

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-181-LOC-1/2024
Заводни број: 353-2
Датум: 05.02.2024. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађеве Општинске управе Општине Рума, шеф Одељења, дипл.прав. 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., 9. и 15. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 87/2023), члана 7., 9., 10. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 96/2023), затим Плана детаљне регулације за део блока 2-1-2 у Централној зони у Руми, („Службени лист општ. Срема“, број 28/19), поступајући по захтеву инвеститора, ДОО “КЕСЕР КОМЕРЦ” ПИБ: 102781577 из Руме, ул. Вука Караџића бр. 85, поднетог путем овлашћеног лица Јелице Митрић - Кнежевић из Сремске Митровице, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

І за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности п+П+1+Пк, на к.п. бр. 898, 899, 900 к.о. Рума, укупне површине парцела 1.872,00м², на територији општине Рума, на основу Плана детаљне регулације за део блока 2-1-2 у Централној зони у Руми, („Службени лист општ. Срема“, број 28/19), 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: "В" захтевни објекти

Класификациони број објекта:

112 222 – стамбене зграде са три или више станова, 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 повремено боравак, преко 2000м²

123 002 - зграде за трговину на велико и мало, трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд. преко 400м²

124210 - Самосталне зграде гаража (надземне и подземне) и паркиралишта.

Планирана бруто површина по идејном решењу: 4.595,38м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 4.171,11м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти:

Према листу непокретности бр. 13288 к.о. Рума, на к.п. 898 к.о. Рума евидентирано је :

- објекат 1. стамбено-пословна зграда, површине 149м² , П+0, објекат преузет из земљишне књиге;
- објекат 2. помоћна зграда, површине 110м² , П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта;

Према листу непокретности бр. 259 к.о. Рума, на к.п. 899 к.о. Рума евидентирано је:

- објекат 1. породична стамбена зграда, површине 170м² , П+0, објекат преузет из земљишне књиге;
- објекат 2. породична стамбена зграда, површине 44м² , П+0, објекат преузет из земљишне књиге;

За доказ о власништву парцеле и постојећим објектима приложен Уговор о купопродаји непокретности.

Према листу непокретности бр. 2494 к.о. Рума, на к.п. 900 к.о. Рума евидентирано је:

- објекат 1. породична стамбена зграда, површине 155м² , П+0, објекат изграђен без одобрења за градњу;
- објекат 2. помоћна зграда, површине 36м² , П+0, објекат изграђен без одобрења за градњу;
- објекат 3. помоћна зграда, површине 157м² , П+0, објекат изграђен без одобрења за градњу.

Објекти које треба уклонити: сви постојећи објекти на предметним парцелама се уклањају.

Напомена:

Уклањање постојећих објеката на к.п. бр. 898 и 899 к.о. Рума се могу уклонити Пројектом уклањања кроз обједињену процедуру у поступку исходавања грађевинске дозволе, а док се постојећи објекти бр. 1, 2 и 3 на к.п.бр. 900 к.о. Рума, који су изграђени без одобрења за градњу (објекти изграђени без грађ.дозволе) морају уклонити кроз посебну процедуру Геодетским елаборатом.

Планирана намена: стамбено-пословни објекат са гаражом у подруму и два локала у приземљу објекта

Намена простора, зоне, целине: ЗОНА Б - мешовито становање са или без пословања / пословање у делу блока 2-1-2 у централној зони

Врста радова : изградња

Садржај објекта:

- Подрум: 54 паркинг места са манипулативним површинама, рампа и степениште, 2 техничке просторије, бициклана, ходници, степениште и лифт за вертикалну комуникацију у објекту
- Приземље: 2 локала (пословне просторије), улазни трем, ветробран, ходници, степениште и лифт за вертикалну комуникацију у објекту, заједничка просторија, просторија хидроцила, ајнфорт, рампа и надстрешница степеништа
- Први спрат: 14 стамбених јединица, површине за вертикалну и хоризонталну комуникацију у објекту
- Поткровље: 14 стамбених јединица, површине за вертикалну и хоризонталну комуникацију у објекту

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: директан приступ са јавне површине пута из Улице ЈНА са к.п. бр. 7297 к.о. Рума.

