

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-41872-LOC-1/2023
Заводни број: 353-408
Датум: 17.01.2024. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађевење Општинске управе Општине Рума, шеф Одељења, дипл.прав. 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., 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 Плана генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/21 и 2/23), поступајући по захтеву инвеститора, Дураковић Ванете ЈМБГ: 1405981815126 из Сенте, ул. Југословенска бр. 40 поднетог путем Пројектног бироа "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за изградњу два стамбена објекта бр. 1, спратности П+0 и бр. 2, спратности П+1 к.п. бр. 6761/1 к.о. Рума, укупне површине парцела 1352м², на основу Плана генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/21 и 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: "А" незахтевни објекти

Класификациони број објекта: 111011 – издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће

Планирана бруто површина стамбеног објекта бр. 1 по идејном решењу: 60,00м² и нето површине 47,50м²

Планирана бруто површина стамбеног објекта бр. 2 по идејном решењу: 267,70м² и нето површина 183,00м²

НАПОМЕНА:

Кота пода приземља нових стамбених објеката може да буде 0,50м – 1,20м од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара, зависно од тога да ли је планирана изградња подрума или не.

У том смислу потребно је извршити исправку висинских кота у просторијама за становање (мин 0,50м) стамбеног објекта бр. 1 која према ИДР-у износи 0,20м од коте околног терена. Водити рачуна да спољно степениште за потребе савладавања висинске разлике од коте терена до коте приземља према источном-даљем суседу (к.п. бр. 6761/2 к.о. Рума) не залази у прописану мин удаљеност од 3,00м од истог (противпожарни пролаз)

Исправке извршити у пројектно-техничкој документацији за прибављање грађевинске дозволе.

Кровна конструкција на стамбеним објектима бр. 1 и бр. 2 планирана је као једноводна, са падом кровних равни према ближем суседу (к.п. бр. 6759/8 к.о. Рума) . Потребно је да се одвод атмосферских вода са објекта усмери тако да не угрожава суседне објекте/парцелу тј. да се оне путем хоризонталних и вертикалних олука усмере и сливају на сопствену парцелу.

Према суседу , на мањој удаљености од 2,5м се могу предвидети већи отвори само са фиксним мат стаклом “луксфер” призмама и сли непровидним елементима (степенишни простор) и мањи отвори за вентилацију и нужно осветљење чији је парпет 1,80м од коте готовог пода просторије. У том смислу потребно је извршити исправке висине парпета у приземљу стамбеног објекта бр. 2 према западном суседу (к.п. бр. 6759/8 к.о. Рума).

Исправке извршити у пројектно-техничкој документацији за прибављање грађевинске дозволе.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: На к.п. бр. 6761/1 к.о. Рума, нема евидентираних објеката.

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: становање

Намена простора, зоне, целине: породично становање, блок 3-7-16

Врста радова : изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: директан приступ са северне стране на јавну повешину – ул. Мише Убоје, к.п. бр. 6759/2 и 7348 к.о. Рума

Постојећа комунална опремљеност: парцела је комунално опремљена, струја, вода, гас, тт мрежа, коловоз, фекална

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: П+1+Пк (са или без подрума/сутерена),
мах висина 12,00м

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: СЕВЕР; Сви објекти на парцели главни и др. пратећи и помоћни објекти постављају се унутар површине ограничене грађевинским линијама.

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 3,00м или 6,00м у односу на регулацију.

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 удаљеност уколико то специфични услови објекта, парцеле захтевају.. Према ИДР-у у односу на регулациону линију стамбени обј. бр. 1 постављен је својим најистуренијим делом на 6,00м.

Стамбено обј. бр. 2 постављен је на удаљеност од 32,50м у односу на регулациону линију 0,00. У односу на стамбени обј. бр. 1 постављен је на удаљености од 19,00м у правцу југа.

Усвајају се предње грађевинске линије према ИДР-у.

