

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-24211-LOCH-2/2023
Заводни број: 353-317
Датум: 04.10.2023. 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. 32/21 и 2/23), поступајући по захтеву инвеститора, Мијатовић Павла [REDACTED] из Руме, ул. [REDACTED], поднетог путем ДОО "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за доградњу стамбеног објекта бр. 1, спратности п+П на к.п. бр. 3744/9 к.о. Рума, укупне површине парцеле 510,00м², на територији општине Рума, на основу Плана генералне регулације Рума ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/21 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: 228,58м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 192,71м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Породична стамбена зграда, површине 140м²

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: породични стамбени објект

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: директан приступ са коловоза улице Слободана Пенезића Крцуна

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 или сутерена

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: задржава се постојећа грађевинска линија-на растојању од 6м од регулације

Задња грађевинска линија: минимално 1,00м од северне границе парцеле

Бочне грађевинске линије: минимум 3,00м од источне границе парцеле, минимум 0,8м од западне границе парцеле (задржава се постојећа грађевинска линија)

Нивелација:

- **кота терена:** +/-0,00
- **кота пода приземља:** кота пода приземља нових, односно реконструисаних стамбених објеката може да буде 0,50 -1,20м од коте изведеног односно пројектованог наслањајућег тротоара, зависно од тога да ли је планирана изградња подрума или не
- **кота пода поткровља:**/
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** висина стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених објеката је макс. 12,00м

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: 3,5м

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): /

Смештај возила: на сопственој парцели

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

Ограда: према улици или другом јавном простору поставља се на сопственој парцели на регулацији или увучена унутар сопствене парцеле. Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници или до границе при том да су сви елементи ограде на парцели власника ограде. Ограде могу бити пуне, провидне, од дрвета, опеке, метала, типских елемената, жичане, као и живе ограде. Висина ограде прем асуседу може бити до 2,00м, а аулично уједначена са околним оградама, али не више од 2,00м (оптимално 1,60м)

Приступ објекту: свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле.

Колски приступ објекту односно парцели са јавног простора односно уличног коловоза, обезбеђује се приступним путем или мостићем – ћупријом преко уличног канала и његовим зацењивањем, ширине начелно 3,00м или на други начин према посебним условима, зависно од карактеристика улице.

Светла висина просторије: од 2,40 до 2,70м за стамбене, и 2,20м за помоћне

Степениште: спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,9м улази у габарит објекта.

Обрада слободних површина: проценат озелењавања парцела намењених породичном становању треба да буде најмање 30%

Друго: висина пода приземља, слена и венца, као и бруто и нето површине објекта могу да имају минимална одступања приликом разраде идејног решења, односно приликом израде пројектно-техничке документације уз услов да су у складу са датим урбанистичким параметрима.

Изградња објекта не сме на било који начин угрозити суседне објекте.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је доградња стамбеног објекта бр. 1, спратности п+П, укупне бруто површине 228,58м² и укупне нето површине 192,71м² у Руми, ул. Слободана Пенезића Крцуна, на катастарској парцели број 3744/9 к.о. Рума.

ИНСТАЛАЦИЈЕ:

Прикључци на инфраструктуру су постојећи.

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.-352054-23 од 15.08.2023. 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: 952-04-094-16538/2023 од 09.08.2023. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-19829/2023 од 09.08.2023. 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 1/3-125/2023 од октобра 2023. године израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-АД-05/23 из јула 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