

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Аутономна покрајина Војводина

ОПШТИНА РУМА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Одсек за спровођење обједињене процедуре

ROP-RUM-6305-LOCH-5/2023

IV Број : **353-295/2023**

Дана: 11.10.2023.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 детаљне регулације "за блок 4-5-2 и део блока 1-3-3" у Руми ("Службени лист општина Срема", бр. 2/2023), поступајући по усаглашеном захтеву инвеститора Д.О.О. "Limont Bosske Company" из Огара, ул. Шумска бр.116, ПИБ:105374300, МБ:20364491, поднетог путем пуномоћника Д.О.О. "Unknown" из Београда-Палилула, МБ: 21264199, ПИБ: 109902636, законски заступник Милоје Крунић, ЈМБГ: [REDACTED], доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за реконструкцију и доградњу вишепородичних стамбених објеката и то објекта бр.5 Су+П+3, објекта бр.6 Су+П+3, објекта бр.7 Су+П+4 и изградњу отворене гараже П+1, све на к.п. бр. 12864/1 у ко.о Рума, површина парцеле 3.862м², на основу Плана детаљне регулације „За блок 4-5-2 и део блока 1-3-3“ у Руми ("Сл. лист општина Срема", бр. 2/2023), потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са законом и издају се за катастарску парцелу, која испуњава услове за грађевинску парцелу.

Категорија објекта "V".

Класификациони број објекта:

-112 222 -издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак, преко 2.00м² или П+4+Пк(ПС) и

-124 210 -самосталне зграде гаража (надземне и подземне гараже) и паркиралишта.

Планирана БРГП по идејно решењу: Укупна бруто површина објеката износи: објекат бр.5=доградња 503,37 m²(укупно 2.503,37m²), објекат бр.6=доградња 506,66 m²(укупно 2,505,98 m²), објекат бр.7= 998,88 m²(укупно 2.998,74 m²) и отворена гаража=895,17 m².

Нето површина објеката: објекат бр.5=доградња 414,14 m² (укупно 2.160,87 m²), објекат бр.6=доградња 443,38 m² (укупно 2.185,03m²), објекат бр.7= 874,61 m² (укупно 2.626,50 m²) и отворена гаража= 888,72 m².

Друго:

Бруто и нето површина објеката могу да имају минимална одступања приликом даље разраде Идејног решења, односно приликом израде пројектно-техничке документације у поступку прибављања грађевинске дозволе, уз услов да су у складу са урбанистичким параметрима утврђеним овим условима.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Постојећи објекти:

Објекат бр. 5. Стамбена зграда за колективно становање, површине 499m²; спратност Су+П+2.

Објекат бр. 6. Стамбена зграда за колективно становање, површине 493m²; спратност Су+П+2.

Објекат бр. 7. Стамбена зграда за колективно становање, површине 499m²; спратност Су+П+2

и објекат трафостанице (без употребне дозволе).

Постојећи објекти које треба уклонити : /.

Друго: Постојећи вишепородични стамбени објекти бр. 5, 6 и 7 (ламеле Л, Б и Ц), Су+П+2, са укупно 56 стамбених јединица, изграђени су на основу Урбанистичког пројекта - урбанистичко архитектонска разрада локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта са три ламеле на к.п. бр. 4831, 4832, 4833, 4834/1 и 4834/2 к.о. Рума, Ул. Орловићева у Руми, потврђеног од стране надлежног органа - Општина Рума, Општинска управа, Одељење за урбанизам и грађење Број:353-387/2019 од 27.01.2019.год.

Планирана намена простора, зоне, целине: блок 1-3-3, просторна целина 2, зона вишепородичног становања.

Правила за формирање грађевинске парцеле: Предметна к.п. бр. 12864/1 к.о. Рума према постојећем стању испуњава услов за грађевинску парцелу вишепородичног становања и задржава се у постојећем облику и површини.

Приступ јавној саобраћајној површини: директан приступ са коловоза улице Орловићева (постојећи прикључак).

Приступ објекту: Колски прилаз парцели обезбеђен са коловоза из улица Орловићеве у постојећем стању преко прикључка са јужне стране објекта, јединствен улаз-излаз ширине мин.5,5 м, са радијусом кривине 7,0м, док се прикључак са северне стране објекта (ширине мин 3,05м) користи само за потребе противпожарног возила. Колски пролаз у дубину парцеле остварен је поред објекта са његове јужне стране, ширине 5,5м за двосмеран

саобраћај. Пешачки приступ објекту остварује се из Орловићеве улице са постојећег тротоара у склопу регулације. Тротоар са јужне стране објеката планиран је ширине 1,5м, што је у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште: Предметна к.п. бр. 12864/1 к.о. Рума налазила се у границама грађевинског подручја Руме до 15.06.1992.год, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл.гласник РС", бр. 49/1992) што је утврђено увидом у урбанистичку документацију за насеље Рума - Генерални урбанистички план за град Руму ("Сл. лист општина Срема", бр.14/88).

