

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-34475-LOC-1/2023
Заводни број: 353-362
Датум: 09.11.2023. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађевење Општинске управе Општине Рума, шеф Одељења, дипл.прав. 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), а по Решењу начелника општинске управе број 036-20/2022-IV ОД 18.04.2022. године, 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 62/2023), члана 2., 3., 9. и 15. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 87/2023), члана 6., 8., 11. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 96/2023), затим План генералне регулације Рума ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/2021, 2/2023), поступајући по захтеву инвеститора, Богојевић Злате [REDACTED] из Руме, ул. [REDACTED], поднетог путем ДОО "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу помоћног објекта, спратности П+0 на к.п. бр. 2384 и 2385 к.о. Рума, укупне површине парцела 1110,00м², на територији општине Рума, на основу План генералне регулације насеља Рума ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/2021, 2/2023), 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" незахтевни објекти

Класификациони број објекта: /

Планирана бруто површина по идејном решењу: 129,50м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 124,66м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: На к.п. 2384 к.о. Рума, постоји:

1. породична стамбена зграда, укупне површине 131,00м², спратности П+0,

На к.п. бр. 2385 к.о. Рума, нема евидентираних објеката

Објекти које треба уклонити:/

Планирана намена: помоћни објекат у функцији главног - остава

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Пристап јавној саобраћајној површини: индиректан пристап са јужне стране на јавну површину – ул. Вука Караџића к.п. бр. 7252 к.о. Рума, преко к.п. бр. 2384 к.о. Рума истог власника

Постојећа комунална опремљеност: коловоз , водовод, НН ел. мрежа, гас, ТТ мрежа, фекална канализација

Апсолутна кота терена: око 110,71мнв

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1,5

- индекс заузетости: 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: помоћни објекат П+0 (са или без подрума/сутерена), максимална висина 6,00м

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: објекат се гради у дубини и у ширини к.п. бр. 2385 к.о. Рума. Према ИДР-у удаљеност од регулационе линије (југ) износи 48,90м и 26,70м од објекта бр. 1 на к.п. бр, 2384 к.о. Рума. Усваја се предња грађевинска линија према ИДР-у.

Задња грађевинска линија: мин 1,00м од задње границе парцеле (север) од к.п. бр. 2379 к.о. Рума

Бочне грађевинске линије: запад: мин 0,50м од границе са к.п. бр. 2386 к.о. Рума

исток: мин 0,50м од границе са к.п. бр. 2382 к.о. Рума

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- кота терена: 110,71мнв /+ -0,20
- кота пода приземља: 110,91мнв / + - 0,00
- кота пода поткровља:/

- **кота подрума:** /
- **кота венца:** 114,21мнв/+3,30
- **кота слемена:** 114,91мнв/+4,00м

Мах. надзидак:/

Светла висина просторије: мин 2,20м, могућа је и нестандартна висина уз поштовање прописане мах висине слемена од 6,00м, мерено од коте терена

Отвори: главне отворе оријентисати према сопственом дворишту. Према ближем суседу отвори се постављају на парапету минималне висине 1,80м

Испусти на објекту: у складу са прописаним Правилником о општим правилима парцелације, регулације и изградње (“Сл. гласник РС”, бр. 22/2015)

Спољно степениште:/

Обрада слободних површина: најмање 30% површине парцеле

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: пошто се објекат гради у дубини парцеле, уколико постоје помоћни објекти на суседним парцелама удаљеност је мин 1,00м.

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): мин удаљеност других објекта уз главни објекат је 3,00м. Прљави помоћни објекти морају бити удаљени мин 5,00м од главног објекта.

Смештај возила: на сопственој парцели

Противпожарна заштита: обезбедити пролаз у дубину парцеле ширине мин. 3,0м

Ограда: око парцеле може бити зидана или транспарентна мах висине до 2,00м. Може бити комбинована са подзидом висине до 0,90м, мах висина ограде 2,00м. Сви елементи ограде морају да буду на парцели власника.

Приступ објекту: колски и пешачки приступ је омогућен из улице Вука Караџића к.п. бр. 7252 к.о. Рума са јужне стране, преко к.п. бр. 2384 к.о. Рума истог власника.

Напомена:

Пре прибављања употребне дозволе потребно је изградити Геодетски елаборат спајања парцела истог власника како би се формирала јединствена грађевинска парцела.

Приликом израде пројектно-техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољена су мања одступања у односу на ИДР, уз услов да су у складу са урбанистичким параметрима.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња помоћног објекта у функцији главног - остава, спратности П+0, мах димензија 18,50 x 7,00м, у Руми, на катастарској парцели број 2384 и 2385 к.о. Рума. Категорија објекта "А". Бруто површина по идејном решењу износи 129,50м², а нето површина по идејном решењу износи 124,66м².

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Постојећа електроенергетска мрежа

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.-471160-23 од 07.11.2023. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција 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: 952-04-094-21986/2023 од 20.10.2023. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-26280/2023 од 20.10.2023. 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 1/3-155/2023 од 03.11.2023. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума из Руме.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-АМ-09/23 из октобра 2023. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране ДОО “СМБ ПРО-ИНГ” из Руме, одговорног пројектанта: Александра 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.

Обрађивач

дипл.прав. Љиљана Ђукић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Нада Харш