Постојећа комунална опремљеност: парцела је комунално опремљена, струјом, водом, фекалном и атмосферском канализацијом, гасном и тк мрежом.

У складу са чл. 135. став 11. Закона о планирању и изградњи, ако је захтевом за издавање грађевинске дозволе предвиђено прикључење објекта на комуналну или другу инфраструктуру која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, што је утврђено локацијским условима, уз захтев за издавање грађевинске дозволе се подноси уговор између инвеститора и одговарајућег имаоца јавних овлашћења којим се утврђују обавезе уговорних страна да, најкасније до истек арока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола, изграде инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта на комуналну или другу инфраструктуру, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре.

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 2,4
- индекс заузетости: 60%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: максимална спратност главног објекта на регулационој линији је П+1+Пк, са или без подземне етаже. Максимална висина главног објекта је 12,0м, рачунајући од коте заштитног тротоара.

Изузетно је дозвољен раван кров за поткровну етажу објекта, под условом да изграђени део буде уписан у габарит косе кровне конструкције са макс. надзитком 1,8м (рачунајући од коте

готовог пода поткровља и преломне кровне равни), а увучен до жељене пуне спратне висине.

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: на регулационој линији у ул. ЈНА и на регулацији са пешачким пролазом поред тржнице (граница са јавном површином)

Задња грађевинска линија: на граници са суседом

Бочне грађевинске линије: се поклапају са границом суседне парцеле (објекти у низу) уз обавезно обезбеђен колски пролаз у дно парцеле кроз ајнфорт.

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** $\pm 0,00$ (110,00мнв)
- **кота пода приземља:** Кота пода приземља пословних простоја може бити од 0,2м - 1,2м зависно да ли објекат поседује подземну етажу
- **кота првог спрата:** /
- **кота пода поткровља:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** Максимална висина објекта је 12,0м од коте заштитног тротоара

Према ИДР- у:

Нивелација:

- **кота терена:** $\pm 0,00$ (110,00мнв)
- **кота пода приземља:** $+0,20$ (110,20мнв)
- **кота првог спрата:** $+4,50$ (114,50мнв)
- **кота пода поткровља:** $7,42$ (117,42мнв)
- **кота подрума:** $3,15$ (109,15мнв)
- **кота венца:** $10,54$ (120,54мнв)
- **кота слемена:** $10,94$ (120,94мнв)

Мах. Надзидак: макс. висина назитка поткровне етаже је највише 1,80м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине

Светла висина просторије: светла висина стамбених просторија је мин. 2,60м, пословних мин. 3,0м, а подземних гаража мин. 2,2м мерено од коте готовог пода до најнижег нивоа елемената конструкције, инсталација и опреме.

Отвори: Главне отворе на објекту, по правилу предвидети на уличној и фасади објекта оријентисаној према сопственом дворишту (бочном или задњем). Отвори на објектима, на парцели који су према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 2,5м, начелно се не предвиђају.

Изузетно, према суседу, на мањој удаљености од 2,5м, се могу предвидети већи отвори само са фиксним мат стаклом, "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор и друге помоћне просторије) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење сопствених просторија, чији је парапет минималне висине 1,8м од коте пода просторије, при чему такви отвори односно прозори на подрумским (сутеренским) просторијама морају бити маскирани или непровидни (фиксне жалужине, перфориране плоче, мат стакло и сл.).

На зидовима свих објеката који су постављени на границу са бочним суседом није дозвољено отварање никаквих отвора

Испусти на објекту: на зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу могу имати појединачне испусте али не преко 0,5м.

Код објеката који су постављени на уличну регулацију или регулациону линију према другом јавном простору, у јавни простор смеју прећи :

- у приземљу : излози до 0,20м и то само ако је улични тротоар шири од 1,50м;
- на висини изнад 3,0м односно на спратним етажама: стрехе до 0,50м, балкони, еркери и сл. до 0,50м, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада).

