

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-40478-LOC-1/2024
Заводни број: 353-366
Датум: 25.12.2024. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе општине Рума, заменик начелника Општинске управе дипл.прав. Нада Харш по Решењу Општинског већа општине Рума бр. 06-101-6/2024-II од 08.11.2024. године и шеф Одељења за урбанизам и грађење дипл.прав. Љиљана Ђукић Ковачевић 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, 34/22 и 43/24), на основу 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., 9., 11. став 1. тачка 1. и 15. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 87/23), члана 6.,8.,11.,10. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 96/2023), затим Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019), Плана детаљне регулације "за део блока 1-1-3 у централној зони" у Руми ("Сл. лист општина Срема", бр. 17/2022) и Урбанистичког пројекта бр. 1/6-3/24 од октобра 2024. године, израђеног од Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, одговорни урбаниста Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх. са лиценцом 200 0951 06 потврђен од овог Одељења под бројем 353-302/2024 од 26.11.2024. године, поступајући по захтеву инвеститора, ДОО "Limont Bosske Company" ПИБ: 105374300, МБ: 20364491 из Огара, ул. Шумска бр. 116, поднетог путем ДОО "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, заведен под бројем ROP-RUM-40478-LOC-1/2024, Интерни број 353-366/24 од 06.12.2024. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу комплекса вишепородичног становања у централној зони Руме и то I фаза – објекат бр. 1, вишепородична стамбена зграда, спратности с+П+4+Пс, II фаза – објекат број 2, вишепородична стамбена зграда, спратности с+П+4+Пс и објекат бр. 4, Гаража Г1, спратности с+П и III фаза – објекат бр. 3, вишепородична стамбена зграда, спратности с+П+4+Пс на к.п. бр. 1776 и 1777 к.о. Рума, укупне површине парцела 9.550,00м², са саобраћајним прикључцима на улицу Главну на к.п. бр. 7281 к.о. Рума, на територији општине Рума, а на основу Урбанистичког пројекта бр. 1/6-3/24 од октобра 2024. године, израђеног од Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, одговорни урбаниста Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх. са лиценцом 200 0951 06 потврђеног од овог Одељења под бројем 353-302/2024 од 26.11.2024. године који је израђен на основу чл. 60., 61., 62., 63., и 63а. 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), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС", бр. 32/2019) и Плана детаљне регулације "за део блока 1-1-3 у централној зони" у Руми ("Сл. лист општина Срема", бр. 17/2022), а који је потребан 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 "В"

Класификациони број објекта: 112222 и 124210

Планирана бруто површина објекта бр. 1 износи 7.636,30м².

Планирана нето површина објекта бр. 1 износи 6.702,44м².

Планирана бруто површина објекта бр. 2 износи 4.283,40м².

Планирана нето површина објекта бр. 2 износи 3.741,73м².

Планирана бруто површина објекта бр. 3 износи 4.283,40м².

Планирана нето површина објекта бр. 3 износи 3.769,53м².

Планирана бруто површина објекта бр. 4 износи 1.230,04м².

Планирана нето површина објекта бр. 4 износи 1.201,14м².

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА:

Предметне катастарске парцеле број 1776 и 1777 к.о. Рума се налазе у блоку бр. 1-1-3 у централној зони, у границама грађевинског подручја Руме.

Предметне парцеле налазе се у урбанистичкој зони број 1 која је намењена вишепородичном становању у комплексу. Намењена је изградњи вишепородичних стамбених, стамбено пословних, пословно стамбених, чисто пословних и пратећих помоћних објеката. Део ове урбанистичке целине припада заштитном зеленом појасу потока Борковац (еколошком коридору од локалног значаја) у коме није предвиђена изградња објеката.

На парцелама је могуће планирати изградњу главног објекта са или без помоћних објеката или изградњу комплекса (више главних објеката) са или без помоћних објеката

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле:

Сви објекти на парцели, главни и други пратећи и помоћни објекти, постављају се унутар површине ограничене грађевинским линијама.

- Вишепородични стамбени објекти се постављају према одговарајућој схеми која одговара блоку отвореног или полуотвореног типа. Тачан положај објеката у оквиру комплекса биће прецизиран код израде Урбанистичког пројекта архитектонске разраде.

- Предња грађевинска линија према Улици Змај Јовиној се утврђује на минималном растојању од 6,0м од регулације.

- Предња грађевинска линија у односу на регулацију улице Главна, утврђује се на регулацији улице Главна, односно у духу традиционалног низа када се објекти постављају уличном фасадом у пуној дужини на регулацију. Могућа су мања одступања грађевинске линије у односу на регулациону линију (у делу где има више ситних преламања), ради формирања праволинијске фасаде.

- Под постављањем објекта на предњу грађевинску линију подразумева се да са истом поклапа линија преовлађујућег дела уличне фасаде, не рачунајући приступне отворене степенице приземљу, управне на објекат дужине до 2,00 м, приступне отворене степенице наслоњене на објект ширине до 1,20 м, балконе, терасе, надстрешнице, еркере и веранде ширине до 1,20 м и стрехе испуштене до 1,00м.

- У односу на границе према суседним парцелама, слободностојећи објекти се постављају на мин. 4,00м од истих, уз услов да се увек задовољи услов одмицања објеката на сопственој и суседним парцелама.

- За објекте у низу подразумева се да су уграђени између бочних граница суседних парцела, односно удаљавају се за ширину дилатације, док завршни објекти у низу, према суседним парцелама на којима се налазе објекти који се задржавају, морају бити удаљени мин. 4,00м од границе парцеле.

- Међусобно растојање слободностојећих стамбених и других вишеспратних објеката на сопственој и суседним парцелама не може да буде мање од 1/2 висине вишег објекта, док удаљеност приземних објеката од стамбеног не може да буде мања од 4,00м.

