

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-7910-LOC-1/2024
Заводни број: 353-76
Датум: 03.04.2024. 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 62/2023), 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 насеља Хртковци (Сл. лист општина Срема бр.33/09, 28/14, 32/19, 31/23), поступајући по захтеву инвеститора, Дрлић Дубравке [REDACTED] из Хртковаца, ул. [REDACTED] [REDACTED] поднетог путем Пројектног бироа "Студио" из Руме, законски заступник Снежана Ердњац Панић из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за изградњу породичног стамбеног објекта, спратности П+0, на к.п. бр. 3968/1 к.о. Хртковци, укупне површине парцела 2700м², на основу Плана генералне регулације насеља Хртковци (Сл. лист општина Срема бр.33/09, 28/14, 32/19, 31/23), 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: "А" незахтевни објекти

Класификациони број објекта: 111011

Планирана бруто површина по идејном решењу: 169,50м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 147,31м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: /

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: породични стамбени објекат

Намена простора, зоне, целине: зона породичног становања

Врста радова : изградња

Садржај објекта: Приземље: 1. Трем, 2. Ходник, 3. Дневна соба, 4. Трпезарија, 5. Кухиња, 6. Остава, 7. Вешерница, 8. Дегажман, 9. Купатило, 10. Соба, 11. Соба, 12. Соба, 13. Трем

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Пристап јавној саобраћајној површини: пристап јавној саобраћајници врши се директно са улице Живојина Мишића

Постојећа комунална опремљеност: вода, струја, телефон

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште. Предметна парцела се налазила у границама грађевинског подручја пре ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл.Гласник РС", бр. 41/92)

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **2**

- индекс заузетости: **50%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: за објекте породичног становања П+2+Пк(са или без подрума)

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: може да се поклапа са регулационом линијом - може да буде померена у дно парцеле од Р.Л. мах. 6,0м. - по изричитој жељи власника могуће је лоцирање мах до 10,0м од Р.Л. уколико микролокацијски услови то дозвољавају - не сме бити угрожен однос стамбеног са помоћним објектима на властитој и суседним парцелама, тј. стамбени објекат не може бити лоциран у зону *прљавих* и пољопривредних објеката)

Задња грађевинска линија: мин 0,5м од северне границе парцеле (искључиво за приземне објекте)

Бочне грађевинске линије: мин 0,5м од западне границе парцеле, мин 2,5 од источне границе парцеле (искључиво за приземне објекте)

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** +81,25мнв /+/-0,10

- **кота пода приземља:** Коте подова приземља за главни објект на парцели - износи од 0,20 до 1,5м од коте тротоара, зависно од садржаја у објекту и поседовања сутерена
- **кота пода поткровља:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** Висина слемена код стамбених, стамбено-пословних објеката, мах дозвољене спратности, износи 12,0м од коте терена.

Мах. надзидак: /

Светла висина просторије: најмања светла висина у свим стамбеним просторијама износи 2,40м

Отвори: Главне отворе стамбених и других просторија пословно-стамбеног објекта по правилу предвидети на уличној и дворишној фасади објекта Отвори пословних, стамбених и других просторија на пословно-стамбеном и другим објектима на парцели, према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 3,0м (изузетно 2,5м) начелно се не предвиђају Изузетно, на мањој удаљености се могу предвидети веће површине с фиксним мат стаклом, "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор,) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветлење сопствених просторија (оставе, санитарни чвор, ходник и сл.) мах дм. ш=0,6м, а вис=0,4м чији је парапет мин. 1,80 м од 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.)

Испусти на објекту: /

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина: санитарно-хигијенског становишта, а пружа и интимније повезивање човека са природом. Врт око куће обезбеђује мир, хигијенске услове становања без буке и прашине и ствара могућност активног одмора. У врту могу да постоје следеће функционалне целине: предврт, простор намењен Вртови и баште око породичног становања као категорија зелених површина не сврставју се у општи фонд насељског зеленила, али заузимају видно место у укупном фонду зеленила насеља. Све слободне површине, унутар парцела намењених становању, преостале након изградње објеката и површина са тврдим застором, потребно је уредити као зелене површине (појединачно дрвеће, травњаци, цветњаци и сл.) на основу жеље инвеститора а према решењу пројектанта.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Изградњом новог објекта не смеју се на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте). Уколико се објекти наслањају инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције целокупног постојећег објекта. Нови објект према суседном постојећем објекту мора бити лоциран на мин растојању од 4,0м од истог, а за веће висине новог објекта мора бити удаљен за зону обрушавања истог (за половину висине вишег објекта односно за објекте са потенцијално угрожавајућом наменом за 2/3 висине новог објекта).

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели):

Потребно је да се утврди глобална организација на парцели у зонама где је заступљено становање (зона породичног становања, зона пословања са становањем), тако да се формира: - *чиста зона *: појас уз уличну (регулациону) линију мин ширине 10.0м: становање / пословање са главним објектом на парцели стамбеним или стамбено-пословним, пословно-стамбеним и пословним (у зависности од зоне - породично становање или зона пословања са становањем) и помоћним (*чистим*) објектима у функцији овог објекта, - *прљава зона *- зона помоћних (пратећих), пољопривредних, производних, прерађивачких, складишних објеката - баште и воћњаци, зелене, слободне, паркинг површине - преостали простор.

