

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-16652-LOCA-6/2024
Заводни број: 353-292
Датум: 21.10.2024. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађеве Општинске управе општине Рума, заменик начелника Општинске управе дипл.прав. Нада Харш и шеф Одељења дипл.прав. Љиљана Ђукић Ковачевић по Решењу начелника Општинске управе број 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), 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 62/23), члана 2., 3., и 16. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 87/2023), члана 15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 96/2023), затим ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ („Сл.лист општина Срема“ бр.32/2021, 2/2023, 9/2024), поступајући по захтеву инвеститора Штрбац Зорана [REDACTED] из Врдника, [REDACTED], поднетог путем Пројектног бироа “Студио” из Руме, законски заступник Снежана Ердељац Панић из Руме, за измену Локацијских услова бр. ROP-RUM-16652-LOCH-2/2023, Интерни број 353-248/23 од 03. 08. 2023. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И МЕЊАЈУ СЕ Локацијски услови бр. ROP-RUM-16652-LOCH-2/2023, Интерни број 353-248/23 од 03. 08. 2023. године за реконструкцију са променом намене у пословни простор стамбеног објекта бр. 1 и помоћног објекта бр. 2 и са доградњом пословног простора у јединствени пословни објекат за трговинску делатност, спратности П+0, на к.п. бр.1 304 к.о. Рума, укупне површине парцеле 256м² (“Б” категорија, класификациона ознака 123001), тако да гласе:

И Издају се Локацијски услови за реконструкцију и спајање стамбеног објекта бр. 1 и помоћног објекта бр. 2 са променом намене у пословни објекат за трговинску делатност, спратности П+0, на к.п. бр. 304 к.о. Рума, укупне површине парцеле 256,00м², на основу ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ („Сл.лист општина Срема“ бр.32/2021, 2/2023, 9/2024), потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са овим законом.

Категорија објекта: "Б" незахтевни објекти

Класификациони број објекта: 123001

Планирана БРГП по идејном решењу: 104,00м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 92,56м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: На к.п. 304 к.о. Рума, постоји:

1. Породична стамбена зграда, површине 75,00м², спратности П+0, објектат преузет из земљишне књиге;
2. Помоћна зграда, површине 29,00м², спратности П+0, објектат уписан по Закону о озакоњењу објектата;

Објекти које треба уклонити: /

Приступ јавној саобраћајној површини:

Директан пешачки приступ на јавну површину са северне стране - улица Главна

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

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште. Предметна к.п. бр. 304 к.о. Рума се налазила 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.

Планирана намена: пословни објектат – трговинска делатност на мало

Намена простора, зоне целине: Централна зона , Блок 3-1-1

Врста радова: реконструкција, спајање и промена намене

Предња грађевинска линија: Предња грађевинска линија се задржава у постојећем стању- на регулационој линији 0.00- СЕВЕР

Задња грађевинска линија: Постојећа задња грађевинска линија - ЈУГ

Објектат бр.2. је удаљен од задње границе парцеле 17,60- 17,95м, од к.п. бр. 305/2 к.о. Рума. Удаљеност од регулационе линије 0.00 износи 18,64-18,68м.

Задња грађевинска линија се задржава у постојећем стању

Бочне грађевинске линије: Постојеће бочне грађевинске линије

ЗАПАД – Предњи део објектата (објектат бр.1.) на граници са к.п. бр. 305/1 к.о. Рума, задњи-дворишни део објектата (објектат бр.2.) 3,50м од границе са к.п. бр. 305/1 к.о. Рума ИСТОК – објектат бр.1. и бр.2, на граници са к.п. бр. 303 к.о. Рума

Бочне грађевинске линије се задржавају у постојећем стању.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **2.6**

- индекс заузетости: **60%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+2+Пк, максимална висина објекта 16,0 м.

Остале зграде на парцели:/

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама:

У постојећем стању

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): /

Смештај возила:

У постојећем стању, на парцели не постоји колски пролаз за возила. Са западне стране објекта постоји наткривени пешачки пролаз у ширини 1,30м, који се задржава. Паркирање возила за потребе корисника пословног простора је на јавној површини.

Приступ објекту:

Директан пешачки приступ објекту са јавне површине из ул. Главна преко к.п. бр. 7281 к.о. Рума. Возилима није омогућен приступ у парцелу, а снабдевање пословног простора је организовано са јавног паркинга у ноћном режиму како се не би реметио саобраћајни ток. Саобраћајни приступ објекту је преко постојећег јавног простора у улици Главна, и задржава се у постојећем стању.