- Код одмицања објеката од регулације и бочних граница рачуна се најистуренија тачка објекта.

- За све објекте важи услов да објекти или истурени делови објеката на парцели не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

Услови заштите суседних објеката:

- Изградња новог објекта не сме на било који начин угрозити објекте на сопственој и суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).

- Обавезно поштовати прописане међусобне удаљености објеката и применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

- Посебну пажњу посветити заштити постојећих суседних објеката код изградње објеката вишепородичног становања који се граде на граници са суседом .

- Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима (осим изузетно темељне стопе уз сагласност власника односно корисника парцеле).
- Уколико се објекти наслањају, инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције, односно заштиту целокупног постојећег објекта. Свако евентуално оштећење суседног објекта, инвеститор новог објекта је дужан да сноси трошкове поправке, односно да се објекат доведе у пређашње стање.
- Обавезно је формирање линијског заштитног зеленила између урбанистичких целина 1 и 2, односно формирање заштитног зеленила у зони вишепородичног становања, према породичном становању, у ширини од 4 м.
- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
- Отвори на фасадама новог објекта према постојећем суседном објекту који је постављен на растојању мањем од 4,0м од границе парцеле могу бити само за вентилацију и нужно осветљавање помоћних просторија, са парапетом мин.1,8м од коте готовог пода просторије или отвори са непровидним елементима (за осветљавање степенишног простора).
- Објекти у низу, за које је дозвољено постављање на границу суседне парцеле, на забатним зидовима не смеју имати никакве отворе, али могу имати светларник димензија 1,0м x 1,0м.
- Оријентација објеката у комплексу вишепородичног становања, као и положај планираних отвора могућ на свим фасадама објекта, уз услов да су објекти од границе парцела породичног становања удаљени најмање 10,0м.
- Изузетак чини објекат у северозападном делу комплекса (који се поставља иза објекта у ул. Змај Јовина у најширем делу парцеле, са основом облика латиничног слова "L" јединствено или као две засебне ламеле) , који може да има отворе главних просторија на свим странама осим на јужној фасади крила објекта блиског интерној саобраћајници према зони породичног становања.

Индекс заузетости 50%

Индекс изграђености 2,5

Највећа дозвољена спратност и висина објекта:

- Спратност вишепородичног стамбеног објекта (с/п, п/с) објекта према Главној улици може да буде највише П+1+Пк , с тим да будући објекти не прелазе висину слемена постојећих објеката.
- Спратност вишепородичног стамбеног објекта (с/п, п/с) објекта према Змај Јовиној улици може да буде највише П+2+Пк или ПС (максимална висина објекта 12 м).
- Објекти могу бити грађени са или без подрума (По) и/или сутерена, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе. Објекат може да садржи и више подземних етажа.
- Спратност вишепородичних слободностојећих стамбених објеката (с/п, п/с) објекта на северном делу локације може да буде највише П+4+Пк или П+4+ПС (повучени спрат) .

- Објекти могу бити грађени са или без подрума (По) и/или сутерена, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе. Максимална укупна висина ових вишепородичних објеката може бити до 21,00 м.

- Помоћни објекти могу бити само приземни.

- Код објеката изграђених на терену у паду, максимална спратност се рачуна од прилаза (приступа) самом објекту. Објекту се може приступити са уличне стране или са интерне саобраћајнице

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

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

- У зони вишепородичног становања помоћни објекти постављају се на одстојању од најмање 4,0 m од граница суседне парцеле.

- Објекти комуналне инфраструктуре (трафостанице, МРС...) постављају се на растојању од 1,0m од границе парцеле, изузетно и на граници уз обавезно поштовање услова одмицања од главних објеката (породичних и вишепородичних стамбених, стамбено пословних или пословних објеката)

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила:

- Подразумева се оптимални стандард да грађевинска парцела има директан приступ на јавну саобраћајницу, улични коловоз са тврдом подлогом. Код парцела вишепородичног становања колски пролаз у дубину парцеле поред објекта је обавезан, ширине мин. 5,5 m за двосмеран, односно мин. 3,5 m за једносмеран саобраћај.

- У случају потребе да се у оквиру објекта вишепородичног становања реализује пасаж ("ајнфорт"), минималне димензије су 4,0 m x 4,5 m.

- 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.

- Изградњу гаража планирати у сутерену, односно приземљу вишепородичних објеката. Могуће је планирати и изградњу засебних објеката -гаража.

- 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,

- Јавни простор се не може користити за обављање делатности, складиштење материјала, нити за паркирање тешких возила и машина и сл.

За потребе изградње и уређења стамбеног комплекса вишепородичног становања на к.п. број 1776 и 1777 к.о. Рума потребно је придржавати се следећих услова:

Колски приступ парцели/комплексу са јавног простора обезбеђује се са коловоза Главне улице, на к.п. број 7281 к.о. Рума;

Саобраћајни прикључак мора бити двосмерни (улаз-излаз), ширине мин. 5,5м са радијусом кривине min. 6,0 м.

Могуће је задржати постојећи саобраћајни прикључак уколико се уклапа са интерном саобраћајницом комплекса и испуњава остале услове утврђене овим планом.

Пројектом предметног прикључка мора бити решено одводњавање и уклопљено у постојећи систем одводњавања.

Током извођења радова на прикључку обезбедити несметано одвијање саобраћаја, као и заштиту постојеће инфраструктуре.

Саобраћајни прикључак изградити тако што се прекида тротоар, и коловоз уклапа са коловозом Главне улице. Предвидети пешачки прелаз преко саобраћајног прикључка. Постојећа паркинг места изведена у јавном простору Главне улице, уз северну ивицу коловоза, уклопити са новим положајем прикључка.

