

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Аутономна покрајина Војводина

ОПШТИНА РУМА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Одсек за спровођење обједињене процедуре

ROP-RUM-113-LOCH-2/2023

IV Број : **353-21/2023**

Дана: 10.02.2023.године

Р У М А

Шеф Одељења за урбанизам и грађеве 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), по Решењу начелника општинске управе број 036-20/2022-IV од 18.04.2022. године, 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., 9. и 15. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 115/2020), члана 6., 8., 11. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 68/2019), Плана генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/21) и Плана детаљне регулације "за део блока 1-3-3" у Руми ("Сл.лист општина Срема", бр. 29/22), поступајући по захтеву инвеститора "Кесер Комерц" доо из Руме, ул. Вука Караџића бр. 85, поднетог путем пуномоћника "Архистудио Бастони" из Руме, ул. Трг Револуције бб, путем овлашћеног лица Самира Бастонија из Руме, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу стамбено-пословног објекта спратности 2по+Сут+ВП+4+Пк са уклањањем постојећих објеката на к.п. бр. 4811, 4812, 4813, 4814, 4815, 4816 и део к.п. 4810 к.о. Рума, укупне површине парцеле 49а 89м², на територији општине Рума, Плана генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/21) и Плана детаљне регулације "за део блока 1-3-3" у Руми ("Сл.лист општина Срема", бр. 29/22), 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:

Стамбене зграде са више од три стана преко 2000м² или П+4+Пк (ПС)- 112 222 (57,58%)

Гаража (подземна)- 124 210 (32,69%)

Зграде за трговину на велико и мало, преко 400м²- 123 002 (9,73%)

Планирана БРГП по идејном решењу: 18557,78м², надземно 10686,69м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти:

На к.п. бр. 4810 нема евидентираних изграђених објеката

На к.п. бр. 4811 евидентиран је обј.бр.1-породична стамбена зграда површине 75м², спратности П+0 (објекат преузет из земљишне књиге)

На к.п. бр. 4812 нема евидентираних изграђених објеката

На к.п. бр. 4813 евидентиран је обј.бр.1-породична стамбена зграда површине 85м², спратности П+0 (објекат преузет из земљишне књиге)

На к.п. бр. 4814 нема евидентираних изграђених објеката

На к.п. бр. 4815 евидентиран је обј.бр.1-породична стамбена зграда површине 90м², спратности П+0 (објекат преузет из земљишне књиге)

На к.п. бр. 4816 нема евидентираних изграђених објеката

Објекти које треба уклонити:

На к.п. бр. 4811 објекат бр. 1- породична стамбена зграда површине 75м², спратности П+0 (објекат преузет из земљишне књиге)

На к.п. бр. 4813 објекат бр. 1- породична стамбена зграда површине 85м², спратности П+0 (објекат преузет из земљишне књиге)

На к.п. бр. 4815 објекат бр. 1- породична стамбена зграда површине 90м², спратности П+0 (објекат преузет из земљишне књиге)

Планирана намена: стамбено-пословни објекат са подземном гаражом

Правила за формирање грађевинске парцеле: Површина грађевинске парцеле у зони вишепородичног становања износи најмање 1000м², ширина парцеле најмање 20,0м. Неопходно је пре прибављања грађевинске дозволе, формирати јединствену грађевинску парцелу спајањем к.п. бр. 4811, 4812, 4813, 4814, 4815, 4816 и дела к.п. 4810 к.о. Рума, односно одвојити од к.п. бр. 4810 к.о. Рума део намењен за зону парк шума, спортски терени и део за површину јавне намене-заштитно зеленило уз Борковачки канал. Новоформирана грађевинска парцела намењена вишепородичном становању имаће површину 49а 89м².

Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту: Директан са коловоза улице Орловићеве. Колски приступ обезбедити са коловоза Орловићеве улице 27. октобра и то:

-одвојени улаз и излаз ширине мин. 3,50м, са радијусом кривине 7,0м

-јединствен улаз-излаз ширине мин 5,5м, са радијусом кривине 7,0м.

Колски пролаз у дубину парцеле поред објекта је обавезан, ширине мин. 3,5м за једносмеран и мин 5,5м за двосмеран саобраћај.

