

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Аутономна покрајина Војводина

ОПШТИНА РУМА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Одсек за спровођење обједињене процедуре

ROP-RUM-16652-LOCH-2/2023

IV Број : **353-248/2023**

Дана: 03.08.2023.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 и 37/2019 и др. закон и 09/2020 и 52/2021), члана 2., 3., 6., 13., 14. и 15. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 115/2020), 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 Зорана Штрбца из Врдника, ул. 9.Војвођанске бригаде бр.112, ЈМБГ: [REDACTED], поднетог путем пуномоћника Пројектног бироа "Студио" из Руме, ПИБ: 100777910, МБ: 52320119, законски заступник Снежана Ердељац Панић, ЈМБГ: [REDACTED], доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За реконструкцију са променом намене у пословни простор стамбеног објекта бр.1 и помоћног објекта бр.2 и са доградњом пословног простора, у јединствен пословни објекат за трговинску делатност, спратности П+0, на к.п.бр. 304 у к.о. Рума, укупне површине прве парцеле 02а 56м2, 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 "Б".

Класификациони број објекта: 123 001 (100%) - -трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила итд., до 400м2 и П+2.

Планирана БРГП по идејном решењу: укупна бруто површина **115,06м²**, укупна нето површина **99,98м²**.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр. 3819 К.О. Рума, на к.п. 304 К.О. Рума евидентирано је 2 објекта. Објекат 1. П=75м², породична стамбена зграда, П+0; Објекат 2. П=29м², помоћна зграда, П+0. Оба објекта се задржавају, на објекту 1. се врши реконструкција и промена намене у пословни простор, док се за објекат 2. врши промена намене у пословни простор који се дограђује.

Објекти које треба уклонити: /.

Планирана намена простора, зоне, целине: Зона централних садржаја, породично становање. Блок 3-1-1.

Планирана намена објекта: Пословни објекат (трговонска делатност на мало).

Правила за формирање грађевинске парцеле: /.

Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту(директан, индиректан, право службености): Директан пешачки приступ објекту са јавне површине из ул. Главна преко к.п. бр. 7281 К.О. Рума.

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености парцеле: **1,80**.
- индекс заузетости парцеле: **макс. 60%** (за парцеле до 400м²)..

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: Пословни макс. спратности П+2+Пк, дозвољена висина главног објекта је 16м.

Садржај објекта: Приземље: улаз, продајни простор, санитарни чвор, пешачки пролаз уз објекат.

Друго: Постојећи објекат се задржава у габариту и спратности. Пројектом је предвиђено претварање стамбеног и помоћног објекта у пословни објекат за трговинску делатност и доградња помоћног објекта у делу јужне орјентације. Реконструкцијом и доградњом се планира јединствена целина пословног објекта. Доградња према јужном делу је максималних димензија 3,10 x 3,57м. Индекс заузетости износи 44,95% док је индекс изграђености 0.45.

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: На регулационој линији (објекат у традиционалном низу).

Задња грађевинска линија: мин. 1.0м од границе парцеле.

Бочне грађевинске линије: На 0,0м од бочних суседа (објекта у низу), изузев дела који није уграђен између бочних суседа на мин. 3,0м од границе парцеле суседа.

Нивелација:

кота терена: (око 110 м.н.в.) ± 0.00

кота сутерена: /

кота пода приземља: За помоћне објекте је 0.20м-0.50м.

кота пода спрата: /

кота подрума: /

кота венца: /

кота слемена: Дозвољена висина главног објекта је 16м.

кота крова: /

Паркирање-смештај возила: На сопственој парцели, изван површине јавног пута.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Главни објекат мора бити удаљени мин. 3.5м од главног објекта на суседној парцели, изузев објекта у непрекинутом низу, удаљеност од суседа је на 0,0м за уграђени део објекта, али под условом да део сопственог објекта који није уграђен у бочне границе са суседом мора бити удаљен мин 3,0м од бочне границе парцеле.

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): Минимално 3.0м.

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

Правила за образовање грађевинске парцеле: Предметна к.п. бр.304 к.о. Рума, површине 256м², представља самосталну грађевинску парцелу и задржава се према постојећем стању.

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

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према пројектном задатку, урађено је идејно решење за реконструкцију, адаптацију, промену намене постојеће породичне стамбене зграде-објекат бр.1 и помоћног објекта -објекат бр.2 са претварањем стамбеног и помоћног простора у пословни простор за трговинску делатност са доградњом пословног објекта. Постојећи објекат бр.1 и постојећи објекат бр.2 су лоцирани на катастарској парцели к.п.304 к.о. Рума, укупне површине парцеле 256м², а према Плану генералне регулације, објекти припадају централној зони у блоку 3-1-1. За предметну парцелу ислоховано је Урбанистичко мишљење о могућностима и ограничењима градње на парцели. Урбанистичко мишљење бр.1/2-273/22 од 09.01.2023. године, издато од стране ЈП урбанизам и градња Рума. Постојећи објекат се задржава у габариту и спратности. Пројектом је предвиђено претварање стамбеног и помоћног објекта у пословни простор за трговинску делатност и доградња пословног објекта у делу јужне орјентације. Реконструкцијом и доградњом се планира јединствена целина пословног објекта. Доградња према јужном делу је мах. димензија 3,10х3,57м. Удаљеност будућег пословног објекта од суседног објекта на к.п.302 к.о. Рума је 4,01м, уз поштовање правила о одмицању објекта од објекта на суседној парцели. За објекат бр.1 је издато Решење о одобрењу за извођење радова бр. 351-263/2012 од 23.10.2012.године за реконструкцију дела стамбеног објекта са променом намене у пословни простор у Руми, ул. Главна бр.140 на к.п.304 к.о. Рума у нето површини П=27,65м². Употребна дозвола за пословни простор није исходована.

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.-257802-23 од 19.06.2023. године. и пратећим Уговором, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Водоводна и канализациона мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 1034/1 од 19.06.2023. године, израђено од стране ЈП"Водовод" из Руме.

Локална путна мрежа-јавне саобраћајнице: /.

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: 952-04-094-11731/2023 од 08.06.2023. године**
- 2. Копија катастарског плана водова: бр. 956-302-14951/2023 од 09.06.2023. 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: /.

Услови заштите животне средине: /.

Услови одлагања чврстог и комуналног отпада:/.

Водни услови: /.

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 1/3-95/23 од 26.07.2023. године, израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума из Руме.
- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), број:8-3/2023 из 03. месеца 2023. године, у pdf и dwfx формату, израђено од стране Пројектног бироа "Студио" из Руме, одговорног пројектанта Снежане Ердељац Панић, дипл.инж.арх., број лиценце 300 0252 03, 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;
- Пуномоћје; -Геодетски снимак, Услове имаоца јавних овлашћења за струју и воду; -Копију плана парцеле и копију плана водова; - Потврда о пријему захтева.

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

