

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Аутономна покрајина Војводина

ОПШТИНА РУМА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Одсек за спровођење обједињене процедуре

ROP-RUM-3795-LOCH-4/2023

IV Број : **353-357/2023**

Дана: 30.11.2023.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., 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 Платичево("Сл.лист општина Срема", бр.7/10, 24/15), затим Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), поступајући по захтеву инвеститора Д.О.О."Хидроопрема" из Шапца, ул.Цара Душана бр.40, улаз 1/14, ПИБ: 100110406, МБ: 17008838, поднетог путем пуномоћник Д.О.О. "СМБ Про-инг" из Руме, ул.Алексе Шантића бр.100, доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности П+2, на к.п.бр.3679 у к.о. Платичево, л.н.бр.1711, укупне површине парцела 40а 90м², на територији општине Рума, на основу Плана генералне регулације насеља Платичево("Сл.лист општина Срема", бр.7/10, 24/15), 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: "Б".

Класификациони број објекта:

- **стамбени део: 112 112 (71,33%)**- Стамбене зграде са два стана, до 2.000 м² и П+4+Пк (ПС).

- **Пословни део објекта: 122 011(28,67%)** -Зграде које се употребљавају за пословне сврхе, за административне и управне сврхе до 400м² и П+2.

Планирана БРГП по идејном решењу: укупна бруто површина објекта **983,71м²** и нето површина: **820,19м²**.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према катастру непокретности, лист бр. 1711 к.о. Платичево, на катастарској парцели број 3679 к.о. Платичево нема евидентираних објеката.

Објекти које треба уклонити: нема.

Планирана намена простора, зоне, целине: Породично становање.

Планирана намена објекта: породично становање и пословање (канцеларије). Стамбено-пословни објекат са два (2) стана за породично становање и једним пословним простором са пет (5) канцеларија.

Правила за формирање грађевинске парцеле: /.

Приступ јавној саобраћајној површини(директан, право службености и др.): Директан приступ са северо-источне стране на јавну површину - улицу Ђорђа Вукадиновића, к.п. бр. 1970 к.о. Платичево.

Приступ објекту: Колски и пешачки приступ објекту је омогућен са северо-источне стране, из улице Ђорђа Вукадиновића, к.п. бр. 1970 к.о. Платичево. Новопројектованом објекту се приступа двосмерном колском саобраћајницом, са југо-источне стране објекта. Интерна саобраћајница за одвијање саобраћаја у два смера, треба да буде мин. ширине 5,50м, са обавезном окретницом, мин. радијуса скретања 7,00м, ширине мин. 4,00м и дужине мин. 30,00м. Детаљније услове везане за саобраћајну инфраструктуру, прикључак на јавну саобраћајну површину, затражити од надлежног предузећа- Јавно преузеће урбанизам и изградња Рума.

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **0.8.**

- индекс заузетости: **30%.**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+2+таван(са или без подрума).

Садржај објекта: Пословни простор је планиран у приземљу објекта и садржи пет (5) канцеларија и ходником за приступ истим. Стамбени простор заузима део приземља (заједнички простор), I и II спрат, садржи две стамбене јединице (стан бр.1. на I спрату; стан бр.2. на II спрату) и заједнички простор. Према ИДР- АМ - 01/2023 из августа 2023, израђеног од стране Пројектног бироа "СМБ про-инг" из Руме. Одговорно лице: Милош Краљ, дипл.инж.грађ. Одговорни пројектант: Александра Вучић, дипл.инж.арх.

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: Објекат се лоцира на предњу грађевинску линију (Г.Л.) која може да буде померена у дно парцеле од регулационе линије (Р.Л.) мах. 6,00м. По изричитој жељи власника могуће је лоцирање мах. до 10,00м од Р.Л. уколико микролокацијски услови то дозвољавају- не сме бити угрожен однос стамбеног са помоћним објектима на властитој и суседним парцелама, тј. стамбени објекат не може бити лоциран у зони „прљавих“ и пољопривредних објеката. Предња грађевинска линија за планирани објекат се утврђује на удаљености од 6,00м од регулационе линије 0.00, СЕВЕРО-ИСТОК.

Задња грађевинска линија: Задња грађевинска линија на парцели успоставља се на мин 0,50м од задње грађевинске линије(од к.п. бр. 3678 к.о. Платичево), ЈУГО-ЗАПАД.

Бочне грађевинске линије: ЈУГО -ИСТОК, СЕВЕРО-ИСТОК: Мин. 4,00м од к.п. бр. 9 и бр.39 к.о. Платичево – даљи суседи СЕВЕРО-ЗАПАД: Мин. 0,50м од к.п. бр. 44/2 к.о. Платичево- ближи сусед.