Задња грађевинска линија: ЈУГ;

Задња грађевинска линија на парцели се налази на удаљености око 58,88м мерено са западне стране и 59,00м мерено са источне стране, мерено од регулационе линије 0,00. Остали део парцеле према југу намењен је за заштитно зеленилопрема индустријској зони, на којем није дозвољена изградња објекта.

Бочне грађевинске линије:

Нове стамбене зграде постављају се према ближем бочном суседу на мин 0,50м од заједничке границе парцеле, а према даљем суседу најмање 3,00м, односно мора се обезбедити колски пролаз у дубину парцеле.

Запад: мин 0,50м од границе са к.п. бр. 6759/8 к.о. Рума, Према ИДР-у удаљеност оба објекта од границе са ближим суседом, западним, је 0,50м, што је у складу са планом.

Исток: мин 3,00м од границе са к.п. бр. 6761/2 к.о. Рума. Према ИДР-у у односу на границу са даљим источним суседом стамбени обј. бр. 1 постављен је на удаљеност 3,53м, а стамбени обј. бр. 3 на удаљеност 3,01 и 3,03м.

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** стамб.обј.бр.1; 100,75мнв/мин -0,50м, стамб.обј.бр. 2; 101,75мнв/-0,51м
- **кота пода приземља:** стамб.обј.бр.1; 101,25мнв/мин -+0,00м, стамб.обј.бр. 2; 101,26мнв/-+0,00м
- **кота пода спрата:** стамбени обј.бр.2; 104,21мнв/+2,95м

- **кота подрума:** /
- **кота венца:** стамб.обј.бр.1; /, стамб.обј.бр. 2; 107,11мнв/5,85м
- **кота слемена:** стамб.обј.бр.1; /, стамб.обј.бр. 2; 108,61мнв/+7,35м

Мах. Надзидак:/

Светла висина просторије: од 2,40м до 2,70м. Могућа је и нестандартна висина

Отвори: главне отворе оријентисати према сопственом дворишту. Према ближем суседу постављају се на парапету минималне висине 1,80м.

Испусти на објекту: у складу са Правилником

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина: мин 30% зелених површина

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: мин 3,50м

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): мин 4,00м

Смештај возила: на сопственој парцели у будућој гаражи

Противпожарна заштита: на парцели је обезбеђен пролаз у дубину парцеле у ширини од 3,00м.

Ограда: може бити зидана или транспарентна мах висине 2,00м. Сви елементи оградe морају да буду на парцели власника парцеле.

Пристап објекту: колски и пешачки пристап објекту омогућен је из ул. Мише Убоје к.п. бр. 6761/6 и 7348 к.о. Рума са северне стране. Ради се од чврстог материјала у ширини од 3,00м

Напомена:

Изградња објекта не сме на било који начин угрозити сигурност суседних објеката

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња два стамбена објекта, бр. 1, спратности П+0, максималних димензија 8,00 x 7,50м, укупне бруто 60,00м² и стамбени објекат бр. 2, спратности П+1, максималних димензија 8,48 x 17,86м, висине 7,86м, укупне бруто 267,70м² к.п. бр. 6761/1 к.о. Рума Категорија објекта “А”, класификациона ознака 111011.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Планирана електроенергетска и водоводна мрежа

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.-3827-24 од 17.01.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме. Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр. 88.1.1.0.-Д-07.17.-3827-24-угп од 17.01.2024. године, Потврда о испуњавању прописаних техничких услова и Обавештење о издавању услова без накнаде за објекте А и Б категорије и Упутство за попуњавање, оверу и плаћање по уговору о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ.

Водоводна мрежа: Услови за пројектовање и прикључење на водоводну мрежу бр. 2355/1 од 04.01.2024. године, издати од ЈП "Водовод" из Руме, ул. Орловићева бб.

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: 952-04-094-26486/2023 од 21.12.2023. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-32862/2023 од 26.12.2023. 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 датом 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 1/3-183/2023 од 28.12.2023. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-С-12.1/23 из децембра 2023. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране ДОО "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, одговорног пројектанта: Александра Вучић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 Ј766 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;
- 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

дипл.прав. Љиљана Ђукић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Нада Харш