

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-11516-LOC-1/2023
Заводни број: 353-112
Датум: 16.06.2023. 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, 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

I за изградњу стамбеног и помоћног објекта на к.п. бр. 651 и 652 к.о. Рума, укупне површине парцела 536,00м², 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: "А" незахтевни објекти

Класификациони број објекта: 111011-стамбени објекат са једним станом

Планирана БРГП по идејном решењу: стамбени објекат 135,51м², помоћни објекат 29,25м².

Планирана нето површина по идејном решењу: стамбени објекат 111,63м², помоћни објекат 24,00м².

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) и помоћни објекат (гаража).

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

Правила за формирање грађевинске парцеле: Неопходно је пре исходавања употребне дозволе формирати грађевинску парцелу, спајањем к.п. 651 и 652 к.о. Рума.

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

Предметне катастарске парцеле бр. 651 и 652 к.о. Рума, налазиле си 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, П+0 за помоћне објекте, мах висине до 6,00м.

Светла висина просторије: за стамбени објекат од 2,40м до 2,70м, за помоћне 2,20м

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, за помоћне +0,20 до 1,00м
- **кота пода спрата:** 110,69/+2,95м
- **кота сутерена:** -2,20м
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** 12,0м за стамбени, 6,0м за помоћни.

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 објекта (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.

НАПОМЕНА:

- При новој изградњи главног објекта (породични стамбени објекат) предња грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом, да се увуче на мин 3,0м или 6,0м од регулационе линије, никако није могуће поставити грађевинску линију на 5,0м као што је дато у ситуационом плану ИДР-а.

- Помоћни објекат дислоцирати на парцели и то тако да се постави иза главног објекта на мин 0,5м од западног суседа (к.п. 650 к.о. Рума) у оквиру грађевинских линија или га дислоцирати у дно парцеле на мин 0,5м од границе источног и јужног суседа (к.п. бр. 649/2 и 654/1 к.о. Рума).

- 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. Преи даљем пројектовању треба ускладити пројектно-техничку документацију са урбанистичким параметрима.

- Бруто и нето површине објекта 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 и изградња помоћног објекта, спратности П+0, максималних димензија 6,50 x 4,50м, висине слемена 4,08м, укупне бруто површине 29,25м² и укупне нето површине 24,00м² у Руми, ул. Иве Лоле Рибара бр. 92 на катастарској парцели број 651 и 652 к.о. Рума. Категорија објекта “А”, класификациона ознака 111011. Индекс заузетости 30,74%, индекс изграђености 0,31.

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 прибављено:

Водоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима бр. 985/1 од 06. 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.-245292-23 од 13.06.2023. године, издатим од стране Д.О.О.“ЕПС Дистрибуција”, Огранак “Електродистрибуција Рума” из Руме.

Гасоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Техничком информацијом бр. 20.30.1 од 02.06.2023. године, издате од ЈП “ГАС-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: 952-04-094-8271/2023 од 25.04.2023. године

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-0342/2023 од 27.04.2023. 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 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 1/3-54/2023 од 19.05.2023. 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 априла 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 Ј766 11, 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