

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-28391-LOCH-2/2022
Заводни број: 353-305/22
Датум: 24.10.2022. године
22400, Рума

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), а по Решењу начелника Општинске управе број 036-20/2022-IV од 18.04.2022. године, на основу 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., 11. став 1. тачка 1. и 15. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 115/2020), члана 6., 8., 11. 10. став 3. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 68/2019), затим План детаљне регулације Источна радна зона у Руми ("Сл. лист општина Срема", бр. 21/06, 34/15), поступајући по захтеву инвеститора, ДОО "ТРИФОН 054" из Руме, ул. Новосадска бр. 4, ПИБ: 112449095, поднетог путем ЈП Завод за урбанизам Шид из Шида, овлашћено лице Радивој Котарлић из Шида, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за изградњу сале за венчања и прославе спратности П+1 и П+0, на к.п. бр. 5681/15 к.о. Рума, укупне површине парцеле 43а 86м², на територији општине Рума, а на основу Плана детаљне регулације Источна радна зона у Руми ("Сл. лист општина Срема", бр. 21/06, 34/15) и Урбанистичког пројекта бр. 01-22/2022 од марта 2022. године израђен од ЈП Завод за урбанизам Шид из Шида, одговорни урбаниста: Марко Јакшић, дипл.инж.арх. са лицем 221 А042 21 који је израђен на основу чл. 60. 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) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС", бр. 32/2019) и потврђен од овог Одељења, 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 "В"

Класификациони број објекта: 121114 – засебне зграде ресторана, барова, кантина

Планирана бруто површина износи 1440,50м²:

Планирана нето површина износи 1164,45м²:

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Парцела која је предмет Урбанистичког пројекта налази се у блоку IX/2 у источном делу Источне радне зоне у оквиру грађевинског подручја насеља Рума. Граница обухвата пројекта поклапа се са границом катастарске парцеле бр. 5681/15 к.о. Рума. Површина обухвата урбанистичког пројекта је 43а 86м².

Предметна парцела граничи се са следећим катастарским парцелама:

-са северозападне стране са катастарском парцелом бр. 5681/13 к.о. Рума (парцела у саставу коридора државног пута I Б 21 Нови Сад – Шабац

-са североисточне стране са катастарском парцелом бр. 5681/14 к.о. Рума

-са југоистичне стране са катастарском парцелом бр. 5681/1 к.о. Рума (ул. Новосадска)

-са југозападне стране са катастарском парцелом бр. 5681/5 к.о. Рума

Постојећи објекти: нема

Објекти које треба уклонити: нема

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Колски и пешачки приступ: остварен из улице Новосадске

Увидом у Извод из листа непокретности број 13223 к.о. Рума, предметна парцела бр. 5681/15 к.о. Рума је њива 1. класе, површине 43а 86м², градско грађевинско земљиште у приватној својини ДОО “ГРИФОН 054” из Руме, ул. Новосадска бр. 4.

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште: предметне к.п. бр. 5681/15 к.о. Рума се налазе у грађевинском подручју насеља Рума до 15.06.1992. год., односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту («Сл. гласник РС», бр. 49/92) што је утврђено увидом у урбанистичку документацију за насеље Рума.

Услови изградње:

Катастарска парцела бр. 5681/15 к.о. Рума се налази у Блоку IX/2 у источном делу радне зоне у оквиру грађевинског подручја насеља Рума. Основна намена јединице-блока предвиђена Планом детаљне регулације је промет нафте и њених деривата (бензинска пумпа са мотелом и одговарајућим пратећим садржајем), прерада, услуге, сервиси, складишта и сл. Од намена су могуће и оне које неће на било који начин угрожавати човекову околину, и то: услужне делатности, прерада, производња, складишни простор материја које нису опасне по човека и његову околину.

Минимална ширина уличног фронта 30м, минимална површина парцеле 2000м².

