

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Аутономна покрајина Војводина

ОПШТИНА РУМА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Одсек за спровођење обједињене процедуре

ROP-RUM-19214-LOC-1/2023

IV Број : **353-232/2023**

Дана: 28.08.2023.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, 52/2021 и **62/2023**), 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 Столић Ђорђа из Стејановаца, ул. Миканова бр. 61, ЈМБГ: [REDACTED] поднетог путем пуномоћника Д.О.О. "Yelmar" из Руме, ПИБ: 101340503, МБ: 08570108, законски заступник Драгана Дражић, ЈМБГ: [REDACTED], доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за доградњу постојећег стамбеног објекта, објекат бр. 1, спратности П+0, максималних димензија 9,90 x 9,05 м, укупне бруто површине 77,65 м² и промену намене дела стамбеног простора у пословни простор, тако да је сада нововопроектовани објекат: Стамбено-пословни објекат, ("Б" категорија), спратности П+0, максималних димензија 19,10 x 11,59 м, укупне бруто површине 170,88м²+24,91м²-део објекта у склопу суседног објекта=укупно 195,79м², у Руми, ул. ЈНА бр. 65/а. Уклања се део постојећег стамбеног објекта, објекта бр. 1, спратности П+0, максималних димензија 5,67 x 1,66 м, укупне бруто површине 8,86м², и помоћног објекта, објекат бр. 2, спратности П+0, максималних димензија 10,39 x 4,92, укупне бруто површине 43,29 м², све на катастарској парцели број 378 пр.л.н.бр. 11648 к.о. Рума, површине 02а и 89м², 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:

- **111 011** (63,53%)- стамбене зграде са једним станом, издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке

куће, до 400м² и П+1+Пк(ПС).

-123 001 (36,47%) - трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаче, сервисне станице за моторна возила итд., до 400м² и П+2.

Планирана БРГП по идејном решењу:

- укупна бруто површина **195,79м²(170,88м²+24,91м²-део објекта у склопу суседног објекта),**
- укупна нето површина **155,09м².**

Напомена: Бруто развијена грађевинска површина дела објекта који се користи у склопу суседног објекта на к.п. 379 к.о. Рума износи 24,91 м².

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: На предметној парцели изграђени су евидентирани у катастру непокретности следећи објекти:

1. Стамбени објекат бр. 1, спратности П+0, бруто развијене грађевинске површине 127,00 м²;
2. Помоћни објекат бр. 2, спратности П+0, бруто развијене грађевинске површине 43,00 м².

На предметној катастарској парцели и стамбеном објекту уписано је право службености пролаза и коришћења дела објекта у корист власника суседне катастарске парцеле бр. 379 катастарске општине Рума. Инвеститор је приложио оверену сагласност носиоца права коришћења са извођењем планираних радова.

Објекти које треба уклонити:

- постојећи стамбени објекат бр. 1, се уклања део бруто развијене грађевинске површине 8,86 м².
- Идејним решењем такође се предвиђа уклањање целог помоћног објекта бр. 2 укупне бруто развијене грађевинске површине 43,00 м², из разлога ослобађања простора за доградњу постојећег стамбеног објекта.

Планирана намена простора, зоне, целине: Зона породичног становања, Блок 3-3-2.

Планирана намена објекта: Стамбено-пословни објекат (трговинска делатност на мало).

Правила за формирање грађевинске парцеле: /.

Пристап јавној саобраћајној површини и пристап објекту(директан, индиректан, право службености): Директним пристап на јавну саобраћајницу из улице ЈНА бр.65/А, к.п.7297 к.о. Рума

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености парцеле: **1,00.**
- индекс заузетости парцеле: **макс. 70% (угаона парцела).**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: Највећа дозвољена спратност-за стамбени објекат макс.П+1. Према ИДР-у, висина слемена 10,07м(+8,37м у односу на коту+/-0,00).

Садржај објекта: Површине свих појединачних просторија у објекту и објекта укупно дате су у табели просторија у посебном прилогу у склопу нумеричке документације пројекта архитектуре(Идејно решење). Простор унутар објекта неће бити етажно подељен у мање функционалне и техничко-технолошке целине на основу намене.

Друго: За предметни објекат је издато следеће:

1. Решење о Грађевинској дозволи број ROP-RUM-21477-CPI-1/2016(351-740/2016) дана 02.09.2016. године и Решење о измени Решење о Грађевинској дозволи број: ROP-RUM-21477-CPIH-3/2017(351-2914/2017) дана 30.10.2017. године.
2. Потврда о пријави радова број: ROP-RUM-21477-WA-4/2017(351-3096/2017) од 08.11.2017. године.
3. Потврда о пријави завршетка израде темеља број: ROP-RUM-21477-CCF-5/2018(351-774/2018), дана 26.07.2018. године.
4. Потврда о пријави завршетка изградње објекта у конструктивном смислу број: ROP-RUM-21477-COFS-6/2022(351-801/22), дана 29.08.2022. године.