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **макс 2,5**
- индекс заузетости: **макс 70%** укључујући и саобраћајне, паркинг и манипулативне површине.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: Макс. Су+П+3 за објекте бр.5 и 6 -ламеле Л и Б. Макс. Су+П+4 за објекат бр.7 - ламела Ц Гаража, П+1. У метрима висине нису дате у предметним урбанистичко-техничким условима.

Намена објекта: Вишепородични стамбени објекти бр. 5, 6 и 7 (ламеле Л, Б и Ц) и Гаража (надземна, отвореног типа).

Садржај објекта:

Објекат бр.5 - ламела Л, Су+П+3 са укупно **23** стамбене јединице и **15** паркинг места у сутерену(у постојећем стању Су+П+2, са 18 станова распоређених у приземљу, на 1. и 2. спрату и гаражом у сутерену са укупно 15 паркинг места и станарским оставама)

- ДОГРАДЊА 3.спрата: 5.стамбених јединица, ходник, степенишни простор и лифт).

Објекат бр.6 - ламела Б, Су+П+3 са укупно **24** стамбене јединице и **12** паркинг места у сутер. (у постојећем стању Су+П+2, са 20 станова распоређених у приземљу, на 1. и 2. спрату и гаражом у сутерену са укупно 12 паркинг места и станарским оставама)

- ДОГРАДЊА 3.спрата: 4.стамбене јединице, ходник, степенишни простор и лифт).

Објекат бр.7 - ламела Ц, Су+П+4 са укупно **27** стамбених јединица и **14** паркинг места у сутер.(у постојећем стању Су+П+2, са 18 станова распоређених у приземљу, на 1. и 2. спрату и гаражом у сутерену са укупно 14 паркинг места и станарским оставама)

- ДОГРАДЊА 3.спрата: 6.стамбених јединица, ходник, степенишни простор и лифт)

- ДОГРАДЊА 4.спрата: 3.стамбене јединице, ходник, степенишни простор и лифт).

ОТВОРЕНА ГАРАЖА, П+1, макс. димензија 23,24 m² x 28,10 m², са укупно 33 паркинг места од којих је 18 класичних паркинг места, 1 паркинг место за инвалиде и 14 пм (7+7) у оквиру хидрауличног система MultiVario 2082.

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: задржава се према пост. стању, за гаражу: од објекта бр.7, мин. 1/2 висине вишег објекта.

Задња грађевинска линија: задржава се према пост. стању, за гаражу: на граници парцеле.

Бочне грађевинске линије: задржава се према пост. стању, за гаражу: мин. 1,0м од бочних суседа.

Нивелација:

КОТЕ: за вишепородичне објекте:

за гаражу:

ТЕРЕНА: $\pm 0,00$

$\pm 0,00$

ПОДА СУТЕРЕНА : постојећа

мин. -2.20м

ПОДА ПРИЗЕМЉА : постојећа

$\pm 0,00$

ВЕНЦА: +13,6мдо+13,8м (Л и Б); +16,5м (Ц)

/

СЛЕМЕНА: +13,6мдо+13,8м (Л и Б); +16,5м (Ц)

макс. +4,20м висина оgrade

Код терена у паду макс. спратност и висина објекта се рачуна од главног улаза у објекат.

Смештај возила(на сопственој парцели - на отвореном или у гаражама):

Смештај возила обезбеђује се у оквиру парцеле/комплекса, по принципу 1 стан-1 паркинг/ гаражно место, од чега треба тежити да 1/2 возила буде смештена у гаражама. Гараже могу да се организују у подземним етажама објеката (могућност извођења и више подземних етажа у зависности од геомеханике тла) или као слободностојеће на парцели. Јавни простор се не може користити за паркирање возила за потребе становања.

