

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-37272-LOC-1/2024
Заводни број: 353-341/2024
Датум: 29.11.2024. године
Р У М А

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, заменик начелника Општинске управе дипл.прав. Нада Харш и шеф Одељења за урбанизам и грађење Љиљана Ђукић Ковачевић, дипл. правник по Решењу начелника општинске управе бр. 112-5-6/2024-IV од 17.09.2024. године, а на основу члана 3. и 15. Одлуке о општинској управи општине Рума ("Сл.лист општина Срема", бр. 24/15, 37/16 и 34/22), 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 - План генералне регулације Руме («Сл. лист Општина Срема» бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024), поступајући по захтеву инвеститора Косановић Николе [REDACTED] из Београда – Земуна, [REDACTED] поднетог путем ДОО СМБ ПРО-ИНГ из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за изградњу стамбеног објекта, спратности П+0, на к. п. бр. 2613 к.о. Рума, укупне површине 536 м², на основу Плана генералне регулације Руме («Сл. Лист Општина Срема» бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024) потребних 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" – зграде – незахтевни објекти

Класификациони број објекта: 111 011 –стамбене зграде са једним станом

Планирана бруто површина по идејном решењу: Стамбени објекат, спратности П+0, макс. дим. 11,50x15,02м

Приземље: 157,95м²

Планирана нето површина по идејном решењу: Стамбени објекат, спратности П+0

Приземље: 130,23м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према катастру непокретности, лист непокретности бр. 4988 к.о. Рума, на к.п. бр. 2613 к.о. Рума, евидентирани су следећи објекти:

1.Породична стамбена зграда, бруто површине 71м², спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге;

2. Помоћна зграда, бруто површине 13м², спратности П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката.

Објекти које треба уклонити: Уклањају се оба постојећа објекта.

1.Породична стамбена зграда, бруто површине 71м², спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге;

2. Помоћна зграда, бруто површине 13м², спратности П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката.

Планирана намена: Стамбени објекат са једним станом за породично становања

Намена простора, зоне, целине: Породично становање, Блок 4-8-6

Врста радова : Изградња стамбеног објекта

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Пристап јавној саобраћајној површини: Директан пристап на јавну површину са источне стране – улицу Фрушкогорска к.п. бр. 7243 к.о. Рума.

Постојећа комунална опремљеност: коловоз, водовод, фекална канализација, гас, НН ел. мрежа, ТТ мрежа.

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште: Предметна к.п. бр. 2613 к.о. Рума се налазила у грађевинском подручју насеља Рума до 15.06.1992.год, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту („Сл. гласник РС“ бр. 49/92.) што је утврђено увидом у урбанистичку документацију за насеље Рума.

Друго: /

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1,6

- индекс заузетости: 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: стамбени објекат: П+1+Пк или ПС (са или без подрума/сутерена), макс. висине 12,00м

Правила регулације: Према Плану, 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. У постојећем стању предња грађевинска линија објекта се налази на удаљености од 0,79 до 1,25м у односу на регулациону линију 0.00.

Предња грађевинска линија: ИСТОК: Најистуренији део објекта се налази на удаљености од 3,00м у односу на регулациону линију 0.00.

Усваја се предња грађевинска линија објекта према ИДР-у

Задња грађевинска линија: ЗАПАД: Према Плану, задња грађевинска линија на парцели за изградњу објекта успостављена је на 0,50м од задње границе парцеле. Према ИДР-у, задња грађевинска линија предметног објекта је удаљена 14,04м (најистуренији део објекта), од задње границе парцеле, заједничке границе са к.п. бр. 2614 и 14,57м од заједничке границе са 2616/1 к.о. Рума. У односу на регулациону линију 0.00, задња грађевинска линија објекта се налази на удаљености 18,02м – ЗАПАД

Бочне грађевинске линије: Према Плану: У односу на бочне суседне парцеле, објекти се постављају на парцели по правилу (ритму) у одређеним зонама/блоковима, односно уличним потезима.

Према ближем бочном суседу објекат се поставља на удаљености мин. 0,50м од заједничке границе парцеле, а према даљем суседу најмање 3,00м, односно мора се обезбедити колски пролаз у дубину парцеле.

Удаљеност од стамбених објеката са суседних парцела мора бити мин. 3,50м.

