

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-11995-LOCA-10/2024
Заводни број: 353-272
Датум: 01.10.2024. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе општине Рума, заменик начелника Општинске управе дипл.прав. Нада Харш и шеф Одељења дипл.прав. Љиљана Ђукић Ковачевић по Решењу начелника Општинске управе број 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), 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 62/23), члана 2., 3., и 16. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 87/2023), члана 15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 96/2023), затим Плана генералне регулације Рума ("Службени лист општина Срема", бр. 32/2021. 2/2023, 9/2024), поступајући по захтеву инвеститора Нешо Бјелобрк [REDACTED] из Руме, [REDACTED], поднетог путем ДОО "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме за измену Локацијских услова бр. ROP-RUM-11995-LOC-1/2020, Интерни број 353-152/20 од 22. 06. 2020. године, Локацијских услова бр. ROP-RUM-11995-LOCA-4/2022, Интерни број 353-151/22 од 30. 06. 2022. године и Локацијских услова бр. ROP-RUM-11995-LOCAH-8/2024, Интерни број 353-210/24 од 07. 08. 2024. године издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И МЕЊАЈУ СЕ Локацијски услови бр. ROP-RUM-11995-LOC-1/2020, Интерни број 353-152/20 од 22. 06. 2020. године, Локацијских услова бр. ROP-RUM-11995-LOCA-4/2022, Интерни број 353-151/22 од 30. 06. 2022. године и Локацијских услова бр. ROP-RUM-11995-LOCAH-8/2024, Интерни број 353-210/24 од 07. 08. 2024. године, тако да гласе:

Издају се Локацијски услови за I фазу – изградња породичне стамбене зграде, спратности п+П, уз уклањање дела постојећег стамбеног објекта бр. 1 и II фазу – реконструкција дела стамбеног објекта бр. 1 са променом намене у помоћни објект (гаража), спратности П+0 у Руми, на к.п. бр. 12912 к.о. Рума, укупне површине парцеле 988,00м², на основу Плана генералне регулације Рума ("Службени лист општина Срема", бр. 32/2021. 2/2023, 9/2024), потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са овим законом.

Категорија објекта: "А" незахтевни објекти

Класификациони број објекта: 111011

Планирана БРГП по идејном решењу:

1. Помоћни објектат П+0- гаража, макс.дим. 10,05м x 6,36м

Постојеће стање бр.1 : Приземље: 76,00м²

Уклањање дела објекта: Приземље: 13,00м²

Ново стање – помоћни објектат: Приземље: 63,00м²

2. Изградња стамбеног објекта, по.+П, макс. дим. 10,89м x 24,74м Подрум: 26,18м² ; Приземље: 233,14м²;

Бруто развијена грађевинска површина стамбеног објекта износи 259,32м² .

Укупна бруто грађевинска површина земљишта под објектима износи 296,14м².

Планирана нето површина по идејном решењу:

1. Ново стање помоћног објекта: Приземље: 53,44м²

2. Изградња стамбеног објекта по+П, Подрум: 20,36м² ; Приземље: 197,92м²;

Укупна нето површина стамбеног објекта износи 218,28м².

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према катастру непокретности, лист бр. 514 к.о. Рума, на к.п. бр.12912 к.о Рума:

1. Породична стамбена зграда, спратности П+0, бруто површине земљишта под објектом 76м² . Нето – корисна површина објекта износи 60,88м²

Објекти које треба уклонити: Уклања се део постојећег стамбеног објекта бр.1. бруто површине 13,00м² , задржава се бруто површина од 63,00м² .

Приступ јавној саобраћајној површини:

Директан приступ парцели на јавну површину са источне стране - улица Саве Ковачевића к.п. бр. 7288 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. 12912 к.о. Рума (настала препарцелацијом к.п. бр. 3730 и 3731 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

Планирана намена: стамбено објектат-породично становање и помоћни објектат - гаража

Намена простора, зоне целине: породично становање, блок 3-4-2

Врста радова: изградња, реконструкција и промена намене

Предња грађевинска линија: Након уклањања дела постојећег стамбеног објекта бр.1. предња грађевинска линија новопроектваног објекта се поставља уз задњи –западни део објекта бр.1 , на удаљености од 9,96м (мерено са јужне стране) и 10,05м (мерено са северне стране) од регулационе линије 0.00 – ИСТОК