Нивелација:

кота терена: 80.90_{мнв}/-0,32м.

кота сутерена: /

кота пода приземља: 81.22_{мнв}/+/-0.00.

кота пода 1. спрата: 84.47_{мнв}/+3,25м.

кота пода 2. спрата: 87.42_{мнв}/+6,20м.

кота подрума: /

кота венца:/

кота слемена: /

кота крова: Атика 92.27_{мнв}/+11.05м.

Паркирање: - СМЕШТАЈ ВОЗИЛА(на сопственој парцели - наотвореном или у гаражама, на јавном простору,): Смештај возила организовати искључиво на сопственој парцели. Са источне стране објекта, уз планирану интерну саобраћајницу, планирано је 15 паркинг места,дим. 2,50мх5,00м.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Мин.4,00м.

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): /.

Противпожарна заштита: Прилаз за противпожарна возила биће омогућен преко интерне саобраћајнице, планиране двосмерне интерне саобраћајнице, која мора имати ширину мин. 5,50м и обавезну окретницу мин. радијуса скретања 7,00м, ширине мин. 4,00м и дужине мин.30,00м, за потребе противпожарног возила.

Друго: Планирана је изградња стамбено-пословног објекта, спратности П+2, мах. димензија 37,64м х 8,64м, максималне висине мерено од коте терена 11,37м. Пословни простор је планиран у приземљу објекта и садржи пет (5) канцеларија и ходником за приступ истим. Стамбени простор заузима део приземља (заједнички простор), I и II спрат, садржи две стамбене јединице (стан бр.1. на I спрату; стан бр.2. на II спрату)и заједнички простор.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

1. ЛОКАЦИЈА:

Изградња стамбено-пословног објекта, спратности П+2, укупне БРГП 983.71 м2. Укупна Нето корисна површина објекта износи 820.19 м2. Површине појединачних просторија дате су у табели просторија у склопу нумеричке документације пројекта архитектуре. Категорија објекта: Б, класификациони број: - 112112 – »Стамбене зграде са два стана - издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремени боравак (за одмор и сл.), до 2.000 м2 и П+4+Пк (ПС)« и - 122011 – »Пословне зграде - зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др), до 400 м2 и П+2« Урбанистички параметри након планиране изградње објекта:

-Заузетост терена (површина терена под објектом) износи 333.29 м², односно 8.14%.

- Индекс изграђености износи: 0.24.

- Зелена површина износи: 3328.26 м², односно 81.37% заузетости парцеле.

2. ФУНКЦИЈА:

Максималне спољашње димензије објекта износе 37.64м x 8.64 м, и његова спратност је П+2. Његова позиција на парцели је таква да је од суседних бочних парцела на западној страни 44/1 и 44/2 К.О. Платичево објекат удаљен 0.5м. На северној страни објекат је од регулационе линије ка улици Ђорђа Вукадиновића удаљен 5.0 м. На источној страни од бочне међе са кат. парцелом бр. 9 К.О. Платичево објекат је удаљен 18.8 м и са кат. парцелом бр. 39 К.О. Платичево удаљен 34.0м. Са јужне стране објекат је од задње међе са кат. парцелом број. 3678 К.О. Платичево удаљен 56.8 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.-142282/23 од 10.04.2023. 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: 589 /1 од 04.04.2023. 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:1/4-88-1/23 од 27.11.2023.године, издатим од стране ЈП урбанизам и изградња Рума из Руме.

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 премомера и катастра, прибављено:

1.Копија катастарског плана парцеле број: 952-04-094-2803/2023 од 22.02.2023. године

2. Копија катастарског плана водова: бр. 956-302-4092/2023 од 23.02.2023. 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 Обавештењу број 09.29 Број 217-10068/23 од 23.11.2023. године, издатог од стране МУП РС - Сектор за ванредне ситуације - Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици - Одсек за превентивну заштиту - како је укупна површина стамбеног објекта мања од 2.000м², спратност је мања од П+4+Пк и укупна површина пословног објекта мања од 2.000м², за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђена чл.33. и 34. Закона о заштити од пожара("Сл.гласник РС", бр.111/09, 20/15 и 87/18), па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара, сходно чл.20.став 2. Уредбе о локацијским условима.

У погледу мера заштите од пожара, у фази пројектовања и изградње предметних објеката 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.**

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 1/3-150/23 од 10.11.2023. године израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.
- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), број ИДР-АМ-01/23 из 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