

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-41059-LOC-1/2024
Заводни број: 353-373/2024
Датум: 30.12.2024. године
Р У М А

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, заменик начелника Општинске управе Општине Рума 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 и 34/22 и 43/24), 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 План генералне регулације насеља Хртковци («Сл. лист Општина Срема» бр. 33/09, 28/14, 32/19, 32/23 и 9/24), поступајући по захтеву инвеститора Антона Михаилович Клијева (држављанин Руске Федерације, [REDACTED] из Земуна, [REDACTED] [REDACTED] поднетог путем Биро за пројектовање, урбанизам и консалтинг «DTK-Project Biro», законски заступник Тамара Крањак из Врдника, под бројем ROP-RUM-41059-LOC-1/2024, Интерни број 353-373/2024 од 11.12.2024. године, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу породичног стамбеног објекта, спратности П+0, на к. п. бр. 1208 к.о. Хртковци, укупне површине 349,80м², на основу Плана генералне регулације насеља Хртковци («Сл. лист Општина Срема» бр. 33/09, 28/14, 32/19, 32/23 и 9/24), потребних за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са овим законом и издају се за катастарску парцелу, која испуњава услове за грађевинску парцелу.

Категорија објекта: "А"

Класификациони број објекта: 111011 – издвојене куће за становање до 400м²

Планирана бруто површина по идејном решењу: 147,05м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 117,81м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр. 2194 к.о. Хртковци, на к.п. 1208 к.о. Хртковци евидентиран је 1 објекат.

Објекат 1. П=80м², породична стамбена зграда.

Објекти које треба уклонити: Објекат бр. 1 – породична стамбена зграда се уклања у целости

Планирана намена: Стамбени објекат – породична стамбена кућа

Намена простора, зоне, целине: Грађевинско земљиште намењено породично становању

Врста радова : Изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: предметна катастарска парцела 1208 к.о. Хртковци се задржава у постојећем стању.

Приступ јавној саобраћајној површини: Директан приступ на саобраћајницу Улице Нове, к.п. 2917 к.о. Хртковци.

Постојећа комунална опремљеност: Парцела је комунално опремљена.

Пре издавања грађевинске дозволе власник ЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште:

Друго: 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.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 2,0

- индекс заузетости: 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објектата: за главне објекте је макс. П+2+Пк

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: За објекте становања на Р.Л, или до максимално 6м од Р.Л., или по изричитој жељи власника до 10м од Р.Л.

Задња грађевинска линија: 0,5м од границе парцеле

Бочне грађевинске линије: Главни објекат на парцели се поставља се на 0,5м од ближег суседа, односно на 2,5м од даљег суседа

Остале зграде на парцели: У зони становања могућа је изградња *чистих* објектата: разне оставе, гаража за путничко возило, оставе за огрев, баштенски и други алат, летња кухиња,

котобања, засебан санитарни чвор служи након обављених прљавих послова на парцели, нарочито код пољопривредних послова и сл.

Могуће је да се лоцирају и у наставку главног објекта на парцели. 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, 0,5м од границе. Уколико се постављају попреко на парцели мора се остварити пролаз у дну парцеле. Пролаз има ширину $w=4,0\text{м}$ уколико је јединствен објекат и пролаз надкривен.

Нивелација:

- **кота терена:** (око 80.82мнв) (-0.57м)
- **кота приземља:** (око 81.29мнв) ± 0.00
- **кота пода поткровља:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** максимално 12м, тј 85,74 мнв (+4.45м)

Мах. Надзидак: Код стамбене поткровне етаже износи највише 1,80м, рачунајући од пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Светла висина просторије: светла висина стамбених просторија не може бити мања од 2,4м

Отвори: 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 осветљење сопствених просторија (оставе, санитарни чвор, ходник и сл.) макс. димензије $w=0,6\text{м}$, а вис= $0,4\text{м}$ чији је парапет мин. 1,80м од пода просторије, при чему такви отвори односно прозори на подрумским (сутеренским) просторијама морају бити маскирани или непровидни (фиксне жалюзине, перфориране плоче, мат стакло и сл.)

Испусти на објекту: /

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина: мин 30% зелених површина на парцели

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Главни објекти морају бити удаљени мин. 3,0м од главног објекта на суседној парцели.

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): Уз главни објекат или минимално 3 метра од главног објекта.

Смештај возила: (на сопственој парцели- на отвореном или у гаражама, на јавном простору): На сопственој парцели, изван површине јавног пута.

Противпожарна заштита: Обезбедити пролаз у дубину парцеле ширине мин.4,0м

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина: Изградњом објекта не сме се на било који начин угрозити стабилност суседних објеката.

Ограда: /

Приступ објекту: Приступ на јавни пут, улица Нова, мора имати минималну ширину 2,5м за чисто стамбене парцеле.

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

Друго: Пре аплицирања за грађевинску дозволу неопходно је изменити отворе на североисточном углу објекта, подизањем парапета прозора на минимално 180цм од коте готовог пода, или формирањем фиксног прозора од непровидног стакла «луксфер».

Напомена:

- Пре аплицирања за грађевинску дозволу неопходно је изменити отворе на североисточном углу објекта, подизањем парапета прозора на минимално 180цм од коте готовог пода, или формирањем фиксног прозора од непровидног стакла «луксфер».

- Приликом израде пројектно техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољења су мања одступања у односу на ИДР који је кориштен као основа за издавање ових услова, уз услов да су у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

- Бруто и нето површина објекта могу да имају минимална одступања приликом даље разраде Идејног решења, односно приликом израде пројектно – техничке документације у поступку прибављања грађевинске дозволе, уз услов да су у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се изградња породичне стамбене куће, спратности П+0, максималних димензија 11,35м x 10,85м . Укупни индекс заузетости на парцели (остварено према ИДРу за све објекте и нове и постојеће) износи 42%, индекс изграђености 0,42.

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Електроенергетска мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 88.1.1.0.-Д-07.17.-570734-24 од 26.12.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Водоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити на водоводну и канализациону мрежу бр. 2625/1 од 20.12.2024. године, издат од Јавног предузећа "Водовод" Рума.

V УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Одсек за спровођење обједињене процедуре, Одељења за урбанизам и грађење, Општинске управе Општине Рума је по службеној дужности, а за потребе израде локацијских услова прибавио следеће услове:

Од надлежних органа за послове државног премера и катастра, прибављено:

1. Копија катастарског плана парцеле број: 952-04-094-26144/2024 од 16.12.2024. године

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-32912/2024 од 16.12.2024. 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 1/3-206-1/2024 од 26.12.2024. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-ИР.41.1/2024 из новембра 2024. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од Биро за пројектовање, урбанизам и консалтинг «DTK-Project Biro» главног и одговорног пројектанта: Тамара Крањац, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 J002 10 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

Ружица Бабић

ДОСТАВИТИ:

1. Архиви
2. Инвеститору
3. Имаоцима јавних овлашћења

**ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ ОПШТИНЕ РУМА
дипл. прав. Нада Харш**