

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-42865-LOC-1/2023
Заводни број: 353-416
Датум: 12.01.2024. 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 Рума ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/2021 и 2/2023), поступајући по захтеву инвеститора, Општина Рума ПИБ:101913980 из Руме, ул. Главна бр. 155, поднетог путем ДОО "ЛИМИС" из Руме, овлашћено лице Игор Лукић из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за реконструкцију и доградњу стамбено-пословног објекта п+П+0 са променом намене у пословно-стамбени објекат, спратности п+П+Пк - "Спомен кућа Милеве Марић-Ајншајн", на к.п. бр. 3425/1 к.о. Рума, укупне површине парцела 232м², на територији општине Рума, на основу Плана генералне регулације Рума ("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: "В" захтевни објекти

Класификациони број објекта: 111011 – издвојене куће за становање или повремено боравак, породичне куће, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће и 126201 - музеји, уметничке галерије, библиотеке, информационо-документарни центри

Планирана бруто површина по идејном решењу: 320,80м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 235,18м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: 3425/1 к.о. Рума постоји:

стамбено-пословни објекат површине 123,00м²

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: пословно-стамбени објекат

Намена простора, зоне, целине: породично становање блок 3-5-3

Врста радова : реконструкција, доградња и промена намене

Планирани радови на постојећем стамбено-пословном објекту, спратности По+П+0 су: - доградња подрума (пословни), - промена намене стамбеног простора у приземљу у пословни простор и доградња приземља, - доградња поткровља (стамбени простор). Након извођења наведених радова реконструкције, доградње и промене намене, планирани објекат је пословно - стамбена зграда, спратности По+П+Пк.

Садржај објекта: Објекат садржи 1 пословни простор (подрум и приземље) и 1 стамбени простор (стан у поткровљу) и то: подрум: степениште, ходник и три оставе; приземље: степениште, билетарница, канцеларија, галеријски простор, спомен соба, чајна кухиња и тоалет; поткровље: предсобље са степеништем, кухиња са трпезаријом, дневна соба и купатило.

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: директан приступ са коловоза улице Железничке са истока

Постојећа комунална опремљеност: пут, вода, канализација

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште. Предметна к.п. бр. 3425/1 к.о. Рума налазила се у границама грађевинског подручја насеља Рума до 15.06.1992.год, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту (Сл.гласник РС бр. 49/1992) што је утврђено увидом у урбанистичку документацију за насеље Рума - Генерални урбанистички план за град Руму ("Сл. лист општина Срема", бр.14/88)

Напомена:

Од Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица у поступку за измене и допуне ППР Рума прибављени су Услови чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту и њихове заштићене околине број 538-03/23-5 од 14.11.2023. год., према којима је дефинисана: - Градитељска целина Железничка улица у чијем саставу је и Спомен плоча на кући у којој је живела Милева Марић Ајнштајн (угао улица Железничка и улице Атанасије Стојковић) на адреси Железничкој бр. 38 на парцели 3425/1 КО Рума, са заштићеном околином коју чине објекти и парцеле: 3367, 3425/1, 3425/2, 3426/1, 3426/2, 3424 и 3420 КО Рума.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1,5

- индекс заузетости: **60%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: Стамбени, стамб.-пословни и пословно стамбени објекат: макс. П+1+Пк (са или без подрума/сутерена) максимална висина објеката 12,0 m

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: грађевинске линије на регулацији ул. Железничка и ул. Атанасија Стојковића, задржавају се према затеченом стању. Могуће мање корекције грађевинских линија из техничких разлога (везано за конструктивни склоп објекта), минимално исправљање грађевинске линије у Железничкој улици до правог угла

Задња грађевинска линија: мин. 3,5м од заједничке границе (к.п. бр. 3424 к.о. Рума)

Бочне грађевинске линије: задржава се према постојећем стању на граници са суседом са запада (к.п. бр. 3425/2 к.о. Рума)

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** +0,00
- **кота пода приземља:** задржава се према постојећем стању +0,10м уз могуће минималне корекције (орема ИДР-у +0,18м)
- **кота пода поткровља:** мин 3,60 (према ИДР-у +3,71м)
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** према ИДР-у +4,87м
- **кота слемена:** мах 9,00м (према ИДР-у 7,95м)

Мах. Надзидак: 1,6м

Светла висина просторије: 2,40 m до 2,70 m за стамбене, мин. 3,0 m за пословне просторије. Помоћне просторије мин.2,20 m.

Отвори: главне отворе на објекту, по правилу предвидети на уличној и фасади објекта оријентисаној према сопственом дворишту (бочном или задњем). На зидовима објеката који су постављени на граници са суседом, нису дозвољени никакви отвори, али могу имати светларник за осветлење и вентилацију споредних стамбених односно пословних просторија, на рачун сопственог габарита. Могуће је извођење лежећих прозора у равни крова или вертикалних (кровна баца)

Испусти на објекту: на зидовима објеката који су постављени на граници са суседом, нису дозвољени никакви испусти. Код објеката који су постављени на уличну регулацију или регулациону линију према другом јавном простору, у јавни простор смеју прећи: - у приземљу: излози до 0,20m и то само ако је улични тротоар шири од 1,50m; - уколико је у објекту предвиђена гаража, крила врата се отварају у сопствену парцелу, а исто се односи и на крила врата и прозора; - на висини изнад 3,0m односно на спратним етажама: стрехе до 0,50m, балкони, еркери и сл. до 0,50m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада). Код објеката који садрже пословање у приземљу, изнад

