

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-9577-LOCH-2/2024
Заводни број: 353-116
Датум: 09.05.2024. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађеве 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 насеља Рума (Службени лист општина Срема", бр. 32/2021 и 2/2023), поступајући по усаглашеном захтеву инвеститора, Милеуснић Будимира [REDACTED] из Руме, ул. [REDACTED], поднетог путем овлашћеног лица Маричић Зорана из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу помоћног објекта – гаража и остава, спратности П+0, уз претходно уклањање дела стамбеног објекта бр. 1 и помоћног објекта бр. 5 на к.п. бр. 3460 к.о. Рума, укупне површине парцела 428м², на основу Плана генералне регулације насеља Рума (Службени 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: "А" незахтевни објекти

Класификациони број објекта: /

Планирана бруто површина по идејном решењу: 73,48м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 62,30м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти:

К.п.бр. 3460 к.о. Рума

Објекат бр. 1 – породична стамбена зграда П+0, површине 132м², део објекта има одобрење за употребу/изграђен пре прописа/преузет из земљишне књиге, евидентиран терет на објекту-део објекта нема дозволу (употребну или грађевинску).

Објекат бр. 5 – помоћна зграда П+0, површине 17м², објекат уписан по закону о озакоњењу објеката

Објекти које треба уклонити: део породичног стамбеног објекта бр.1 бруто површине 5.53м² и цео помоћни објекат бр.5 бруто површине 17м².

Планирана намена: помоћни објекат – гаража и остава

Намена простора, зоне, целине: површина за породично становање блок 3-5-2

Врста радова : изградња

Садржај објекта: гаража, две оставе и трем

Правила за формирање грађевинске парцеле: Предметна к.п. бр. 3460 к.о. Рума, површине 428м², представља самосталну грађевинску парцелу и задржава се према постојећем стању.

Пристап јавној саобраћајној површини: Директан пристап јавном путу, ул. Атанасија Стојковића на к.п. бр. 7314 к.о. Рума.

Постојећа комунална опремљеност: Парцела је комунално опремљена, струјом, водом и фекалном канализацијом, тк мрежом, гасом, саобраћајним прикључком

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

Друго:

Према катастру непокретности објекат бр.1 породична стамбена зграда са уписаним теретом да део објекта нема дозволу (употребну или грађевинску), није потпуна јер је објекат бр.1 легалан, односно 60м² је преузето из земљишне књиге, а осталих 72м² су уписани по закону о озакоњењу објекта, што чини укупну бруто површину објекта уписану у катастру непокретности. Приложено Решење бр. 952-02-20-094-36795/2020 од 22.09.2023. издато од стране Републичког геодетског Завода, Служба за катастар непокретности Рума и Решење о озакоњењу објекта бр. 351-452/2020-VIII од 16.10.2020.год.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1,5

- индекс заузетости: 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+0 до мах 6,00м

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: Помоћни објекти се постављају иза главног објекта у дно парцеле, уз обавезно остављање колског пролаза поред објекта, у дну парцеле.

Задња грађевинска линија: мин. 1,0м од границе парцеле за све објекте

Бочне грађевинске линије: Помоћни објект на мин 0,5м од ближег бочног суседа и мин. 3,0м од даљег бочног суседа

Остале зграде на парцели: /

Нивелација: плански документ

- **кота терена:** ± 0.00 (106,89)
- **кота пода приземља:** /
- **кота пода поткровља:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** максимум 6,00м

Нивелација: ИДР

- **кота терена:** -0.34 (106,89)
- **кота пода приземља:** -0,29 (109,68мнв) / ± 0.00 (107.23мнв)
- **кота пода поткровља:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** +2.45 (109,68мнв)
- **кота слемена:** +4.63 (111.86мнв)

Мах. Надзидак: За помоћне објекте није дозвољен надзидак. Изузетно је могуће дозволити извођење назидка по ободним зидовима до највише 30цм због лакшег постављања кровне конструкције.

