

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Аутономна покрајина Војводина

ОПШТИНА РУМА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Одсек за спровођење обједињене процедуре

ROP-RUM-21709-LOC-1/2023

IV Број : **353-255/2023**

Дана: 11.08.2023.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, 37/16 и 34/22), а по Решењу начелника Општинске управе број 036-20/2022-IV од 18.04.2022. године, 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 **62/2023**), члана 2., 3., 6., 13., 14. и 15. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 115/2020), члана 7., 8., 9., 11., 12., 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 68/2019), а на основу Плана генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема" бр. 32 /21 и 2/23) и Плана детаљне регулације "блок 4-15-1 у радној зони" у Руми ("Сл.лист општина Срема", бр. 15/19), поступајући по захтеву инвеститора Томислава и Милице Гачић, обоје из Руме, ул. 7. Војвођанске ударне бригаде бр.37, ЈМБГ: [REDACTED], поднетог путем пуномоћника Славише Лукића из Руме, ЈМБГ: [REDACTED], доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу производног објекта за прераду меса, на к.п.бр.914/1, 914/2 и 914/3 све у к.о. Вогањ, укупне површине парцела 01ха 36а 66м2, редом (56а73+25а33м2+54а60м2), на територији општине Рума, на основу Плана генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема" бр. 32 /21 и 2/23) и Плана детаљне регулације "блок 4-15-1 у радној зони" у Руми ("Сл.лист општина Срема", бр. 15/19), 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".

Класификациони број објекта: 125 102-(83,55%)-наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр.фабрике, радионице, пиваре, хале, за монтажу и сл., радионице преко 400м².

Класификациони број објекта: 122 011-(16,45%)- зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе(банке, поште, пословне зграде локалне управе и др) до 400м² и П+2.

Планирана БРГП по идејном решењу: укупна бруто површина објекта **1 916.84 m²** и нето површина: **1 781.42 m²**.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према изводу из Листа непокретности бр. 925 к.о. Вогањ, тј. према подацима из катастра непокретности на парцелама су изграђени следећи објекти:

1. На парцели 914/1 к.о. Вогањ, пословни објекат површине 525 м²;
2. На парцели 914/2 к.о. Вогањ, пословни објекат површине 103 м²;
3. На парцели 914/3 к.о. Вогањ, пословни објекат површине 563 м².

Објекти које треба уклонити: Објекат на к.п. 914/2 к.о. Вогањ, површине 103м² се уклања

Планирана намена простора, зоне, целине: Радна зона, Блок 4-15-1.

Планирана намена објекта: Производни објекат за прераду меса.

Правила за формирање грађевинске парцеле: До издавања употребене дозволе потребно је извршити обједињавање свих парцела, у једну грађевинску парцелу, у посебном поступку.

Пристап јавној саобраћајној површини и пристап објекту: Директно на насељску саобраћајницу у Улици Вука Караџића (део д.п. 2А реда Бр. 120), са к.п.909 К.о. Вогањ.

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: По ПДР-у максимални индекс изграђености је **3,00**. По ИДР-у 0,22.

- индекс заузетости: Максимално **70%** по ПДР-у, по ИДР-у 20,66%.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: По ПДР-у може бити до П+2+Пк за пословне објекте и П+1 за производне објекте. По ИДР је П+1. По ПДР-у може бити различита, по ИДР-у 7,79 м.

Садржај објекта: Према ИДР Производни објекат за прераду меса Прз+С, урађеног од стране "НС Пројекта" из Новог Сада, одговорног пројектанта Славиша Лукић, дипл.инж. арх., бр. лиценце: 300 3284 03. Предњи део објекта испројектован је као спратни у дубину од 5,3 м док је остатак објекта приземан и у њему је производња – прерада меса.. У приземљу спратног дела налазе се :

1. Улазна партија са вертикалним степапиштем за спратни део, гардероба, канцеларија за ветринара, санитарни чвир, простор за одмор радника. приземни део спратног дела је повезан са делом објекта у коме је производња.

2. Спратни део објекта састоји се из канцеларија и трпезарија за раднике и санитарног чвора.

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: Према плану детаљне регулације предња грађевинска линија у односу на регулацију Улице Вука Караџића (државни пут ПА 120) је на мин. 10,0m. Према Идејном пројекту 10,0 м у најближем делу , односно 12,17 м на дугом делу објекта.

Задња грађевинска линија: у Урбанистичко техничким условима није дата.

Бочне грађевинске линије: Према плану детаљне регулације, грађевинска линија према суседима на 4 м.

Нивелација:

кота терена: од 104.42 до 105.9.

