

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-1950-LOCH-2/2024
Заводни број: 353-34
Датум: 06.03.2024. 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 Просторног плана општине Рума (Сл.лист општине Срема, бр. 07/15), Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/15), поступајући по усаглашеном захтеву инвеститора, Макарић Драгана [REDACTED] из Путинаца, ул. [REDACTED], поднетог путем овлашћеног лица Вујовић Вучете из Краљева, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за изградњу пољопривредног објекта, објекта за смештај пољопривредних производа и алата, спратности П+0, на к.п. бр. 1497 к.о. Путинци, укупне површине парцела 33.193м², на основу Просторног плана општине Рума (Сл.лист општине Срема, бр. 07/15), Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/15), 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: 127142 – остале пољопривредне зграде

Планирана бруто површина по идејном решењу: 1114,00м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 1085,64м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: /

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: пољопривреди објекат за смештај пољопривредних машина и алата

Намена простора, зоне, целине: површине изван грађевинског подручја на пољопривредном земљишту

Врста радова : изградња

Садржај објекта:

Приземље: једна просторија за смештај пољопривредних машина и алата

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: Директан приступ са источне стране на некатегорисани пут, к.п. бр. 2508 КО Путинци (у јавној својини).

ПГР је планирано проширење постојећег некатегорисаног пута на ширину 16,0м у грађевинском подручју и то са западне стране преко предметне парцеле.

Постојећа комунална опремљеност: парцела треба бити комунално опремљена са струјом, водом, фекалном канализацијом, гасоводом ниског притиска, атмосферским каналом, тт мрежом.

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.

Пре издавања грађевинске дозволе власник ЈЕ/НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште, у складу са Законом о накнадама за коришћење јавних добара ("Сл. гласник РС", бр. 95/2018, 49/2019, 86/2019 - усклађени дин. изн., 156/2020 - усклађени дин. изн., 15/2021 - доп. усклађених дин. изн., 15/2023 - усклађени дин. изн., 92/2023 и 120/2023 - усклађени дин. изн.)

Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе инвеститор је дужан да достави документ којим се утврђује да ли је или није обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште од Одељења за привреду, финансије и пољопривреду Општинске управе општине Рума.

Друго:

Планом генералне регулације за насеље Путинци (" Сл.лист Општина Срема ", бр. 22/07) је планирано проширење постојећег некатегорисаног пута на ширину 16,0м на граници грађевинског подручја, и то са западне стране проширење прелази преко предметне к.п.бр.

1497 КО Путинци за око 12,0м. Проширење пута и одвајање парцеле ће се извршити у будућности, али се регулациона линија помера због проширења за мин.12,0м од границе суседне парцеле 2508 КО Путинци.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: /

- индекс заузетости: **50%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: мах П+0

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: мин. 10,0 м од нове регулационе линије (к.п.бр. 2508 КО Путинци) због проширења некатегорисаног пута са источне стране и мин. 10,0 м од регулационе линије атарског пута (к.п.бр.2502 КО Путинци, у јавној својини) са северне стране *нова регулациона линија је на 12,0 м од постојеће регулационе линије, међа к.п.бр. 2508 и 1497 КО путинци)

Задња грађевинска линија: мин. 5,0 м од границе парцеле

Бочне грађевинске линије: мин. 5,0 м од границе парцеле

Остале зграде на парцели: /

Нивелација: плански документ

- **кота терена:** око 117,20мнв/+-0.00
- **кота пода приземља:** блиска коти терена
- **кота пода поткровља:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** мах 8,00м

ИДР

- **кота терена:** 117,20мнв/+-0.00
- **кота пода приземља:** 117,20мнв/+-0.00
- **кота пода поткровља:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** 6,95м / 124,15мнв

кота слемена: 8,00м /125,20мнв

Мах. Надзидак:/

Светла висина просторије: мин 2,2м

Отвори: На мањем растојању од прописаног није дозвољено имати отворе ка суседним парцелама.

Испусти на објекту: : /

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина: мин. 30% површине парцеле

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: /

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели):

Изградњу водонепропусних септичких јама вршити према следећим условима:

- да су приступачне за возило

- аутоцистерну које ће их празнити,

- да су коморе изграђене од водонепропусних бетона, - да су удаљене од свих објеката и међа према суседима најмање 3,0 м,

- да се лако могу преоријентисати на јавну канализациону мрежу након њене изградње - да буду удаљене од бунара најмање 8 м.

