

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-31605-LOCA-5/2024
Заводни број: 353-120
Датум: 24.05.2024. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађење 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 62/23), члана 2., 3., 6., 15. и 16. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 87/2023), члана 15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 96/2023), затим - Плана детаљне регулације „Румска петља“ у Руми („Службени лист општина Срема“ бр. 7/10, 10/10, 24/15, 15/19) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/15), поступајући по захтеву инвеститора, ДОО „Nedeljkovic Trade 2020“ из Сремске Митровице, ул. Арсенија Чарнојевића бр. 18/40, ПИБ: 111987239, поднетог путем ДОО “СМБ ПРО-ИНГ” из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, за измену Локацијских услова бр. ROP-RUM-31605-LOC-3/2023, Интерни број 353-406/23 од 21. 12. 2023. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И МЕЊАЈУ СЕ Локацијски услови бр: ROP-RUM-31605-LOC-3/2023, Интерни број 353-406/23 од 21. 12. 2023. године за изградњу пословно-производно магацинског објекта, спратности П+0 и П+2, на к.п. бр. 12156/9 к.о. Рума, укупне површине парцела 20.000м² (“В” категорија, класификациона ознака 112012, 125102, 125222), тако да гласе:

И Издају се Локацијски услови за изградњу пословно-производно магацинског објекта, спратности П+0 и П+2, на к.п. бр. 12156/9 к.о. Рума, укупне површине парцеле 20.000м², на основу Плана детаљне регулације „Румска петља“ у Руми („Службени лист општина Срема“ бр. 7/10, 10/10, 24/15, 15/19) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/15), потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са овим законом.

Категорија објекта: "В" захтевни објекти

Класификациони број објекта: 112012 – пословне, административне и управне зграде преко 400м²

125102 – наткривене зграде за производњу, фабрике радионице, кланице, пиваре и сл.

125223 - хладњаче

Планирана БРГП по идејном решењу: 4.557,50м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 4.371,60м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: /

Објекти које треба уклонити: /

Приступ јавној саобраћајној површини:

Директан приступ саобраћајници на к.п. бр. 12111/1

Постојећа комунална опремљеност: Локација је опремљена потребном инфраструктуром која се налази у улици (парцели са које се приступа локацији) . Изведени су водовод, електромрежа, гасовод и тт мрежа. На предметној парцели нема изграђене инфраструктуре.

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

Друго:

Текстуалне неусаглашености у Идејном пројекту исправити у Главном пројекту до грађевинске дозволе

Планирана намена: Пословно производни објекат са складишним просторијама (хладњача) – објекат за прераду и складиштење месних производа.

Намена простора, зоне целине: Грађевинско земљиште, радна зона Румска петља, блок 1,

Врста радова: изградња

Садржај:

Пословни производни део: 32.04% - управни пословни део канцеларије (1400.75м²) 10.14% - производња (423.20м²)

Магацински део са хладњачом 57.82% - хладњача (2528,17м²)

Предња грађевинска линија: Према ПДР-у: мин 10,00м од регулационе линије

Према ИДР-у: 30,1м и 36,7м

Задња грађевинска линија: Према ПДР-у: мин 5м од суседа, односно 8м од мелиорационог канала

Према ИДР-у: 196,7м

Бочне грађевинске линије: Према ПДР-у: мин 5м од суседа

Према ИДР-у: 6м и 17,2м

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 2

- индекс заузетости: 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката:

Према ПДР –у

Производни, прерађивачки и помоћни објекти су П+0, Управни и административни објекти то П+3, с тим да је у оба случаја максимална висина 16,00м, осим ако технолошки процес не захтева већу висину.

Према Идејном решењу

Висина објекта Пословни део објекта П+2, (висина 16, 00) Производни и магацински део објекта П+0. (висина 18,40 м *) * У овом случају је пројектована већа висина објекта због технолошког процеса рада хладњаче. Висина објекта мора бити већа због правилног функционисања система за расхладу, ради одржавања тражене температуре у простору магацина потребан је слободан пресек за опструјавање хладног ваздуха и монтажу испаривача. Према геометрији простора испаривача и исправно функционисање је 2,5м од ивице регала до плафона коморе, што је детаљније приказано графичком документацијом у пресеку „1-1”.

С' тога за рад и правилног функционисања Производно- пословног објекта неопходна је висина објекта која је приказана у графичкој документацији.

