

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-23720-LOC-1/2024
Заводни број: 353-212
Датум: 12.08.2024. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађеве Општинске управе Општине Рума, шеф Одељења, дипл.прав. Нада Харш, по Решењу начелника општинске управе број 036-20/2022-IV од 18.04.2022. године и помоћник шефа Одељења дипл.прав. Љиљана Ђукић Ковачевић по Решењу начелника општинске управе број 036-4/2024-IV од 01.02.2024. године, а на основу члана 3. и 15. Одлуке о општинској управи општине Рума ("Сл.лист општина Срема", бр. 24/15, 37/16 и 34/22), 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 Рума („Сл.лист општина Срема“ бр. 32/21, 2/23 и 9/24), поступајући по захтеву инвеститора, Нишић Срђана ЈМБГ: 3112983102100 из Руме, ул. Нова Школска бр. 2, поднетог путем ДОО СМБ ПРО-ИНГ из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу стамбеног објекта, спратности П+0, на к.п. бр. 9277/1 к.о. Рума, укупне површине парцеле 720м², на основу, Плана генералне регулације Рума ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/21, 2/23 и 9/24) потребних 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

Планирана бруто површина по идејном решењу: 138,14м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 110,21м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: /

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: стамбени објекат за породично становање са једним станом

Намена простора, зоне, целине: Породично становање, Блок 4-19-6

Врста радова : изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле:/

Приступ јавној саобраћајној површини: Директан приступ на јавну површину са источне стране - улица 7.војвођанске ударне бригаде к.п. бр. 12671/1 к.о. Рума

Постојећа комунална опремљеност: Коловоз, тротоар, водовод, фекална канализација, гас, НН ел. мрежа, ТТ мрежа,

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште. Предметна к.п. бр. 9277/1 к.о. Рума се налазила у грађевинском подручју насеља Рума до 15.06.1992.год, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту (Сл.гласник РС бр. 49/92.) што је утврђено увидом у урбанистичку документацију за насеље Рума.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **1,6**

- индекс заузетости: **50%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: Стамбени објекат:П+1+Пк или П+1+Пс (са или без подрума/сутерена), макс. висине 12,00м

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: Предња грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом (уколико је више од 50% објеката у блоку постављено на регулациону линију) , да буде увучена 3,00м или 6,00м у односу на регулацију. На постојећим изграђеним парцелама код реконструкције и доградње задржава се постојећа грађевинска линија. На грађевинским парцелама у изграђеним уличним потезима, блокова, објекти се у односу на регулацију, постављају на удаљености на коју је постављено више од 50% објеката у фронту грађевинског блока, изузетно и на неку другу међуудаљеност уколико то специфични услови објекта или парцеле то захтевају. Према ИДР-у, објекат се гради паралелно са бочном границом (северном), тако да се својим најистуренијим делом налази на удаљености 6,00м, мерено са јужне стране, док је према северној страни повучен у парцелу за 6,02м. – ИСТОК

Усваја се положај објекта према ИДР-у.

Задња грађевинска линија: Удаљеност од задње границе парцеле је мин. 0,50м- од к.п. бр. 9277/2 к.о. Рума - ЗАПАД

Према ИДР-у, удаљеност објекта у односу на задњу границу парцеле износи 31,79м мерено са јужне стране и 31,98м мерено са северне стране. У односу на регулациону линију 0.00, задња грађевинска линија објекта је удаљена 21.49м мерено са јужне стране и 21,51м мерено са северне стране.

Бочне грађевинске линије: Према Плану: У односу на бочне суседне парцеле, објекти се постављају на парцели по правилу (ритму) у одређеним зонама/блоковима, односно уличним потезима.

Према ближем бочном суседу (север) објекат се поставља на удаљености мин. 0,50м од заједничке границе парцеле, а према даљем суседу (југ) мин. 3,00м, односно мора се обезбедити колски пролаз у дубину парцеле. Удаљеност од стамбених објеката са суседних парцела мора бити мин.3,50м. Према датим правилима одређене су бочне грађевинске линије .

СЕВЕР: Мин. 0,50м од к.п. бр. 9276/1 к.о. Рума (ближи сусед) Према ИДР-у, удаљеност од ближег-северног суседа износи 0,50м.

ЈУГ: мин. 3,00м од к.п. бр. 9281/1 к.о. Рума (даљи сусед)

Према ИДР-у, удаљеност од даљег-јужног суседа износи 3,49м

Остале зграде на парцели: /

Нивелација: према ИДР-у

- **кота терена:** 117.00мнв/-0,56м
- **кота приземља:** 117.56мнв/+0.00
- **кота венца:** 120.46мнв/+2,90м
- **кота слемена:** 123.31мнв/+5,75м

Мах. Надзидак: Код објеката код којих се не изводи поткровље, односно који се завршавају таванским простором, дозвољено је извођење назидка по ободним зидовима до највише 30cm.

Светла висина просторије: За стамбени објекат, према Плану, светла висина просторија може бити од 2,40м до 2,70м (изузетно и више).

Отвори: Главне отворе оријентисати према сопственом дворишту и улици. Према ближем суседу отвори се постављају искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења на парапету минималне висине 1,80м

Испусти на објекту: У складу са правилима прописаним Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. Гласник РС 22/2015).

