

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Аутономна покрајина Војводина

ОПШТИНА РУМА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Одсек за спровођење обједињене процедуре

ROP-RUM-31046-LOC-1/2023

IV Број : **353-331/2023**

Дана: 26.10.2023.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. 87/2023), 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 насеља Рума ("Службени лист Општина Срема", бр. 32/21 и 2/23), затим Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), поступајући по захтеву инвеститора Илић Јовице и Росе, обоје из Вогња, ул. Проке Ђиласа бб, ЈМБГ: 0402955880057(Илић Јовица) и ЈМБГ: 3001961885032(Илић Роса), поднетог путем пуномоћника поднетог путем пуномоћника Славише Лукића из Руме, ЈМБГ: [REDACTED] доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу породичног стамбеног и помоћног објекта уз претходно рушење постојећег стамбеног објекта, на к.п.бр. 2433 и 2434 обе у к.о.Рума, укупне површине парцела редом 290м² и 821м², бр.л.н.922, на територији општине Рума, на основу Плана генералне регулације насеља Рума("Службени лист Општина Срема", бр.32/21 и 34/22), 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:

- стамбени "Б" и
- помоћни "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).

Класификациони број објекта: 111 012- 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 2.000м² и П+4+Пк (ПС).

Планирана БРГП по идејном решењу:

- **брutto површина објекта:** стамбени објекат **475,14 м²** и помоћни објекат : **167,05 м²** ,
укупно: **642,19 м²**.
- **нето површина објекта:** стамбени објекат : **382,41 м²** и помоћни објекат : **146,42 м²**
, укупно: **528,83 м²**.

Друго: Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се изградња главног објекта спратности Су+П+Пк и помоћног објекта спратности П+Гал. Основа пројектованог главног објекта је разуђеног облика максималних димензија приземља 9.70м x 31.83м а бруто изграђена површина приземља је 273,12 м². Основа помоћног објекта је максималних димензија је 11.22м x 13.87м , бруто изграђене површине приземља 155,62 м² . Изградњом ових објеката на парцели се постиже укупни индекс заузетости од 38,59% и изграђености од 0.578.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр. 922 К.О. Рума, на к.п. 2433 К.О. Рума евидентирана је породична стамбена зграда површине приземља 87 м², изграђена пре доношења закона.

Објекти које треба уклонити: Постојећи стамбени објекта површине 87 м² (објекат бр. 1).

Планирана намена простора, зоне, целине: Грађевинско земљиште, зона породичног становања у блоку 4-4-5.

Планирана намена објекта: Породични стамбени објекат и помоћни објекат – летња кухиња и гаража.

Садржај објекта:

Главни објекат:

СУТЕРЕН: степениште, тоалет, техничка просторија, соба за одмор.

ПРИЗЕМЉЕ: улазне степенице, ходник, дегажман, тоалет, степениште, вешерај, купатило, гардеробер, туш купатило, главна спаваћа соба, спаваћа соба x2, дневни боравак, кухиња са трпезаријом, тераса, степениште.

ПОТКРОВЉЕ: Степениште, ходник, купатило, соба x3, галерија.

Помоћни објекат:

ПРИЗЕМЉЕ: летња кухиња, тоалет, гаража, надстрешница x2, степениште.

ГАЛЕРИЈА: степениште, пушница.

Правила за формирање грађевинске парцеле: Неопходно је извршити спајање предметних парцела пре добијања употребне дозволе, у посебном поступку.

Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту: Директан приступ парцели са јавне саобраћајнице на к.п. 7249 К.О. Рума (ул. Гаврила Принципа).

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште. Предметне парцеле су 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. 1.5.**
- индекс заузетости: **макс..50%** .

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: За главни стамбени обј. Износи П+1+Пк са или без подрума или сутерена, за помоћне објекте је П+0.

Друго: Максимална висина пушнице у помоћном објекту прелази дозвољену максималну висину предвиђену за помоћне објекте, али због техничких карактеристика пушнице се у овом карактеристичном случају допушта одступање од услова прописаних планом.

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: Може да буде на регулационој линиј јер је више од 50% објеката у уличном потезу позиционирано на тај начин.

Задња грађевинска линија: Постављена на начин да се задовољи размак између сопственог и суседних стамбених објеката од минимално 3,5 м.

Бочне грађевинске линије: Нове стамбене зграде постављају се према ближем бочном суседу на мин. 0,50м, од заједничке границе парцеле, а према даљем суседу најмање 3,00 м, односно мора се обезбедити колски пролаз најмање ширине 3,00м.

Остале зграде на парцели (положај, намена, број, спратност): Главни стамбени објекат и помоћни објекат који су наведени ће остати једини објекти на парцели.

Нивелација:

Кота терена: (око 112,24 м.н.в.) ± 0.00 .

