

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-3187-LOC-1/2024
Заводни број: 353-25
Датум: 06.03.2024. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађевинарство 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 за насеље Доњи Петровци („Сл. лист општина Срема” бр. 18/2019), Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/2015), поступајући по захтеву инвеститора, Јешић Бојана [REDACTED] из Доњих Петроваца, ул. [REDACTED], поднетог путем ДОО “СМБ ПРО-ИНГ” из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу економског објекта, објекта за смештај пољопривредних и повртарских производа, спратности П+0, на к.п. бр. 151 к.о. Доњи Петровци, укупне површине парцела 1580м², на основу Плана генералне регулације за насеље Доњи Петровци („Сл. лист општина Срема” бр. 18/2019), Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/2015), 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: 127121

Планирана бруто површина по идејном решењу: 98,40м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 87,24м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти:

К.п.бр. 151 к.о. Доњи Петровци постоје:

Стамбени објекат 110 м²

Помоћни објекат 150 м²

Помоћни објекат 55 м²

Помоћни објекат 33 м²

Помоћни објекат 16 м²

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: складиште пољопривредних производа

Намена простора, зоне, целине: зона становања унутар грађевинског подручја, блик 2-2

Врста радова : изградња

Садржај објекта:

Приземље: магацин пољопривредних производа, остава

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: директан приступ Улици Скојевској, к.п. 626 К.О. Доњи Петровци

Постојећа комунална опремљеност: парцела је комунално опремљена

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: /

- индекс заузетости: **50%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: Економски објекат максимално П односно П+Пк ако се планира складиштење хране за стоку.

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: На минималну удаљеност од 10,0m у односу на регулациону линију (у зони „прљавих“ објеката) постављају се пратећи објекти – производни и складишни као и „прљави“ економски и помоћни објекти.

Задња грађевинска линија: Задња грађевинска линија нових објеката је на 1,0m од границе суседне парцеле или на мањој удаљености и на самој граници уз сагласност суседа оверену у суду и уз поштовање минималног међусобног растојања објеката на суседним парцелама (ширина дилатације или половина вишег објекта али не мање од 3,5m).

Бочне грађевинске линије: Нови објекат се гради на минимално 0,5m (изузетно дозвољава се постављање на удаљености мањој од 0,5m од бочне границе ближег суседа или на самој граници са суседом, уз обавезну писмену сагласност суседа оверену у суду, при чему је неопходно испоштовати услов минималног одмицања од суседног објекта за половину висине вишег објекта, али не мање од 3,5m) од границе парцеле ближег суседа, односно на минимално 3,0m од границе парцеле даљег суседа.

Остале зграде на парцели:

К.п.бр. 151 к.о. Доњи Петровци постоје:

Стамбени објекат 110 м²

Помоћни објекат 150 м²

Помоћни објекат 55 м²

Помоћни објекат 33 м²

Помоћни објекат 16 м²

Помоћни и економски објекти се граде у дубини парцеле, иза главног објекта уз услов да се објекат од границе парцеле гради на минимално 1,0m одстојања (односно на мањем растојању или на граници са суседом уз оверену писмену сагласност суседа и уз услов да се вода са крова своди у сопствено двориште).

Економски објекти се обавезно граде у економском делу парцеле, који је обавезно одвојен и формиран у задњем делу парцеле, односно иза стамбеног дворишта.

Други, помоћни и економски објекат на парцели где је главни двојни објекат се граде на заједничкој граници парцеле.

Други и помоћни објекат се не морају градити у истој линији са главним објектом, уз услов да се граде на прописаним минималним одстојањима од суседне парцеле као и да су задовољени остали услови међусобног растојања са објектима на истој и суседној парцели.

Пословни, економски и помоћни објекат на истој парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта (тј. међусобни размак не може бити мањи од 3,5m) ако пословни објекат има отворе са те стране.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између нових помоћних и/или економских објеката и границе суседних парцела не може бити мање од 1,0m, изузетно могуће је постављање ових објеката и на мањој удаљености или на самој граници уз сагласност суседа оверену у суду и уз поштовање минималног међусобног растојања објеката на суседним парцелама (ширина дилатације или половина вишег објекта али не мање од 3,5m).

Нивелација:

- **кота терена:** 89,13мнв +/-0.00
- **кота пода приземља:** Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то: - кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или

приступног пута - минимална кота пода приземља пословних (радних просторија) је 0,20м од коте тротоара (или околног терена) - кота приземља може бити највише 1,2 м виша од коте нивелете јавног или приступног пута - високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2м од планиране коте уличног тротоара.