Задржава се постојеће стање предње грађевинске линије објекта бр.1. на регулационој линији 0.00 - ИСТОК

Задња грађевинска линија: Према Плану- мин. 0,50м од задње границе парцеле Задња грађевинска линија стамбеног објекта на мах.34,79м од регулационе линије 0.00. -ЗАПАД

Од задње грађевинске линије објекта до задње границе парцеле , удаљеност је 26,63м – ЗАПАД

Задња грађевинска линија објекта бр. 1. након уклањања дела објекта, налази се на удаљености од 9,96м (мерено са јужне стране) и 10,05м (мерено са северне стране) од регулационе линије 0.00 – ЗАПАД

Бочне грађевинске линије: СЕВЕР: Према Плану мин. 0,50м – удаљеност од ближег суседа к.п. бр. 3732 и 3733 к.о. Рума

Према ИДР-у, најмања удаљеност од ближег суседа износи 0,50м

СЕВЕР Објекат бр.1 у постојећем стању, удаљен је 0,40м од ближегсеверног суседа ЈУГ: Према Плану мин. 3,00м –од даљег суседа , к.п. бр. 3728 и 3729 к.о. Рума

Према ИДР-у најмања удаљеност од даљег суседа износи 4,67м

ЈУГ Објекат бр.1 у постојећем стању, удаљен је од даљег- јужног суседа 9,11м, к.п. бр. 3728 к.о. Рума

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **1.6**

- индекс заузетости: **макс. 50% (односи се на објекте високоградње)**

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

Помоћни објекат П+0, максимална висина 6,00м

Остале зграде на парцели:/

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама:

Удаљеност главног објекта од главног објекта са суседних парцела је мин.3,50м.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели):

Стамбени објекат бр.2 се гради уз постојећи објекат бр.1. (након уклањања дела објекта)

Смештај возила:

Смештај возила решити искључиво на сопственој парцели и у планираној гаражи.

Приступ објекту:

Колски и пешачки приступ је омогућен из улице Саве Ковачевића к.п. бр. 7288 , источна страна. Колски приступ објекту (објектима) односно парцели са јавног простора односно од уличног коловоза, обезбеђује се приступним путем (асфалт, бетон) или мостићем-"ћупријом" преко уличног канала и његовим зацевљењем, ширине начелно 3,00м, или на други начин према посебним условима, зависно од карактеристика улице. Приступ дубини парцеле обезбеђује се пролазом поред објекта ширине мин. 3,00м.

Нивелација према ИДР-у:

- **кота терена:** Стамбени објекат бр.2: -0,50м, Помоћни објекат бр.1: +/-0.00
- **кота пода приземља:** Стамбени објекат: +/-0.00 Помоћни објекат : +/-0.00
- Због планиране намена могућност на коти терена (у односу на стамбени објекат -0,50м)
- **кота пода спрата:**
- **кота подрума:** Стамбени објекат:око - 2,40м
- **кота венца:**
- **кота слемена:** Стамбени објекат: +5,65м, мерено од коте околног терена Помоћни објекат :око +3,56м, мерено од коте околног терена

Максимални надзидак: Код објеката код којих се не изводи поткровље, односно који се завршавају таванским простором, дозвољено је извођење назидка по ободним зидовима до највише 30cm

Светла висина просторије: За стамбени објекат светла висина просторија може бити од 2,40м до 2,70м. Светла висина помоћних просторија (подрума) може бити мин. 2,20м.

Отвори: Главне отворе оријентисати према сопственом дворишту и улицу. Према ближем суседа суседу отвори се постављају искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења на парапету минималне висине 1,80м. Отворе на објекту планирати према правилима и диспозицији објекта, обзиром да се новопројектовани објекат гради уз постојећи објекат бр.1.

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

Спољно степениште: Спољно степениште које прелази висину од 0,90м улази у габарит објекта.

Обрада слободних површина, зеленило: У оквиру парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина.

