

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-9404-LOC-1/2024
Заводни број: 353-87
Датум: 19.04.2024. 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 блок 4-5-2 и део блока 1-3-3 у Руми (Сл.лист општина Срема бр. 02/23, 6/24), Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/15), поступајући по захтеву инвеститора, ДОО "Limont Bosske Company" ПИБ: 105374300 из Огара, ул. Шумска бр. 116 поднетог путем ДОО "Пројект-Рума" из Руме, законски заступник Андрија Кирицић из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

І за изградњу стамбено-пословног комплекса, фаза А – стамбени објекат, спратности с+П+3+Пс, фаза Б – стамбено-пословни објекат, спратности п+с+П+3+Пс на к.п. бр. 4844, 4845, 4846, 4847, 4848, 4849, 4850, 4851, 4852 и 4853 све к.о. Рума, укупне површине парцела 4.551,00м², на територији општине Рума, на основу Плана детаљне регулације за део блок 4-5-2 и део блока 1-3-3 у Руми (Сл.лист општина Срема бр. 02/23, 6/24) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/15), 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 фаза А: "В" захтевни објекти

Класификациони број објекта фаза А: 112222, 124210

Категорија објекта фаза Б: "В" захтевни објекти

Класификациони број објекта фаза Б: 112222, 124210, 122012

Планирана бруто површина по идејном решењу фаза А: 5.522,58м²

Планирана нето површина по идејном решењу фаза А: 4.848,75м²

Планирана бруто површина по идејном решењу фаза Б: 10.963,04м²

Планирана нето површина по идејном решењу фаза Б: 9.861,17м²

Укупна бруто површина комплекса износи 16.485,62м²

Укупна нето површина комплекса износи 14.709,92м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти:

На к.п. 4844 К.О. Рума евидентирано је 4 објекта.

Објекат 1. Породична стамбена зграда, површине 231м² , објекат има одобрење за градњу, а нема одобрење за употребу;

Објекат 2. Помоћна зграда, површине 25м² , објекат има одобрење за градњу, а нема одобрење за употребу;

Објекат 3. пословна зграда за коју није утврђена делатност, површине 23м² , објекат има одобрење за употребу;

Објекат 4. Помоћна зграда, површине 35м² , објекат има одобрење за градњу, а нема одобрење за употребу.

На к.п. 4845 К.О. Рума евидентирано је 3 објекта.

Објекат 1. Породична стамбена зграда, површине 118м² , објекат преузет из земљишне књиге;

Објекат 2. Помоћна зграда, површине 38м² , објекат изграђен без одобрења за градњу;

Објекат 3. Помоћна зграда, површине 14м² , објекат изграђен без одобрења за градњу.

На к.п. 4846 К.О. Рума евидентиран је 1 објекат.

Објекат 1. Породична стамбена зграда, површине 117м² , објекат преузет из земљишне књиге.

На к.п. 4848 К.О. Рума евидентирано је 3 објекта.

Објекат 1. Породична стамбена зграда, површине 77м² , објекат преузет из земљишне књиге;

Објекат 2. Породична стамбена зграда, површине 79м² , објекат уписан по закону о озакоњењу објеката;

Објекат 3. Помоћна зграда, површине 26м² , објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта.

На к.п. 4847, 4849, 4850, 4851, 4852 и 4853 К.О. Рума нема евидентираних објеката.

Објекти које треба уклонити:

Уклањају се објекти изграђени на к.п. бр. 4844 к.о. Рума и то: објекат број 1, 2, 3 и 4; Уклањају се објекти изграђени на к.п. бр. 4845 к.о. Рума и то: објекат број 1, 2 и 3; Уклањају се објекти изграђени на к.п. бр. 4846 к.о. Рума и то: објекат број 1;

Уклањају се објекти изграђени на к.п. бр. 4848 к.о. Рума и то: објекат 1, 2 и 3;

Напомена: На к.п. 4845, објекти 2 и 3 су изграђени пре прописа којим је утврђена обавеза прибављања грађевинске дозволе (Одељење за урбанизам и грађење општине Рума, уверење бр. 36- 26/2/2023-IV-4). На к.п. 4850 и 4852 постоје објекти који су уклоњени ван обједињене процедуре, за које постоје Решења о уклањању (Одељење за урбанизам и грађење општине Рума, решење бр. 351- 639/2022 и 351-640-2022).

Објекти изграђени без одобрења за грађење као и објекти који немају употребну дозволу морају бити уклоњени Геодертским елаборатом мимо обједињене процедуре.

