

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

Аутономна покрајина Војводина

**ОПШТИНА РУМА**

**ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ**

Одсек за спровођење обједињене процедуре

**ROP-RUM-28512-LOC-1/2023**

IV Број : **353-309/2023**

Дана: 17.10.2023. године

**Р У М А**

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, 52/2021 и 62/2023), члана 2., 3., 6., 13., 14. и 15. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 115/2020), члана 7., 8., 9., 11., 12., 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 68/2019), а на основу Плана генералне регулације насеља Рума ("Службени лист Општина Срема", бр. 32/21 и 34/22), затим Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), поступајући по захтеву инвеститора Душана Буте из Руме, ул. 22. децембра бр. 32, ЈМБГ: 2108972880038, поднетог путем пуномоћника Д.О.О. "Yelmar" из Руме, ПИБ: 101340503, МБ: 08570108, законски заступник Драгана Дражић, ЈМБГ: [REDACTED], доноси

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**I за изградњу другог стамбеног објекта на к.п.бр. 2670/7 у к.о.Рума, укупне површине парцеле 795 м<sup>2</sup>,** на територији општине Рума, на основу Плана генералне регулације насеља Рума ("Службени лист Општина Срема", бр. 32/21 и 34/22), 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".**

**Класификациони број објекта: 111 011-**Стамбене зграде са једним станом, издвојене куће за становање или повремене боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће до 400м<sup>2</sup> и П+1+Пк (ПС).

**Планирана БРГП по идејном решењу: бруто површина: 273,51 м<sup>2</sup> и нето површина: 224,06 м<sup>2</sup>.**

## **II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

**Постојећи објекти:** Према листу непокретности бр. 11016 К.О. Рума, на к.п. 2670/7 к.о. Рума, евидентирана је породична стамбена зграда површине приземља 29 м<sup>2</sup>, са одобрењем за употребу.

**Објекти које треба уклонити:/.**

**Планирана намена простора, зоне, целине:** Грађевинско земљиште, зона породичног становања у блоку 4-12-3.

**Планирана намена објекта:** Главни стамбени објекат.

**Правила за формирање грађевинске парцеле:/.**

**Пристап јавној саобраћајној површини и пристап објекту:** Директан пристап парцели са јавне саобраћајнице на к.п. 2741/12 К.О. Рума (ул. Ривичка).

**Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште.** Предметна парцела се налазила у границама грађевинског подручја пре ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл.Гласник РС", бр. 41/92).

**Урбанистички параметри:**

- индекс изграђености: **макс. 1.5.**
- индекс заузетости: **макс..50% .**

**Највећа дозвољена спратност и висина објеката:** За главни стамбени објекат износи П+1+Пк са или без подрума или сутерена. Висина је дата у доле поменутим Урбанистичко-техничким условима у одељку висина слемена. Висина слемена код стамбених објеката максимално дозвољене спратности износи 12 m од коте терена.

**Садржај објекта:**

**ПРИЗЕМЉЕ:** трем, гаража, остава, предосбље, спаваћа соба, ходник са степ., купатило,дневна соба, кухиња, остава, тераса.

**СПРАТ:** ходник, спаваћа соба x3, балкон, гардеробер, купатило, тераса x2.

**Друго:** Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се изградња главног објекта спратности П+1. Основа пројектованог објекта је разуђеног облика максималних димензија приземља 10,75м x 15.22м, а бруто изграђена површина приземља је 157,31м<sup>2</sup>. Изградњом овог објекта на парцели се постиже укупни индекс заузетости од 23,56% и изграђености од 0.3818.

**Правила регулације:**

**Предња грађевинска линија:** Може да буде увучена у односу на регулациону линију за 3,00м или 6,00м.

**Задња грађевинска линија:** Постављена на начин да се задовољи размак између сопственог и суседних стамбених објеката од минимално 3,5 м.

**Бочне грађевинске линије:** Нове стамбене зграде постављају се према ближем бочном суседу на мин. 0,50м, од заједничке границе парцеле, а према даљем суседу најмање 3,00 м, односно мора се обезбедити колски пролаз најмање ширине 3,00м.

**Остале зграде на парцели (положај, намена, број, спратност):** Постојећи главни објект (стамбени објект) на к.п. 2670/7 К.О. Рума евидентиран у катастру непокретности , бр. листа непокретности 11016, са површином од П=29м<sup>2</sup>.