Обзиром на очекивану већу фреквенцију саобраћаја преко саобраћајног прикључка комплекса вишепородичног становања, неопходно је приликом пројектовања и извођења прикључка обезбедити међусобну прегледност саобраћајног прикључка и тротоара у Главној улици.

Интерне саобраћајнице у оквиру комплекса треба да буду ширине мин. 5,5м за двосмеран и мин. 3,5м за једносмеран саобраћај. Приликом одређивања ширине интерне саобраћајнице узети у обзир и начин паркирања возила у односу на саобраћајницу.

Меродавно возило је комунално возило (КВ 2);

Поред интерних саобраћајница, предвидети тротоаре за кретање пешака који повезују стамбене објекте комплекса и тротоар у Главној улици.

Атмосферску воду са саобраћајних површина (саобраћајница, тротоара, паркинг и манипулативних површина) путем адекватних попречних и подужних падова спровести до сливника одакле ће се затвореном атмосферском канализацијом одводити до Борковачког потока у залеђини комплекса (са запада). Пре испуштања атмосферских 11 вода у поток потребно је, на уређају за пречишћавање, пречистити атмосферску воду од могућих честица масти и уља.

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. Број пм/гм за потребе пословања додаје се претходном броју, а рачуна се према нормативима за одређену делатност.

Гараже могу да се организују у подземним етажама објеката (могућност извођења и више подземних етажа у зависности од геомеханике тла) или као слободностojeће на парцели.

Правила за архитектонско обликовање објеката:

Општа правила:

- 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.

- За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла.
- Сви 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 објеката 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).

Посебна правила:

- Подразумева се да се на једној самосталној или заједничкој грађевинској парцели, пројектују и изводе објекти и уређује целокупна површина парцеле као јединствена функционална и обликовна целина, према концепту и условима уређења одређене зоне, блока или уличног потеза.

- Стамбени (с/п, п/с), пословни (радни) помоћни и други објекти се могу изводити према типском или нарученом пројекту, према програму инвеститора, у складу са урбанистичко-техничким и другим условима у урбанистичкој дозволи.

- Објекат може да буде пројектован као целина састављена од појединих делова који се могу изводити фазно, а пројектом могу да се предвиде и неки накнадни радови којима се допуњује или мења функционални склоп или елементи изгледа, све уз поштовање целовите концепције објекта и пројектних услова.

- Вишепородични стамбени објекат може да садржи и пословне односно радне просторије интерног карактера, или јавног карактера (контакт са спољним корисницима), када тај простор треба да буде функционално и технички одвојен од стамбеног.

- Могуће су различите комбинације стамбеног и пословног простора у оквиру једног објекта, како по вертикали, тако и по хоризонтали, уз услов да стамбени и пословни садржаји несметано функционишу, да се функције узајамно не угрожавају, те да су им приступи, вертикалне комуникације и одређене инсталације независне.

- У стамбено пословном објекту, пословање планирати у приземљу, а изузетно, пословни простор на стамбеним етажама нових објеката може се предвидети за делатност чије функционисање не ремети функцију становања а који се пројектује и изводи према техничким и другим условима за ту делатност.

- При пројектовању и изградњи пословних простора подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности.

- Тачан програм садржаја објеката ће се утврдити у фази обраде (Локацијски услови) за конкретног инвеститора, који ће израдити предлог програмске и функционалне организације на парцели.

- Етаже и намена етажа ВпСО (с/п, п/с) објекта : - подрум - за помоћне, евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, склониште, разни пословни простори, подземна гаража и сл.), - сутерен - за помоћне и евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, разни пословни простори, гаража и сл.), - приземље - за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с чистом делатношћу, евентуално за

помоћне просторије и гараже ; - спрат - за стамбене и засебно пословне просторије са чистом делатношћу, - поткровље и мансарда - за стамбене, помоћне и евентуално интерне радне просторије с чистом делатношћу, - повучени спрат - последња етажа објекта повучена од фасадне равни са најмање две стране, мин. 1,5м у нивоу пода (оптимално по дужој страни). Кота венца повучене етаже је максимално 3,5м 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 (које улазе у корисну површину стана), без дозвољених препуста. На објекту који се гради уз Змај Јовину улицу обавезно повлачење фасадне равни према јавној површини, а за објекте који се граде унутар комплекса последња етажа се повлачи на фасади према парцелама породичног становања. Код објекта са основом облика латиничног слова "L" (јединственог или као две засебне ламеле) повлачење фасадних равни последње етаже је мин. са две стране за сваку ламелу појединачно. - таван - може да се користи као остава.

- Кота пода приземља стамбених просторија може да буде 0,9-1,2м од коте изведеног или пројектованог тротоара.
- Кота пода приземља пословних просторија у приземљу вишепородичног објекта може да буде од 0,2м до 0,5м (денивелација до 1,2м савладава се унутар објекта).
- У свим објектима (вишепородичним стамбеним, стамбено пословним, пословно стамбеним и чисто пословним) је обавезна уградња лифта према важећим техничким прописима за ову врсту објеката.
- Светла висина стамбених просторија осим у случају поткровља може да буде од 2,60 м - 2,80 м, изузетно и више, а помоћних просторија мин. 2,2м.
- Светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,0м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност.
- Светла висина пословних просторија у приземљу у ком се планира галерија је мин.5,50м.
- У поткровљу наиздак од макс 1,8м, рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.
- Кровне равни по правилу треба да су косе, оптималног нагиба (од 15 до 35°) према врсти кровног покривача односно према другим задатим условима, водећи рачуна да се свођење атмосферске воде врши у сопствено двориште, односно атмосферску канализацију.
- Равни кровови се не препоручују, али се изузетно могу применити из архитектонских разлога код групе или појединачних објеката у блоку, али тако да не ремете обликовање постојеће и планиране физичке структуре блока; у том случају пожељније је да се примени несагледљив плитак лимени кров.
- Велике видне површине покривене (посебно тамним) лимом за опшивање крова, поткровља и мансарди се не дозвољавају, изузев ако се комбинују с отворима и другим елементима (пот) кровне етаже.
- Кровни покривач може бити од црепа, теголе, етернит плоча или неки други адекватан материјал, кровна раван мора бити осигурана тако да се не угрожавају пешаци (киша, снег, лед), а стрехе опшивене.