Мах. спратност производних и помоћних објеката је П+1 (приземље и спрат са или без подрума, могуће су и галерије у оквиру потребне спратне висине која је код ових објеката различита;

За објекте управних, административних зграда и сл. намена мах спратност је П+2+Пк (са или без подрума, сутерена)

Коте подова приземља за производне објекте на парцели су мин 0,20 од коте дворишта, а зависе од технолошко-техничких захтева производње.

Коте подова приземља административних и сл објеката на парцели је 0,20 – 1,50м од коте тротоара, зависно од садржаја у објекту и поседовања сутерена или подрума, а посебно гараже у сутерену када је нагиб рампе мин 16%.

Коте помоћних објеката су блиске коти дворишта тј 0,20м.

Свака парцела мора имати приступ на пут. Приступ, односно повезивање на јавни пут, улицу мора имати мин ширину 6,0м за радне комплексе, поготово уколико се исти користи за улаз-излаз онда би требало да се повећа на мин 7,5м. Правилније је ова два приступа раздвојити.

Комплекс се ограђује жичаном оградом висине мах 2,2м по границама парцеле. Предња ограда може бити померена на рачун властитог комплекса за ширину улазне партије тако да се паркинг простор налази ван ограде.

Урбанистички параметри:

За постојеће парцеле на којима се врши реконструкција, адаптација, доградња, надградњу постојећих и изградњу нових објеката индекс изграђености је $K=1$, а заузетости 50%. За новоформиране парцеле до 700м², уличне ширине 15м могућ је индекс изграђености $K=1$, а заузетости 50%. За новоформиране парцеле до 1000м², уличне ширине 25м могућ је индекс изграђености $K=1,5$, а заузетости 50%. За новоформиране парцеле до 2000м², уличне ширине 40м по намени за прерађивачку делатност могућ је индекс изграђености $K=1,5$, а заузетости 75%. За комплексе који настају спајањем парцела од 2000м² могуће је планирати индекс изграђености $K=1,5$, а заузетости 75%. За све намене где је значајно заступљена потреба за отвореним простором % и K се смањују без обзира на површину парцеле те износе 30% и $K=0,8$.

Правила регулације:

Планом детаљне регулације прописана су минимална удаљења објекта од регулационих линија, односно бочних граница парцеле, и то:

- 5м у односу на регулациону линију улице Новосадске (к.п. бр. 5681/1 к.о. Рума)
- 15м у односу на регулациону линију државног пута I Б реда 21 Нови Сад-Шабац (к.п. бр. 5681/13 к.о. Рума)
- 1м у односу на бочну границу парцеле на северној страни објекта
- 5м у односу на бочну границу парцеле са јужне стране.

У складу са наведеним објекат сала за венчање и прославе постављен је:

- Од регулационе линије јавне саобраћајнице – улица Новосадска (на к.п. 5681/1 к.о. Рума) грађевинска линија удаљена је минимално 31,1м

- Од регулационе линије јавне саобраћајнице - државног пута I Б реда 21 Нови Сад-Шабац (к.п. бр. 5681/13 к.о. Рума) грађевинска линија удаљена је минимално 16,7м

- од границе суседном катастарском парцелом бр. 5681/14 к.о. Рума (североисточна граница парцеле), објекат је удаљен минимално 10,5м

- од границе суседном катастарском парцелом бр. 5681/14 к.о. Рума (југозападна граница парцеле), објекат је удаљен минимално 6,6м.

Планирана изградња:

Сала за венчања и прославе- угоститељски објекат, као и уређење предметне парцеле, приступних путева, паркинга, пешачких стаза и платоа.

Сала за венчање и прославе капацитета 358 посетилаца са четири услужне целине као и техничко-економског дела објекта, и то:

Услужни део 1 – Свечана сала која се састоји од ветробрана, улазног хола, гардеробе, тоалета за посетиоце, играонице за децу и свечане сале.

Услужни део 2 – Кафе који се састоји од ветробрана, предворја, кафеа, ходника тоалета и степеништа ка услужном делу на спрату.

