

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Одсек за спровођење обједињене процедуре
ROP-RUM-35293-LOC-2/2023
IV Број : **353-14/2023**
Дана: 06.02.2023.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 34/22), 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 Жељка Алинчића из Руме, [REDACTED], поднетог путем пуномоћника пројектни биро "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, ул. Алексе Шантића бр. 100, путем овлашћеног лица Милоша Краља из Руме, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу помоћног објекта на к.п. бр. 508 и 509 к.о. Рума, укупне површине парцела 559м², на територији општине Рума, Плана генералне регулације Рума ("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: без класификационог броја, у функцији стамбеног објекта

Планирана БРГП по идејном решењу: приземље-76,88м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр. 2635 к.о. Рума, на к.п. бр. 508 к.о. Рума евидентирани су следећи објекти:

1. Породична стамбена зграда, површине 155м², спратности П+0, објекат прузет из земљишне књиге;

На к.п. бр. 509 к.о. Рума нема евидентираних објеката

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: гаража, остава за алат и остава за огрев

Правила за формирање грађевинске парцеле: Пре исходавања употребне дозволе потребно је изградити Елаборат спајања суседних парцела истог власника, како би се формирала јединствена грађевинска парцела.

Пристап јавној саобраћајној површини и пристап објекту: директан пристап на јавну површину са јужне стране-улица Вељка Дугошевића к.п. бр. 7267 к.о. Рума. Користи се постојећи пристап из улице Вељка Дугошевића, преко к.п. бр. 508 к.о. Рума истог власника.

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште: Предметне к.п. бр. 508 и 509 к.о. Рума су се налазиле у грађевинском подручју насеља Рума до 15.06.1992. године, односно до 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: **1.5**

- индекс заузетости: **50%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+0, мах висина 6,00м

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: мин 3,00м од постојећег стамбеног објекта бр.1 (на к.п. бр. 508 к.о. Рума, југ)

Задња грађевинска линија: мин 0,50м од задње границе парцеле-од к.п. бр. 516 к.о. Рума (север)

Бочне грађевинске линије: Пошто се објекат гради по ширини парцеле и у дубини парцеле (к.п. бр. 509 к.о. Рума) минимална удаљеност од бочних суседа износи 0,50м од к.п. бр. 507 к.о. Рума са источне стране и к.п. бр. 511 к.о. Рума са западне стране.

Нивелација:

- **кота терена:** 113.15мнв/-0,20м
- **кота пода приземља:** 113.35мнв/+0.00
- **кота пода спрата:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** 115.85мнв/+2,50м
- **кота слемена:** 118.95мнв/+5,80м
- **кота крова:** /

Паркирање: на сопственој парцели

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: размак између сопственог и суседних помоћних објеката треба да буде најмање 1,00м

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): мин 3,00м

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

Друго: Планирана је изградња помоћног објекта намењеног за гаражу, оставу за алат и оставу за огрев, спратности П+0, максималних димензија 12,21 x 8,00м, максимална висина објекта мерено од околног терена је 6,00м.

Напомена: сви елементи објекта морају да се налазе на властитој парцели, тј. објекат ни једним својим елементом не сме прећи подземни и ваздушни простор суседних парцела. У том смислу, потребно је смањити кровне препусте са источне и северне стране (вишег дела објекта), тако да се елементи кровне конструкције налазе на парцели инвеститора. Такође, потребно је ускладити висинске коте са основама и пресецима објекта.

Сви објекти, у зависности од намене, морају бити комунално опремљени, тј. прикључени на одговарајућу мрежу инфраструктуре. Пошто се ради о помоћном објекту, објекат мора бити прикључен на електроенергетску мрежу, ради осветљења.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Планира се изградња помоћног објекта на к.п. 508 и 509 к.о. Рума, укупне површине парцела 559м². Површина к.п. бр. 508 износи 388м², а површина к.п. бр. 509 је 171м². Спратност објекта је П+0. Димензије објекта износе 12,21 x 8,00м

Укупна бруто површина објекта П=76,88м²

Укупна нето површина објекта П=63,47м²

Индекс изграђености 0.4148

Индекс заузетости 41,48%

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.-31570/23 од 03.02.2023. године., издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Водоводна и канализациона мрежа: /

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: 952-04-094-23082/2022 од 04.11.2022. године
2. Копија катастарског плана водова: бр. 956-302-26110/2022 од 07.11.2022. 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 1/3-5/2023 од 19.01.2023. године израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-ЈМ-02/2022 из новембра 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 Ј766 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.

Х 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