

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Аутономна покрајина Војводина

ОПШТИНА РУМА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Одсек за спровођење обједињене процедуре

ROP-RUM-10575-LOCA-17/2023

IV Број : **353-374/2023**

Дана: 21.11.2023.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., 15. и 16. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 87/2023), члана 15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр.96/2023), на основу Плана детаљне регулације " за део блока 4-1-2 у централној зони у Руми("Сл.лист општина Срема", бр. 48/2021) и Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-2 у зони мешовитог становања" у Руми("Сл.лист општина Срема", бр. 2/23), поступајући по захтеву инвеститора, "М Монт строј" Д.О.О. из Орага, ул. Партизанска бр.41 из Огара, ПИБ: 111474130, МБ: 21487660, поднетог путем пуномоћника Д.О.О. "Domus Construction" из Инђије, ПИБ: 105842694, МБ: 20471697, овлашћено лице Маја Јосиповић, ЈМБГ: [REDACTED], за измену Локацијских услова бр: ROP-RUM-10575-LOCH-4/2023, интерни бр. 353-138/2023 од 11.05.2023. године и измена Локацијских услова бр.: ROP-RUM-10575-LOCA-5/2023, интерни бр. 353-181/2023 од 25.05.2023. године, на основу којих је издато решење о Грађевинској дозволи број: ROP-RUM-10575-CPIN-10/2023, заводни број 351-593/23 од 07.07.2023. године, те доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу вишестамбено-пословне зграде у оквиру комплекса на к.п. бр.12893, 737, 738, 723 и 724 све у к.о. Рума, спратности По+П+4+Пк+Гал, укупне површине парцела 48а 36м², на територији општине Рума, на основу Плана детаљне регулације " за део блока 4-1-2 у централној зони у Руми("Сл.лист општина Срема", бр. 48/2021) и Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-2 у зони мешовитог становања" у Руми "Сл.лист општина Срема", бр. 2/23), 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 "В" и "Б".

Класификациони број објекта: 112 222 (93,64%)- издвојене остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак, преко 2.000м² или П+4+Пк(ПС).

Класификациони број објекта: 123 001 (6,36%)- зграде за трговину на велико и мало, трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и зложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд., до 400м² и П+1.

Планирана БРГП по идејном решењу: укупна бруто површина објекта **4.716,82м²** и нето површина: **4.037,85м²**.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: На к.п. бр. 12893 к.о. Рума евидентирани су следећи објекти: 1. породична стамбена зграда. површине 153м²; 4. помоћна зграда, површине 30м² (објекти су уклоњени) 9. пословна стамбена зграда површине 581м² и стамбено пословна зграда (у поступку прибављања употребне дозволе). На к.п. бр. 737 к.о. Рума евидентирана су 2 објекта: 1. породична стамбена зграда. површине 76м², 2. помоћна зграда 8м². На к.п. бр. 723 к.о. Рума евидентиран је 1 објекат: 1. породична стамбена зграда, површине 98м².

Објекти које треба уклонити: Уклоњени су објекти изграђени на к.п. бр. 12893 к.о. Рума и то: 1. породична стамбена. површине 153м²; 4. помоћна зграда, површине 30м², на основу решења о уклањању бр. 351-1268-1/2023 2023-нису предмет пројекта уклањања у оквиру ПГД-а награђевинској дозволи, зато што је већ посебно идато претходно поменуто решење о уклањању у посебном поступку.

Уклањају се објекти изграђени на к.п. бр. 737 к.о. Рума и то: 1. породична стамбена зграда, 76м², 2. помоћна зграда 8м² - по претходно издатом решењу о уклањању бр. 351-99/2022 од 03.02.2023. године.- **нису предмет пројекта уклањања у оквиру ПГД-а награђевинској дозволи, зато што је већ посебно идато претходно поменуто решење о уклањању у посебном поступку.**

Уклања се објекат изграђен на к.п. бр. 723 к.о. Рума и то: 1. породична стамбена зграда, површине 98м² и **предмет је пројекта уклањања у оквиру ПГД-а за грађевинску дозволу и саставни су део грађевинске дозволе.**

Планирана намена простора, зоне, целине: за блок 4-1-2 - урбанистичка целина (зона) 1 вишепородично становање (са или без пословања), а за објекат: вишестамбена-пословна зграда, спратности По+П+4+Пк+Гал.

Правила за формирање грађевинске парцеле: Неопходно је пре прибављања употребне дозволе, формирати грађевинску парцелу у посебном поступку, спајањем к.п. бр. 12893, 737, 738, 723 и 724 к.о. Рума. Новоформирана грађевинска парцела имаће површину 48а 36м².

