

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Аутономна покрајина Војводина

ОПШТИНА РУМА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Одсек за спровођење обједињене процедуре

ROP-RUM-22277-LOC-2/2023

IV Број : **353-336/2023**

Дана: 25.10.2023.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 насеља Добринци ("Сл.лист општина Срема", бр. 27/13, 20/16, 30/17, 39/20, 30/21, 12/23), поступајући по захтеву инвеститора Бранислава Спасојевић из Руме, насеље Игралиште, ЛП/1/1/1, ЈМБГ: 0102984880003, 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 изградњу економског објекта, спратности П+0, на к.п.бр. 3677 у к.о. Добринци, укупне површине парцеле 2094м², л.н.бр.796, на територији општине Рума, на основу Плана генералне регулације насеља Добринци ("Сл.лист општина Срема", бр. 27/13, 20/16, 30/17, 39/20, 30/21, 12/23), 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: 127 141 - Гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде, до 600м².

Планирана БРГП по идејном решењу: бруто површина: **420,00м2** и нето површина: **415,00 м2**.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Постојећи објекти: Према катастру непокретности, евидентиран је објект: Постојећи економски објект бр 1. површине 300 м2.

Објекти које треба уклонити: нема.

Планирана намена простора, зоне, целине: Породично становање.

Планирана намена објекта: Економски-Смештај пољопривредне механизације .

Правила за формирање грађевинске парцеле:/.

Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту: Директан приступ на јавну површину – улица Марије Гмизић к.п. 3569 к.о. Добринци.

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 0.5 по ИДР 0,3.
- индекс заузетости: 50%, по ИДР 34,39%.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: Мах. спратност економских објеката П+0.

Садржај објекта: Према ИДР Изградња економског објекта (уз постојећи економски објект бр 1) спратности П+0 и 12,00X 35,00 м', израђеног од стране SMB PRO-ING ДОО Рума, Улица Алексе Шантића бр. 100.

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: По ПГР, у дубини парцеле иза стамбеног објекта. По ИДР-у - 60м од регулационе линије, уз постојећи економски објект.

Задња грађевинска линија: У ПГР није одређена . По ИДР-у 25,9 односно 24,45 м .

Бочне грађевинске линије: По ПГР у мин. 0,50м од ближег суседа о . По ИДР-у од 0,5 м до 1,08 м суседа. По ПГР -у мин.од даљег суседа 4,00м . По ИДР-у од 5,02 до 6,80 м.

Остале зграде на парцели (положај, намена, број, спратност): Постојећи економски објект, спратности П+0. Смештај пољопривредне механизације.

Нивелација:

Кота терена: 86.81мнв/ +/-0.00.

Кота пода приземља: 88.81мнв.

Кота венца: 93.81мнв.

Кота слемена: 95 74 мнв.

Кота крова:/.

Смештај возила: На сопственој парцели

Приступ објекту(колски, пешачки и сл.): Користи се постојећи колски и пешачки приступ постојећем објекту изведен из улице Марије Гмизић, к.п. бр.3569 к.о. Добринци са севернестране. Између постојећег економског објекта и планираног објекта планиран је колски пролаз кроз објекат димензија према ширини пољопривредних машина.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Удаљеност од објекта са суседних парцела је мин.1/2 висине вишег објекта али не мање од 4,00м.

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): Објекат се гради уз постојећи економски објекат.

Противпожарна заштита: Обезбедити пролаз у дубину парцеле кроз постојећи објекат за противпожарна возила. мин ширине 4 м и висине 4,5 м.

Друго: /.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

ЛОКАЦИЈА

Објекат је лоциран на к.п. 3677 К.О. Добринци. Бруто површина парцела износи 2.094,00 м². Парцела има директан приступ јавној површини, односно излази на улицу Маре Гмизић. На парцели се налази постојећи економски објекат бр. 1, а поред се врши изградња новопланираног економског објекта. 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

За потребе инвеститора приступљено је изради идејног решења ради изградње економског објекта спратности (П+0). Планирани објекат гради се поред постојећег економског објекта бр. 1, са његове задње стране. Постојећи економски објекат бр. 1 је бруто површине приземља 300 м², спратности П+0. Планирани економски објекат је спратности (П+0), бруто површине приземља 420,00 м², макс. димензија 12,00 м x 35,00 м. У приземљу објекта пројектована је остава за смештај пољопривредне механизације. Везом у виду отвора (700/400 цм) између постојећег економског објекта бр. 1 и планираног објекта омогућен је колски пролаз кроз објекте. Релативна кота пода приземља је на ±0,00м, а релативна кота висине терена, у техничкој документацији означена је са ±0,00м, што одговара апсолутној висинској коти од +88.81 м. Слеме се налази на апсолутној коти +95.74 м н.в.

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.-D-07.17.-336300-23 од 04.08.2023. године. и пратећим Уговором-ако је потребан, издатим од стране Д.О.О. "Електропривреда Србије" из Београда, Огранак Електродистрибуција Руме.

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: 952-04-094-14989/2023 од 19.07.2023. године**
- 2. Копија катастарског плана водова: бр. 956-302-18301/2023 од 19.07.2023. године(два листа).**

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 1/3-149/23 од 20.10.2023. године, израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.
- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), број:IDR-AD-04/23 из августа 2023. године, у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа "СМБ Про Инг" из Руме, 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.

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, електонским 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