

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Аутономна покрајина Војводина

ОПШТИНА РУМА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Одсек за спровођење обједињене процедуре

ROR-RUM-37322-LOC-1/2023

IV Број : **353-381/2023**

Дана: 06.12.2023.године

Р У М А

Шеф Одељења за урбанизам и грађење 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 насеља Рума ("Службени лист општина Срема", бр.32/21 и 34/22), затим Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), поступајући по захтеву инвеститора Милана Санадера из Тампе, Флорида, на адреси 30302 Pongo way, Wesley Chapel, FL, у Сједињеним америчким државама(САД), број пасоша [REDACTED], поднетог путем пуномоћник Д.О.О. "СМБ Про-инг" из Руме, ул.Алексе Шантића бр.100, доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за доградњу постојећег стамбеног објекта бр. 1 и изградњу помоћног објекта, на к.п.бр. 11290/2 у ко Рума, л.н.бр.10710, укупне површине парцела 2028м², на територији општине Рума, на основу Плана генералне регулације насеља Рума ("Службени лист општина Срема", бр.32/21 и 34/22), 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:

- **111011**-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).

-помоћни објекат-без класификационог броја, помоћни објекат у функцији главног стамбеног објекта.

Планирана БРГП по идејном решењу:

- бруто површина за главни објекат: **168,15 м²** , бруто површина за помоћни објекат: **80,00 м²** и укупна бруто површина свих објеката: **248,15 м²** и

- нето површина: нето површина за главни објекат: **146,30 м²**, нето површина за помоћни објекат: **67,60 м²** и укупна нето површина свих објеката: **213,90 м²**.

Друго: Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се доградња главног објекта спратности П+0 и изградња помоћног објекта спратности П+0. Основа пројектованог главног објекта је максималних димензија приземља 14,94м x 12,30м, а бруто изграђена површина приземља је 168,15 м². Основа помоћног објекта је максималних димензија је 8,00 x 10,00м , бруто изграђене површине приземља 80,00 м² .Изградњом ових објеката на парцели се постиже укупни индекс заузетости од 12,23% и изграђености од 0.12.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр. 10710 ко Рума, на к.п. 11290/2 ко Рума, евидентирана је породична стамбена зграда површине приземља 100 м².

Објекти које треба уклонити: нема.

Планирана намена простора, зоне, целине: Грађевинско земљиште, зона породичног становања у блоку 3-11-1.

Планирана намена објекта: Главни - Стамбени објекат, помоћни објекат – остава са гаражом.

Садржај објекта: Главни објекат: Постојеће стање : Улаз, ходник, купатило и тоалет, соба x2, трпезарија са дневном собом, кухиња и остава.

Доградња: Надстрешница и тераса.

Помоћни објекат: Приземље: Остава x3 и гаража.

Правила за формирање грађевинске парцеле: /.

Приступ јавној саобраћајној површини(директан, право службености и др.): Директан приступ парцели са јавне саобраћајнице, ул. Владимира Назора.

Приступ објекту: Приступ парцели омогућен директно са саобраћајнице улице Владимира Назора, преко постојећег саобраћајног прикључка ширине 7м, пролаз у дно парцеле обавезно обезбедити у ширини од 3,5м.

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **1.5.**

- индекс заузетости: **50%.**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: За главни стамбени обј. Износи П+1+Пк са или без подрума или сутерена, за помоћне објекте је П+0.

Друго:

Напомена: 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 измене у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: Може да буде на регулационој линији, увучена 3 или 5 метара у односу на регулациону или у изузетним случајевима и више.

Задња грађевинска линија: Постављена на начин да се задовољи размак између сопственог и суседних стамбених објеката од минимално 3,5 м.

Бочне грађевинске линије: Задржава се постојеће стање ка ближем суседу и дозвољава се грађевинска линије на 0,5 у односу на северног суседа, уз услов да се обезбеди пролаз у дубину парцеле минималне ширине 3,5м и висине 4,0 м.

Нивелација:

кота терена: (око 96,85 м.н.в.) ± 0.00 .

