

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-9996-LOC-4/2024
Заводни број: 353-154
Датум: 18.06.2024. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађеве Општинске управе Општине Рума, шеф Одељења, дипл.прав. 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 и 37/2019 и др. закон и 09/2020, 52/2021 и 62/2023), члана 2., 3., 9. и 15. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 87/2023), члана 7., 9., 10. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 96/2023), затим Плана генералне регулације насељеног места Доњи Петровци ("Службени лист општина Срема", бр. 18/2019) и Одлуке о држању домаћих животиња ("Службени лист општина Срема", бр. 28/05, 36/09, 7/15), поступајући по захтеву инвеститора, Нинковић Ирене ЈМБГ: 0906985885116 из Старе Пазове, ул. Змај Јовина бр. 1/2/4/14 и Нинковић Владимира ЈМБГ: 2202978880044 из Доњих Петроваца, ул. Скојевска бр. 41, поднетог путем Пројектног бироа "СТУДИО" из Руме, законски заступник Снежана Ердељац Панић из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за изградњу економског објекта (пољопривредне зграде) – стаја за прашење крмача до 99 грла, прасилиште и спремиште за храну, спратности П+0, на к.п. бр. 159 и 160/1 к.о. Доњи Петровци, укупне површине парцела 2564,00м², на основу - Плана генералне регулације насељеног места Доњи Петровци ("Службени лист општина Срема", бр. 18/2019) и Одлуке о држању домаћих животиња ("Службени лист општина Срема", бр. 28/05, 36/09, 7/15), потребних 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: "А" незахтевни објекти

Класификациони број објекта: 127111

Планирана бруто површина по идејном решењу : 296,80м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 251,50м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: на к.п. бр. 159 к.о. Доњи Петровци постоји:

Објекат бр. 1 – породична стамбена зграда П+0, површине 103 м², објекат преузет из земљишне књиге.

Објекат бр. 2 – помоћна зграда П+0, површине 43 м², објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта.

Према листу непокретности бр 837 к.о. Доњи Петровци, на к.п. бр. 160/1 к.о. Доњи Петровци нема евидентираних објеката.

Објекти које треба уклонити:

Објекат бр. 2 – помоћна зграда П+0, површине 43 м², објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта.

Планирана намена: економског објекта (пољопривредне зграде) – стаја за прашење крмача до 99 грла, прасилиште и спремиште за храну

Намена простора, зоне, целине: површина за породично становање, блок 2-2

Врста радова : изградња

Садржај објекта: Магацини за храну, ходник за дотур хране, ходнике за крмаче и нерасте, боксови за заључену прасад, бокс за прашење, боксови за супрасне крмаче, боксови за нерасте за приплод, боксови за крмаче за приплод

Правила за формирање грађевинске парцеле: Неопходно је, пре прибављања употребне дозволе, формирати грађевинску парцелу, спајањем к.п. бр. 159 и 160/1 к.о. Доњи Петровци. Новоформирана грађевинска парцела имаће површину 2.564,0 м².

Приступ јавној саобраћајној површини: Парцела 159 к.о. Доњи Петровци има остварен директан приступ на јавну саобраћајницу – улица Скојевска (к.п.бр. 626 к.о. Доњи Петровци) преко постојећег саобраћајног прикључка, док ће и парцела 160/1 к.о. Доњи Петровци остварити приступ преко истог прикључка који се задржава, након спајања парцела

Постојећа комунална опремљеност: парцела 159 к.о. Доњи Петровци је комунално опремљена, струја, вода, септичка јама, саобраћајним прикључком, док парцела 160/1 к.о. Доњи Петровци није комунално опремљена.

