

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-13029-LOC-1/2024
Заводни број: 353-118
Датум: 15.05.2024. 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 62/2023), 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 за насеље Кленак ("Сл. лист општина Срема", бр. 22/2008), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019) и Урбанистичког пројекта бр. 1/6-1/24 од марта 2024. године израђен од Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, Сектор за урбанистичко планирање, одговорни урбаниста Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 200 0951 06, потврђен од овог Одељења, поступајући по захтеву инвеститора, Црнојачки Радослава ЈМБГ: 2503989772057 из Кленка, ул. Мачванска бр. 40, поднетог путем Пројектног бироа "Студио" из Руме, законски заступник Снежана Ердељац Панић из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за изградњу радног комплекса у функцији пољопривреде кога чине административна зграда у функцији пољопривреде, објекат бр. 2 спратности П+1, објекат за смештај пољопривредних производа, објекат бр. 3, спратности П+0 и објекат за смештај пољопривредних машина, објекат бр. 4, спратности П+0, на к.п. бр. 50 к.о. Кленак, укупне површине парцела 21104,00м², са саобраћајним прикључцима на к.п. бр. 2155 к.о. Кленак, а на основу Плана генералне регулације за насеље Кленак ("Сл. лист општина Срема", бр. 22/2008), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019) и Урбанистичког пројекта бр. 1/6-1/24 од марта 2024. године израђен од Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, Сектор за урбанистичко планирање, одговорни урбаниста Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 200 0951 06, потврђен од овог Одељења, 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: "B" захтевни објекти

Класификациони број објекта: 122011, 127123 и 127142

Планирана бруто површина по идејном решењу: 8.329,98м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 8.170,91м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: На к.п. 50 к.о. Кленак, евидентирани су:

1.стамбено-пословна зграда, објекат бр, 1, спратности П+0, укупне површине 529,00м², објекат преузет из земљишне књиге

У југоисточном делу парцеле постоји и нелегално изграђен МРС који се задржава у постојећем стању

Објекти које треба уклонити:

стамбено-пословна зграда, објекат бр, 1, спратности П+0, укупне површине 529,00м², објекат преузет из земљишне књиге

Планирана намена: радни комплекс у функцији пољопривреде

Намена простора, зоне, целине: радна зона , блок 7

Врста радова : изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини:

Приступ локацији је планиран са парцеле к.п. 2155 к.о. Кленак.

Прикључак на јавни пут треба пројектовати геометријом предвиђеном за меродавно возило (трактор са приколицом) минималне ширине прикључка 9 м.

Прикључење на јавну путну мрежу је потребно извршити према условима и уз сагласности надлежног ЈП Урбанизам и изградња, са радијусима не мањим од 7м.

Колски приступ на локацију је омогућен на два места и за две врсте возила. Први и главни прикључак је за пољопривредне машине, минималне ширине прикључка и са радијусима од минимално 7 м, док је други приступ за путничка возила власника пољопривредног домаћинства и запосленика, ширине прикључка од 6м и радијуса кривине од 5м. Такође неопходно је извести и засебан саобраћајни прикључак ширине најмање 4м и радијуса кривине од најмање 5м, преко којег би се омогућио приступ постојећој МРС.

Постојећа комунална опремљеност: Парцела у постојећем стању није инфраструктурно опремљена, осим бунара који се налази у западном делу.

У складу са чл. 135. став 11. Закона о планирању и изградњи, ако је захтевом за издавање грађевинске дозволе предвиђено прикључење објекта на комуналну или другу инфраструктуру која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, што је утврђено локацијским условима, уз захтев за издавање грађевинске дозволе се подноси уговор између инвеститора и одговарајућег имаоца јавних овлашћења којим се утврђују обавезе уговорних страна да, најкасније до истек арока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола, изграде инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта на комуналну или другу инфраструктуру, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре.

Инвеститор је у обавези закључења Уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцем јавних овлашћења, који је претходни услов за издавање грађевинске дозволе, а у складу са чл. 3. став 7. Уредбе о локацијским условима.

