

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Аутономна покрајина Војводина

ОПШТИНА РУМА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Одсек за спровођење обједињене процедуре

ROR-RUM-34705-LOC-1/2023

IV Број : **353-364/2023**

Дана: 07.11.2023.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, 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. 87/2023), 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. 32/2021 и 2/2023), поступајући по захтеву инвеститора Ранка Шимулије из Руме, ул.Душана Јерковића бр.122, ЈМБГ:1008967370023, поднетог путем пуномоћника Пројектни биро "СМБ Про Инг" из Руме, ПИБ: 112319944, МБ: 21649660, законски заступник Милош Краљ, ЈМБГ: [REDACTED] доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за доградњу надстрешнице уз постојећи пословни објекат бр.1-аутомеханичарску радионицу, на к.п.бр.: 6678/8 у к.о. Рума, укупне површине парцеле 994м², л.н.бр.11526, на територији општине Рума, на основу Плана генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/2021 и 2/2023), 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: "А"

Класификациони број објекта: 125 231- Стално наткривена складишта (с кровом) на отвореном, с мање од три зида или без зидова, до 1.500м².

Класификациона ознака постојећег пословног објекта – аутомеханичарске радионице: 125 101- Наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд.(радионице до 400м²)

Планирана БРГП по идејном решењу: бруто површина: 155,15м² и нето површина: 155,00м².

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Постојећи објекти: Према катастру непокретности, лист непокретности бр. 11526 к.о. Рума, Рума, на к.п. 6678/8 бр. к.о. Рума, евидентиран је следећи објекат: Под бр.1. Остале зграде- Пословни објекат- Аутомеханичарска радионица, уписана по закону о озакоњењу објеката (уз захтев приложено правоснажно решење о озакоњењу предметног објекта који се дограђује), број 351-143/2022 од 19.07.2023. године, године, бруто површине 322м², корисне површине 283м². Такође, у горе поменутом листу непокретности у листу терети на парцели уписана је забележка дана 17.10.2023. године, да првостепена одлука број 952-02-20-094-30561/2023 није коначна и дана 10.03.2023. године уписана је забележка број 952-02-20-094-10043/2023 покренут поступак за упис објекта.

Напомена: Према катастру непокретности, лист непокретности бр. 11526 к.о. Рума, Рума, на к.п. бр. 6678/8 к.о. Рума, у Б листу, уписани имаоци на парцели Република Србија, Београд, својина државна РС, удео 1/1 и право коришћења на име Шимулија (Стојан) Ранко, Рума, ул. Душана Јерковића 122, ЈМБГ: 1008967370023, право коришћења, удео 1/1. Сходно томе, није извршена конверзија парцеле, па је потребно извршити конверзију исте, пре подношења захтева за издавање Грађевинске дозволе.

Објекти које треба уклонити: /.

Планирана намена простора, зоне, целине: Породично становање, Блок 3-8-5.

Планирана намена објекта: Надстрешница.

Правила за формирање грађевинске парцеле: /.

Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту (директан, право службености и сл.): Парцела је угаона, има директан приступ са западне стране на јавну површину - улица Алексе Шантића к.п. бр. 6678/3, а са јужне стране на улицу Мише Убоје к.п. бр. 6679/6 к.о. Рума.

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште. Предметна к.п. бр. 6678/8 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.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1.5.
- индекс заузетости: 50%.

Највећа дозвољена спратност и висина објекта: П+0 (нестандардна висина).

Садржај објекта: Према ИДР -С-10/23, РУМА, октобар 2023. године, израђеног од стране "SMB PRO-ING" Д.О.О. Рума, Улица Алексе Шантића бр. 100, Одговорни пројектант: Александра Вучић, дипл. инж. арх.

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: Предметна катастарска парцела бр. 6678/8 к.о. Рума је угаона, тако да има две регулационе линије. Удаљеност од регулационих линија 0.00 је мин. 3,00м, са западне стране од улице Алексе Шантића а са јужне стране од улице Мише Убоје. Према ИДР-у, у односу на западну регулациону линију објекат је својом најистуренијом тачком

постављен на удаљености од 3,00м , мерено са северне стране а мерено са јужне стране на 3,25м. Од јужне регулационе линије објекат је лоциран на удаљености од 12,79м.

