

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-13349-LOC-1/2023
Заводни број: 353-143/23
Датум: 26.06.2023. године
22400, Рума

Шеф Одељења за урбанизам и грађеве 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, Весић Ненада [REDACTED] из Руме, [REDACTED], поднетог путем ДОО "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за доградњу стамбеног објекта бр. 1 и реконструкцију помоћног објекта бр. 2 са променом намене у стамбени објекат и припајање стамбеном објекту на к.п. бр. 2200 к.о. Рума, укупне површине парцела 320,00м², на територији општине Рума, на основу Плана генералне регулације Рума ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/2021 и 2/23), 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: 205,62м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 150,52м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: На к.п. 2200 к.о. Рума, постоји:

1. породична стамбена зграда, објекат бр. 1, укупне површине 57,00м², спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге

2. Помоћни објекат, објекат бр. 2, површине 31,00м², спратности П+0, објекат изграђен пре доношења прописа за изградњу објеката

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: стамбени објекат са једним станом

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Пристап јавној саобраћајној површини: директан пристап на јавну површину са источне стране – ул. Филипа Кљајића к.п. бр. 7289 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: за парцеле мање од 400м² до 60%

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

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: постојећи главни-стамбени објекат се налази на регулацији 0.00 (исток), предња грађевинска линија (исток) планираних радова налази се на удаљености од 11,43м (мерено са јужне стране), 11,46м (мерено са северне стране)

Задња грађевинска линија: према плану удаљеност од задње границе парцеле је мин 1,00м – од к.п. бр. 2238/1 и 2237/1 к.о. Рума (запад). Према ИДР-у задња грађевинска линија налази се на удаљености од 26,40м (мерено са северне стране) од регулационе линије 0.00. Од задње границе парцеле – од к.п. бр. 2238/1 и 2237/1 к.о. Рума удаљеност је око 7,15м

Бочне грађевинске линије: Према ближем бочном суседу објекат се поставља на удаљености мин. 0,50м од заједничке границе парцеле, а према даљем суседу најмање 3,00м, односно мора се обезбедити колски пролаз у дубину парцеле. Удаљеност од стамбених објеката са суседних парцела мора бити мин. 3,50м а од помоћних 1,00м. Север: доградња објекта прати постојећу грађевинску линију објекта бр. 1. Удаљеност од к.п. бр. 2201 к.о. Рума мин. 0,40м (постојећи објекат бр. 1) до мах 0,87м (дограђени задњи део објекта)

Југ: од 3,91м (постојећи део објекта) од к.п. бр. 3684 к.о. Рума до 3,98м (дограђени задњи део) од к.п. бр. 3685 к.о. Рума.

Нивелација:

- **кота терена:** 107,39мнв /-0,35

- **кота пода приземља:** 107,74_{мнв}/+0.00
- **кота пода спрата:** 110,69/+2,95_м
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** 112,89_{мнв}/+5,15_м
- **кота слемена:** 115,34_{мнв}/7,60_м

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: размак између сопственог и и суседних стамбених објеката (даљи сусед) треба да буде најмање 3,50_м.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): /

Смештај возила: искључиво у оквиру парцеле

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

Ограда: /

Приступ објекту: пешачки приступ до објекта је путем тротоара. Приступ возила је преко постојећег колског приступа који је нивелационо усклађен са постојећом саобраћајницом.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је доградња стамбеног објекта бр. 1 и реконструкција помоћног објекта бр. 2 са променом намене у стамбени објекат и припајање стамбеном објекту, спратности П+0/п+П+1, максималних димензија 4,95 x 26,63_м, висине 7,95_м, укупне бруто површине 205,62_{м²} и укупне нето површине 150,52_{м²} у Руми, ул. Филипа Кљајића бр. 38 на катастарској парцели број 2200 к.о. Рума. Категорија објекта “А”, класификациона ознака 111011. Индекс заузетости 41,05%, индекс изграђености 0,64.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Планиране инсталације струје и воде су постојеће 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. 959/1 од 01. 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.-236860-23 од 13.06.2023. 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: 952-04-094-10275/2023 од 19.05.2023. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-15326/2023 од 26.06.2023. 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 1/3-62/2023 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 ИДР-ЛИС-05/2023 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