За потребе вишепородичних објеката бр. 5, 6 и 7 који су предмет радова реконструкције и доградње, са повећањем броја стамбених јединица од 56 на укупно 74 стана, неопходно је обезбедити укупно 74 паркинг или гаражна места. Најмање 5% од укупног броја паркинг места неопходно за паркирање возила особа са инвалидитетом. У постојећем стању, у оквиру гаража у сутерену објеката бр. 5, 6 и 7 обезбеђено 41 паркинг место. Према ИДР-у приложеном уз захтев за издавање Локацијских услова остварено је 74 паркинг места сва у оквиру гаража, 41 у гаражама у сутерену објеката и 33 паркинг места у новопланираној отвореној гаражи у комбинацији класичног паркирања и и мултипаркинг система.. На парцели су планирана укупно 4 паркинг места за инвалиде (у сваком од постојећих објеката по једно паркинг место и једно место у оквиру планираног објекта - отворене гараже).

Обзиром да се гаража планира у источном делу дворишта и обухвата и простор са изграђеном МБТС која ће бити смештена у оквиру приземља гараже (висина међуспратне конструкције 3,20м), неопходно је од надлежног предузећа

"Електродистрибуција" Рума прибавити сагласност за извођење објекта на овај начин и проверити да ли је довољна планирана међуспратна висина изнад трафостанице, пре издавања грађевинске дозволе.

Остале зграде на парцели(положај, намена, спратност):

У источном делу парцеле, изграђена је монтажобетонска трафостаница 20/0,4kV, на растојању од 1,2m од северне и источне границе парцеле (објекат нема употребну дозволу).

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Међусобно растојање вишеспратних објеката на суседним парцелама треба да буде најмање 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0м од границе суседне парцеле.

Међусобно растојање слободностојећих стамбених и других вишеспратних објеката на сопственој и суседним парцелама не може да буде мање од 1/2 висине вишег објекта, док удаљеност приземних, помоћних објеката од стамбеног не може да буде мања од 5,0м. Делови објеката на парцели не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Растојање вишепородичног стамбеног објекта бр. 7 (ламела Ц) од објекта гараже треба да буде најмање 1/2 висине вишег објекта.

Противпожарна заштита: Заштита од пожара подразумева примену техничких прописа и стандарда који регулишу ову област при пројектовању и изградњи објеката. Мере заштите од пожара односе се на поштовање урбанистичких (намена површина, индекс заузетости, индекс изграђености, регулациона линија, грађевинска линија, висина објекта, удаљеност објекта од суседних, ширина саобраћајница, потребни радијуси, и др.) и грађевинско-техничких параметара (стриктну примену прописа о изградњи објеката, електроенергетских и гасних постројења). Заштита од пожара подразумева примену техничких прописа и стандарда који регулишу ову област при пројектовању и изградњи објеката. Мере заштите од пожара односе се на поштовање урбанистичких (намена површина, индекс заузетости, индекс изграђености, регулациона линија, грађевинска линија, висина објекта, удаљеност објекта од суседних, ширина саобраћајница, потребни радијуси, и др.) и грађевинско-техничких параметара (стриктну примену прописа о изградњи објеката, електроенергетских и гасних постројења). Сходно горе наведеном, заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености, обавезним коришћењем незапаљивих материјала за њихову изградњу и обавезним обезбеђењем приступа свим објектима као и обезбеђењем потребног капацитета водоводне мреже односно довољне количине воде за гашење пожара, а све у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. Гласник РС", бр. 111/09, 20/2015), Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. лист СФРЈ бр. 30/91) као и осталим прописима који регулишу ову област. Објекти морају имати адекватно изведене инсталације за заштиту објеката од пожара и атмосферског пражњења, у складу са Законом о заштити од пожара и правилницима који уређују заштиту од пожара, као и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења. Диспозиција и ширина приступних саобраћајница морају задовољити захтеве дефинисане Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, број 8/95). На путевима, пролазима, платоима и сличним прилазима објектима којису предвиђени за пролаз ватрогасних возила или евакуацију људи и имовине угрожених пожаром није дозвољено градити или постављати објекте и друге запреке. Приликом изградње гаража за путничке аутомобиле придржавати се Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. лист СЦГ", бр.31/2005).Објекте градити од ватроотпорних материјала (опека, бетон и сл.). Поред тога конструкција објеката треба да буде прописане сеизмичке отпорности, а елементи конструкције треба да имају одређен степен ватроотпорности који одговара пожарном оптерећењу (СРПС.У.Ј1.240). Објекте, као и парцелу у целини, противпожарно обезбедити у свему према прописима као и према условима РС МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ

ПОСЛОВА - Сектор за ванредне ситуације-Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици-Одсек за превентивну заштиту Срем. Митровица.

