

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-41542-LOC-1/2023
Заводни број: 353-404
Датум: 27.12.2023. 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 Рума ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/2021, 2/2023), поступајући по захтеву инвеститора, Бајић Саве ЈМБГ: 1009952880072 и Бајић Јелене ЈМБГ: 2709950885080, обоје из Руме, ул. Павловачка бр. 7 поднетог путем Пројектног бироа "Студио" из Руме, законски заступник Снежана Ердџац Панић из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за изградњу помоћног објекта (две оставе и две надстрешнице), спратности П+0, на к.п. бр. 31 к.о. Рума укупне површине парцела 771м², на територији општине Рума, на основу Плана генералне регулације Рума ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/2021, 2/2023), 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: 83,08м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 75,91м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: На к.п. бр. 31 к.о. Рума, постоји:

објекат бр. 1-породична стамбена зграда, спратности П+1, бруто површине 92м², БРГП 184м², део објекта има одобрење за употребу, а део има решење о озакоњењу објекта.

објекат бр. 2-помоћна зграда, спратности П+0, укупне бруто површине 31м², уписан по закону о озакоњењу објекта

објекат бр. 3-зграда пословних услуга, специјализована продавница за продају хране за кућне љубимце, спратности П+0, бруто површине 77м², има употребну дозволу

објекат бр. 4-помоћна зграда, надстрешница, спратности П+0, бруто површине 22м², има употребну дозволу.

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: помоћни објекат - надстрешница за аутомобиле, надстрешница за бицикле, остава за алат и остава за огрев.

Намена простора, зоне, целине: централни садржај, блок 4-2-3

Врста радова : изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Пристап јавној саобраћајној површини: директан пристап са источне стране, ул. Павловачка к.п. бр. 7270 к.о. Рума

Постојећа комунална опремљеност: парцела је комунално опремљена, струја, вода, гас, тт мрежа, фекална канализација, коловоз

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **2,0**

- индекс заузетости: **70%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+0 (са или без подрума), мах висина 6,00м.

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: објекат се гради у дубини парцеле. Према ИДР-у удаљеност од регулације (исток) износи 32,05м мерено са јужне стране, 32,18-32,81 мерено са северне стране. Усваја се предња грађевинска линија дата ИДР-ом.

Задња грађевинска линија: утврђује се на растојању од 1,00м од границе са суседом или на граници. Према ИДР-у лоцира се на граници са к.п. бр. 12861 к.о. Рума, уз постојећу АБ ограду. Усваја се задња грађевинска линија уз оверену писмену сагласност суседа

Бочне грађевинске линије: југ: према плану мин 0,50м од границе са к.п. бр, 32 к.о. Рума. Према ИДР-у удаљеност од јужне границе парцеле је од 0,21 – 0,27м. Усваја се бочна грађевинска линија уз оверену писмену сагласност суседа.

Север: објекат се гради уз постојећи помоћни објекат бр. 2

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** 111,40мнв /+/-0,00
- **кота пода приземља:** оставе 111,60мнв/+0,20м, надстрешнице 111,40мнв/+0.00
- **кота пода поткровља:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** 113,801мнв/+2,40м
- **кота слемена:** 114,60мнв/+3,20м

Мах. Надзидак:/

Светла висина просторије: мин 2,20м, могућа је и нестандартна висина

Отвори: главне отворе оријентисати према сопственом дворишту. Према ближем суседу постављају се на парапету минималне висине 1,80м.

Испусти на објекту: у складу са Правилником

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина: мин 30% зелених површина

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: /

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): /

Смештај возила: на сопственој парцели

Противпожарна заштита: у постојећем стању обезбеђен је пролаз у дубину парцеле у ширини од 2,85м.

Ограда: може бити зидана или транспарентна мах висине 2,00м. Сви елементи ограде морају да буду на парцели власника парцеле.

Приступ објекту: колски и пешачки приступ објекту омогућен је из ул. Павловачке к.п. бр. 7270 к.о. Рума са источне стране. Колски приступ парцели је постојећи са постојеће саобраћајнице у ширини 3,00м. На парцели колски пролаз у постојећем стању је ширине 2,85м.

Напомена:

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

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња помоћног објекта, спратности П+0, на к.п. бр. 31 к.о. Рума, укупне површине парцела 771м², мах димензија објекта 13,80 x 6,10м, висине слемена 3,20м. Категорија објекта "А". Индекс заузетости 39,57%, индекс изграђености 0,51. Планирана бруто површина по идејном решењу: 83,08м². Планирана нето површина по идејном решењу: 75,91м².

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Постојећа електроенергетска мрежа

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.-553169-23 од 25.12.2023. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

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: 952-04-094-25536/2023 од 07.12.2023. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-31517/2023 од 11.12.2023. 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 1/3-179/2023 од 14.12.2023. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума, Сектор за урбанистичко планирање.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 14-11/2023 из новембра 2023. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа “Студио” из Руме, одговорног пројектанта: Снежана 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.

Обрађивач

дипл.прав. Љиљана Ђукић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Нада Харш