

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Одсек за спровођење обједињене процедуре
ROP-RUM-32032-LOC-3/2022
IV Број : **353-379/2022**
Дана: 25.11.2022.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 детаљне регулације "Источна радна зона" у Руми ("Сл.лист општина Срема", бр. 21/06, 34/15), поступајући по захтеву инвеститора "М Монт Строј" доо из Огара, ул. Партизанска бр. 41, поднетог путем пуномоћника Милоша Краља из Руме, ул. [REDACTED], издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу производно пословног објекта П+1 на к.п. бр. 5681/14 к.о. Рума, укупне површине парцеле 2595м², на територији општине Рума, Плана детаљне регулације "Источна радна зона" у Руми ("Сл.лист општина Срема", бр. 21/06, 34/15), 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"-зграде-мање захтевни објекти-пословни део 33.64%

"В"-зграде-захтевни објекти-производни део 66.36%

Класификациони број објекта: 122011 (33.64%) – зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и др) до 400м²

125102 (66.36%) – наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице преко 400м²

Планирана БРГП по идејном решењу: Приземље: 679,03м²

Спрат: 148,98м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: /

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: производно пословни објекат

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту: Директан са улице Новосадске. Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут. 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. Приступ, односно повезивање на јавни пут, улицу мора имати мин. ширину 6,0м за радне комплексе поготово уколико се исти користи као јединствен улаз-излаз (тада би ширина требала да се повећа на мин. 7,5м). Правилније је ова два приступа раздвојити-улаз у комплекс и излаз из комплекса.

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **макс 1.5**

- индекс заузетости: **макс 75%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: макс. спратност производних и помоћних објеката је П+1 (приземље и спрат са или без подрума), могуће су галерије у оквиру потребне спратне висине која је код ових објеката различита (виша)

За објекте управних зграда макс. спратност је П+2+Пк (са или без подрума или сутерена)

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: Предња грађевинска линија, према регулацији државног пута 1.Б реда бр.21 Шабац-Нови Сад, утврђена је на растојању од 15,0м, а од регулације Улице Новосадске, са истока и севера, грађевинска линија је утврђена на растојању од мин. 5,0м од регулације.

Задња грађевинска линија: у односу на јужну границу парцеле мин. 1,0м

Бочне грађевинске линије: /

Нивелација:

- **кота терена:** +/- 0,00
- **кота пода приземља:** 0,20м
- **кота пода спрата:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** управни део +8,60, производни део +7,00

- **кота слемена:** управни део +9,80, производни део +8,00
- **кота крова:** /

Паркирање: на сопственој парцели

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: нови објекат са потенцијално угрожавајућом наменом према суседном постојећем објекту мора бити лоциран на мин. Растојању од 5,0м од истог, а за веће висине новог објекта мора бити удаљен за зону обрушавања истог (за 2/3 висине новог објекта).Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): /

Противпожарна заштита: Противпожарна заштита обезбедиће се поштовањем задатих грађевинских линија, изградњом саобраћајнице према датим правилима и важећим прописима, поштовањем прописа приликом пројектовања и изградње објекта и обезбеђењем одговарајућег капацитета водовдне мреже.Заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом објекта на парцели са поштовањем њихове међусобне удаљености, коришћењем незапаљивих материјала за изградњу, прописно пројектованом противпожарном хидрантском мрежом као и обавезно обезбеђење приступа свим објектима.Приликом пројектовања и изградње објекта са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.Објекте као и парцелу у целини противпожарно обезбедити у свему према прописима као и према условима РС Министарство Унутрашњих Послова-Сектор за ванредне ситуације-Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици-Одсек за превентивну заштиту Сремска Митровица.

Друго: 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.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.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Објекат се лоцира на к.п. 5681/14 к.о.Рума, укупне површине 2595м².Укупна бруто површина објекта износи 828,05м².Нето површина износи 762,43м².Спратност објекта је П+1 (управни део) и П+0 (производни део).Индекс заузетости је 31,90%, а изграђености је 0.3.Димензије објекта износе 42.50х16.60м.

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.-458928/22 од 25.10.2022. године., издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Водоводна и канализациона мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 1702/1 од 28.10.2022. године, израђени од стране ЈП “Водовод” из Руме.

Локална путна мрежа-јавне саобраћајнице: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 1/4-61-1/22 од 18.11.2022. године, издатим од стране ЈП урбанизам и изградња Рума из Руме.

Услови и мере заштите од пожара: нема посебних услова

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: 952-04-094-21340/2022 од 13.10.2022. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-23897/2022 од 21.10.2022. 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 1/3-132/2022 од новембра 2022. године израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума из Руме

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-Н-06/2022 из октобра 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 бр. 100, одговорног пројектанта: Александре Вучић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 Ј766 11, 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