- Поткровна етажа се осветљава кровним прозорим хоризонталним или вертикалних (кровна баца). Могући и мањи отвори за осветљење тавана, искључиво на дворишној страни објекта. Димњаци треба да су обрађени у духу фасаде.
- Кровне тарасе се не препоручују ; не препоручује се па и ограничава изградња лођа и балкона на уличним фасадама објекта, посебно у центру, а ако се пројектују, морају бити застакљене или имати готове рамове за накнадно ујединачено устакљивање.
- Степенишни простор мора бити природно осветљен и проветрен путем прозора, јединствено по вертикали или по етажама.
- Уличне фасаде објекта пројектовати у духу "грађанске" архитектуре са савременим обликовним изразом.
- Препоручује се пројектовање чистих ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената (не препоручује се употреба псеудо историјских елемената - балустери, тимпанони и сл.), којима се опонашају историјски стилови уз деградирање аутентичних градитељских вредности и занатских вештина.
- Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици, тј. у блоку.
- Зидови треба да су по правилу од опеке или комбиновани, фасада малтерисана и бојена одговарајућом бојом (бојама), или од фасадне опеке или комбиноване обраде укључујући стаклене површине, равна или са упустима односно дозвољеним испустима (лође, балкони, еркери, надстрешнице и сл.).
- Оставе за потребе станара (у зависности од просторних могућности) обавезно се предвиђају у подруму или евентуално на 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.
- Стамбени (стамбено-пословни, пословно-стамбени, пословни објекат) мора да буде опремљен свим прописаним, савременим инсталацијама и прикључен на мрежу градске инфраструктуре.
- Спољни отвори на планираним објектима пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели.
- Објекти који се граде у низу (за које је дозвољено да се поставе на границу суседне (суседних) парцела), на забатним зидовима не смеју имати никакве отворе, али могу имати светларник.
- Остали објекти, постављени на прописаном размаку од објекта на сопственој и суседним парцелама, могу да имају отворе на фасадама без посебних ограничења.
- Код вишепородичних објекта већи отвори главних просторија и тераса могу се планирати на свим фасадама објекта. Изузетак чини објекат у северозападном делу комплекса (који се поставља иза објекта у ул. Змај Јовина у најширем делу комплекса, са основом облика латиничног слова "L" јединствено или као две засебне ламеле) , који може да има отворе главних просторија на свим странама осим на јужној фасади крила објекта блиског интерној саобраћајници према зони породичног становања, осим ако се објекат поставља на растојању од најмање 10,0м од границе са суседним парцелама. Испусти на објектима

- Код објеката који су постављени на уличну или регулациону линију према другом јавном простору, у јавни простор смеју прећи : - у приземљу : само један приступни степеник, излози до 0,20 м (само ако је ширина тротоара већа од 1,50м), а уколико је у објекту предвиђена или одобрена гаража, крила врата не смеју да се отварају упоље, што се односи и на крила врата и прозора, - на спратним етажама, односно изнад висине од 3,00 м : стрехе до 0,80 м, балкони, еркери и сл. до 1,00 м, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), с тим да испуштена површина не сме прећи 50% површине уличне фасаде.,
- Објекти који садрже пословни простор у приземљу могу имати конзолне рекламе, испуштене до 1,20 м, платнене или пластичне надстрешнице на лакој (склопивој) металној конструкцији испуштене до 2,00 м, све изнад мин. 2,50 м од коте тротоара.
- Забатни зидови на растојањима од 4,00 м до бочних граница парцеле, у приземљу не могу имати никакве испусте, а на спратној и етажи поткровља могу имати појединачне испусте до 0,50 м, док на мањем растојању не могу имати никакве испусте.
- Сем испод основног габарита, објекат може да садржи подземне делове и ван њега и то за: помоћне односно техничке просторије, склониште и сл., по правилу у равни терена (или с макс. издизањем до 1,00 м 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 1,00 м, подрумски зидови до 0,15 м и стопе темеља до 0,50 м, а границу суседне парцеле само темељне стопе уз сагласност власника односно корисника парцеле.

УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Препарцелација

Од постојећих катастарских парцела број 1776 и 1777 к.о. Рума, формира се јединствена грађевинска парцела - Парцела "А", површине 9.550,00м² за изградњу комплекса вишепородичног становања (израдом елабората геодетских радова спајања парцела истог власника).

Грађевинску парцелу је неопходно формирати пре прибављања употребне дозволе (осим за објекте А и Б који се граде уз регулацију улица Главна и Змај Јовина).

