

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Аутономна покрајина Војводина

ОПШТИНА РУМА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Одсек за спровођење обједињене процедуре

ROP-RUM-33934-LOCH-2/2023

IV Број : **353-393/2023**

Дана: 11.12.2023.године

Р У М А

Шеф Одељења за урбанизам и грађеве Општинске управе Општине Рума, Нада Харш, на основу члана 3. и 15. Одлуке о општинској управи општине Рума ("Сл.лист општина Срема", бр. 24/15, 37/16 и 34/22), а по Решењу начелника Општинске управе број 036-20/2022-IV од 18.04.2022. године, на основу члана 53а, 54., 55., 56. и 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС и 98/2013 – одлука УС, бр. 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и др. закон и 09/2020, 52/2021 и 62/2023), члана 2., 3., 6., 13., 14. и 15. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 87/2023), члана 7., 8., 9., 11., 12., 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр.96/2023), а на основу План детаљне регулације Источна радна зона у Руми („Службени лист општина Срема“ бр. 21/06, 32/15) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), поступајући по захтеву инвеститора Д.О.О."Ru Metal Trade" из Руме, ул.Источна радна зона 9/3, ПИБ:102133259, МБ: 08769575, поднетог путем пуномоћника Пројектни биро "СМБ Про Инг" из Руме, ПИБ: 112319944, МБ: 21649660, законски заступник Милош Краљ, ЈМБГ: [REDACTED], доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за санацију и адаптацију са променом намене постојећег пословно-производног објекта бр.3, у пословно-складишни објекат, на к.п.бр.: 5680/8 ко Рума, укупне површине парцеле 4910м2, л.н.бр.11130, на територији општине Рума, на основу План детаљне регулације Источна радна зона у Руми („Службени лист општина Срема“ бр. 21/06, 32/15), потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са овим законом и издају се за катастарску парцелу, која испуњава услове за грађевинску парцелу.

Категорија објекта: "Б"

Класификациони број објекта:

- **125 221** (83,85%) – затворена складишта-специјализована складишта

затворена с најмање три стране зидовима или преградама- до 1.500м2 и П+1.

- **122 011** (16,15%) – зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др.). До 400м2 и П+2.

Планирана БРГП по идејном решењу: бруто површина: **1.746,05 м2** и нето површина: **1.661,51 м2**.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Постојећи објекти: Према катастру непокретности, лист непокретности бр. 11130 ко Рума, на к.п. бр. ко 5680/8 Рума, евидентирани су следећи објекти: Објекат бр. 3.- Пословна зграда за коју није утврђена делатност и објекат бр. 4.- Помоћна зграда.

Објекти које треба уклонити: /.

Планирана намена простора, зоне, целине: Градско грађевинско земљиште, Источна радна зона, Блок 9/3.

Планирана намена објекта: постојећи пословно-производни објекат, мења намену у пословно-складишни објекат.

Правила за формирање грађевинске парцеле:/.

Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту(директан, право службености и сл.): Директан приступ објекту са улице Источна радна зона 9/3 Рума.

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **1**.

- индекс заузетости: **50%**.

Највећа дозвољена спратност и висина објекта: Пословни објекти П+1+пк . Производни објекти П+0. Складишни објекти П+0, изузетно П+1.

Садржај објекта: Према ИДР-JIS-910/2023, из октобра 2023. године, израђеног од стране "SMB PRO-ING" Д.О.О. Рума, Главни и одговорни пројектант: Александра Вучић, дипл. инж. арх. објекат се састоји из: Приземља: пословни део-канцеларија х5, степениште, улаз и управни део, ходник, тоалет; производни део - магацин, Спрат: пословни део – канцеларија х5, степениште, улаз и управни део, ходник, тоалет.

Друго: Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се санација и адаптација, производно-пословног објекта спратности П+0 и П+1, крајњих димензија 63.50 m x 25,00 m. Укупни индекс заузетости на парцели (остварено према ИДР-у за све објекте) износи 49,32%, индекс изграђености 0,5.

