

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-30462-LOC-1/2024
Заводни број: 353-274
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, 9/24), поступајући по захтеву инвеститора Дрљача Милоша [REDACTED] и Дрљача Мирјане [REDACTED] обоје из Руме, [REDACTED], поднетог путем Пројектног бироа "Студио" из Руме, законски заступник Снежана Ердељац Панић из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта бр. 1 из уклањање дела објекта, на к.п. бр. 6483/4 к.о. Рума, укупне површине парцеле 565,00м², на основу План генералне регулације насеља Рума («Службени Лист Општина Срема», бр.32/21, 2/23, 9/24), 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: 199,83 м²

ПОСТОЈЕЋИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ бр.1, спратности по.+П, Приземље: 77,00м² (макс. дим. 6,75x13,69м) ; Подрум: 17,61м² (макс. дим. 4,63x3,85м)

Бруто развијена грађевинска површина објекта износи 94,61м².

УКЛАЊАЊЕ ДЕЛА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА Приземље: $0,46\text{м}^2$ (макс. дим. $0,22 \times 2,12\text{м}$)
Након уклањања дела приземља објекта, бруто површина приземља износи $76,54\text{м}^2$. Задњи део објекта задржава спратност по.+П, макс. дим. $4,63 \times 3,60\text{м}$.

ДОГРАДЊА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА бр.1, спратности П+Пк, Приземље: $20,37\text{м}^2$;
Поткровље: $85,31\text{м}^2$;

Бруто развијена грађевинска површина дограђеног дела објекта износи $105,68\text{м}^2$.

НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА бр.1, НАКОН РЕКОНСТРУКЦИЈЕ И ДОГРАДЊЕ, спратности по.+П+Пк, макс. дим. $8,25 \times 14,45\text{м}$
Подрум: $17,61\text{м}^2$; Приземље: $96,91\text{м}^2$; Поткровље: $85,31\text{м}^2$;

Бруто развијена грађевинска површина објекта износи $199,83\text{м}^2$.

Бруто развијена грађевинска површина надземних делова објекта износи $182,22\text{м}^2$.

Планирана нето површина по идејном решењу: $164,45\text{м}^2$

ПОСТОЈЕЋИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ бр.1, спратности по.+П, Приземље: $58,02\text{м}^2$;
Подрум: $13,11\text{м}^2$;

Укупна нето површина објекта износи $71,13\text{м}^2$.

УКЛАЊАЊЕ ДЕЛА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА Приземље: $0,12\text{м}^2$

Након уклањања дела приземља објекта, нето површина приземља износи $57,90\text{м}^2$.

ДОГРАДЊА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА бр.1, спратности П+Пк, Приземље: $20,37\text{м}^2$;
Поткровље: $73,07\text{м}^2$;

Укупна нето површина дограђеног дела објекта износи $93,44\text{м}^2$.

НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА НАКОН РЕКОНСТРУКЦИЈЕ И ДОГРАДЊЕ бр.1, спратности по.+П+Пк, Подрум: $13,11\text{м}^2$;
Приземље: $78,27\text{м}^2$; Поткровље: $73,07\text{м}^2$;

Укупна нето површина новопроектиованог објекта износи $164,45\text{м}^2$.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр.13024 к.о.Рума, на к.п. бр. 6483/4 к.о. Рума, евидентирани су следећи објекти:

1.Породична стамбена зграда, бруто површине 77м^2 , корисне површине $71,00\text{м}^2$, бруто грађевинске површине $95,00\text{м}^2$, спратност П+0, објекат уписан по Закону о озакоњењу

објеката.

У катастру непокретности десила се техничка грешка, евидентиран је објекат спратности П+0, није евидентирана подземна етажа (подрум), уписана је само бруто површина земљишта под објектом 77m^2 , не и бруто површина подрума. Такође, приказана је укупна корисна површина објекта 71m^2 : Приземље ($58,02\text{m}^2$) + подрум ($13,11\text{m}^2$), што износи $71,13\text{m}^2$, катастарски 71m^2 . Издато је Решење о озакоњењу објеката бр. 351-867/2022. од 06.10.2022. године, од стране Одељења у којем је наведено, према пројектно-техничкој документацији затеченог стања објекта, да стамбени објекат бр. 1. садржи подрум, бруто површине $17,61\text{m}^2$, нето- корисне површине $13,11\text{m}^2$ и приземље бруто површине $77,00\text{m}^2$, нето- корисне површине $58,02\text{m}^2$. Бруто развијена грађевинска површина објекта износи $94,61\text{m}^2$, укупна нето – корисна површина објекта износи $71,13\text{m}^2$.

