

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Аутономна покрајина Војводина

ОПШТИНА РУМА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Одсек за спровођење обједињене процедуре

ROR-RUM-31454-LOC-1/2023

IV Број : 353-333/2023

Дана: 31.10.2023.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 Вогањ ("Сл.лист општина Срема", бр. 18/2009), поступајући по захтеву инвеститора Балог Стевана из Вогања, ул.Румска бр.73, ЈМБГ:2709991880018, поднетог путем пуномоћника Зорана Маричића, ЈМБГ: [REDACTED], доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта, спратности П+0, уз претходно уклањање дела постојећег објекта, на к.п.бр. 942/12 у к.о.Вогањ, л.н.бр.644, укупне површине парцеле 317м², на територији општине Рума, на основу Плана генералне регулације насеља Вогањ("Сл.лист општина Срема", бр. 18/2009), 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 објекта:

- Постојеће стање стамбеног објекта бр.2: 76,00м²;
- Уклањање дела објекта: 5,08м²
- Део објекта који се задржава и реконструише: **70,92м²**
- Доградња: **60,08м²**
- Новопројектовано стање стамбеног објекта бр.2: **113,00м².**

Нето површина објекта:

- Постојеће стање стамбеног објекта бр.2: $62,21\text{м}^2$
- Уклањање дела објекта: $4,56\text{м}^2$
- Део објекта који се задржава и реконструише: $57,65\text{м}^2$
- Доградња: $48,55\text{м}^2$
- Новопројектовано стање стамбеног објекта бр.2: $106,14\text{м}^2$.

Друго: Планирана је реконструкција и доградња стамбеног објекта спратности П+0, уз претходно уклањање дела објекта. Максимални габарит новопројектованог објекта је $8,75\text{м} \times 15,15\text{м}$, максималне висине слемена $5,19\text{м}$ и забата $5,40\text{м}$ (мерено од околног тротоара). Индекс заузетости на парцели је $41,32\%$ а индекс изграђености 0.413 .

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Постојећи објекти: Према катастру непокретности, лист непокретности бр. 644 к.о. Вогањ, евидентирани су следећи објекти: Под бр.2. Породична стамбена зграда, бруто површине $76,00\text{м}^2$, нето површине $62,21\text{м}^2$, спратности П+0. Објекат је изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката.

Објекти које треба уклонити: Уклања се део стамбеног објекта бр.2, Бруто површине $5,08\text{м}^2$, нето површине $4,56\text{м}^2$. Задржава се део објекта бруто површине $70,92\text{м}^2$, нето површина $57,65\text{м}^2$.

Планирана намена простора, зоне, целине: Породично становање.

Планирана намена објекта: Породични стамбени објекат.

Правила за формирање грађевинске парцеле:/.

Приступ јавној саобраћајној површини: Постојећи приступ Директан приступ са јужне стране на јавну површину – улица Румска к.п. бр. 917 к.о. Вогањ, Државни пут IIа реда, бр.120 (државна граница са Хрватском (гранични прелаз Шид) - Шид - Кузмин - Сремска Митровица - Рума - Пећинци – Обреновац).

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **0,8.**
- индекс заузетости: **70% .**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: Максимална спратност П+2 (са или без подрума/сутерена), макс. висине $12,00\text{м}$.

Садржај објекта: Према ИДР- 4-7/20223, Рума, 15.07. 2023. Пројектни биро „Aries“ Пројектовање и инжењеринг објеката високоградње из Руме, Одговорно лице: Зоран Маричић, дипл. инж. грађ.; Одговорни пројектант: Самир Бастони, дипл.инж. арх.

Друго: /

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: Постојећа (југ) 1,35м мерено са западне стране, а 1,39м мерено са источне стране. Предња грађевинска линија доградње ја на удаљености 6,09м регулационе линије, мерено са источне стране.

Задња грађевинска линија: Мин. 0,50м од задње границе парцеле –од к.п. бр. 941/3 к.о. Вогањ(север). Задња грађевинска и дограђеног дела објекта је на удаљености 16,50м мерено са западне стране и 16,54м мерено са источне стране.

Бочне грађевинске линије: Мин. 0,50м од ближег суседа од к.п. бр. 942/9, к.о. Вогањ (запад). Мин. 2,50м од к.п. бр. 942/13 (исток). Доградња објекта прати постојеће бочне грађевинске линије. Бочна грађевинска линија према западу је на удаљености од 1,06м до 0,58м; Према истоку 3,11м до 3,77м.

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

Нивелација:

Кота терена: 100.45мнв/-0,30м;

Кота подрума:/.

Кота пода приземља: 100.75мнв/ +/-0.00;

Кота пода спрата:/.

Кота венца: 103,62мнв/+2,87м.

Кота слемена: 105.64мнв/+4,89м; Забат:105.85мнв+5,10м.

Кота крова:/.

Смештај возила(на сопственој парцели- на отвореном или у гаражама, на јавном простору):
На сопственој парцели.

Приступ објекту(колски, пешачки и сл.): Колски и пешачки приступ објекту је омогућен из из улице Румска к.п. бр. 917к.о.Вогањ, са јужне стране. Колски приступ објекту је постојећи, од чврстог материјала(ширине 3,00м), који је нивелационо усклађен са саобраћајницом.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Мин.3,00м.

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

На захтев инвеститора испројектовано је ИДР - идејно решење за реконструкцију садоградњом стамбеног објекта спратности П+0 уз уклањање дела објекта, у Вогању, ул. Румска бр. 73, кп. 942/12, КО Вогањ а према геодетском снимку за предметну парцелу. Са предметне парцеле пре реконструкције и доградње врши се уклањање дела стамбеног објекта спратности П+0 преузетог из земљишних књига са бруто површином 76м². Димензије габарита стамбеног објекта (новопројектованог) су дате у графичком прилогу и

износе мах. 8.75 м x 15.15 м. Укупна бруто површина (новопројектована) износи 131.00 м². Укупна нето површина (новопројектована) износи 106.14 м². На основу правилника о класификацији објеката, објекат који је предмет ИДР – идејног мрешења припада категорији А – незахтевни објекти и то:

- Категорија А – незахтевни објекти - класификациони број 111011 - Стамбена зграда са једним станом до 400 м² спратности П+1+Пк, Објекат има намену становања и предвиђен је као једна функционална целина тј. један стан. У приземљу је пројектован стамбени простор са просторијама: ветробран, ходник, кухиња, остава, дневна соба, купатило, три собе и тераса.

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.-447680-23 од 23.10.2023. 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: 1917/1 од 16.10.2023. 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: 952-04-094-20845/2023 од 05.10.2023. године
2. Копија катастарског плана водова: бр. 956-302-24875/2023 од 06.10.2023. 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 1/3-144/23 од 12.10. 2023. године, израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.

- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), број:4-7-2023 од 15.07. 2023. године, у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа "Arijes pro-ing" из Руме, одговорног пројектанта Самира Бастонија, дипл.инж.арх., број лиценце 300 R125 18, 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.

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