

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
Аутономна покрајина Војводина  
**ОПШТИНА РУМА**  
**ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ**  
**Одсек за спровођење обједињене процедуре**  
**ROP-RUM-39456-LOC-1/2022**  
IV Број : 353-398/2022  
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), Плана генералне регулације насеља Платичево ("Сл.лист општина Срема", бр. 7/2010, 24/2015) и Правилника о општим правилима за парцелацију, препарцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС", бр. 22/2015), поступајући по захтеву инвеститора Стевана и Драгане Николић из Сурчина, ул. [REDACTED], поднетог путем пуномоћника пројектни биро "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, ул. Алексе Шантића бр. 100, путем овлашћеног лица Милоша Краља из Руме, издаје

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**I за изградњу стамбеног објекта П+0 на к.п. бр. 1272 к.о. Платичево, укупне површине парцеле 1262м<sup>2</sup>, на територији општине Рума, Плана генералне регулације насеља Платичево ("Сл.лист општина Срема", бр. 7/2010, 24/2015) и Правилника о општим правилима за парцелацију, препарцелацију, 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**

**Планирана БРГП по идејном решењу: 119,45м<sup>2</sup>**

### **II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:**

**Постојећи објекти: 1.Породична стамбена зграда, површине 73м<sup>2</sup>, спратности П+0;**

2.Помоћна зграда, површине 41м<sup>2</sup>, спратности П+0

3.Помоћна зграда, површине 85м<sup>2</sup>, спратности П+0

**Објекти које треба уклонити:** уклањају се објекти: 2.Помоћна зграда, површине 41м<sup>2</sup>, спратности П+0 и 3.Помоћна зграда, површине 85м<sup>2</sup>, спратности П+0

**Планирана намена:** породично становање

**Правила за формирање грађевинске парцеле:** Предметна к.п. бр. 1272 к.о. Платичево представља самосталну грађевинску парцелу породичног становања која се задржава у постојећем стању.

**Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту:** директан приступ на јавну саобраћајницу са западне стране-коловоз улице Партизанска (к.п. бр. 1972 к.о. Платичево). Колски и пешачки приступ објекту је обезбеђен у постојећем стању са западне стране, са коловоза улице Партизанска.

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

**Урбанистички параметри:**

- индекс изграђености: **макс 0.8**

- индекс заузетости: **макс 30%**

**Највећа дозвољена спратност и висина објеката:** макс П+2 за стамбене објекте, П+0 за помоћне објекте

**Правила регулације:**

**Предња грађевинска линија:** Поклапа се са регулационом линијом (за главни објекат), Други објекат на парцели може да се гради и на већем растојању од регулације.

**Задња грађевинска линија:** Мин. 0,50м од задње границе парцеле (к.п. бр. 1273 к.о. Платичево)

**Бочне грађевинске линије:** Мин. 0,5м од бочног суседа са севера (за нове објекте), мин. 2,5м од бочног суседа на југу

**Нивелација:**

- **кота терена:** +/-0.00
- **кота пода приземља:** мин.+0.20м до +1.5м
- **кота пода спрата:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** макс.+12,00
- **кота крова:** /

**Паркирање:** на сопственој парцели

**Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама:** удаљеност од објекта на сопственој и од објекта на суседним парцелама до 0,80 је мин. 3,00м. Удаљеност

септичке јаме је мин. 5,0м од објекта на сопственој и 10,0м од објекта на суседним парцелама.

**Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели):** мин.3,0м

**Противпожарна заштита:** Обезбедити противпожарни пролаз у дубину парцеле ширине мин. 3,0м.

**Друго:** К.п. бр. 1272 к.о. Платичево била је у грађевинском подручју насеља пре ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл.гласник РС", бр.49/92).

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. 13,5х9,05м, висина објекта мерено од терена је 6,30м. Индекс заузетости на парцели (остварено према ИДР-у), износи 15.25%, индекс изграђености 0.15. Бруто и нето површина објекта могу да имају минимална одступања приликом даље разраде Идејног решења, односно приликом израде пројектно-техничке документације у поступку прибављања грађевинске дозволе, а све у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

### III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Објекат се лоцира на к.п. 1272 к.о. Платичево, укупне површине парцеле 1262м<sup>2</sup>. Спратност објекта је П+0. Димензије објекта износе 13,50х9,05м

Укупна бруто површина: 119,45м<sup>2</sup>

Укупна нето површина: 96,05м<sup>2</sup>

Индекс изграђености 0.252

Индекс заузетости 25,23%

### 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.-554844/22 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: 2024/1 од 19.12.2022. 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: 952-04-094-25570/2022 од 12.12.2022. године
2. Копија катастарског плана водова: уверење бр. 956-302-29208/2022 од 12.12.2022. године да на предметној катастарској парцели нема уписаних водова

## **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 1/3-149/2022 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 ИДР-М-05/2022 из новембра 2022. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа «СМБ ПРО-ИНГ» из Руме, ул. Алексе Шантића бр. 100, одговорног пројектанта: Александре 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

Љиљана Ђукић

**ШЕФ ОДЕЉЕЊА,**

**дипл. прав. Нада Харш**

Доставити:

1. Странци
2. Архиви