

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-35140-LOC-1/2024
Заводни број: 353-322/2024
Датум: 18.11.2024. године
Р У М А

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, заменик начелника Општинске управе дипл.прав. Нада Харш и шеф Одељења за урбанизам и грађење Љиљана Ђукић Ковачевић, дипл. правник по Решењу начелника општинске управе бр. 112-5- 6/2024-IV од 17.09.2024. године, а на основу члана 3. и 15. Одлуке о општинској управи општине Рума ("Сл.лист општина Срема", бр. 24/15, 37/16 и 34/22), 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 План генералне регулације насељеног места Никинци („Сл. лист општине Срема“, бр. 10/2012), поступајући по захтеву инвеститора Гајић Синише [REDACTED] из Никинаца, [REDACTED] поднетог путем Пројектног бироа “Студио” из Руме, законски заступник Снежана Ердељац Панић из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу пољопривредне зграде П+0 – објекат за смештај пољопривредне механизације, на к.п. бр. 2999 к.о. Никинци, укупне површине парцеле 2110м², на основу Плана генералне регулације насељеног места Никинци („Сл. лист општине Срема“, бр. 10/2012), потребних 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: "А" - зграде – незахтевни објекти

Класификациони број објекта: 127141 - Остале пољопривредне зграде - Гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде

Планирана бруто површина по идејном решењу: Приземље =112,00м²

Планирана нето површина по идејном решењу: Приземље =108,50м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према катастру непокретности, лист непокретности бр. 216 к.о. Никинци, на к.п. 2999 к.о. Никинци евидентирани су следећи објекти:

1. Породична стамбена зграда, површине 65м^2 , спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге;
2. Породична стамбена зграда, спратности П+Пк., бруто грађевинске површине 78м^2 , корисне површине 134м^2 , бруто развијене грађевинске површине 156м^2 , објекат уписан по Закону о озакоњењу објекта
3. Помоћна зграда, спратности П+0, бруто грађевинске површине 31м^2 , корисне површине $27,00\text{м}^2$, објекат уписан по Закону о озакоњењу објекта;
4. Помоћна зграда, спратности П+0, бруто грађевинске површине 17м^2 , корисне површине $13,00\text{м}^2$, објекат уписан по Закону о озакоњењу објекта;
5. Економски објекат, спратности П+0, бруто грађевинске површине 3м^2 , корисне површине $2,00\text{м}^2$, објекат уписан по Закону о озакоњењу објекта;
6. Помоћна зграда, спратност П+0, бруто грађевинске површине 15м^2 , објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта.

Објекти које треба уклонити: Уклањају се евидентирани објекти под бр.1 и бр.6:

1. Породична стамбена зграда, површине 65м^2 , спратност П+0, објекат преузет из земљишне књиге;
6. Помоћна зграда, спратност П+0, бруто грађевинске површине 15м^2 , објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта.

Планирана намена: Објекат за смештај пољопривредне механизације

Намена простора, зоне, целине: породично становање

Врста радова : изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: Директан приступ са југо-западне стране на јавну површину - улица Вука Караџића к.п. бр. 1558 к.о. Никинци

Постојећа комунална опремљеност: Коловоз, водовод, НН ел.мрежа, ТТ мрежа

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

Друго: /

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 0.8

- индекс заузетости: макс. 30%

Највећа дозвољена спратност и висина објекта: П+0

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: Предња грађевинска линија на парцели успостављена је постојећим стамбеним објектом бр.2, на удаљености од Р.Л. око 3,60м,

СЕВЕРО-ЗАПАД

Према ИДР-у, предња грађевинска линија планираног објекта налази се на удаљености 5,50м мерено са југо-западне стране, мерено са северо-источне стране на удаљености од 6,00м, у односу на регулациону линију 0.00.

Усваја се предња грађевинска линија према ИДР-у

Задња грађевинска линија: Мин. 0,50м од границе са к.п. бр. 192 к.о. Никинци, ЈУГО-ИСТОК Према ИДР-у, удаљеност од границе са к.п. бр. 192 к.о. Никинци мерено са југо-западне стране износи 2,45м а са северо-источне стране 2,71м.

У односу на регулациону линију 0.00, задња грађевинска линија мерено са југо-западне стране износи 13,50м а са северо-источне стране 14,00м.

Усваја се задња грађевинска линија према ИДР-у

Бочне грађевинске линије:

ЈУГО-ЗАПАД: Мин. 0,50м од к.п. бр. 194 к.о. Никинци Према ИДР-у, удаљеност од бочног суседа са југо-западне стране износи 1,00м.

СЕВЕРО-ИСТОК: Мин. 4,00м од постојећег објекта бр.3, због евентуалног пролаза пољопривредне механизације у задњи део парцеле.

Према ИДР-у, удаљеност од постојећег објекта бр.3 на северо-источној страни износи 5,50м.

Усвајају се бочне грађевинске линије према ИДР-у.

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

Коте подова приземља износи мин. 0,20м од коте терена. Према ИДР-у утврђено је да предметни објекат у складу са прописаним параметром.

- **кота терена:** 95.75мнв/ ± 0.00
- **кота приземља:** 95.95мнв/ $+0,20$ м.
- **кота пода поткровља:** /
- **кота венца:** 99.95мнв/ $+4,20$ м
- **кота крова:** 101.15мнв/ $5,40$ м

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: могућа је нестандартна светла висина просторија, због могућности смештаја пољопривредне механизације.

Отвори: Главне отворе оријентисати према сопственом дворишту и улицу. Према ближем суседу отвори се постављају на парапету минималне висине 1,80м.

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

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина: у оквиру парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: мин. 3,00м

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): мин. 4,00м, због евентуалног пролаза пољопривредне механизације у задњи део парцеле.

Смештај возила: На сопственој парцели и у будућем објекту

Противпожарна заштита: Према Плану пролаз у дубину парцеле за парцеле пољопривредног домаћинства износи мин. 4,00м

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина: Радовима на објекту не сме се на било који начин угрозити стабилност суседних објеката.

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: Колски и пешачки приступ објекту омогућен из улице Вука Караџића са северо-западне стране к.п. бр. 1558 к.о.Никинци.

На локацији постоји колски приступ постојећим објектима а за потребе новог објекта за смештај пољопривредне механизације планиран је нови приступ у ширини 4,00м.

Друго: Сви објекти, у зависности од намене, морају бити комунално опремљени, тј. мора бити прикључен на електроенергетску мрежу, ради осветљења.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња пољопривредне зграде за смештај пољопривредне механизације, спратности П+0, макс. Димензија 14,00м x 8,00м, макс. Висине 5,40м мерено од терена.

Предметна к.п. бр. 2999 к.о. Никинци је специфичног облика. Објекат се гради на предњој, југо-западној страни парцеле, након уклањања постојећег стамбеног објекта бр. 1 и помоћног објекта бр. 6. У свему према графичком прилогу.

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.-497314-24 од 14.11.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Путна инфраструктура: Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу бр. 1/4-90/24 од 01.11.2024. године издато од Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума из Руме.

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: 952-04-094-22569/2024 од 28.10.2024. године

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-28211/2024 од 29.10.2024. 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 1/3-183/2024 од 04.11.2024. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-11-10/24 из октобра 2024. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа “Студио” из Руме, одговорног пројектанта: Снежане 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.

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 грађеве 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. Ружица Бабић

ДОСТАВИТИ:

1. Архиви
2. Инвеститору
3. Имаоцима јавних овлашћења:

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА

ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ ОПШТИНЕ РУМА

дипл. прав. Нада Харш