Смештај возила: на сопственој парцели

Противпожарна заштита: обезбедити пролаз у дубину парцеле мин 4,00м

Ограда:

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се оградити зиданом оградом висине до 2,20 м.

Приступ објекту:

Парцеле на којима се гради изван граница грађевинског подручја морају имати прилазни пут са тврдом подлогом мин. ширине 6,0 m до мреже јавних путева. Прилазни путеви и путеви у комплексу морају испуњавати прописане ширине и имати квалитетан застор; чисти и нечисти путеви се не смеју међусобно укрштати.

Правила за образовање грађевинске парцеле:

Предметна к.п. бр.1497 КО Путинци , површине 33.193м², представља самосталну грађевинску парцелу и задржава се према постојећем стању, све до планираног проширења некатегорисаног пута и одвајања јавне површине саобраћајнице, у будућности.

ДРУГО:

Објекти се морају снабдевати водом из насељских водовода или из сопствених бунара. Квалитет воде мора да испуњава услове прописане за воду за пиће. Објекти морају бити

снадбевени инсталацијама неопходним за производни процес; Отпадне воде се морају пречистити пре испуштања у природне реципијенте. Неоргански отпад мора се одвозити на одговарајуће депоније.

НАПОМЕНА:

- Приликом израде пројектно техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољења су мања одступања у односу на ИДР који је кориштен као основа за издавање ових услова, уз услов да су у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.
- Планом генералне регулације за насеље Путинци (" Сл.лист Општина Срема ", бр. 22/07) је планирано проширење постојећег некатегорисаног пута на ширину 16,0м на граници грађевинског подручја, и то са западне стране проширење прелази преко предметне к.п.бр. 1497 КО Путинци за око 12,0м. Проширење пута и одвајање парцеле ће се извршити у будућности, али се регулациона линија помера због проширења за мин.12,0м од границе суседне парцеле 2508 КО Путинци.
- Неопходно је нову регулациону линију поставити на 12,0 m у односу на постојећу регулациону линију дату у Идејном решењу и сам објекат удаљити. До проширења уличног коридора могуће је планирани плато испред објекта користити до тренутно постојеће регулационе линије, али ће се приликом проширења пута у будућности тај део платоа узурпитати. За изведене радове у делу проширења није могуће тражити 6 одштету.
- Дислоцирати позицију новопроектваног бунара на мин. 10,0м од нове регулационе линије и границе са суседним парцелама.
- На ситуационом плану неопходно је приказати позицију септичке јаме (упојне јаме) за одвођење атмосферских вода, као и сепаратор за пречишћавање атмосферских вода са зауљаних површина. Минимална удаљеност упојне јаме од сопственог објекта и границе парцеле је 3,0м док је удаљеност од сопственог бунара мин. 8,0м. Уколико се атмосферске воде упуштају у атмосферски канал, пре упуштања неопходно је обезбедити предтретман, односно сепаратор за пречишћавање вода са зауљаних површина.
- Бунари индивидуалних домаћинстава који нису девастирани, треба да буду заштићени, а њихова вода редовно контролисана.
- Према Закону о водама, неопходно је да физичко лице достави податке надлежном органу о изградњи водног објекта за сопствене потребе (бунара), у противном за прекршај може добити новчану казну.

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

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња пољопривредног објекта за складиштење пољопривредних машина и алата, максималних димензија 50,20 x 22,20м, спратности П+0. Максималан индекс изграђености је 0,03, а индекс заузетости 3,36%. Категорија објекта "Б", класификациона ознака 127142 Планирана бруто површина износи 1114,00м². Планирана нето површина износи 1085,64м².

ИНСТАЛАЦИЈЕ: струја

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.-73096-24 од 04.03.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме, унет у систем 05.03.2024. године.

Путна инфраструктура: Услови бр. 1/4-11-1/24 од 23.02.2024. године издати од Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума из Руме, пуштени у систем 23.02.2024. године.

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.

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: 952-04-094-2728/2024 од 19.02.2024. године пуштена у систем 19.02.2024. године.
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-3573/2024 од 21.02.2024. 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 1/3-22/2024 од 05.03.2024. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 0-5.2-2024 од фебруара 2024. године, израђен од Бироа за пројектовање и надзор "ПРОАРТ" из Краљева, одговорног пројектанта: Вучета Вујовић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 Н525 14, 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

