

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-39641-LOCH-2/2023
Заводни број: 353-398
Датум: 21.12.2023. 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 захтеву инвеститора, Бранка Грујичића **МБГ:2010975882538** из Руме, ул. **Првوماјска бр. 9**, поднетог путем Небојше Вилотића из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу помоћног објекта, спратности П+0, на к.п. бр. 2975/2 к.о. Рума, укупне површине парцела 705м², 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: 71,50м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 64,32м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: На к.п. 2975/2 к.о. Рума, постоји:

1. породична стамбена зграда 101,00м²

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: помоћни објекат

Садржај објекта: гаража, тераса, тоалет

Намена простора, зоне, целине: породично становање

Врста радова : изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: директан са коловоза ул. Првوماјске и ул. 27. октобра

Постојећа комунална опремљеност: парцела је комунално опремљена, струја, вода, гас, фекална и атмосферска канализација, тк мрежа

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: за помоћне објекте П+0, могуће је извођење подрума или сутерена уколико за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: мин 3,0м од регулације ул. Првوماјске и ул. 27. октобра

Задња грађевинска линија: мин 1,00м од јужне границе парцеле

Бочне грађевинске линије: мин. 0,5м од западне границе парцеле

Остале зграде на парцели: породична стамбена зграда 101,00м²

Нивелација:

- **кота терена:** око 115,42мнв /+/-0,00
- **кота пода приземља:** 0,20 -1,00м зависно да ли је планирана изградња подрума или не
- **кота пода поткровља:**/
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** /

- **кота слемена:** мах 6,00м

Мах. Надзидак:/

Светла висина просторије: најмање 2,20м

Отвори: главне отворе предвидети на уличној и фасади објекта орјентисаној према сопственом дворишту. Отвори на објектима на парцели који су према бочним суседима на одстојању мањем од 2,5м начелно се не предвиђају, изузетно, 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, при чему такви отвори односно прозори на подрумским (сутеренским) просторијама морају бити маскирани или непровидни (фиксне жалужине, перфориране плоче, мат стакло и сл.).

Испусти на објекту: Граница суседне парцеле се не може прећи ни испод коте терена осим изузетно темељне стопе али уз обавезну сагласност власника односно корисника суседне парцеле, (у случајевима када се објекат гради на граници са суседом).

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина: Уређење слободних површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре. Уређење појединачних парцела породичног становања вршиће се према жељама власника, у зависности од величине парцеле, а у дну парцеле могуће су веће или мање баште, воћњаци, затим уређени травњаци и цветњаци. Проценат озелењености парцела намењених породичном становању треба да буде најмање 30%.

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

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): Удаљеност главног од другог објекта уз главни објекат је најмање 3,0м. Пратећи (помоћни) објекти уз становање и пословање могу бити изграђени и уз главни објекат уколико су задовољени санитарни и други технички услови.

Смештај возила: на сопственој парцели

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 водовodne мреже. За изградњу објекта користити грађ. материјале чија ватроотпорност задовољава стандарде СРПС.У.Ј1.240. Приликом пројектовања и извођења радова непосредно примењивати противпожарне прописе. Конструктивни склоп извести од материјала који нису лако запаљиви

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 оградe на парцели власника оградe. 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 1,0м, као и жива ограда. Висина оградe између суседних парцела може бити до 2,0м, а према улици начелно уједначена с околним

оградама али не виша од 2,0m (оптимална висина до 1,60m). 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

Приступ објекту: Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле. Колски приступ објекту (објектима) односно парцели са јавног простора односно од уличног коловоза, обезбеђује се приступним путем или мостићем-"ћупријом" преко уличног канала и његовим зацевљењем, ширине начелно 3,00 m, или на други начин према посебним условима, зависно од карактеристика улице.

Напомена:

Изградња објекта не сме на било који начин угрозити сигурност суседних објеката

Друго: Висине пода приземља, слемена и венца објекта могу да имају минимална одступања приликом даље разраде Идејног решења, односно приликом израде пројектно-техничке документације у поступку прибављања грађевинске дозволе, у свему према овим правилима и условима.

- Бруто и нето површина објекта могу да имају минимална одступања приликом даље разраде Идејног решења, односно приликом израде пројектно-техничке документације у поступку прибављања грађевинске дозволе, уз услов да су у складу са утврђеним урбанистичким параметрима

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња помоћног објекта, спратности П+0, на к.п. бр. 2975/2 к.о. Рума, укупне површине парцела 705м², мах димензија објекта 11,00 x 6,50м, висине слемена 5,68м. Категорија објекта "А". Индекс заузетости 24,47%, индекс изграђености 0,245. Планирана бруто површина по идејном решењу: 71,50м². Планирана нето површина по идејном решењу: 64,32м².

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. 2244/1 од 11. 12. 2023. 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.-540616-23 од 13.12.2023. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме, унети у систем 21.12.2023. 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: 952-04-094-25117/2023 од 01.12.2023. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-30975/2023 од 05.12.2023. 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 1/3-173/2023 од 07.12.2023. 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-2023-В-03 ИДР из новембра 2023. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране “EDGE ARCH” ПР Горан Вукчевић из Новог Сада, 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 50,00 динара уплаћених на рачун број 840-742251843-73, са позивом на број 97 90 229, општинска административна такса.

Обрађивач

дипл.прав. Љиљана Ђукић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Нада Харш