

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-36198-LOC-1/2023
Заводни број: 353-376
Датум: 22.11.2023. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, шеф Одељења, дипл.прав. 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., 9. и 15. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 87/2023), члана 7., 9., 10. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 96/2023), затим Плана генералне регулације насеља Путинци ("Сл. лист општина Срема", бр. 22/07), поступајући по захтеву инвеститора, Јовановић Бојана ЈМБГ: 2807996880220 из Путинаца, ул. Косовска бр. 91 поднетог путем Пројектног бироа "Студио" из Руме, законски заступник Снежана Ердељац Панић из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за изградњу породичног стамбеног објекта, спратности п+П+Пк, на к.п. бр. 850/2 к.о. Путинци, укупне површине парцела 913м², на територији општине Рума, на основу Плана генералне регулације насеља Путинци ("Сл. лист општина Срема", бр. 22/07), 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" незахтевни објекти

Класификациони број објекта: 111011 – издвојене куће за становање или привремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће

Планирана бруто површина по идејном решењу: 334,24м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 287,11м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: На к.п. 850/2 к.о. Путинци постоји:

1. зграда пољопривреде површине 18м², објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката.

Објекти које треба уклонити:

1. зграда пољопривреде површине 18м², објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката.

Планирана намена: породични стамбени објекат

Намена простора, зоне, целине: површина за породично становање, блок 2А

Врста радова : изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: директан приступ са јавног пута, ул. Добриначка са к.п. бр. 1361 к.о. Путинци

Постојећа комунална опремљеност: парцела је комунално опремљена, струја, вода, гас, сопствена септичка јама

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **0,8**

- индекс заузетости: **30%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+1+Пк или П+2 са подрумом или сутетреном ако не постоје сметње геомеханичке и техничке природе (мах 12,00м од коте тротоара)

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: за главне објекте на регулацији или мин 3,00м од регулационе линије, односно до 6,00м за нове стамбене објекте. По изричитој жељи власника могућа је и већа удаљеност ид регулационе линије уз упозорење инвеститора да улази у зону помоћних и економских објеката, а све ради задржавања постојећих прикључака.

Задња грађевинска линија: мин 1,00м од границе парцеле

Бочне грађевинске линије: мин. 0,5м од границе ближег суседа (к.п. бр. 2590 к.о. Путинци) и мин 2,5м од границе даљег суседа (к.п. бр. 852 к.о. Путинци)

Остале зграде на парцели: помоћни објект могуће је лоцирати у наставку главног објекта уколико се ради о чистим објектима (летња кухиња, остава). Остали помоћни објекти лоцирају се на мин удаљености од 5,00м од главног објекта. Септичка јама се лоцира на растојању од 5,00м од сопственог објекта и 10,00м од суседних објеката. Минимално међусобно растојање стамбеног и економских (сточне јаме, испусти за стоку, ђубришта) објеката износи 15,00м, односно удаљење ђубришта и пољских клозета износи 20 – 25,00м.

Нивелација:

- **кота терена:** око 100,00мнв /+/-0,10
- **кота пода приземља:** 0,2 – 1,5 м од коте тротоара /+0,2 до 0,80м
- **кота пода поткровља:** +3,10 до 3,80м
- **кота подрума:** мин укопан 2/3 висине подрума / -1,80м
- **кота венца:** +4,80м
- **кота слемена:** мах 12,00м од коте тротоара /+8,80м

Мах. надзидак: покровне етаже износи највише 1,60м рачунајући од пода покровне етаже до тачке прелома кровне косине

Светла висина просторије: не може бити мања од 2,40м

Отвори: према ближем суседу могу бити само на парапету од 1,8м. Забрањено је испуштање непријатних мириса, честица прашине путем техничких справа односно постављање калорифера и вентилатора на фасаду према суседу

Испусти на објекту: грађевинска и регулациона линија се поклапају на делу где је тако установљена градња и на суседним парцелама, односно уколико је такав тренд у градњи и у околини. У овом случају у приземљу не може бити истурених делова објекта у улични-јавни простор, док је на спратним етажама то могуће у ширини 0,30м. Заузеће тротоара на улазном делу у објект јењ такође мах 0,30м.

