

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-34055-LOC-4/2023
Заводни број: 353-201
Датум: 11.07.2023. године
22400, Рума

Шеф Одељења за урбанизам и грађеве 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 и 52/2021), члана 2., 3., 9. и 15. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 115/2020), члана 6., 8., 11. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 68/2019), затим Просторног плана Општине Рума ("Сл. лист Општине Срема" бр. 7/15) и Просторни план подручја посебне намене "ФРУШКА ГОРА" ("Сл. Лист АПВ", бр. 8/2019), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. Гласник РС", бр. 22/15), поступајући по захтеву инвеститора, Радовановић Зорана [REDACTED] из Београда, ул. [REDACTED], поднетог путем Васиљевић Бранислава из Руме, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу пољопривредног газдинства, зграда за чување пољопривредних производа спратности П+Пк и стамбени објекат спратности П+г на к.п. бр. 1311/2 и 1311/9 к.о. Павловци, укупне површине парцела 28649м² и 17265 м², на основу Просторног плана Општине Рума ("Сл. лист Општине Срема" бр. 7/15) и Просторни план подручја посебне намене "ФРУШКА ГОРА" ("Сл. Лист АПВ", бр. 8/2019), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. Гласник РС", бр. 22/15), 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: објекат 1, "Б" зграде за узгој, производњу и смештај пољопривредних производа до 4000м²

Категорија објекта: објекат 2, "Б" стамбене зграде са једним станом

Класификациони број објекта 1: 127122 зграде за чување и узгој пољопривредних производа, нпр. Складишта за пољопривредне производе, амбари, кошеви, трапови, стакленици, винарије, вински подруми и др.

Класификациони број објекта 2: 111012 издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће до 2000м²

Планирана БРГП по идејном решењу: објекта бр. 1 износи 1328,10м² и објекта бр. 2 износи 747,25м²

Планирана нето површина по идејном решењу: објекта бр. 1 износи 1218,53м² и објекта бр. 2 износи 658,41м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: /

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: објекат бр. 1 је пољопривредна зграда која се састоји од: Приземље: трем х5, улазни хол, купатило х4, степенице, магацин х7, ходник, Поткровље: ходник, купатило х2, магацин за амбалажу, тераса.

објекат бр. 2 је стамбени објекат који се састоји од: Приземље: трем, улаз, кухиња и трпезарија, степенице, комуникација, ходник х2, тоалет х2, соба, дневни боравак, гаража, остава, вешерај и котларница, сауна, туш, теретана, летњиковац, базен, Галерија: галерија, купатило х3, тераса х2.

Намена простора, зоне, целине: пољопривредно земљиште

Грађевинска дозвола се издаје инвеститору који има одговарајуће право на земљишту, односно објекту и то право својине или право закупа на грађевинском земљушту у јавној својини.

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: директан приступ коловозу ул. Пругана парцеле 1311/2 и 1311/9 к.о. Павловци

Постојећа комунална опремљеност: парцела није комунално опремљена

У складу са чл. 135. став 11. Закона о планирању и изградњи, ако је захтевом за издавање грађевинске дозволе предвиђено прикључење објекта на комуналну или другу инфраструктуру која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, што је утврђено локацијским условима, уз захтев за издавање грађевинске дозволе се подноси уговор између инвеститора и одговарајућег имаоца јавних овлашћења којим се утврђују обавезе уговорних страна да, најкасније до истек арока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола, изграде инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта на комуналну или другу инфраструктуру, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре.

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

Напомена: приликом израде пројектно-техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољена су мања одступања у односу на ИДР који је коришћен као основ за издавање ових услова, уз услов да су у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **0,5**

- индекс заузетости: **50%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+Пк

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: мин растојање објеката од локалног пута износи 6,00м

Задња грађевинска линија: минимално 1,00м од парцела 399, 398, 397, 396, 395, 394, 393/2, 393/3, 392/2 и 391.

Бочне грађевинске линије: према бочној међи парцеле објекти се постављају на мин 3,50 м од међне линије

Нивелација:

- **кота терена:** +0,00 (око 150,00мнв)
- **кота пода приземља:** не нижа од коте нивелете јавног или приступног пута на равном терену и не виша од 1,2м
- **кота пода поткровља:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** мах +7,50м мерено од коте терена (за све објекте)

Светла висина просторије: светла висина стамбених просторија може бити од 2,40м до 2,70, изузетно 3,00м

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: 1/2 висине вишег објекта, не мање од 4,00м

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): без посебних ограничења у зависности од функционалних потреба салаша

Смештај возила: на сопственој парцели, изван површине јавног пута

Противпожарна заштита: обезбедити пролаз у дубину парцеле ширине мин. 3,50м

Ограда: максимална висина ограде износи 1,40м, препоручује се ограда од живице

Приступ објекту: ул Пруга, преко парцеле 767 к.о. Павловци. Колски приступ објекту се ради као тврди колски приступ (асфалт, бетон) мин ширине 3,00м

Остале зграде на парцели: базени се граде на парцели на растојању од најмање 3,00м од суседне парцеле

Отвори: без посебних ограничења, у складу са наменом и врстом објекта

Испусти на објекту: без посебних ограничења

Максимални надзидак: код стамбене поткровне етаже износи највише 1,80м, рачунајући од пода покровне етаже до тачке прелома кровне косине

Спољно степениште: без посебних ограничења

Правила за образовање грађевинске парцеле: Предметне к.п. бр. 1311/2 и 1311/9 к.о. Павловци представљају самосталне пољопривредне које је потребно објединити у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/15)

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња пољопривредног објекта, спратности П+Пк, димензија 48,09 x 28,73м, висине 7,50м, укупне бруто површине 1328,10м² и укупне нето површине 1218,53м² и стамбеног објекта, спратности П+г, димензија 29,98 x 30,48м, висине 7,50м, укупне бруто површине 747,25м² и укупне нето површине 658,41м² у Павловцима, на катастарским парцелама број 1311/2 и 1311/9 к.о. Павловци. Индекс заузетости износи 3,5 %, индекс изграђености 0,0452.

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Водоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима бр. 1728/1 од 04. 11. 2022. године, издатим од ЈП "ВОДОВОД" Рума.

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.-470213-22 од 09.11.2022. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Путна инфраструктура: Услови за пројектовање, паралелно вођење и прикључење на путну инфраструктуру-јавну саобраћајницу бр.1/4-54-1/2023 од 01. 11. 2022. године, издати од Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума.

Телекомуникациона мрежа: Технички услови за пројектовање и прикључење објекта бр. Д210-446731/1-2022 од 01.11.2022. године издати од Предузећа за телекомуникацију а.д. “ТЕЛЕКОМ СРБИЈА” , Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица.

Гасоводна мрежа: Техничка информација бр. 20.57.1 од 02. 11. 2022. године издата од ЈП “ГАС-РУМА” из Руме.

Инвеститор је у обавези закључења Уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцем јавних овлашћења, који је претходни услов за издавање грађевинске дозволе, а у складу са чл. 3. став 7. Уредбе о локацијским условима.

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: 952-04-094-22277/2022 од 27.10.2022. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-25185/2022 од 27.10.2022. 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 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 1/3-77/2023 од 10.07.2023. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 14/22 (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа “АрхиСтудио Бастони” из Руме, одговорног пројектанта: Самир Бастони, маст.инж.арх., бр. лиценце 300 Р125 18, 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