

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-6299-LOC-1/2024
Заводни број: 353-56
Датум: 20.03.2024. 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 насељеног места Платичево („Сл.лист општина Срема“ бр. 7/10, 24/15), поступајући по захтеву инвеститора, Тепшић Луке ЈМБГ: [REDACTED] из Шапца, ул. [REDACTED] [REDACTED] поднетог путем Пројектног бироа “Студио” из Руме, законски заступник Снежана Ердељац Панић из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу пословне зграде, зграде за трговину непрехрамбених производа, спратности П+0, на к.п. бр.1690/1 к.о. Платичево, укупне површине парцела 1310м², на основу Плана генералне регулације насељеног места 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: "Б" мање захтевни објекти

Класификациони број објекта: 123001

Планирана бруто површина по идејном решењу: 390,00м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 366,36м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти:

Према катастру непокретности, лист бр. 1864 к.о. Платичево, на предметној катастарској парцели број 1690/1 к.о. Платичево, евидентирани су следећи објекти:

1. Породична стамбена зграда, спратности П+0, површине 122м², објекат преузет из земљишне књиге;
2. Помоћна зграда, спратности П+0, површине 26м², објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта;
3. Помоћна зграда, спратности П+0, површине 10м², објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта;

Објекти које треба уклонити:

1. Породична стамбена зграда, спратности П+0, површине 122м², објекат преузет из земљишне књиге;
2. Помоћна зграда, спратности П+0, површине 26м², објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта;
3. Помоћна зграда, спратности П+0, површине 10м², објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта;

Планирана намена: пословни објекат, зграда за трговину непрехрамбеним производима

Намена простора, зоне, целине: породично становање

Врста радова : изградња

Садржај објекта:

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: предметна к.п. бр. 1690/1 к.о. Платичево са источне стране има директан приступ на јавну површину – улицу 29.октобра к.п. бр. 1978 к.о. Платичево.

Постојећа комунална опремљеност: коловоз, струја, вода, гас, тк мрежа

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1,5

- индекс заузетости: 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+1 (са или без подрума7сутерена)

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: објекат се може поставити на регулациону линију 0.00 или повучен у парцелу мах 6,00м –ИСТОК

Према ИДР-у, објекат је повучен 0,60м до 0,77м у односу на регулациону линију 0.00

Задња грађевинска линија: мин. 0,50м од задње границе парцеле, од к.п. бр. 1692 к.о. Платичево, ЗАПАД

Према ИДР-у, задња грађевинска линија објекта, најудаљенији део објекта, налази се на удаљености од 30,77м од Р.Л. 0.00 и 27,15м од задње границе парцеле.

Бочне грађевинске линије: СЕВЕР: Мин. 0,50м од огранице са к.п. бр. 1413 к.о. Платичево

Према ИДР-у, удаљеност од границе са бочним- северним суседом к.п. бр. 1413 к.о. Платичево, износи 0,95м -0,55м;

ЈУГ: Мин. 4,00м од к.п. бр. 1690/2 к.о. Платичево

Према ИДР-у, удаљеност од границе са бочним- јужним суседом к.п. бр. 1690/2 к.о. Платичево, износи 7,55м-9,35м;

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** +/-0.00м (80,45мнв)
- **кота пода приземља:** +0,30м (80,75мнв)
- **кота пода поткровља:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** +4,90м (85,40мнв)
- **кота атике:** +5,90м (86,35мнв)

Мах. Надзидак:/

Светла висина просторије: светла висина пословних просторија је мин. 3,00м.

Отвори: Главне отворе оријентисати према сопственом дворишту или улици. Отвори на фасадама објекта према бочним суседима су са високим парапетима (мин 1,8м), и морају имати на себи густу мрежу како би се спречио пролаз инсеката и глодара, такође није дозвољено испуштање, према суседу, неприпријатних мириса и честицама засићеног (загађеног) ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа(калориферима,вентилаторима и сл.).

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

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина: мин.30% зелених површина

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама:

Нови објекти са потенцијално угрожавајућом наменом према суседном постојећем објекту мора бити лоциран на растојању мин. 4,00м од истог , а за веће висине новог објекта мора

бити удаљен за зону обрушавања истог (2/3 висине новог објекта).

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): мин 3,00м

Смештај возила: унутар сопствене парцеле

Противпожарна заштита: Обезбедити несметан пролаз у дубину парцеле мин.3,00м за противпожарна 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:

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно, или посредно преко друге парцеле(а) према уговору о службености пролаза преко те парцеле. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле (*нужни пролаз*) за изузетне потребе - опште (пожар, за санитарско возило) и посебне - везане за делатности на парцели (изношење смећа, обрађивање баште, изградња и одржавање помоћних објеката, и сл). Приступ, односно повезивање на јавни пут(улицу) мора имати мин ширину : ш=2,5м за чисто стамбене парцеле, ш=4,0м за пољопривредне парцеле, а ш=5,0м за парцеле на којима је основна делатност рад (радна зона). За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацевљење канала и прибавити сагласност надлежног органа.

Колски прилази парцели су постојећи и усаглашени са положајем и нивелацијом приступне саобраћајнице. На парцели има постојећи колски пролаз. Приступ до објекта је путем колског пролаза за возила у ширини 4.00 м нивелационо усклађен са постојећом саобраћајницом. Приступ је путем постојећег колског пролаза ширине 4,00м.

Напомена:

Изградња новог објекта не сме на било који начин угрозити суседне објекте.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња пословног објекта - зграде за трговину непрехрамбених производа, спратности П+0, димензија 13,00 x 30,00м, висине 5,90м, бруто површине по идејном решењу 390,00м² и нето површине по идејном решењу 366,36м², на к.п. бр. 1690/1 к.о. Платичево, укупне површине парцела 1310м². Категорија објекта "Б", класификациона ознака 123001.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Постојећа електроенергетска и водоводна мрежа

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру 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.-111050-24 од 18.03.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме, унет у систем 19.03.2024. године.

Водоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење бр. 559/1 од 19.03.2024. године, издатих од ЈП "Водовод" Рума.

Путна инфраструктура: Услови бр. 1/4-19-1/24 од 19.03.2024. године издати од Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума из Руме, пуштени у систем 19.03.2024. године.

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: 952-04-094-4323/2024 од 08.03.2024. године пуштена у систем 19.02.2024. године.

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-5634/2024 од 11.03.2024. 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 1/3-33/2024 од 13.03.2024. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 13-2/2024 од фебруара 2024. године, израђен од Пројектног бироа "Студио" из Руме, одговорног

пројектанта: Снежана Ердељац 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.

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.

XI 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 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

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Нада Харш