

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Одсек за спровођење обједињене процедуре
ROP-RUM-4086-LOC-1/2023
IV Број : 353-44/2023
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), Плана генералне регулације насељеног места Платичево ("Сл.лист општина Срема", бр. 07/10, 24/15) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС", бр. 22/2015), поступајући по захтеву инвеститора Стојана Пустине из Платичева, [REDACTED] поднетог путем пуномоћника пројектни биро "Пројект центар Шабац" из Шапца, ул. Карађорђева бр. 27, овлашћено лице Владимир Пантелић из Шапца, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу стамбеног објекта са једним станом на к.п. бр. 1720 к.о. Платичево, укупне површине парцеле 1249м², на територији општине Рума, Плана генералне регулације насељеног места Платичево ("Сл.лист општина Срема", бр. 07/10, 24/15) и Правилника о општим правилима за парцелацију, 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: приземље 125,43м², поткровље 120,94м², укупно 246,37м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: објекат бр.1-породична стамбена зграда. Површине 106м², спратности П+0 (објекат преузет из земљишне књиге), **објекат бр.2**-помоћна зграда, површине 62м², спратности П+0 (објекат изграђен пре прописа о изградњи објеката), спратности П+0, **објекат бр.3**-помоћна зграда, површине 16м², спратности П+0 (објекат изграђен пре прописа о изградњи објеката), **објекат бр.4**-помоћна зграда, површине 12м², спратности П+0 (објекат изграђен пре прописа о изградњи објеката), **објекат бр.5**-помоћна зграда, површине 16м², спратности П+0 (објекат изграђен пре прописа о изградњи објеката), **објекат бр.6**-помоћна зграда, површине 11м², спратности П+0 (објекат изграђен пре прописа о изградњи објеката), **објекат бр.7**-помоћна зграда, површине 19м², спратности П+0 (објекат изграђен пре прописа о изградњи објеката)

Објекти које треба уклонити: објекат бр. 2,3,4,5,6 и 7

Планирана намена: породично становање

Правила за формирање грађевинске парцеле: Катастарска парцела бр. 1720 к.о. Платичево испуњава параметре за парцеле намењене породичном становању с ширином уличног фронта (ширина ул.мин 12,0м, површина мин 360,0м²), као и параметар за изградњу два стамбена објекта на парцели (мин 500,0м²).Максималан број стамбених јединица на грађевинској парцели породичног становања је две стамбене јединице, у складу са Правилником о класификацији објеката, Сл.Гласник РС, бр.22/15

Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту: директан са коловоза Улице Лале Јанића.Постојећи приступ (колски, пешачки) парцели са Улице Лале Јанића.

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **макс 1.0**

- индекс заузетости: **макс 50%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+2+тав са или без подрума/сутерена, макс висина 12,0м

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: макс 6,0м од регулационе линије (могуће је објекат градити уз постојећи стамбени објекат)

Задња грађевинска линија: /

Бочне грађевинске линије: мин 0,5м од западне границе парцеле

мин 2,5м од источне границе парцеле

Нивелација:

- **кота терена:** -0,30
- **кота пода приземља:** од 0,2м до 1,5м
- **кота пода спрата:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** +3,60м

- **кота слемена:** макс 12,0м
- **кота крова:** /
- **кота пода поткровља:** +2,80м

Паркирање: на сопственој парцели

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Мин. 4,0м

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): Мин 4,0м или ширина дилатација уколико се шланирају објекти у низу

Противпожарна заштита: Противпожарна заштита обезбедиће се поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија, поштовањем прописа приликом пројектовања и изградње објекта, поштовањем противпожарних прописа.Обавезан противпожарни пролаз у дубину парцеле.

Друго: /

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Планира се изградња породично-стамбене зграде са једним станом на к.п. 1720 к.о.Платичево, укупне површине парцеле 1249м².Спратност објекта је Пр+Пк.Висина објекта је слеме 6,22м

Укупна бруто површина је 246,37м²

Укупна нето површина је 186,46м²

Индекс изграђености 0.28

Индекс заузетости 18,53%

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.-109336/23 од 16.03.2023. 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: 457/1 од 15.03.2023. 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: 952-04-094-3314/2023 од 23.02.2023. године

2. Копија катастарског плана водова: бр. 956-302-4198/2023 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 1/3-25/23 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 ИДР-04/2022 из фебруара 2023. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа "Пројект центар Шабац" из Шапца, ул. Карађорђева бр. 27, одговорног пројектанта: Горана Ашкрабе, дипл.грађ.арх., бр. лиценце 300 G469 08, 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 грађеве 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.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Нада Харш

Доставити:

1. Странци
2. Архиви