

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-19422-LOCH-2/2024
Заводни број: 353-211
Датум: 07.08.2024. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађеве Општинске управе Општине Рума, шеф Одељења, дипл.прав. Нада Харш, по Решењу начелника општинске управе број 036-20/2022-IV од 18.04.2022. године и помоћник шефа Одељења дипл.прав. Љиљана Ђукић Ковачевић по Решењу начелника општинске управе број 036-4/2024-IV од 01.02.2024. 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), 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., 9. и 15. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 87/2023), члана 7., 9., 10. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 96/2023), затим Плана генералне регулације насеља Кленак („Сл.лист општина Срема“ бр. 22/2008) Просторни план Општине Рума („Сл. лист општина Срема“ бр. 7/2015), поступајући по захтеву инвеститора, Ранкић Милована **ЈМБГ: 1611973008823** из Кленка, ул. **4. јул бр. 12** поднетог путем ДОО СМБ ПРО-ИНГ из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за изградњу економског објекта за смештај пољопривредне механизације, спратности П+0, на к.п. бр. 4233 к.о. Кленак, укупне површине парцеле 8941м², на основу, Плана генералне регулације насеља Кленак (“Сл.лист општина Срема“, бр. 22/2008) и Просторни план Општине Рума („Сл. лист општина Срема“ бр. 7/2015) 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: "Б" мање захтевни објекти

Класификациони број објекта: 127142

Планирана бруто површина по идејном решењу: 896,00м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 879,48м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти:/

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: смештај пољопривредне механизације

Намена простора, зоне, целине: пољопривредно земљиште (земљиште изван грађевинског подручја насеља Кленак, потес “Шестар”)

Врста радова : изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле:

Пре исходавања грађевинске дозволе потребно је извршити парцелацију к.п. бр. 4233 к.о. Кленак. Планом генералне регулације насеља Кленак, граница грађевинског реона је проширена према тачки Т-18, која се налази на међи к.п. бр. 2150 (улица Партизански пут) и предметне к.п. бр. 4233 на удаљености 12,00м од североисточног темена к.п. бр. 384 к.о. Кленак. Граница прати северо-источну границу к.п. 2156 (улица 4.јули) на удаљености од 4,00м до тачка Т19, која се налази на међи к.п. бр. 4233 и 6025 к.о. Кленак (према југо-истоку). Значи, постојећа југо-западна граница парцеле се повлачи унутар парцеле за 4,00м. Поменуто проширење грађевинског реона планирано је у сврху проширења уличног коридора, односно проширења површине јавне намене, улице 4.јули к.п. бр. 2156 к.о. Кленак,

Приступ јавној саобраћајној површини: Са северо-западне стране парцела има директан приступ на јавну површину - улица Партизански пут к.п. бр. 2150 к.о. Кленак, а са југо-западне стране директан приступ на јавну површину- улицу 4.јули к.п. бр. 2156 к.о. Кленак. Колски приступ објекту потребно је планирати са југо- западне стране, из улице 4.јули, к.п. бр. 2156 к.о. Кленак.

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

Друго: Објекат мора бити минимално комунално опремљен, тј. прикључен на електроенергетску мрежу

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

Друго:

Предметна к.п. бр. 4233 к.о. Кленак се налази изван граница грађевинског реона насељеног места Кленак, на пољопривредном земљишту (атар насеља), потес „Шестар“. 3 насељеног места Кленак, на пољопривредном земљишту (атар насеља), потес „Шестар“.

Парцела има директан приступ на јавну површину са северо-источне стране- улицу Партизански пут к.п. бр. 2150 к.о. Кленак а са југо-западне стране на јавну површину – улицу 4.јули к.п. бр. 2156 к.о. Кленак (парцеле које се налазе у грађевинском подручју насеља).

Планом генералне регулације насеља Кленак, граница грађевинског реона је проширена према тачки Т-18, која се налази на међи к.п. бр. 2150 (улица Партизански пут) и предметне к.п. бр. 4233 на удаљености 12,00м од североисточног темена к.п. бр. 384 к.о. Кленак.

Граница прати северо-источну границу к.п. 2156 (улица 4.јули) на удаљености од 4,00м до тачка Т-19, која се налази на међи к.п. бр. 4233 и 6025 к.о. Кленак (према југоистоку).

Поменуто проширење грађевинског реона планирано је у сврху проширења уличног коридора, односно проширења површине јавне намене, улице 4.јули к.п. бр. 2156 к.о. Кленак, у којој ће бити смештена потребна инфраструктуре (коловоз, тротоар, струја, гас, ТТ мрежа, водовод, фекална канализација, атмосферски канал).

Парцелација и препарцелација која се спроводи у циљу формирања парцеле за улице вршиће се према регулативним елементима који су дефинисани плану генералне регулација. Предметна катастарска парцела бр. 4233 к.о. Кленак у затеченом стању има ширину уличног фронта (према улици Партизански пут) 21,94м. Парцелацијом ширина се умањује за 4,00м, тако да ће нови фронт парцеле имати ширину 17,94м.

