

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Одсек за спровођење обједињене процедуре
ROP-RUM-39160-LOC-1/2022
IV Број : **353-395/2022**
Дана: 28.12.2022.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), поступајући по захтеву инвеститора "Вулин Комерц" доо из Руме, ул. Главна бр. 111, поднетог путем пуномоћника Славише Лукића из Руме, [REDACTED], издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу породично-стамбене зграде (са четири стамбене јединице), спратности П+1 на к.п. бр. 6772/2 к.о. Рума, укупне површине парцеле 2078м², на територији општине Рума, Плана генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/21), 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"-Стамбене зграде са три или више станова до 400м² или П+1+Пк (ПС)

Класификациони број објекта: 112 211-стамбене зграде са једним станом

Планирана БРГП по идејном решењу: П=312,46м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: нема евидентираних објеката према листу непокретности бр. 12805

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: породични стамбени објект

Правила за формирање грађевинске парцеле: Предметна парцела к.п. бр. 6772/2 к.о. Рума испуњава параметре за парцелу породичног становања, а то је мин. површина од 600м² и најмања ширина уличног фронта мин 12,0м.

Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту: директан, са коловоза улице Мише Убоје. Колски приступ објектима односно парцели са јавног простора односно уличног коловоза обезбеђује се директно приступним путем или мостићем-ћупријом преко уличног канала и његовим зацевљењем, ширина начелно 3,0м.

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 са или без подрума или сутерена, макс. висина 12,0м

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: Увучена на 3,0м или 6,0м од регулације Улице Мише Убоје

Задња грађевинска линија: мин. 0,5м од заједничке границе парцеле (к.п. бр. 6783/2 и 6783/1 к.о. Рума)

Бочне грађевинске линије: мин 0,5м од ближег суседа (к.п. бр. 6772/1 к.о. Рума), односно мин. 3,0м од даљег суседа (к.п. бр. 6773/1 к.о. Рума)

Нивелација:

- кота терена: 101,40мнв/+0.00
- кота пода приземља: од 0,5-1,2м (ПГР)
- кота пода спрата: /
- кота подрума: /
- кота венца: +6,02
- кота слемена: +6,99 (108,39мнв), макс. 12,0м
- кота крова: /

Паркирање: на сопственој парцели

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

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Удаљеност главног од другог објекта на парцели уз главни објект је мин. 3,0м или ширина дилатације

Противпожарна заштита: Противпожарна заштита обезбедиће се поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија, изградњом саобраћајница према датим правилима,

поштовањем прописа приликом пројектовања и изградње објекта и обезбеђењем одговарајућег капацитета водоводне мреже.

Друго: Напомена: потребно је ознаке станова у нумеричким табелама Идејног решења ускладити са графиком. При изради пројектне документације за грађевинску дозволу неопходно је коту пода приземља ускладити са минималном котом прописаном Планом (0,50м).

Сви објекти треба да буду изведени од савремених, квалитетних, трајних начелно аутохтоних материјала, функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Објекат се лоцира на к.п. 6772/2 к.о.Рума, укупне површине парцеле 2078м². Спратност објекта је П+1. Укупна бруто површина: 312,46м²

Укупна нето површина: 255,12м²

Индекс изграђености 0.150

Индекс заузетости 7.60%

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.-536739/22 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: 1984/1 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: 1/4-65-1/22 од 16.12.2022. године, издатим од стране ЈП урбанизам и изградња Рума.

Телекомуникациона мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: Д210-509821/1-2022 од 12.12.2022.године, издатим од стране Одељења за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица.

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: 952-04-094-25368/2022 од 07.12.2022. године
2. Копија катастарског плана водова: бр. 956-302-28843/2022 од 08.12.2022. 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 1/3-145/2022 од 22.12.2022. године израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број А-06/22 из децембра 2022. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа «НС Пројект» из Новог Сада, ул. Шафарикова бр. 35, одговорног пројектанта: Славише Лукића, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 3284 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.

Обрађивач

Љиљана Ђукић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Нада Харш

Доставити:

1. Странци
2. Архиви