Планирана намена: Слободно-стојећи објекти - стамбено-пословни комплекс:

- Фаза А (објекат 1): вишепородични стамбени објекат, спратности Су+П+3+Пс;
- Фаза Б (објекат 2): стамбено-пословни објекат, спратности По+Су+П+3+Пс

Намена простора, зоне, целине: површине за вишепородично становање у блоку 4-5-2

Врста радова : изградња

Садржај објекта:

Фаза А (објекат 1): вишепородични стамбени објекат садржи укупно 52 стамбене јединице и три гараже у сутерену са 37 паркинг места.

Сутерен: гаража 1 (13 ПМ), гаража 2 (11 ПМ), гаража 3 (13 ПМ), противпожарни сектор, лифт, степенишни простор и 6 остава;

Приземље: заједничке просторије (улаз, ходник, степенишни простор и лифт) и 11 стамбених јединица различите структуре

1., 2. и 3. спрат: сваки по 11 стамбених јединица различите структуре, ходник, степенишни простор и лифт

Повучени спрат: 8 стамбених јединица различите структуре, ходник, степенишни простор и лифт

Фаза Б (објекат 2): стамбено-пословни објекат садржи укупно 102 стамбене јединице, 5 локала у приземљу, 4 гараже у подруму и две гараже у сутерену са укупно 110 паркинг места.

Подрум: гаража 1 (17 ПМ), гаража 2 (17 ПМ), гаража 3 (13 ПМ), гаража 4 (13 ПМ), противпожарни сектор, лифт, степенишни простор

Сутерен: гаража 1 (19 ПМ), гаража 2 (19 ПМ), противпожарни сектор, лифт, степенишни простор

Приземље: заједничке просторије (улаз, ходник, степенишни простор и лифт), 14 стамбених јединица различите структуре и 5 локала

1., 2. и 3. спрат: сваки по 23 стамбених јединица различите структуре, ходник, степенишни простор и лифт

Повучени спрат: 19 стамбених јединица различите структуре, ходник, степенишни простор и лифт.

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини:

Директан приступ стамбено-пословном комплексу са јавне саобраћајне површине из улице Орловићева (к.п. бр. 7228 КО Рума)

Постојећа комунална опремљеност: струја, вода, фекална канализација, атмосферска канализација, гас, тк мрежа.

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

Предметне парцеле су се налазиле 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).

Друго:

За фазу А (објекат 1) су издати урбанистичко-технички услови бр. 1/3-37/23 од 11.04.2023. од стране ЈП Урбанизам и изградња Рума, за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+П+3 са уклањањем постојећих објеката на к.п.бр. 4850, 4851, 4852 и 4853 к.о. Рума. За овај објекат је издата грађевинска дозвола и у изградњу је у току.

Одступање од издатих услова је да се сада планира стамбен-пословни комплекс (фаза А и фаза Б) и да поменути вишепородични стамбени објекат из фазе А мења спратност, односно изграђује се повучени спрат, те се овим условима издају услови да објекат 1 има спратност Су+П+3+Пс.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **2,9**

- индекс заузетости: **највише 70% што подразумева површине под објектима, паркинзима и саобраћајним и манипулативним површинама**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+3+Пс (са или без подрума и сутерена)

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: мин. 6,0м од регулације ул. Орловићева и на регулацији са Лењиновом улицом

Задња грађевинска линија: мин.4,0м од границе са суседом под условом да се обезбеди мин растојање објеката које износи 1/2 висине вишег објекта

Бочне грађевинске линије: мин.4,0м од границе са суседом под условом да се обезбеди мин растојање објеката које износи 1/2 висине вишег објекта

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** +0,00
- **кота пода приземља:** Кота пода приземља стамбених просторија може да буде 0,9-1,2м од коте изведеног или пројектованог околног тротоара. Кота пода приземља пословних просторија у приземљу вишепородичног објекта може да буде од 0,2м до 0,5м (денивелација до 1,2 м савладава се унутар објекта).
- **кота првог спрата:** /
- **кота пода поткровља:**/
- **кота сутерена:** мин
- **кота венца:** Макс. висина објекта је 13,0м од нивелете до венца.
- **кота слемена:** Макс. висина објекта је 16,5м од нивелете до слемена објекта. Код терена у паду макс. спратност и висина објекта се рачуна од главног улаза у објекат.

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: Светла висина стамбених просторија може да буде мин. 2,60м, а помоћних просторија мин. 2,20м, док пословних просторија према намени али мин. 3,00м. Степенишни простор мора бити природно осветљен и проветрен путем прозора, јединствено по вертикали или по етажама.

Отвори: Спољни отвори пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели. За објекте постављене на прописаним растојањима у односу на суседне објекте, отвори на фасадама се пројектују без посебних ограничења.