Најмање дозвољене међусобне удаљености објеката су: - Главни објекти на парцели ће се лоцирати на међусобне удаљености зависно од величине, облика парцеле, функционалне организације и повезаности објеката, а мин 3,0м, за приземне стамбене, стамбено-пословне, пословно-стамбене објекте (сем полуатријумских и у непрекинутом низу),

-ПОМОЋНИ(ПРАТЕЋИ) ОБЈЕКТИ зависно од своје намене (тзв.*прљави * и *чисти *) лоцирају се унутар парцеле у складу са организацијом парцеле (стамбени / пословни део, чисти део, и *прљави * део парцеле) . Пратећи (помоћни) објекти могу бити лоцирани и уз главни објекат или одвојени од главног објекта мин 3.0м. Могуће је да се лоцирају у наставку главног објекта на парцели следећи садржаји који прате становање и пољопривредна газдинства: летња кухиња, оставе за алатке и сл., засебан санитарни чвор служи након обављања прљавих послова на парцели, нарочито код пољопривредних домаћинстава. Помоћни(пратећи) објекти се могу лоцирати уз бочне суседе, попреко на парцели или попреко у дну парцеле. Услови одмицања од бочних суседа увек морају бити задовољени. Уколико се постављају попреко на парцели мора се остварити пролаз у дно парцеле ширине 4,0м уколико је јединствен објекат и пролаз је наткривен. Могуће је да се лоцирају у наставку главног објекта на парцели следећи садржаји који прате пословање (производњу, прераду, складиштење): магацини, складишта за сировину или готове производе, механизацију, алат, просторе посебне опреме и помоћних уређаја и намена (цистерне, јаме, контејнери) и сл. *Прљави * помоћни(пратећи) објекти морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.

Септичка јама (која ће се користити до изградње фекалне канлизације) мора бити удаљена од властитих објеката мин 5,0м а од суседних 10,0м. Минимално међусобно растојање стамбених и економских (сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта и др.) објеката износи 15м, односно удаљење ђубришта и пољских клозета износи 20-25м.

Смештај возила: /

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. На парцелама породичне стамбене градње и даље ће се условљавати одговарајући пролаз у дубину парцеле и прописна удаљеност разних помоћних и других објеката од стамбених, што се посебно односи на пољопривредна домаћинства. Посебно је значајна употреба ватроотпорних материјала за градњу и избегавање лако запаљивих материјала што је чест случај код уређења ентеријера објеката јавне намене. Систем саобраћајница представља мрежу противпожарних преграда и планиран је тако да омогућава вишестране приступе локацијама и објектима.

Ограда: За оградавање парцела примењују се следећи услови :

- ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију, 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,

- на угаоним парцелама, ради прегледности раскрснице, обавезно се постављају провидне ограде у најмањој дужини двоструке дужине повлачења објекта од обе УРЛ, мерено од угла, без подзида или са подзидом висине до 0,90м од коте тротоара, или живе ограде висине до 0,90м,

- 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 1,00 м, као и жива ограда,

- висина ограде између суседних парцела може бити до 2,00 м, према улици начелно уједначена с околним оградама, оптимално до 1,60 м, а максимално до 2,00 м.

- простор на парцели, посебно оној где је дозвољена нека друга делатност (прерађивање, производња), може се преграђивати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те ограде не могу бити више од спољних ограда,

Приступ објекту: Приступ објекту обезбедити са јавног пута - улице, путем колско-пешачког прилаза (изузетно приступ се може обезбедити преко приватног пролаза са правом проласка) мин. ширине 2,5м за чисто стамбене парцеле

Напомена:

Изградња објекта не сме на било који начин угрозити сигурност суседних објеката

Услови обезбеђења сигурности суседних грађевина:

Услови обезбеђења сигурности суседних грађевина постиже се поштовањем регулационих и грађевинских линија, као и поштовањем других урбанистичких параметара као што су највећи дозвољени индекси заузетости и највећа дозвољена спратност и висина објекта. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Изградњом објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекат (као ни обј.на сопственој парцели) у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на суседне постојеће објекте. (напомена: постојеће објекте). Стопе темеља, као и други делови објеката (подземни, надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима. Пожељно је и формирање заштитног зеленила према суседном објекту. Није дозвољено према суседу испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивањем путем техничких справа (вентилаторима, калолиферима...)

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња стамбеног објекта, спратности П+0, на к.п. бр. 3968/1 к.о. Хртковци, укупне површине парцела 2700м², макс. димензија објекта 17,00 x 13,10м, висине слемена 6,45м. Категорија објекта "А", класификациона ознака 111011. Индекс заузетости 6,27%, индекс изграђености 0,06. Планирана бруто површина по идејном решењу: 169,50м². Планирана нето површина по идејном решењу: 147,31м².

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Постојећа електроенергетска и водоводна мрежа

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Водоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима бр. 698 од 29. 03. 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.-136397-24 од 28.03.2024. године, издатим од стране Д.О.О.“ЕПС Дистрибуција”, Огранак “Електродистрибуција Рума” из Руме, пуштеним у систем 01.04.2024. године

Путна инфраструктура: Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу бр. 1/4-23-1/24 од 27.03.2024. године издати од Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, пуштени у систем 01.04.2024. године.

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 премомера и катастра, прибављено:

1. Копија катастарског плана парцеле број: 952-04-094-5423/2024 од 21.03.2024. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-6978/2024 од 25.03.2024. 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 1/3-45/2024 од 27.03.2024. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума, Сектор за урбанистичко планирање, пуштени у систем 28.03.2024. године.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 5-3/24 од марта 2024. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа “Студио” из Руме, одговорног пројектанта: Снежана Ердџац Панић, дипл.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. Нада Харш