2. Помоћна зграда, бруто површине 29m^2 , спратности П+0, објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката;

Објекти које треба уклонити: Планирано је уклањање мањег дела стамбеног објекта бр.1, бруто површине $0,46\text{m}^2$ (дим. $0,22 \times 2,12\text{m}$), корисне површине $0,12\text{m}^2$

Планирана намена: Породични стамбени објекат са једним станом

Намена простора, зоне, целине: породично становање, блок 3-7-6

Врста радова : реконструкција, доградња и уклањање дела

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: Директан приступ на јавну површину са јужне стране - улицу Петра Кочића к.п. бр. 7345/1 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. 6483/4 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.

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: Приземље се дограђује уз предњи- јужни део објекта, према регулационој линији и према бочној - источној старани.

ЈУГ: Планирана предња грађевинска линија приземља, према ИДР-у, удаљена је од регулационе од 0,06м мерено са западне стране објекта и 0,41м мерено са источне стране објекта, обзиром на неправилан облик парцеле.

Усваја се предња грађевинска линија објекта према ИДР-у.

Задња грађевинска линија: СЕВЕР: Задња грађевинска линија предметног објекта је постојећа, налази се уз постојећи помоћни објекат бр.2, 14,48м, мерено са западне стране и 14,86м, мерено са источне стране, у односу на регулациону линију 0.00.

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.

ЗАПАД: Удаљеност објеката у постојећем стању према ближемзападном суседу се задржава - од 0,50м до 0,65м од к.п. бр. 6483/5 к.о. Рума (ближи сусед). 5 ИСТОК: мин. 3,00м од к.п. бр. 6483/3 к.о. Рума (даљи сусед) Према ИДР-у дограђени најистуренији део објеката удаљен је око 3,64м од к.п. бр. к.о. Рума (најужи део пролаза поред објекта).

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** (око 103.82 м.н.в.) ± 0.00
- **кота пода подрума:** постојећи подрум 101.37мнв/-1,90м
- **кота приземља:** 104.42 мнв/+0,60м
- **кота венца:** 108.37мнв/+4,55м
- **кота пода поткровља:** 107.22мнв/+3,40м
- **кота слемена:** задржан део 108.87мнв/+5,05м, доградња 111.07мнв/+7,25м

Мах. Надзидак: Макс. висина назитка поткровне етаже је највише 1,60м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Светла висина просторије: За стамбени објекат, према Плану, светла висина просторија може бити од 2,40м до 2,70м.

Отвори: Главне отворе оријентисати према сопственом дворишту и улици.

Према ближем суседу отвори се постављају искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења на парпету минималне висине 1,80м, мерено од коте готовог пода просторије. За отворе у поткровљу, према ближем суседу могуће је извођење лежећих прозора у равни крова, према сопственом дворишту – према даљем суседу, могуће је извођење вертикалних отвора (кровна баца),.

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 није планирано. Степениште за поткровље планирано је у унутрашњости 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 објекта (на парцели): У постојећем стању помоћни објекат бр.2. је изграђен уз задњи - северни део стамбеног објекта бр.1.

Смештај возила: 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. Доградњом објекта, обезбеђен је колски пролаз у ширини око 3,64м

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 3,23м, који је нивелационо усклађен са постојећом саобраћајницом.

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 објекту 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.

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

Идејним решењем предвиђена је реконструкција и доградња, уз уклањање мањег дела постојећег стамбеног објекта бр. 1, са једним станом за породично становање, спратности по.+П, максималних дим. 6,74x13,69м, Задњи део објекта се задржава у постојећем стању по.+П макс. дим. 4,63mx3,60м, остали – већи део приземља објекта се реконструише и дограђује. У делу постојећег стамбеног објекта, који се задржава у постојећем стању, постоји подрум макс. спољних дим. 4,63x 3,85м. На објекту се уклања мањи део приземља дим. 0,22x2,12м, површине 0,46м². Спратност стамбеног објекта у новопроектваном приказу је по.+П+Пк. Објекат се дограђује према регулационој линији (југ) и према даљем суседу (исток) . Изнад већег дела објекта дограђује се поткровље, макс. дим. 8,25x10,90м. Максималне димензије објекта у новопроектваном стању износе 8,25x14,45м.

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.-443686-24 од 10.10.2024. 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. 1984/1 од 04.10.2024. 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: 952-04-094-19834/2024 од 25.09.2024. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-34768/2024 од 27.09.2024. 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 1/3-167/2024 од 04.10.2024. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-2-9/24 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.

- ЛП урбанизам и изградња Рума из Руме

Шеф Одељења

дипл. прав. Љиљана Ђукић Ковачевић