кота сутерена: /

кота пода приземља: - За стамбене обј. Је 0.50-1.20м, за помоћне 0.2 – 1.0 м.

кота подрума: /

кота венца: /.

кота слемена: Максимално 12м за главне, односно за помоћне 6.0м.

кота крова:

Паркирање: - **СМЕШТАЈ ВОЗИЛА**(на сопственој парцели - наотвореном или у гаражама, на јавном простору,): На сопственој парцели, изван површине јавног пута

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Главни објекат мора задовољити минималну удаљеност од 3,0м у односу на главни објекат на суседној парцели .

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Удаљеност главног од другог објекта уз главни објекат је најмање 3,0м. Помочни објекти се граде иза главног објекта у дубини парцеле, уз обавезно остављање колског пролаза поред објекта.

Противпожарна заштита: Обезбедити пролаз у дубину парцеле ширине мин.3,5м.

Друго: Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се доградња главног објекта спратности П+0 и изградња помоћног објекта спратности П+0. Основа пројектованог главног објекта је максималних димензија приземља 14,94м x 12,30м а бруто изграђена површина приземља је 168,15 м². Основа помоћног објекта је максималних димензија је 8,00 x 10,00м , бруто изграђене површине приземља 80,00 м² .Изградњом овоих објеката на парцели се постиже укупни индекс заузетости од 12,23% и изграђености од 0.12.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

1) СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ БР. 1 (П+0) / ДОГРАДЊА ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПОРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

- Препис листа непокретности бр. 10710
- Копија плана за к.п. 11290/2 К.О. Рума
- Геодетски снимак к.п. 11290/2 К.О. Рума
- План генералне регулације насеља Рума
- Пројектни задатак

ЛОКАЦИЈА

Објекат је лоциран на к.п. 11290/2 К.О. Рума. Бруто површина парцела износи 2028м². На парцели се налази стамбени објекат БР. 1 - који се догрђује, а пројектована је и изградња помоћног објекта (П+0), који је саставни део овог предмета у ЦЕОП-у. Парцела има директан приступ јавној површини, односно излази на улицу Владимира Назора - к.п. 12657. Објекат је у 2. климатској зони, а у 7. зони сеизмичности по скали МСЦ. Није у близини реке и нема опасности од поплава. Геомеханички елаборат не постоји.

КОНЦЕПЦИЈА И ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ

Пројектована је доградњом слободностојећег стамбеног објекат БР. 1 - П+0. У приземљу постојећег стамбеног објекта БР. 1 налази се улаз, ходник, купатило + wc, две собе, трпезарија са дн. собом, кухиња и остава. Новопројектованом доградњом објекта предвиђена је пролазна надстрешница са северне стране објекта и покривена тераса са западне стране објекта. Релативна кота пода приземља је на ±0,00м, а релативна кота висине терена, у техничкој документацији означена је са -0,60м, што одговара апсолутној висинској коти од +96,95 м. Кота пода надстрешнице је -0,55м (+97,00 м.н.в.). Слеме се налази на апсолутној коти +103,70 м н.в. односно доградњом није промењена постојећа висина објекта која износи 6,75 м.

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.-504000/23 од 22.11.2023. године. и пратећим Уговором, 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: 2098/1 од 16.11.2023. године, израђени од стране ЈП "Водовод" из Руме.

Локална путна мрежа-јавне саобраћајнице: /.

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: 952-04-094-23543/2023 од 09.11.2023. године

2. Копија катастарског плана водова: бр. 956-302-28367/2023 од 09.11.2023. 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: /.

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 1/3-164/2023 од 29.11.2023. године израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.

- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), број ИДР-S-9.1/23 из септембра 2023. године, у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа "СМБ Про Инг" из Руме, ПИБ: 112319944, МБ: 21649660, главног и одговорног пројектанта Александре Вучић, дипл.инж.арх., број лиценце 300 J766 11, 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 са Дописом; - 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.

Обрађивач,
Тања Урбан

ШЕФ ОДЕЉЕЊА,
дипл. прав. Нада Харш