Пошто није извршена експропријација, тј. прелаз планираног дела непокретности к.п. бр. 4233 к.о. Кленак из приватне својине у јавну својину, изградња предметног објекта је могућа према урбанистичким правилима и условима прописаних у даљем тексту, сходно правилима грађења прописаних Планом генералне регулације насеља Кленак. Удаљеност грађевинских линија у односу на регулационе линије (парцела је угаона), са северо-западне стране од улице Партизански пут мора бити повучена мин. 3,00м у парцелу а са југо-западне стране од регулационе линије улице 4.јули у односу на постојећу границу парцеле мин., 8,00м. (у односу на планирану регулацију 4,00м). У односу на северо- источну границу парцеле , заједничку границу са к.п. бр. 4232 к.о. Кленак, грађевинска линија се успоставља на удаљености од 1,00м. Колски приступ парцели и објекту мора бити планиран са југо-западне стране, из улице 4.јули к.п. бр. 2156 к.о. Кленак , у ширини мин. 4,00м.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: /

- индекс заузетости: **50%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+0 нестандартна висина

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: Парцела је угаона, тако да се са северо-западне стране граничи са јавном површином к.п. бр. 2150 к.о. Кленак- улица Партизански пут а са југо-западне стране са јавном површином к .п. бр. бр. 2156 к.о. Кленак – улица 4.јули. СЕВЕРО-ЗАПАД: мин 3,00м од регулационе линије к.п. бр. 2150 к.о. Кленак -улице Партизански пут

ЈУГО-ЗАПАД: мин.4,00м од регулационе линије к.п. бр. 2156 к.о. Кленак – улица 4.јули

Према ИДР-у, удаљеност од северо-западне регулационе линије – улице Партизански пут износи од 3,00м до 3,99м, Удаљеност југо - западне регулационе линије од 8,08м до 8,17м, тј. од планиране регулационе линије од 4,08м до 4,17м.

Усвајају се предње грађевинска линије, у односу на регулационе линије, према ИДР-у

Задња грађевинска линија: Задња грађевинска линија на парцели – ЈУГО-ИСТОК, условљена је зоном заштите железничке пруге (која се налази на к.п. бр. 6025 к.о. Кленак), која износи 200м у односу на осу ближег колосека. У односу на северо -западну регулациону линију (улица Партизански пут) задња грађевинска линија за изградњу објекта на парцели

мерено са северо-источне стране износи око 192,80м, мерено са југо – западне стране износи 199,80м.

Према ИДР-у задња грађевинска линија објекта се налази на удаљености око 332,94м од задње границе парцеле, границе са к.п. бр. 6025 к.о. Кленак. У односу на северо-западну регулациону линију – улицу Партизански пут, задња грађевинска линија се налази на удаљености 73,00м мерено са југо- западне стране, мерено са северо-источне стране на удаљености 73,99м.

Усваја се задња грађевинска линија према ИДР-у.

Бочне грађевинске линије: СЕВЕРО-ИСТОК: Мин.1,00м од границе са к.п. 4232 к.о. Кленак

Према ИДР-у удаљеност од бочног- северо-источног суседа , к.п. бр. 1650 к.о. Кленак, износи од 1,00м до 1,13м.

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** 79.21мнв/+0.00
- **кота приземља:** 97.21мнв/+0.00
- **кота венца:**84.31мнв/+5,10м
- **кота слемена:** 86.61мнв/+7,40м

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: нестандартна

Отвори: према сопственом дворишту и улици

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: У оквиру парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Од главних објеката са суседних парцела у улици 4.јули, мин. 15,00м.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): /

Смештај возила: На парцели, у будућем објекту

Противпожарна заштита: Планираном диспозицијом објекта је омогућен несметан пролаз до објекта и дубину парцеле за противпожарна возила

Изградњом објекта не сме се на било који начин угрозити стабилност суседних објеката.

Ограда: Ограда око парцела може бити зидана или транспарентна мах. Висине до 2,00м. До улице може бити комбенинована са подзидом висине до 0,90м., мах висина оградe до 2,00м. Сви елементи оградe (темељи, стубови) морају да буду на парцели власника парцеле. На угаоним парцелама потребно је да на угловима парцеле, према регулацији, ограда буде транспарентна, ради угла прегледности саобраћаја. У склопу оградe подразумевају се колске и пешачке капије, које су у уличним оградама по правилу исте висине као ограда, а могу бити и посебно наглашене и обрађене, крила капија пешачких и колских улаза морају се отворати ка унутрашњости парцеле. Ограда према к.п. бр. 4232 к.о. Кленак, мора бити повучена од границе пареле за 1,00м (у линији бочне грађевинске линије северо-исток).

Приступ објекту: Приступ на јавни пут се изводи као тврди колски приступ (асфалт, бетон...) минималне ширине 4,00м. Приступ парцели омогућити са југо-западне старне, из улице 4.ули к.п. бр.2156 к.о. Кленак.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња економског објекта за смештај пољопривредне механизације, спратности П+0, нестандартне висине, максималних димензија габарита објекта су 70,00мх12,80м, максималне висине 7,40м, мерена од коте околног терена. Планирана бруто површина по идејном решењу износи 896,00м². Планирана нето површина по идејном решењу износи 879,48м². “Б” категорија, класификациона ознака 127142.

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.-312121-24 од 04.07.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Путна инфраструктура: Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу бр. 1/4-68-1/24 од 06.08.2024. године издати од Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума.

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: 952-04-094-12944/2024 од 24.06.2024. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-16037/2024 од 24.06.2024. 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 1/3-116/2024 од 31.07.2024. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-96/2024 из јуна 2024. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране ДОО “СМБ ПРО-ИНГ” из Руме, одговорног пројектанта: Марија Миливојевић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 0090 15 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.

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

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Нада Харш