

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-1373-LOC-1/2024
Заводни број: 353-10
Датум: 07.02.2024. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађеве Општинске управе Општине Рума, шеф Одељења, дипл.прав. 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., 9. и 15. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 87/2023), члана 7., 9., 10. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 96/2023), затим Плана генералне регулације Рума ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/21 и 2/23), и Урбанистичког пројекта за делове блокова бр. 4-12-1, 4-12-2, 4-19-1 у Руми "Борковац 6" ("Сл. лист општине Срема", бр. 14/2002) поступајући по захтеву инвеститора, Вучетић Дарка [REDACTED] и Вучетић Мирославе [REDACTED], обоје из Руме, ул. [REDACTED] поднетог путем Пројектног бироа "Студио" из Руме, законски заступник Снежана Ердељац Панић из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за изградњу стамбеног објекта, спратности П+0, на к.п. бр. 9333/1 к.о. Рума, укупне површине парцела 1039м², 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

Планирана бруто површина по идејном решењу: 157,69м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 139,55м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: На к.п. 9333/1 к.о. Рума, нема евидентираних објеката

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: стамбени објекат за породично становање

Намена простора, зоне, целине: породично становање блок 4-12-1

Врста радова : изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: парцела је угаона има директан приступ на јавну површину са јужне стране – ул. Језерска к.п. бр. 9333/2 и 7234/6 к.о. Рума, а са западне стране на к.п. бр. 9333/2 (део Језерске улице) и 12671/1 к.о. Рума – ул. 7.војвођанске ударне бригаде

Постојећа комунална опремљеност: коловоз, струја, вода, гас, фекална канализација, тт мрежа

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: стамбени објекат П+1+Пк (са или без подрума/сутерена), макс висине 12,00м

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: парцела је угаона, налази се на углу Улице Језерске и Улице 7. војвођанске ударне бригаде. Према ИДР-у: Грађевинске линије, линије предње, уличне фасаде паралелне са одговарајућим регулационим линијама, померене за 5,00м код улица за које се објекат саобраћајно везује (југ), а за 3,00м од бочних улица тј од улица са којима је паралелна бочна, подужна фасада објекта (запад). Потребно је да се најистуренији део објекта постави на удаљеност 5,00м од регулационе линије 0.00-југ.

Задња грађевинска линија: удаљеност од задње границе парцеле је мин 5,00м од к.п. бр. 9345 к.о. Рума (некатегорисан пут) – север. Према ИДР-у задња грађевинска линија је удаљена 44,75м мерено са западне стране а са источне стране 44,28м у односу на к.п. бр. 9345 к.о. Рума.

Бочне грађевинске линије: према ГП Рума: у односу на бочне суседне парцеле, објекти се постављају на парцели по правилу (ритму) у одређеним зонама/блоковима, односно уличним потезима. 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. Изузетно нова слободностојећа стамбена зграда може се поставити и на средину парцеле, с тим да је растојање од обе бочне границе по мин 3,00м.

Према УПР-у: 3,00м од бочних улица тј од улица са којима је паралелно бочна, подужна фасада објекта (запад) мин 0,50м од границе са суседном парцелом и мин 1,00м од главног

објекта (исток)

Према датим правилима: Запад: мин 3,00м од регулационе линије са к.п. бр. 9333/2 к.о. Рума (део парцеле ул. Језерска)

Исток: мин 3,00м од к.п. бр. 9333/5 к.о. Рума

Према ИДР-у објекат се лоцира на средини парцелетако да је удаљеност од регулационе линије са западне стране 3,00м а од источног суседа 3,00м.

Усвојене су бочне грађевинске линије према ИДР-у пошто су у складу са ПГР-е Руме.

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** према ИДР-у 117,90мнв/+0.00
- **кота пода приземља:** према ИДР-у 118,40мнв/+0,50м
- **кота пода поткровља:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** Према ИДР-у 121,30мнв/+3,40м
- **кота слемена:** Према ИДР-у 124,05мнв/+6,15м

Према Плану кота пода приземља нових стамбених објеката може да буде 0,50 – 1,20м од коте изведеног или наслањајућег тротоара, зависно од тога да ли је планирана изградња подрума/сутерена или не. Висина објекта је мах 12,00м.

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: за стамбени објекат према плану светла висина просторије може бити од 2,40м до 2,70м.

Отвори: главне отворе орјентисати према сопственом дворишту и улици. Према ближем суседу отвори се постављају искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења на парапету мин висине 1,80м.

Испусти на објекту: у складу са правилником

Спољно степениште: спољно степениште које савладава висину од 0,90м улази у габарит објекта.

Обрада слободних површина: Проценат озелењености парцела намењених породичном становању треба да буде најмање 30%.

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

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): /

Смештај возила: на сопственој парцели у гаражама, под надстрешницама, на отвореном. Гараже могу да се планирају у оквиру главног или другог објекта, у подземној етажи или у

делу приземља или као засебни објект на парцели.

Противпожарна заштита: обезбедити пролаз у дубину парцеле мин 3,00м

Ограда: према улици или јавном простору поставља се на сопственој парцели уз регулациону линију или увучена унутар сопствене парцеле.

Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде.

Ограде могу бити пуне, провидне, од дрвета, метала, жичане и др.

На угаоним парцелама обавезно се постављају провидне ради прегледности раскрснице. Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,00м

Приступ објекту: колски приступ објекту односно парцели са јавног простора односно од уличног коловоза обезбеђује се приступним путем или мостићем-ћупријом према уличног канала и његовим зацељењем ширине начелно 3,00м, или на др начин према посебним условима, зависно од карактеристика улица.

Према ИДР-у планиран је колско-пешачки приступ у дубину парцеле са источне стране објекта у ширини 3,00м.

Изградњом објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објект.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња стамбеног објекта, спратности П+0, на к.п. бр. 9333/1 к.о. Рума, укупне површине парцела 1039м², мах димензија објекта 16,90 x 9,90м, висине 6,15м мерено од коте терена. Категорија објекта "А", класификациона ознака 111011. Индекс заузетости 15,17%, индекс изграђености 0,15. Планирана бруто површина по идејном решењу: 157,69м². Планирана нето површина по идејном решењу: 139,55м².

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Постојећа електроенергетска, водоводна и канализациона мрежа

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Водоводна мрежа: Планирани објект пројектовати и прикључити у складу са Условима бр. 176/1 од 30. 01. 2024. године, издатим од ЈП "ВОДОВОД" Рума.

Електроенергетска мрежа: Планирани објект пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 88.1.1.0.-Д-07.17.-26019-24 од 02.02.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме, унети у систем 21.12.2023. године.

Путна инфраструктура: Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу бр. 1/4-3-1/24 од 26.01.2024. године, издати од Јавног предузећа

урбанизам и изградња 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: 952-04-094-1069/2024 од 23.01.2024. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-1205/2024 од 23.01.2024. 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 1/3-11/2024 од 30.01.2024. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума из Руме.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 4-11/2023 из новембра 2023. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа “Студио” из Руме, главни и одговорни пројектант: Снежана 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 100,00 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