Ограда: Ограда око парцела може бити зидана или транспарентна мах. Висине до 2,00м. До улице може бити комбинована са подзидом висине до 0,90м, мах висина ограда до 2,00м. Сви елементи ограда (темељи, стубови) морају да буду на парцели власника парцеле. 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 отворати ка унутрашњости парцеле, исто се односи на самосталне гараже на УРЛ или ако су у објекту постављеном на ту линију

Противпожарна заштита: Обезбедити пролаз за протипожарна возила са јужне стране објекта у мин.ширини од 3,00м.

Услови за обезбеђивање сигурности суседних грађевина:

При извођењу планираних радовима не сме се на било који начин угрозити стабилност суседних објеката

Заштита околине: Према прописима

Правила за образовање грађевинске парцеле:/

Друго:

За предметни објекат издати су Локацијски услови број ROP-RUM-11995-LOCAN-8/2024, интерни број 353-210/2024 од 07.08.2024. године, на основу усаглашеног захтева, за који је изато редом следеће: је Решење о грађевинској дозволи број ROP – RUM-11995-CPI -2/2020, интерни број 351- 441/2020. од 14.07.2020.године и пријава радова број број ROP – RUM-11995-WA-3/2020, интерни број 351-650/2020 од 04.09.2020. године, затим Измена локацијских услова број ROP – RUM-11995- LOCA-4/2022, интерни број 353-151/2022 , Измена Грађевинске дозволе број: ROP – RUM-11995- CPA -5/22, интерни број 351-836/22 од 26.09.2022.године и Пријава радова број: број ROP – RUM11995-WA -6/2022, интерни број 351-1065/22 од 25.10.2022. године. Локацијски услови су издати за изградњу породичне стамбене зграде спратности по+П – I фаза и реконструкцију постојећег стамбеног објекта бр.1, уз уклањање дела објекта и промену намене у помоћни објекат - гаражу П+0 - II фаза, на к.п.бр. 12912 у ко Рума, л.н.бр. 514, укупне површине парцеле 988 m² , на територији општине Рума, на основу Плана генералне регулације Руме (“Службени лист општина Срема”, бр. 32/2021, 2/2023 и 9/24), 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"; Класификациони број објекта: Породична стамбена зграда -111 011- Стамбене зграде са једним станом, Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће. Помоћна зграда – без класификационог броја, објекат у функцији главног- стамбеног објекта.

Планирана БРГП по идејном решењу: Бруто површина објекта: 1. ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ П+0- ГАРАЖА, макс.дим. 10,05м x 6,36м ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ОБЈЕКТА бр.1 : Приземље: 76,00м² УКЛАЊАЊЕ ДЕЛА ОБЈЕКТА: Приземље: 13,00м² НОВО СТАЊЕ – ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ: Приземље: 63,00м² 2. ИЗГРАДЊА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА по.+П, макс. дим. 10,89м x 24,74м Подрум: 26,18м² ; Приземље: 233,14м² ; Бруто развијена грађевинска површина стамбеног објекта износи 259,32м² . Укупна бруто грађевинска површина земљишта под објектима износи 296,14м² .

Нето површина објекта: 1. ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ П+0- ГАРАЖА ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ОБЈЕКТА бр.1.: Приземље: 60,88м² НОВО СТАЊЕ ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА бр.1: Приземље: 53,44м² 2. ИЗГРАДЊА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА по.+П, Подрум: 20,36м² ; Приземље: 197,92м² ; Укупна нето површина стамбеног објекта износи 218,28м² . 3 **Друго:**

За предметни објекат издато је Решење о грађевинској дозволи број ROP – RUM-11995-CPI-2/2020, интерни број 351-441/2020. од 14.07.2020.године, од стране Одељења за урбанизам и грађеве, Одсек за спровођење обједињене процедуре, Општинске управе Општине Рума, којим се инвеститору Бјелобрк Неши (Никола) ЈМБГ: 1402980390238 из Руме, ул..7.војвођанске ударне бригаде бр. 33, издаје грађевинска дозвола за доградњу стамбеног објекта- објекат бр.1, уз претходно уклањање дела истог објекта , у Руми, ул. Саве Ковачевића бр. 34, на катастарским парцелама број :3730 и 3731 к.о. Рума, укупна површина парцела износи 988м² , и то:

- Налаже се уклањање дела стамбеног објекта – објекта бр.1,спратности П+0, укупне бруто површине 13,00м² , на катастарској парцели број 3730 к.о.Рума, који је уписан у Извод из листа непокретности број :514 к.о. Рума, издат од РГЗ РС Служба за катастар Рума, под бројем 952-04- 094-7867/2020, од 01.06. 2020. године,- Доградња стамбеног објекта – објекта бр.1, спратности П+0, максималних димензија 22,15 x 9,27 + 1,30 x 3,70м, висине 5,15м, укупне бруто површине 207,00м² , у Руми, Саве Ковачевића бр. 34, на катастарским парцелама број 3730 и 3731 к.о. Рума, тако да је нови објекат, стамбени објекат (категорија „А“, класификациони број објекта: 111 011), спратности П+0, максималних димензија 32,20 x 9,27 +1,30 x 3,70м, висине 5,15м, укупне бруто површине 270,00м² , у Руми, ул. Саве Ковачевића бр. 34, на катастарским парцелама број: 3730 и 3731 , обе у к.о. Рума.

Такође, издато је Решење број ROP – RUM-11995-CPA-5/2022, заводни број 351-836/2022. од26.09.2022.године, којим се мења правоснажно Решење о грађевинској дозволи Цис бр. ROP – RUM-11995-CPI -2/2020, интерни број 351-441/2020. од 14.07.2020.године, издато од стране Одељења за урбанизам и грађеве Општинске управе Општине Рума, тако да гласи:- Одобрава се инвеститору Бјелобрк Неши (Никола) ЈМБГ: 1402980390238 из Руме, ул.. 7.војвођанске ударне бригаде бр. 33, измена грађевинска дозвола за изградњу стамбеног објекта- објекат бр.1, уз претходно уклањање дела истог објекта , у Руми, ул. Саве Ковачевића бр. 34, на катастарским парцелама број: 3730 и 3731, обе у к.о. Рума, и то:- Уклањање дела стамбеног објекта – објекта бр.1, спратности П+0, укупне бруто површине 13,00м², на катастарској парцели број 3730 к.о.Рума

- Изградња стамбеног објекта „А“ категорије, 111 011 – класификациона ознака, спратности по.+П, максималних димензија 10,89 x 24,74м, висине 5,60м (5,15м у односу на коту +/- 0.00), укупне бруто површине 322,32м² и укупне нето површине 218,28м² . Инвеститор је прибавио потврду о пријави радова број ROP – RUM-11995-WA -3/2020, интерни број 351-650/2020. дана 04.09.2020.године, издату од стране Одељења за урбанизам и грађеве, Одсек за спровођење обједињене процедуре Општинске управе Општине Рума.

Извршено је измирење доприноса за уређење грађевинског земљишта бр. 5-34-1/2020. од 10.07.2020.године.

IV ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за измену локацијских услова, планира се I фаза – изградња породичне стамбене зграде, спратности п+П, уз уклањање дела постојећег стамбеног објекта бр. 1 и II фаза – реконструкција дела стамбеног објекта бр. 1 са променом намене у помоћни објекат (гаража), спратности П+0 у Руми, на к.п. бр. 12912 к.о. Рума, укупне површине парцеле 988,00м²

V ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављен и услови у претходном поступку.

Све остале одредбе у Локацијским условима бр. ROP-RUM-11995-LOC-1/2020, Интерни број 353-152/20 од 22. 06. 2020. године, Локацијским условима бр. ROP-RUM-11995-LOCA-4/2022, Интерни број 353-151/22 од 30. 06. 2022. године и Локацијским условима бр. ROP-RUM-11995-LOCAH-8/2024, Интерни број 353-210/24 од 07. 08. 2024. године, остају на снази.

УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре- сепарат измене), - Доказ о уплатама (републичка административна такса и такса на име Централног регистра); - Пуномоћје; - Потврда о пријему захтева;

- Надлежни орган је по службеној дужности затражио од имаоца јавних овлашћења услове за измену горе поменутих Локацијских услова.

Дана 30.09.2024. године Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума доставили су Урбанистичко-техничке услове бр. 1/3-161/2024 од 26.09.2024. године

Увидом у нови захтев и достављену документацију као и услове имаоца јавних овлашћења утврђено је да су испуњени услови и да је могуће изменити горе поменуте Локацијске услове.

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. Љиљана Ђукић Ковачевић