

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Одсек за спровођење обједињене процедуре
ROP-RUM-4795-LOC-1/2023
IV Број : **353-52/2023**
Дана: 22.03.2023.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, 37/16 и 34/22), 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 Добринци ("Сл.лист општина Срема", бр. 27/13, 20/16, 30/17, 39/20, 30/21), поступајући по захтеву инвеститора Драгана Трифуновића из Добринаца, [REDACTED], поднетог путем пуномоћника пројектни биро "Студио" из Руме, ул. Вељка Дугошевића бр. 100, овлашћено лице Снежана Ердџац Панић из Руме, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу породичне стамбене зграде са једним станом на к.п. бр. 1586 к.о. Добринци, укупне површине парцеле 2228м², на територији општине Рума, Плана генералне регулације насељеног места Добринци ("Сл.лист општина Срема", бр. 27/13, 20/16, 30/17, 39/20, 30/21), 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: 141,45м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр. 244 к.о. Добринци евидентирани су следећи објекти:

1. породична стамбена зграда, спратноси П+0, површине 63,00м²

2. помоћна зграда, спратности П+0, површине 109,00м²
3. помоћна зграда, спратности П+0, површине 52м²
4. помоћна зграда, спратности П+0, површине 38м²
5. помоћна зграда, спратности П+0, површине 32м²

Објекти за озакоњење:

6. Помоћна зграда, спратности П+0, површине 242м²
7. Помоћна зграда, спратности П+0, површине 115м²
8. Помоћна зграда, спратности П+0, површине 55м²
9. Помоћна зграда, спратности П+0, површине 20м²

Објекти које треба уклонити:

1. породична стамбена зграда, спратности П+0, површине 63,00м²
3. помоћна зграда, спратности П+0, површине 52м²
5. помоћна зграда, спратности П+0, површине 32м²

Планирана намена: породично становање

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту: директан приступ на јавну површину-Улица Румска, к.п. бр. 3566 к.о. Добринци. Колски и пешачки приступ објекту је омогућен из Улице Румска к.п. бр. 3566 к.о. Добринци са северо-источне стране. Колски приступ објекту се ради као тврди колски приступ мин ширине 3,00м.

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **0.5**
- индекс заузетости: **50%**

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

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: Према ПГР-е на регулационој линији или на удаљености до 5м од регулације. По ИДР-у 3-3,75м од регулационе линије

Задња грађевинска линија: У ПГР није одређена. По ИДР-у 9,95м од објекта бр.2

Бочне грађевинске линије: Мин 0,50м од ближег суседа од к.п. бр. 1584 к.о. Добринци (северо-запад). По ИДР-у 1м од суседа. Друга бочна линија по ИДР-у 7,40м од објекта бр.6 на парцели (југо-исток)

Нивелација:

- **кота терена:** 86.92_{мнв}/+0.00
- **кота пода приземља:** 87.42_{мнв}
- **кота пода спрата:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** 93.62_{мнв}
- **кота слемена:** /
- **кота крова:** /

Паркирање: на сопственој парцели

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: удаљеност од објекта са суседних парцела је мин. 1/2 висине вишег објекта али не мање од 4,00м.

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): 1/2 висине вишег објекта

Противпожарна заштита: обезбедити пролаз у дубину парцеле мин 4,00м уа противпожарна возила.

Друго:

Стамбени објекат је предвиђен за становање породице пољопривредног домаћинства. У приземљу је предвиђен стамбени простор који садржи улаз, дневну собу са кухињом, купатило, три спаваће собе и трем. Стамбени објекат је димензија 12,00 x 11,00м, са улазним тремом димензија 1,5 x 6,30м, максималне висине 6,70м.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Планира се изградња породичне стамбене зграде са једним станом на к.п. 1586 к.о. Добринци, укупне површине парцеле 2228м². Спратност објекта је П+0. Висина објекта је 6,70м, димензије објекта су 12,00 x 11,00м

Укупна бруто површина је 141,45м²

Укупна нето површина је 121,12м²

Индекс изграђености 0.32

Индекс заузетости 32,33%

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.-97495/23 од 14.03.2023. 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: 412/1 од 09.03.2023. године, израђени од стране ЈП "Водовод" из Руме.

Гасоводна мрежа: Издаата Техничка информација бр. 20.15.1 од 21.03.2023. године од стране Јп "Гас 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: 952-04-094-3695/2023 од 01.03.2023. године

2. Копија катастарског плана водова: бр. 956-302-4567/2023 од 01.03.2023. 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 1/3-24/23 од 09.03.2023. године израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 2-2/2023 из фебруара 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