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: Мин. 20м од регулационе линије према путу М-21због постојања обавезног појаса заштите у виду заштитног зеленила.

Задња грађевинска линија: 5 м.

Бочне грађевинске линије: 3.5 м од даљег односно 1м од ближег суседа.

Остале зграде на парцели (положај, намена, број, спратност): Помоћна зграда која се задржава и главни објекат на ком се врши санација и адаптација.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објеката на суседним парцелама: Могуће је да се објекти наслањају али је неопходно применити све прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције.

Најмања дозвољена удаљеност објеката(на парцели): Помоћни објекти морају бити удаљени минимално пола висине вишег објекта, с тим да размак не може бити мањи од 4м. Могуће је градити објекте један уз други уколико то захтева технолошки процес.

Нивелација:

Кота терена: 100.85мнв/ -0.05м.

Кота пода приземља: 100.90мнв./+/-0.00

Кота венца: 106.20мнв./+5.30м.

Кота слемена: 107.70 мнв./+6,80м.

Кота крова:/.

Смештај возила(на сопственој парцели- на отвореном или у гаражама, на јавном простору): За паркирање возила за сопствене потребе, потребно је у оквиру парцеле обезбедити паркинг простор за путничка и теретна возила, и то димензија мин. 2,5м x 5,0м за путничка, односно 3,0 x 6,0м за теретна возила.

Приступ објекту(колски, пешачки и сл.): Приступ помоћном објекту у дну парцеле омогућити са јавног пута из ул. Алексе Шантић уз главни објекат у минималној ширини од 3м за парцеле намене породичног становања.

Противпожарна заштита: Обезбедити пролаз у дубину парцеле ширине мин.3,5м.

Друго:

НАПОМЕНА: Приликом израде пројектно техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољења су мања одступања у односу на ИДР, који је кориштен као основа за издавање ових услова, уз услов да су у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

Неопходно је у главној свесци и у текстуалном делу архитектонске свеске ускладити врсту радова и у целом пројекту навести и радове санације и адаптације.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

1.5.1. ТЕХНИЧКИ ОПИС И ЛОКАЦИЈА:

Објекат је лоциран на парцели 5680/8 К.О. Рума. Бруто површина парцеле износи 4.910,00,00м². Објекат је у 2. климатској зони, а у 7. зони сеизмичности по скали МКС. Није у близини реке и нема опасности од поплава.

СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ:

Катастарска парцела број 5680/8 К.О. Рума, бруто површине парцеле 4.910,00м², налази се у обухвату грађевинског реона насеља Рума. Парцела има директан излаз на улицу.

2. ФУНКЦИЈА:

Уз уважавање свих урбанистичких параметара, растојања грађевинске линије од регулационе линије и границе са суседним парцелама одређен је основни габарит објекта. Објекат је правоугаоног облика димензија мах. 63,50 м x 25,00 м. Објекат је спратности П+0 и П+1. У пословом делу објекта налазе се канцеларије, ходник и wc, служи за сврху као управни део пословања, док магацински део објекта служи за складиштење шрафовске робе. Највиша тачка слемена објекта налази се на +12.65 м мерено од коте терена. Постоји висинска разлика између тротоара и коте готовог пода приземља. Кота готовог пода износи ± 0.00 док кота тротоара износи -0.20 м. У самом објекту неће бити отпада.

Санација и адаптација објекта

Напомена:

Адаптацијом и санацијом објекта, међу се кровна конструкција која је претрпела штету од олује која је захватила подручје Општине Рума, мења се метална кровна конструкција, бетонском конструкцијом, на зидовима објекта остаје сендвич панел д 10cm, такође кровни покривач од лима мења се и уместо њега стављамо панел. Објекат задржавамо у постојећем габариту, објекат је уписан као објекат бр.3 у катастар непокрености димензија 63,50м x 25,00м, висине +12,65м. Мења се намена производног дела објекта, спратности П+0 у магацински део објекта који служи за складиштење шрафовске робе.