Услужни део 3 – мултифункционални локал

Услужни део 4 – се налази на спрату и састоји се од пет смештајних јединица за потребе младенаца и сватова. Повезан је са свечаном салом преко репрезентативног степеништа са балконом.

Економско-технички део састоји се од улазног ходника, гардеробе, тоалета за запослене, кухињског блока.

Максималне димензије објекта 43,45х 30,65, укупне бруто површине 1440,50м² и укупне нето површине 1164,45м²: Индекс заузетости 27%, а индекс изграђености 0,35.

Највећа спратност и висина објекта:

спратност објекта П+1 (део са свечаном салом и део са услужним деловима кафеа, локала и апартмана, П+0 (улазни део са економско техничким делом објекта)

Максимална висина објекта износи 9,60м (кота венца дела објекта у коме је смештена свечана сала).

Нивелација:

- кота пода објекта издигнута је минимално 30цм у односу на стазу око објекта
- нулта кота објекта је на коти -0,30 од готовог пода објекта (105,68МНВ)
- кота терена:-0,45
- кота приземља:+-0,00
- кота венца дела објекта у коме је смештена свечана сала - 9,60м мах висина објекта

Паркирање: У оквиру парцеле пројектован је паркинг за посетиоце капацитета 46 паркинг места са припадајућим манупулативним површинама, приступни пут за доставна возила, пешачке стазе и репрезентативни пешачки платои. Парцела има директан саобраћајни приступ на улицу Новосадску.

Приступ објекту: Колски приступни путеви ширине 5,5-6м, омогућавају приступ објекту. Пешачка приступна стаза ширине 2,5м од улице Новосадске до главног улаза у објекат.

Проценат зелених површина унутар предметног комплекса износи 27 % од укупне површине парцеле.

Ограда: транспарентна ограда са стубовима, висине 2,2м на регулационој линији и на границама са суседним парцелама.

Противпожарна заштита: Заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, прописно пројектованом противпожарном хидрантском мрежом као и обавезно обезбеђење приступа свим објектима, нарочито санитарним и противпожарним возилима, а све у складу са важећим законом, техничким прописима стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара. Објекте као и парцелу у целини противпожарно обезбедити у свему према условима МУП РС, Сектор за ванредне ситуације у Сремској Митровици-Одсек за превентивну заштиту Сремска Митровица.

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.-D-07.17.-417653-22 од 06.10.2022. 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: 1554/1 од 29.09.2022. 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 на путну инфраструктуру-јавну саобраћајницу бр. 1/4-47-1/2022 од 20.10.2022. године, издати од Јавног предузећа за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума.

Телекомуникациона мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење бр. Д210-406704/1-2022 од 06.10.2022. године, издати од Предузеће за телекомуникацију а.д. "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица.

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 пренера и катастра, прибављено:

1. Копија катастарског плана парцеле број: 952-04-094-19464/2022 од 20.09.2022. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-21596/2022 од 21.09.2022 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 бр. 217-16614/22 од 11. 10. 2022. године, издати од МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту. У складу са чланом 33. Закона о заштити од пожара („Сл. Гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18) потребно је пре

отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност Пројекте за извођење, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

Услови мере заштите културних добара: /

Услови промене намене земљишта: /

VII Саставни део ових локацијских услова, поред горе наведених услова имаоца јавних овлашћења су и:

- **Урбанистички пројекат** број 01-22/2022 од марта 2022. године израђен од ЈП Завод за урбанизам Шид из Шида, одговорни урбаниста: Марко Јакшић, дипл.инж.арх. са лицем 221 А042 21 који је израђен на основу чл. 60. 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) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС", бр. 32/2019) и потврђен од овог Одељења.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 06-355/2021 из маја 2022. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране ЈП Завод за урбанизам Шид, одговорни пројектант: Ивана Рудић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 I812 10, 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,

дипл.прав. Љиљана Ђукић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА,
дипл. прав. Нада Харш