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

Обрада слободних површина: Проценат озелењености парцела намењених породичном становању треба да буде најмање 30%. Уређење слободних површина треба да се базира на

поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре. Уређење појединачних парцела породичног становања вршиће се према жељама власника, у зависности од величине парцеле, а у дну парцеле могуће су веће или мање баште, воћњаци, затим уређени травњаци и цветњаци.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Размак између сопственог и суседних стамбених објеката (даљи сусед) треба да буде најмање 3,50м

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): /

Смештај возила: Смештај сопствених возила обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама (и) или на отвореном простору. Гараже могу да се планирају у оквиру главног или другог објекта, у подземној етажи или у делу приземља или као засебни објекти на парцели

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

Изградњом објекта не сме се на било који начин угрозити стабилност суседних објеката.

Ограда: Ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију или увучену унутар сопствене парцеле. Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници (по договору суседа), или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде. Ограде могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената, жичане и др, без подзида или са подзидом висине до 1,00m, као и жива ограда. Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,00м, а према улици начелно уједначена с околним оградама али не виша од 2,00m (оптимална висина до 1,60м). У склопу ограда подразумевају се колске и пешачке капије, које су у уличним оградама по правилу исте висине као ограда, а могу бити и посебно наглашене и обрађене, крила капија пешачких и колских улаза морају се отворати ка унутрашњости парцеле, исто се односи на самосталне гараже на УРП или ако су у објекту постављеном на ту линију

Приступ објекту:

Колски приступ објекту (објектима) односно парцели са јавног простора односно од уличног коловоза, обезбеђује се приступним путем (асфалт, бетон) или мостићем-"ћупријом" преко уличног канала и његовим зацевљењем, ширине начелно 3,00м, или на други начин према посебним условима, зависно од карактеристика улице. Приступ дубини парцеле обезбеђује се пролазом поред објекта ширине мин. 3,00м

Друго:

Оптимални мали стандард је да грађевинска парцела са стамбеним и нестамбеним објектима има приступ на улични коловоз са тврдом подлогом и прикључке на уличну водоводну мрежу, фекалну и атмосферску канализацију, гасоводну, електро и ТТ мрежу, евентуално топловодну и ТВ кабловску мрежу.

- Минимални стандард, као почетни и привремени, у зонама нове породичне градње, је прикључење на пут, водоводну, канализациону и електро мрежу.

- Прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре врши се према постојећим односно планираним техничким могућностима мреже, на начин како је предвиђено урбанистичким

планом и техничком документацијом, а на основу прописа, те сагласности и услова надлежног органа или предузећа.

- Сем прикључења на градску водоводну мрежу, на парцели је дозвољено копање односно бушење бунара ради обезбеђења питке или технолошке воде за потребе дозвољене делатности, према просторним, санитарно-техничким и другим могућностима односно прописима и условима.
- Уколико не постоји могућност прикључења на мрежу фекалне канализације, објекти на парцели морају бити повезани на прописну септичку јаму, удаљену по пропису од сопствених и суседних стамбених и других објеката ; исто се односи на постављање пољских клозета, ђубришта и сл. по правилу код пољопривредних домаћинстава.
- Одводњавање атмосферских вода са објеката и површина сопствене парцеле врши се кроз парцелу површински или зацевљено, прикључак у отворену или зацевљену уличну атмосферку канализацију мора бити зацевљен, део вода могу да приме слободне односно зелене површине парцеле, зависно од њихове величине, а воде се не смеју усмеравати према суседним парцелама.
- У градску канализацију директно се упуштају кућне отпадне и површинске воде, док отпадне односно површинске задржане воде, као продукт одређене дозвољене делатности, морају да имају одговарајући предtretман, како је то прописима предвиђено за ту делатност.
- Коришћење и уређење партерних површина парцеле врши се по нахођењу власника односно корисника парцеле, уколико урбанистичким планом или на други начин није друкчије одређено односно прецизирано, уз услов да се не ремети оптимална организација сопствене нити угрожавају суседне парцеле.
- Сем уређења пешачких и колских приступа, подразумева се извођење интерне саобраћајнице у дубину парцеле, као и потребне манипулативне површине у дворишту, нарочито ако се на парцели обавља одређена делатност, по правилу све са тврдим застором.
- Слободне, неангазоване површине парцеле по правилу се користе за озелењавање и уређење врта, а зависно од зоне у којој се парцела налази и њене величине, у дну може да садржи већу или мању башту, воћњак и сл.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња стамбеног објекта са једним станом, намењеним за породично становање, спратности П+0, максималних дим. 9,50м x 15,49м, максималне висине 6,31м, мерено од коте терена.

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.-357465-24 од 05.08.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Водоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са условима бр. 1599/1 од 08.08.2024. године издатим од ЈП “Водовод” Рума.

Путна инфраструктура: Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу бр. 1/4-66-1/24 од 02.08.2024. 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: 952-04-094-15789/2024 од 30.07.2024. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-19589/2024 од 01.08.2024. 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 1/3-122/2024 од 05.08.2024. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-ЈК-06/24 из јула 2024. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране ДОО “СМБ ПРО-ИНГ” из Руме, одговорног пројектанта: Марија Миливојевић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 О090 15 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.

У складу са чланом 6. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења ("Сл. гласник РС", бр. 93/23 и 94/23) произвођач отпада за објекте категорије Б, В и Г дужан је да сачини План управљања отпадом од грађења и рушења и да исти достави на сагласност надлежном органу, органу јединице локалне самоуправе надлежном за заштиту животне средине. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, привремене грађевинске дозволе и решења о одобрењу извођења радова доставља се Решење о сагласности на План управљања отпадом.

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.

Обрадила

дипл.прав. Љиљана Ђукић Ковачевић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Нада Харш