

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-26867-LOCA-5/2024
Заводни број: 353-83
Датум: 04.04.2024. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађење 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 62/23), члана 2., 3., 6., 15. и 16. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 115/2020), члана 15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 96/2023), затим ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ („Сл.лист општина Срема“ бр.32/2021,2/2023), поступајући по захтеву инвеститора Нежић Саше [REDACTED] из Руме, ул. [REDACTED] поднетог путем ДОО “СМБ ПРО-ИНГ” из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, за измену Локацијских услова бр. ROP-RUM-26867-LOC-1/2023, Интерни број 353-297/23 од 20. 09. 2023. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И МЕЊАЈУ СЕ Локацијски услови бр: ROP-RUM-26867-LOC-1/2023, Интерни број 353-297/23 од 20. 09. 2023. године за изградњу стамбеног објекта у Руми, на к.п. бр. 6423/2 к.о. Рума, укупне површине парцеле 660,00м² (“А” категорија, класификациона ознака 111011), тако да гласе:

И Издају се Локацијски услови за изградњу стамбеног објекта, спратности П+0 у Руми, на к.п. бр. 6423/2 к.о. Рума, укупне површине парцеле 660,00м², на основу ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ („Сл.лист општина Срема“ бр.32/2021,2/2023), потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са овим законом.

Категорија објекта: "А" незахтевни објекти

Класификациони број објекта: 111011

Планирана БРГП по идејном решењу: 253,41м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 215,66м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: На к.п. 6423/2 к.о. Рума, постоји:

1. породична стамбена зграда, укупне површине 75,00м², спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге

Објекти које треба уклонити: породична стамбена зграда, укупне површине 75,00м², спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге

Пристап јавној саобраћајној површини: директан пристап на јавну површину са источне стране – ул. Партизанска, к.п. бр. 7331 к.о. Рума

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште. Предметна к.п. бр. 6423/2 к.о. Рума се налазила у грађевинском подручју насеља Рума до 15.06.1992.год, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту (Сл.гласник РС бр. 49/92.) што је утврђено увидом у урбанистичку документацију за насеље Рума

Планирана намена: стамбени објекат за породично становање са једним станом

Намена простора, зоне целине: Породично становање, Блок 3-5-6

Врста радова: изградња

Предња грађевинска линија: предња грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом (уколико је више од 50% објеката у блоку постављено на регулациону линију) , да буде увучена 3,0m или 6m у односу на регулацију. На постојећим изграђеним парцелама код реконструкције и доградње задржава се постојећа грађевинска линија. На грађевинским парцелама у изграђеним уличним потезима, блокова, објекти се у односу на регулацију, постављају на удаљености на коју је постављено више од 50% објеката у фронту грађевинског блока, изузетно и на неку другу међуудаљеност уколико то специфични услови објекта или парцеле то захтевају. Исток: Планирана предња грађевинска линија, према ИДР-у, налази се на регулационој линији. Обзиром да се објекат гради паралелно са бочном границом (северном), објекат се својим најистуренијим делом налази на регулационој линији 0.00, према јужној страни, док је према северној страни повучен у парцелу за 0,10m.

Задња грађевинска линија: удаљеност од задње границе парцеле је мин. 1,00м- од к.п. бр. 6426/3 к.о. Рума (запад).

Бочне грађевинске линије:

- Према Плану: У односу на бочне суседне парцеле, објекти се постављају на парцели по правилу (ритму) у одређеним зонама/блоковима, односно уличним потезима. Према ближем бочном суседу објекат се поставља на удаљености мин. 0,50м од заједничке границе парцеле, а према даљем суседу најмање 3,00m, односно мора се обезбедити колски пролаз у дубину парцеле. Удаљеност од стамбених објеката са суседних парцела мора бити мин.3,50м а од помоћних 1,00м. Према датим правилима одређене су бочне грађевинске линије . Север:

Мин. 0,50м од к.п. бр. 6423/1 к.о. Рума (ближи сусед) Југ: мин. 3,00м од к.п. бр. 6424/1, 6424/3 к.о. Рума(даљи сусед)

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **1,5**

- индекс заузетости: **50%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: стамбени објекат П+1+Пк (са или без подрума/сутерена), мах висине 12,00м

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: размак између сопственог и суседних стамбених објеката (даљи сусед) треба да буде најмање 3,50м.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): /

Смештај возила:

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.

Приступ објекту:

Пешачки приступ до објекта је путем тротоара .Приступ возила је преко постојећег колског приступа у ширини 3,00м, који је нивелационо усклађен са постојећом саобраћајницом.

Нивелација према ИДР-у:

- **кота терена:** 105,50мнв /-0,60
- **кота пода приземља:** 106,10мнв/+0.00
- **кота пода спрата:**/
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** 109,70мнв/+3,60м
- **кота слемена:** 112,50мнв/6,40м ; 112.05мнв/+5,95

Према Плану: Кота пода приземља (КПП) нових стамбених објеката може да буде 0,50-1,20 m од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара, зависно од тога да ли је планирана изградња подрума /сутерена или не.

Максимални надзидак: /

Светла висина просторије: За стамбени објекат , према Плану, светла висина просторија може бити од 2,40м до 2,70м. Могућа је и већа светла висина просторија , до 3,00м.

Отвори: Главне отворе оријентисати према сопственом дворишту и улици. Према ближем суседу отвори се постављају искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења на парпету минималне висине 1,80м.

Испусти на објекту: У складу са правилима прописаним Правилником о општим правилима парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. Гласник РС 22/2015).

Спољно степениште: Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,90 m улази у габарит објекта.

Обрада слободних површина, зеленило: Проценат озелењености парцела намењених породичном становању треба да буде најмање 30%.

Ограда: ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију или увучену унутар сопствене парцеле. 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 1,00m, као и жива ограда. Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,00m, а према улици начелно уједначена с околним оградама али не виша од 2,00m (оптимална висина до 1,60m). У склопу ограда подразумевају се колске и пешачке капије, које су у уличним оградама по правилу исте висине као ограда, а могу бити и посебно наглашене и обрађене, крила капија пешачких и колских улаза морају се отворати ка унутрашњости парцеле, исто се односи на самосталне гараже на УРП или ако су у објекту постављеном на ту линију.

Противпожарна заштита: Обезбедити пролаз у дубину парцеле мин.3,00m за противпожарна возила.

Услови за обезбеђивање сигурности 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 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.

Све остале одредбе у Локацијским условима бр: ROP-RUM-26867-LOC-1/2023, интерни бр. 353-297/2023 од 20. 09. 2023. године, остају на снази.

УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре- сепарат измене), - Доказ о уплатама (републичка административна такса и такса на име Централног регистра); - Пуномоћје; - Потврда о пријему захтева;

- Надлежни орган је по службеној дужности затражио од ЈП Урбанизам и изградња Рума из Руме измену и допуну урбанистичко-техничких услова. Дана 29. 03. 2024. године под бројем 1/3-48/24 израђени су урбанистичко-техничких услова.

Увидом у нови захтев и достављену документацију утврђено је да су испуњени услови и да је могуће изменити Локацијске услове ROP-RUM-26867-LOC-1/2023, Интерни број 353-

297/23 од 20. 09. 2023. године у погледу повећања димензија објекта, додавања терасе и повећања бруто и нето површине.

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