

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-1916-LOC-1/2024
Заводни број: 353-16
Датум: 11.03.2024. 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 насељеног места Платичево ("Сл. лист општина Срема", бр. 7/10, 24/15), поступајући по захтеву инвеститора, ДОО "ХИДРООПРЕМА" ПИБ: 100110406 Шабац, ул. Цара Душана бр. 40, 1/14, поднетог путем ДОО "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за изградњу стамбеног објекта, спратности П+0 , на к.п. бр. 1566 к.о. Платичево, укупне површине парцела 4176м², на основу Плана генералне регулације насељеног места Платичево ("Сл. лист општина Срема", бр. 7/10, 24/15), 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: 126,90м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 105,32м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: на к.п. бр. 1566 к.о. Платичево нема евидентираних објеката

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: стамбени објекат за породично становање

Намена простора, зоне, целине: породично становање

Врста радова : изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: предметна к.п. 1566 к.о. Платичево са западне стране има директан приступ на Државни пут IB реда, бр. 21 , Нови Сад-Шабач. Катастарска парцела на којој се налази Државни пут се води као улица у насељу – ул. Железничка к.п. бр. 1967 к.о. Платичево

Постојећа комунална опремљеност: пут, вода, нн ел. мрежа, гас, тт мрежа

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

Друго: Објекат се гради на северо-западном делу парцеле за који се правила и услови за изградњу утврђују директно из ППР-е.

На предметној локацији извршена је и спроведена парцелација и препарцелација к.п. 1566 и 1567/2 к.о. Платичево, од којих је формирана јединствена грађевинска парцела бр. 1566 к.о. Платичево и одвојен јужни део парцеле, којим је формирана к.п. бр. 1567/1 к.о. Платичево за припајање јавној површини, будућем уличном коридору, чије ће се даље спровођење решавати изразом ПДР-е.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **0,8**

- индекс заузетости: **30%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+2+таван (са или без подрума/сутерена), мах висине 12,00м

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: објекат се гради на делу парцеле за који се спровођење врши директно из ППД-е. Објекат се може поставити на регулациону линију 0.00- запад. Према ИДР-у објекат је својим најистуренијим делом постављен на регулациону линију 0.00 посматрано са северне стране, док је посматрано са јужне стране повучен у парцелу око 0,44м

Задња грађевинска линија: мах 20,00м од регулационе линије – исток. Према ИДР-у задња грађевинска линија, најудаљенији део објекта налази се на удаљености 19,38м од рл 0.00

Бочне грађевинске линије: СЕВЕР: мин 0,50м од границе са к.п. бр. 1565/2 к.о. Платичево. Према ИДР-У удаљеност од границе са бочним суседом к.п. бр. 1565/2 к.о. Платичево износи 1,00м

ЈУГ: мах 37,00м у оквиру парцеле у смеру север-југ

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** +0,20м/80.25мнв
- **кота пода приземља:** +-0.00м/80.45мнв
- **кота пода поткровља:** /
- **кота подрума:** /
- **кота крова:** /
- **кота атике:** +4,70м/85.15мнв

Према Плану коте пода приземља за главни објект на парцели износи 0,20м до 1,50м од коте околног тротоара или дворишта зависно од садржаја у објекту и поседовања сутерена. При изради пројектно-техничке документације за прибављање грађевинске дозволе потребно је извршити исправку апсолутних и релативних кота објекта.

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: од 2,40м до 2,70м, могуће и до 3,00м

Отвори: главне отворе на објекту оријентисати према сопственом дворишту и улици.

Испусти на објекту: у складу са Правилником о општим правилима парцелације, регулације и изградње (Сл. гласник РС, бр. 22/2015)

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина: у оквиру парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: мин 3,00м

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): мин 3,00м

Смештај возила: паркирање возила организовати унутар сопствене парцеле

Противпожарна заштита: обезбедити пролаз у дубину парцеле мин 3,00м за противпожарна возила.

Ограда: може бити зидана или транспарентна мах висине до 2,00м. До улице може бити комбинована са подзидом висине до 0,90м, мах висина ограде до 2,00м. Сви елементи ограде морају бити на парцели власника парцеле.

Приступ објекту: Према плану колски приступ објекту односно повезивање на јавни пут мора имати мин ширину 2,50м. Ради се као тврди колски приступ. Приступ парцели ће се остварити са западне стране из ул. Железничке к.п. бр. 1967 к.о. Платичево.

Напомена:

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

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња стамбеног објекта, спратности П+0, максималних димензија 18,94 x 6,70м, мах висине објекта 4,90м мерено од коте терена. Планирана бруто површина по идејном решењу: 126,90м². Планирана нето површина по идејном решењу: 105,32м². "А" категорија, класификациона ознака 111011.

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

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Водоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима бр. 305/1 од 14. 02. 2024. 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.-44029-24 од 14.02.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Путна инфраструктура: Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу бр. ДБ-РУМ-1916-У/2024 од 08.03.2024. године издати од ЈП "ПУТЕВИ СРБИЈЕ" Београд

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: 952-04-094-1704/2024 од 31.01.2024. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-1942/2024 од 02.02.2024. 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 1/3-14/2024 од 14.02.2024. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума, пуштени у систем 19.02.2024. године

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-АМ-01/24 из јануара 2024. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране доо “СМБ ПРО-ИНГ” из Руме, одговорног пројектанта: Александра Вучић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 Ј766 11, 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

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Нада Харш