Испусти на објекту: На спратним етажама, односно изнад висине од 3,0м: стрехе до 0,80м, балкони, еркери и сл. до 1,20м, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне

пројекције испада), с тим да испуштена површина не сме прећи 50% површине фасаде. На фасади објекта који је постављен на минималном растојању од објекта на суседној парцели, не дозвољавају се никакви испади, осим стрехе до 0,8м. Сем испод основног габарита, објекат може да садржи подземне делове и ван њега и то за: помоћне односно техничке просторије, гараже, склониште и сл., по правилу у равни терена (или с макс. издизањем до 1,0м уколико то услови парцеле дозвољавају), при чему се не смеју прећи границе парцеле ни изнад ни испод нивоа терена. Регулациону линију испод коте тротоара могу прећи подрумски шахтови до 1,0м, подрумски зидови до 0,15м и стопе темеља до 0,50м, а границу суседне парцеле само темељне стопе уз сагласност власника односно корисника парцеле

Спољно степениште: Степенишни простор мора бити природно осветљен и проветрен путем прозора, јединствено по вертикали или по етажама вертикали или по етажама. Обавезна уградња лифта према важећим техничким прописима. за ову врсту објекта

Обрада слободних површина: Сем уређења пешачких и колских приступа, подразумева се извођење интерне саобраћајнице у дубину парцеле, као и потребне манипулативне површине у дворишту, нарочито ако се на парцели обавља одређена делатност.

Слободне, неангазоване површине парцеле (комплекса) по правилу се користе за озелењавање и уређење врта, дечјих игралишта, простора за одмор и сл.

Уређење зелених површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре.

Просторе заједничких дворишта кућни савети односно стамбене заједнице могу самоиницијативно да уређују односно постављају реквизите за игру деце, клупе, канте за отпатке и сл., уз садњу што више зеленила, као и уређење травњака и цветњака.

Архитектонско-обликовно уређење заједничког дворишта планираних вишепородичних објекта, где год је то могуће, неопходно је извести са одговарајућим застором (бетонске плоче или сл. елементи) и одговарајућом урбаном опремом.

Проценат озелењености парцела намењених вишепородичном становању треба да буде најмање 30%.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Међусобно растојање вишеспратних објекта на сопственој парцели треба да буде најмање 1/2 висине вишег објекта. Међусобно растојање слободностојећих стамбених и других вишеспратних објекта на сопственој и суседним парцелама је мин 4,0м односно не може да буде мање од 1/2 висине вишег објекта.

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели):

Поред главних објекта на парцелама вишепородичног становања могућа је изградња и помоћних објекта и то: гараже, оставе и слични објекти за заједничке потребе станара и објекти инфраструктуре (трафостанице, МРС...).

Приземни помоћни објекти који могу бити дограђени уз главни објекат или слободностојећи у дубини парцеле, на одстојању од најмање 1,0 м од граница било које суседне парцеле. Поред објекта је неопходан колски пролаз ширине најмање 4,0м. Инфраструктурни објекти, инсталациони објекти и опрема одмичу се од суседа у складу са посебним прописима.

Помоћни објекти са више надземних етажа или нестандарне висине удаљују се од других објеката на парцели за 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0 м.

Помоћни објекти - контејнери за сакупљање смећа (уколико то није решено у самом објекту) морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта, као и од објеката на суседним парцелама.

Смештај возила: 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.

Број пм/гм за потребе пословања додаје се предходном броју, а рачуна се према нормативима за одређену делатност. Смештај тешких возила и машина се искључује. Уколико се у оквиру стамбеног објекта односно парцеле налази пословни простор у коме се обавља делатност са сталним контактом са корисницима, може се:

- у уличном простору, у ширини парцеле, одобрити изградња манипулативног или паркинг простора за путничка возила посетилаца, уколико тај простор није уређен или планиран за другу намену,

- у предњем делу парцеле, испред повученог стамбеног објекта, одобрити паркинг простор за путничка возила посетилаца.

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). 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 9 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. Планирани 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 препреке. 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). Објекат 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.