СЕВЕР: Према ИДР-у, удаљеност од к.п. бр. 2615 к.о. Рума (ближи сусед) износи 1,00м ЈУГ: мин. 3,00м од к.п. бр. 2611 к.о. Рума (даљи сусед)

Према ИДР-у, најистуренији део објеката удаљен је 4,20м од к.п. бр. 2611 к.о. Рума (најужи део пролаза поред објекта)

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** према ИДР-у 112.54мнв/-0,68
- **кота приземља:** према ИДР-у 113.22мнв/ +/-0.00
- **кота пода поткровља:** /
- **кота венца:** према ИДР-у 116.52мнв / +3,30м
- **кота слемена:** према ИДР-у 120.31мнв/+7,09м

Мах. Надзидак: Код објеката код којих се не изводи поткровље, односно који се завршавају таванским простором, дозвољено је извођење назидка по ободним зидовима до највише 30см.

Светла висина просторије: За стамбени објекат, према Плану, светла висина просторија може бити од 2,40м до 2,70м (изузетно и више)

Отвори: Главне отворе оријентисати према сопственом дворишту и улици.

Према ближем суседу отвори се постављају искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења на парапету минималне висине 1,80м, мерено од коте готовог пода просторије.

Испусти на објекту: У складу са правилима прописаним Правилником о општим правилима парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. Гласник РС 22/2015).

Спољно степениште: Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,90м улази у габарит објекта.

Обрада слободних површина: Проценат озелењености парцела намењених породичном становању треба да буде најмање 30%

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Размак између сопственог и суседних стамбених објеката (даљи сусед) треба да буде најмање 3,50м

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): /

Смештај возила: (на сопственој парцели- на отвореном или у гаражама, на јавном простору): Смештај сопствених возила обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама (и) или на отвореном простору.

Противпожарна заштита: Обезбедити пролаз у дубину парцеле мин. 3,00м за противпожарна возила

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина: Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу (доградњу) утврђених овим планом, нарочито поштовање грађевинских линија, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима, међусобне удаљености објеката и сл.

Планираним радовима на изградњи објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти, како на сопственој тако и на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте). Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима.

Ограда: Ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију или увучену унутар сопствене парцеле.

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, метала, типских елемената, жичане и др, без подзида или са подзидом висине до 1,00м, као и жива ограда.

Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,00м, а према улици начелно уједначена с околним оградама али не виша од 2,00м (оптимална висина до 1,60м).

У склопу ограда подразумевају се колске и пешачке капије, које су у уличним оградама по правилу исте висине као ограда, а могу бити и посебно наглашене и обрађене, крила капија пешачких и колских улаза морају се отварати ка унутрашњости парцеле.

Приступ објекту: Пешачки приступ до објекта је путем тротоара. Приступ возила је преко постојећег колског приступа у ширини око 3,10м, који је нивелационо усклађен са постојећом саобраћајницом.

Депоноване и евакуација отпадака: Депоноване кућног смећа врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту. Евакуација се

врши на регионалну депонију, организовано, преко за то надлежног предузећа –ЈП „Комуналац,, Рума.

Друго: Према правилнику о енергетској ефикасности зграда („ Сл. гласник РС“ бр. 61/2011.) објекат мора испунити захтеве из елабората о енергетским својствима за објекат који се користи за стамбене потребе једног домаћинства.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у: Планирана је изградња стамбеног објекта, спратности П+0, максималних димензија 11,50х 15,02м, максималне висине 7,77м мерено од коте терена. Изградња објекта се врши након уклањања постојећег стамбеног објекта бр.1. и помоћног објекта бр.2. Увидом у ИДР, констатовали смо да је диспозиција објекта урађена у складу са Планом, у оквиру прописаних грађевинских линија. Усвајају се грађевинске линије објекта према ИДР-у.

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.-521386-24 од 26.11.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Водоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити на водоводну и канализациону мрежу бр. 2410/1 од 25.11.2024. године, издат од Јавног предузећа “Водовод” Рума.

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: 952-04-094-23687/2024 од 13.11.2024. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-29765/2024 од 13.11.2024. 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 1/3-194/2024 од 22.11.2024. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-ЈК-10/24 из октобра 2024. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране ДОО "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, одговорног пројектанта: Милош Краљ, дипл.грађ.инж., бр. лиценце 311 М455 13 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

Ружица Бабић

ДОСТАВИТИ:

1. Архиви
2. Инвеститору
3. Имаоцима јавних овлашћења

Шеф Одељења

дипл. прав. Љиљана Ђукић Ковачевић