висине од 2,50m испусти у јавни простор могу бити: - конзолне рекламе испуштене до 1,20m, - платнене или пластичне надстрешнице на лакој конзолној (склопивој) металној конструкцији испуштене до 2,0m, платнене или пластичне надстрешнице на монтажном-демонтажној металној конструкцији изнад тротоара а на мин 1,0m од ивице коловоза. Сем испод основног габарита, објекат може да садржи подземне делове и ван њега и то за: помоћне, евентуално радне просторије, склониште и сл., по правилу у равни терена, при чему се не смеју прећи границе парцеле. Граница суседне парцеле се не може прећи ни испод коте терена осим изузетно темељне стопе али уз обавезну сагласност власника односно корисника суседне парцеле, (у случајевима када се објекат гради на граници са суседом).

Спољно степениште: Спољно отворено степениште које савлађује висину до 0,9m не улази у габарит објекта.

Обрада слободних површина: уређење слободних површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре. Уређење појединачних парцела породичног становања вршиће се према жељама власника, у зависности одвеличине парцеле У оквиру парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: мин. 3,5 m, осим од објекта на к.п. бр. 3425/2 к.о. Рума где се објекти према постојећем стању граде један уз други (растојање 0 m, односно ширина дилатације)

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): /

Смештај возила: на сопственој парцели 1ПМ за 1 стан, за пословни простор на јавној површини у ширини парцеле, а према могућностима и капацитетима улице.

Противпожарна заштита: обезбедити пролаз у дубину парцеле ширине мин. 3,0m

Ограда: Ограда око парцела може бити зидана или транспарентна макс. висине до 2,00m. До улице може бити комбинована са подзидом висине до 0,90m, макс. висина ограде до 2,00m. Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници (по договору суседа) , или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде. Ограде могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, б метала, типских елемената, жичане и др, без подзида или са подзидом висине до 1,0m, као и жива ограда. Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,0m, а према улици начелно уједначена с околним оградама али не виша од 2,0m (оптимална висина до 1,60m). Сви елементи ограде (темељи, стубови) морају да буду на парцели власника парцеле.

Приступ објекту: Колски приступ парцели (постојећи) из улице Железничке са истока (к.п. бр. 7326/1 к.о. Рума). Пешачки приступ објекту из сопственог дворишта.

Напомена:

Објекат у постојећем стању не представља објекат јавне намене. Обзиром да се на објекту налази Спомен плоча као обележје куће у којој је живела Милева Марић Ајнштајн, планираним радовима реконструкције, доградње и промене намене, објекат се планира као пословно-стамбени објекат намењен за Спомен кућу Милеве Марић Ајнштајн.

Изградњом објеката не сме се на било који начин угрозити стабилност суседних објеката. Удаљеност од Посебну пажњу посветити сигурности постојећег објекта на суседној парцели на који се наслања, (к.п. бр. 3425/2 к.о. Рума).

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је реконструкција и доградња стамбено-пословног објекта, спратности По+П+0 са променом намене у пословно стамбени објекат По+П+Пк, максималних димензија (од 11,88m до 12,39m) x 11,25 m, висина објекта мерено од терена је 7,95m. Индекс заузетости на парцели (остварено према ИДР-у) износи 58,79% (макс. 60%), индекс изграђености 0,59 (макс.1,5).

Бруто и нето површина објекта може имати минимална одступања приликом даље разраде Идејног решења, односно приликом израде пројектно-техничке документације у поступку прибављања грађевинске дозволе, уз услов да је у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Постојећа електроенергетска и водоводна мрежа

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Водоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима бр. 2343/1 од 25. 12. 2023. године, издатим од ЈП “ВОДОВОД” Рума.

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.-2147-24 од 11.01.2024. године, издатим од стране Д.О.О.“ЕПС Дистрибуција”, Огранак “Електродистрибуција Рума” из Руме.

Гасоводна инфраструктура: Услови за пројектовање и прикључење на гасну инфраструктуру бр. 20.79.1 од 26.12.2023. године издати од Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума.

Телекомуникациона инфраструктура: Услови за пројектовање и прикључење бр. Д210-567582/1-2023 од 27.12.2023. године издати од “Телеком Србија” а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица.

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: 952-04-094-26483/2023 од 21.12.2023. године

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-32816/2023 од 22.12.2023. 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 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:/

Услови мере заштите културних добара: Услови и мере техничке заштите издати од Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица под бр. 639-03/23-3 од 05.01.2024. године.

Услови промене намене земљишта: /

VII Саставни део ових локацијских услова, поред горе наведених услова имаоца јавних овлашћења су и:

- **Урбанистичко-технички услови** број 1/3-181-1/2023 од 25.12.2023. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума, Сектор за урбанистичко планирање.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 23-05-0 из децембра 2023. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране доо “Лимис” из Руме, одговорног пројектанта: Марина Маринков, дипл.инж.арх., бр. лиценце 321 А138 21, 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.

XI У складу са чланом 6. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења ("Сл. гласник РС", бр. 93/23 и 94/23) произвођач отпада за објекте категорије Б, В и Г дужан је да сачини План управљања отпадом од грађења и рушења и да исти достави на сагласност надлежном органу, органу јединице локалне самоуправе надлежном за заштиту животне средине. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, привремене грађевинске дозволе и решења о одобрењу извођења радова доставља се Решење о сагласности на План управљања отпадом.

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