Опис адаптације и санације објекта

МАГАЦИНСКИ ПРОСТОР

У конструктивном смислу објекат представља монтажну скелетну армиранобетонску (АБ) конструкцију. Главни носиви систем чини скелетна конструкција конструисана од префабрикованих стубова и главних кровних носача. Основне димензије стубова су 70/70cm. Висине стубова су различите у зависности од положаја у објекту од коте дна темељне чашице до врха. На коти $\pm 0,0$ је предвиђена подна плоча што одговара апсолутној висинској коти 107,01м. Носива структура објекта је решена са конструктивним системима заснованим на монтажним армиранобетонским конструкцијама тзв. Т програм, са задатком преузимања оптередења и преноса на околно тло, с тим да не мењамо носеће стубове него само санирамо дотрајалу кровну конструкцију. Међуспратна конструкција хале формирана од аб плоче дебљине $d=20\text{cm}$.

ПОСЛОВНИ ПРОСТОР

Објекат представља монтажну скелетну армиранобетонску (АБ) конструкцију. Главни носиви систем чини скелетна конструкција конструисана од префабрикованих стубова и главних кровних носача. Основне димензије стубова су 70/70cm. Висине стубова су различите у зависности од положаја у објекту од коте дна темељне чашице до врха

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Електроенергетска мрежа:/.

Водоводна и канализациона мрежа:/.

Локална путна мрежа-јавне саобраћајнице:/.

Услови изношења комуналног отпада:/.

Гасоводна мрежа:/.

Телекомуникациона мрежа: /.

V УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Одсек за спровођење обједињене процедуре, Одељења за урбанизам и грађење, Општинске управе Општине Рума је по службеној дужности, а за потребе израде локацијских услова прибавио следеће услове:

Од надлежних органа за послове државног премера и катастра, прибављено:

1.Копија катастарског плана парцеле број: 952-04-094-22175/2023 од 23.10.2023. године.

VI ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

Услови у погледу примене енергетске ефикасности:

Сви нови објекти који се греју морају да задовољавају услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ бр. 69/12).

Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија: /.

Водни услови: /

Услови заштите животне средине: /

Услови мере заштите културних добара: /.

Услови промене намене земљишта: /.

VII Саставни део ових локацијских услова, поред горе наведених услова имаоца јавних овлашћења су и:

- Урбанистичко-технички услови број 1/3-171/23 од 30.11.2023. године, израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.

- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), број:IDR-JIS-910/2023 из октобра 2023. године, у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа "СМБ Про Инг" из Руме, главног и одговорног пројектанта Александре Вучић, дипл.инж.арх., број лиценце 300 J766 11, потписано електронским потписом у прописаном формату.

Уз захтев за издавање локацијских услова странка је приложила:

- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), претходно горе поменуто;
- Доказ о уплатама (републичка административна такса и такса на имеЦентралног регистра);
- Пуномоћје; - Потврда о пријему захтева; - Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози у pdf и dwg формату.

VIII Ови Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима,за катастарску парцелу за коју је

поднет захтев. У случају фазне изградње, локацијски услови важе до истека важења грађевинске дозволе последње фазе, издате у складу са тим условима.

IX Локацијски услови су основ за израду идејног, односно пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење.

X Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат, пројекат за грађевинску дозволу и извођачки пројекат уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу Општине Рума у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова, а преко Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, електронским путем кроз систем ЦЕОП-а (Централни систем обједињене процедуре), таксиран са 50,00 динара уплаћених на рачун број 840-742251843-73, са позивом на број 97 90 229, општинска административна такса.

Обрађивач,
Тања Урбан

ШЕФ ОДЕЉЕЊА,
дипл. прав. Нада Харш