

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-10664-LOCA-2/2024
Заводни број: 353-330
Датум: 27.11.2024. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађење 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 детаљне регулације Источна радна зона у Руми („Службени лист општина Срема“ бр. 21/06, 32/15) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/15), поступајући по захтеву инвеститора ДОО “М МОНТ СТРОЈ” ПИБ: 111474130, МБ: 21487660 из Огара, ул. Партизанска бр. 41, поднетог путем ДОО “СМБ ПРО-ИНГ” из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, за измену Локацијских услова бр. ROP-RUM-10664-LOC-1/2023, Интерни број 353-102/23 од 07. 06. 2023. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И МЕЊАЈУ СЕ Локацијски услови бр. ROP-RUM-10664-LOC-1/2023, Интерни број 353-102/23 од 07. 06. 2023. године за изградњу производно-пословног објекта на к.п. бр. 12853 к.о. Рума, укупне површине парцеле 1569м² (“Б” категорија, класификациона ознака 125101 и 122011), тако да гласе:

И Издају се Локацијски услови за изградњу производно-пословног објекта спратности П+0 и П+1, на к.п. бр. 12853 и 5689/1 обе к.о. Рума, укупне површине парцеле 2041,00м², на основу Плана детаљне регулације Источна радна зона у Руми („Службени лист општина Срема“ бр. 21/06, 32/15) и 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.

Категорија објекта: "Б" -производни

“Б” - пословни

Класификациони број објекта: 122011 и 125102

Планирана бруто површина по идејном решењу: 857,29м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 783,55м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: На к.п. 12853 и 5689/1 к.о. Рума, нема евидентираних објеката

Објекти које треба уклонити: /

Пристап јавној саобраћајној површини: Директан пристап објекту са улице Трговачке

Постојећа комунална опремљеност: опремљена

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

Планирана намена: производно пословни објекат

Намена простора, зоне целине: градско грађевинско земљиште

Врста радова: изградња

Предња грађевинска линија: Предња грађевинска линија се паралелно помера од регулационе линије за мин. 5.0м

Задња грађевинска линија: Минимум 15м од регулационе линије према путу М21 због постојања обавезног појаса заштите у виду заштитног зеленила.

Бочне грађевинске линије: Мин. 3.0м од једног суседа и 1.0м од другог бочног суседа

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **1,5**

- индекс заузетости: **50%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+1 за производне а за административне објекте П+2+Пк

Остале зграде на парцели:/

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама:

Помоћни објекти морају бити удаљени мин.5.0м од главног објекта на суседној парцели.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели):

Најближе растојање објекта је 5,0 м од главног објекта

Смештај возила: На сопственој парцели, изван површине јавног пута

Приступ објекту: Приступ, односно повезивање на јавни пут мора имати минималну ширину од 6.0м, односно 7,5м уколико се користи као јединствен улаз-излаз.

Нивелација:

- **кота терена:** око 105.30мнв/+-0.00
- **кота пода приземља:** за производне је минимум 0,20 а за административне 0,20 до 1,5м
- **кота пода спрата:**
- **кота подрума:**
- **кота венца:** пословни део 113.46мнв/8.00 од нулте коте, производни део 113,05мнв/7,59 од нулте коте
- **кота слемена:** пословни део 114.26мнв/8.80 од нулте коте, производни део 114.36мнв/8.90 од нулте коте

Максимални надзидак: Максималан надзидак је 1.8м

Светла висина просторије: светла висина просторија не може бити мања од 2,4м

Отвори: Отвори на фасадама ће пратити унутрашњи склоп а могуће је итватање на свим фасадама у случају лоцирања објекта на мин 3,0м од суседне границе парцеле. На мањим растојањима могуће је отварање само прозора високих парапета од 1,8м према суседу. Код производних објеката вентилација непријатних мириса се остварује отворима према властитом дворишту.

Испусти на објекту: /

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина, зеленило: - потребно формирати заштитно зеленило према путу М-21 у ширини од 15м, на овом простору могуће је формирати паркинг просторе уз употребу тачкастог озелењавања истих.

Ограда: Ограда на парцели се изводи на границама са суседом и према јавном простору на регулационом линији или повучена од ње у властиту парцелу према нахођењу власника парцеле. Ограда према јавном простору је квалитетнија, репрезентативнија али ни у ком случају својим габаритом или висином не сме да угрожава саобраћајну безбедност. Нарочито се ово односи на угаоне парцеле код којих ограда мора да буде транспарентна. Ограде могу бити изведене као зидане или зелене, жичане или од индустријских елемената у комбинованој техници. Висина ограде може бити макс 1,8м са предње стране, а макс 2,2 м на осталим странама.

Противпожарна заштита: Обезбедити пролаз у дубину парцеле ширине мин.3,0м

Услови за обезбеђивање сигурности суседних грађевина: Изградњом објекта не сме се на било који начин угрозити стабилност суседних објеката

Заштита околине: Према прописима

Депоноване и евакуација смећа: Депоноване властитог отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту, евакуација се врши на насељску депонију, организовано, преко за то надлежног комуналног предузећа

Правила за образовање грађевинске парцеле:

Друго: Приликом израде пројектно техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољења су мања одступања у односу на ИДР ко ји кориштен као основа за издавање ових услова, уз услов да су у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

IV ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за измену локацијских услова планира се изградња производно -пословног објекта , спратности П+0 и П+1 , димензија 20,00 x 33,60м, висине 8,90м, укупне бруто површине 857,29м² и укупне нето површине 783,55м² на к.п. бр. 12853 и 5689/1 к.о. Рума. Индекс заузетости 32,92%, индекс изграђености 0,42, проценат зелених површина 30,15%.

ИНФРАСТРУКТУРА

Прикључак на електроенергетску мрежу, водоводну, канализациону, путну инфраструктуру

V ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Водоводна мрежа: Технички подаци и услови за пројектовање и прикључење бр. 2379/1 од 15. 11. 2024. године, издатим од ЈП “ВОДОВОД” Рума.

Електродистрибутивна мрежа: Услови за пројектовање бр. 88.1.1.0.-Д-07.-17.-514747-24 од 22.11.2024. године, издато од ДОО “Електродистрибуција Србије” Београд, Огранак Електродистрибуција Рума из Руме.

Путна инфраструктура: Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу бр. 1/4-94-1/24 од 19.11.2024. године издати од Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума из Руме.

VI УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗМЕНЕ 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: 952-04-094-23424/2024 од 08.11.2024. године

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-29353/2024 од 08.11.2024. године

VII 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 датај 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 бр. 217-8705/24 од 15. 11. 2024. године, издати од МУП РС , Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту. У складу са чланом 33. Закона о заштити од пожара (“Сл. Гласник РС”, бр. 111/09,20/15 и 87/18) потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност Пројекте за извођење, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

Све остале одредбе у Локацијским условима бр. ROP-RUM-10664-LOC-1/2023, Интерни број 353-102/23 од 07. 06. 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; - Допис

Увидом у нови захтев и достављену документацију надлежни орган утврдио да се захтева измена горе наведених локацијских услова јер је додата још једна парцела, повећане су димензије па самим тим и површина објекта. Промењена је висина и положај објекта на парцели.

Увидом у захтев и достављену документацију надлежни орган је прибавио измену УТУ услова од надлежној Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума дана 18.11.2024. године под бројем 1/3-192/2024 којима се дозвољава изградња предметног објекта, односно измена.

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. Архиви
3. Имаоцима јавних овлашћења

Шеф Одељења

дипл. прав. Љиљана Ђукић Ковачевић