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **макс 3.0**

- индекс заузетости: **макс 70% укључујући паркинг и саобраћајне и манипулативне површине**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+4+Пк са или без подрума/сутерена (могућност извођења више подземних етажа), макс висина венца је 20,0м тј. макс висина 23,50м (слеме објекта)

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: мин 6,0м од регулације Орловићеве улице

Задња грађевинска линија: мин. 1,0м од границе суседне парцеле уз услов да је задовољен услов одмицања објекта на сопственој и суседним парцелама

Бочне грађевинске линије: (мин 1/2 висине вишег објекта) мин 4,0м од границе суседне парцеле уз услов да се обезбеди размак објекта од објекта на суседним парцелама од најмање 1/2 висине вишег објекта

Нивелација:

- **кота терена:** +/-0,0м (116,80мнв) приступни тротоар
- **кота подрума:** **други ниво-** -7,38м (109,42мнв)- **први ниво-** -4,28м (112,52мнв)
- **кота венца:** макс. 20,0м
- **кота слемена:** макс 23,50м од коте приступног тротоара, +20,90м (137,70мнв) према ИДР-у
- **кота сутерена:** испод терена мин 1/3 висине етаже, односно макс ½ висине етаже (ПДР), -1,0м (115,80мнв) према ИДР-у
- **кота пода високог приземља:** макс 2,5м, 2,20м (119,00мнв) према ИДР-у

Паркирање: Смештај возила обезбеђује се у оквиру парцеле/комплекса по принципу 1 стан-1 паркинг/гаражно место, од чега треба тежити да ½ возила буде смештена у гаражама. Број пм/гм за потребе пословања додаје се претходном броју, а рачуна се према нормативима за одређену делатност (за делатност пословања једно паркинг место на 70м²). Смештај тешких возила и машина се искључује. Гараже могу да се организују у подземним етажама објекта (могућност извођења и више подземних етажа у зависности од геомеханике тла) или као слободностојеће на парцели. Јавни простор се не може користити за обављање делатности, складиштење материјала, нити за паркирање тешких возила и машина.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: мин ½ висине вишег објекта али не мање од 4,0м од границе суседне парцеле

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): мин $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта

Противпожарна заштита: Противпожарна заштита обезбедиће се поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија, изградњом саобраћајница према датим правилима, поштовањем прописа приликом пројектовања и изградње објекта и обезбеђењем одговарајућег капацитета водоводне мреже. Заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености, коришћењем незапаљивих материјала за изградњу, прописно пројектованом противпожарном хидрантском мрежом као и обавезно обезбеђење приступа свим објектима. Приликом пројектовања и изградње објеката са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара. Објекте као и парцелу у целини противпожарно обезбедити у свему према прописима као и према условима МУП-Сектор за ванредне ситуације-Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици-Одсек за превентивну заштиту Сремска Митровица

Друго: У пројектно-техничкој документацији за ПГД потребно је исправити следећу техничку грешку: укупну површину новоформиране парцеле са 49а 40м² (према ИДР-у) кориговати у складу са површином датом у овим Локацијским условима која износи 49а 89м² (кориговати и индекс заузетости и изграђености). Сви нови објекти 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, 44/2018-др.закон). Обавезан археолошки надзор приликом извођења радова у обухвату Плана, од стране стручне службе Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Изградња стамбено-пословног објекта спратности 2по+Сут+ВП+4+Пк је предвиђена на к.п. 4811, 4812, 4813, 4814, 4816, 4816 и део к.п. 4810 к.о. Рума, укупне површине парцеле 49а 89м². Укупна бруто површина: 18557,78м²

Укупна нето површина: 16833,88м²

Индекс изграђености 2.163

Индекс заузетости – објекат 36,56%, објекат и саобраћајнице 66,24%

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.-42907/23 од 09.02.2023. године., 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: 191/1 од 07.02.2023. године, израђени од стране ЈП "Водовод" из Руме.

Локална путна мрежа-јавне саобраћајнице: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 1/4-02-1/23 од 11.01.2023. године, издатим од стране ЈП урбанизам и изградња Рума.

Телекомуникациона мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: Д210-14756/1-2023 од 11.01.2023.године, издатим од стране Одељења за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица.

Гасоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 20.2.1 од 11.01.2023. године, идатим од стране ЈП "Гас" Рума из Руме.

Услови и мере заштите од пожара: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 09.29 број 217-326/23-1 од 11.01.2023. године, издатим од стране МУП, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици. Потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, органу надлежном за послове заштите од пожара доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

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: 952-04-094-160/2023 од 06.01.2023. године
2. Копија катастарског плана водова: бр. 956-302-243/2023 од 09.01.2023. године (6 примерака)

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 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 1/3-9/23 од 01.02.2023. године израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска, 1-Пројекат архитектуре)**, број 02/22 од јануара 2023.године, у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа «Архистудио Бастони» из Руме, ул. Трг Револуције бб, одговорног пројектанта: Самира Бастонија, маст.инж.арх, бр. лиценце 300 R125 18, потписано електронским потписом у прописаном формату.

УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска, 1-Пројекат архитектуре), претходно горе поменуто; - Доказ о уплатама (републичка административна такса и такса на име Централног регистра); - Пуномоћје; - Потврда о пријему захтева; - Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози.

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, таксиран са 50,00 динара уплаћених на рачун број 840-742251843-73, са позивом на број 97 90 229, општинска административна такса.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Нада Харш

Доставити:

1. Странци
2. Архиви