

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-5453-LOCA-8/2024
Заводни број: 353-114
Датум: 13.05.2024. 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 62/23), 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 генералне регулације насељеног места Павловци (Сл.лист општина Срема бр.13/15), поступајући по захтеву инвеститора, ДОО „Duda Invest“ из Београда, ул. Браће Недић бр. 12/3, ПИБ: 107709485, поднетог путем овлашћеног лица Крањц Тамаре из Врдника, за измену Локацијских услова бр. ROP-RUM-5453-LOC-2/2022, Интерни број 353-70/22 од 08. 04. 2022. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И МЕЊАЈУ СЕ Локацијски услови бр: ROP-RUM-5453-LOC-2/2022, Интерни број 353-70/22 од 08. 04. 2022. године за реконструкцију зграде пољопривреде бр. 1, складиште сировина, готових производа и помоћног материјала за прераду воћа и поврћа, на к.п. бр. 1365/1 к.о. Павловци, укупне површине парцеле 43.451,00м² ("Б" категорија, класификациона ознака 125221), тако да гласе:

И Издају се Локацијски услови за реконструкцију зграде пољопривреде бр. 1 у објекат за смештај пољопривредне механизације на к.п. бр. 1365/1 к.о. Павловци, укупне површине парцеле 43.451,00м², на основу Плана генералне регулације насељеног места Павловци (Сл.лист општина Срема бр.13/15), потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са овим законом.

Категорија објекта: "Б" мање захтевни објекти

Класификациони број објекта: 127142 - Гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде, до 4000м

Планирана БРГП по идејном решењу која се реконструише: 1013,17м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 935,25м²

Друго:

Планирана је реконструкција зграде пољопривреде бр.1 за потребе смештаја пољопривредне механизације на к.п. бр. 1365/1 к.о.Павловци. Бруто површина објекта евидентирана у катастру непокретности износи 1199м², спратност П+0. У затеченом стању, објектат је без кровне конструкције, делимично зидан опеком у блатном малтеру, док је мањи део зидова армиранобетонски. Надстрешнице са источне стране не постоје на терену, тако да је бруто грађевинска површина дела објекта који се реконструише износи 1013м² (1013,17м²). Максималне димензије објекта су 11,80м x 84,70м, висина 7,15м, мерено од коте пода приземља

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: На к.п. 1365/1 к.о. Павловци, постоји:

Под бр.1. Зграда пољопривреде, површине 1199м², објектат изграђен пре доношења прописа за изградњу објектата;

Под бр.2. Зграда пољопривреде, површине 669м², објектат изграђен пре доношења прописа за изградњу објектата;

Под бр.3. Зграда пољопривреде, површине 279м², објектат изграђен пре доношења прописа за изградњу објектата;

Под бр.4. Зграда пољопривреде, површине 82м², објектат изграђен пре доношења прописа за изградњу објектата;

Под бр.5. Зграда пољопривреде, површине 27м², објектат изграђен пре доношења прописа за изградњу објектата;

Под бр.6. Зграда пољопривреде, површине 9м², објектат изграђен пре доношења прописа за изградњу објектата;

Под бр.7. Зграда пољопривреде, површине 101м², објектат изграђен пре доношења прописа за изградњу објектата;

Под бр.8. Зграда пољопривреде, површине 7м², објектат изграђен пре доношења прописа за изградњу објектата;

Укупна површина земљишта под објектима износи 2373м².

Објекти које треба уклонити:

Уклањају се две надстрешнице са источне стране објекта бр.1. укупне бруто површине 186м². Након уклањања надстрешница бруто површина објекта износи 1013м² (1013,17м²).

Према приложеном Ситуационом плану, израђеног од стране „ГЕО-ПРОЈЕКТ“ СМ, утврдили смо да су уклоњени и следећи објекти: Под бр.3. Зграда пољопривреде, површине 279м², објектат изграђен пре доношења прописа за изградњу објектата; Под бр.5. Зграда пољопривреде, површине 27м², објектат изграђен пре доношења прописа за изградњу

објеката; Под бр.6. Зграда пољопривреде , површине 9м², објекат изграђен пре доношења прописа за изградњу објеката.

Приступ јавној саобраћајној површини:

Директан приступ са источне стране на јавну површину - к.п.бр. 1375 к.о. Павловци

Постојећа комунална опремљеност: Коловоз, водовод, НН ел.мрежа, гас, ТТ мрежа фекална канализација

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

Према Урбанистичком плану МЗ Павловци бр. 5/89. предметна к.п. бр. 1365/1 к.о. Павловци је описана као Радна зона – Економија, изван грађевинског подручја насеља Павловци, намењена за изградњу објеката пољопривреде

Планирана намена: смештај пољопривредне механизације

Намена простора, зоне целине:Радна зона (Економија Павловци)

Врста радова: реконструкција

Садржај: /

Предња грађевинска линија: Постојећа - ИСТОК

Задња грађевинска линија: Постојећа - ЗАПАД

Бочне грађевинске линије: Постојеће – СЕВЕР, ЈУГ

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: /

- индекс заузетости: **30%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+0 (нестандарне висине)

Остале зграде на парцели:/

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама:

у постојећем стању

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели):

у постојећем стању

Смештај возила:

на сопственој парцели

Приступ објекту:

Приступ парцели у постојећем стању је омогућен преко јавне површине к.п. бр. 1375 к.о. Павловци. У оквиру пацеле уређена је интерна саобраћајница .

Нивелација:

- **кота објекта:** Кота пода приземља за ову врсту објеката може бити у равни са околним тереном или издигнута у односу на терен оквирно 0,20м, или мах. 1,30м (изједначена са нивоом приколице теретних возила). Висина ове врсте објеката је нестандардна.

Максимални надзидак: /

Светла висина просторије: нестандардна висина

Отвори: Нема посебних услова за отворе на објекту, пошто је објекат лоциран на средини пацеле и на суседним парцелама нема изграђених објеката.

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, зеленило: мин. 25% зелених површина парцеле

Ограда: Ограда око парцела може бити зидана или транспарентна мах. висине до 2,20м, жива ограда ширине до 0,80м мах висина ограде до 2,50м, жичана у висине 2,20м у комбинацији са дрворедом и друге у складу са наменом комплекса. Сви елементи оградае (темељи, стубови) морају да буду на парцели власника парцеле.

Противпожарна заштита: Постојећом диспозицијом објекта је омогућен несметан пролаз до објеката и дубину парцеле за противпожарна возила.

Услови за обезбеђивање сигурности суседних грађевина:

Радовима на објекту не сме се на било који начин угрозити стабилност суседних објеката.

Заштита околине: према прописима

Друго:

Објекти морају бити комунално уређени,у зависности од намене објекта ,основни прикључци објекта су на водоводну мрежу, мрежу фекалне канализације и електроенергетску мрежу. Сваки објекат мора бити минимално комунално опремљен, тј. мора бити прикључен на електроенергетску мрежу

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-5453-LOC-2/2022, интерни бр. 353-70/2022 од 08. 04. 2022. године, остају на снази.

УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

- Сепарат - 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;

- Надлежни орган је по службеној дужности затражио од ЈП Урбанизам и изградња Рума из Руме измену и допуну урбанистичко-техничких услова. Дана 09. 05. 2024. године под бројем 1/3-31/24 израђени су урбанистичко-технички услови.

Увидом у нови захтев и достављену документацију утврђено је да су испуњени услови и да је могуће изменити у погледу намене објекта.

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