Спољно степениште: спољно отворено степениште које савлађује висину од 0,90м улази у габарит објекта.

Обрада слободних површина: мин 70% слободних површина

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: међусобна удаљеност спратних стамбених објеката треба да буде најмање 10,0м, а приземних 6,00м у односу на главни објект на суседној парцели.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): на грађевинској парцели у оквиру породичног становања могу се градити чисти помоћни објекти у које спадају разне оставе за људску храну, огрев, летња кухиња, котобање, гараже за путничко возило и сл. Могу да се лоцирају у наставку главног објекта или одвојено уз границу са бочним суседом (на растојању 0,5м) или попреко у дну парцеле. Прљави помоћни објекти су објекти за држање стоке властитог домаћинства и они морају бити удаљени мин 15,00м од главног објекта. Код пољопривредних домаћинстава има већи број објеката који се убрајају у ткз прљаве објекте као што су спремишта за сточну храну, депоновање сточних продуката, простори за смештај пољопривредних машина и сл и углавном се лоцирају у дну парцеле иза објекта за држање

стоке. Ђубришта и пољски клозети морају бити удаљени мин 20-25,00м. Септичка јама се лоцира на растојању од 5,00м од сопственог објекта и 10,00м од суседних објеката.

Смештај возила: на сопственој парцели

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

Ограда: /

Приступ објекту: свака парцела мора да има приступ на пут, директан или преко друге парцеле према уговору о службености пролаза, Прикључак на јавни пут се изводи као тврди колски приступ минималне ширине 3,00м.

Напомена:

Изградња објекта не сме на било који начин угрозити сигурност суседних објеката

Друго:

Приликом израде пројектно-техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољена су мања одступања у односу на ИДР уз услов да су у складу са урбанистичким параметрима.

Предња грађевинска линија се задржава од постојећег објекта по жељи власника, уз упозорење да улази у зону помоћних и економских објеката, а све ради задржавања постојећих прикључака.

Увидом у основу поткровља, пресек Б-Б и јужни изглед није јасан детаљ истуреног дела објекта са источне стране, односно чему служи простор изнад приземља јер нема излаз да би била тераса, нема коси кров, а нема истакнута ни висина зида за атику.

Увидом у основу поткровља, тераса са северне стране није усклађена са датим пресецима А-А и С-С као и изгледима, односно испуштена је за одређену висину/ширину

Исказати на свим основама висину парапета испод свих отвора

У графичкој документацији недостаје основа кровне конструкције

На основама истаћи све висинске коте подова које нису на истој висини, а односи се на гаражу и собу изнад гараже.

За индекс изграђености у прорачун се узима бруто површина објекта

На основама окренути смер стрелице пресека С-С у складу са датим пресеком.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња стамбеног објекта, спратности п+П+Пк, на к.п. бр. 850/2 к.о. Путинци, укупне површине парцела 913м², мах димензија објекта 13,65 x 13,15м, висине слемена 8,80м. Категорија објекта “А”. Индекс заузетости 15,73%, индекс

изграђености 0,31. Планирана бруто површина по идејном решењу: 334,24м². Планирана нето површина по идејном решењу: 287,11м².

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Постојећа електроенергетска и водоводна мрежа

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Водоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима бр. 2040/1 од 07. 11. 2023. године, издатим од ЈП “ВОДОВОД” Рума.

- прикључење на водоводну мрежу преко постојећег прикључка
- одвођење отпадних вода до водонепропусне септичке јаме
- није дозвољено прикључење подрумских просторија на канализациону мрежу
- прикључење атмосферске канализације није дозвољено на систем фекалне канализације

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.-490521-23 од 14.11.2023. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Путна инфраструктура: Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћаницу бр. 1/4-86-1/23 од 21.11.2023. године издати од Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума.

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: 952-04-094-22765/2023 од 01.11.2023. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-27416/2023 од 02.11.2023. 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 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 1/3-162/2023 од 13.11.2023. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума, Сектор за урбанистичко планирање.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 5-7/2023 из јула 2023. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа “Студио” из Руме, одговорног пројектанта: Снежана Ердељац Панић, дипл.инж.арх., бр. 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;
- 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.

Обрађивач

дипл.прав. Љиљана Ђукић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Нада Харш