- **кота пода поткровља:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** /

Мах. Надзидак: Висина надзидка поткровне етажe (на грађевинској линији) износи највише $h=1,8$ m рачунајући од коте готовог пода поткровне етажe до тачке прелома косине таванице, а одређује се према конкретном случају.

Светла висина просторије: Светла висина стандардних стамбених просторија може да буде од 2,40м (оптимално 2,70м), пословних просторија треба да буде начелно 3,0м односно зависно од планиране делатности, помоћних просторија (у функцији становања – оставе, гараже) мин 2.20м односно код помоћних просторија у функцији пословања и рада мин. светла висина се одређује у складу са нормативима за планирану делатност.

Отвори: 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, магацини) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење просторија чији је парапет минималне висине 1,80м од пода просторије. Такође, на зиду који је лоциран на заједничкој међи са суседом не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета од 1,8м, површине до $0,8m^2$.

Испусти на објекту: : /

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина: /

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: /

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели):

Пословни, економски и помоћни објект на истој парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта (тј. међусобни размак не може бити мањи од 3,5m) ако пословни објект има отворе са те стране.

Смештај возила: на сопственој парцели

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, односно мин. једно паркинг место на $70m^2$ пословног простора, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Противпожарна заштита: /

Ограда:

Грађевинске парцеле се ограђују, тако да ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Сваки власник грађевинске парцеле је дужан да направи уличну ограду, као и ограду своје бочне границе парцеле и половину стране границе у зачељу парцеле. Улична ограда може бити зидана до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентна ограда до висине од 2,0. Врата и капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине од 2,0 m од коте терена, која се поставља тако да ограда и стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног од економског дела парцела, стамбеног од пословног дела парцеле и сл.), уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Приступ објекту:

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице, или изузетно, ако се то не може остварити, посредно преко друге парцеле(а) према уговору о службености пролаза преко те парцеле(а). За грађевинску парцелу намењену породичном становању мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,0m.

Правила за образовање грађевинске парцеле:

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат и објекат у прекинутом низу минимална ширина фронта парцеле је 12,0m, а минимална површина парцеле је 300,0 m²;
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 20,0 m (2x10,0 m; односно за већ постојеће парцеле са двојним објектима мин 16,0m, тј. 2x8,0m), а минимална површина је 500,0m² (2x250,0 m²);
- за објекат у низу минимална ширина парцеле је 8,0 m, а минимална величина парцеле је 250,0 m²;
- за грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа минимална ширина фронта парцеле је 15,0m, а минимална површина 600,0m² (затечена пољопривредна газдинства на парцелама површине 500m² и са ширином фронта од 12,0m задржавају се у постојећем стању и на њима је могућа само пољопривредна производња за сопствене потребе);
- за грађевинску парцелу намењену за чисто пословање минимална ширина фронта парцеле је 16,0m, а минимална површина 600,0 m²;
- за грађевинску парцелу где се поред објеката становања и/или пословања као основног садржаја на парцели планирају и објекти производње и складиштења као пратећи објекти (укупна површина под постојећим и планираним објектима складиштења и/или производње мора бити мања од половине максималне дозвољене површине свих објеката на предметној парцели, тј. индекс заузетости за складишне и производне објекте је Из <25% и уз услов да максимална дозвољена укупна површина ових објеката на парцели износи 400m²) минимална ширина фронта је 16,0m а минимална површина је 600m²

- услови за парцелацију и препарцелацију на парцелама објеката који су споменици културе (непокретна културна добра и добра под претходном заштитом) ограничени су у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

НАПОМЕНА:

Приликом израде пројектно техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољења су мања одступања у односу на ИДР ко ји кориштен као основа за издавање ових услова, уз услов да су у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња економског објекта – за складиштење пољопривредних производа, максималних димензија 14,96 x 6,60м, спратности П+0. Максималан индекс изграђености је 0,2977, а аиндекс заузетости 29,77%. Остварени проценат зелених површина је 50%. Категорија објекта “А”, класификациона ознака 127121. Планирана бруто површина износи 98,40м². Планирана нето површина износи 87,24м².

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.-67914/1-24 од 29.02.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме, унет у систем 04.03.2024. године. Наводи се да се предметни објекат не прикључује на електроенергетску мрежу.

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: 952-04-094-2461/2024 од 13.02.2024. године пуштена у систем 19.02.2024. године.

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-3109/2024 од 13.02.2024. 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 1/3-21-2/2024 од 05.03.2024. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-Ј-01/24 од фебруара 2024. године, израђен од 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.

Обрадила

дипл.прав. Љиљана Ђукић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Нада Харш