Ограда: Парцеле се обавезно ограђују према суседним парцелама породичног становања. 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, према улици уједначена с околним оградама али не виша од 2,0м (оптимална висина до 1,60м). Врата и капије на ајнфортима и уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

Приступ објекту: Колски прилаз новим парцелама вишепородичног становања обезбеђује се са коловоза из улица Орловићеве, 22. Децембра 1941-е и улице Првوماјске. Није дозвољено извођење колског прилаза из улице Лењинове. Колски приступ парцели са јавног простора односно од уличног коловоза, обезбеђује се прикључком: - одвојени улаз и излаз ширине мин.3,50 м, са радијусом кривине 7,0 м, - јединствен улаз-излаз ширине мин.5,5 м, са радијусом кривине 7,0 м. Колски пролаз у дубину парцеле поред објекта је обавезан, ширине мин. 3,5м за једносмеран и мин. 5,5м за двосмеран саобраћај

Заштита околине: Изградња објеката и извођење свих врста радова, мора се вршити тако да се не изазову било каква оштећења и загађења животне средине. Пре свега поштовањем и применом свих законских норми, прописа и техничких услова, сва негативна дејства своде се на минималну меру. Забрањује се примена грађевинских материјала који остављају сумњу на појачано радиоактивно зрачење, недовољну носивост, недовољну отпорност на пожар и слично.

Услови за обезбеђивање сигурност суседних грађевина:

Услови обезбеђења сигурности суседних објеката постиже се поштовањем грађевинских линија, прописаних растојања између објеката, као и поштовање других урбанистичких параметара као што су највећа дозвољена спратност и висина објекта, индекси заузетости и изграђености... Изградњом новог објекта не смеју се на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена која је угрожавајућа на постојеће објекте). Делови објекта (подземни и надземни) не могу прелазити линију границе парцеле. За обезбеђење заштите суседних објеката од обрушавања и рушења придржавати се утврђених минималних растојања објеката као и растојања од граница парцеле. За обезбеђење заштите од пожара обезбедити пролаз у дно парцеле у складу са прописима. Одвођење атмосферских вода са кровних површина свести у атмосферску канализацију у оквиру сопствене парцеле. Површинске воде не смеју се усмеравати према другој парцели. Атмосферске и површинске воде сакупљати у резервоар предвиђен само за кишницу или слободним падом, риголама или зацевљено свести у најближи реципијент (путни канал). Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу суседне парцеле. Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту (жива ограда, групација дрвећа или жбуња, дрворед и сл.). Дрвеће и високо жбуње садити најмање на 1,0м од границе према суседу и 3,0м од објекта.

Депоноване и евакуација отпада:

Депонованње кућног смећа вршиће се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту. Могуће је одлагање смећа вршити у самом објекту или у за то изграђеном помоћном објекту.

Евакуација се врши на градску депонију, преко за то надлежног предузећа.

Места за контејнере су обавезно од тврде подлоге, бетон или асфалт.

Помоћни објекти, односно места за постављање контејнера за сакупљање смећа морају бити удаљени од главних објеката, на сопственој и суседним парцелама, најмање 5,0 м. Места за контејнере морају бити тако лоцирана на парцели да је омогућен лак и несметан прилаз возилима комуналне службе за пражњење контејнера.

ПРАВИЛА ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: Неопходно је , пре прибављања употребне дозволе, формирати грађевинску парцелу, спајањем к.п. бр. 4844, 4845, 4846, 4847, 4848, 4849, 4850, 4851, 4852 и 4853 к.о. Рума. Новоформирана грађевинска парцела имаће површину 4.551,0 m²

Друго:

- Сви објекти треба да буду изведени од савремених, квалитетних, трајних начелно аутохтоних материјала, функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама.

- Фундирање објеката вршити у здрав терен.

- Обавезно је испитивање носивости тла - израда геомеханичког елабората, а на основу добијених резултата вршиће се статички прорачун, избор конструктивног система и фундирање.

- Објекти морају бити пројектовани и изведени према прописима за заштиту од сеизмичких утицаја на 8° МЦС скале.

- Сви објекти морају бити обезбеђени од негативних утицаја електричног пражњења као и других негативних атмосферских утицаја.

- Приликом пројектовања планираниог 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 ("Сл.гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015).

- Обавезан археолошки надзор од стране службе Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица, приликом извођења земљаних радова.

- Обавезно прибављање услова и мера заштите по сваком захтеву Инвеститора за све инфраструктурне радове, интервенције које обухватају земљане радове и изградњу у границама Плана;

- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, као и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у ком је откривен.

