

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-31467-LOC-1/2024
Заводни број: 353-287
Датум: 21.10.2024. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, заменик начелника Општинске управе Општине Рума дипл.прав. Нада Харш и помоћник шефа Одељења за урбанизам и грађење Љиљана Ђукић Ковачевић, дипл. правник по Решењу начелника општинске управе бр. 112-5-6/2024-IV од 17.09.2024. године, а на основу члана 3. и 15. Одлуке о општинској управи општине Рума ("Сл.лист општина Срема", бр. 24/15, 37/16 и 34/22), 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 генералне регулације насељеног места Никинци (Службени лист општина Срема ", бр. 10/12), поступајући по захтеву инвеститора, Бакић Здравка [REDACTED] [REDACTED] из Никинаца, [REDACTED], поднетог путем Пројектног бироа «Студио» из Руме, законски заступник Снежана Ердељац Панић из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за извођење радова на објекту број 1 – стамбена зграда са једним станом и то реконструкцији, доградњи и уклањању дела објекта бр. 1 и уклањање постојећих објеката бр. 2 и бр. 3, на к.п. бр. 1050 к.о. Никинци, укупне површине парцеле 1056,00м², на основу Плана генералне регулације насељеног места Никинци (Службени лист општина Срема ", бр. 10/12), потребних 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: 111011

Планирана бруто површина по идејном решењу: 122,87м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 100,38м²

Укупна бруто постојећег објекта бр. 1 износи 110,00м².

Укупна бруто површина дела објекта бр. 1 који се уклања износи 33,00м²

Укупна бруто површина доградње објекта бр. 1 износи 45,87м²

Укупна нето постојећег објекта бр. 1 износи 81,91м².

Укупна нето површина дела објекта бр. 1 који се уклања износи 24,15м²

Укупна нето површина доградње објекта бр. 1 износи 42,62м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр.11 к.о. Никинци, на к.п. бр. 1050 к.о. Никинци евидентирано је три објекта.

Објекат бр. 1 - породична стамбена зграда, површине 110,00м² , спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге;

Објекат бр. 2 - помоћна зграда, површине 39,00м², спратности п+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта;

Објекат бр. 3 - помоћна зграда, површине 15,00м², спратности п+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта.

Објекти које треба уклонити:

- део објекта бр. 1 - стамбене зграде у бруто површини од 33,00м²

- објекат бр. 2 - помоћни објекат у бруто површини од 39,00м²

- објекат бр. 3 - помоћни објекат у бруто површини од 15,00м²

Планирана намена: породични стамбени објекат

Намена простора, зоне, целине: зона породичног становања

Врста радова : реконструкција, доградња и уклањање

Правила за формирање грађевинске парцеле: Предметна к.п. бр. 1050 к.о. Никинци, површине 1.056м² , представља самосталну грађевинску парцелу и задржава се према постојећем стању

Приступ јавној саобраћајној површини: Директан приступ на јавну саобраћајну површину – улица Косте Нађа (к.п.бр. 1564 к.о. Никинци), преко постојећег саобраћајног прикључка одговарајуће ширине.

Постојећа комунална опремљеност: Парцела је комунално опремљена са струјом, водом, септичка јама

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **0.8**

- индекс заузетости: **макс. 30% (код постојећих парцела преко 750,00м²)**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: макс. П+2+тав (са или без подрума)

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: мин. 3,0м од регулационе линије (усвојено у ИДР) макс. 6м од регулационе линије

Задња грађевинска линија: мин. 0.5 од границе парцеле

Бочне грађевинске линије: - од ближег суседа на мин. 0,5м од границе,
или на граници (уз сагласност суседа)

- од даљег суседа на мин. 2,5м

Напомена: због реконструкције објекта бр.1 грађевинска линија од ближег суседа се задржава на постојећу удаљеност, дограњом није могуће прећи грађевинске линије.

Остале зграде на парцели: /

Нивелација, Плански документ:

- **кота терена:** око 80.60мнв/+0.00
- **кота приземља:** од 0,20м – 1,5м од коте тротоара (или дворишта)
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** макс. 12,00м од коте терена

Нивелација, ИДР:

- **кота терена:** око 80.60мнв/+0.00
- **кота приземља:** +0.60 (81.20мнв)
- **кота венца:** +3,40 (84.00мнв)
- **кота слемена:** +6.00 (86.60мнв)

Мах. Надзидак: Надзидак код поткровља је макс. висине 1,8м, док код приземних објеката се толерише назидак до макс. 30цм ради лакшег постављања кровне контрукције.

Светла висина просторије: Светла висина стамбених просторија од најмање 2,40м до 2,70м и више.

