

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-20294-LOC-1/2024
Заводни број: 353-178
Датум: 19.07.2024. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађевинарство Општинске управе Општине Рума, шеф Одељења, дипл.прав. Нада Харш, по Решењу начелника општинске управе број 036-20/2022-IV од 18.04.2022. године и помоћник шефа Одељења дипл.прав. Љиљана Ђукић Ковачевић по Решењу начелника општинске управе број 036-4/2024-IV од 01.02.2024. године, а на основу члана 3. и 15. Одлуке о општинској управи општине Рума ("Сл.лист општина Срема", бр. 24/15, 37/16 и 34/22), 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 Руме (Сл.лист општина Срема 32 /21, 2/23, 9/24) и Урбанистичког пројекта " за делове блокова 4-12-1, 4-12-3, 4-12-4 " у Руми („Службени лист општина Срема“ број 4/93), Урбанистички пројекат " за делове блокова 4-12-1, 4-12-2, 4-19-1 " у Руми Борковац 6 („Службени лист општина Срема“ број 14/02), поступајући по захтеву инвеститора, Ђурић Славена ЈМБГ: 2801981193849 из Руме, ул. Железничка бр. 31 поднетог путем Пројектног бироа "ПРОБИМ" из Руме, овлашћено лице Милан Лукић из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за изградњу стамбеног објекта, спратности п+П+0, на к.п. бр. 9333/3 к.о. Рума, укупне површине парцела 988м², на основу Плана генералне регулације Руме (Сл.лист општина Срема 32 /21, 2/23, 9/24) и Урбанистичког пројекта " за делове блокова 4-12-1, 4-12-3, 4-12-4 " у Руми („Службени лист општина Срема“ број 4/93), Урбанистички пројекат " за делове блокова 4-12-1, 4-12-2, 4-19-1 " у Руми Борковац 6 („Службени лист општина Срема“ број 14/02) потребних 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: 111011

Планирана бруто површина по идејном решењу: 351,65м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 299,33м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти:/

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: стамбени објекат

Намена простора, зоне, целине: зона породичног становања

Врста радова : изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: на к.п. 7234/9 к.о. Рума, преко к.п. 9333/7 (парцела јавног земљишта – улице)

Постојећа комунална опремљеност: парцела је комунално неопремљена, на парцели 7234/9 има изграђена струја, вода.

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

Друго:

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **1,5**

- индекс заузетости: **50%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+1+Пк

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: на удаљености 6,00м. Према Идејном пројекту 6,0 м.на једном делу и 6,38 на другом (због неправилног облика парцеле)

Према планској документацији , грађевинска линија према суседима на 0,5 м Према Идејном пројекту 0,5м према западном суседу и 4,36 м.према источном суседу.

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** од 119,29 до 119,85

Мах. Надзидак: Код стамбене поткровне етаже износи највише 1,80м, рачунајући од пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Светла висина просторије: Стамбени објекат од 2,40-2,82 м

Отвори:

Испусти на објекту: /

Спољно степениште: да

Обрада слободних површина: Минималан проценат зелених површина на нивоу грађевинског комплекса је 30%

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,00м, могуће је и мање растојање ако технолошки процес то захтева

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): 1/2 висине вишег објекта

Смештај возила: На парцели, у оквиру гараже, 2 места.

Противпожарна заштита: Пролаз у дубину парцеле 3,00 м. С обзиром на облик парцеле нису потребне неке додатне мере заштите.

Изградњом објекта не сме се на било који начин угрозити стабилност суседних објеката.

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 ограде на парцели власника ограде.

- Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,0m, а према улици начелно уједначена с околним оградама али не виша од 2,0m (оптимална висина до 1,60m).

Приступ објекту: Из Улице Језерска, (к.п. 7234/9 К.о. Рума) преко к.п. 9333/7 (парцела јавног земљишта – улице)

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња стамбеног објекта, спратности п+П+0. Планирана бруто површина по идејном решењу износи 351,65м². Планирана нето површина по идејном решењу износи 299,33м². “А” категорија, класификациона ознака 111011. Индекс заузетости 19,37%, индекс изграђености 0,19.

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Гасоводна мрежа: Технички услови бр. 20.41.1 од 03.07.2024. године издата од ЈП “ГАС-РУМА” из Руме.

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.-312119-24 од 15.07.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Водоводна мрежа: Услови за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону мрежу бр. 1986/1 од 05.07.2024. године издати од ЈП "Водовод" Рума.

Путна инфраструктура: Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу бр. 1/4-58-1/24 од 05.07.2024. године издати од Јавно предузеће 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: 952-04-094-13562/2024 од 02.07.2024. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-16827/2024 од 02.07.2024. 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 1/3-102/2024 од 18.07.2024. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 23-244-0 из јуна 2024. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа "Пробим" из Руме, одговорног пројектанта: Лука Лукић, маст.инж.арх., бр. лиценце 321 A248 22, 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.

Обрадила

дипл.прав. Љиљана Ђукић Ковачевић

ПОМОЋНИК ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Љиљана Ђукић Ковачевић