

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Аутономна покрајина Војводина

ОПШТИНА РУМА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Одсек за спровођење обједињене процедуре

ROP-RUM-13388-LOCH-2/2023

IV Број : **353-259/2023**

Дана: 01.08.2023.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 насеља Кленак ("Службени Лист Општина Срем", бр. 22/08), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), поступајући по захтеву инвеститора Предрага Стојановића из Швајцарске, број пасоша: C4YL6XIZV, поднетог путем пуномоћника Пројектног бироа "Студио" из Руме, ПИБ:100777910, МБ:52320119, овлашћено лице Снежана Ердељац Панић, ЈМБГ: [REDACTED] доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу помоћног објекта- гараже и оставе, спратности П+0, уз претходно уклањање постојећих помоћних објеката изграђених без одобрења за градњу(уклањају се кроз геодетски елаборат у посебном поступку) и стамбеног објекта бр.1(уклања се кроз грађевинску дозволу и предмет је овог поступка), на к.п.бр. **728/1 и 728/2 обе у к.о. Кленак, укупне површине прве парцеле 05а 79м² и друге 05а 54м²**, на територији општине Рума, на основу Плана генералне регулације насеља Кленак ("Службени Лист Општина Срем", бр. 22/08), 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: без класификационог броја, помоћни објекти у функцији основног стамбеног објекта.

Планирана БРГП по идејном решењу: укупна бруто површина новопроектваног објекта 100,75м² и нето површина новопроектваног објекта 88,50м² објекта.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр. 1973 к.о. Кленак:

- На к.п. 728/1 к.о. Кленак евидентирано је 2 објекта. Објекат 2. помоћна зграда (објекат изграђен без одобрења за градњу) површине 16м², спратности П+0; Објекат 3. породична стамбена зграда (објекат има одобрење за употребу) површине 158м², спратности П+0.
- На парцели бр. 728/1 к.о. Кленак се задржава објекат бр.3 површине 158м², а уклања се објекат бр.2.

Према листу непокретности бр. 1974 к.о. Кленак, на к.п. 728/2 к.о. Кленак евидентирано је 3 објекта. Објекат 1. породична стамбена зграда (објекат преузет из земљишне књиге) површине 31м², спратности П+0; Објекат 2. помоћна зграда (објекат изграђен без одобрења за градњу) површине 48м², спратности П+0; Објекат 3. помоћна зграда (објекат изграђен без одобрења за градњу) површине 19м², спратности П+0.

На парцели бр. 728/2 к.о. Кленак уклањају сва три објекта

Објекти које треба уклонити: Уклања се објекат бр.2 са парцеле бр. 728/1 к.о. Кленак, површине 16м²(објекат без одобрења за изградњу) и сва три објекта са парцеле бр. 728/2 к.о. Кленак, објекат бр. 1-стамбена зграда, површине 31м²,(објекат преузет из земљишне књиге), затим објекат број 2-помоћна зграда, површине 48м²(објекат без одобрења за изградњу) и објекат бр.3-помоћна зграда, површине 19м²(објекат без одобрења за изградњу). Неведена три помоћна објекта са обе парцеле, која немају одобрење за изградњу, се уклањају кроз геодетски елаборат у посебном поступку и нису предмет грађевинске дозволе која се издаје по овим Локацијским условима. Објекат бр.1-стамбена зграда, са парцеле 728/2 к.о. Кленак, површине 31м², објекат преузет из земљишне књиге, се уклања кроз грађевинску дозволу и предмет је ових Локацијских услова.

Планирана намена простора, зоне, целине: површине з апородично становање..

Планирана намена објекта: Помоћни објекат.

Правила за формирање грађевинске парцеле: Неопходно је, пре прибављања употребне дозволе, формирати јединствену грађевинску парцелу, спајањем к.п.бр. 728/1 и 728/2 обе у к.о. Кленак. Новоформирана грађевинска парцела имаће површину 1.133,0м².

Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту(директан, индиректан, право службености): Омогућен је директан приступ са улице Мачванска, са к.п. бр. 2163/1 к.о. Кленак. Колски приступ на јавни пут у ул. Мачванска на к.п.бр. 2163/1 к.о. Кленак, се изводи као тврди колски приступ минималне ширине 3,0м за парцеле чистог породичног становања.

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености парцеле: од 0,3 до 0,6.
- индекс заузетости парцеле: **макс. 30%** парцеле.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: За помоћне објекте је П+0, није дата тачна висина.

Садржај објекта: приземље: гаража за сопствена возила и остава за алат.

Друго: Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се изградња гараже и оставе, спратности П+0, максималне димензије су 6,50м x 15,50м. Укупни индекс заузетости на парцели након спајања к.п. бр. 728/1 и 728/2 к.о. Кленак (остварено према ИДР-у за све објекте) износи 22,83%, индекс изграђености 0,22.

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: Помоћни објекти могу се градити иза главног стамбеног објекта или на предњој грађевинској линији као стамбени, на мин. 3,0м уколико је задовољен услов међусобног растојања или унутар површине грађевинских линија

Задња грађевинска линија: мин. 0,5м од границе парцеле.