Постојећи објекти на парцели:

На к.п. бр. 1776 к.о. Рума, постоје:

1. породична стамбена зграда површине 176,00м²,
2. Породична стамбена зграда површине 145,00м²,
3. Стамбено-пословна зграда површине 172,00м²,
4. Помоћна зграда површине 68,00м²,
5. Помоћна зграда површине 305,00м²,
6. Помоћна зграда површине 238,00м²,

7. Помоћна зграда површине 476,00м²,

8. Помоћна зграда за коју није позната намена површине 191,00м²,

9. Зграда за коју није позната намена површине 40,00м²,

На к.п. бр. 1777 к.о. Рума, постоје:

1.Зграда за коју није позната намена површине 229,00м²,

Објекти бр. 1.,2.,3.,4. и 5 на к.п. бр, 1776 к.о. Рума уклањају се Решењем о рушењу бр. 351-1082/2023 од 01.12.2023. године, издатом од Одељења за урбанизам и грађевне Општинске управе Општине Рума. Објекти бр. 6.,7.,8. и 9. на к.п. 1776 к.о. Рума и објекат број 1. на к.п. бр. 1777 к.о. Рума уклањају се Елаборатом геодетских радова.

Комплекс вишепородичног становања чини пет стамбених објеката и једна гаража. Објекти А и Б су у изградњи.

Објекат А, стамбено-пословни објекат има 14 стамбених јединица и 3 пословна простора (локала), спратности П+1+Пк, бруто површине 1.536,21м².

Објекат Б, стамбено-пословни објекат има 36 стамбених јединица, 3 пословна простора (локала) и 43 паркинг места у објекту, спратности п+с+П+2+Пс, укупне бруто површине 4.396,05м²

Објекат број 1 – вишепородични стамбени објекат, димензија 42,25 х 37,30м, спратности с+П+4+Пс са укупно 89 стамбених јединица и гаражни простор у сутерену са 43 паркинг места, укупне бруто површине 7.636,30м².

Објекат број 2 – вишепородични стамбени објекат, димензија 16,00 х 34,60м, спратности с+П+4+Пс са укупно 50 стамбених јединица и гаражни простор у сутерену са 23 паркинг места, укупне бруто површине 4.283,40м².

Објекат број 3 – вишепородични стамбени објекат, димензија 16,00 х 34,60м, спратности с+П+4+Пс са укупно 46 стамбених јединица и гаражни простор у сутерену са 34 паркинг места, укупне бруто површине 4.283,40м².

Објекат бр. 4 – гаража, спратности с+П, максималних димензија 16,20 х 51,83м, са укупно 40 паркинг места, укупне површине 1230,04м².

Бруто и нето површине објеката могу да имају минимална одступања од површина датих ИДР-ом приликом разраде, односно приликом израде Пројеката за грађевинску дозволу.

Стамбени улаз у објекат А организован је на северозападној фасади објекта, а улази у локале директно са тротоара ул. Главна.

Стамбени улаз у објекат Б налази се на западној фасади објекта (из ул. Змај Јовине), а улаз у локале је из дворишта, на источној фасади објекта, преко интерних пешачких стаза.

Стамбени улази у објекте унутар комплекса (објекти 1, 2 и 3) организовани су са западне стране објекта преко пешачке стазе, односно рампе нагиба 5% и степеништа. Грејање свих стамбених објеката у комплексу врши се путем електричне енергије. Колски улаз у гараже у сутерену објеката остварује се директно са нивелације интерних саобраћајница, осим улаза у гаражу бр.1 објекта бр. 1 у коју се улази путем рампе нагиба 9.67%, и улаза у гараже 1 и 2 објекта бр. 2 који имају грејане рампе нагиба 14%. Улаз у остале гараже планиран је преко

интерне саобраћајнице у оквиру предметних парцела. Вертикална комуникација се остварује преко два пара трокраких степеништа и два лифта $Q = 630$ кг смештеним у АБ језгро. Вертикална комуникација полази од сутерена.

Кровови објеката планирани су као равни, непроходни. За излаз на кровну површину користиће се испројектована вертикалана комуникација.

Одводњавање кровних равни је решено са одговарајућим падовима, риголама и преко олучних вертикала које излазе на фасадно платно и повезују се на кишну канализацију.

ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ:

Објекти унутар комплекса изводиће се по фазама, уз услов да свака фаза мора чинити завршену функционалну целину и да сваки објекат у склопу фазе мора имати задовољене све параметре у погледу паркирања и инфраструктуре.

Објекти који се граде уз ул. Главну (објекат А) и ул. Змај Јовину (објекат Б) изводе се директно на основу Плана и њихова изградња није условљена изградом Урбанистичког пројекта.

У току је изградња вишепородичног стамб. пословног објекта који се гради уз улицу Змај Јовину – објекат Б, као и прибављање грађевинске дозволе за вишепородични стамбено пословни објекат А који се гради уз регулацију улице Главна, оба на к.п. бр. 1776 к.о. Рума, за које се директно примењују услови из Плана детаљне регулације "за део блока 1-1-3 у централној зони" у Руми.

Преостали објекти у комплексу градиће се по фазама и то:

Фаза 1. – изградња објекта бр. 1, вишепородичне стамбене зграде спратности Су+П+4+ПС са 89 стамбених јединица и 43 гаражна места у сутеренској етажи, и уређење парцеле са изградњом 61 паркинг места у партеру.

Фаза 2. – изградња објекта бр. 2, вишепородичне стамбене зграде спратности Су+П+4+ПС са 50 стамбених јединица и 23 гаражна места у сутеренској етажи, и обј. Бр. 4 – паркинг гараже спратности Су+П са 40 паркинг места.

Фаза 3. Изградња објекта бр. 3, вишепородичне стамбене зграде спратности Су+П+4+ПС, са 46 стамбених јединица и 34 гаражна места у сутерену и приземљу.

ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА:

На парцели се планира изградња комплекса вишепородичног становања који се поставља правцем запад-исток, пратећи морфологију терена од Змај Јовине улице ка Борковачком потоку.