Приступ јавној саобраћајној површини: Колски приступ обезбедити са коловоза улице 15.маја 1945-е.

Приступ објекту(колски, пешачки): Колски приступ обезбедити са коловоза улице 15.маја 1945-е, ширине мин.3,0м, а код објеката са више посебних јединица могуће је планирати два прикључка ширине 3-5м, у складу са предвиђеним саобраћајницама у оквиру парцеле. Приступ у дно парцеле обезбедиће се колском саобраћајницом поред објекта ширине мин.4,0м. Пешачки приступ локалима директно из улице 15.маја 1945-е. Улаз у стамбени део

објеката организовати из дворишта. Приступ гаражама уподземној етажи (или приземљу), као и гаражама у самосталном објекту мора се остваривати са сопствене парцеле.

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

Друго: Овим условима(прибављеним УТУ-има за овај предмет) се у потпуности мењају урбанистичко-технички услови бр. 1/3-44-1/23 од априла 2023. године, везано за локацијске услове ROP-RUM-10575-LOCH-4/2023 , заводни број 353-138/2023 од 11.05.2023.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **макс 3.0.**

- индекс заузетости: **макс 70%**, укључујући и паркинг и манипулативне површине.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+4+Пк или П+4+ПС са или без подрума/сутерена, макс висина **21,0м** - *галерија* - за стамбене односно радне сврхе, по правилу се предвиђа у пословним приземљима објеката,тамо где је то дозвољено; У поткровљу односно мансардној етажи прилагођава се волумену и другим особинама теетаже, у циљу рационалног искоришћења простора. **Галерија се не може сматрати или претворити у засебну спратну етажу.**

Садржај објекта:

Стамбено-пословни објекат садржи: укупно 53 стамбене јединице, 2 пословне јединице (локала) и 2 гараже са 62 паркинг места (паркинг клацкалице), 2 станарске оставе.

сутерен: заједничке просторије / ходник са степеништем и лифтом, заједничке 2 гараже са 62 паркинг места (**паркинг клацкалице**), 2 станарске оставе.

приземље: 2 пословне јединице-локала, 5 стамбених јединица и заједничке просторије: улаз, ветробран, ходник, степенишни простор и лифт.

1, 2, 3 и 4. спрат: сваки по 9 стамбених јединица, ходници са степеништем и лифтом у поткровљу се налази 12 станова, од чега су 9 станова дуплекси (поткровље+галерија), ходници са степеништем и лифтом.

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: мин. 3,0м од регулације Улице 15.маја 1945-е.

Задња грађевинска линија: мин 4,0м од границе суседне парцеле уз услов да се обезбеди размак објекта од објеката на суседним парцелама од најмање 1/2 висине вишег објекта.

Бочне грађевинске линије: мин 4,0м од границе суседне парцеле уз услов да се обезбеди размак објекта од објеката на суседним парцелама од најмање 1/2 висине вишег објекта.

Нивелација:

кота терена: +0,00

кота сутерена: мин. -2.30м

кота пода приземља: од +0,9 до +1,2м - за стамбене просторије од +0,2 до +0,5м - за пословне просторије (денивелација до 1,2м савладава се унутар објекта).

кота пода спрата: /

кота подрума: /

кота венца: /

кота слемена: макс. 21,0м од коте околног тротоара.

кота крова: /

Паркирање: смештај возила(на сопственој парцели - наотвореном или у гаражама, на јавном простору): Паркирање за потребе станара вишепородичних стамбено-пословних објеката организовати на отвореном паркинг простору у заједничком дворишту или у оквиру главног или у самосталном помоћном објекту. Паркирање планирати по принципу 1 стан/1 паркинг или гаражно место. Број паркинг места за потребе пословања додаје се претходном броју, а рачуна се према нормативима за одређену делатност. Гараже се могу организовати у подземним етажама објеката (могућност извођења и више подземних етажа у зависности од геомеханике тла) или као слободностојећи на парцели. Уколико се у оквиру стамбено-пословног објекта налази пословни простор у ком се обавља делатност са сталним контактом са корисницима, може се у уличном простору, одобрити изградња манипулативног или паркинг простора за путничка возила посетилаца, уколико тај простор није уређен или планиран за другу намену. Може се у предњем делу парцеле, испред повученог стамбеног објекта, одобрити паркинг простор за путничка возила посетилаца. За потребе вишепородичног стамбено-пословног објекта неопходно је обезбедити укупно 53 паркинг или гаражних места за потребе становања и 3пм за локале. Обезбедити најмање 5% места од укупног броја паркинг места, за паркирање возила особа са инвалидитетом. Ова места извести у близини улаза у стамбене зграде. Обзиром да је планирани вишепородични стамбено-пословни објекат део комплекса, и да је према исходованим локацијским условима за претходна два стамбено-пословна објекта у оквиру комплекса било потребно обезбедити 102 паркинг места, укупан број паркинг места у комплексу треба да буде 158.