Кота пода приземља: За стамбене објекте 0.50-1.20м, за помоћне 0.2 – 1.0 м.

Кота венца: /.

Кота слемена: Максимално 12м за главне, односно за помоћне 6.0м- **Максимална висина пушнице у помоћном објекту прелази дозвољену максималну висину предвиђену за помоћне објекте, али због техничких карактеристика пушнице се у овом карактеристичном случају допушта одступање од услова прописаних планом.**

Кота крова:/.

Смештај возила: На сопственој парцели, изван површине јавног пута.

Приступ објекту(колски, пешачки и сл.): Приступ парцели омогућен директно са саобраћајнице улице Гаврила Принципа, преко постојећег саобраћајног прикључка ширине 5м, пролаз у дно парцеле обавезно обезбедити у ширини од 3,5м.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Минимално 3.5 м.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Удаљеност главног од другог објекта уз главни објекат је најмање 3,0м.

Противпожарна заштита: Обезбедити пролаз у дубину парцеле ширине мин.3,0м.

Друго:

Максимална висина пушнице у помоћном објекту прелази дозвољену максималну висину предвиђену за помоћне објекте, али због техничких карактеристика пушнице се у овом карактеристичном случају допушта одступање од услова прописаних планом.

НАПОМЕНА: Приликом израде пројектно техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољења су мања одступања у односу на ИДР ко ји кориштен као основа за издавање ових услова, уз услов да су у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

На парцелама бр.2433 и 2434 К.О. Рума , у ул.Гаврила Принципа бр.13, Рума предвиђена је изградња нових објеката као Породичне стамбене зграде спратности Прз.+Пк. и Помоћног објекта Прз.+Гал. На парцели постоји приземни објекат Пбруто=87.00 м² , који је предвиђен да се руши , кроз пројекат рушења у склопу грађевинске дозволе за нове објекте. Нови објекти који се граде имају следеће површине Породична стамбена зграда: Пбрут=475.14 м², Пнето=394.25 м² и Пнето-3%малтер=382.41 м². Помоћни објекат : Пбрут=167.05 м², Пнето=150.64 м² и Пнето-3%малтер=146.42 м². Укупно обадва објекта: Пбрут=642.19 м², Пнето=544.89 м² и Пнето-3%малтер=528.83 м². Колски и пешачки приступ објекту је са Источне стране из улице Гаврила Принципа. Објекат је испројектован као Породична стамбена зграда са поткровљем , терен је у благом паду ка улици дворишту. На предњем делу парцеле је испројектована је Породична стамбена зграда. Док је помоћни објекат испројектован у задњем делу парцеле. Улаз у стамбени објекат је са јужне стране и наткривен је са кровом од објекта сам улаз је подигнут од терена са једнокраким степеништем од тротоара за 96 цм. Сам улаз у стамбени део је одвојен са ходником из кога се улази у тз.јавни део објекта дневни боравак ,кухињу и трпезарију. Из Дневног боравка се излази на наткривену терсу,која је са степеништем повезана са дворишним делом парцеле. Спаваћи део је одвојен од дневног боравка са дегажманом из кога се улази у три спаваће собе и купатило док једна спаваћа соба у свом склопу има и туш купатило.Такође из дегажмана се улази у вешерај и гардоробер. Из ходника се двокраким степеништем спушта у сутерен у којем су смештени соба за одмор са чајном кухињом ,санитарни чвор и техничка просторија.Из истог ходника на приземљу се двокраким степеништем пење у покровље где се из ходника улази у три спаваће собе ,купатило и на глеријски простор за седењ који са днвним боравком из приземља чини је дну ваздушну целину прко галеријске оgrade.

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.-438764-23 од 19.10.2023. 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: 1896/1 од 13.10.2023. године, израђених од стране ЈП "Водовод" из Руме.

Локална путна мрежа-јавне саобраћајнице:/.

Услови изношења комуналног отпада:/.

Гасоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) -Техничка информација, заводног броја:20.66.1 од 05.10.2023. године, издата од стране ЈП "Гас Рума" из Руме.

Телекомуникациона мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја:Д210-429833/1-2023 од 05.10.2023. године, израђеноих од стране А.Д. "Телеком Србија" из Београда, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица.

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: 952-04-094-20395/2023 од 29.09.2023. године
2. Копија катастарског плана водова: бр. 956-302-24198/2023 од 29.09.2023. године(четири 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 1/3-138/23 од 19.10.2023. године, израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.

- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), 0-9/23 из септембра 2023. године, у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа "НС Пројект" из Новог Сада, одговорног пројектанта Славише Лукића, дипл.инж.арх., број лиценце 300 3284 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 са допуном; - Потврда о пријему захтева; - Лист непокретности; - Допуна ИДР-а; - Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози у pdf и dwg формату.

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