Код објеката који садрже пословање у приземљу, изнад висине од 2,50м испусти у јавни простор могу бити:

- конзолне рекламе испуштене до 1,20м,
- платнене или пластичне надстрешнице на лакој конзолној (склопивој) металној конструкцији испуштене до 2,0м, платнене или пластичне надстрешнице на монтажном-демонтажној металној конструкцији изнад тротоара а на мин 1,0м од ивице коловоза. Сем испод основног габарита, објекат може да садржи подземне делове и ван њега и то за:
- помоћне, евентуално радне просторије, склониште и сл., по правилу у равни терена, при чему се не смеју прећи границе парцеле.

Регулациону линију, испод коте тротоара, могу прећи евентуално стопе темеља или темељни зид и то највише до 0,50м, а граница суседне парцеле се не може прећи ни испод коте терена осим изузетно темељне стопе али уз обавезну сагласност власника односно корисника суседне парцеле, (у случајевима када се објекат гради на граници са суседом).

Спољно степениште: спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,9м улази у габарит објекта.

Обрада слободних површина: мин. 30% површине парцеле

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: размак између сопственог и суседних стамбених, стамбено пословних објеката треба да буде најмање 3,0м (изузетно 2,50м уколико се објекат поставља на границу са суседом уз

обавезну оверену сагласност суседа). Удаљеност главног од другог објекта уз главни објекат је најмање 3,0м.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): /

Поред главних објеката на парцелама могућа је изградња и других објеката и то: - - помоћни објекти: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.

- пословни (радни) објекти на парцели ван стамбено-пословног објекта могу бити: трговина, услужно занатство, угоститељство, здравство, култура, забава и друге различите форме пословања, услуга и сл.

- стамбени, стамбено-пословни објекти (само на парцелама већим од 600м² и у обезбеђење растојања између објеката од најмање 4,0м).

У оквиру грађевинске парцеле (укупно у свим објектима) могу да буду макс. четири стамбене јединице (изузев парцела 879 и 880 који у свом задњем делу могу садржати и вишепородични објекат са више стамбених јединица)

Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат и то на растојању од најмање 3,0м. Може се постављати и директно уз главни објекат ако су уколико су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

У односу на границе са бочним суседима, други објекти се граде на граници парцеле једног бочног суседа уз обезбеђивање колског пролаза поред објекта ширине мин. 3,0м и растојања од мин. 4,0м од објеката на суседној парцели (односно на растојању од мин.1/2 висине објекта).

Изузетно, објекат се може поставити ширином парцеле (на граници оба бочна суседа) с тим да се обезбеди колски пролаз у дно парцеле, кроз објекат (ајнфорт) ширине мин.3,5м, висине мин 4,50м.

Задња грађевинска линија је утврђена на граници са суседом.

На постојећим парцелама на којима у постојећем стању није обезбеђен колски пролаз кроз главни објекат, односно уколико не постоји могућност да се такав пролаз оствари, није могућа даља изградња објеката на парцели.

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

Смештај сопствених возила обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама и/или на отвореном простору.

Гараже могу да се планирају у оквиру главног или другог објекта, у подземној етажи или у делу приземља или као засебни објекти на парцели. По правилу планирати 1 пм на један стан, за пословни простор (трговина на мало) једно пм на 100м² корисног простора

Противпожарна заштита: за обезбеђење заштите од пожара обезбедити пролаз у дно парцеле у складу са прописима. У објекту обезбедити противпожарну заштиту у складу са са прописима.