Задња грађевинска линија: Објекат се гради уз постојећи пословни објекат бр.1, испред западне фасаде, према улици Алексе Шантића. Задња грађевинска линија надстрешнице је условљена предњом грађевинском линијом објекта бр.1. Мерено са северне стране, удаљена је од западне регулационе линије 15,90м, мерено са јужне стране 15,61м. -ИСТОК

Бочне грађевинске линије: Север: Мин. 0,50м од границе са к.п. бр. 6678/10 к.о. Рума. Према ИДР-у удаљеност од СЕВЕРНЕ границе парцеле је 1,02м.

Остале зграде на парцели (положај, намена, број, спратност):/.

Нивелација:

Кота терена: 100.85мнв/ -0.05м.

Кота пода приземља: 100.90мнв./+/-0.00

Кота венца: 106.20мнв./+5.30м.

Кота слемена: 107.70 мнв./+6,80м.

Кота крова:/.

Смештај возила(на сопственој парцели- на отвореном или у гаражама, на јавном простору):
На сопственој парцели.

Приступ објекту(колски, пешачки и сл.): Колски и пешачки приступ објекту је омогућен преко постојећег колског приступа, из улице Алексе Шантића к.п. бр.6678/3 к.о. Рума , са западне стране.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Удаљеност од објекта са суседних парцела је мин.3,50м.

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): Објекат се гради уз постојећи пословни објекат и чини јединствену функционалну целину.

Противпожарна заштита:Обезбедити пролаз у дубину парцеле мин. 3,00м за противпожарна возила.

Друго: Планирана је доградња надстрешнице уз постојећи пословни објекат – аутомеханичарску радионицу бр.1. испред западне фасаде објекта, према регулационој линији са улицом Алексе Шантића, максималних димензија 12,90мх 12,30м, висине 6,85м , мерено од коте терена.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

ЛОКАЦИЈА

Објекат је лоциран на к.п. 6678/8 - К.О. Рума. Бруто површина парцела износи 994м². На парцели се налази ауто-механичарска радионица - пословни објекат БР. 1 (П+0) - на који се догрђује НАДСТРЕШНИЦА (П+0). Парцела има директан приступ јавној површини, односно излази на улицу Алексе Шантића - к.п. 6678/3. Објекат је у 2. климатској зони, а у 7. зони сеизмичности по скали МСЦ. Није у близини реке и нема опасности од поплава. Геомеханички елаборат не постоји.

КОНЦЕПЦИЈА И ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ

Пројектована је доградња слободностојећег пословног објекат БР. 1 - аутомеханичарске радионице П+0. У приземљу постојећег објекта БР. 1 налази се радионица, магацин,

санитарни чвор, заклон и 5 остава. Новопроектваном доградњом објекта предвиђена је надстрешница са западне стране објекта, односно од постојећег објекта према улици Алексе Шантића. Релативна кота пода приземља постојећег објекта бр. 1 је на $\pm 0,00\text{м}$, а релативна кота висине терена, у техничкој документацији означена је са $-0,05\text{м}$, што одговара апсолутној висинској коти од $+100,85\text{ м}$. Кота пода надстрешнице је $\pm 0,00\text{м}$ ($+100,90\text{ м.н.в.}$), односно под постојећег и дограђеног дела објекта су на истом нивоу. Слеме се налази на апсолутној коти $+107,70\text{ м н.в.}$ односно доградњом није промењена постојећа висина објекта која износи $6,85\text{ м}$.

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Електроенергетска мрежа: За предмету надстрешницу није предвиђен прикључак на електроенергетску мрежу, пошто са постојећим објектом бр.1 чини јединствену функционалну целину а исти је прикључен на електроенергетску мрежу трајним прикључком -Т1В, капацитета $17,25\text{kW}$, трофазно бројило, ЕД број: 555 127 120.

Водоводна и канализациона мрежа: /

Локална путна мрежа-јавне саобраћајнице: /.

Услови изношења комуналног отпада: /.

Гасоводна мрежа: /.

Телекомуникациона мрежа: /.

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: 952-04-094-22174/2023 од 23.10.2023. 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: /.

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 1/3-156/23 од 03.11.2023. године, израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.
- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), број:IDR-S-10/23 из октобра 2023. године, у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа "СМБ Про Инг" из Руме, главног и одговорног пројектанта Александре Вучић, дипл.инж.арх., број лиценце 300 J766 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 имеЦентралног регистра);
- Пуномоћје; - Потврда о пријему захтева; - Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози у pdf и dwg формату; -Допис; - Правоснажно Решење о озакоњењу; - Рачун за струју.

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 Харш