

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Аутономна покрајина Војводина

ОПШТИНА РУМА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Одсек за спровођење обједињене процедуре

ROP-RUM-104-LOCH-2/2023

IV Број : **353-11/2023**

Дана: 26.01.2023.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 Руме ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/2021), поступајући по захтеву инвеститора Уроша Дудуковића из Руме, [REDACTED], поднетог путем пуномоћника "Архистудио Бастони" из Руме, ул. Трг Револуције бб, путем овлашћеног лица Самира Бастонија из Руме, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу занатске радионице са складиштем на к.п. бр. 4915 к.о. Рума, укупне површине парцеле 1149м², на територији општине Рума, Плана генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/2021), 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 "Б"-зграде-мање захтевни објекти

Класификациони број објекта: 125 101-радионице до 400м² (33,40%)

125 221-затворена складишта са најмање три стране зидовима или преградама, до 1500м² (66,60%)

Планирана БРГП по идејном решењу: 228,76м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр. 11019 к.о. Рума:

1. Породична стамбена зграда, спратности П+0, бруто површина 46м², нето-корисна површина 41м², објекат уписан по закону о озакоњењу објеката

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: занатска радионица за израду купатилског намештаја са складиштем

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту: директан приступ са западне стране на јавну површину-улица Орловићева к.п. 7228 к.о. Рума. Колски и пешачки приступ објекту је омогућен из улице Орловићева-западна страна. Задржава се постојећи колски приступ објекту са јавне површине.

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, мах. висина 9,00м

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: Мин. 3,00м од постојећег стамбеног објекта бр.1 на парцели (запад)

Задња грађевинска линија: На удаљености мин. 3,50м од задње границе парцеле (исток), тј. од објекта са к.п. бр. 4913 к.о. Рума (објекат бр.5 се налази на заједничкој граници са к.п. бр. 4915)

Бочне грађевинске линије: Мин. 0,50м од ближег суседа-к.п. бр. 4585 к.о. Рума (север), 3,00м од даљег суседа-к.п. бр. 4914/2 к.о. Рума (југ)

Нивелација:

- **кота терена:** +/-0.00
- **кота пода приземља:** +0,30м
- **кота пода спрата:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** +5,72м
- **кота слемена:**
- **кота крова:** +7,30м

Паркирање: Смештај сопствених возила обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле. Према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС", бр.22/2015), члан 33. став 2. прописано је следеће: "За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката (нестамбених) обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели изван јавне саобраћајне површине. У случају става 2. овог члана, број паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности и то једно паркинг место

или гаражно место, на следећи начин: 8) производни, магацински и индустријски објекат-једно ПМ на 200м² корисног простора. **"На јавној површини није дозвољено формирање паркинга за сопствена возила.**

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Мин. 3,50м

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): мин. 3,00м

Противпожарна заштита: мин. Ширина за пролаз противпожарних возила је 3,00м. Колски пролаз за противпожарна возила је обезбеђен, обзиром да је удаљеност објекта од даљег, јужног суседа од 4,51 до 4,44м.

Друго: Планирана је изградња занатске радионице са складиштем за израду и смештај купатилског намештаја. максималне димензије габарита објекта су 15,08 x 15,17м, спратност П+0, максималне висине мерено од коте терена 7,30м. У оквиру објекта планиран је простор за занатску радионицу са тоалетом, који заузима 33,40% укупне корисне-нето површине објекта и складишни простор који заузима 66,60% од укупне корисне-нето површине објекта. Индекс заузетости је 23,91%, индекс изграђености је 0.2391.

Предметни објекат је пројектован у складу са правилима и условима за изградњу пословних објеката, који су прописани Планом генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/2021).

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Планирана је изградња занатске радионице за израду купатилског намештаја са затвореним складиштем на к.п. 4915 к.о. Рума, укупне површине парцеле 1149м². Спратност објекта је П+0. Димензије објекта износе 15,08 x 15,17м.

Бруто површина планираног обј.-228,76м²

Нето површина планираног обј.-207,00м²

Индекс изграђености 0.2391

Индекс заузетости 23,91%

На парцели постоји породична стамбена зграда, бруто површине 46м², нето 41м², спратности П+0

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.-20271-23 од 24.01.2023. 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: 66/1 од 25.01.2023. 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: 952-04-094-116/2023 од 05.01.2023. године
2. Копија катастарског плана водова: бр. 956-302-161/2023 од 06.01.2023. године у пет примерака

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 1/3-4/2023 од 16.01.2023. године израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 16/21 (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа «Архистудио Бастони» из Руме, ул. Трг Револуције бб, одговорног пројектанта: Самира Бастонија, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 R12518, 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