

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
Аутономна покрајина Војводина  
**ОПШТИНА РУМА**  
**ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ**  
**Одсек за спровођење обједињене процедуре**  
**ROP-RUM-35014-LOC-1/2022**  
IV Број : **353-361/2022**  
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), Просторног плана општине Рума ("Сл.лист општина Срема", бр. 7/15), Урбанистичког плана месне заједнице Жарковац ("Сл.лист општина Срема", бр. 6/89) и Правилника о општина правилима за парцелацију, препарцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС", бр. 22/2015), поступајући по захтеву инвеститора Весне Чолаковић [REDACTED] [REDACTED] из Руме, ул. [REDACTED], поднетог путем пуномоћника Милоша Краља из Руме, ул. [REDACTED], издаје

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**I** за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 1800 к.о. Жарковац, укупне површине парцеле 512м<sup>2</sup>, на територији општине Рума, Просторног плана општине Рума ("Сл.лист општина Срема", бр. 7/15), Урбанистичког плана месне заједнице Жарковац ("Сл.лист општина Срема", бр. 6/89) и Правилника о општина правилима за парцелацију, препарцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС", бр. 22/2015), 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:** П=141,00м<sup>2</sup>

## **II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:**

**Постојећи објекти:** /

**Објекти које треба уклонити:** /

**Планирана намена:** породично становање

**Правила за формирање грађевинске парцеле:** Предметна к.п. бр. 1800 к.о. Жарковац представља самосталну грађевинску парцелу породичног становања која се задржава у постојећем стању.

**Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту:** директан приступ са улице ЈНА (к.п. бр.438). Приступ објекту из улице ЈНА.

**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: **0.6**

- индекс заузетости: **30%**

**Највећа дозвољена спратност и висина објеката:** Стамбени објекат П+1+Пот, са или без сутерена (подрума)

**Правила регулације:**

**Предња грађевинска линија:** Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за породични стамбени објекат је 5м. Уколико је више од 50% објеката у уличном потезу изграђено на регулационој линији, могуће је објекат поставити на регулациону линију како би се одржао континуитет уличног фронта.

**Задња грађевинска линија:** Мин. 0,5м од северне границе парцеле.

**Бочне грађевинске линије:** Мин. 2,5м од источне границе парцеле, мин 2,5м од западне границе парцеле

**Нивелација:**

- **кота терена:** +/-0,00м
- **кота пода приземља:** +0,60м
- **кота пода спрата:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** +3,80м
- **кота слемена:** +7,10м
- **кота крова:** /

**Паркирање:** на сопственој парцели

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

**Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели):** /

**Противпожарна заштита:** Противпожарна заштита обезбедиће се поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија, поштовањем прописа приликом пројектовања и изградње објекта. За изградњу објекта користити грађевинске материјале чија ватроотпорност задовољава стандарде СРПС.У.Ј1.240. Приликом пројектовања и извођења радова непосредно примењивати противпожарне прописе. Конструктивни склоп извести од материјала који нису лако запаљиви.

**Друго:** Бруто и нето површина објекта могу да имају минимална одступања приликом даље разраде идејног решења, односно приликом израде пројектно-техничке документације у поступку прибављања грађевинске дозволе, уз услов да су у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

### **III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА**

Објекат се лоцира на к.п. 1800 к.о. Жарковац, укупне површине парцеле 512м<sup>2</sup>. Објекат се гради као стамбени објекат. Максималне димензије објекта износе 15,25х11,00м.

Укупна бруто површина: 141,00м<sup>2</sup>

Укупна нето површина: 105,95м<sup>2</sup>

Спратност објекта П+0

Индекс изграђености 0.275

Индекс заузетости 27,50%

### **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.-484782/22 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: 1786/1 од 10.11.2022. 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: 1/4-59-1/22 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 пренера и катастра, прибављено:**

1. Копија катастарског плана парцеле број: 952-04-094-22843/2022 од 02.11.2022. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-25893/2022 од 02.11.2022. 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 1/3-129/2022 од новембра 2022. године израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-М-02/2022 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

**ШЕФ ОДЕЉЕЊА,**

**дипл. прав. Нада Харш**

Доставити:

1. Странци
2. Архиви