Увидом у услове имаоца јавних овлашћења утврђено је да парцела има приступ на некатегорисан пут на к.п. 2155 к.о. Кленак, те је неопходно закључити уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре са надлежним имаоцем јавног овлашћења за изградњу приступног пута.

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1 (остварено 0,39)

- индекс заузетости: 50% (остварено 38,99)

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: максимална спратност пословних објеката је П+Пк и П+1 (са или без сутерена/подрума), максимална спратност производних и помоћних објеката је П+0. Висине објеката су разлићите у зависности од намене, функционалности, опреме и сл. Висина објекта бр. 2 дата ИДР-ом слеме 8,30м, објекат бр. 3 и бр. 4 слеме 10,10м.

Правила регулације:

У радним зонама, производни објекти и магацини се лоцирају на мин. одстојању од 10 m. од регулационе линије, док је за пословне објекте (административне и продавнице) мин растојање 5 m. Пожељно је да се сви објекти помере у дубину парцеле и на тај начин омогући паркирање сопствених возила.

На привредним комплексима (у радним зонама) лоцирање објеката према суседима зависиће од функционалне организације на парцели. Минимално растојање које се мора испоштовати је 1 м од границе са сусредом. Пожељно је да се то растојање повећа и да се успостави зелени заштитни појас, како би се спречио негативан утицај на суседне објекте. Уколико су на суседној парцели објекти лоцирани уз границу парцеле неопходно је испоштовати противпожарне услове тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле мора бити већи од 4 м, односно од половине вишег објекта.

Простор за изградњу радног комплекса омеђен је грађевинским линијама на следећи начин:

Југоисточна грађевинска линија се поставља на растојању од. мин. 5,0 m од суседних парцела паралелно линији парцеле.

Југозападна грађевинска линија се поставља на 5,0 м у најближој тачки према суседној парцели, до 20,0 м у тачки најудаљенијој од к.п. 62/1 К.О. Кленак.

У западном углу парцеле, према улици Ратарској, објекти 3 и 4 се постављају на минимално 10 м од регулационе линије према улици Ратарској.

Северозападна грађевинска линија, према к.п. 49 К.О. Кленак, поставља се паралелно са границом парцеле, на удаљености од 5,0 м.

Објекат бр, 2., Административна зграда се поставља на 15,5 м од предње грађевинске линије док је објекат 4. повучен 95 м у односу на предњу Р.Л.

Могућа су мања одступања унутар датих грађевинских линија али не више од 0,5м.

Према ИДР-у:

Објекти се лоцирају на удаљености од регулационе линије 20,10-17,50м. Удаљеност од суседне к.п. бр. 49 к.о. Кленак је 5,00м. Удаљеност од суседне парцеле са јужне стране к.п. бр. 62/1 и 62/2 к.о. Кленак је 20,23-5,70м. Удаљеност од к.п. бр. 59, 58, 57 и 56 к.о. Кленак је 6,50-8,35м.

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

Вертикалном регулацијом одређују се и коте пода приземља Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- Код објеката који у приземљу имају нестамбену намену (пословање) кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара (денивелација од 1,20 м савладава се унутар објекта).

Висина слемена код стамбених и стамбено- пословних објеката максимално дозвољене спратности износи 12 м од коте терена а код пословних објеката зависиће од технолошког поступка и примењене опреме у објекту.

Остали услови:

На грађевинским парцелама у оквиру радних зона се поред пословних односно производних објеката могу да граде и пратећи објекти: разне оставе, складишта сировина или готових производа, алата и сл. који заједно са другим објектима представљају једну функционалну целину.

За сваку грађевинску парцелу у оквиру радне зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4.0 м, а минимални унутрашњи радијус кривине је 7.0 м. Пешачки приступ је мин ширине 1.5 м. За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор (за путничко возило минимално 2.5 x 5.0 м, а за теретно возило мин. 3.0 x 6.0 м, односно у зависности од величине возила).

