

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Аутономна Покрајина Војводина

ОПШТИНА РУМА

ОПШТИНСКА УПРАВА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ

Број предмета: ROP-RUM-11516-LOCA-2/2023

Заводни број: 353-239

Датум: 10.07.2023. године

22400, Рума

Шеф Одељења за урбанизам и грађеве 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 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), затим План генералне регулације насеља Рума ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/2021, 2/2023), поступајући по захтеву инвеститора, Цветиновић Мирјане [REDACTED] из Новог Сада, ул. [REDACTED] поднетог путем ДОО "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И МЕЊАЈУ СЕ Локацијски услови Цис број ROP-RUM-11516-LOC-1/2023, Интерни број 353-112/23 од 16.06. 2023. године, издати од овог Одељења, јер је инвеститор одустао од изградње помоћног објекта и мења се број парцеле, тако да нови гласе:

ИЗДАЈУ СЕ Локацијски услови за изградњу стамбеног објекта, спратности П+0 на к.п. бр. 651 к.о. Рума, укупне површине парцела 335,00м², на територији општине Рума, на основу Плана генералне регулације насеља Рума ("Сл. 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" незахтевни објекти

Класификациони број објекта: 111011-стамбени објекат са једним станом

Планирана БРГП по идејном решењу: стамбени објекат 135,51м²

Планирана нето површина по идејном решењу: стамбени објекат 111,63м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: На к.п. 651 к.о. Рума, постоји:

1. породична стамбена зграда, објекат бр. 1, укупне површине 85,00м²

Објекти које треба уклонити: породична стамбена зграда, објекат бр. 1, укупне површине 85,00м²

Планирана намена: стамбени објекат са једним станом (предулаз, ходник, две спаваће собе, два купатила, дневна соба, кухиња, трпезарија, котларница и тераса)

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: директан приступ са коловоза ул. Иве Лоле Рибара преко к.п. 7256 к.о. Рума.

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

Предметне катастарска парцела бр. 651 к.о. Рума, налазиле су се у границама грађевинског подручја Руме до 15.06.1992. године, односно до ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту (Сл. гласник РС, бр. 49/1992) што је утврђено увидом у урбанистичку документацију за насеље Рума- Генерални урбанистички план за град Руму ("Сл. лист општине Срема", бр. 14/88).

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **1,5**

- индекс заузетости: **50%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+1+Пк за стамбене објекте (са или без подрума/сутерена), мах висина објекта до 12,00м

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: на регулационој линији, да буде увучена на мин 3,0м или 6,0м у односу на регулацију (ул. Иве Лоле Рибара).

Задња грађевинска линија: мин 0,5м од задњег суседа

Бочне грађевинске линије: мин 0,5м од бочне границе ближег суседа и мин. 3,0м од даљег суседа.

Нивелација:

- **кота терена:** +0,00
- **кота пода приземља:** за стамбене +0,5 до +1,2м
- **кота пода спрата:** /
- **кота сутерена:** -2,20м

- **кота венца:** /
- **кота слемена:** 12,0м за стамбени

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: размак између сопственог и и суседних стамбених објеката треба да буде најмање 3,50м.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Удаљеност главног од другог објекта уз главни је најмање 3,0м. Пратећи помоћни објекти уз становање и пословање могу бити изграђени и уз главни објекат уколико су задовољени санитарни и други технички услови.

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

Противпожарна заштита:/

Ограда: према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију или увучена унутар сопствене парцеле

Приступ објекту: колски приступ са коловоза ул. Иве Лоле Рибара. Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут и то непосредно или директно. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле. Колски приступ објекту са јавног простора односно, са уличног коловоза обезбеђује се приступним путем или мостићем “ћупријом” преко уличног канала и његовим зацевљењем, ширине 3,00м, или на други начин према посебним условима, зависно од карактеристика улице.

Светла висина просторије: за стамбени објекат од 2,40м до 2,70м

НАПОМЕНА:

- Кота пода приземља главног објекта може бити у односу на коту терена на мин. 0,5м до мах. 1,2м што није случај у Идејном решењу. При даљем пројектовању треба ускладити пројектно-техничку документацију са урбанистичким параметрима.

- Бруто и нето површине објеката могу да имају минимална одступања приликом даље разраде Идејног решења, односно приликом израде пројектно-техничке документације, уз услов да су у складу са урбанистичким параметрима.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња стамбеног објекта, спратности П+0, максималних димензија 8,00 x 17,10м, висине слемена 5,50м, укупне бруто површине 135,51м² и укупне нето површине 111,63м² у Руми, ул. Иве Лоле Рибара бр. 92 на катастарској парцели број 651 к.о. Рума. Категорија објекта “А”, класификациона ознака 111011. Индекс заузетости 40,45%, индекс изграђености 0,4.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Планиране инсталације струје и воде и гаса које се прикључују у складу са издатим условима имаоца јавних овлашћења.

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављени су у претходном поступку услови за издавања локациских услова и не мењају се.

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, прибављене копије плана и копије плана водова у претходном поступку издавања локацијских услова и не мења се.

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 1/3-86/2023 од 07.07.2023. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-АМ-04/2023 из маја 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.

Све остале одредбе у Локацијским условима бр: ROP-RUM-11516-LOC-1/2023, интерни бр. 353-112/2023 од 16. 06. 2023. године, остају на снази.

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