

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-7706-LOC-1/2024
Заводни број: 353-74
Датум: 05.04.2024. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађеве 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 насеља Рума (Службени Лист Општина Срема бр.32/21, 34/22), Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/15), поступајући по захтеву инвеститора, Николић Ненада [REDACTED] из Платичева, ул. [REDACTED] [REDACTED] и Николић Нине [REDACTED] из Платичева, ул. [REDACTED], поднетог путем Пројектног бироа "Студио" из Руме, законски заступник Снежана Ердњац Панић из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу стамбеног објекта, спратности П+0, на к.п. бр. 6484/4 к.о. Рума, укупне површине парцела 694,00м², на основу Плана генералне регулације насеља Рума (Службени Лист Општина Срема бр.32/21, 34/22), Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/15), 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: 111011

Планирана бруто површина по идејном решењу: 166,20м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 144,49м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Породична стамбена зграда, објекат бр. 1., спратности П+0, укупне површине 57,00м², објекат преузет из земљишне књиге

Објекти које треба уклонити: Породична стамбена зграда, објекат бр. 1., спратности П+0, укупне површине 57,00м², објекат преузет из земљишне књиге

Планирана намена: породични стамбени објекат

Намена простора, зоне, целине: грађевинско земљиште, зона породичног становања у блоку 3-6-2

Врста радова : рушење и изградња

Садржај објекта: Приземље: 1. Трем х2, 2. Улаз, 3. Купатило х2, 4. Соба х4, 5. Кухиња, 6. Дневна соба

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: Директан приступ парцели са јавне саобраћајнице, ул. Нова Школска

Постојећа комунална опремљеност: Парцела је комунално опремљена, задржавају се постојећи прикључци

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

Напомена: Приликом израде пројектно техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољења су мања одступања у односу на ИДР који је кориштен као основа за издавање ових услова, уз услов да су измене у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **1,5**

- индекс заузетости: **50%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: за главни стамбени обј. износи П+1+Пк са или без подрума или сутерена, за помоћне објекте је П+0

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: може да буде на регулационој линији, увучена 3 или 6 метара у односу на регулациону или у изузетним случајевима и више од 6 м уз упозорење инвеститору да објекат залази у зону помоћних/радних објеката

Задња грађевинска линија: постављена на начин да се задовољи размак између сопственог и суседних стамбених објеката од минимално 3,5 м

Бочне грађевинске линије: задржава се постојеће стање ка ближем суседу и дозвољава се грађевинска линије на 0,5 у односу на ближег суседа, према даљем суседу грађевинска линија се поставља на најмање 3м

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** око 105,35мнв/ $\pm$ 0.00
- **кота пода приземља:** за стамбене обј. је 0.50-1.20м, за помоћне 0.2 – 1.0 м
- **кота пода поткровља:**/
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** максимално 12м за главне, односно за помоћне 6.0м

Мах. надзидак: /

Светла висина просторије: светла висина стамбених просторија не може бити мања од 2,40м

Отвори: отвори на објектима, на парцели који су према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 2,5м, начелно се не предвиђају. Отвори према суседу, на мањој удаљености од 2,5м, се могу предвидети већи отвори само са фиксним мат стаклом, "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор, радионице и магацини) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење сопствених просторија, чији је парапет минималне висине 1,8м од коте пода просторије.

Испусти на објекту: на зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу могу имати појединачне испусте али не преко 0.50 м.

Спољно степениште: извођење спољног отвореног степеништа за спрат или поткровље се не препоручује. Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,90м улази у габарит објекта

Обрада слободних површина: најмање 30% површине парцеле

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама:

Главни објект мора задовољити минималну удаљеност од 3,0м у односу на главни објект на суседној парцели.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели):

Удаљеност главног од другог објекта уз главни објект је најмање 3,0м. Помочни објекти се граде иза главног објекта у дубини парцеле, уз обавезно остављање колског пролаза поред објекта.

Смештај возила: на сопственој парцели, изван површине јавног пута

Противпожарна заштита: обезбедити пролаз у дубину парцеле ширине мин.3,5м

Ограда: Ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију или увучену унутар сопствене парцеле. Према суседу се ограда осовински поставља на међусобној граници или до границе. Ограде могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената,

жичане итд. Без подзида или са подзидом висине до 1,0м као и жива ограда. Висина оградe између суседних парцела може бити до 2,0м а према улици начелно уједначена са околним оградама али не виша од 2,0м.

Приступ објекту: приступ парцели омогућен директно са саобраћајнице улице Нове школске, преко постојећег саобраћајног прикључка ширине 4.5 м, пролаз у дно парцеле обавезно обезбедити у ширини од 3,5м

У слови обезбеђења сигурности суседних грађевина:

Изградњом објекта не сме се на било који начин угрозити стабилност суседних објеката.

НАПОМЕНА: Приликом израде пројектно техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољења су мања одступања у односу на ИДР ко ји кориштен као основа за издавање ових услова, уз услов да су у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња слободностојећи стамбени објекат спратности П+0 – породична стамбена зграда, бруто површине 166.20 м², крајњих димензија 10х17,40 м уз претходно уклањање породична стамбене зграде, објекат бр. 1, спратности П+0, укупне површине 57,00м², објекат преузет из земљишне књиге. Изградњом новог и рушењем постојећег објекта на парцели се постиже укупни индекс заузетости од 23,95% и изграђености од 0.23. Категорија објекта “А”, класификациона ознака 111011.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Постојећа електроенергетска и водоводна 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. 696/1 од 27. 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.-136384-24 од 03.04.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме, пуштеним у систем 04.04.2024. 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: 952-04-094-5364/2024 од 21.03.2024. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-6931/2024 од 25.03.2024. 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 1/3-46/2024 од 27.03.2024. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума, Сектор за урбанистичко планирање, пуштени у систем 02.04.2024. године.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 3-3/24 од марта 2024. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа “Студио” из Руме, одговорног пројектанта: Снежана Ердџац 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.

Обрадила

дипл.прав. Љиљана Ђукић Ковачевић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Нада Харш