

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Аутономна покрајина Војводина

ОПШТИНА РУМА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Одсек за спровођење обједињене процедуре

ROP-RUM-32509-LOC-1/2023

IV Број : **353-346/2023**

Дана: 14.11.2023.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), 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., 6., 13., 14. и 15. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 87/2023), члана 7., 8., 9., 11., 12., 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр.96/2023), а на основу Плана генералне регулације Рума ("Службени лист општина Срема", бр. 32/2021 и 2/2023), поступајући по захтеву инвеститора Милорада Медића из Руме, ул. Нушићева бр.41, ЈМБГ: 0411948382105, поднетог путем пуномоћника Пројектни биро "СМБ Про Инг" из Руме, ПИБ: 112319944, МБ: 21649660, законски заступник Милош Краљ, ЈМБГ: [REDACTED], доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу помоћног објекта, спратности П+0, на к.п.бр. 2956/4 у к.о. Рума, укупне површине парцеле 611м², л.н.бр.5469, на територији општине Рума, на основу Плана генералне регулације Рума ("Службени лист општина Срема", бр. 32/2021 и 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"

Класификациони број објекта: без класификационог броја, помоћни објекат у функцији главног стамбеног објекта.

Планирана БРГП по идејном решењу: бруто површина: **33 ,75м²** и нето површина: **28,30 м².**

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр. 5469 к.о. Рума, на к.п. 2956/4 к.о. Рума евидентиран је 1 објекат, породична стамбена зграда површине 96м² , објекат преузет из земљишне књиге који се задржава. **На парцели постоји уписано право коришћења на**

име Медић Милорада, удео 1/1 и Републике Србије, својина државна РС, удео 1/1, као и уписана забележба: терети на парцели у Г листу:19.09.2023.године, 952-02-7-094-6666/2023, Забележба да је покренут поступак за промену на основу Грађевинске дозволе. Сходно томе, није извршена конверзија парцеле, па је потребно извршити конверзију исте, пре подношења захтева за издавање Грађевинске дозволе.

Објекти које треба уклонити:/.

Планирана намена простора, зоне, целине: Блок 4-6-4, површина намењена мешовитом становању.

Планирана намена објекта: Помоћни објект у функцији главног.

Правила за формирање грађевинске парцеле:/.

Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту: Директан приступ са јавне површине – улица Нушићева са к.п. бр. 7230/8 к.о. Рума.

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

Друго:

Напомена: Приликом израде пројектно техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе/решења по члану 145.ЗПИ, 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.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1.5.

- индекс заузетости: 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: за помоћне објекте макс. П+0. Висина није дата у доле поменути урбанистичко-техничким условима.

Садржај објекта: Две оставе и наткривена тераса.

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: Помоћни се поставља иза главног објекта са обавезним колским приступом дну парцеле на мин. 3,0 м од главног објекта.

Задња грађевинска линија: Мин. 1,0 м од границе парцеле.

Бочне грађевинске линије: Помоћни објект на мин 0,5 м од бочних суседа.

Остале зграде на парцели (положај, намена, број, спратност): /.

Нивелација:

Кота пода терена:	(око 113.25 м.н.в.) ± 0.00	- 0,20 (113.25 м.н.в.)
Кота приземља:	Макс. 0.20 м	± 0.00 (113.45 м.н.в.)
Кота венца:	-	- 3,20 (116.25 м.н.в.)
Кота слемена:	Максимално 6,0 м	- 5,45 (118.70 м.н.в.)
Кота крова:/. 		

Смештај возила(на сопственој парцели-на отвореном или у гаражама, на јавном простору): На сопственој парцели, изван површине јавног пута.

Приступ објекту(колски, пешачки и сл.): Колско пешачки приступ са јавног пута у ул. Нушићева, минималне ширине 3,0м.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Помоћни објекти морају бити удаљени мин. 3,5 м од главног објекта на суседној парцели

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели):Најближе растојање од главног објекта је 3,0 м.

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

Друго:

НАПОМЕНА: Приликом израде пројектно техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе/решења по члану 145.ЗПИ, 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.

Неопходно је пре добијања грађевинске дозволе извршити претварање права коришћења у право својине на грађевинском земљишту.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ АРХИТЕКТОНСКОГ ПРОЈЕКТА

- Препис листа непокретности бр. 5469
- Копија плана за к.п. 2956/4 К.О. Рума
- Геодетски снимак к.п. 2956/4 К.О. Рума
- План генералне регулације насеља Рума
- Пројектни задатак

ЛОКАЦИЈА

Објекат је лоциран на к.п. 2956/4 К.О. Рума. Бруто површина парцела износи 611м². Поред пројектованог ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА (П+0) на парцели се налази стамбени објекат БР. 1. Парцела има директан приступ јавној површини, односно излази на Нушићеву улицу - к.п. 7230/8. Објекат је у ИИ климатској зони, а у ВИИ зони сеизмичности по скали МСЦ. Није у близини реке и нема опасности од поплава. Геомеханички елаборат не постоји.

КОНЦЕПЦИЈА И ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ

Пројектован је слободностојећи помоћни објекат П+0. У приземљу објекта налазе се две оставе и покривена тераса. Релативна кота пода приземља је на $\pm 0,00$ м у оставама, а релативна кота висине терена, у техничкој документацији означена је са -0,20м, што

одговара апсолутној висинској коти од +113,25 м. Слеме се налази на апсолутној коти +118,70 м н.в. што значи да висина објекта од терена до врха слемена износи 5,45м.

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.-D-07.17.-478442-23 од 09.11.2023. године и Обавештење број:2540400-Д-07.17.-384027/2-23 од 01.09.2023. године и пратећим Уговором-ако је потребан, издатим од стране Д.О.О. "Електропривреда Србије" из Београда, Огранак Електродистрибуција Руме.

Водоводна и канализациона мрежа:/.

Локална путна мрежа-јавне саобраћајнице:/.

Услови изношења комуналног отпада:/.

Гасоводна мрежа:/.

Телекомуникациона 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: 952-04-094-21402/2023 од 12.10.2023. године

2. Копија катастарског плана водова: бр. 956-302-25497/2023 од 16.10.2023. године(пет листова).

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: /.

Водни услови: /

Услови заштите животне средине: /

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 1/3-147/23 од 19.10.2023. године, израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.
- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), број:IDR-S-09.2/23 из септембра 2023. године, у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа "СМБ Про Инг" из Руме, одговорног пројектанта Александре Вучић, дипл.инж.арх., број 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 имеЦентралног регистра);
- Пуномоћје; - Потврда о пријему захтева; - Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози у pdf и dwg формату.

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, електонским путем кроз систем ЦЕОП-а(Централни систем обједињене процедуре), таксиран са 50,00 динара уплаћених на рачун број 840-742251843-73, са позивом на број 97 90 229, општинска административна такса.

Обрађивач,
Тања Урбан

ШЕФ ОДЕЉЕЊА,

дипл. прав. Нада Харш