

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Одсек за спровођење обједињене процедуре
ROP-RUM-38731-LOC-1/2022
IV Број : 353-387/2022
Дана: 22.12.2022.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 насеља Вогањ ("Сл.лист општина Срема", бр. 18/2009), поступајући по захтеву инвеститора Бранка Јовановића из Руме, [REDACTED], поднетог путем пуномоћника пројектни биро "Студио" из Руме, ул. Вељка Дугошевића бр. 100, путем овлашћеног лица Снежане Ердељац Панић из Руме, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 70/4 к.о. Вогањ, укупне површине парцеле 423м², на територији општине Рума, Плана генералне регулације насеља Вогањ ("Сл.лист општина Срема", бр. 18/2009), 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: П=59,36м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр. 977 к.о. Вогањ, на предметној парцели нема евидентираних објеката

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: породично становање

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту: директан приступ са југо-западне стране на јавну површину-улица Румска к.п. бр. 72 к.о. Вогањ (крал из улице Румска к.п. бр. 218/1 к.о. Вогањ). Колски и пешачки приступ објекту је омогућен из улице Румска к.п. бр. 72 к.о. Вогањ, са југо-западне стране. Колски приступ објекту се ради од чврстог материјала (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: **1.0**

- индекс заузетости: **50%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: Макс. П+2 са или без подрума или сутерена

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: Могућност постављања објекта на регулационој линији 0.00 до мах. 6,00м од регулационе линије (југо-запад). Усваја се предња грађевинска линија према ИДР-у, где је најистуренији део објекта на 4,00м, а најудаљенији део објекта 4,57м од регулационе линије

Задња грађевинска линија: мин. 0,50м од задње границе парцеле- од к.п. бр. 69 к.о. Вогањ (северо-исток). Према ИДР-у удаљеност од задње границе парцеле износи 0,70м

Бочне грађевинске линије: мин 0,50м од ближег суседа-к.п. бр. 70/3 к.о. Вогањ (северо-запад). Према ИДР-у удаљеност од ближег суседа је од 3,10м до 3,00м

Мин. 2,50м од даљег суседа-к.п. бр. 148/1 (југо-исток). Према ИДР-у удаљеност од даљег суседа је од 28,53 до 29,11м

Нивелација:

- **кота терена:** 96.90мнв/+0.00
- **кота пода приземља:** 97.40мнв/+0,50м
- **кота пода спрата:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** 100.35мнв/+3,45м
- **кота слемена:** 102.15мнв/+5,25м
- **кота крова:** /

Према Плану, кота пода приземља за главни објекат на парцели износи 0,20м до 1,50м, а зависи од садржаја у објекту, тј. Да ли објекат садржи подрум или сутерен.

Паркирање: на сопственој парцели

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Мин. Удаљеност стамбеног објекта од објекта са суседних парцела је 3,00м. Нови објекат са потенцијално угрожавајућом наменом према суседном постојећем објекту мора бити

лоциран на мин. растојању од 4,00м од истог, а за веће висине новог објекта мора бити удаљен за зону обрушавања истог, за 2/3 висине новог објекта.

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

Противпожарна заштита: Обезбедити пролаз у дубину парцеле ширине мин. 3,00м

Друго: Планира се изградња стамбеног објекта, спратности П+0, максималних габарита 11,20х5,30м, максималне висине 5,25м (мерено од коте терена). Индекс заузетости на парцели је 14.03%, а индекс изграђености 0.14. Сви објекти "главни" и "споредни" (помоћни и др.) морају бити прикључени на одговарајућу инфраструктуру која постоји и то обавезно: водовод, фекалну канализацију (када се створе услови, а до тада одвод до влститих, прописно изведених септичких јама), на електро мрежу; док повезивање на ТТ и гасну мрежу може бити према избору инвеститора. Прикључивање ће се вршити на основу сагласности и услова које ће се прибавити од надлежних јавних предузећа, власника одговарајуће инфраструктуре.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Објекат се лоцира на к.п. 70/4 к.о. Вогањ, укупне површине парцеле 423м². Спратност објекта је П+0. Димензије објекта износе 11,20х5,30м

Укупна бруто површина: 59,36м²

Укупна нето површина: 49,41м²

Индекс изграђености 0.14

Индекс заузетости 14.03%

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.-535063/22 од 19.12.2022. 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: 1985/1 од 14.12.2022. године, израђени од стране ЈП "Водовод" из Руме.

Локална путна мрежа-јавне саобраћајнице: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 1/4-64-1/22 од 13.12.2022. године, издатим од стране ЈП урбанизам и изградња Рума.

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: 952-04-094-25164/2022 од 05.12.2022. године
2. Копија катастарског плана водова: уверење бр. 956-302-28721/2022 од 07.12.2022. године којим се утврђује да на предметној парцели нема уписаних водова.

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 1/3-144/2022 од 09.12.2022. године израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 7-11/2022 из новембра 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.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА,

дипл. прав. Нада Харш

Доставити:

1. Странци
2. Архиви