Најмања дозвољена удаљеност објеката од објеката на суседним парцелама: Мин. 1/2 висине вишег објекта. Међусобно растојање слободностојећих вишепородичних објеката (стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених) може бити и 1/4 висине вишег објекта уз услов да се на наспрамним бочним фасадама не могу планирати отвори стамбених и пословних просторија, али не испод 4,0m.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Мин. 1/2 висине вишег објекта.

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 капацитета водоводне мреже. Заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката сапоштовањем њихове међусобне удаљености, коришћењем незапаљивих материјала за изградњу, прописно пројектованом противпожарном хидрантском мрежом као и обавезно обезбеђење приступа свим објектима. Приликом пројектовања и изградње објекта са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара. Објекте као и парцелу у целини противпожарно обезбедити у свему према прописима као и према условима РС Министарство унутрашњих послова-Сектор за ванредне ситуације-Одељење за ванредне ситуације у САремској Митровици-Одсек за превентивну заштиту Сремска Митровица.

Друго: /.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Објекат је по својој функцији стамбено-пословни, намена му је вишепородично становање. Објекат се састоји од 53 стана и 2 локала за трговину која се налазе у приземљу објекта, те укупно има 55 јединица. Грађевинска линија према саобраћајници је повучена за 3,00 м од регулационе линије према улици 15. Маја 1945те. У односу на међну линију западне оријентације грађевинска линија је удаљена 54,68 м, у односу на међну линију источне оријентације грађевинска линија је удаљена 4,00 м и на растојању од 13,54м у односу на међну линију северне оријентације. Улази у стамбени део објекта је планиран са бочне (западне) стране објекта, док је улаз у пословни део (локале) планиран са предње (јужне) стране објекта. Уз уважавање свих урбанистичких параметара, растојања грађевинске линије од регулационе линије и границе са суседним парцелама одређен је основни габарит објекта је 38,47x16,40 м. Објекат је спратности По+П+4+Пк+Гал. Највиша тачка слемена крова објекта налази се на 20,00 м од коте тротоара. Висинска разлика између коте тротоара и коте улаза у пословни део објекта је 0,20м, док је разлика код улаза у стамбени део 0,95цм. Објекат има сложени кров са различитим нагибом кровних равни са сливним равнима нагнутим ка дворишту.

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.-490531/23 од 16.11.2023. године. и пратећим Уговором, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак"Електродистрибуција Рума" из Руме-у моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура довољног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

- извршити реконструкцију МБТС "Блок Ц", односно уградити нови трансформатор снаге 1000 kVA и уградње новог НН блока са 12 извода, односно закључити Уговор о реконструкцији МБТС "Блок Ц", односно уградити нови трансформатор снаге 1000 kVA и уградње новог НН блока са 12 извода у Руми, између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије Д.О.О. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума и инвеститора или јединице локалне самоуправе.

Водоводна и канализациона мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у

складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 2038/1 од 07.11.2023. године, израђени од стране ЈП "Водовод" из Руме.

Локална путна мрежа-јавне саобраћајнице: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 1/4-83-1/2023 од 07.11.2023. године, издатим од стране ЈП урбанизам и изградња Рума из Руме.

Гасоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП)-Техничка информација заводног броја: 20.72.1 од 06.11.2023. године, издато од стране ЈП "Гас Рума" из Руме.

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: 952-04-094-7701/2023 од 13.04.2023. године
2. Копија катастарског плана водова: бр. 956-302-9768/2023 од 19.04.2023. 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: Према условима број 09.29 Број 217-9412/23 од 07.11.2023. године, издатог од стране МУП РС - Сектор за ванредне ситуације - Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици - Одсек за превентивну заштиту-НЕМА посебних услова у погледу мера заштите од пожара, применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара. Ови услови и мере су саставни део локацијских услова. **Потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.**

Услови депоновања комуналног отпада из објекта: Планирани објекат пројектовати у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП)-број 6600 од 06.11.2023. године, израђено од стране ЈП "Комуналац" из Руме.

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 1/3-158-1/23 са исправком, од 22.11.2023. године израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.
- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), број А-41/23-ИДР-, свеска 0 и 1 из октобра 2023. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа "Domus Construction" из Инђије, ПИБ: 105842694, МБ: 20471697, одговорног пројектанта Маје Јосиповић, дипл.инж.арх., број лиценце ИКС 300 Ф874 08, потписано електронским потписом у прописаном формату.

Уз захтев а 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(3х); - 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.правник Нада Харш