

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-30198-LOC-1/2024
Заводни број: 353-273
Датум: 11.10.2024. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, заменик начелника Општинске управе дипл.прав. Нада Харш и шеф Одељења 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 насеља Рума («Службени Лист Општина Срема», бр.32/21, 2/23), поступајући по захтеву инвеститора Грачан Биљане [REDACTED] из Руме, ул. [REDACTED] поднетог путем Пројектног бироа "Студио" из Руме, законски заступник Снежана Ердељац Панић из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за изградњу породичног стамбеног објекта, спратности П+0, на к.п. бр. 12916 к.о. Рума, укупне површине парцеле 565,00м², на основу План генералне регулације насеља Рума («Службени Лист Општина Срема», бр.32/21, 2/23), 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"

Класификациони број објекта: 111011

Планирана бруто површина по идејном решењу: 121,94 м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 101,36 м²

Напомена:

Увидом у ИДР, у основи приземља планиране су двокраке степенице, а сам објекат по идејном решењу је приземни објекат, односно спратности П+0.

Приликом издавања ових урбанистичко-техничких услова можемо закључити да планиране стапенице воде ка таванском простору.

Тавански простор се не може користити као стамбени простор, осим ако се тавански простор не адаптира у поткровље.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр.13175 к.о.Рума, на к.п. бр. 12916 к.о. Рума нема евидентираних објеката.

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: Породични стамбени објект са једним станом

Намена простора, зоне, целине површина за породично становање, блок 4-19-2

Врста радова : изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле:

Неопходно је непосредном погодбом да Инвеститор откупи катастарску парцелу 9059/33 к.о. Рума од Општине Рума, јер је парцела намењена породичном становању и због самог положаја парцеле 9059/33 к.о. Рума једино је могуће се обједини са к.п.бр. 12916 к.о. Рума.

Пре прибављања употребне дозволе Инвеститор је у обавези да формира грађевинску парцелу спајањем к.п. бр. 12916 и 9059/33 к.о. Рума. Новоформирана грађевинска парцела имаће површину 658,0 м²

Друго:

К.п. бр. 9059/33 к.о. Рума је по катастру непокретности јавна својина Општине Рума, али парцела у постојећем стању не испуњава услов за самосталну грађевинску парцелу за изградњу, а није намењена ни за површину јавне намене.

Приступ јавној саобраћајној површини: Индиректан приступ преко к.п.бр. 9059/33 к.о. Рума у јавној својини, која није намењена уличном коридору, а преко које се прелази да би се омогућио приступ на површину јавне намене – улицу Сремска (к.п.бр. 9059/1 и 9059/31 к.о. Рума).

Постојећа комунална опремљеност: Парцела није комунално опремљена али постоји изграђена комунална инфраструктура.

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

Друго: К.п. бр. 9059/33 к.о. Рума је по катастру непокретности у јавној својини Општине Рума, али парцела у постојећем стању не испуњава услове за самосталну грађевинску парцелу за изградњу, а није намењена ни за површине јавне намене.

Напомена: Неопходно је непосредном погодбом да Инвеститор откупи катастарску парцелу 9059/33 к.о. Рума од Општине Рума, јер је парцела намењена породичном становању и због

самог положаја парцеле 9059/33 к.о. Рума једино је могуће се обједини са к.п.бр. 12916 к.о. Рума, чиме се парцели обезбеђује директан приступ на јавни пут.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1.6

- индекс заузетости: макс. 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: макс. П+1+Пк (Пс) до макс. 12,0м (са или без подрума или сутерена)

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: на 6,0м удаљена у односу на регулациону линију

• Изузетно, може се дозволити повлачење стамбене зграде и на већу удаљеност од 6,0м од регулације, уз упозорење инвеститору да стамбени објект залази у зону помоћних/радних објеката који имају првенство изградње на сопственој и суседним парцелама.

