

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Аутономна покрајина Војводина

ОПШТИНА РУМА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Одсек за спровођење обједињене процедуре

ROP-RUM-37959-LOC-1/2023

IV Број : **353-385/2023**

Дана: 04.12.2023.године

Р У М А

Шеф Одељења за урбанизам и грађеве Општинске управе Општине Рума, 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., 6., 13., 14. и 15. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 87/2023), члана 7., 8., 9., 11., 12., 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 96/2023), а на основу Плана генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/2021 и 2/2023), поступајући по захтеву инвеститора из Кљајић Лазар из Руме, ул. Сремска бр.58, ЈМБГ: 2609978880039, поднетог путем пуномоћника Зорана Маричића, ЈМБГ: [REDACTED], доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу стамбеног објекта, спратности П+0, уз претходно уклањање постојећег стамбеног објекта бр.1, на к.п.бр.475 у к.о.Рума, л.н.бр.12790, укупне површине парцеле 736м², на територији општине Рума, на основу Плана генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/2021 и 2/2023), 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"

Класификациони број објекта: 111 011-Стамбене зграде са једним станом, издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће до 400м² и П+1+Пк (ПС).

Планирана БРГП по идејном решењу:

Бруто површина објекта: 191,71м².

Нето површина објекта: 163,77м².

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Постојећи објекти: Према катастру непокретности, лист непокретности бр. 12790 к.о. Рума, на к.п. бр. 475 к.о. Рума, евидентиран је следећи објекат. 1. Породична стамбена зграда, површине 147м², спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге.

Објекти које треба уклонити: Постојећи стамбени објекат: 1. Породична стамбена зграда, површине 147м², спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге.

Планирана намена простора, зоне, целине: Породично становање. Блок 4-3-6.

Планирана намена објекта: Породични стамбени објекат.

Правила за формирање грађевинске парцеле:/.

Приступ јавној саобраћајној површини(директан, индиректан, право службености): директан приступ на јавну површину са северне стране-улице Вељка Дугошевића, са к.п.бр.7267 у к.о. Рума.

Приступ објекту(колски, пешачки и сл.): Пешачки приступ до објекта је путем тротоара. Колски приступ објекту, односно парцели са јавног простора односно од уличног коловоза, обезбеђује се приступним путем или мостићем-"ћупријом" преко уличног канала и његовим зацевљењем, ширине начелно 3,00 m, или на други начин према посебним условима, зависно од карактеристика улице. Према ИДР- у, према приложеном ситуационом плану постојећег стања, за парцелу постоји колски приступ који је повезан на наслањајућу саобраћајницу у улици Вељка Дугошевића.

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште. Предметна к.п. бр. 475 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.

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), макс. висине 12,00м.

Садржај објекта: Према ИДР-у број: 4-10/20223, Рума, 23.10. 2023. године, израђеног од стране Пројектног бироа „Aries“ Пројектовање и инжењеринг објеката високоградње из Руме, Одговорно лице: Зоран Маричић, дипл. инж. грађ.; Одговорни пројектант: Самир Бастони, дипл.инж. арх.

Друго: Према ИДР-у: Планира се изградња стамбеног објекта са једним станом, за породично становање, спратности П+0, максималних дим. 11,50м x 18,60м, максималне висине 6,55м мерено од коте терена.

Правила регулације:

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. Усваја се предња грађевинска линија на удаљености од 6,00м од регулационе линије 0.00 – СЕВЕР Према ИДР-у најистуренији део објекта се налази на 6,00м од регулационе линије 0.00 – СЕВЕР.

Задња грађевинска линија: Удаљеност од задње границе парцеле је мин. 1,00м, од к.п. бр. 476 к.о. Рума – ЈУГ. Према ИДР-у задња грађевинска линија је удаљена 24,60м мерено са западне стране а са источне стране 24,87м у односу на регулациону линију 0.00.

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. Изузетно, нова слободностојећа стамбена зграда може се поставити и на средину парцеле, с тим да је растојање до обе бочне границе по мин. 3,00 m . Према датим правилима одређене су бочне грађевинске линије. ЗАПАД: Мин.3,00м од к.п. бр. 473 к.о. Рума. ИСТОК: Мин. 3,50м од објекта на к.п. бр. 477 к.о. Рума. Према ИДР-у објекат се лоцира на средини парцеле тако да је удаљеност од западног суседа 3,50м а од источног суседа 4,02м - 4,15м.