Остале зграде на парцели:/

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама:

Мин удаљеност између објеката суседних објеката је 10м

Према ИДР- у 28.8 м (према ближем суседу)

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): /

Смештај возила:

на сопственој парцели

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2,30-2.50 м, а дужина од 4.60 м до 5.0м. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде, по моделу да се на четири паркинг места планира једно дрво. Око и унутар планираних паркинга потребно је обезбедити одговарајућу засену садњом високог растиња. У делу где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 6,0 x 2,5 м.

Приступ објекту:

Директан приступ путу ширине 6м за једносмерни односно 7,5м за двосмерни саобраћај.

Нивелација:

- **кота терена:** 91,7мнв/ +/-0.00
- **кота пода приземља:** • кота пода приземља радних, односно пословних просторија у приземљу објекта може да буде 0,20-0,50м (денивелација до 1,2м савладава се унутар објекта)
 - Коте подова приземља за производне објекте су мин 0,20м од коте дворишта а зависиће од технолошкотехничких захтева производње;
 - Коте подова приземља пословних и других објеката - износи од 0,20 до 1,5м од коте тротоара (или околног терена) зависно од садржаја у објекту и поседовања сутерена или подрума, а посебно гараже у сутерену када је нагиб рампе мах 16%,
- **кота слемена:** 18,40м хладњача и 16,00м пословно-производни део

Максимални надзидак: /

Светла висина просторије: светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,00 м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност; Осталих просторија према технолошким захтевима.

Отвори: Отварање отвора нормалних димензија (и великих) на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту

Испусти на објекту: /

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина, зеленило: /

Ограда: Комплекс се ограђује *индустријском* (жичаном са бетонским стубовима) оградом висине мах 2,2м по границама парцела. Предња ограда може бити померена на рачун властитог комплекса за ширину улазне партије тако да се паркинг простор за посетиоце и запослене може наћи ван оgrade, односно производног дела комплекса, али на простору властите парцеле.

Противпожарна заштита: /

Услови за обезбеђивање сигурности суседних грађевина:

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

Заштита околине: према прописима

Депоноване и евакуација смећа: Депоноване смећа врши се у одговарајуће посуде на уређеним пунктовима у сопственом комплексима или у за то изграђеном помоћном објекту, евентуално у самом пословном објекту. Евакуација комуналног отпада се врши на градску депонију, преко за то надлежног предузећа. Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера. Места за контејнере су обавезно од тврде подлоге, бетон или асфалт

Друго:

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

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира изградња слободностојећег пословно производног и магацинског објекта објекта за прераду и складиштење месних производа. Објекат је правоугаоног облика максималних димензија 63,17 м2 x 44,50м2, спратности П+0 (магацински део – хладњача) и П+2 (пословни и производни део – паковање производа). Максималан индекс изграђености на парцели је 0,22 а индекс заузетости 28.66%. Остварени проценат зелених површина је 71,34%

У складу са чланом 6. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења ("Сл. гласник РС", бр. 93/23 и 94/23) произвођач отпада за објекте категорије Б, В и Г дужан је да сачини План управљања отпадом од грађења и рушења и да исти достави на сагласност надлежном органу, органу јединице локалне самоуправе надлежном за заштиту животне средине. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, привремене грађевинске дозволе и решења о одобрењу извођења радова доставља се Решење о сагласности на План управљања отпадом.

Све остале одредбе у Локацијским условима бр: ROP-RUM-31605-LOC-3/2023, интерни бр. 353-406/2023 од 21. 12. 2023. године, остају на снази.

УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

- Идејно решење-ИДР (0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре- сепарат измене), - Доказ о уплатама (републичка административна такса и такса на име Централног регистра); - Пуномоћје; - Потврда о пријему захтева; - Потврда о плаћеној накнади за промену намене пољопривредног земљишта бр. 320-168-4/2023-IV-03 од 13.09.2023. године издата од Одељења за финансије, привреду и пољопривреду Општинске управе Општине Рума.

- Надлежни орган је по службеној дужности затражио од ЈП Урбанизам и изградња Рума из Руме измену и допуну урбанистичко-техничких услова. Дана 23. 05. 2024. године под бројем 1/3-76/24 израђени су урбанистичко-технички услови.

- Надлежни орган је по службеној дужности затражио од ЈП Урбанизам и изградња Рума из Руме измену и допуну услова за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу. Дана 10.05.2024. године под бројем 1/4-34-1/24 достављени су тражени услови

Увидом у нови захтев и достављену документацију утврђено је да су испуњени услови и да је могуће изменити горе наведене локацијске услове.

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