

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Одсек за спровођење обједињене процедуре
ROP-RUM-35493-LOCH-2/2022
IV Број : **353-406/2022**
Дана: 10.01.2023.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 и 37/16), по Решењу начелника општинске управе број 036-20/2022-IV од 18.04.2022. године, 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 и 52/2021), члана 2., 3., 9. и 15. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 115/2020), члана 6., 8., 11. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 68/2019), Плана детаљне регулације за део блока 4-6-4 у Руми (Одлука о доношењу Плана детаљне регулације "за део блока 4-6-4" у Руми, донета од стране СО Рума број 06-40-15/2022-III од 28.03.2022.) и Плана генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/21), поступајући по захтеву инвеститора "Limont Bosske" доо из Огара, ул. Шумска бр. 116, поднетог путем пуномоћника "Пројект-Рума" доо из Руме, ул. Вељка Дугошевића бр. 96/2/1, путем овлашћеног лица Андрије Кирицића из Руме, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу стамбене зграде спратности Су+П+4+Пс (обј.1), отворене гараже П+0 (обј.2) и помоћног објекта за контејнере П+0 (обј.3) са уклањањем постојећих објеката на к.п. бр. 2953/1 и 2953/2 к.о. Рума, укупне површине парцеле 1966м², на територији општине Рума, Плана детаљне регулације за део блока 4-6-4 у Руми (Одлука о доношењу Плана детаљне регулације "за део блока 4-6-4" у Руми, донета од стране СО Рума број 06-40-15/2022-III од 28.03.2022.) и Плана генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/21), 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:

Објекат 1- стамбене зграде са 3 или више станова

-гараже

Објекат 2- гараже

Објекат 3: неклассификован-помоћни објекат за контејнере

Класификациони број објекта: 112 222, 124 210, 124 210

Планирана БРГП по идејном решењу: 6,163.09м²-стамбена зграда, 170,44м²-гараже, 4,50м²-помоћни објекат за контејнере

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: На к.п. бр. 2953/1 к.о. Рума, према листу непокретности бр. 2396, евидентиран је укупно 1 објекат: Породична стамбена зграда, површине 97м², спратности П+0 (објекат има одобрење за употребу)

На к.п. бр. 2953/2 к.о. Рума, према листу непокретности бр. 2396, евидентирано је 2 објекта: 1.Породична стамбена зграда, површине 77м², спратности П+0 (објекат преузет из земљишне књиге), 2.Објекат за који није позната намена, површине 43м², спратности П+0 (објекат изграђен без одобрења за градњу)

Објекти које треба уклонити: на к.п. бр. 2953/1 к.о. Рума: 1.Породична стамбена зграда, површине 97м²

На к.п. бр. 2953/2 к.о. Рума: 1. Породична стамбена зграда, површине 77м².Објекат бр.2 изграђен без одобрења за грађење се мора уклонити елаборатом мимо процедуре за издавање грађевинске дозволе.

Планирана намена: вишепородични стамбени објекат

Правила за формирање грађевинске парцеле: минимална површина парцеле за изградњу вишепородичног објекта (са или без пословања) је 600м², најмања ширина уличног фронта је 20,0м.Неопходно је пре прибављања употребне дозволе, формирати јединствену грађевинску парцелу, спајањем к.п. бр. 2953/1 и 2953/2 к.о. Рума.Новоформирана грађевинска парцела имаће површину 1966м².

Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту: Директан, са коловоза улице 27.октобра.Колски приступ обезбедити са коловоза улице 27.октобра, ширине мин. 3,0м.Приступ у дно парцеле обезбедиће се колском саобраћајницом поред објекта ширине мин 4,0м.Пешачке приступне стазе објектима извести мин. ширине 0,75м.

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: макс. 3,0

- индекс заузетости: макс. 70% улључујући и паркинг и манипулативне површине

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+4+Пс са или без подрума/сутерена, макс. висина 24,0м

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: мин. 6,0м од регулације Улице 27.октобра

Задња грађевинска линија: мин. 4,0м од границе суседне парцеле уз услов да се обезбеди размак објекта од објекта на суседним парцелама од најмање 1/2 висине вишег објекта

Бочне грађевинске линије: мин. 4,0м од границе суседне парцеле уз услов да се обезбеди размак објекта од објекта на суседним парцелама од најмање 1/2 висине вишег објекта

Нивелација:

- **кота терена:** +/-0,00
- **кота пода приземља:** од +0,2 до +0,5м-за пословне просторије (денивелација до 1,2м савладава се унутар објекта)
- **кота пода спрата:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** коза венца повучене етажје је максимално 3,5м изнад коте венца објекта у равни фасадног платна
- **кота слемена:** макс. 21,0м ок коте околног тротоара
- **кота крова:** /

Паркирање: Паркирање за потребе станара вишепородичних стамбено-пословних објеката организовати на отвореном паркинг простору у заједничком дворишту или у оквиру главног или у самосталном помоћном објекту.Паркирање планирати по принципу 1 стан 1 паркинг или гаражно место.Број паркинг места за потребе пословања придодаје се претходном броју, а рачуна се према нормативима за одређену делатност.Гараже се могу организовати у подземним етажама објекта (могућност извођења и више подземних етажа у зависности од геомеханике тла) или као слободностојећи на парцели.Уколико се у оквиру стамбено-пословног објекта налази пословни простор у ком се обавља делатност са сталним контактом са корисницима, може се у уличном простору, одобрити изградња манипулативног или паркинг простора за путничка возила посетилаца, уколико тај простор није уређен или планиран за другу намену.Може се у предњем делу парцеле, испред повученог стамбеног објекта, одобрити паркинг простор за путничка возила посетилаца.За потребе вишепородичног стамбено-пословног објекта неопходно је обезбедити укупно 65 паркинг или гаражних места за потребе становања и 5пм за пословање.Обезбедити најмање 5% места од укупног броја паркинг места, за паркирање возила особа са инвалидитетом, односно у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл.гласник РС", бр.22/2015).Ова места извести у близини улаза у стамбене зграде.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: мин. 1/2 висине вишег објекта

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): мин. 1/2 висине вишег објекта

Противпожарна заштита: Противпожарна заштита обезбедиће се поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија, изградњом саобраћајница према датим правилима, поштовањем прописа приликом пројектовања и изградње објекта и обезбеђењем одговарајућег капацитета водоводне мреже.Заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објекта са поштовањем њихове међусобне удаљености, коришћењем незапаливих материјала за изградњу, прописно пројектованом противпожарном хидрантском мрежом као и обавезно обезбеђење приступа свим објектима.Приликом пројектовања и изградње објекта са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно је применити мере заштите од пожара

утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.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 Сремска Митровица.

Друго: Сви нови објекти морају да задовољавају услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датај у правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл.гласник РС", бр. 69/12, 44/2018-др.закон).Обавезан археолошки надзор у обухвату Плана, од стране службе завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Објекат се лоцира на к.п. 2953/1 и 2953/2 к.о.Рума, укупне површине парцеле 1966м².Спратност објекта 1 је Су+П+4+Пс, објекта 2 П+0, објекта 3 П+0. Укупна бруто површина стамбене зграде: 6,163.09м², гараже: 170,44м², обј.за контејнере: 4,50м²

Укупна нето површина стамбене зграде: 5,483.95м², гараже: 165.05м², обј.за контејнере: 4,03м²

Димензије стамбене зграде су 46,00х18,20м, гараже 19,40х9,05м, обј.за контејнере 4,50х1,00м

Индекс изграђености 2,80

Индекс заузетости 51,33%

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.-493673/22 од 28.11.2022. године., 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: 1816/1 од 17.11.2022. године, израђени од стране ЈП "Водовод" из Руме.

Локална путна мрежа-јавне саобраћајнице: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 1/4-56-1/22 од 21.11.2022. године, издатим од стране ЈП урбанизам и изградња Рума.

Услови и мере заштите од пожара: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 09.29 број 217-18720/22 од 23.11.2022.године, издатим од стране Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту.Овај орган је донео обавештење да нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара, те је потребно применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.Потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

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: 952-04-094-23296/2022 од 08.11.2022. године
2. Копија катастарског плана водова: бр. 956-302-26404/2022 од 09.11.2022. године (5 примерака)

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, 44/2018-др.закон).

Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија:/

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 1/3-151/2022 од 30.12.2022. године израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.
- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 05/22 из децембра 2022. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа «Пројект-Рума» из Руме, ул. Вељка Дугошевића бр. 96/2/1, одговорног пројектанта: Андрије Кирицића, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 1207 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.

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

Љиљана Ђукић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Нада Харш

Доставити:

1. Странци
2. Архиви