

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Одсек за спровођење обједињене процедуре
ROP-RUM-5514-LOC-1/2023
IV Број : **353-62/2023**
Дана: 03.04.2023.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), Плана детаљне регулације за блокове 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3 и делове блокова 4-16-7, 4-16-8, 4-16-2, 4-18-1, 4-18-2 у насељу Борковац у Руми ("Сл.лист општина Срема", бр. 4/08) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС", бр. 22/15), поступајући по захтеву инвеститора Душана Дрвенице из Руме, [REDACTED], поднетог путем пуномоћника пројектни биро "Архистудио Бастони" из Руме, ул. Трг Револуције бб, законски заступник Самир Бастони из Руме, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу пословно-стамбеног објекта П+1 на к.п. бр. 9392/3 к.о. Рума, укупне површине парцеле 811м², на територији општине Рума, Плана детаљне регулације за блокове 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3 и делове блокова 4-16-7, 4-16-8, 4-16-2, 4-18-1, 4-18-2 у насељу Борковац у Руми ("Сл.лист општина Срема", бр. 4/08) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС", бр. 22/15), 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-стамбени и Б-пословни

Класификациони број објекта: 123002-пословни (64,02%), 111011-стамбени (35,98%)

Планирана БРГП по идејном решењу: 725,73м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр. 12087 к.о. Рума нема евидентираних објеката

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: стамбено-пословни објекат

Правила за формирање грађевинске парцеле: Предметна парцела к.п. бр. 9392/3 к.о. Рума представља самосталну грађевинску парцелу

Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту: Директан приступ коловозу ул.Милоша Црњанског.Приступ на јавни пут у Улици Милоша Црњанског мора бити мин ширине 2,5м за стамбене парцеле и мин 3,0м за парцеле које садрже пословање или су чисто пословне.

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **макс 1.2**

- индекс заузетости: **макс 40%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+1+Пк са или без подрума/сутерена

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: За све објекте је утврђена на 6,0м од предње границе парцеле

Задња грађевинска линија: 1,0м од границе парцеле

Бочне грађевинске линије: 0,5м од границе ближег суседа и 2,5м од границе даљег суседа

Нивелација:

- **кота терена:** око 109мнв/+-0.00
- **кота пода приземља:** 0.20-0.50
- **кота пода спрата:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** /

Паркирање: на сопственој парцели, изван површине јавног пута

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Најближе растојање објеката је: 3,0м за стамбене, 4,0м за пословне и 1,0м за помоћне објекте лоциране у дну парцеле

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Најближе растојање објеката је: 3,0м за стамбене, 4,0м за пословне и 1,0м за помоћне објекте лоциране у дну парцеле

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

Друго:

Према ИДР-у планира се изградња стамбено пословног објекта спратности П+1, максималних димензија 29,53 x 17,34м, максималне висине 10,56м. Укупни индекс заузетости на парцели (остварено према ИДР-у за све објекте) износи 39,95%, индекс изграђености 0,8948

III ОПИС ИЗ ИДЕЛНОГ РЕШЕЊА

Планира се изградња пословно-стамбеног објекта на к.п. 9392/3 к.о. Рума, укупне површине парцеле 811м². Спратност објекта је П+1. Висина објекта је 10,56м, димензије објекта су 29,53 x 17,34м

Укупна бруто површина је 725,73м²

Укупна нето површина је 617,51м²

Индекс изграђености 0.8948

Индекс заузетости 39,95%

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.-102777/23 од 21.03.2023. године., издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Водоводна и канализациона мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 425/1 од 13.03.2023. године, израђени од стране ЈП "Водовод" из Руме.

Локална путна мрежа-јавне саобраћајнице: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 1/4-14-1/2023 од 10.03.2023. године, издатим од стране ЈП урбанизам и изградња Рума из Руме.

Гасоводна мрежа: Издата Техничка информација број 20.11.1 од 07.03.2023. године од стране ЈП "Гас Рума" из Руме

Телекомуникациона мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: Д210-101941/1-2023 од 08.03.2023. године, издатим од стране Одељења за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица

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: 952-04-094-3986/2023 од 03.03.2023. године

2. Копија катастарског плана водова: уверење бр. 956-302-5028 од 06.03.2023. године којим се утврђује да на предметној парцели нема уписаних водова

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 1/3-32/2023 од 20.03.2023. године израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 23/22 из 2023. године (0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа «Архистудио Бастони» из Руме, ул. Трг Револуције бб, одговорног пројектанта: Самира Бастонија, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 R12518, 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

Љиљана Ђукић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Нада Харш

Доставити:

1. Странци
2. Архиви