Саобраћајни прикључак стамбеног комплекса изводи се као двосмеран из Главне улице (јединствен улаз-излаз), на парцели к.п. 7281 к.о. Рума, од којег се протеже главна интерна саобраћајница ширине 5,5м до најисточнијег објекта на парцели пратећи јужну границу предметних парцела 1776 и 1777 к.о. Рума, на удаљености од 4,00м. На главну интерну саобраћајницу се са северне стране прикључују још три интерне саобраћајнице које се простиру правцем север-југ и које омогућавају приступ паркинзима и гаражама у објектима на парцели.

Комплекс поседује независтан наткривени пешачки прилаз из улице Главне и мрежу пешачких стаза које воде до сваког објекта унутар комплекса.

Паркирање возила за све објекте унутар комплекса, као и за објекте на регулацији улица Змај Јовине и Главне који се изводе директно према Плану, обезбеђено је унутар комплекса, делимично у оквиру гаража у сутерену и приземљу вишепородичних објеката, делимично у независном објекту отворене гараже, а остатак уз интерне саобраћајнице на парцели.

Све преостале површине се озелењавају укључујући и заштитни зелени појас уз Борковачки поток ширине 20,0м, са засадима ниског и високог растиња, уз обавезно формирање заштитног појаса високог растиња ширине 4,0м уз јужну границу парцеле према парцелама породичног становања

РЕГУЛАЦИЈА:

Предња грађевинска линија утврђена на регулацији ул. Главна, односно уз мања одступања грађевинске линије у односу на регулациону линију (у делу где има више ситних преламања), ради формирања праволинијске фасаде.

Предња грађевинска линија у односу на регулацију улице Змај Јовина утврђена је на растојању од 6,0 м од регулације.

Бочна грађевинска линија, објекта који се гради уз регулацију Главне улице, постављена је на граници суседа са истока и 4,3 м од суседа са запада.

Остали објекти унутар комплекса постављају се према бочним суседима на растојању од мин. 4,0 м од границе северног суседа и мин.10,0 м од јужне границе, док је са источне стране грађевинска линија последњег објекта у комплексу постављена на растојању од 20,0 м од границе парцеле Борковачког потока.

Грађевинске линије за сваки појединачан објект у комплексу формиране су тако да међусобно растојање слободностојећих вишеспратних објеката није мање од 1/2 висине вишег објекта.

Помоћни објект гараже је удаљен минимално 4,0м од јужне границе парцеле. Вертикална регулација односи се на постојеће стање терена и на висинско усклађивање планираних захвата са постојећим саобраћајним површинама, односно на нивелационе интервенције у циљу постизања што оптималнијих техничких решења, уклапања нових саобраћајних и пешачких површина и одвођењу атмосферских вода.

СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

Спратност објекта који се гради на регулацији улице Главна је П+1+Пк, макс.висине 11,8 м.

Спратност објекта уз Змај Јовину улицу је по+су+П+2+ПС, максималне висине 12,0 м. Спратност објеката вишепородичног становања унутар комплекса (објекти 1, 2 и 3) је Су+П+4+ПС, висина објеката је 17,20м (мерено од коте околног тротоара).

Кота пода приземља је на +1,20м од коте околног пешачког тротоара.

Спратност помоћног објекта (гараже) је Су+П.

НИВЕЛАЦИЈА:

Терен је у постојећем стању у паду од запада ка истоку са висинском разликом од 5,5m. Правилно пројектованим нагибима саобраћајних и манипулативних површина који прате морфологију терена, обезбеђено је да се кишне воде сакупљају у интерну атмосферску канализацију постављену уз коловоз саобраћајница, која се води до уређаја за пречишћавање

и даље ка Борковачком потоку. Атмосферске воде са кровова се нагибима своде до вертикалних олука који воду проводе до саобраћајних површине са којих се даље усмеравају ка уређају са пречишћавање, односно ка атмосферској канализацији у Главној улици.

Алтернативни начин одвођења вода, су упојни бунари на сопственој парцели у које би се одводила пречишћена атмосферска вода са кровова и саобраћајних површина.

Део атмосферске воде, са паркинг површина испред објекта бр. 1 се води до атмосферске канализације у Главној улици.

Поплочане површине око објеката, уредиће се са падом према интерним саобраћајницама, с тим што ће се део воде усмеравати и ка зеленим површинама.

ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ:

Пристап на јавни пут обезбеђује се преко контролисаног двосмерног колског прикључка ширине 5,5 м, на коловоз улице Главне - јединствен улаз и излаз са парцеле. Постојећи прикључци ће се реконструисати и прилагодити планираном стању колико је то могуће.

Пешачки пристап обезбеђује се поред колског, путем наткривеног пролаза поред објекта А.

ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

Паркирање возила за потребе свих објеката обезбедиће се у оквиру сопствене парцеле/ комплекса на укупно 244 паркинг места од чега су 183 паркинг места смештена у гаражама и 61 паркинг место на отвореним паркинзима у дворишту и то:

- у оквиру сутерена и подрума објекта А, који се гради уз регулацију улице Змај Јовине - 43 гаражна места,

- у сутерену објекта бр. 1 – 43 гаражна места,

- у сутерену објекта бр. 2 – 23 паркинг места,

- у сутерену и приземљу објекта бр. 3 – 34 места,

- у отвореној гаражи – 40 паркинг места и

- 61 паркинг место на отвореном.

ОСТАЛИ УСЛОВИ:

Поред напред наведених услова важе сви остали елементи за уређење и изградњу утврђени Планом детаљне регулације за део блока 1-3-3 у централној зони Руме за вишепородичне објекте.