Ограда: ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници по договору суседа, или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде. Ограде могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената, жичане и др, без подзида или са подзидом висине до 1,0м, као и жива ограда. Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,0м. Ограде према Улици Главној се не предвиђају. Ограда према улици Гробљанска начелно максималне висине 2,0м (оптимална висина до 1,60м). Врата и капије на ајнфортима и уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

Приступ објекту: свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дну парцеле. Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,0м (оптимално 3,5м). Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,0м. Приступ у дубину парцеле обезбеђује се пролазом поред објекта ширине најмање 3,5м или кроз покривени колски пролаз („ајнфорт“) или пролазну гаражу ширине 3,5м, висине 4,0м

Заштита околине: према важећим прописима

Услови за обезбеђивање сигурност суседних грађевина:

Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу утврђених овим планом, нарочито поштовање грађевинских линија, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима, међусобне удаљености објеката и сл. Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти, како на сопственој тако и на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).

Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима.

Уколико се објекти наслањају, инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције, односно за заштиту целокупног постојећег објекта.

Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.). Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

ПРАВИЛА ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Неопходно је, пре прибављања употребне дозволе, формирати грађевинску парцелу, спајањем к.п. бр. 898, 899 и 900 к.о. Рума. Новоформирана грађевинска парцела имаће површину 1.800,00m².

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се изградња стамбено-пословног објекта, спратности По+П+1+Пк, максимална димензија објекта надземног дела је 40,70м x 36,32м, док подрум излази ван основног габарита и његове димензије су 51,05м x 33,71м. У подруму објекта се планира 54 паркинг места, коме се колски приступа из улице ЈНА преко рампе нагиба 14%, планирају се и две техничке просторије, као и хоризонтална и вертикална комуникација унутар објекта. У приземљу се планирају два локала (пословне просторије) за трговину непрехрамбених производа, ајнфорт за колско-пешачки приступ у дно парцеле и улазни простор са хоризонталном и вертикалном комуникацијом за стамбени део. На првом спрату и поткровљу се планирају по 14 стамбених јединица. На парцели су планирана 10 паркинг места ван објекта којима се приступа преко ајнфорта. За покровну етажу се планира раван кров, а етажа је уписана у имагинарну косу кровну раван под нагибом 35° и висином надзидка од 1,8м. Укупни индекс заузетости на парцели (остварено према ИДР-у за све објекте) износи 54,55%, индекс изграђености 1,58.

Бруто и нето површина објекта може имати минимална одступања приликом даље разраде Идејног решења, односно приликом израде пројектно-техничке документације у поступку прибављања грађевинске дозволе, уз услов да је у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

Друго:

Мере за заштиту животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, атмосферских пражњења, подземних вода и сеизмичких утицаја) и негативног случајног и намерног дејства људског фактора у миру и ратним околностима (немара који за последицу има : хаварије, механичка и хемијска оштећења, пожаре, хемијска и радиоактивна и друга штетна зрачења, испарења и мирисе, намерна - разне саботаже, разарања у време ратних дејстава из ваздуха и са тла, и сл.). Елиминисање ових негативних дејстава или свођење на мин. утицаје постиже се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању, изградњи (грађевинских прописа нарочито код избора конструктивног склопа и фундаирања објекта, а за сеизмичке утицаје 8° МЦС скале, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објекта на појединачним локацијама како би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитетским возилима и противпожарна, хидрантска мрежа и др.

Приликом пројектовања објекта придржавати се важећих законских прописа који се односе на пројектовање и изградњу ове врсте објекта - Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015).

У свим објектима (вишепородичним стамбеним, стамбено-пословним, пословно- стамбеним и чисто пословним) је обавезна уградња лифта према важећим техничким прописима за ову врсту објекта.

Стамбени (стамбено-пословни, пословно-стамбени, пословни објекат) мора да буде опремљен свим прописаним, савременим инсталацијама и прикључен на мрежу јавне комуналне инфраструктуре.