кота сутерена: /

кота пода приземља:

кота пода спрата: /

кота подрума: /

кота венца:/

кота слемена: /

кота крова:/

Паркирање: - СМЕШТАЈ ВОЗИЛА(на сопственој парцели - наотвореном или у гаражама, на јавном простору): Обезбеђено 26 паркинг места на сопственој парцели.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Међусобни размак слободностојећих објеката је најмање 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,00м. Изузетно је могуће имање растојање, уколико то технолошки процес условљава.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): ½ висине вишег објекта.

Противпожарна заштита: Према условима Министарства унутрашњих послова, Сектора за варедне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту.

Друго:

Преко к.п. 914/1 к.о. Вогањ и 914/3 к.о. Вогањ, прелази далековод 110 kV. У појасу од 25 м са обе стране далековода забрањена је изградња објеката високоградње

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

ТЕХНИЧКИ ОПИС

КОНЦЕПЦИЈА И ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ

ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ ЗА ПРЕРАДУ МЕСА Прз.+С.

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ:

На прцели 914/1 К.О. Вогањ Ппарцелe=5.673.00м постојећи објекат бр.1 Пбруто=525.00 м2 се задржава. На парцели 914/2 К.О. Вогањ Ппарцелe=2 533.00 м2, постојећи објекат бр.1 Пбруто=103.00 м2 се уклања кроз грађевинску дозволу. На парцели 914/3 к.о. Вогањ Ппарцелe=5 460.00 м2 постојећи објекат бр.1 Пбруто=563.00 м2 се задржава.

Новопроектовани објекат има укупну бруто површину и то: Пбруто=1 916.84 м2 м2, нето површину Пнето=1 781.42 м2. Колски и пешачки приступ објекту је из ул.Румски Пут са јужне стране. Улази у објекат је са јужне стране ,подигнут за један степеника од коте тротоара.Предњи део објекта је испројектован као спратни у дубину 5.3 м док је

остатак објекта приземан и у њему је производња –прерада меса. У приземљу спратног дела објекта су испројектовани: Улазна пратија са вертикалним степеништем за спратни део,гардероба за пресвлачење радника ,канцеларија за ветеринара,санитрни чвор,простор за одмор радника.Техничка просторија која има улаз са западне стране одвојен од улаза у објекат.Прземни део спратног објекта је повезан чистим ходником са приземним делом објекта у коме је производња. Спратни део објекта испројектован је на следећи начин:Ходник као хоризонтална комуникација ,две канцеларије ,трпезарија за радникеи санитарни чвор. Остатак приземног дела објекта је испројектован као производни део чији је опис дат кроз опис технологије.Уношење полупроизвода у производњу је са северне стране преко надстрешнице. На парцели од објекта испројектовано је 26 паркинг места са бочне стране објекта тј. са западне стране.

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.-326953-23 од 04.08.2023. године. и пратећим Уговором, 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: 1346 /1 од 04.08.2023. године, израђени од стране ЈП “Водовод” из Руме.

Локална путна мрежа-јавне саобраћајнице: Планирани објекат пројектовати иприкључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја:1/4-54-1/23 од 03.07.2023.године, издатим од стране ЈП урбанизам и изградња Рума из Руме.

Гасоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП)-Техничка информација, заводног броја:20.44.1 од 25.07.2023. године, израђена од стране ЈП"Гас Рума" из Руме.

Телекомуникациона мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја:Д210-321959/1-2023 од 26.07.2023. године, израђеноих од стране А.Д. "Телеком Србија" из Београда, 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 премера и катастра, прибављено:

- 1.Копија катастарског плана парцеле број: 952-04-094-14791/2023 од 17.07.2023. године
2. Копија катастарског плана водова: бр. 956-302-18083/2023 од 19.07.2023. 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: Према условима број 09.29 Број 217-6702/23 од 26.07.2023. године, издатог од стране МУП РС - Сектор за ванредне ситуације - Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици - Одсек за превентивну заштиту-НЕМА посебних услова у погледу мера заштите од пожара, применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара. Ови услови и мере су саставни део локацијских услова. **Потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.**

Санитарни услови: Према условима број: 138-53-00772-2/2023-14 од 26.07.2023. године, издато од стране Покрајинског секретаријата за здравство, Сектора за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици.

Водни услови: / .

Услови заштите животне средине: /.

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 1/3-200/2023 од 09.08. 2023. године израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.

- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре) са допуном, број А-07/23 из јула 2023. године, у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа "НС Пројект" из Новог Сада, одговорног пројектанта Славише Лукића, дипл.инж.арх., број лиценце 300 3284 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, са листовима непокретности(3х).

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, електронским путем кроз систем ЦЕОП-а (Централни систем обједињене процедуре), таксиран са 50,00 динара уплаћених на рачун број 840-742251843-73, са позивом на број 97 90 229, општинска административна такса

Обрађивач,

Тања Урбан

ШЕФ ОДЕЉЕЊА,

дипл. прав. Нада Хар