

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Одсек за спровођење обједињене процедуре
ROP-RUM-32777-LOCH-2/2022
IV Број : 353-385/2022
Дана: 15.12.2022.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. 32/21) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.лист општина Срема", бр. 22/15) поступајући по захтеву инвеститора "Модерн Ливинг" доо из Новог Сада, ул. Аугуста Цесарца бр. 5, поднетог путем пуномоћника Саше Гојшина из Новог Сада, ул. [REDACTED], издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу стамбено-пословног објекта спратности П+2 на к.п. бр. 1941/2 к.о. Рума, укупне површине парцеле 497м², на територији општине Рума, Плана генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/21) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.лист општина Срема", 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 "Б"-Стамбене зграде са више од 3 стана (57%)

"Б"-Административне зграде (43%)

Класификациони број објекта: 112221- Стамбене зграде са више од 3 стана

122011- Зграде које се употребљавају у пословне сврхе-за административне сврхе

Планирана БРГП по идејном решењу: 721,93м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр. 4763 к.о. Рума, на к.п. 1941/2 је евидентиран објекат површине 49м² који се уклања

Објекти које треба уклонити: Помоћни објекат површине 49м²

Планирана намена: пријем и складиштење житарица

Правила за формирање грађевинске парцеле: Предметна к.п. 1941/2 к.о. Рума представља самосталну грађевинску парцелу у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.лист општина спрема", бр.22/15)

Пристап јавној саобраћајној површини и пристап објекту: Директан пристап коловозу ул.Пролетерска на парцеле к.п. 7312 к.о. Рума.Пристап објекту ул.Пролетерска, преко к.п. 7312 к.о. Рума.Колски пристап објекту се ради као тврди колски пристап (асфалт, бетон) мин. ширине 3,00м

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: Макс. П+2

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: Може да се поклапа са регулационом линијом или да буде увучена 3 или 6 м у односу на регулациону линију

Задња грађевинска линија: минимално 1,0м од парцеле к.п. 1940 к.о. Рума

Бочне грађевинске линије: одмицање од границе од јужног суседа, к.п. бр. 1941/1, треба да буде минимално 3,5м, одмицање од границе од северног суседа, к.п. бр. 1942, треба да буде минимално 2м.

Нивелација:

- **кота терена:** око 110,40мнв +0.00
- **кота пода приземља:** 0,5-1,2м од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара
- **кота пода спрата:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** макс. +12.00м мерено од коте терена (за све објекте)
- **кота крова:** /

Паркирање: на сопственој парцели

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: најмање 3,5м

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): мин. 3,0м

Противпожарна заштита: обезбедити пролаз у дубину парцеле ширине мин. 3,50м

Друго: Према ИДР-у, планира се изградња новог стамбено пословног објекта спратности П+2, на к.п. 1941/2 к.о. Рума, укупних димензија 25,96х9,95м и максималне висине атике 11,80м. Уколико се у пројектној документацији уоче било каква неподударања у параметрима наведеним у текстуалном и графичком делу, валидним се сматрају параметри који задовољавају ограничења наведена у овим условима.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Објекат се лоцира на к.п. 1941/2 к.о. Рума, укупне површине 497м². Укупна бруто површина објекта износи 721,93м². Нето површина објекта износи 407,14м². Спратност објекта је П+2. Индекс заузетости износи 48%, а индекс изграђености износи 1,45. Димензије објекта су 25,96х9,95м. На парцели се налази тренутно објекат површине 49м² који ће бити срушен.

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.-453026/22 од 31.10.2022. 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: 1680/1 од 27.10.2022. године, израђени од стране ЈП "Водовод" из Руме.

Услови и мере заштите од пожара: У складу са условима 09.29 број 217-17348/22 од 19.10.2022. године, издатим од стране Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици.

Гасоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 20.54.1 од 21.10.2022. године, израђени од стране ЈП "Гас" Рума.

Прикључак на јавни пут: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 1/4-50-1/22 од 21.10.2022. године, издатим од стране ЈП урбанизам и изградња Рума.

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: 952-04-094-21612/2022 од 18.10.2022. године

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-24216/2022 од 18.10.2022. године (5 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 1/3-143/2022 од 08.12.2022. године израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 12061-1 из септембра 2022. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа «Пиетрасо» из Новог Сада, одговорног пројектанта: Милоша Меденице, маст.инж.арх., бр. лиценце 300 K483 11, 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