Друго:

Напомена: Неопходно је у ситуационом плану изместити места за контејнере, тако да задовоље услов одмицања на удаљености најмање 5,0m од главних објеката на сопственој и објеката на суседним парцелама. Места за контејнере морају бити тако лоцирана на парцели да је омогућен лак и несметан прилаз возилима комуналне службе за пражњење контејнера. Такође, контејнери не могу бити препрека на противпожарном путу.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПРОЈЕКТА:

Пројектована доградња се састоји од три целине / ламеле, а исте се састоје од сутерена, приземља, три, односно четири спрата. Укупна бруто површина целог објекта је 7.508,65 м². Пројектоване архитектонске целине су различитих величина и спратности, спрам топографије терена, тако да:

-Стамбени објекат 5 / Л има максималне димензије према графичкој документацији, бруто површина објекта у основи је 499,44м², док је укупна бруто површина Објекта 5 / Л 2.503,37 м². Објекат има 23 стамбене јединице и 15 паркинг места организованих у оквиру сутерена објекта. Површина која се дограђује на објекту Л износи 503.37 м² бруто, односно 414.14 м² нето.

-Стамбени објекат 6 / Б је максималних габарита према графичкој документацији, бруто површина објекта у основи је 493,00 м², док је укупна бруто површина Објекта 6 / Б 2.505,98м². Објекат има 24 стамбене јединице и 12 паркинг места у сутерену објекта. Површина која се дограђује на објекту Б износи 506.66 м² бруто, односно, 443.38 м² нето површине.

-Стамбени објекат 7 / Ц је максималног габарита према графичкој документацији, бруто површина објекта у основи је 499,00 м², док је укупна бруто површина Објекта 7 / Ц 2.499,30 м². Објекат има 27 стамбених јединица и 14 паркинг места у оквиру сутерена. Површина која се дограђује на објекту Ц износи 998.88 м² бруто, односно 874.61 м² нето површине.

-Гаража која је предвиђена за изградњу, за циљ има паркинг возила за која у оквиру самих објеката нема места. Укупан капацитет гараже је 33 паркинг места, од чега је једно паркинг место предвиђено за особе са сметњама у кретању, 18 паркинг места је класичног типа, док је укупно 14 (7+7) паркинг места превиђено у оквиру хидрауличног система за паркирање, независног типа, МултиВарио 2082 или сличан за неопходном висином од 300цм. Укупна Бруто површина гарже је 895,17 м², нето површина гараже је 888,72 м², док је површина гараже у основи 406.25 м². Максимални габарит предметне гараже 23.24 x 28.10 цм. Сама гаража има спратност П+1, и оба нивоа се користе за паркирање.

Сам систем паркирања је интелигентно и целовито решење које интегрише предности доступних верзија мултипаркинг система, Овај систем нема фиксне димензије простора.

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.-274618/23 од 03.07.2023. године. и пратећим Уговором, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак"Електродистрибуција Рума" из Руме.

Водоводна и канализациона мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 1106/1 од 02.07.2023. године, израђени од стране ЈП "Водовод" из Руме.

Локална путна мрежа-јавне саобраћајнице:/.

Гасоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП)-Техничка информација заводног броја: 20.8.1 од 21.06.2023. године, издато од стране ЈП"Гас Рума" из Руме.

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: 952-04-4647 /2023 од 13.03.2023. године

2. Копија катастарског плана водова: не прибавља се за извођење радова на надзиђивању постојећег објекта.

VI ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

- Приликом пројектовања и изградње објеката, као и извођења радова на постојећим објектима, придржавати се важећих законских прописа који се односе на пројектовање и изградњу ове врсте објеката - Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл.гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015).
- Обавезан археолошки надзор приликом извођења земљаних радова. Вршење сталног археолошког надзора током извођења земљаних радова обавља Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица.

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, 44/2018-др.закон и 111/2022).

Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија: Према условима број 07.29 Број 217-7574/23 од 30.08.2023. године, издатог од стране МУП РС - Сектор за ванредне ситуације - Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици - Одсек за превентивну заштиту-НЕМА посебних услова у погледу мера заштите од пожара, применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара. Ови услови и мере су саставни део локацијских услова. **Потребноје пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.**

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 1/3-116/23 од 02.10.2023.године израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.

- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), број: 0302/2023 из марта 2023.године, у pdf и dwg формату, израђено од стране Д.О.О." Unknown" из Београда-Палилула, МБ: 21264199, ПИБ: 109902636, одговорног пројектанта Дејана Дринчића, дипл.инж.арх., број лиценце, 300 7311 04, 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.

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.

Обрађивач,
Тања Урбан

ШЕФ ОДЕЉЕЊА,
дипл. прав. Нада Харш