

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Одсек за спровођење обједињене процедуре
ROP-RUM-33631-LOC-1/2022
IV Број : **353-342/2022**
Дана: 08.11.2022.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 Руме ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/2021), поступајући по захтеву инвеститора Јованке и Владимира Ушљебрке [REDACTED] из Руме, ул. [REDACTED], поднетог путем пуномоћника Пројектног бироа "Жакула Пројект" из Руме, ул. Железничка бр. 49, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 4940, 4941 и 4942 к.о. Рума, укупне површине парцеле 1091м², на територији општине Рума, Плана генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/2021), 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: 159,97м², Спрат: 159,52м²

Развијена бруто грађевинска површина објекта износи 319,49м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр. 2851 к.о. Рума,

1. Породична стамбена зграда, површине 102м², спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге;

2. Помоћна зграда, површине 38м², спратности П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката

Према катастру непокретности, лист бр. 2851 к.о.Рума, на к.п. бр.4941 к.о.Рума нема евидентираних објеката

Према катастру непокретности, лист бр. 2851 к.о.Рума, на к.п. бр.4942 к.о.Рума нема евидентираних објеката

Објекти које треба уклонити:

1. Породична стамбена зграда, површине 102м², спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге;

2. Помоћна зграда, површине 38м², спратности П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката

Планирана намена: Стамбени објекат са једним станом за породично становање

Правила за формирање грађевинске парцеле: Пре исходавања употребне дозволе потребно је урадити препарцелацију, тј. изградити Геодетски елаборат спајања суседних парцела истих власника, како би се формирала јединствена грађевинска парцела.

Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту: Катастарска парцела бр.4940 к.о. Рума има директан приступ на јавну површину са западне стране-улица Орловићева к.п. бр.7228 к.о. Рума, катастарске парцеле бр. 4941 и 4942 к.о. Рума имају индиректан приступ на јавну површину преко к.п. 4940 к.о.Рума, истих власника.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 3,00м, или на други начин према посебним условима, зависно од карактеристика улице.Користи се постојећи приступ објекту, ширине 3,00м, који је нивелационо усклађен са постојећом саобраћајницом.

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште: Предметне к.п. бр.4940, 4941 и 4942 к.о.Рума су се налазиле у границама грађевинског подручја насеља Рума до 15.06.1992. године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту(Сл.гласник РС, бр.49/1992), што је утврђено увидом у урбанистичку документацију за насеље Рума.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **1.5**

- индекс заузетости: **50%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: Стамбени објекат: П+2(са или без подрума/сутерена), макс. висине 12,00м

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: Предња грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом (уколико је више од 50% објеката у блоку постављено на регулациону линију), да буде увучена 3,0м или 6,0м у односу на регулацију. Изузетно, може се дозволити повлачење нове стамбене зграде и на већу удаљеност од 6,00м од регулације, уз упозорење инвеститору да стамбени објекат залази у зону помоћних/радних објеката који имају првенство изградње на споственој и суседним парцелама, али не више од 10,00м. Напомена: Објекат се гради паралелно са бочном грађевинском линијом (север), тако да је најистуренија тачка објекта удаљена 8,00м од регулационе линије (запад) мерено са јужне стране, а 9,40м мерено са северне стране. Усваја се предња грађевинска линија приказана у ИДР-у.

Задња грађевинска линија: Удаљеност од задње границе парцеле је мин. 0,50м-од к.п. бр. 4950 к.о. Рума (исток)

Бочне грађевинске линије: Према Плану: У односу на бочне суседне парцеле, нови стамбени и други објекти се постављају на парцели по правилу (ритму) у одређеним зонама/блоковима, односно уличним потезима. Нове стамбене зграде постављају се према ближем бочном суседу на мин 0,50м од заједничке границе парцеле, а према даљем суседу најмање 3,00м, односно мора се обезбедити колски пролаз у дубину парцеле. Уколико се објекти са суседних парцела налазе на заједничкој граници, удаљеност од објекта мора бити 3,50м.

Југ: Даљи сусед-мин. 3,50м од к.п. бр. 4943 и 4944 к.о. Рума

Север: Ближи сусед- мин. 0,50м од к.п. бр. 4938 и 4939 к.о. Рума (према ИДР-у од 0,80м до 1,32м)

Нивелација:

- **кота терена:** према ИДР-у 119.57мнв/-0.45м
- **кота пода приземља:** према ИДР-у 120.02мнв/+0.00
- **кота пода спрата:** према ИДР-у 123.17мнв/+3,15м
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** према ИДР-у кровна атика 127.51мнв/+7,49м
- **кота крова:** /

Паркирање: Смештај сопствених возила обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама (и) или на отвореном простору. Гараже могу да се планирају у оквиру главног или другог објекта, у подземној етажи или у делу приземља или као засебни објекти на парцели.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: мин. 3,50м

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): /

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

Друго: Према ИДР-у: Планира се изградња стамбеног објекта са једним станом, спратности П+1, максималних дим. 10,70х18,40м, максималне висине 7,94м (атика) мерено од коте терена. Објекат је савременог и модерног дизајна, пројектован као једноставна призматична форма чијом се супстракцијом формира и даље једноставна, али ипак специфична композиција. Приликом израде Пројекта за грађевинску дозволу могу се дозволити мања

одступања, која су у складу са параметрима прописаних планом. Напомена: кота пода приземља стамбеног објекта може бити мин. 0,50м од коте терена. У том смислу потребно је извршити корекцију висинских кота објекта (кота терена: 0,45м; кота приземља +0.05м; кота спрата +3,20м; кота највишег дела објекта-атике +7,54м, максимална висина објекта 8,04м мерено од коте терена).

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Објекат се лоцира на к.п. 4940, 4941 и 4942 к.о. Рума. Новопроектиовани стамбени објекат је спратности П+1 и лоциран је на удаљености од 8,0м од регулационе линије. На парцели се налазе стамбени објекат бр.1 бруто површине 102,00м² који се руши и помоћни објекат бр.2 бруто површине 38,00м² који се такође руши.

Укупна бруто површина приземља стамбеног објекта износи П=319,49м²

Нето површина је П=251,51м²

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.-465124/22 од 01.11.2022. 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: 1714/1 од 01.11.2022. 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: 1/4-53-1/22 од 31.10.2022. године, израђени од стране ЈП урбанизам и изградња Рума.

Гасоводна мрежа: нема посебних услова

Телекомуникациона мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: Д210-437283/1-2022 од 26.10.2022. године, израђени од стране Одељења за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица.

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: 952-04-094-22112/2022 од 25.10.2022. године

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-24930/2022 од 25.10.2022. године (6 примерака)

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 1/3-124/2022 од 31.10.2022. године израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ЖП-ИДР 09/2022 из октобра 2022. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа «Жакула Пројект» из Руме, ул. Железничка бр. 49, одговорног пројектанта: Браниславе А.Селенић-Васелек, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 Л246 12, 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