Изградња нових објеката не сме ни на који начин за угрози суседне објекте ни у статичком смислу, ни у погледу намене. Уколико се будући објекат наслања на постојећи неопходно је заштитити темеље и конструкцију како се не би оштетио постојећи објекат или му се нарушила стабилност.

Уколико нови објекат потенцијално наменом или стабилношћу угрожава суседни објекат неопходно је лоцирати нови објекат на минималном растојању од 3 м или за 2/3 висине новог објекта (зона обрушавања објекта).

Отвори на фасадама према ближем суседу могу бити само са перапетом од 1,8 м. Забрањено је испуштање непријатних мириса, честица прашине путем техничких справа односно постављање калорифера и вентилатора на фасаду према суседу.

Вишеспратни слободно стојећи стамбени објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат

Зелене површине у оквиру радних комплекса представљају све слободне површине на парцели, које је потребно озеленити, при чему се могу користити травнате површине, декоративно шибље и дрвеће. Минимално учешће зелених површина у површини поједине грађевинске парцеле је 30%. Обавезно је према суседима на северној страни парцеле као и на зеленим површинама уз регулациону линију, поставити високо растиње како би се околне парцеле заштитиле од евентуалне буке и других негативних фактора.

Отвори на фасадама објекта удаљеним од суседа на прописаном растојању, отварају се слободно, у свему према функцији и технологији објекта.

Није дозвољено према суседу, испуштање непријатних мириса и честицама засићеног (загађеног) ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.) из производних просторија и технолошких поступака.

Објекти морају бити пројектовани и изведени у складу са стандардима и нормативима у зависности од конкретне намене. Изводе се од трајних и квалитетних материјала. Могућа је примена и монтажних објеката, према фабричкој документацији у оквиру дозвољеног габарита и дозвољене спратности. Сложенији објекти (или више објеката) ће бити прамет разраде идејним пројектима и решењима. Могућа је реализација објеката фазно, тако да изведена фаза чини функционално – грађевинску целину.

Сви објекти морају задовољавати у функционалном, грађевинском и естетском погледу.

Према улици и сопственом дворишту могуће је пројектовати прозоре нормалних димензија, док према ближем суседу прозори су мањи и постављају се на парапет висине 1.80м.

Помоћни објекти могу се градити од скромнијих грађевинских материјала под условом да се испоштује стабилност и функционалност објекта. На помоћним објектима и објектима за узгој стоке могуће је остављање отвора само према сопственом дворишту.

Кровне равни се изводе у складу са наменом објекта, са падом према улици или ка бочним странама властитог дворишта. Могуће је отварање кровних прозора вертикалних *мансардних* и *лежећих*. Кровни покривач је цреп или неки од савремених материјала у зависности од амбијеталне целине а у складу са наменом.

Кишна вода са кровних површина се води у сопствено двориште или у уличну канализацију.

У објектима је неопходно извести одговарајућу хидро и термо изолацију. Унутрашњост објеката обрадити према намени објеката, избору пројектанта и захтеву инвеститора.

Унутрашња организација у свим објектима подразумева да се максимално прилагоде намени, да се опреме свим уређајима неопходним за нормално функционисање, као што су водовод, електро и телефонска мрежа, одводни одржавање објеката.

Приликом пројектовања и извођења објеката планирати заштиту од сеимичког утицаја од 8 степ. МКС.

Архитектонски изглед објеката мора бити у складу са зоном у којој се гради, функционално прилагођен намени.

Грађевинска парцела се може ограда живом оградом висине до 1,8м или зеленом оградом висине 1,40м (рачунајући од коте тротоара). Највећа висина зиданог парапета ограде је 0,40м.

Ка регулацији поставља се ограда тако да, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограда. Врата и капије на уличној оградни не могу се отварају ван регулационе линије.

Ограде између суседних грађевинских парцела могу бити зидане висине до 1,8м, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Уколико је ограда зидана третира се као архитектонски објекат и мора се израдити пројектна документација (статика, темељи, укрућења на ветар и сл.).

