

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Аутономна покрајина Војводина

ОПШТИНА РУМА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Одсек за спровођење обједињене процедуре

ROP-RUM-15633-LOC-3/2023

IV Број : **353-324/2023**

Дана: 18.10.2023. 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 регулације Рума ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/2021 и 2/2023), поступајући по захтеву инвеститора Поповић Владимира из Руме, ул. Сремска бр.50, ЈМБГ:1208985800077, 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 доградњу стамбеног објекта, по+П+1, на к.п.бр. 2545/147 у к.о.Рума, л.н.8816, укупне површине парцеле 508м², на територији општине Рума, на основу Плана генералне регулације Рума ("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: "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 доградње **172,63м²** и нето површина доградње: **152,48м².**

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Постојећи објекти: Према катастру непокретности, лист непокретности бр. 8816 к.о. Рума: Породична стамбена зграда, површине 80м^2 , спратност по.+П, објекат је уписан по закону о озакоњењу објеката; Развијена бруто грађевинска површина објекта износи $145,00\text{м}^2$, укупна нето – корисна површина износи $123,00\text{м}^2$. Од тога: Подрум - Бруто површина: $65,00\text{м}^2$, нето површина $54,27\text{м}^2$ Приземље - Бруто површина: $80,00\text{м}^2$, нето површина $68,73\text{м}^2$.

Објекти које треба уклонити:/.

Планирана намена простора, зоне, целине: Породично становање, Блок 4-9-8.

Планирана намена објекта: Породични стамбени објекат.

Правила за формирање грађевинске парцеле:/.

Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту: Директан приступ на јавну површину са западне стране - улица Сремска, к.п. бр. 2545/142 к.о. Рума.

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште. Предметна к.п. бр. 2545/147 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: **1,5.**

- индекс заузетости: **50% .**

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

Садржај објекта: ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА бр.1: по.+П Подрум: $65,00\text{м}^2$; Приземље: $80,00\text{м}^2$; Мах.дим. $12,15\text{м} \times 6,60\text{м}$. Развијена бруто грађевинска површина стамбеног објекта у постојећем стању износи $145,00\text{м}^2$.

ДОГРАДЊА: по.+П+1, Подрум: $10,63\text{м}^2$; Приземље: $40,00\text{м}^2$; Спрат: $122,00\text{м}^2$; Развијена бруто грађевинска површина доградње стамбеног објекта износи $172,63\text{м}^2$.

НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА бр.1: по.+П+1, мах. дим. $12,15\text{м} \times 9,84\text{м}$. Подрум: $75,63\text{м}^2$; Приземље: $120,00\text{м}^2$; Спрат: $122,00\text{м}^2$; Бруто развијена грађевинска површина новоформираног стамбеног објекта износи $317,63\text{м}^2$.

Друго: Према ИДР-у: Планира се доградња стамбеног објекта, постојеће спратности по.+П, максималних дим. $6,60\text{м} \times 12,15\text{м}$. Постојећи објекат је изграђен у дубини парцеле и по ширини парцеле. Задржавају се бочне грађевинске линије (север, југ) и задња грађевинска линија (исток) у постојећем стању. Планирана доградња објекта бр.1 је спратности по.+П+1, новонасталих максималних дим. $12,15\text{м} \times 9,84\text{м}$, новонастале

максимална висина објекта мерено од коте терена износи 7,20м. Предвиђено је формирање нових, делимично спољних улазних степеница за подрум. Приземље се дограђује испред постојећег објекта (запад), са спољним улазним степеништем, које не прелази висину од 0,90м. Спрат се дограђује изнад новоформираног габарита приземља. Кров је двоводни, са падом у смеру запад-исток, са различитим нагибима кровних равни, према западу је нагиб кровних равни од 7 степени а према истоку 20 стапени.

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: Објект се дограђује уз предњу (западну) фасаду постројећег стамбеног објекта бр.1. Предња грађевинска линија доградње објекта је на удаљености од 28,75 м од регулационе линије (запад).

Задња грађевинска линија: Удаљеност од задње границе парцеле је у постојећем стању 0,46м- од к.п. бр. 2545/149 к.о. Рума (исток). Задња грађевинска линија се задржава.

