

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-23083-LOC-1/2024
Заводни број: 353-205
Датум: 14.08.2024. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађеве Општинске управе Општине Рума, шеф Одељења, дипл.прав. Нада Харш, по Решењу начелника општинске управе број 036-20/2022-IV од 18.04.2022. године и помоћник шефа Одељења дипл.прав. Љиљана Ђукић Ковачевић по Решењу начелника општинске управе број 036-4/2024-IV од 01.02.2024. године, а на основу члана 3. и 15. Одлуке о општинској управи општине Рума ("Сл.лист општина Срема", бр. 24/15, 37/16 и 34/22), 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. 87/2023), члана 7., 9., 10. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 96/2023), затим Плана генералне регулације насеља Платичево („Сл.лист општина Срема“ бр. 7/10, 24/15), поступајући по захтеву инвеститора, Катић Жељка ЈМБГ: 1811988890016 из Платичева, ул. Вука Караџића бр. 31, поднетог путем ДОО СМБ ПРО-ИНГ из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за изградњу стамбеног објекта, спратности П+0, на к.п. бр. 1447 к.о. Платичево, укупне површине парцеле 839,00м², на основу, Плана генералне регулације насеља Платичево ("Сл.лист општина Срема", бр. 7/10, 24/15) потребних 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 бруто површина по идејном решењу: 170,23м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 145,93м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти:

1. Породична стамбена зграда $P=84m^2$
2. Помоћна зграда, $P=98m^2$
3. Помоћна зграда, $P=16m^2$
4. Помоћна зграда, $P=14m^2$
5. Помоћна зграда, $P=8m^2$
6. Помоћна зграда, $P=3m^2$

Објекти које треба уклонити:

1. Породична стамбена зграда $P=84m^2$
2. Помоћна зграда, $P=98m^2$
3. Помоћна зграда, $P=16m^2$
4. Помоћна зграда, $P=14m^2$
5. Помоћна зграда, $P=8m^2$
6. Помоћна зграда, $P=3m^2$

Планирана намена: породични стамбени објекат

Намена простора, зоне, целине: породично становање

Врста радова : изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле:

Приступ јавној саобраћајној површини: директан, са коловоза улице Вука Караџића

Постојећа комунална опремљеност: струја, вода, гас, тт мрежа

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 0,8

- индекс заузетости: код постојећих парцела преко $750,0m^2$ индекс заузетости износи 30%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: Мах спратност стамбених објеката је П+2+тав (са или без подрума)

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: Поклапа се са регулацијом или је увучена максимално 6,0м од регулације

По изричитој жељи власника могуће је лоцирање мах до 10,0м од Р.Л. уколико микролокацијски услови то дозвољавају - не сме бити угрожен однос стамбеног са помоћним објектима на властитој и суседним парцелама, тј. стамбени објект не може бити лоциран у зони *прљавих* и пољопривредних објеката)

Задња грађевинска линија: Мин. 0,5м од јужне границе парцеле

Бочне грађевинске линије: мин. 0,5м од западне границе парцеле

мин. 2,5м од источне границе парцеле

Остале зграде на парцели: /

1. Породична стамбена зграда $P=84m^2$
2. Помоћна зграда, $P=98m^2$
3. Помоћна зграда, $P=16m^2$
4. Помоћна зграда, $P=14m^2$
5. Помоћна зграда, $P=8m^2$
6. Помоћна зграда, $P=3m^2$

Сви објекти се уклањају.

Нивелација:

- **кота терена:** 81.16мнв/ ± 0.00
- **кота приземља:** Коте подова приземља за главни објект на парцели - износи од 0,20 до 1,5м од коте тротоара (или дворишта) зависно од садржаја у објекту и поседовања сутерена
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** Висина објекта је макс. 12,0м од коте терена

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: Светла висина стамбених просторија од 2,40 до 2,7м

Отвори: Отварање отвора нормалних димензија (и великих) на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту, док према ближем суседу, на удаљености 0,5м, могуће је отварање отвора мањих димензија и са парапетима вис. 1,8м.

Испусти на објекту: /

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина: Уређење слободних зелених површина око кућног породичног становања заснива се на формирању предбаште, кућног врта и дела површине под воћњаком и повртњаком. Најдекоративнији делови врта треба да садрже украсно зимзелено и четинарско дрвеће и шибље, руже, цвеће и пузавице.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: 3,00м

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): /

Смештај возила: На сопственој парцели

Противпожарна заштита: Противпожарна заштита обезбедиће се поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија, изградњом саобраћајница према датим правилима, поштовањем прописа приликом пројектовања и изградње објекта и обезбеђењем одговарајућег капацитета водоводне мреже. За изградњу објекта користити грађ. материјале чија ватроотпорност задовољава стандарде СРПС.У.Ј1.240. Приликом пројектовања и извођења радова непосредно примењивати противпожарне прописе. Конструктивни склоп извести од материјала који нису лако запаљиви

Изградњом објекта не сме се на било који начин угрозити стабилност суседних објеката.

Ограда: /

Приступ објекту:

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно, или посредно преко друге парцеле(а) према уговору о службености пролаза преко те парцеле. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле (*нужни пролаз*) за изузетне потребе - опште (пожар, за санитетско возило) и посебне - везане за делатности на парцели (изношење смећа, обрађивање баште, изградња и одржавање помоћних објеката, и сл). Приступ, односно повезивање на јавни пут(улицу) мора имати мин ширину :ш=2,5м за чисто стамбене парцеле

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња стамбеног објекта спратности П+0. Планирана бруто површина по идејном решењу износи 170,23м². Планирана нето површина по идејном решењу износи 145,93м². "А" категорија, класификациона ознака 111011.

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.-325791-24 од 12.08.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Водоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити на водоводну и канализациону мрежу бр. 1586/1 од 02.08.2024. године, издат од Јавног предузећа "Водовод" Рума.

Путна инфраструктура: Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу бр. 1/4-58-1/24 од 05.07.2024. године издати од Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума.

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: 952-04-094-15577/2024 од 26.07.2024. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-19289/2024 од 30.07.2024. 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 1/3-119/2024 од 02.08.2024. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-ЈК- 05/2024 из јула 2024. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране ДОО “СМБ ПРО-ИНГ” из Руме, одговорног пројектанта: Марија Миливојевић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 О090 15 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.

Обрадила

дипл.прав. Љиљана Ђукић Ковачевић

ПОМОЋНИК ШЕФА ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Љиљана Ђукић Ковачевић