- Стамбени (стамбено-пословни) објект мора да буде опремљен свим прописаним, савременим инсталацијама и прикључен на мрежу градске инфраструктуре;
- Сви прикључци на градску инфраструктурну мрежу по правилу треба да су подземни, као и расплет у оквиру парцеле.
- Грејање објекта по избору. Без обзира на начин грејања, сваки стан мора имати обезбеђену једну димњачку вертикалу.
- Подразумева се адекватна употреба изолационих материјала у изградњи (изолација спољашњих зидова, изолација крова, изолација кровне таванице према негрејаном простору и сл.);
- Оптимизовати енергетске потребе објекта, што подразумева оптимизацију количина енергије коју зграда стварно троши, или за коју је процењено да задовољава различите потребе везане за стандардну употребу зграде, које могу обухватити, између осталог, грејање, топлу воду, хлађење, вентилацију и расвету.
- Подрум/сутерен стамбено-пословног објекта се користи за помоћне, евентуално пословне просторије (подземна гаража за потребе станара, а могући су и следећи садржаји: котларница, трафостаница, смештај горива, остава, склониште, разни пословни простори и сл.).
- Приземље се користи за стамбене и пословне просторије с чистом делатношћу, евентуално за помоћне просторије и гараже.
- Спратне етаже - за стамбене и евентуално пословне просторије (мирне делатности)
- Повучени спрат - последња етажа повучена од фасадне равни према јавној површини и према бочним суседима мин. 1,5m у нивоу пода. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5m изнад коте венца објекта у равни фасадног платна. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до макс. дозвољене висине. На етажи повученог спрата могу се планирати терасе, балкони и лође, без 11 дозвољених препуста.
- У вишепородичним објектима обавезна уградња лифта према важећим техничким прописима.
- Оставе за потребе станара (у зависности од просторних могућности) обавезно се предвиђају у подруму, евентуално у тавану планираних објекта.
- Препоручује се да се у стамбеним објектима, посебно у оним са већим бројем станова, планирају и заједничке просторије као што су сушионица и евентуално перионица веша, остава за бицикле, просторија за скуп станара и сл.

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.
- Постојећи нелегални објекти се уклањају кроз посебну процедуру геодетским елаборатом.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се изградња стамбенопословног комплекса, фаза А - стамбени објекат, спратности Су+П+3+Пс и фаза Б – стамбено пословни објекат, спратности По+Су+П+3+Пс, са уклањањем постојећих објеката. За одређене парцеле већ су прибављена решења о рушењу. Објекат 1 из фазе А је релативно правоугаоног облика, максималне димензије објекта су 46,75м x 21,25м. Објекат у сутерену планира гаражу 37 паркинг места од којих су два за особе са инвалидитетом. На приземљу, првом, другом и трећем спрату се планирају по 11 стамбених јединица, а на повученом спрату 8 стамбених јединица, односно укупно 52 стамбене јединице. Објекат 2 из фазе Б је облика слова П, максималне димензије објекта су 47,30м x 44,20м. У објекту се гаража планира у подруму са 72 паркинг места и у сутерену се планира 38 паркинг места од којих су укупно 6 ПМ за особе са инвалидитетом са обе етаже. На приземљу су планирана 14 стамбених јединица и 5 пословних простора (локала), првом, другом и трећем спрату се планирају по 23 стамбене јединице, а на повученом спрату 19 стамбених јединица, односно укупно 102 стамбене јединице. Ван објеката на парцели су планирана 8 паркинг места, интерна саобраћајница за приступ објектима и гаражама за двосмерни саобраћај мин. ширине 5,5м, остале површине су намењене зеленилу. Укупни индекс заузетости на парцели (остварено према ИДР-у за све објекте, саобраћајно манипулативне површине, паркинзи, тротоари, плато за контејнере и др.) износи 69,96%, индекс изграђености 2,899.

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.

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Водоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима бр. 781/1 од 09. 04. 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.-158871-24 од 16.04.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Путна инфраструктура: Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу бр. 1/4-29-1/24 од 08. 04. 2024. године, издати од Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума.

Гасоводна инфраструктура: Техничка информација бр. 20.20.1 од 11.04.2024. године издата од ЈП “ГАС-РУМА” из Руме.

Телекомуникациона инфраструктура: Технички услови за пројектовање и прикључење објекта бр. Д210-154301/1-2024 од 04.04.2024. године, издати од Телеком Србија а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица.

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: 952-04-094-6323/2024 од 02.04.2024. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-8120/2024 од 02.04.2024. 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. 217-2764/24 од 05. 04. 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. 220-07/24-2 од 16.04.2024. године.

Услови промене намене земљишта: /

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

- **Урбанистичко-технички услови** број 1/3-50/2024 од 18.04.2024. 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 01/2024 из марта 2024. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране ДОО “ПРОЈЕКТ-РУМА” из Руме, одговорног пројектанта: Андрија Кирицић, 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; - Уверење о идентификацији објеката; - Решење о уклањању објеката бр. 351-640/2022 од 07.07.2022. године и Решење о уклањању објеката бр. 351-639/22 од 11.07.2022. године издати од овог Одељења.

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.

Обрадила

дипл.прав. Љиљана Ђукић Ковачевић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Нада Харш