Привремено депоновање комуналног отпада предвиђено је у сопствене канте за смеће и контејнере унутар комплекса, које ће бити даље уклоњено од стране надлежног предузећа.

Сви објекти морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа, у ликовно-естетском изразу примерени средини насеља Кленак, али и захтевима које поставља савремена архитектура, савремен начин живота, становања и рада.

Могућа је примена монтажних објеката према фабричкој документацији у оквиру дозвољеног габарита и дозвољене спратности.

Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл.Гласник РС", бр.111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др.закон).

Објекти, зависно од намене, морају бити опремљени потребним инсталацијама, обавезно: водовод, фекална канализација, изузетно септичка јама (као прелазно решење), електричном енергијом, док је гас и ТК по потреби инвеститора.

Концепција, програм и услови за изградњу и уређење предметне локације утврђени УП-ом, чији је саставни део Идејно решење, подразумевају реализацију планираних радова како је условљено Урбанистичким пројектом уз могућност мањих измена приликом разраде техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу. То подразумева мања одступања техничке природе у погледу хоризонталне и вертикалне регулације, димензија објекта (дефинисане габарите, бруто и нето површине објеката), инфраструктуре у циљу добијања рационалнијих и повољнијих решења.

Саобраћајна инфраструктура

Прикључење на јавну путну мрежу

Колски приступ комплексу обезбеђује се са парцеле к.п. 2155 К.О. Кленак.

Прикључење на јавну путну мрежу је потребно извршити према условима и уз сагласности надлежног ЈП Урбанизам и изградња, минималних ширина 5,5м са радијусима не мањим од 7 м.

Колски приступ на локацију је омогућен на три места и за две врсте возила. Први и главни прикључак је за пољопривредне машине, минималне ширине прикључка 9 м и са радијусима од минимално 7 м, други приступ за путничка возила власника пољопривредног домаћинства и запосленика, ширине прикључка од 6м и радијуса кривине од 5м и трећи приступ за сервисирање МРС, истих димензија као и други прикључак.

Меродавно возило за пројектовање интерних саобраћајница и прикључака на јавну мрежу је трактор са приколицом за приступ за пољопривредне машине, односно путничко возило за присту паркингу и административном објекту.

Прихватање и одводњавање површинских вода није потребно због порозне природе материјала (туцаник) кориштених при изградњи интерних саобраћајница.

Колски саобраћај унутар комплекса

Повезивање планираних садржаја унутар комплекса решено је преко интерних саобраћајница.

Ширина интерне саобраћајнице је у најужем делу 9 м, до 15 м на најширем делу.

Са поменутих саобраћајнице могуће је приступити свим садржајима (објектима) на парцели.

Одвођење кишне воде са саобраћајница није планирано јер је материјал од којег су изведене саобраћајнице порозан те се на њему не задржавају атмосферске падавине.

Мирујући саобраћај

Унутар комплекса се планира паркинг простор за путничка возила капацитета 7 паркинг места стандардних димензија на делу испред административног објекта уз регулациону линију, којима се приступа из унутрашњости парцеле. Унутар комплекса се не планирају паркинзи за теретна возила, односно у комплексу се не планира стационирање теретних возила осим у склопу објекта намењеном смештају пољопривредних машина.

Тип паркирања је управно и потребно га је пројектовати према одговарајућим техничким прописима. Усвојене димензије 1 паркинг места за путничко возило су 5.0м x 2.3м (*Техничка упутства за пројектовање паркиралишта*).

Пешачки саобраћај

Пешачке комуникације се остварују преко пешачких површина до административног објекта, односно преко интегрисаних колско-пешачких површина до осталих објеката у комплексу.

Завршни слој пешачких стаза је бетон док су интегрисане комуникације израђене са ризлом као завршним слојем.

Комунална инфраструктура:

Водоводна мрежа

На предметној локацији, према подацима ЈКП „Водовод Рума“, (бр.173/1 од 13.02.2024.год.) не постоји јавна водоводна мрежа.

