

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-14021-LOCH-2/2024
Заводни број: 353-145
Датум: 27.05.2024. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађевинарство 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 насеља Платичево (Сл.лист општина Срема бр. 7/10, 24/15), поступајући по захтеву инвеститора, ДОО "ХИДРООПРЕМА" ПИБ: 100110406 из Шапца, ул. Цара Душана бр. 40/1/14, поднетог путем ДОО "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу објекта пољопривреде за смештај пољопривредне механизације, спратности П+0, на к.п. бр. 3679 к.о. Платичево, укупне површине парцела 4090м², на основу Плана генералне регулације насеља Платичево (Сл.лист општина Срема бр. 7/10, 24/15), 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: "А" незахтевни објекти

Класификациони број објекта: 127141

Планирана бруто површина по идејном решењу: 490,00м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 481,13м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: На к.п. 3679 к.о. Платичево нема евидентираних објеката.

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: објекат за смештај пољопривредне механизације

Намена простора, зоне, целине: породично становање

Врста радова : изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: Директан приступ са северо-источне стране на јавну површину - улицу Ђорђа Вукадиновића к.п. бр. 1970 к.о. Платичево

Постојећа комунална опремљеност: парцела је комунално опремљена, коловоз, водовод, нн ел. Мрежа, гас, тт мрежа

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **0,8**

- индекс заузетости: **30%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+0 нестандартна висина

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: Објекти пољопривреде се лоцирају на удаљености од мин.15,00м од главног објекта на парцели. Према ИДР-у, објекат се лоцира у дубини и по ширини парцеле , на удаљености од 86,20м од регулационе линије 0.00, од стамбено-пословног објекта бр.1 у фази изградње, СЕВЕРО-ИСТОК

Задња грађевинска линија: Задња грађевинска линија на парцели успоставља се на мин 0,50м од задње грађевинске линије(од к.п. бр. 3678 к.о. Платичево), ЈУГОЗАПАД

Бочне грађевинске линије: ЈУГО -ИСТОК: Мин. 1,00м од к.п. бр.39 к.о. Платичево Према ИДР-у 1,00м од к.п. бр.39 к.о. Платичево СЕВЕРО-ЗАПАД: Мин. 1,00м од к.п. бр. 44/2 и 44/1 к.о. Платичево Према ИДР-у 1,00м од к.п. бр.44/2 и 44/1 к.о. Платичево

Остале зграде на парцели:

У току је изградња стамбено- пословног објекта бр.1, спратности П+2, бруто грађевинске површине земљишта под објектом 333, 29м² , бруто развијене грађевинске површине 983,71м² максималне висине мерено од коте терена 11,37м.

Нивелација:

- **кота терена:** око 80.65мнв/-0.10м
- **кота пода приземља:** 80,75мнв/+0.00
- **кота пода поткровља:**/
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** 86,41мнв/+5,66м 86,36мнв/+5,61м
- **кота крова:** 87.90мнв/ +7,15м

Мах. Надзидак:/

Светла висина просторије: Могућа је нестандартна светла висина због потребе смештаја веће пољопривредне механизације

Отвори: Главне отворе оријентисати према сопственом дворишту и улицу. Према ближем суседу отвори се постављају на парапету минималне висине 1,80м.

Испусти на објекту: У складу са правилима прописаним Правилником о општим правилима парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. Гласник РС 22/2015).

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина: У оквиру парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Мин.15,00м 4 од стамбених објеката и мин. 1,00м од помоћних објеката.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Мин. 15,00м од галавног објекта бр.1.

Смештај возила: Смештај возила организовати искључиво на сопственој парцели и будућем објекту.

Противпожарна заштита: Прилаз за противпожарна возила биће омогућен преко интерне саобраћајнице планиране интерне саобраћајнице, ширине 5,50м, за потребе противпожарног возила.

Ограда: Ограда око парцела може бити зидана или транспарентна мах. висине до 2,00м. До улице може бити комбинована са подзидом висине до 0,90м, мах висина ограде до 2,00м. Сви елементи ограде (темељи, стубови) морају да буду на парцели власника парцеле.

Приступ објекту: Колски и пешачки приступ објекту је омогућен са северо-источне стране, из улице Ђорђа Вукадиновића , к.п. бр. 1970 к.о. Платичево. Новопроектованом објекту се приступа планираном колском саобраћајницом, која се пружа са југо-источне стране објекта бр.1. Приступ парцели решен је приликом издавања услова за изградњу стамбено-пословног објекта бр.1 на истој парцели.

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

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња објекта пољопривреде, за смештај пољопривредне механизације, спратности П+0, мах. димензија 40,80м x 12,00м, максималне висине мерено од коте терена 7,25м. Укупне бруто површине 490,00м² и укупне нето површине 481,13м².

ИНСТАЛАЦИЈЕ

У објекту није предвиђена инсталација (према идејном решењу нема потребе за електроинсталација, водоводним и канализационим инсталацијама, гас, тт мрежа и друго)

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено

Путна инфраструктура: Услови за пројектовање и прикључење на јавну саобраћајницу бр. 1/4-38-1/24 од 20.05.2024. године, издати од Јавно предузеће урбанизам и изградња.

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: 952-04-094-9266/2024 од 10.05.2024. године

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-74/2024 од 14.05.2024. 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: /

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

- **Урбанистичко-технички услови** број 1/3-78/2024 од 21.05.2024. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградња Рума из Руме.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-01-04/24 из априла 2024. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране ДОО "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, главни и одговорни пројектант: Александра Вучић, дипл.инж.арх., бр. 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 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 100,00 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