Инвеститор је поступао у свему у складу са издатим актима о извођењу радова као и издатим условима имаоца јавних овлашћења. Чланом 140. став 4. Закона о планирању и изградњи, који је важио пре измена ("Сл. гласник РС", број 62/2023), предвиђено је да грађевинска дозвола престаје да важи, ако се у року од пет година од дана правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола не изда употребна дозвола, те како инвеститор није прибавио употребну дозволу покренуо је нови поступак захтевом за издавање локацијских услова број ROP-RUM-19214-LOC-1/2023 од 22.06.2023.године. У поступку прибављања услова имаоца јавних овлашћења, за поменуте Локацијске услове, Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, је под бројем 1/3-9272023 од 21.07.2023.године, издало обавештења урађено у складу са изменама Плана генералне регулације Рума из 2023. године ("Сл. лист општина Срема " број 32/21 и 2/23), који су усвојен након завршетка објекта, за које је Инвеститор прибавио све прописане дозволе и услове те према наведеном обавештењу наведено је: да није могуће издати урбанистичко техничке услове према приложеном идејном решењу. У складу са изменама Плана генералне регулације Руме, овај орган је утврдио да није могуће ни да се озакони, те како је реч о стеченом праву инвеститора на објекту који је завршен у конструктивном смислу, то је поступајући орган мишљења да постоји правни основ за издавање локацијских услова, јер би насталом ситуацијом био инвеститор оштећен и његова стечена права, обзиром да је измена планског документа, на штету његових имовинских права и немогућности да упиште објекат у катастру непокретности.

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: Постојећа и према ИДР-у.

Задња грађевинска линија Постојећа и према ИДР-у(приложена писмена сагласност суседа са к.п.бр.379 к.о. Рума) или мин.0,50м од границе са суседом.

Бочне грађевинске линије: Постојећа на р.л. источне границе парцеле(улица Д.Јерковић). Око 4,84м од западне границе парцеле. Према ИДР-у.

Нивелација:

кота терена:

кота сутерена: /

кота пода приземља: /.

кота пода спрата: /

кота подрума: /

кота венца:/

кота слемена:/.

кота крова:/

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

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: /.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели):/.

Противпожарна заштита: Обезбедити пролаз поред објекта и у дубину парцеле у мин.ширини од 2,50м за противпожарна возила .

Правила за образовање грађевинске парцеле:/.

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

Идејним решењем предвиђа се доградња и адаптација постојећег стамбеног објекта бр. 1, са уклањањем дела бруто развијене грађевинске површине 8,86 м², доградњом бруто развијене грађевинске површине 21,83 м² и променом намене дела постојећег стамбеног простора у пословни простор бруто развијене грађевинске површине 71,40 м². Након планираних радова, укупна бруто развијена грађевинска површина стамбеног простора износи $77,65 + 21,83 = 99,48$ м², док укупна бруто развијена грађевинска површина пословног дела износи 71,40 м². Бруто развијена грађевинска површина дела објекта који се користи у склопу суседног објекта на к.п. 379 к.о. Рума износи 24,91 м². Укупна бруто развијена грађевинска површина новоформираног стамбено-пословног објекта након извођења свих радова износи 195,79 м². Идејним решењем такође се предвиђа уклањање целог помоћног објекта бр. 2 укупне бруто развијене грађевинске површине 43,00 м², из разлога ослобађања простора за доградњу постојећег стамбеног објекта.

Обликовне, програмске и функционалне карактеристике објекта

Дограђени део објекта се позиционира у продужетку постојећег објекта уз западну регулациону линију, са дилатацијом од 5 цм. Спратност објекта је П+0 (приземна зграда). За површину коју објекат заузима на терену узима се бруто развијена грађевинска површина приземља објекта након доградње, која одговара укупној бруто развијеној грађевинској површини целог објекта и износи укупно 195,79 м². Максимална висина објекта у односу на околни терен износи 10,07 м, у постојећем делу који се задржава, и остаје без измене. Максимална висина дограђеног дела објекта у односу на околни терен износи 6,15 м. Површине свих појединачних просторија у објекту и објекта укупно дате су у табели просторија у посебном прилогу у склопу нумеричке документације пројекта архитектуре. Простор унутар објекта неће бити етажно подељен у мање функционалне и техничко-технолошке целине на основу намене. Према Правилнику о класификацији објеката (Службени гласник РС, бр. 22/2015), простор у објекту класификује се на следећи начин:

- пословни простор – категорија Б, класификациони број 123001 – зграде за трговину на велико и мало до 400 м²;

- стамбени простор – категорија А, класификациони број 111011 – стамбене зграде са једним станом до 400 м². Урбанистички параметри локације након извођења планираних радова износе:

- индекс заузетости: 67,75%

- индекс изграђености: 0,6775

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.-287674-23 од 12.07.2023. 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: 1193/1 од 04.07.2023. 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: 952-04-094-13139/2023 од 27.06.2023. године
2. Копија катастарског плана водова: бр. 956-302-16410/2023 од 29.06.2023. 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:

Према условима број 09.29 Број 217-6310/23 од 12.07.2023. године, издатог од стране МУП РС - Сектор за ванредне ситуације - Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици - Одсек за превентивну заштиту-НИЈЕ ПРОПИСАНА ОБАВЕЗА прибављања услова у погледу мера заштите од пожара, применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

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:

- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), број:74/17 из јуна 2023. године, у pdf и dwfx формату, израђено од стране Д.О.О."Yelmar" из Руме, одговорног пројектанта Ане Грабеж, дипл.инж.арх., број лиценце 300 1710 10, 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, комплетну документацију из предмета Грађевинске дозволе која је истекла, па јој се тражи продужење, све горе поменуто.

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