Остале зграде на парцели (положај, намена, број, спратност): /.

Висинске коте терена и планираног објекта: 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.

Нивелација::

Кота терена: према ИДР-у: 112.00мнв/-0,53м;

Кота подрума:/.

Кота пода приземља: према ИДР-у: 112.53мнв/+/-0.00;

Кота пода спрата:/.

Кота венца: : према ИДР-у: 115,29мнв/+2,76м.

Кота слемена: : према ИДР-у: 118.55мнв/ +6,02м.

Кота крова:/.

Смештај возила(на сопственој парцели- на отвореном или у гаражама, на јавном простору): 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.

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): /.

Противпожарна заштита: Обезбедити пролаз у дубину парцеле мин.3,00м за против пожарна возила.

Друго:/.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

На захтев инвеститора испројектовано је ИДР - идејно решење за изградњу стамбеног објекта спратности П+о са једним станом уз уклањање постојећег стамбеног објекта, у Руми, ул. Вељка Дугошевића бр. 70, кп. 475, КО Рума а према геодетском снимку за предметну парцелу. Са предметне парцеле врши се уклањање постојећег стамбеног објекта спратности П+о преузетог из земљишних књига са бруто површином 147м². Димензије габарита стамбеног објекта су дате у графичком прилогу и износе мах. 11.50 м x 18.60 м. Укупна бруто површина износи 191.71 м². Укупна нето површина износи 163.77 м². На основу правилника о класификацији објеката, објекат који је предмет ИДР – идејног решења припада категорији А – незахтевни објекти и то: - Категорија А – незахтевни објекти - класификациони број 111011 - Стамбена зграда са једним станом до 400 м², спратности П+1+Пк. Објекат има намену становања и предвиђен је као једна функционална целина тј. један стан. У приземљу је пројектован стамбени простор са просторијама: трем, ветробран, ходник, кухиња, остава, дневна соба са трпезаријом, два купатила, дегажман, вешерница, четири собе и тераса.

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.-D-07.17.-515072-23 од 28.11.2023. године. и пратећим Уговором-ако је потребан, издатим од стране Д.О.О. "Електропривреда Србије" из Београда, Огранак Електродистрибуција Руме.

Водоводна и канализациона мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у

складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 2116/1 од 22.11.2023. године, израђених од стране ЈП "Водовод" из Руме.

Локална путна мрежа-јавне саобраћајнице: У тачци 6. и тачци 8. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру из издатих Урбанистичко-техничких услова број 1/3-166/2023 од 21.11.2023. године, израђених од стране ЈП урбанизам и грађење из Руме, је условљено да је колски прилаз парцели/ објекту постојећи ширине 3,00м, нивелационо усклађен са приступном саобраћајницом, тако да је учињена очигледна грешка да се поново траже услови од овог предузећа, за прикључење на јавну саобраћајницу. У случају израде неког посебног новог прикључка на јавну саобраћајницу, што ће бити видљиво у пројектно техничкој документацији-ПГД за грађевинску дозволу, обратити се овом јавном предузећу за издавање услова и то пре издавања грађевинске дозволе.

Услови изношења комуналног отпада: /.

Гасоводна мрежа:/.

Телекомуникациона мрежа: /.

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: 952-04-094-23709/2023 од 13.11.2023. године
2. Копија катастарског плана водова: бр. 956-302-28872/2023 од 13.11.2023. године (пет листова).

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: /.

Водни услови: /

Услови заштите животне средине: /

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 1/3-166/2023 од 21.11. 2023. године, израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.

- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), број:4-10-2023 од 23.10. 2023. године, у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа "Arĳes pro-ing" из Руме, главног и одговорног пројектанта Самира Бастонија, дипл.инж.арх., број лиценце 300 R125 18, 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 у pdf и dwg формату.

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, електронским путем кроз систем ЦЕОП-а (Централни систем обједињене процедуре), таксиран са 50,00 динара уплаћених на рачун број 840-742251843-73, са позивом на број 97 90 229, општинска административна такса.

Обрађивач,
Тања Урбан

ШЕФ ОДЕЉЕЊА,
дипл. прав. Нада Харш