

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-6949-LOC-3/2023
Заводни број: 353-156
Датум: 21.06.2023. 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 Руме ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/2021, 2/2023), поступајући по захтеву инвеститора, Лазаревић Марка [REDACTED] из Руме, ул. [REDACTED], поднетог путем Пројектног бироа "ПРОБИМ" из Руме, законски заступник Игор Лукић из Руме, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу стамбеног објекта уз постојећи стамбени објекат, спратности П+Пк на к.п. бр. 1561, 1562/1 и 1562/2 к.о. Рума, укупне површине парцела 925,00м², на територији општине Рума, на основу Плана генералне регулације 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: 320,79м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 259,32м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: На к.п. 1561 к.о. Рума, постоји породична стамбена зграда, објекат бр. 1, укупне површине 74,00м².

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: стамбени објекат, приземље – ходник (топла веза са постојећим објектом), предсобље, дневна соба са кухињом и трпезаријом, спаваћа соба, купатило, степениште и тераса и поткровље – предсобље, три спаваће собе, остава, купатило и тераса.

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Пристап јавној саобраћајној површини: директан пристап парцели са коловоза улице Павловачка са запада (к.п. бр. 7232/1 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: П+1+Пк (са или без подрума/сутерена), мах висина објекта 12,00м

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: у односу на регулациону линију задржава се према постојећем стању (од 0 до 0,43м)

Задња грађевинска линија: минимално 0,50м од заједничке границе

Бочне грађевинске линије: задржава се према постојећем стању (мин. 1,52м) у делу постојећег објекта, мин. 0,5м на преосталом делу парцеле, мин 3,00м од границе са северним суседом.

Грађевинске линије постојећег стамбеног објекта задржавају се према постојећем стању.

Нивелација:

- **кота терена:** +0,00
- **кота пода приземља:** од +0,50м до +1,20м од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара
- **кота пода поткровља:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** мах +12,00м мерено од коте терена

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: (према постојећем стању) мин. 1,52м

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): /

Смештај возила: на сопственој парцели

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

Ограда: /

Приступ објекту: колски и пешачки приступ из улице Павловачка са запада, мин. ширина 3,00м

Пре прибављања употребне дозволе формирати грађевинску парцелу, спајањем к.п. 1561, 1562/1 и 1562/2 све к.о. Рума.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња стамбеног објекта уз постојећи стамбени објекат, спратности П+Пк, димензија 16,22 x 8,24 + (2,29-2,42) x 1,85м, висине 7,78 мерено од терена, укупне бруто површине 320,79м² и укупне нето површине 259,32м² у Руми, ул. Павловачка бр. 40, на катастарским парцелама број 1561, 1562/1 и 1562/2 к.о. Рума. Индекс заузетости износи 29,58 %, индекс изграђености 0,43.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

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

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Водоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима бр. 1035/1 од 19. 06. 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.-127148-23 од 03.04.2023. 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: 952-04-094-5028/2023 од 16.03.2023. године

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-6277/2023 од 21.03.2023. 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 1/3-57/2023 од 08.06.2023. 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 23-186 из маја 2023. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа “ПРОБИМ” из Руме, одговорног пројектанта: Лука Лукић, маст.инж.арх., бр. лиценце 321 А248 22, 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