Задња грађевинска линија: мин. 0,5м од границе парцеле

Бочне грађевинске линије: на мин. 0,5м од границе ближег бочног суседа (к.п.бр. 9060/1 к.о. Рума) и мин. 3,0м од границе даљег суседа (к.п.бр. 9055/3 к.о. Рума)

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** (око 115,30 м.н.в.) ± 0.00
- **кота приземља:** мин. 0,5м до 1,2м од коте терена
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** макс. 12,0м од коте терена

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 30цм.

- Таван може да се користи као остава или да се адаптира у поткровље до максимално дозвољене спратности (висине).

- Максимална висина назитка поткровне етаже је највише 1,60м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине

Светла висина просторије: Светла висина стамбених просторија може бити од 2,4м до 2,7м (изузетно и више).

Отвори: Главне отворе на објекту, по правилу предвидети на уличној и фасади објекта орјентисаној према сопственом дворишту (бочном или задњем).

Отвори на објектима, на парцели који су према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 2,5м, начелно се не предвиђају. 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 могу имати појединачне испусте али не преко 0,50м.

Спољно степениште: Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,9м 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 3,5м.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Најближе растојање објеката је 3,0 м од главног објекта. Може се дозволити и растојање 0,0 под условом да су задовољени противпожарни услови.

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 објекту са јавног пута из ул. Сремска, минималне ширине 3,0м.

Обавезно оставити колски пролаз у дно парцеле поред објекта мин. 3,0м.

Услови за обезбеђење 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

Друго: Према планском документу регулациона линија је међна граница парцела 9059/31 и 9059/33 к.о. Рума, а према приложеном графичком прилогу.

Напомена:

- Неопходно је непосредном погодбом да Инвеститор откупи катастарску парцелу 9059/33 к.о. Рума од Општине Рума, јер је парцела намењена породичном становању и

због самог положаја парцеле 9059/33 к.о. Рума једино је могуће се обједини са к.п.бр. 12916 к.о. Рума. Поступак откупа започети по добијању локацијских услова.

- 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.
- Увидом у ИДР, предња грађевинска линија је планирана на 6,0м у односу на источну границу сопствене парцеле а не од регулационе линије по Планском документу. Могуће је објекат удаљити на 6,0м од регулационе линије (односно на око 1,0м од источне границе сопствене парцеле), или изузетно може се дозволити повлачење предње грађевинске линије за стамбену зграду и на већу удаљеност од 6,0м од регулације (према ИДР-у да се не мења позиција објекта), уз УПОЗОРЕЊЕ ИНВЕСТИТОРУ ДА СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ ЗАЛАЗИ У ЗОНУ ПОМОЋНИХ/ РАДНИХ ОБЈЕКАТА КОЈИ ИМАЈУ ПРВЕНСТВО ИЗГРАДЊЕ НА СОПСТВЕНОЈ И СУСЕДНИМ ПАРЦЕЛАМА.
- Тавански простор се не може користити као стамбени простор, осим ако се тавански простор не адаптира у поткровље, а по ИДР-у спратност планираног стамбеног објекта је П+0.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња породичног стамбеног објекта, спратности П+0, максималних димензија 13,40 x 9,10м, укупне бруто површине 121,94м² и купне нето површине 101,36м² у Руми, на к.п. бр. 12916 к.о. Рума. Укупан остварен индекс заузетости парцеле износи 21,58% а индекс изграђености 0,21.

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.-440763-24 од 09.10.2024. 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. 1969/1 од 30.09.2024. године, издат од Јавног предузећа "Водовод" Рума.

Путна инфраструктура: Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу бр. 1/4-75-1/24 од 27.09.2024. године издато од Јавно предузеће урбанизам и изградња 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: 952-04-094-19787/2024 од 24.09.2024. године

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-24702/2024 од 24.09.2024. 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 1/3-163/2024 од 30.09.2024. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-1-9/24 из септембра 2024. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа “Студио” из Руме, одговорног пројектанта: Снежане Ердељац Панић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 0252 03 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

ДОСТАВИТИ:

1. Архиви

2. Инвеститору

3. Имаоцима јавних овлашћења:

- Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме

- ЈП "Водовод" Рума.

- ЈП урбанизам и изградња Рума из Руме

Шеф Одељења

дипл. прав. Љиљана Ђукић Ковачевић