Отвори: Главне отворе на објекту, по правилу предвидети на уличној и фасади објекта оријентисаној према сопственом дворишту (бочном или задњем). Отвори на фасадама, који је удаљен од бочног суседа 0,5м, могу бити само са високим парапетима(мин 1,8м), морају имати на себи густу мрежу како би се спречио пролаз инсеката и глодара, такође није дозвољено испуштање, према суседу, непријатних мириса и честицама засићеног (загађеног) ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.) из производних просторија и технолошких поступака

Испусти на објекту: На зидовима објеката који су на граници са суседом нису дозвољени никакви испусти по етажама, док се на зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу сем стреха макс. 0,50м, а на спрату могу имати појединачне испусте али не преко 0,50м.

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

Обрада слободних површина: мин. 30% зелених површина на парцели

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама:

Размак између сопственог и суседних стамбених објеката треба да буде најмање 3,0м.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели):

Најближе растојање објеката је 3,0м од главног објекта. Може се дозволити и растојање 0,0м под условом да су задовољени противпожарни услови.

Смештај возила:

На сопственој парцели, изван површине јавног пута.

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

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:

Сви објекти морају имати заступљену заштиту од сеизмичких утицаја на 8 0 МЦС скале. Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу, нарочито поштовање грађевинских линија, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима, међусобне удаљености објеката и сл. Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу 6 парцеле према суседима. Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Кишна вода са кровних равни води се обавезно у властито двориште или улични канал Нивелацијом дворишта се мора обезбедити да вода из сопственог дворишта не угрожава објекте и простор суседних парцела.

Ограда: 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, а према улици начелно уједначена с околним оградама али не виша од 2,0м (оптимална висина до 1,60м)

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 минималне ширине 2,5м за чисто становање.

Депонованье и евакуација смећа: Депонованье кућног смећа врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту, евакуација се врши на насељску депонију, организовано, преко за то надлежног комуналног предузећа.

Друго:

Скуп правила регулише пројектовање и извођење грађевинских радова на ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА:

Рушење објеката - могуће је рушење због: дејста више силе-природних непогода, угрожености статичности објекта услед дотрајалости и уграђених лоших грађевинских материјала, због изградње нових објеката и другачије организације на парцели, објеката који нису на евиденцији заштите културног, историјског и архитектонског наслеђа објеката наслоњених један уз други уз обавезну заштиту објекта који се не руши и на којем рушење првог може угрозити статичност, (темеља, конструктивних елемената, заштите од природних фактора - топлотних разлика, атмосферички, ветра и сл.).

Реконструкција - могуће је извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта којима се утиче на испуњавање основних захтева за објекат, мења технолошки процес; мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација са повећањем капацитета;

Доградња - уз или над постојећим објектима до дозвољеног индекса заузетости (Из) и индекса изграђености (Ии) на парцели, и дозвољене спратности (уз проверу статичности конструктивних елемената на нова оптерећења) или до привођења трајној намени по основу фазности реализације

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.
- Бруто и нето површина објекта, као и висина објекта 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 утврђеним урбанистичким параметрима.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је реконструкција, доградња и уклањање дела објекта бр.1 породичне стамбене зграде са једним станом. Постојећа спратност објекта П+0 се задржава. Димензије постојећег стамбеног објекта су мах. 15,44м дужина и ширине 8,85м. Објекат се дограђује у делу димензија 7,65x4,75+2,05x5,45+трапез 2,00x1,50м . Објекат се уклања у делу према улици мах. дим. 8,85x7,02м (чиме се грађевинска линија помера на мин. 3,0м од регулационе линије). Уклања се објекат бр.2 - помоћна зграда, спратности П+0, површина под објектом од 39м² и објекат бр.3 - помоћна зграда, спратности П+0, површина под објектом 15м² . Укупни индекс заузетости на парцели (остварено према ИДР-у за све објекте) износи 11,63%, индекс изграђености 0,11.

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.-450428-24 од 10.10.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Водоводна мрежа: Услови за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону инфраструктуру бр. 2027/1 од 07.10.2024. године издато од ЈП "ВОДОВОД" 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: 952-04-094-20329/2024 од 01.10.2024.године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-25322/2024 од 02.10.2024. 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 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 1/3-175/2024 од 16.10.2024. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 5-9/2024 из септембра 2024. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа «Студио» из Руме, одговорног пројектанта: Снежана Ердељац Панић, дип.инж.арх., бр. лиценце 300 0252 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.

Обрадила

дипл.прав. Љиљана Ђукић Ковачевић

Шеф Одељења

дипл. прав. Љиљана Ђукић Ковачевић