

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Одсек за спровођење обједињене процедуре
ROP-RUM-34743-LOC-1/2022
IV Број : **353-358/2022**
Дана: 21.11.2022.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. 15/21), поступајући по захтеву инвеститора Ђорђа Хапа [REDACTED] из Руме, ул. [REDACTED], поднетог путем пуномоћника Милоша Краља из Руме, ул. [REDACTED], издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу стамбеног објекта По+П+1 на к.п. бр. 2584/2 к.о. Рума, укупне површине парцеле 568м², на територији општине Рума, Плана генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр.15/21), 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 "Б"-стамбене зграде са једним станом, слободностојећи објекат

Класификациони број објекта: 111012-Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, до 2000м²

Планирана БРГП по идејном решењу: П=441,95м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: На к.п. 2584/2, према подацима из листа непокретности бр.5680 к.о. Рума, уписан је део објекта са суседне парцеле 2584/1 површине 3м²

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: породично становање

Правила за формирање грађевинске парцеле: Предметна к.п. бр. 2584/2 к.о. Рума представља самосталну грађевинску парцелу породичног становања која се задржава у постојећем стању.

Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту: директан приступ на коловоз улице Фрушкогорска, на парцелу к.п. 7243 к.о. Рума. Колски приступ остварити са предње (источне) стране објекта, из Фрушкогорске улице, к.п. 7243 к.о. Рума, преко улаза ширине мин 3,0м.

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште: Предметна парцела се налазила у границама грађевинског подручја пре ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл.гласник РС", бр.41/92)

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **1.5**

- индекс заузетости: **50%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: Макс. П+2 са или без подрума или сутерена

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: на растојању од 3,0м или 6,0м у односу на регулациону линију. Објекти који у подземној или приземној етажи садрже гаражу или пословни простор, по правилу се постављају на 6,0м од регулационе линије.

Задња грађевинска линија: минимално 0,5м од западне границе парцеле; у југозападном делу парцеле задња грађевинска линија одређује се у односу на постојећи објекат са к.п. бр.2584/1 к.о. Рума, који делом прелази на предметну парцелу те је неопходно обезбедити прописани размак од 3,5м између објеката на суседним парцелама.

Бочне грађевинске линије: према ближем бочном суседу (са севера) на растојању од мин. 0,50м, од заједничке границе парцеле, према даљем суседу (са југа) на растојању мин. 3,0м од јужне границе парцеле, односно мора се обезбедити колски пролаз у дубину парцеле.

Нивелација:

- **кота терена:** око 112,00мнв +/-0.00
- **кота пода приземља:** кота пода приземља нових односно реконструисаних стамбених објеката може да буде 0,50-1,20м од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара, зависно од тога да ли је планирана изградња подрума или не
- **кота пода спрата:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** макс. +12,0м
- **кота крова:** /

Паркирање: на сопственој парцели

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: 3,5м

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): мин. 3,0м

Противпожарна заштита: Обезбедити пролаз у дубину парцеле ширине мин. 3,00м

Друго: Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се изградња слободностојећег стамбеног објекта спратности По+П+1, максималних димензија 14,50х13,30м, максималне висине слемена 9,32м. Укупни индекс заузетости на парцели износи 32,53%, индекс изграђености 0.6.

III ОПИС ИЗ ИДЕЛНОГ РЕШЕЊА

Објекат се лоцира на к.п. 2584/2 к.о.Рума, укупне површине парцеле 568м². Спратност објекта је По+П+1. Димензије објекта износе 14.50х13.30м

Укупна бруто површина: 441,95м²

Укупна нето површина: 355,88м²

Индекс изграђености 0.6

Индекс заузетости 32,53%

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.-480031/22 од 14.11.2022. 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: 1753/1 од 04.11.2022. године, изграђени 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: 1/4-57-1/22 од 17.11.2022. године, издатим 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: 952-04-094-22618/2022 од 31.10.2022. године

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-25645/2022 од 01.11.2022. године (5 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 1/3-128/2022 од 17.11.2022. године израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-Н-07/2022 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 бр. 100, одговорног пројектанта: Александре 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.

Обрађивач,
Љиљана Ђукић

Доставити:

1. Странци
2. Архиви

ШЕФ ОДЕЉЕЊА,
дипл. прав. Нада Харш