

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-6953-LOCH-2/2024
Заводни број: 353-101
Датум: 15.04.2024. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађевење Општинске управе Општине Рума, шеф Одељења, дипл.прав. 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), а по Решењу начелника општинске управе број 036-20/2022-IV ОД 18.04.2022. године, на основу 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, 52/2021 и 62/2023), члана 2., 3., 9. и 15. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 87/2023), члана 7., 9., 10. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 96/2023), затим Плана генералне регулације Рума ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/21 и 2/23), поступајући по усаглашеном захтеву инвеститора, Бежановић Радмиле [REDACTED] из Руме, ул. [REDACTED], поднетог путем Небојше Вилотића из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу помоћног објекта, спратности П+0, на к.п. бр. 6969 к.о. Рума, укупне површине парцела 427м², на територији општине Рума, на основу Плана генералне регулације Рума ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/21 и 2/23), 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" незахтевни објекти

Класификациони број објекта: неквалификован

Планирана бруто површина по идејном решењу: 81,18м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 72,06м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: На к.п. 6969 к.о. Рума, евидентирани су:

1. Породична стамбена зграда, површине 89м², спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге;

2. Помоћна зграда, површине 52m^2 , спратности П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката;

3. Помоћна зграда, површине 14m^2 , спратности П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката.

Објекти које треба уклонити:

2. Помоћна зграда, површине 52m^2 , спратности П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката;

3. Помоћна зграда, површине 14m^2 , спратности П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката.

Планирана намена: помоћни објекат – гаража за два путничка аутомобила

Намена простора, зоне, целине: породично становање блок 3-10-8

Врста радова : изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Пристап јавној саобраћајној површини: Директан пристап на јавну површину са западне стране - улица Индустријска к.п. бр. 7355 к.о. Рума

Постојећа комунална опремљеност: коловоз, струја, вода, гас, фекална канализација, тт мрежа

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште. Предметна к.п. бр. 6969 к.о. Рума се налазила у грађевинском подручју насеља Рума до 15.06.1992.год, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту („Сл.гласник РС“ бр. 49/92.) што је утврђено увидом у урбанистичку документацију за насеље Рума.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1,5

- индекс заузетости: 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: помоћни објекат П+0 (са или без подрума/сутерена), макс висине 6,00м

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: Мин. 3,00м од постојећег помоћног објекта бр.2.- СЕВЕР

Према ИДР-у, удаљеност објекта од регулационе линије износи 28,61м.

Задња грађевинска линија: Мин. 1,00м од задње границе парцеле – од к.п. бр.6965 к.о. Рума - ЈУГ

Према ИДР-у удаљеност од јужне -задње границе парцеле износи од 1,00м до 1,58м.

Бочне грађевинске линије: Када се објекат гради у дну парцеле и по ширини парцеле, мин. удаљеност од бочних суседа је 0,50м.

ИСТОК- 0,50м од к.п. бр. 6970 к.о. Рума

Према ИДР-у удаљеност од источне границе парцеле износи 0,20м

ЗАПАД – 0,50м од к.п. бр. 6967 к.о. Рума

Према ИДР-у удаљеност од западне границе парцеле износи од 0,50м до 0,67м

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** постојећа апсолутна кота терена 102,13мнв/-0,20м
- **кота пода приземља:** 102,33мнв/+0.00
- **кота пода поткровља:**/
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** 107.04мнв/+4,71м

Према Плану кота пода приземља нових стамбених објеката може да буде 0,50 – 1,20м од коте изведеног или наслањајућег тротоара, зависно од тога да ли је планирана изградња подрума/сутерена или не. Висина објекта је мах 12,00м.

Мах. Надзидак:/

Светла висина просторије: Мин.2,20м , могућа је и нестандартна висина.

Отвори: Главне отворе оријентисати према сопственом дворишту и улицу. Према суседима отвори се постављају искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења на парапету минималне висине 1,80м

Испусти на објекту: у складу са правилником

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина: Проценат озелењености парцела намењених породичном становању треба да буде најмање 30%.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама:Размак између сопственог и суседних помоћних објеката треба да буде најмање 1,00м.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): /

Смештај возила: Смештај сопствених возила обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама (и) или на отвореном простору

Противпожарна заштита: У затеченом стању обезбеђен је колски пролаз у ширини 4,75м за противпожарна возила

Ограда: Ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију или увучену унутар сопствене парцеле. Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници (по договору суседа), или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде. Ограде могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената, жичане и др, без подзида или са подзидом висине до 0,90m, као и жива ограда. Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,0m, а према улици начелно уједначена с околним оградама али не виша од 2,0m. У склопу ограда подразумевају се колске и пешачке капије, које су у уличним оградама по правилу исте висине као ограда, а могу бити и посебно наглашене и обрађене, крила капија пешачких и колских улаза морају се отварати ка унутрашњости парцеле, исто се односи на самосталне гараже на УРЛ или ако су у објекту постављеном на ту линију.

Приступ објекту: Користи се постојећи колски приступ који је нивелационо усклађен са саобраћајницом.

НАПОМЕНА:

Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу утврђених овим планом, нарочито поштовање грађевинских линија, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима, међусобне удаљености објеката и сл. Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти, како на сопственој тако и на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте). Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња помоћног објекта, спратности П+0, на к.п. бр. 6969 к.о. Рума, укупне површине парцела 427м², мах димензија објекта 9,90 x 8,20м, висине 4,91м мерено од коте терена. Категорија објекта "А", неквалификован. Светла висина је нестандардна. Планирана бруто површина по идејном решењу 81,18м². Планирана нето површина по идејном решењу 72.06м².

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Постојећа електроенергетска, водоводна и канализациона мрежа

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Водоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима бр. 643/1 од 26. 03. 2024. године, издатим од ЈП "ВОДОВОД" Рума.

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.-122524-24 од 29.03.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме, унети у систем 02.04.2024. године.

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: 952-04-094-4824/2024 од 14.03.2024. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-6277/2024 од 15.03.2024. 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 1/3-58/2024 од 11.04.2024. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградња Рума из Руме.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ЕА-2024-01 из априла 2024. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране ПР EDGE ARCH Архитектонски студио Нови Сад, главни и одговорни пројектант: Небојша Вилотић, маст.инж.арх., бр. лиценце 321 А138 23, 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 100,00 динара уплаћених на рачун број 840-742251843-73, са позивом на број 97 90 229, општинска административна такса.

Обрадила

дипл.прав. Љиљана Ђукић Ковачевић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Нада Харш