Најближа јавна водоводна мрежа налази се на к.п. 2155 К.О. Кленак, тј. у склопу улице Сремске и на к.п. 2152 К.О. Кленак тј у склопу Ратарске улице. Јавна водоводна мрежа НД 65 је постављена источном страном Ратарске улице и северном страном Сремске улице у истом профилу НД 65.

Прикључак објеката на водоводну мрежу се изводи према улици Ратарској а у свему према условима надлежног предузећа.

Атмосферска канализација

Одвођење атмосферских вода решено је у склопу сопствене парцеле, одвођењем атмосферске воде са кровова објеката ка централном делу сопственог дворишта.

Електроенергетска мрежа

Условима "Електродистрибуције" Рума, бр.88.1.1.0.-Д-07.17.-24893-24 од 26.02.2024.год предвиђа се изградња новог прикључка на електричну мрежу. Напон на који се прикључује објекат износи 0,4 kV, фактор снаге је изнад 0,95, максимална снага је 17,25 док је називна струја главних осигурача 25А.

Снабдевање гасом

Инвеститор не планира да користи гас као енергент за грејање.

Телекомуникациона мрежа

Инвеститор не планира прикључење на телекомуникациону мрежу.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере заштите животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора и од негативног дејства људског фактора у миру и у ратним околностима.

Елиминисање свих негативних дејстава или свођење на минимум утицаја постиже се пре свега применом законских прописа и техничких услова у пројектовању и изградњи, затим мера и услова који су прописани Законом о заштити животне средине, важећих правилника по разним областима и стандарда и норматива везаним за конкретне намене као и ажурним деловањем инспекциске службе.

Заједно са израдом плана урађена је и Стратешка процена утицаја на животну средину Плана генералне регулације за насеље Кленак (следи извод из Стратешке процене)

Циљ израде стратешке процене је сагледавање могућих негативних утицаја на животну средину и предвиђених мера за њихово смањење, односно довођење у прихватљиве границе дефинисане законском регулативом.

Да би се постављени циљ остварио неопходно је сагледати планом предвиђене активности и мере за смањење потенцијалних негативних утицаја на животну средину. Израда плана и стратешке процене су два процеса која су се одвијала паралелно, међусобно се допуњавајући, чиме се планска решења у току израде коригују са аспекта заштите животне средине.

Планом предвиђене активности и мере за смањење потенцијалних негативних утицаја на животну средину односе се на заштиту земљишта, воде, ваздуха, буке, вибрација, јонизујућих и нејонизујућих зрачења.

За израду комплекса неопходно је од надлежног органа прибавити решење о потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“ бр. 135/04) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл.гл.РС.бр.84/05).

МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На предметном подручју нити у њеној непосредној близини, нису евидентирани археолошки локалитети нити добра под претходном заштитом.

Неопходно је применити опште услове и мере заштите:

- Обавезан археолошки надзор приликом извођења земљаних радова, од стране стручне службе Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица.
- Ако се у току извођења радова, наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у ком је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1, Закона о културним добрима.
- Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на архитектонске остатке, извођење радова мора се наставити ручно
- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације.
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту.
- обавезна пријава почетка земљаних радова Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици ради спровођења археолошког надзора.

На предметном подручју не налазе се заштићена нити за заштиту предложена природна добра.

Напомена:

Приликом разраде Идејног решења, односно израде Пројекта за грађевинску дозволу, могућа мања одступања у односу на Идејно решење, с тим да та одступања не могу бити у супротности са планским документом и Урбанистичким пројектом, као ни осталим условима за пројектовање и прикључење издатим за изградњу објекта (индекс заузетости, индекс изграђености, спратност објеката).