Могуће издавање Локацијских услова у поступку прибављања грађевинске дозволе за изградњу планираних објеката на постојећим парцелама, к.п. бр. 1776 и 1777 К.О. Рума, уз услов да се грађевинска парцела формира пре прибављања употребне дозволе (осим за објекте А и Б који се граде на к.п. бр. 1776 к.о. Рума).

Концепција, програм и услови за изградњу и уређење предметне локације утврђени овим УП-ом, чији је саставни део Идејно решење планираних вишепородичних стамбених, стамбено-пословних објеката и отворене гараже, подразумевају реализацију планираних радова како је условљено Урбанистичким пројектом уз могућност мањих измена приликом

разраде техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу. То подразумева мања одступања техничке природе у погледу хоризонталне и вертикалне регулације, димензија објекта (дефинисани габарит), инфраструктуре у циљу добијања рационалнијих и повољнијих решења.

Приликом разраде Идејног решења, односно израде Пројекта за грађевинску дозволу, могућа мања одступања у односу на Идејно решење, с тим да та одступања не могу бити у супротности са планским документом и овим Урбанистичким пројектом, као ни осталим условима за пројектовање и прикључење издатим за изградњу објекта максимални индекс заузетости, индекс изграђености максимална спратност и висина објеката и сл...).

Приликом пројектовања стамбеног објекта придржавати се Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Службени гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015).

НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ:

Постојеће катастарске парцеле површина к.п. бр. 1776 К.О. Рума 5.703,0 к.п. бр. 1777 К.О. Рума 3.847,0 Укупна површина парцела 9.550,0

Од постојећих парцела формира се јединствена грађевинска парцела комплекса вишепородичног становања - парцела А. Површина грађевинске парцеле 9.550,00

Површина под објектима - бруто површина приземља 3.932,19 објекат.

објекат А вишепородични стамб.пословни објекат 479,13

објекат Б вишепородични стамб.пословни објекат 669,16

објекат 1 вишепородични стамбени објекат 1.052,68

објекат 2 вишепородични стамбени објекат 566,30

објекат 3 вишепородични стамбени објекат 566,30

објекат 4 отворена гаража 598,62

Бруто развијена грађевинска површина 23.365,40

објекат А вишепородични стамб.пословни објекат 1.536,21

објекат Б вишепородични стамб.пословни објекат 4.396,05

објекат 1 вишепородични стамбени објекат 7.636,30

објекат 2 вишепородични стамбени објекат 4.283,40

објекат 3 вишепородични стамбени објекат 4.283,40

објекат 4 отворена гаража 1.230,04

Бруто површина објеката надземно 18.979,78

објекат А вишепородични стамб.пословни објекат 1.536,21

објекат Б вишепородични стамб.пословни објекат 2.797,78

објекат 1 вишепородични стамбени објекат 6.587,73

објекат 2 вишепородични стамбени објекат 3.729,80

објекат 3 вишепородични стамбени објекат 3.729,80

објекат 4 отворена гаража 598,46

Саобраћајне и паркинг површине 2.340,40

Зелене површине 2.854,32

Остале поплочане површине 410,65

Индекс заузетости парцеле – 41,2% (макс. 50%).

Индекс изграђености парцеле – 2,45 (макс. 2.5).

Проценат саобраћајних површина је 24,5%.

Проценат зелених површина је 30%.

Проценат осталих поплочаних површина је 4,30%.

Партерне и зелене површине:

Све неангазоване површине, односно површине које нису под тврдим застором, уредиће се као зелене површине. Уз јужну границу парцеле, према парцелама породичног становања формира се обавезан заштитни зелени појас у ширини од 4 м, са засадама високог растиња које има улогу визуелне и звучне баријере.

Све пешачке површине ће се изводити од водопрпусних материјала.

Парцела се ограђује са северне и јужне стране, тј. према парцелама породичног становања, и то пуном оградом висине 1,8м, чији ће сви елементи бити изведени на сопственој парцели.

Ради повећања зеленог фонда на парцели, између паркинга за путничка возила планирају се засади високог растиња, а паркинзи се изводе у растер плочама кроз које слободно расте трава. Засаде постављати тако да се обезбеди заштита подземних инсталација и саобраћајних површина

Депоновање и евакуација отпадака

Депоновање смећа вршиће се у одговарајуће посуде на четири пункта који ће се уредити унутар сопствене парцеле, на месту уз главну интерну саобраћајницу, приступачном за прилаз возила надлежног предузећа за одвожење смећа.

НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Саобраћајна инфраструктура

Прикључење на јавну путну мрежу

Колски приступ објекту обезбеђује се преко јединственог, контролисаног, двосмерног колског прикључка на коловоз Главне улице. Прикључак на јавни пут се изводи са коловозним застором и коловозном конструкцијом за меродавно возило (КВ2-комунално возило, односно ПА-путничко возило) минималне ширине 5,5м и радијусима од 6,0м.

Прихватање и одводњавање површинских вода са простора који је третиран Урбанистичким пројектом треба ускладити са системом одводњавања улице Главне и то за западни део парцеле, са обавезним висинским усклађивањем саобраћајних прикључака. Атмосферске воде са централног и источног дела парцеле ће се одводњавати до пречишћивача те даље према Борковачком потоку, у складу са условима надлежних предузећа.

Током извођења радова обезбедити несметано одвијање саобраћаја, заштиту околних објеката и постојеће инфраструктуре, а након завршених радова, све објекте довести у првобитно стање.

Колски саобраћај унутар локације

Унутар локације су дефинисане интерне саобраћајнице минималне ширине 5,5 м, за двосмеран режим вожње.

