

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
Аутономна покрајина Војводина  
**ОПШТИНА РУМА**  
**ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ**  
**Одсек за спровођење обједињене процедуре**  
**ROP-RUM-40177-LOCH-2/2023**  
IV Број : **353-15/2023**  
Дана: 10.02.2023.године  
**Р У М А**

Шеф Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума Нада Харш, на основу члана 3. и 15. Одлуке о општинској управи општине Рума ("Сл.лист општина Срема", бр. 24/15, 37/16 и 34/2022), по Решењу начелника општинске управе број 036-20/2022-IV од 18.04.2022. године, 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 и 52/2021), члана 2., 3., 9. и 15. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 115/2020), члана 6., 8., 11. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 68/2019) и Плана генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/2021), поступајући по захтеву инвеститора Ненада Вукмановића из Руме, [REDACTED], поднетог путем пуномоћника пројектни биро "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, ул. Алексе Шантића бр. 100, законски заступник Милош Краљ из Руме, издаје

## **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**I за доградњу стамбеног објекта П+0 на к.п. бр. 5478 к.о. Рума, укупне површине парцеле 359м<sup>2</sup>**, на територији општине Рума, **Плана генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр.32/2021)**, 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"-зграде-незахтевни објекти**

**Класификациони број објекта: 111011**-стамбене зграде са једним станом-постојећи стамбени објекат бр.1, новопројектовано-стамбени објекат бр.1-**112111**-стамбене зграде са два стана-издвојене куће са два стана, које се користе за стално становање или повремен боравак (за одмор и сл.), до 400м<sup>2</sup> и П+1+Пк/ПС

**Планирана БРГП по идејном решењу:** Постојеће стање стамбеног објекта бр.1 по+П+Пк, подрум:110,83м<sup>2</sup>, приземље:112,88м<sup>2</sup>, поткровље: 83,99м<sup>2</sup>, развијена бруто грађевинска површина стамбеног објекта износи 307,70м<sup>2</sup>.

Доградња П+0-приземље-46,59м<sup>2</sup>

Новопројектовано стање стамбеног објекта бр.1 са две стамбене јединице:

Стан бр.1 (у постојећем делу објекта) по+П+Пк-подрум-110,83м<sup>2</sup>, приземље-112,88м<sup>2</sup>, поткровље: 83,99м<sup>2</sup>, развијена бруто грађевинска површина стамбеног објекта износи 307,70м<sup>2</sup>.

Стан бр.2 (у дограђеном делу објекта) П+0-приземље-46,59м<sup>2</sup>, бруто површина земљишта под објектом након доградње износи 157,59м<sup>2</sup>, бруто развијена грађевинска површина објекта након доградње износи 354,29м<sup>2</sup>

## **II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:**

**Постојећи објекти:** Према листу непокретности бр. 8987 к.о. Рума:

1. Породична стамбена зграда, површине 111м<sup>2</sup>, спратности по+П+Пк, објекат је уписан по закону о озакоњењу објеката;

Развијена бруто грађевинска површина објекта износи 307,70м<sup>2</sup>, укупна нето корисна површина износи 242,28м<sup>2</sup>. Од тога:

-подрум-бруто:110,83м<sup>2</sup>, нето:87,18м<sup>2</sup>

-приземље- бруто:112,88м<sup>2</sup>, нето:88,95м<sup>2</sup>

-поткровље- бруто:83,99м<sup>2</sup>, нето:66,15м<sup>2</sup>

**Објекти које треба уклонити:** /

**Планирана намена:** стамбени објекат са две стамбене јединице за породично становање

**Правила за формирање грађевинске парцеле:** /

**Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту:** директан приступ на јавну површину са источне стране-Улица Књаза Милоша к.п. бр. 7278 к.о. Рума. Пешачки приступ до објекта је путем тротоара. Приступ возила је преко постојећег колског приступа у ширини 3,00м који је нивелационо усклађен са постојећом саобраћајницом.

**Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште:** Предметна к.п. бр. 5478 к.о. Рума се налазила у грађевинском подручју насеља Рума до 15.06.1992.године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл.гласник РС", бр.49/92), што је утврђено увидом у урбанистичку документацију насеља Рума.