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња радног комплекса у функцији пољопривреде кога чине административна зграда у функцији пољопривреде, објекат бр. 2,, спратности П+1, димензија 10,00 x 10,00м, висине слемена 8,30м, бруто површине 200,00м² и нето површине 170,33м², објекат бр. 3, објекат за смештај пољопривредних производа спратности П+0, димензија 110,30 x 30,30 са наткривеним колским пролазом димензија 12,00 x 95,00м,

висине слемена 10,10м бруто површине 4.583,59м² и нето површине 4513,54м² и објекат за смештај пољопривредних машина, објекат бр. 4, спратности П+0, димензија 85,30 x 30,30 са наткривеним колским пролазом димензија 12,00 x 80,00м, висине слемена 10,10м, бруто површине 3546,39м² и нето површине 3487,04м² на к.п. бр. 50 к.о. Кленак, укупне површине парцела 21104,00м², са саобраћајним прикључцима на к.п. бр. 2155 к.о. Кленак. Категорија објекта “В”, класификациони број објекта: 122011, 127123 и 127142. Укупна бруто површина по идејном решењу 8.329,98м². Планирана нето површина по идејном решењу 8.170,91м². Уклања се стамбено-пословна зграда, објекат бр, 1, спратности П+0, укупне површине 529,00м², објекат преузет из земљишне књиге.

IV ИНСТАЛАЦИЈЕ

Планирана електроенергетска , водоводна и канализациона мрежа

Хидрантска мрежа

Цевовод за снабдевање објеката водом за хидрантску мрежу не постоји у делу насеља те ће се за потребе прибављања воде за интерну хидрантску мрежу прибављати из постојећег бунара користећи пумпе које ће бити детаљно описане у даљим фазама изградње објекта. У случају недовољног притиска се предвиђа изградња резервоара за воду са уређајем за повишење притиска који је довољан за 2h гашења пожара и све технолошке потребе. Резервоар се може допуњавати цистерном, из бунара. Резервоар ће бити опремљен системом аутоматског управљања како би се осигурало да у сваком тренутку буде мин 72 м³ за ПП резерву.

С обзиром на карактеристике и намену планираног објекта, према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара, потребна количина воде за ефикасно гашење пожара износи 10 л/сек. Објекат се штити од пожара преко спољних хидраната.

Новопроектировани развод за спољну хидрантску мрежу је предвиђен као ХДПЕ цевовод пречника ДН 100, ПН10. Предвиђа се прстенасти систем, са трасом цевовода око целог објекта, на којој ће се налазити четири нова надземна хидранта СХ1, СХ2, СХ3 и СХ4, на међусобном растојању од 50 до 60м. Минимално растојање од зида објекта до спољашње хидрантске мреже је веће од 18

дозвољених 5м, предвиђених Правилником. У непосредној близини надземних хидраната поставити хидрантске ормане у којима треба поставити 2 ватрогасна црева, две млазнице, Ц кључ, АБЦ кључ и кључ за надземни хидрант. На местима скретања трасе и рачвањима за надземне хидранте избетонирати анкер блокове димензија 0.6x0.6x0.6м.

Електроинсталације

Напајање и развод

Напојни вод није предмет овог пројекта. За потребе напајања потрошача пољопривредног комплекса потребно је обезбедити типски орман мерног места тип ПООМ – 1 који ће се поставити на ступ НН -Ал -Че мреже на јавној површини испред предметне парцеле у насељу Кленак.

Од ормана мерног места до разводне табле у објекту обезбедити четворожилни водмаксималном пресека 16 мм² одговарајућег типа, уважавајући Правилник о техничким

нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. Лист СФРЈ“ бр. 53/88 и 54/88 . испр. „Сл. Лист СРЈ бр. 28/05)

Развод електроенергетске инсталације је изведен кабловима одговарајућег типа (према графичкој документацији и предмеру и предрачуну). Каблови су положени у перфориране носаче каблова PNK, одговарајуће ширине, са припадајућим поклопцима. Од PNK до потрошача каблови су положени кроз PVC заштитне цеви по зиду или по металној конструкцији, а непосредно код прикључка електромотора кроз заштитне савитљиве цеви. Трасе су дефинисане у графичкој документацији. Тип и врста каблова су такође дефинисане у графичкој документацији и предмеру и предрачуну радова.

Општа инсталација

Осветљење објекта је изведено светиљкама у степену заштите IP65, одговарајућег типа, у складу са предмером и предрачуном и графичком документацијом.