Светла висина просторије: Светла висина помоћних објеката не може бити мања од 2,2м .

Отвори: Главне отворе на објекту, по правилу предвидети на уличној и фасади објекта орјентисаној према сопственом дворишту (бочном или задњем). Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.), Изузетно, према суседу, на мањој удаљености од 2,5м, се могу предвидети већи отвори само са фиксним мат стаклом, "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор, радионице и магацини) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење сопствених просторија, чији је парапет минималне висине 1,8м од коте пода просторије, при чему такви отвори односно прозори на подрумским (сутеренским) просторијама морају бити маскирани или непровидни (фиксне жалужине, перфориране плоче, мат стакло и сл.).

Испусти на објекту: На зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу моги имати појединачне испусте али не преко 0,50м.

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

Обрада слободних површина: мин. 30% зелених површина на парцели

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама:

Размак између сопственог и суседних стамбених објеката треба да буде најмање 3,0м

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели):

Пратећи (помоћни) објекти уз становање могу бити изграђени и уз главни објекат уколико су задовољени санитарни и други технички услови или на мин. 3,0м од главног објекта

Смештај возила: на сопственој парцели изван површине јавног пута

Противпожарна заштита: Обезбедити пролаз у дубину парцеле ширине мин.3,0м

Ограда: Ограде могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената, жичане и др, без подзида или са подзидом висине до 1,0м, као и жива ограда. Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,0м, а према улици начелно уједначена с околним оградама али не виша од 2,0м (оптимална висина до 1,60м)

Приступ објекту: Обезбедити колско пешачки приступ са јавног пута минималне ширине 3,0м

Услови обезбеђивања сигурности суседних грађевина:

Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу, нарочито поштовање грађевинских линија, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима, међусобне удаљености објеката и сл.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Пад приступне пешачке стазе, рампе гараже, уколико је у приземљу, или помоћних односно радних простора, колских приступа дворишту и дворишних платоа треба да буде оријентисан према улици, евентуално делом према зеленим површинама на парцели (врт, башта и сл.).

Пад рампе може бити према сопственом објекту (напр. гаража у сутерену) и тада се одвод површинске воде решава дренажом или на други погодан начин.

Нивелацијом дворишта се мора обезбедити да вода из сопственог дворишта не угрожава објекте и простор суседних парцела.

Друго:

- 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 у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

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

- Помоћни објект (намењен за гаражу и оставе) мора имати минималну комуналну опремљеност, односно неходно је планирани објект прикључити на електро мрежу.
- Помоћни објекти немају класификациони број и воде се као неклассификовани објекти са 100% учешћа, кориговати Главну свеску и свеску Архитектуре, јер се не гради стамбени објект са једним станом.
- Отворе на помоћном објекту (прозоре) оријентисати према властитом дворишту или уколико остају исте је неходно урадити са фиксним мат стаклом, "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима.
- Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња изградња помоћног објекта – гараже и оставе, спратности П+0, максималних димензија 6,80м x 12,93м. Уз претходно уклањање дела стамбеног објекта бр.1 и помоћног објекта бр.5. Укупни индекс заузетости на парцели (остварено према ИДР-у за све објекте) износи 46,72%, индекс изграђености 0,467.

ИНСТАЛАЦИЈЕ: /

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Електроенергетска мрежа: Обавештење заводног броја: 88.1.1.0.-Д-07.17.-164653-24 од 18.04.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

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: 952-04-094-6660/2024 од 05.04.2024. године пуштена у систем 19.02.2024. године.
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-8488/2024 од 08.04.2024. 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 промене намене земљишта: /

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

- **Урбанистичко-технички услови** број 1/3-69/2024 од 30.04.2024. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број р. 2-3-2024 од марта 2024. године, израђен од Пројектног бироа “Ариес про-инг” из Руме, главни и одговорни пројектант: Самир Бастони, маст.инж.арх., бр. лиценце 300 P125 18 , 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.

Обрадила

дипл.прав. Љиљана Ђукић Ковачевић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Нада Харш