

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Одсек за спровођење обједињене процедуре
ROP-RUM-34590-LOC-1/2022
IV Број : **353-357/2022**
Дана: 18.11.2022.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 насељеног места Никинци ("Сл.лист општина Срема", бр. 10/2012), поступајући по захтеву инвеститора Мице Судар [REDACTED] из Београда (Раковица), ул. [REDACTED], поднетог путем пуномоћника Милоша Краља из Руме, ул. [REDACTED], издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 99 к.о. Никинци, укупне површине парцеле **586м²**, на територији општине Рума, Плана генералне регулације насељеног места **Никинци** ("Сл.лист општина Срема", бр. 10/2012), 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"-зграде-незахтевни објекти

Класификациони број објекта: 111011-Стамбене зграде са једним станом, издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице

Планирана БРГП по идејном решењу: приземље: 69,16м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр. 155 к.о. Никинци,

1. Породична стамбена зграда, површине 123м², спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге;

Објекти које треба уклонити:

1. Породична стамбена зграда, површине 123м², спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге;

Планирана намена: породично становање

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту: директан приступ са југо-западне стране на јавну површину-улица Вука Караџића к.п. бр. 1558 к.о. Никинци. Колски и пешачки приступ објекту омогућен из улице Вука Караџића са југо-западне стране к.п. бр. 1558 к.о. Никинци. Колски приступ објекту, односно повезивање на јавни пут мора имати мин. ширину 2,50м

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **1.0**

- индекс заузетости: **50%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+2+таван (са или без подрума/сутерена)

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: Објекат се лоцира на предњу грађевинску линију удаљенз од регулационе линије мин 3,00м или мах. 6,00м од регулационе линије (југо-запад). Према изричитој жељи власника могуће је лоцирање објекта до мах. 10,00м од егулационе линије. Према ИДР-у предња грађевинска линија је у односу на регулациону линију (југо-запад) повучена 6,10м мерено са југо-источне стране и 8,30м мерено са северно-западне стране.

Задња грађевинска линија: Мин. 0,50м од задње границе парцеле (северо-исток) од к.п. бр.100 к.о. Никинци. Према ИДР-у удаљеност објекта од задње грађевинске линије износи 14,60м.

Бочне грађевинске линије: Северо-запад (ближи сусед), Мин. 0,50м од границе са к.п. бр.103 и к.п. бр. 104 к.о. Никинци. Према ИДР-у удаљеност од ближег суседа је од 1,20м према улици до 0,80м према дворишту.

Југо-исток (даљи сусед): Мин. 2,50м од к.п. бр. 95 и к.п. бр. 96 к.о. Никинци. Према ИДР-у удаљеност је од 10,30м према улици и 10,40м према дворишту.

Нивелација:

- кота терена: 0,30м
- кота пода приземља: +/-0.00
- кота пода спрата: /

- **кота подрума:** /
- **кота венца:** +3,02м
- **кота слемена:**
- **кота крова:** +6,28м

Паркирање: на сопственој парцели

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

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): Удаљеност главног од другог објекта уз главни објекат је најмање 3,0м

Противпожарна заштита: Према Плану пролаз у дубину парцеле у зони становања је мин. 2,50м (оптимално 3,00м, за пролаз противпожарних возила).Према приказаном Ситуационом плану обезбеђен је пролаз у ширини од 10,30м у дубину парцеле, са југо-источне стране.

Друго: Према ИДР-у: Планира се изградња стамбеног објекта са једним станом, спратности П+0, максималних дим. 9,50х8,00м, максималне висине 6,58м мерено од коте терена

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Објекат се лоцира на к.п. 99 к.о.Никинци, укупне површине 586м².На предметној парцели постоји породична стамбена зграда бруто површине 123,0м² која се уклања.Идејним решењем предвиђа се изградња стамбеног објекта П+0, БГРП 69,16м², а нето површине 58,33м².

Урбанистички параметри након планиране изградње објекта

-заузетост терена (површина терена под објектима) износи 69,16м², односно 11.80%

-индекс изграђености износи:0.1180

-зелена површина износи: 50% заузетости парцеле

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.-480030/22 од 15.11.2022. 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: 1774/1 од 07.11.2022. 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: 1/4-58-1/22 од 17.11.2022. године, израђени од стране ЈП урбанизам и изградња Рума.

Гасоводна мрежа: /

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: 952-04-094-22617/2022 од 31.10.2022. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-25573/2022 од 31.10.2022. године (2 примерка)

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 1/3-127/2022 од 07.11.2022. године израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-Ј-08/2022 из октобра 2022. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа «СМБ ПРО-ИНГ» из Руме, ул. Алексе Шантића бб, одговорног пројектанта: Милоша Краља, дипл.инж.грађ., бр. лиценце 311 М455 13, 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