

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Одсек за спровођење обједињене процедуре
ROP-RUM-31259-LOCH-2/2022
IV Број : **353-341/2022**
Дана: 07.11.2022.године
Р У М А

Шеф Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума Нада Харш, на основу члана 3. и 15. Одлуке о општинској управи општине Рума ("Сл.лист општина Срема", бр. 24/15 и 37/16), по Решењу начелника општинске управе број 036-20/2022-IV од 18.04.2022. године, 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 и 52/2021), члана 2., 3., 9. и 15. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 115/2020), члана 6., 8., 11. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 68/2019) и Плана генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/2021), поступајући по захтеву инвеститора Крстана Линцнера [REDACTED] из Руме, ул. [REDACTED], поднетог путем пуномоћника Милоша Краља из Руме, ул. [REDACTED], издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за доградњу магацина уз постојећу производну халу-лимарску радионицу на к.п. бр. 3743/1 к.о. Рума, укупне површине парцеле 3274м², на територији општине Рума, Плана генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/2021), 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 "В"-зграде-захтевни објекти

Класификациони број објекта: 125 102-радионице преко 400м²

Планирана БРГП по идејном решењу: Постојећи објекат бр.1: 389,63м² (390м²)

Доградња магацина: 389,63м²

Ново стање објекта бр.1: 779,26м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр.2143 к.о.Рума, на к.п. бр.3743/1 к.о. Рума евидентирани су следећи објекти:

1. Зграда занатства и личних услуга-производна хала-лимарска радионица, спратности П+0, бруто површина 390м², нето-корисна површина 381м².Објекат има одобрење за употребу.

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: Помоћни објекат-остава за алат

Правила за формирање грађевинске парцеле: Пре исходавања грађевинске дозволе потребно је извршити парцелацију к.п. бр. 3743/1 к.о. Рума, тако да предњи-источни део парцеле према улици Алексе Шантића, на којем се налази предметни објекат, има површину од 1828м², а западни део парцеле 1446м².

Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту: директан приступ са источне стране на јавну површину улице Алексе Шантића к.п. бр. 3742/2 к.о. Рума.Колски и пешачки приступ објекту је омогућен из улице Алексе Шантића-источна страна.Задржава се постојећи приступ објекту са јавне површине, док се у дворишту продужава саобраћајница до улаза у магацин.

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+0, макс. висина 9,00м

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: Уз постојећи објекат бр.1 са његове западне стране на удаљености од 35,30м од регулационе линије 0.00 (исток)

Задња грађевинска линија: На удаљености 60,60м од регулационе линије (запад)

Бочне грађевинске линије: Дограђени део објекта прати постојеће бочне линије постојећег објекта бр.1, које су у складу са прописаним бочним линијама прописаним Планом.Мин. 1,00м од ближег суседа-к.п. бр. 3741/2 (север), 7,70 до 7,92м од даљег суседа-к.п. бр. 3745/1 (југ).Мин. удаљеност од даљег суседа је 4,00м (југ)

Нивелација:

- **кота терена:** 106.45мнв/-0.05м
- **кота пода приземља:** 106.50мнв/+0.00
- **кота пода спрата:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** 111.59мнв/+5,09м
- **кота слемена:** /
- **кота крова:** 112.96мнв/+6,46м

Паркирање: Смештај сопствених возила обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама (и) или на отвореном простору. Према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015), члан 33, став 2. прописано је следеће: "За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката (нестамбених) обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели изван јавне саобраћајне површине. У случају става 2. овог члана, број паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности и то једно паркинг место или гаражно место (у даљем тексту ПМ), на следећи начин: 8) производни, магацински и индустријски објекат - једно ПМ на 200м² корисног простора."

Према напред наведеном, за предметни објекат тј. врсту делатности која се обавља, довољно је обезбедити четири(4) ПМ у оквиру парцеле (према ИДР-у на парцели је обезбеђено шест(6) ПМ). На јавној површини није дозвољено формирање паркинга за сопствена возила.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: мин. 4,50м

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): доградња се врши уз постојећи објекат бр. 1, са његове западне стране.

Противпожарна заштита: Колски пролаз за противпожарна возила је обезбеђен, обзиром да је удаљеност објекта од даљег, јужног суседа од 7,70м до 7,92м.

Друго: Предметна к.п. бр. 3743/1 к.о. Рума, површине 3274м² (ширине уличног фронта 24,06) се налази у грађевинском подручју насеља Рума, блок 3-4-12, намењеног Зони породичног становања с тим да је за источни део парцеле предвиђено директно спровођење на основу Плана генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/2021), док је за западни део парцеле предвиђено спровођење на основу плана разраде, односно прописана је обавеза израда Плана детаљне регулације. У складу са графичким прилогом Плана генералне регулације - Лист бр. 9. Спровођење, зоне и целине које захтевају даљу разраду, источни део к.п. бр. 3743/1 к.о. Рума, према улици Алексе Шантића на којој се налази предметни објекат који се дограђује, након парцелације би имао површину од 1828м², а западни део парцеле 1446м².

Планирана је доградња магацина уз постојећу производну халу-лимарску радионицу, уз западни део објекта. Максималне димензије магацина су 15,40х25,30м, спратност П+0, максималне висине мерено од коте терена 6,51м. Дограђени део објекта представља јединствену функционалну целину са постојећим објектом бр. 1, која је остварена топлотом везом у унутрашњости објекта у виду врата дим 4,00х4,00м, израђених од алуминијумских профила.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Површина парцеле износи 1828м². На предметној парцели забележен је објекат Занатства и личних услуга-производна хала-лимарска радионица, бруто површине 390,00м². Идејним решењем предвиђена је изградња следећег објекта: Доградња производне хале-магацин, спратности П+0, који је у служби постојеће производне хале-радионице, спратности П+0, укупне БРГП 389,63м², категорије објекта В, класификационог броја 125102. Укупна нето корисна површина објекта износи 382,46м².

Урбанистички параметри након оланиране доградње објекта:

-заузетост терена (површина терена под објектима) одговара укупној БРГП оба објекта (постојећи и дограђени део објекта) и износи 779,26м², односно 42.63%

-индекс изграђености износи: 0.4

-зелена површина након новопројектоване доградње објекта износи: 587,11м², односно 32% заузетости парцеле.

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.-459997/22 од 02.11.2022. године., издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Водоводна и канализациона мрежа: /

Локална путна мрежа-јавне саобраћајнице: /

Гасоводна мрежа: /

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: 952-04-094-20653/2022 од 06.10.2022. године

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-23068/2022 од 05.10.2022. године (2 примерка)

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 1/3-123/2022 од 27.10.2022. године израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-СТ-01/2022 из септембра 2022. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа «СМБ ПРО-ИНГ» из Руме, ул. Алексе Шантића бб, одговорног пројектанта: Милоша Краља, дипл.инж.грађ., бр. лиценце 311 М455 13, 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.

Обрађивач,

Љиљана Ђукић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА,

дипл. прав. Нада Харш

Доставити:

1. Странци
2. Архиви