Нивелација према ИДР-у:

- **кота терена:** 110.00мнв/+0.00
- **кота пода приземља:** 110.53мнв/+0,53м
- **кота пода спрата:**
- **кота подрума:**
- **кота венца:** 114.03мнв/+4,03м
113,73мнв/3,73м
- **кота слемена:** 116.63мнв/+6,63м
114.43мнв/+4,43м

Максимални надзидак: /

Светла висина просторије: Минимална светла висина пословних просторија је 3,00м.

Отвори: Главне отворе оријентисати према сопственом дворишту и улицу

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, зеленило: Проценат озелењености парцеле треба да буде најмање 30%

Ограда: Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници (по договору суседа) , или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде.

Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,00м

Противпожарна заштита: Кроз објекат обезбеђен је пешачки пролаз у ширини 1,30м. Евентуално, непосредно гашење пожара је употребом ватрогасног црева и млазнице, без употребе преносне, превозне или пумпе на ватрогасном возила. Прикључак ватрогасног возила је омогућен из уличне хидрантске мреже. Дужина ватрогасног црева за гашење пожара је 15-20м са дужином млаза од 5м, тако да је покривена дужина од 25м. Објекат има укупну дужину 18,68м па је омогућена заштита од пожара употребом ватрогасног црева.

Услови за обезбеђивање сигурности суседних грађевина:

Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу утврђених овим планом, нарочито поштовање грађевинских линија, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима, међусобне удаљености објеката и сл. 6 Извођењем радова на објекту не сме се на било који начин угрозити суседни објекти, како на сопственој тако и на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте). Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима

Заштита околине: Према прописима

Депонованье и евакуација смећа: Депонованье смећа врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту. Евакуација се врши на регионалну депонију, организовано, преко за то надлежног предузећа –ЈКП „Комуналац,, Рума.

Правила за образовање грађевинске парцеле:

Предметна к.п. бр. 304 к.о. Рума, површине 256,00м², представља самосталну грађевинску парцелу и задржава се у постојећем стању.

Друго:

Према правилнику о енергетској ефикасности зграда („Сл гласник РС“ бр. 61/2011.) објекат мора испунити захтеве из елабората о енергетским својствима за објекат који се користи за услужне делатности

IV ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за измену локацијских услова планира се реконструкција и спајање стамбеног објекта бр.1. и помоћног објекта бр.2. са променом намене у јединствени пословни објекат за трговинску делатност, спратности П+0, максималних дим.7,21мх 18,68м, максималне висина мерено од коте терена 6,63м. Планирани су радови на прегледу кровне конструкције са заменом дотрајалих летви и

заменом кровног покривача, облагање плафона гипскартон плочама, малтерисање спољних и унутрашњих зидова, замена фасадне и унутрашње столарије, замена подне облоге, замена дотрајале инсталације струје, воде и канализације. Реконструкцијом су планирани радови на извођење грађевинских и других радова на постојећим објектима у габариту и волумену објекта којима се утиче на испуњавање основних захтева за објекат, мења се спољни изглед објекта и врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација са повећањем капацитета.

Индекс заузетости на парцели износи 40,62% а индекс изграђености 0.40.

IV ИНФРАСТРУКТУРА

Прикључак на електроенергетску мрежу, водоводну, канализациону, путну инфраструктуру

V ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру у претходном поступку прибављено:

Водоводна мрежа: Технички подаци и услови за пројектовање и прикључење бр. 1034/1 од 19. 06. 2023. године, издатим од ЈП “ВОДОВОД” Рума.

Електродистрибутивна мрежа: Услови за пројектовање бр. 88.1.1.0.-Д-07.-17.-257802-23 од 19.06.2024. године, издато од ДОО “Електродистрибуција Србије” Београд, Огранак Електродистрибуција Рума из Руме.

VI 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 у претходном поступку, прибављено:

1. Копија катастарског плана парцеле број: 952-04-094-11731/2023 од 08.06.2023. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-14951/2023 од 09.06.2023. године

Све остале одредбе у Локацијским условима бр. ROP-RUM-16652-LOCH-2/2023, Интерни број 353-248/23 од 03. 08. 2023. године, остају на снази.

УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре- сепарат измене), - Доказ о уплатама (републичка административна такса и такса на име Централног регистра); - Пуномоћје; - Потврда о пријему захтева;

Увидом у нови захтев и достављену документацију надлежни орган је затражио услове Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума. Дана 14.10.2024. године под бројем 1/3-172/2024 надлежно предузеће доставило је тражене услове којима се дозвољава тражена измена горе поменутих Локацијских услова.

Измена локацијских услова тражена је јер је инвеститор одустао од доградње те је остала само реконструкција и спајање стамбеног објекта бр. 1 и помоћног објекта бр. 2 са променом намене у пословни објекат – трговинска делатност.

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 Ковачевић

Доставити:

1. Инвеститору
2. Имаоцима јавних овлашћења
3. Архиви

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Љиљана Ђукић Ковачевић