

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-9420-LOC-1/2023
Заводни број: 353-95
Датум: 28.04.2023. 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 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 Рума ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/2021, 2/23), поступајући по захтеву инвеститора, Бранислава Лекића [REDACTED] из Руме, ул. [REDACTED] поднетог путем ДОО "YELMAR" из Руме, законски заступник Драгана Дражић из Руме, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности П+1 на к.п. бр. 6674/5 к.о. Рума, укупне површине парцеле $P=713m^2$, на територији општине Рума, на основу Плана генералне регулације Рума ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/2021), 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: "Б" мање захтевни објекти

Класификациони број објекта: 125101 радионице до $400,00m^2$

111011 стамбене зграде са једним станом

Планирана БРГП по идејном решењу: $188,50m^2$

Планирана нето површина по идејном решењу: $151,01m^2$

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: /

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: пословни простор – радионица за производњу кора и колача, стамбени простор - један стан за породично становање

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: директан приступ парцели на јавну површину са јужне стране – улица Мише Убоје к.п. бр. 6674/2, 7348 к.о. Рума

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште, предметна катастарска парцела бр. 6674/5 к.о. Рума се налазила у грађевинском подручју насеља Рума до 15.06.1992. године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту (Сл. гласник РС”, бр. 49/92), што је зтврђено увидом у урбанистичку документацију за насеље Рума.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **1.5**

- индекс заузетости: **50%**

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

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: 6,00м од регулационе линије 0,00-југ

Задња грађевинска линија: мин 1,00м од задње границе парцеле, од границе са к.п. 6676/1, 6673/3 к.о. Рума - север

Бочне грађевинске линије: мин 3,00м – исток од к.п. 6674/6 к.о. Рума и мин 0,50м – запад од к.п. 6674/4 к.о. Рума.

Нивелација:

- **кота терена:** 100,39мнв/-022м
- **кота пода приземља:** 100,61мнв/+0,00
- **кота пода спрата:** 103,86мнв/+3,25м
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** према улици 103,46мнв/+3,05м, према дворишту 106,51мнв/+5,90м
- **кота слемена:** према улици 103,46мнв/+3,05м, према дворишту 109,00мнв/+8,39м

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: мин 3,50м

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): /

Смештај возила: на сопственој парцели

Противпожарна заштита: обезбедити пролаз у дубину парцеле мин ширине 3,00м

Ограда: -

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња стамбено-пословног објекта (пословни простор – радионица за производњу кора и колача, стамбени простор - један стан за породично становање), спратности П+1, висине 8,39м, укупне бруто површине 188,50м² и укупне нето површине 151,01м² у Руми на к.п. бр. 6674/5 к.о. Рума, укупне површине парцеле 713,00м².

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Планиране су инсталације струје, воде, прикључка на пут које се прикључују у складу са издатим условима имаоца јавних овлашћења.

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.-172602-23 од 26.04.2023. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Водоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење заводног броја: 651/1 од 12.04.2023. године, издатим од стране ЈП "Водовод" Рума.

Прикључак на пут: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење заводног броја: 1/4-23-1/23 од 25.04.2023. године, издатим од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња 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: 952-04-094-6713/2023 од 05.04.2023. године

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-8484/2023 од 10.04.2023. 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 датај 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 бр. 217-3564/23 од 11. 04. 2022. године, издати од МУП РС , Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту. У складу са чланом 33. Закона о заштити од пожара (“Сл. Гласник РС”, бр. 111/09,20/15 и 87/18) потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност Пројекте за извођење, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

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 1/3-45/2023 од 25.04.2023. 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 9-6-2017 из марта 2023. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа “Ариес про-инг” из Руме, одговорног пројектанта: Маричић Зоран, дипл.инж.грађ., бр. лиценце 311 1130 03, 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