

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Одсек за спровођење обједињене процедуре
ROP-RUM-40709-LOC-1/2022
IV Број : **353-408/2022**
Дана: 04.01.2023.године
Р У М А

Шеф Одељења за урбанизам и грађење 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 и 37/16), по Решењу начелника општинске управе број 036-20/2022-IV од 18.04.2022. године, 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) и Плана генералне регулације насељеног места Никинци ("Сл.лист општина Срема", бр. 10/2012), поступајући по захтеву инвеститора Мирка Обрадовића из Никинаца, ул. [REDACTED], поднетог путем пуномоћника пројектни биро "Студио" из Руме, ул. Вељка Дугошевића бр. 100, путем овлашћеног лица Снежане Ердељац Панић из Руме, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта П+0 на к.п. бр. 909 к.о. Никинци, укупне површине парцеле 697м², на територији општине Рума, Плана генералне регулације насељеног места Никинци ("Сл.лист општина Срема", бр. 10/2012), 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

Планирана БРГП по идејном решењу: Постојеће стање стамбеног објекта- приземље: 91,00м²-реконструкција, приземље: 26,85м²-доградња, Новопројектовано стање стамбеног објекта: приземље- 117,85м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр. 1488 к.о. Никинци:

1. Породична стамбена зграда, површине 91м², спратности П+0, објект прузет из земљишне књиге;
2. Помоћна зграда, површине 17м², спратности П+0, објект изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта;
3. Помоћна зграда, површине 17м², спратности П+0, објект изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта;
4. Помоћна зграда, површине 10м², спратности П+0, објект изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта;
5. Помоћна зграда, површине 16м², спратности П+0, објект изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта;

Објекти које треба уклонити: Уклања се део помоћне зграде бр.3 (17м²) у површине 3м², задржава се 14м². Делимично уклањање објекта се врши ради проширења колског пролаза.

Планирана намена: породично становање

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту: директан приступ са југо-западне стране на јавну површину-улица ЈНА к.п. бр. 1565 к.о. Никинци. Колски и пешачки приступ објекту омогућен из улице ЈНА са северо-источне стране к.п. бр. 1565 к.о. Никинци. Колски приступ објекту је постојећи

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **1.0**

- индекс заузетости: **50%**

Највећа дозвољена спратност и висина објекта: П+2+таван са или без подрума или сутерена

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: Постојећа, на удаљености од 2,20м од регулационе линије 0.00 (северо-исток)

Задња грађевинска линија: Постојећа, на удаљености од 0,35м до 0,50м од задње границе парцеле, од к.п. бр. 904 и 908 к.о. Никинци (југо-запад)

Бочне грађевинске линије: Постојеће: северо-запад: на удаљености од 0,00 до 0,50м од к.п. бр. 903 к.о. Никинци, југо исток: на удаљености од 0,90м од постојећег објекта бр.2, југо-исток: након уклањања дела објекта бр.3 оствариће се удаљеност од 3,00м од истог.

Нивелација:

- **кота терена:** 96.65мнв/+0.00
- **кота пода приземља:** 97.25мнв/+0,60м

- **кота пода спрата:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** 100.25_{МНВ}/+3,60м
- **кота слемена:**
- **кота крова:** 103.05_{МНВ}/+6,40м

Паркирање: на сопственој парцели

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Мин. 3,00м

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): У постојећем стању, пошто се постојећи објекти бр.2, 4 и 5 који се налазе у дубини парцеле задржавају. Након уклањања дела објекта бр.3 који је лоциран уз регулациону линију, оствариће се удаљеност од 3,00м од истог.

Противпожарна заштита: Према Плану пролаз у дубину парцеле у зони становања је мин. 2,50м (оптимално 3,00м, за пролаз противпожарних возила). Уклањањем дела објекта бр.3 са северо-западне стране, оствариће се пролаз поред објекта у ширини од 3,00м. Диспозиција парцеле је таква да је својом дужом страном оријентисана према регулационој линији. Удаљеност постојећег објекта бр.3 (који је лоциран уз регулациону линију) до границе са даљим суседом-к.п. бр. 913/1 к.о. Никинци, износи 33,07м.

Друго: Планирана је реконструкција и доградња стамбеног објекта са једним станом, за породично становање, спратности П+0 (приземље), постојећих мах. димензија 10,06х11,35м, постојеће висине 5,65м мерено од терена. Планирани су следећи радови на реконструкцији објекта:

- демонтиража постојеће кровне конструкције
- демонтиража постојеће међуспратне конструкције од кара тавана
- израда нове међуспратне конструкције од ферм таванице
- израда ноге кровне конструкције после доградње објекта

Објект се дограђује у продужетку постојеће грађевинске линије, тако да се задржава постојећа удаљеност од регулационе линије од 2,20м. Након доградње објекта мах. димензије објекта су 10,93х11,35м. Максимална висина објекта мерено од терена је 6,40м.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Објект се лоцира на к.п. 909 к.о. Никинци, укупне површине парцеле 697м². Спратност објекта је П+0. Димензије објекта износе 11,35х10,06м

Укупна бруто површина приземља стамбеног објекта (постојеће стање)-91,00м²

Нето површина приземља стамбеног објекта (постојеће стање)-67,10м²

Укупна бруто површина приземља стамбеног објекта (доградња)-26,85м²

Укупна нето површина приземља стамбеног објекта (доградња)-25,03м²

После доградње обј. бр.1 има следеће параметре:

-укупна бруто површина приземља стамбеног објекта:117,85м²

-укупна нето површина приземља стамбеног објекта:92,13м²

Индекс изграђености 0.25

Индекс заузетости 25,08%

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.-556231/22 од 26.12.2022. 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: 2054/1 од 27.12.2022. године, израђени од стране ЈП "Водовод" из Руме.

Локална путна мрежа-јавне саобраћајнице: /

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: 952-04-094-26390/2022 од 21.12.2022. године

2. Копија катастарског плана водова: бр. 956-302-30031/2022 од 21.12.2022. године у два примерка

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 1/3-150/2022 од 28.12.2022. године израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 6-11/2022 из новембра 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.

Обрађивач

Љиљана Ђукић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА,

дипл. прав. Нада Харш

Доставити:

1. Странци
2. Архиви