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

Напомена:

Увидом у дигиталну платформу Регионалног геодетског завода на к.п.бр. 159 к.о. Доњи Петровци су приказани и други нерегулисани објекти (нелегални објекти) који нису евидентирани у катастру непокретности. У индекс заузетости парцеле рачунају се и

нелегални објекти (уколико се у затеченом стању налазе на парцели) које је неопходно регулисати на Законом прописан начин

Напомена:

Увидом у дигиталну платформу Регионалног геодетског завода на к.п.бр. 159 к.о. Доњи Петровци су приказани и други нерегулисани објекти (нелегални објекти) који нису евидентирани у катастру непокретности и нису приказани на приложеном КТП-у. Уколико објекти постоје у затеченом стању, неопходно их је приказати и исти се рачунају у индекс заузетости површине парцеле, с тим да збир свих економских објеката легалних и нелегалних не прелази 25% површине парцеле или укупно да имају макс. 400м².

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: /

- индекс заузетости: макс. 25% површине парцеле под економским објектима или до 400м²

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: економски објекат је максималне спратности П (са или без подрума), односно П+Пк (ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку)

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: Економски објекти се постављају у дно парцеле иза главних и других објеката на мин. 15,0м од задње ивице објеката уз обавезно остављање колског пролаза у дно парцеле

Задња грађевинска линија: мин. 1,0м од границе парцеле

Бочне грађевинске линије: мин. 1,0м од границе парцеле суседа, уз обавезно остављање колског пролаза у дно парцеле

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** +-0.00 (89.70мнв)
- **кота пода приземља:** /
- **кота пода поткровља:** /
- **кота подрума:** /
- **кота крова:** /
- **кота слемена:** 6,00м

Нивелација према ИДР-у:

- **кота терена:** +-0.00 (89.70мнв)
- **кота пода приземља:** аб.плоча у објекту - 0.55 (88.95 м.н.в.)

аб.подна решетка + 0.15 (89.85 м.н.в.)

аб.подна решетка + 0.20 (89.90 м.н.в.)

- **кота пода поткровља:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** + 3.00 (92.70 м.н.в.)
- **кота слемена:** + 4.65 (94.35 м.н.в.)

Мах. Надзидак: није дозвољен

Светла висина просторије: Светла висина екомонских објеката не може бити мања од 2,2м.

Отвори: Отвори на фасадама новог објекта према постојећем суседном објекту могу бити само на високим парапетима мин. 1,8м од коте готовог пода. Није дозвољено, према суседу нити јавном простору, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избегавање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.)

Испусти на објекту: само стрехе на висини изнад 3,0 м у ширини од макс. 0,5м

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина: мин. 30% површине парцеле Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту (жива ограда, групација дрвећа или жбуња, дрворед и сл.)

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Удаљеност сточне стаје од било ког стамбеног, односно, пословног објекта у окружењу не може бити мања од 15,0 м, односно не може бити мања од 50,0 м у односу на здравствену установу, школу, дечији вртић или други објекат јавне намене у окружењу.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели):

Удаљеност сточне стаје од било ког стамбеног, односно, пословног објекта у окружењу не може бити мања од 15,0 м, односно не може бити мања од 50,0 м у односу на здравствену установу, школу, дечији вртић или други објекат јавне намене у окружењу. Удаљеност ђубришта и пољског клозета од било ког стамбеног, односно, пословног објекта и бунара у окружењу не може бити мања од 20,0 м, односно 50,0 м у односу на било који објекат јавне намене. Ђубриште се гради на минимално 1,0 м од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине мин. 1,0 м (да не би дошло до разасипања) и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан. Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал (сено, слама...) од других објеката не може бити мања од 6,0 м (односно у складу са противпожарним условима за ову врсту објеката). Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0м од свих објеката и границе парцеле.

Смештај возила: на сопственој парцели изван површине јавног пута

Противпожарна заштита: обезбедити пролаз у дубину парцеле мин 4,00м

Ограда: Ограде могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената, жичане и др, без подзида или са подзидом висине до 1,0м као и жива ограда. Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,0м, а према улици начелно уједначена с околним оградама али не виша од 2,0м (оптимална висина до 1,60м).

