

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-2326-LOCH-2/2024
Заводни број: 353-23
Датум: 04.03.2024. 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 насеља Вогањ ("Службени лист општина Срема" бр. 18/09, 39/23), поступајући по усаглашеном захтеву инвеститора, Узелац Михајла [REDACTED] из Вогања, ул. [REDACTED], поднетог путем Пројектног бироа "Студио" из Руме, законски заступник Снежана Ердџац Панић из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу пољопривредног објекта, објекта за смештај пољопривредних машина са колским пролазом у дно парцеле, спратности П+0, на к.п. бр. 384, 385/1 и 385/2 к.о. Вогањ, укупне површине парцела 39а 34м², на основу Плана генералне регулације насеља Вогањ ("Службени лист општина Срема" бр. 18/09, 39/23), 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

Планирана бруто површина по идејном решењу: 1173,15м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 1117,30м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти:

К.п.бр. 384

1. Породична стамбена зграда, површине 62m² ;
2. Помоћна зграда, површине 34m² ;
3. Помоћна зграда, површине 9m²
4. Помоћна зграда, површине 68m²

На к.п.бр. 384 к.о. Вогањ изграђен је стамбени објекат , П=312,48 m², према Решењу о грађевинској дозволи бр. 351-131/22 од 28.02.2022.(у поступку је издавања употребне дозволе)

Објекти које треба уклонити: /

(објекти су уклоњени према Решењу о грађевинској дозволи бр. 351-131/22 од 28.02.2022.)

Планирана намена: пољопривредни објекат

Намена простора, зоне, целине: породично становање

Врста радова : изградња

Садржај објекта:

смештај пољопривредне механизације

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: директан са улице Румска

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

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 0,8

- индекс заузетости: 40%

Највећа дозвољена спратност и висина објекта: П+0

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: Прљави, помоћни (пратећи) објекти (простор за смештај пољопривредних машина) морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта

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

Бочне грађевинске линије: Помоћни(пратећи) објекти у дну парцеле постављају се на 0,5м од бочних суседа (на граници уз сагласност суседа).

Остале зграде на парцели:

К.п.бр. 384

1. Породична стамбена зграда, површине 62m² ;

2. Помоћна зграда, површине 34m² ;

3. Помоћна зграда, површине 9m²

4. Помоћна зграда, површине 68m²

На к.п.бр. 384 к.о. Вогањ изграђен је стамбени објекат , П=312,48 m², према Решењу о грађевинској дозволи бр. 351-131/22 од 28.02.2022.(у поступку је издавања употребне дозволе)

Нивелација:

- **кота терена:** +-0.00 (+99,50)
- **кота пода приземља:** Коте помоћних објеката су блиске коти дворишта,тј,0,20м а зависиће и од намене објекта.
- **кота пода поткровља:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** максимум 9,00м

Мах. Надзидак:/

Светла висина просторије: /

Отвори: Отвори на фасадама новог објекта, који је удаљен од бочног суседа 0,5м, могу бити само са високим парапетима (мин 1,8м), морају имати на себи густу мрежу како би се спречио пролаз инсеката и глодара, такође није дозвољено испуштање, према суседу, неприпријатних мириса и честицама zasiћеног (загађеног) ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима,вентилаторима и сл.) из производних просторија и технолошких поступака.

Испусти на објекту: : Изградњом новог објекта не смеју се на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина: пожељно је формирати заштитно зеленило према суседном објекту

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама:

Изградњом новог објекта не смеју се на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели):

Помоћни(пратећи) објекти зависно од своје намене (ткз.*прљави * и *чисти *) лоцирају се унутар парцеле у складу са установљеном организацијом парцеле и поделом на стамбени и економски и пословни део. *Прљави* помоћни(пратећи) објекти морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта. Код пољопривредних домаћинстава је претежан број *прљавих* помоћних (пратећих) објеката и отворених простора, а везани су за држање већег броја стоке, објекте за узгој, спремишта за сточну исхрану и депоновање сточних продуката, простора за смештај пољопривредних машина,и сл. Септичка јама мора бити удаљена од властитих објеката мин 5,0м, а од суседних 10,0м.

Смештај возила: на сопственој парцели

Противпожарна заштита: Противпожарна заштита обезбедиће се поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија, изградњом саобраћајница према датим правилима, поштовањем прописа приликом пројектовања и изградње објекта и обезбеђењем одговарајућег капацитета водоводне мреже. За изградњу објекта користити грађ. материјале чија ватроотпорност задовољава стандарде СРПС.У.Ј1.240. Приликом пројектовања и извођења радова непосредно примењивати противпожарне прописе. Конструктивни склоп извести од материјала који нису лако запаљиви

Ограда:

Ограда према суседним парцелама може бити до 2,0м, и то зидана, дрвена, транспарентна, жива ограда. Заједничке парцеле (комплекси) се не огрђују, већ за евентуално ограђивање користити пејзажни елемент-жива ограда било од четинара или листопада.

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 санитетско 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: 4,0м за пољопривредне парцеле. Код пољопривредних домаћинстава потребна је ширина мин. 4,0м колског пролаза за пролаз пољопривредне механизације. За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацењвање канала и прибавити сагласност надлежног органа.

Напомена:

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

Друго:

- Висине пода приземља, слемена и венца објекта могу да имају минимална одступања приликом даље разраде Идејног решења, односно приликом израде пројектно-техничке

документације у поступку прибављања грађевинске дозволе, у свему према овим правилима и условима.

- Бруто и нето површина објекта могу да имају минимална одступања приликом даље разраде Идејног решења, односно приликом израде пројектно-техничке документације у поступку прибављања грађевинске дозволе, уз услов да су у складу са утврђеним урбанистичким параметрима

Напомена:

Неопходно је, пре прибављања употребне дозволе, формирати грађевинску парцелу, спајањем к.п. бр. 384,385/1 и 385/2 К.О. Вогањ. Новоформирана грађевинска парцела имаће површину 39а 34м².

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња пољопривредног објекта – објекта за смештај пољопривредне механизације са колским пролазом у дно парцеле, спратности П+0, димензија 50,35 x 23,30м, висине 9,00м, бруто површине по идејном решењу 1173,15м² и нето површине по идејном решењу 1117,30м², на к.п. бр. 384, 385/1 и 385/2 к.о. Вогањ, укупне површине парцела 39а 34м². Категорија објекта “Б”, класификациона ознака 127142.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Постојећа електроенергетска 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.-67912-24 од 29.01.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме, унет у систем 04.03.2024. године.

Путна инфраструктура: Услови бр. 1/4-12-1/24 од 23.02.2024. године издати од Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума из Руме, пуштени у систем 27.02.2024. 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: 952-04-094-1966/2024 од 06.02.2024. године пуштена у систем 19.02.2024. године.

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-2559/2024 од 06.02.2024. 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 1/3-18/2024 од 26.02.2024. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 10-1/2024 од јануара 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