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 објект се поставља на удаљености мин. 0,50м од заједничке границе парцеле, а према даљем суседу најмање 3,00м, односно мора се обезбедити колски пролаз у дубину парцеле. Удаљеност од стамбених објеката са суседних парцела мора бити мин.3,50м а од помоћних 1,00м. Бочне грађевинске линије објекта се задржавају у постојећем стању.

Север: доградња објекта прати постојећу грађевинску линију објекта бр.1, удаљеност од к.п. бр. 2545/146 к.о. Рума износи 0,52-0,53м.

Југ: доградња објекта прати постојећу грађевинску линију објекта бр.1. 0,37м од границе и објекта бр.2. на к.п. бр. 2545/148 к.о. Рума.

Остале зграде на парцели (положај, намена, број, спратност): /.

Нивелација:

Кота терена: Према ИДР-у постојећа: 114.90мнв/-0,90м;

Кота подрума:Према ИДР-у постојећа: 113.60мнв/-2,20м.

Кота пода приземља: Према ИДР-у Постојећа: 115.80мнв/+/-0.00.

Кота пода спрата: Према ИДР-у 118.65мнв/+2,85м.

Кота венца: Према ИДР-у 121.23мнв/+5,43; 120.05мнв/+4,25м

Кота слемена: 122.10мнв/ +6,30м.

Кота крова:/.

Смештај возила: Смештај сопствених возила обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама (и) или на отвореном простору. У постојећем делу објекта постоји гаража за смештај путничког аутомобила.

Приступ објекту(колски, пешачки и сл.): Пешачки приступ до објекта је путем тротоара. Приступ возила је преко постојећег колског приступа у ширини 3,00м, који је нивелационо усклађен са постојећом саобраћајницом.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Размак између. сопственог и суседних стамбених објеката(даљи сусед) треба да буде најмање 3,50м. Објект је у постојећем стању удаљен 0,37м, од суседног помоћног објекта бр.2 на к.п. бр. 2545/148 к.о. Рума, који је изграђен на заједничкој граници.

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): /.

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

Друго: /.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

ЛОКАЦИЈА

Објекат је лоциран на к.п. 2545/147 К.О. Рума. Бруто површина парцеле износи 508м². Парцела има директан приступ јавној површини, односно излази на Сремску улицу. На парцели се не налазе други објекти. 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

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА БР. 1

Постојећи објекат БР. 1 је слободностојећи стамбени објекат п+П –породична стамбена зграда, чија укупна БРУТО површина износи 145.00 м², а НЕТО 123.00 м². У подруму се налазе две оставе у које се улази из гараже објекта. У приземљу се налази тераса са које се улази у објекат. Ту је кухиња са трпезаријом и дн. собом, купатилом + wc и гаража. Оријентација главног улаза је према југу, односно према улици / дворишту.

НОВОПРОЈЕКТОВАО СТАЊЕ / ДОГРАЂЕНИ ДЕО

СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА БР. 1

Предвиђен је нови спољни улаз у подрум, из дворишта. У дограђеном делу приземља се налази улазно степениште, ходник + степениште за поткровље, вешерница и наткривени улаз у гаражу. На првом спрату је степениште, дн. соба, још једна соба, купатилом + wc и терасе. Релативна кота пода приземља је на ±0,00м, а релативна кота висине терена, у техничкој документацији означена је са -0,90м, што одговара апсолутној висинској коти од +114.90м. Слеме се налази на апсолутној коти +122.21 мнв. Висина објекта, мерена од коте терена, износи 7.25 м. Површина дограђеног дела стамбеног објекта БР. 1 у приземљу износи - БРУТО 40.00 м², а НЕТО 35.58 м². Површина првог спрата објекта БР. 1. износи БРУТО 122.00 м², а НЕТО 108.04 м².

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.-254937-23 од 22.06.2023. 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: 1020/1 од 13.06.2023. године, израђених од стране ЈП "Водовод" из Руме.

Локална путна мрежа-јавне саобраћајнице: /.

Услови изношења комуналног отпада: /.

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: 952-04-094-11509/2023 од 05.06.2023. године
2. Копија катастарског плана водова: бр. 956-302-14329/2023 од 07.06.2023. године (два листа).

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 1/3-131/23 од 05.10. 2023. године, израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.
- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), број: IDR-AD-01/23 из septembra 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 име Централног регистра);
- Пуномоћје; - Потврда о пријему захтева; - Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози у pdf и dwg формату; - рачуне 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, 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