Приступ објекту: Неопходно је обезбедити колски приступ у дно парцеле у ширини од мин. 4,0м

Заштита околине: У циљу спречавања и ограничавања негативних утицаја планираних садржаја на животну средину, придржавати мера за спречавање и отклањање постојећих и потенцијалних узрока загађивања животне средине према прописима. Неопходно је предузети све мере заштите од загађења ваздуха, земљишта и подземних вода у складу са важећим законским прописима. Вентилацију објекта пројектовати и извести на начин да се спречи ширење непријатних мириса и испарења на околину. не могу се налазити на ружи доминантних ветрова. Септичке јаме и јаме за сакупљање осоке морају бити водонепрописне.

Изградњом објекта не сме се на било који начин угрозити стабилност суседних објеката.

Услови обезбеђивања сигурности суседних грађевина:

Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу, нарочито поштовање грађевинских линија, међусобне удаљености објеката, ортворе, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима и сл. 6 Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Нивелацијом дворишта се мора обезбедити да вода из сопственог дворишта не угрожава објекте и простор суседних парцела.

Напомена:

- Увидом у дигиталну платформу Регионалног Геодетског Завода на к.п.бр. 159 к.о. Доњи Петровци су приказани и други нерегулисани објекти (нелегални објекти) који нису евидентирани у катастру непокретности. У индекс заузетости парцеле рачунају се и нелегални објекти (уколико се у затеченом стању налазе на парцели) које је неопходно регулисати на Законом прописан начин.

- Нелегални објекти који нису евидентирани у катастру непокретности и нису приказани на приложеном КТП-у, уколико исти објекти постоје у затеченом стању, неопходно их је приказати и исти се рачунају у индекс заузетости површине парцеле, с тим да збир свих економских објеката легалних и нелегалних не прелази 25% површине парцеле или укупно да имају макс. 400м² .

- 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.

Друго:

- Осочна јама се може постатрати као ђубриште, које се гради на минимално 1,0 м од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине мин. 1,0 м (да не би дошло до разасипања) и гради се од материјала који су непропустљиви за воду, како би се спречило

изливање, испирање или отицање у животну средину. Пражњење осочне јаме вршити у одређеном временском интервалу према динамици и потребама инвеститора, осочним цистернама.

- Економски објекти за држање животиња морају испуњавати ветеринарско-санитарне услове у складу са важећим прописима за ту врсту објеката.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња економског објекта – стаја за прашење крмача (до 99 грла) - прасилиште и спремиште за храну, спратности П+0, максималних димензија 10,6м x 28,00м. Уз претходно уклањање помоћног објекта бр.2 са к.п.бр. 159 к.о. Доњи Петровци. Укупни индекс заузетости на парцели (остварено према ИДР-у за све објекте који су приказани) износи 15,59%, индекс изграђености 0,16

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Водоводна мрежа: Услови за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону инфраструктуру бр. 814/1 од 15.04.2024. године издати од ЈП “Водовод” из Руме.

Електроенергетска мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 88.1.1.0.-Д-07.17.-266716-24 од 17.06.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Путна инфраструктура: Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу бр. 1/4-46-1/24 од 05.06.2024. године издати од Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума.

Ветеринарско-санитарни услови бр. 00184355 2024 14841 006 011 323 042 1 од 05.06.2024. године, издати од Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде, Управа за ветерину, Сремски округ.

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: 952-04-094-6747/2024 од 05.04.2024. године

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-8615/2024 од 08.04.2024. 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: /

Услови мере заштите културних добара:

Услови промене намене земљишта: /

Водни услови: бр. II-716/4-24 од 30.05.2024. године издати од ЈВП “Воде Војводине” Нови Сад. Инвеститор је у обавези да надлежно предузеће обавести о почетку извођења радова и да након изградње прибави Водну дозволу.

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

- **Урбанистичко-технички услови** број 1/3-57/2024 од 17.04.2024. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 3-4/2024 од априла 2024. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа “Студио” из Руме, одговорног пројектанта: Снежана Ердељац Панић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 0252 03, 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 име Централног регистра); - Пуномоћје; - Потврда о пријему захтева; - Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози.

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, таксиран са

50,00 динара уплаћених на рачун број 840-742251843-73, са позивом на број 97 90 229, општинска административна такса.

Обрадила

дипл.прав. Љиљана Ђукић Ковачевић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Нада Харш