

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Одсек за спровођење обједињене процедуре
ROP-RUM-24555-LOC-1/2022
IV Број : **353-267/2022**
Дана: 07.09.2022.године
Р У М А

Шеф Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума Нада Харш по Решењу начелника општинске управе број 036-20/2022-IV од 18.04.2022. године, а 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), члана 3. и 15. Одлуке о општинској управи општине Рума ("Сл. лист општина Срема", бр. 24/15 и 37/16), УП Месне заједнице Жарковац ("Сл. лист општина Срема", бр. 06/89, 23/03) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015), поступајући по захтеву инвеститора Мила Кубета [REDACTED] из Руме, ул. [REDACTED], поднетог путем пуномоћника Снежане Ердељац Панић из Руме, ул. [REDACTED], издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу слободностојећег стамбеног објекта са једним станом на к.п. бр. 224/2 к.о. Жарковац, укупне површине парцеле 1386м², на територији општине Рума, УП Месне заједнице Жарковац ("Сл. лист општина Срема", бр. 06/89, 23/03) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015), 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"-зграде-незахтевни објекти

Класификациони број објекта: 111011-Стамбене зграде са једним станом, издвојене куће за становање или повремене боравак, као што су породичне куће, виле, викендице

Планирана БРГП по идејном решењу: 94,35м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр.612 к.о.Жарковац, на к.п.224/2 нема евидентираних објеката

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: Стамбени објекат-породично становање

Правила за формирање грађевинске парцеле: Предметна к.п. бр.224/2 представља самосталну грађевинску парцелу породичног становања која се задржава у постојећем стању.

Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту: директан приступ коловозу ул.Далматинске на парцели к.п.442 к.о.Жарковац.Колски и пешачки приступ је омогућен из улице Далматинске, преко парцеле к.п.442 к.о.Жарковац.Колски приступ објекту се ради као тврди колски приступ (асфалт, бетон) мин.ширине 3,00м.

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште: Предметна к.п. бр.224/2 к.о.Жарковац налазила се у границама грађевинског подручја насеља Жарковац до 15.06.1992. године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту(Сл.гласник РС, бр.49/1992), што је утврђено увидом у урбанистичку документацију за насеље Жарковац-УП Месне заједнице Жарковац ("Сл. лист општина Срема", бр.06/89, 23/03).

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **0.6**

- индекс заузетости: **30%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: Стамбени објекат: макс.П+1+Пк

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за породични стамбени објекат је 5м.Уколико је више од 50% објеката у уличном потесу изграђено на регулационој линији, могуће је објекат поставити на регулациону линију како би се одржао континуитет уличног фронта.

Задња грађевинска линија: минимално 0,5м од задње границе парцеле

Бочне грађевинске линије: Према бочној међи парцеле објекти се постављају на минимум 0,50м од међне линије, с тим да је са једне стране потребно оставити минимално 2,5м за колски прилаз у дно парцеле

Нивелација:

- **кота терена:** око 123.25мнв/ +0.00м
- **кота пода приземља:** не нижа од коте нивелете јавног или приступног пута на равном терену и не виша од 1,2м
- **кота пода спрата:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** /

- **кота слемена:** макс.+12.00 мерено од коте терена
- **кота крова:** /

Паркирање: На сопственој парцели, изван површине јавног пута, по принципу 1 паркинг место за 1 стан

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Удаљеност главног објекта од главног објекта са суседних парцела је мин.3,00м

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): за прљаве објекте мин.5,00м, септичке јаме мин5,00м од сопственог односно 10,00м од суседног стамбеног објекта

Противпожарна заштита: Обезбедити пролаз у дубину парцеле мин.2,50м за противпожарна возила.

Друго: Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се изградња стамбеног објекта-породичне стамбене зграде са једним станом, спратности П+0, максималне дим.10,35 x 9,40м, висина објекта мерено од терена је 6,75м.Индекс заузетости на парцели (остварено према ИДР-у) износи 6,82%, индекс изграђености 0,06.

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

ПРЕПОРУКА: Висину транспарентне ограде прилагодити вредностима наведеним у овим УТУ како би се испоштовали услови дати у Правилнику о општина правилима за парцелацију, регулацију и изградњу(Сл.гласник РС, бр.22/15).Како би били испоштовани ови услови поребно је висину граде смањити са 2,00м на 1,4м.Додатно се препоручује преиспитивање неопходности светле висине стамбеног простора од 3,00м и њено смањивање на оптималну висину од 2,40 до 2,70м.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Објекат се лоцира на к.п. 224/2 к.о.Жарковац, укупне површине 1386м².На парцели се не налазе други објекти.Стамбени објекат је спратности П+0.Стамбени објекат је предвиђен за становање једне породице.

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.-371964/22 од 26.08.2022. године., издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Водоводна и канализациона мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 1363/1 од 25.08.2022. године, израђени од стране ЈП "Водовод" из Руме.

Локална путна мрежа-јавне саобраћајнице: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја:

1/4-42-1/2022 од 07.09.2022. године, издатим од стране Јавног предузећа за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума.

Гасоводна 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 премера и катастра, прибављено:

1. Копија катастарског плана парцеле број: 952-04-094-16792/2022 од 16.08.2022. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-18526/2022 од 15.08.2022. 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 1/3-99/2022 од 31.08.2022. 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 8-5/2022 из августа 2022. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа «СТУДИО» из Руме, ул. Вељка Дугошевића бр. 100, одговорног пројектанта: Снежане Ердељац Панић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 0252 03, 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.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА,

дипл. прав. Нада Харш

Доставити:

1. Странци
2. Архиви