Бочне грађевинске линије: мин. 2,5м са јужне стране од границе парцеле суседа к.п.бр. 725 к.о. Кленак и мин. 0,5м са северне стране од границе парцеле суседа 732 к.о. Кленак (узето у обзир да ће се предметне парцеле спојити до употребне дозволе и чинити једну парцелу).

Нивелација:

кота терена: плански документ(око 79,95мнв)+/-0.00, према ИДР-у+/-0.00(око 79,95мнв)

кота сутерена: /

кота пода приземља: плански документ:за помоћне објекте макс. 0.20м виша од коте тротоара, према ИДР-у:+0,15 (80.10 м.н.в.).

кота пода спрата: /

кота подрума: /

кота венца:према ИДР-у: +3,15 (83.10 м.н.в.)

кота слемена: према ИДР-у: +4,90 (84.85 м.н.в.).

кота крова:/

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

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Уколико нови објекат потенцијално наменом или стабилношћу угрожава суседни објекат неопходно је лоцирати нови објекат на минималном растојању од 3,0 м или за 2/3 висине новог објекта(зона обрушавања објекта). Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката од других породичних стамбених објеката треба да буде најмање 3,0м. Септичке јаме морају бити удаљене од суседних објеката мин. 10,0м. Минимално међусобно растојање стамбеног и економских (сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта и др.) објеката износи 15 м, односно удаљење ђубришта и пољских клозета износи 20-25м. Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, код растојања између нових објеката, примењују се предходни услови. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између нових помоћних и економских објеката не може бити мање од 1,0 м. .

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Помоћни објекат могуће је лоцирати у наставку стамбеног објекта уколико се ради о *чистим* објектима у које спадају разне оставе за људску храну, оставе за огрев, летња кухиња, котабања, гараже за путничка возила и слично. Остали помоћни објекти лоцирају се на мин удаљености од 5,0 м од објекта. Или одвојено, уз границу са бочним суседом (на растојању 0,5 м) или попреко у дну парцеле. Изузев када нису у близини стамбених објеката на суседним парцелама.

*Прљави * помоћни објекти су објекти за држање стоке властитог домаћинства и они морају бити удаљени мин. 15,0м од стамбеног објекта. Ђубришта и пољски клозети морају бити удаљени мин. 20-25м. Септичке јаме морају бити удаљене од властитих објеката мин. 5,0м.

Противпожарна заштита: Обезбедити пролаз у дубину парцеле ширине мин.4,0м.

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.

Постојећи помоћни објекти који си изграђени без одобрења за градњу, морају се уклонити кроз посебну процедуру геодетским елаборатом.

У графичкој документацији, ситуациони план и основа приземља, не подударају се димензије објекта, које треба ускладити, а тако да растојање од границе суседне парцеле (к.п.бр. 725) буде мин. 2,5м. За израду ових УТУ усвојена је основа приземља која исказује дату бруто површину у ИДР-у. .

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

ЛОКАЦИЈА

Планирана је изградња помоћног објекта у функцију главног стамбеног објекта и припада типу "чистих"помоћних објеката. Објекат се лоцира на катастарској парцели к.п. 728/2 к.о. Кленак, у зони породичног становања. Помоћни објекат бр.1 на к.п.728/2 к.о. Кленак се уклања због дотрајалости. Планирана је изградња помоћног објекта -гараже за сопствена возила и остава алат. Планирано је спајање к.п.728/1 и к.п.728/2 к.о. Кленак у једну катастраску парцелу пре употребне дозволе. Удаљеност од регулационе линије улице је 5,00-5,60м . Удаљеност од од суседне парцеле (ближег суседа), к.п. 725 к.о. Кленак је 2,50м. Удаљеност помоћног објекта од главног стамбеног објекта је 11,00-11,66м. Објекат је планиран као помоћни објекат који је намењен гаражирању сопствених возила. -Бруто површина приземља планираног помоћног објекта износи $P=100,75m^2$. - Нето површина приземља планираног помоћног објекта је $P=88,50m^2$. -Површина објекта који се задржава $P=158,00m^2$ -Уклања се објекат бр.1 на к.п.728/2 к.о.Кленак површине $P=31,00m^2$ -Површина парцела износи $P=579+554=1133m^2$ -Површина под објектима $P=158+100,75=258,75m^2$ -индекс заузетости износи 22,83% -Индекс изграђености износи 0.22

ДИСПОЗИЦИЈА ОБЈЕКТА

Објекат је предвиђен као помоћна зграда за гаражирање сопствених возила и остава за алат. Спратност објекта је $P+0$.

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.-237070-23 од 09.06.2023. године. и пратећим Уговором, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Водоводна и канализациона мрежа: нема.

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: 952-04-094-10285/2023 од 22.05.2023. године
2. Копија катастарског плана водова: бр. 956-302-12674/2023 од 23.05.2023. 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 1/3-90/23 од 20.07.2023. године, израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума из Руме.
- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), број:2-3/2023 од 03. месеца 2023. године, у pdf и dwfx формату, израђено од стране Пројектног бироа "Studio" из Руме, одговорног пројектанта Снежана Ердџац 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; - Закључак о одбацивању; - Пуномоћје; - Потврда о пријему захтева; - Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, Изјава одговорног пројектанта

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