

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-12205-LOC-1/2024
Заводни број: 353-110
Датум: 17.05.2024. 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 62/2023), 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 Хртковци („Службени Лист Општина Срема“ бр. 04/09, 06/14, 09/19, 32/23) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/15), поступајући по захтеву инвеститора, Јолцић Зорана ЈМБГ: 0209973301604 из Хртковаца, ул. Милоша Црњанског бр. 65, поднетог путем Пројектног бироа “Студио” из Руме, законски заступник Снежана Ердељац Панић из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу зграде за смештај пољопривредних производа – сушара за дуван, спратности П+0, на к.п. бр. 1010/1 к.о. Хртковци, укупне површине парцела 1.635м², на основу Плана Генералне Регулације Насеља Хртковци („Службени Лист Општина Срема“ бр. 04/09, 06/14, 09/19, 32/23) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/15), 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: 127121

Планирана бруто површина по идејном решењу: 19,53м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 18,60м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: на к.п. бр. 1010/1 к.о. Хртковци постоје:

Објекат 1. П=77м², породична стамбена зграда;

Објекат 2. П=34м², непознате намене;

Објекат бр. 3. П=96 м², помоћна зграда.

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: пољопривредни објекат

Намена простора, зоне, целине: грађевинско земљиште

Врста радова : изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: Приступ објектима са улице Милоша Црњанског је преко к.п. 2197 к.о. Хртковци.

Постојећа комунална опремљеност: парцела је комунално опремљена

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

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.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 2

- индекс заузетости: 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: за помоћне објекте П+0

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: За главне објекте на Р.Л, или 6м од Р.Л., или по изричитој жељи власника до 10м од Р.Л. , помоћни објекти се постављају на минималну удаљеност од 10,0м у односу на регулациону линију.

Задња грађевинска линија: 1.0м од границе парцеле

Бочне грађевинске линије: За објекте складиштења је минимално 4,0 м од границе са суседом, односно 2,0м ако су задовољени сви противпожарни услови.

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** око 81,19_{МНВ}/+-0.00

- **кота пода приземља:** за помоћне објекте је 0,2м
- **кота пода поткровља:** /
- **кота подрума:** /
- **кота крова:**/
- **кота слемена:** мах 12,00м

Мах. Надзидак: Код стамбене поткровне етаже износи највише 1,80м, рачунајући од пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Светла висина просторије: светла висина стамбених просторија не може бити мања од 2,4 м

Отвори: код помоћних објеката отвори на фасадама врше се према властитом дворишту према функционалном склопу. Код објеката за држање стоке не врши се отварање према суседу.

Испусти на објекту: /

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина: у оквиру парцеле обезбедити мин. 50% зелених површина.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Помоћни објекти морају бити удаљени мин. 4.0м од главног објекта на суседној парцели.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Минимално 3 метра од главног објекта

Смештај возила: на сопственој парцели изван површине јавног пута

Противпожарна заштита: Неопходно је прибавити услове надлежног предузећа и обезбедити минимално пролаз у дно парцеле ширине 4м

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

Ограда:/

Приступ објекту: Приступ на јавни пут, улица Милоша Црњанског, мора имати минималну ширину 5.0м за парцеле на којима је основна делатност рад.

Напомена:

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.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња пољопривредног објекта – зграда за складиштење пољопривредних производа (сушара за дуван), спратности П+0, максималних димензија 3,15 x 6,30м, мах висине слемена 2,80м. Планирана бруто површина по идејном решењу износи 19,53м². Планирана нето површина по идејном решењу износи 18,60м². “А” категорија, класификациона ознака 127121.

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Гасоводна мрежа: Техничка информација бр. 20.28.1 од 07.05.2024. године издата од ЈП “ТАС-РУМА” 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.-211690-24 од 15.05.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

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: 952-04-094-8542/2024 од 25.04.2024. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-10741/2024 од 26.04.2024. 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: Обавештење бр. 217-3710/24 од 14.05.2024. године издато од МУП РС Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремском Митровици, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија, да није прописана обавеза прибављања услова нити давања сагласности за техничку документацију.

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 1/3-70-1/2024 од 10.05.2024. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 12-4/2024 из априла 2024. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа "СТУДИО" из Руме, одговорног пројектанта: Снежана Ердџац Панић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 0250 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