**Нивелација:**

**Кота терена:** (око 120.10 м.н.в.) ±0.00.

**Кота пода приземља:** - За стамбене објекте је 0.50-1.20м (погледати напомену).

**Кота венца:/.**

**Кота слемена:** Висина слемена код стамбених објеката максимално дозвољене спратности износи 12 m од коте терена.

**Кота крова:/.**

**Паркирање:** На сопственој парцели, изван површине јавног пута.

**Приступ објекту**(колски, пешачки и сл.): Приступ парцели омогућен директно са саобраћајнице улице Ривичке, преко постојећег саобраћајног прикључка, пролаз у дно парцеле обавезно обезбедити у ширини од 3,5м.

**Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама:** Минимално 3.5 м

**Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели):** Удаљеност главног од другог објекта уз главни објект је најмање 3,0м.

**Противпожарна заштита:** Противпожарна заштита обезбедиће се поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија, изградњом саобраћајница према датим правилима, поштовањем прописа приликом пројектовања и изградње објеката.

**Друго:**

**НАПОМЕНА:** Приликом израде пројектно техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољења су мања одступања у односу на ИДР који је коришћен, као основа за издавање ових услова, уз услов да су у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

- Неопходно је да кота пода приземља буде минимално за 0,5м виша од коте приступног пута.

### **III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА**

Општи подаци о локацији

Локација за изградњу стамбеног објекта П+ 1, који је предмет идејног решења налази се у Руми, ул. Ривичка бр.15, односно на катастарској парцели бр. 2670/7 катастарске општине Рума. Површина катастарске парцеле бр. 2670/7 катастарске општине Рума износи 795 ,00

м<sup>2</sup>. Локација се налази у 2. климатској зони, са степеном се измичности тла 8° МКС. Постојећи објекти на локацији: На предметној локацији постоји изграђен и укњижен следећи објекат 1. Стамбени објекат П+0, укупне БРГП 30,00 м<sup>2</sup>, који има одобрење за употребну дозволу. Постојећи објекат евидентиран је у Листу непокретности бр. 1 1016 катастарске општине Рума. Постојећи стамбени објекат П+0 се задржава у потпуности, а планирани стамбени објекат П+ 1 гради се као други стамбени објекат на парцели. Ситуационо решење и урбанистички параметри: Планирани Стамбени објекат П+1 позиционира се у источном делу предметне катастарске парцеле, на минималним удаљењима од 6,00м од источне (уличне) регулационе линије 0, 50 м од северне (бочне) регулационе линије и 3,24 м од јужне (бочне) регулационе линије. Међусобно удаљење новопроектваног стамбеног објекта П+1 и постојећег стамбеног објекта П+0 износи 19,74 м. Урбанистички параметри локације након планиране изградње износе: -индекс заузетости: 23,56; -индекс изграђености: 0,3818. Обликовне, програмске и функционалне карактеристике објекта: Основа новопроектваног стамбеног објекта је разуђеног облика, максималне ширине на тлу 10,75 м и максималне дужине 15,22 м. Спратност објекта је П+1, приземље + један спрат. Намена објекта је стамбена. Према Правилнику о класификацији објеката ("Службени гласник РС", бр.22/2015), објекат се класификује као Стамбена зграда са једним станом, до 400 м<sup>2</sup> и до П+1+Пк, категорија објекта А, класификациони број 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.-D-07.17.-417098-23 од 03.10.2023. године. и пратећим Уговором-ако је потребан, издатим од стране Д.О.О. "Електропривреда Србије" из Београда, Огранак Електродистрибуција Руме.

**Водоводна и канализациона мрежа:** Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 1815/1 од 02.10.2023. године, израђених од стране ЈП "Водовод" из Руме.

**Локална путна мрежа-јавне саобраћајнице:/.**

**Услови изношења комуналног отпада:/.**

**Гасоводна мрежа:/.**

**Телекомуникациона мрежа: /.**

#### **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 премола и катастра, прибављено:**

**1.Копија катастарског плана парцеле број: 952-04-094-19320/2023 од 15.09.2023. године**

**2. Копија катастарског плана водова: бр. 956-302-23028/2023 од 19.09.2023. године(пет листова).**

## **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: /.**

### **Водни услови: /**

### **Услови заштите животне средине: /**

### **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 1/3-126/23 од 15.10.2023. године, израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.

- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), број:20/20-1 из септембра 2023. године, у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа "Јелмар" из Руме, одговорног пројектанта Ане Грабеж, дипл.инж.арх., број лиценце 300 I710 10, 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 имеЦентралног регистра);  
- Пуномоћје; - Потврда о пријему захтева; - Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози у pdf и dwg формату.

**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, електонским путем кроз систем ЦЕОП-а(Централни систем обједињене процедуре), таксиран са 50,00 динара уплаћених на рачун број 840-742251843-73, са позивом на број 97 90 229, општинска административна такса.

Обрађивач,  
Тања Урбан

**ШЕФ ОДЕЉЕЊА,**

**дипл. прав. Нада Харш**