**Урбанистички параметри:**

- индекс изграђености: 1.5

- индекс заузетости: за парцеле мање од 400м<sup>2</sup> до 60%

**Највећа дозвољена спратност и висина објеката:** Стамбени објекат: П+2 (са или без подрума или сутерена), макс висине 12,00м

**Правила регулације:**

**Предња грађевинска линија:** Објекат се дограђује уз задњу (западну) фасаду постојећег стамбеног објекта бр.1.Предња грађевинска линија доградње објекта је на удаљености од 14,52м од регулационе линије (исток), мерено са јужне стране

**Задња грађевинска линија:** Удаљеност од задње границе парцеле је мин. 0,50м-од к.п. бр. 5479 к.о. Рума (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, а од помоћних 1,00м.Према датим правилима одређене су бочне грађевинске линије.

Север-доградња објекта прати постојећу грађевинску линију објекта бр.1 мин. удаљености од к.п. бр. 5419/1 к.о. Рума износи 0,50м.

Југ- мин 3,50м од објекта са к.п. бр. 5480 к.о. Рума

#### **Нивелација:**

- **кота терена:** 114.75<sub>МНВ</sub>/-0,90м
- **кота пода приземља:** 115.65<sub>МНВ</sub>/+0.00
- **кота пода спрата:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** 118.17<sub>МНВ</sub>/+2,52м
- **кота слемена:** 119.86<sub>МНВ</sub>/+4,21м
- **кота крова:**

**Паркирање:** на сопственој парцели

**Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама:** Мин. 3,50м

**Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели):** објекат се дограђује уз задњу-западну фасаду постојећег објекта бр.1

**Противпожарна заштита:** обезбедити пролаз у дубину парцеле мин 3,00м за противпожарна возила

**Друго:** Планирана се доградња стамбеног објекта са формирањем две стамбене јединице.Постојећи објекат је спратности по+П+Пк, максималних дим.12,09 х 9,17м, максималне висине 8,40м мерено од коте терена.Планирана доградња објекта је спратности П+0, максималних димензија 7,28 х 6,40м, макс висина 5,11м мерено од коте терена.Након доградње објекта формирају се две стамбене јединице, тако да ће у постојећем делу објекта бити стан бр.1 спратности по+П+Пк,а у дограђеном делу објекта стан бр.2 спратности П+0.

**НАПОМЕНА:** Увидом у поднету документацију, конкретно ИДР, увидели смо да су погрешно нумерисане суседне парцеле у графичком прилогу ситуације.Потребно је извршити исправку према копији катастарског плана или графичком прилогу из датих УТУ-а.

### **III ОПИС ИЗ ИДЕЛНОГ РЕШЕЊА**

Планира се доградња стамбеног објекта на к.п. 5478 к.о.Рума, укупне површине парцеле 359м<sup>2</sup>. Постојећи објекат је спратности по+П+Пк, максималних дим.12,09 x 9,17м, максималне висине 8,40м мерено од коте терена.Планирана доградња објекта је спратности П+0, максималних димензија 7,28 x 6,40м, макс висина 5,11м мерено од коте терена

Бруто површина обј.бр.1 је 307,70м<sup>2</sup>, нето 242,28м<sup>2</sup>

Бруто површина доградње стамбеног објекта је 46,59м<sup>2</sup>, нето 41,71м<sup>2</sup>

Укупно стање након доградње- бруто:354,29м<sup>2</sup>, нето:283,99м<sup>2</sup>

Индекс изграђености 0.98

Индекс заузетости 43,85%

#### **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.-31571/23 од 01.02.2023. године., издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

**Водоводна и канализациона мрежа:** Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 250/1 од 10.02.2023. године, израђени од стране ЈП "Водовод" из Руме.

**Локална путна мрежа-јавне саобраћајнице:** /

**Гасоводна мрежа:** /

#### **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: 952-04-094-25985/2022 од 16.12.2022. године
2. Копија катастарског плана водова: бр. 956-302-29569/2022 од 16.12.2022. године у пет примерака

#### **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 1/3-6/2023 од 25.01.2023. године израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-J-11/2022 из децембра 2022. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа «СМБ ПРО-ИНГ» из Руме, ул. Алексе Шантића бр. 100, одговорног пројектанта: Александре Вучић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 J766 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.

**ШЕФ ОДЕЉЕЊА,**

**дипл. прав. Нада Харш**

Доставити:

1. Странци
2. Архиви