У објектима је предвиђен одговарајући број трофазних петополних и монофазних трополних прикључница. Све прикључнице су са заштитним поклопцем и у степену механичке заштите IP55.

Заштита од електричног удара

Заштита од електричног удара. Заштита од директног напона додира је остварена постављањем електричне опреме у одговарајућа кућишта (разводни ормани са бравом и кључем) и изоловањем делова под напоном (одговарајућим избором инсталационих каблова).

Заштита од пожара

Приликом пројектовања објекта са свом опремом и уређајима биће испоштовати основни захтеви заштите од пожара у складу са чланом 30. Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09 и 20/15) и Закона о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС", бр. 87/2018) који неке одредбе поменутог Закона о заштити од пожара ставља ван снаге. 19

Такође биће примењене мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

Хидрантска мрежа ће се обезбедити из постојећег бунара на парцели и биће довољног капацитета и пројектована у свему у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара, ("Сл. гласник РС", број 3/2018) као и са условима надлежног предузећа.

У ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

За потребе израде урбанистичког пројекта прибављено је:

Копија катастарског плана парцеле број: 953-094-11706/2024 од 20.03.2024. године

Гасоводна мрежа: Техничка информација бр. 20.7.1 од 25.01.2024. године издата од ЈП "ТАС-РУМА" из Руме.

Путна инфраструктура: Сагласност и технички услови бр. 64-4-1/2024 од 30.01.2024. године издато од Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума из Руме, за изградњу саобраћајног прикључка.

Водоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима бр. 173/1 од 13. 02. 2024. године, издатим од ЈП “ВОДОВОД” Рума. Обзиром да предметна локација нема изграђену фекалну канализацију неопходно је изградити водонепропусне септичке јаме.

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.-24893-24 од 26.02.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме. Обавеза је инвеститора да се пре издавања локацијских услова обрати поново за добијање ближих услова кроз систем обједињене процедуре.

Обавештење бр. 217-929/24 од 05.02.2024. године издато од МУП РС Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту да се мишљење не прибавља приликом израде Урбанистичког пројекта.

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 водова: 956-302-11261/2024 од 08.05.2024. године

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру у обједињеној процедури прибављено:

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.-13029-24 од 13.05.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Мишљење бр. 501-сл/2024-IV-04 од 14.05.2024. године да није потребно покретати поступак за процену утицаја на животну средину, издато од овог Одељења.

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 у погледу мера заштите од пожара бр. 217-3638/24 од 10. 05. 2024. године. У складу са чланом 33. Закона о заштити од пожара (“Сл. Гласник РС”, бр. 111/09,20/15 и 87/18) потребно је пре отпочињања

поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност Пројекте за извођење, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

Услови мере заштите културних добара: /

Услови промене намене земљишта: /

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

- **Урбанистички пројекат** број 1/6-1/24 од марта 2024. године израђен од Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, Сектор за урбанистичко планирање, одговорни урбаниста Биљана Милутиновић, дипл.инж,арх. са лиценцом број 200 0951 06 потврђен од овог Одељења.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 1-1/2024 од 01.2024 из априла 2024. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа “Студио” из Руме, главни и одговорни пројектант: Снежана Ердџац 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, Урбанистички пројекат број 1/6-1/24 од марта 2024. године израђен од Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, Сектор за урбанистичко планирање, одговорни урбаниста Биљана Милутиновић, дипл.инж,арх. са лиценцом број 200 0951 06 потврђен од овог Одељења.

Чланом 57. став 4. Закона о планирању и изградњи, утврђено је да уколико је планским документом предвиђена израда урбанистичког пројекта, или је урбанистички пројекат урађен по захтеву инвеститора, локацијски услови се издају на основу тог планског документа и урбанистичког пројекта. Услови имаоца јавних овлашћења садржани у важећем планском документу и прибављени у поступку израде и потврђивања урбанистичког пројекта су истовремено услови који се користе приликом издавања локацијских услова, уколико се уз захтев достави и потврђен урбанистички пројекат.

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.

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.

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