

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Аутономна покрајина Војводина

ОПШТИНА РУМА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Одсек за спровођење обједињене процедуре

ROP-RUM-28081-LOC-1/2023

IV Број : **353-307/2023**

Дана: 16.10.2023. 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 регулативе насеља Путинци ("Сл.лист општина Срема", бр. 22/07), поступајући по захтеву инвеститора Дрљача Николе из Путинаца, ул. Данила Мандића бр.28, ЈМБГ: 1610984880118., поднетог путем пуномоћника Пројектни биро "СМБ Про Инг" из Руме, ПИБ: 112319944, МБ: 21649660, законски заступник Милош Краљ, ЈМБГ: [REDACTED], доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу породичног стамбеног објекта, уз претходно уклањање постојећих објеката на к.п.бр. 587 у к.о. Путинци, укупне површине парцеле 13а71м2, л.н.бр.1498, на територији општине Рума, на основу Плана генералне регулативе 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"

Класификациони број објекта: 111 011-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).

Планирана БРГП по идејном решењу: бруто површина:197,10м2 и нето површина: 127,20м2.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Постојећи објекти: Према катастру непокретности, лист бр.1498 к.о. Путинци, на к.п. бр. 587 у к.о Путинци, су уписани:1. Породична стамбена зграда П=219м², 2.Зграда пољопривреде П=17м², 3. Помоћна зграда П=38м².

Објекти које треба уклонити: 1. Породична стамбена зграда П=219м², 2.Зграда пољопривреде П=17м², 3.Помоћна зграда П=38м².

Планирана намена простора, зоне, целине: Породично становање.

Планирана намена објекта: Породични стамбени објекат.

Правила за формирање грађевинске парцеле:/.

Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту: Директан, са улице Кнеза Михајла.

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште. Предметна парцела се налазила у границама грађевинског подручја пре ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл.Гласник РС", бр. 41/92).

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **макс. 0.8.**
- индекс заузетости: За парцеле веће од 750 м² , **макс.30%** .

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+2 (приземље + 2 спрата) са подрумом или сутереном ако не постоје сметње геомеханичке или техничке природе. Висина није дата у доле поменутих Урбанистичко-техничким условима.

Садржај објекта: Приземље:

1. Улаз+ходник, 2. Кухиња, 3.Трпезарија, 4. Дневна соба, 5. Соба 6. Котларница, 7. Тоалет 8. Соба, 9. Купатило+тоалет, 10.Соба.

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: Регулациона линија се поклапа са грађевинском.

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

Бочне грађевинске линије: Мин 2,5м од јужне границе парцеле, мин 0,5м од северне границе парцеле.

Остале зграде на парцели (положај, намена, број, спратност): 1. Породична стамбена зграда П=219м², 2.Зграда пољопривреде П=17м², 3.Помоћна зграда П=38м².

Нивелација:.

Кота пода приземља: Кота пода приземља стамбених објеката износи од 0,20 – 1,5 m од коте тротоара што зависи од садржаја у објекту, поседовања сутерена или гараже у сутерену.

Кота терена: $\pm 0,00$.

Кота венца:/.

Кота слемена: Висина слемена код стамбених објеката максимално дозвољене спратности износи 12 m од коте терена.

Кота крова:/.

Паркирање: Паркирање возила организовати искључиво на сопственој грађевинској парцели.

Приступ објекту(колски, пешачки и сл.): 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 m за чистостамбене зоне.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: мин.3,0м.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): /.

Противпожарна заштита: Противпожарна заштита обезбедиће се поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија, изградњом саобраћајница према датим правилима, поштовањем прописа приликом пројектовања и изградње објеката.

Друго: Висине пода приземља, слемена и венца објекта могу да имају минимална одступања приликом даље разраде Идејног решења, односно приликом израде пројектно-техничке документације, у поступку прибављања грађевинске дозволе, у свему према овим правилима и условима.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

ЛОКАЦИЈА

Објекат је лоциран на к.п. 587 К.О. Путинци. Бруто површина парцела износи 1371м². Парцела има директан приступ јавној површини, односно излази на улицу Кнеза Михајла. На парцели се не налазе други објекти (видети Напомену у обрасцу Основни подаци о објекту и локацији). Објекат је у 2. климатској зони, а у 7. зони сеизмичности по скали МСЦ. Није у близини реке и нема опасности од поплава. Геомеханички елаборат не постоји.

КОНЦЕПЦИЈА И ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ

Пројектовани објекат је слободностојећи стамбени објекат П+0. У приземљу објекта налази се улазно степениште главног улаза. Из ходника се директно улази у све просторије објекта: три собе, котларницу, wc са купатилом и wc, и кухињу са трпезаријом и дн. собом, из које постоји излаз на терасу. Оријентација главног улаза је према западу, односно према улици. Релативна кота пода приземља је на $\pm 0,00$ м, а релативна кота висине терена, у техничкој документацији означена је са -0,60м, што одговара апсолутној висинској коти од +106.70м. Слеме се налази на апсолутној коти +114.45 мнв. Висина објекта од терена до слемена износи $x=7,75$ м.

Напомена:

На к.п. 587, К.О. Путинци, ул. Кнеза Михајла бр. 37, Путинци, постоје три објекта, у Листу непокретности бр. 1498 обележени као:

- објекат бр. 1 / породична стамбена зграда (Бруто П = 219 м²),
- објекат бр. 2 / зграда пољопривреде (Бруто П = 17 м²) и
- објекат бр. 3 / помоћна зграда (Бруто П = 38 м²).

Ови објекти (ради дотрајалости и изградње новог објекта) биће уколоњени кроз ЦЕОП. Пројектом припремних радова (Пројекат укањања објекта) који ће бити сатавни део ПГД-а у овом поступку, па зато НИСУ урачунати у Индекс изграђености и заузетости.

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.-D-07.17.-417111-23 од 03.10.2023. године. и пратећим Уговором-ако је потребан, издатим од стране Д.О.О. "Електропривреда Србије" из Београда, Огранак Електродистрибуција Руме.

Водоводна и канализациона мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 1816/1 од 02.09.2023. године, израђених од стране ЈП "Водовод" из Руме.

Локална путна мрежа-јавне саобраћајнице: Постојећи прикључак за приступ јавној саобраћајници, те није потребно тражити нови(како је тражено у доле поменути Урбанистичкотехничким условима), јер се ради о истом само новом стамбеном објекту(иста врста објекта).

Услови изношења комуналног отпада: Постојећи објекти имају већ решен начин изношења комуналног отпада из објекта, те није потребно тражити нове(како је тражено у доле поменути Урбанистичкотехничким условима), јер се ради о истом само новом стамбеном објекту(иста врста објекта).

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: 952-04-094-19294/2023 од 14.09.2023. године**
- 2. Копија катастарског плана водова: бр. 956-302-22971/2023 од 18.09.2023. године(пет листова).**

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: /.

Водни услови: /

Услови заштите животне средине: /

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 1/3-127/23 из октобра 2023. године, израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.
- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), број:IDR-S-08.2/23 из августа 2023. године, у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа "СМБ Про Инг" из Руме, одговорног пројектанта Александре Вучић, дипл.инж.арх., број лиценце 300 J766 11, 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 имеЦентралног регистра);
- Пуномоћје; - Потврда о пријему захтева; - Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози у pdf и dwg формату; -рачунае за струју и воду.

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, електонским 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