Напомена:

- Приликом израде пројектно техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољења су мања одступања у односу на ИДР који је кориштен као основа за издавање ових услова, уз услов да су у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.
- Пре прибављања употребне дозволе, формирати грађевинску парцелу, спајањем к.п. бр. 898, 899 и 900 к.о. Рума.
- Уклањање постојећих објеката на к.п. бр. 898 и 899 к.о. Рума се могу уклонити Пројектом уклањања кроз обједињену процедуру у поступку исходавања грађевинске дозволе, а док се постојећи објекти бр. 1, 2 и 3 на к.п.бр. 900 к.о. Рума, који су изграђени без одобрења за градњу (објекти изграђени без грађ.дозволе) морају уклонити кроз посебну процедуру Геодетским елаборатом.
- Усагласити проценте класификационих ознака у објекту по намени, тј. бруто површина подрума представља подземну гаражу, нето оба локала је трговина на велико и мало, док остатак бруто површине целог објекта чини стамбени део стамбено-пословног објекта.
- ИДР-ом није дефинисана локација контејнера. Неопходно је предвидети позицију контејнера (одлагање смећа) на сопственој парцели или унутар самог објекта, у складу са условима надлежног предузећа ЈП „Комуналац“ Рума. Како Планом није дефинисана удаљеност контејнера од објеката, предлог је да позиција контејнера буде унутар објекта у делу локала бр. 1 на регулацији уз ЈНА улицу, тј. лево од планиране рампе у ниши објекта довољне дубине, дужине и висине или по условима које изда надлежно предузеће.
- Планирани објекат је објекат у низу, постављен на регулационој линији, те позицију водомерног окна и канализационог шахта поставити планирати по условима за надлежног предузећа, које идејним решењем нису дефинисане.
- У графичком делу пресека објекта, није јасно приказан детаљ кровне равни изнад дела рампе која је у равни терена, а увидом у ситуационо решење приказан је као квадрат у углу објекта унутрашње стране, а у изгледима се види назидак и ограда. Јасније приказати детаљ у пресеку објекта, уз услов да је висина плафона изнад рампе на мин. 2,2м пратећи нагиб.

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Водоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима бр. 63/1 од 23. 01. 2024. године, издатим од ЈП “ВОДОВОД” Рума.

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.-11896-24 од 01.02.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Услови се издају уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова. Не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету.

Инвеститор је у обавези закључења Уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцем јавних овлашћења, који је претходни услов за издавање

грађевинске дозволе, а у складу са чл. 3. став 7. Уредбе о локацијским условима.

Гасоводна инфраструктура: Техничка информација бр. 20.3.1 од 12.01.2024. године издати од ЈП “ГАС-РУМА” из Руме

Путна инфраструктура: Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу бр. 1/4-5-1/24 од 01. 02. 2024. године, издати од Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума.

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: 952-04-094-375/2024 од 10.01.2024. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-351/2024 од 11.01.2024. године

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: Услови бр. 217-253/24 од 12. 01. 2024. године, издати од МУП РС , Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту. У складу са чланом 33. Закона о заштити од пожара (“Сл. Гласник РС”, бр. 111/09,20/15 и 87/18) потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност Пројекте за извођење, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

Услови мере заштите културних добара: Услови и мере техничке заштите издати од Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица под бр. 50-07/24-2 од 30.01.2024. године.

Услови промене намене земљишта: /

VII Саставни део ових локацијских услова, поред горе наведених услова имаоца јавних овлашћења су и:

- **Урбанистичко-технички услови** број 1/3-3-4/2024 од 30.01.2024. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума, Сектор за урбанистичко планирање.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 01-12/2023 из децембра 2023. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Бироа за пројектовање ”Сирмиум-план” из Сремске Митровице,

одговорног пројектанта: Јелица Митрић Кнежевић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 1647 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; - 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.

XI У складу са чланом 6. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења ("Сл. гласник РС", бр. 93/23 и 94/23) произвођач отпада за објекте категорије Б, В и Г дужан је да сачини План управљања отпадом од грађења и рушења и да исти достави на сагласност надлежном органу, органу јединице локалне самоуправе надлежном за заштиту животне средине. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, привремене грађевинске дозволе и решења о одобрењу извођења радова доставља се Решење о сагласности на План управљања отпадом.

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

дипл.прав. Љиљана Ђукић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Нада Харш