Саобраћај на парцели је конципиран тако да се уз јужни део парцеле налази главна интерна саобраћајница која води до свих објеката, и секундарне 20 интерне саобраћајнице ширине 5,5м које се простиру правцем север-југ и омогућавају приступ свим гаражама и паркинг местима која нису директно досупна са главне саобраћајнице.

Приступ подземним гаражама објекта је преко прилазних рампе нагиба до макс 12%, са изузетком објекта бр. 2 код којег рампе имају нагиб од 14% и пројектоване су као грејане рампе. На свим улазима у подземне гараже постављају се решеткасти сливници ради одвођења атмосферских вода.

Атмосферска вода се са интерних саобраћајница, путем адекватних попречних и подужних падова, спроводи сливницима до затворене атмосферске канализације у улици Главној за западни део парцеле, док за централни и источни део парцеле атмосферске воде се, путем подужног пада саобраћајница и пратећи морфологију терена, одводи до пречистача, а потом даље до Борковачког потока као крајњег реципијента.

Саобраћајне површине и тротоари се оивичавају бетонским ивичњацима у бетонским темељима, а на адекватним местима су оборени.

Мирујући саобраћај

Паркирање возила у комплексу организовано је примењујући норматив 1 стан - 1 паркинг или гаражно место, из чега је проистекао потребан број паркинг места за предметну локацију - минимум 244 паркинг места (ПМ).

Већи део паркинг простора је обезбеђен у подземним гаражама објекта (143ПМ), део простора за паркирање је у склопу отворене паркинг гараже (40ПМ) док је остатак паркинг места пројектован као део партерног уређења парцеле (61 ПМ)

Тип паркирања је претежно управан. Димензије једног паркинг места за управни тип паркирања је 5,0 m x 2,5 m, док је за подужно паркирање 5,5 m x 2,0 m, док су димензије 1ПМ које користе особе са инвалидитетом мин. 3,7 m x 5,0 m.

Димензије и број паркинг места које користе особе са инвалидитетом су у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката,

којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015). (ЗПМ у Сутерену отворене гараже, 6ПМ у партеру и 2ПМ у објекту у улици Змај Јовиној)

Пешачки саобраћај

Пешачки приступ парцели је организован независно, на два места; из улице Змај Јовине за објекат у истој тој улици и из Главне улице, наткривени пешачки прилаз за цео комплекс. Унутар комплекса постоје пешачке стазе које омогућавају приступ свим улазима у објекте на парцели.

ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру путем Урбанистичког пројекта прибављено:

Електроенергетска мрежа: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта заводног броја: 88.1.1.0.-D-07.17.-228166-24 од 13.06.2024. године и Услови бр. 88.1.1.0.-D-07.17.-517147-24 од 18.11.2024. 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: 1085/1 од 29.05.2024. године, израђени од стране ЈП "Водовод" из Руме.

Гасоводна мрежа: Техничка информација бр. 20.34.1 од 15. 05. 2024. године, издата од ЈП "ГАС-РУМА" из Руме. Инвеститор неће користити гас као начин грејања објеката.

Локална путна мрежа-јавне саобраћајнице: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру-јавну саобраћајницу бр. 494-5-1/2024 од 31.05.2024. године, издати од Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума, Сектор за изградњу.

Услови и мере заштите бр. 268-03/24-3 од 16.05.2024. године, издати од Завода за заштиту споменика културе из Сремске Митровице

Телекомуникациона мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење бр. Д210-223591/1-2024 од 20.05.2024. године, издати од Предузеће за телекомуникацију а.д. "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица.

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: 952-04-094-25542/2024 од 09.12.2024. године

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-32107/2024 од 09.12.2024. године,

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 датај 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. 217-9556/24 од 12. 12. 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.

ДОО "Електродистрибуција Србије", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме: Услови за пројектовање и прикључење број: 88.1.1.0.-D-07.17.559390-24 од 24.12.2024. године у којима се констатује да изградња објекта није могућа без испуњавања додатних услова, односно не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура довољног капацитета на предметном локалитету.

У складу са чл. 135. став 11. Закона о планирању и изградњи, ако је захтевом за издавање грађевинске дозволе предвиђено прикључење објекта на комуналну или другу инфраструктуру која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, што је утврђено локацијским условима, уз захтев за издавање грађевинске дозволе се подноси уговор између инвеститора и одговарајућег имаоца јавних овлашћења којим се утврђују обавезе уговорних страна да, најкасније до истек арока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола, изграде инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта на комуналну или другу инфраструктуру, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре.

Инвеститор је у обавези закључења Уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцем јавних овлашћења, који је претходни услов за издавање грађевинске дозволе, а у складу са чл. 3. став 7. Уредбе о локацијским условима.

Услови мере заштите културних добара: /

Услови промене намене земљишта: /

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

- **Урбанистички пројекат** бр. 1/6-3/24 од октобра 2024. године, израђеног од Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, Сектор за урбанистичко планирање, одговорни урбаниста Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх. са лиценцом 200 0951 06 потврђен од овог Одељења под бројем 353-302/2024 од 26.11.2024. године, који је израђен на основу чл. 60., 61., 62., 63., и 63а. 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) и Правилника о садржини, начину и поступку израде

докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС", бр. 32/2019) и Плана детаљне регулације "за део блока 1-1-3 у централној зони" у Руми ("Сл. лист општина Срема", бр. 17/2022)

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-01-01/2024 из септембра 2024. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране ДОО "СМБ ПРО-ИНГ", одговорни пројектант: Марија Миливојевић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 0090 15, 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, Урбанистички пројекат

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.

Локацијски услови су основ за израду идејног, односно пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење.

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.

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 олобрењу 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

Доставити:

1. Инвеститору
2. Имоцима јавних овлашћења
3. Архиви

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Љиљана Ђукић Ковачевић