

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-26867-LOC-1/2023
Заводни број: 353-297
Датум: 20.09.2023. године
22400, Рума

Шеф Одељења за урбанизам и грађевење 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., 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), затим План генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/2021, 2/2023), поступајући по захтеву инвеститора, Нежић Саше [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 стамбеног објекта, спратности П+0 на к.п. бр. 6423/2 к.о. Рума, укупне површине парцела 660,00м², на територији општине Рума, на основу Плана генералне регулације 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: 111011

Планирана БРГП по идејном решењу: 213,00м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 173,60м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: На к.п. 6423/2к.о. Рума, постоји:

1. породична стамбена зграда, укупне површине 75,00м², спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге

Објекти које треба уклонити: породична стамбена зграда, укупне површине 75,00м², спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге

Планирана намена: стамбени објекат за породично становање са једним станом

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Пристап јавној саобраћајној површини: директан пристап на јавну површину са источне стране – ул. Партизанска, к.п. бр. 7331 к.о. Рума

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: стамбени објекат П+1+Пк (са или без подрума/сутерена), мах висине 12,00м

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: може да се поклапа са регулационом линијом (уколико је више од 50% објеката у блоку постављено на регулациону линију), да буде увучена 3,0м или 6,0м у односу на регулацију. На постојећим изграђеним парцелама код реконструкције и доградње задржава се постојећа грађевинска линија. На грађевинским парцелама у изграђеним уличним потезима, блокова, објекти се у односу на регулацију постављају на удаљености на коју је постављено више од 50% објеката у фронту грађевинског блока, изузетно и на неку другу међуудаљеност уколико то специфични услови објекта или парцеле захтевају.

Исток: планирана предња грађевинска линија, према ИДР-у налази се на регулационој линији. Обзиром да се објекат гради паралелно са бочном границом (северном) објекат се својим најистуренијим делом налази на регулационој линији 0.00, према јужној страни, док је према северној страни повучен у парцелу за 0,10м

Задња грађевинска линија: мин 1,00м од к.п. бр. 6426/3 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 апрем адаљем суседу најмање 3,0м, односно мора се обезбедити колски пролаз у дубину парцеле. Удаљеност од стамбених објеката са суседних парцела мор абити

мин 3,50м а од помоћних 1,00м. Према датим правилима одређене су бочне грађевинске линије.

Север: мин 0,50м од к.п. бр. 6423/1 к.о. Рума (ближи сусед)

Југ: мин 3,00м од к.п. бр. 6424/1, 6424/3 к.о. Рума (даљи сусед)

Нивелација према ИДР-у:

- **кота терена:** 105,50мнв /-0,60
- **кота пода приземља:** 106,10мнв/+0.00
- **кота пода спрата:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** 109,70мнв/+3,60м
- **кота слемена:** 112,50мнв/6,40м

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 објеката (на парцели): /

Смештај возила: искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама или на отвореном простору

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

Ограда: /

Приступ објекту: пешачки приступ је путем тротоара. Приступ возила је преко постојећег колског приступа ширине 3,00м који је нивелационо усклађен са постојећом саобраћајницом.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња стамбеног објекта, спратности П+0, мах димензија 8,40 x 28,20м, висине 7,00м у Руми, на катастарској парцели број 6423/2 к.о. Рума. Категорија објекта "А". Индекс заузетости 32,27%, индекс изграђености 0,32. Уклања се породична стамбена зграда, укупне површине 75,00м², спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Постојећа електроенергетска и водоводна мрежа

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Водоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима бр. 1644/1 од 06. 09. 2023. године, издатим од ЈП “ВОДОВОД” Рума.

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.-379019-23 од 01.09.2023. 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: 952-04-094-17865/2023 од 28.08.2023. године

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-21222/2023 од 29.08.2023. 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 1/3-115/2023 од 08.09.2023. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-С-08.1/2023 из августа 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 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.

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