

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-37043-LOC-1/2024
Заводни број: 353-337/2024
Датум: 29.11.2024. године
Р У М А

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, заменик начелника Општинске управе дипл.прав. Нада Харш и шеф Одељења за урбанизам и грађење Љиљана Ђукић Ковачевић, дипл. правник по Решењу начелника општинске управе бр. 112-5-6/2024-IV од 17.09.2024. године, а на основу члана 3. и 15. Одлуке о општинској управи општине Рума ("Сл.лист општина Срема", бр. 24/15, 37/16 и 34/22), 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 План генералне регулације насеља Рума («Службени Лист Општина Срема», бр. 32/21, 34/22, 2/23, 9/24) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 22/15), поступајући по захтеву инвеститора Кавгић Александра [REDACTED] из Руме, [REDACTED] поднетог путем овлашћеног лица Грујић Душка из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу помоћног објекта, спратности П+0, на к.п. бр. 2542/2 к.о. Рума, укупне површине парцеле 272м², на основу Плана генералне регулације насеља Рума («Службени Лист Општина Срема», бр. 32/21, 2/23) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 22/15), 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"

Класификациони број објекта: објекат нема класификациони број

Планирана бруто површина по идејном решењу: 39,00м² (Укупно за све објекте на парцели је 136,00м²)

Планирана нето површина по идејном решењу: 31,02м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр. 12338 к.о. Рума, на к.п. бр. 2542/2 к.о. Рума евидентирана је породична стамбена зграда површине 97м².

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: помоћни објекат – летња кухиња са оставом

Намена простора, зоне, целине грађевинско земљиште, зона породичног становања у блоку 4-9-13

Врста радова : изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Друго: /

Напомена: Приликом израде пројектно техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољења су мања одступања у односу на ИДР који је кориштен као основа за издавање ових услова, уз услов да су у складу са утврђеним урбанистичким параметрима. Неопходно је изменити категорију објекта у ИДР-у.

Приступ јавној саобраћајној површини: директан приступ парцели са јавне саобраћајнице, ул. Виноградске.

Постојећа комунална опремљеност: Парцела је комунално опремљена, задржавају се постојећи прикључци.

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1.6

- индекс заузетости: макс. 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: максимална спратност помоћних објеката је П+0

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: Може да буде на регулационој линији, увучена 3 или 6 метара у односу на регулациону или у изузетним случајевима и више од 6м уз упозорење инвеститору да објекат залази у зону помоћних/радних објеката

Задња грађевинска линија: Задња грађевинска линија свих помоћних објеката се поставља на 0,5м од границе са суседом или на граници са суседом.

Бочне грађевинске линије: Помоћни објекти који се граде у дну парцеле постављају се на растојању од 0,5м од границе бочних суседа или на граници са суседом (уз сагласност суседа), у изграђеним зонама традиционалног низа није потребна сагласност суседа

Остале зграде на парцели: постојећа породична стамбена кућа површине 97м² која се задржава.

Нивелација:

- **кота терена:** (око 113,20 м.н.в.) ± 0.00
- **кота приземља:** - Кота пода приземља слободних помоћних објеката може да буде 0,20 – 1,00 м
- **кота пода поткровља:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** максимално 6.0м

Мах. Надзидак: Код објеката без поткровља највећи дозвољени надзидак износи 30см, односно 1,6м код објеката са поткровљем.

Светла висина просторије: светла висина помоћних просторија не може бити мања од 2,20м

Отвори: Отвори на објектима, на парцели који су према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 2,5м, начелно се не предвиђају. Отвори према суседу, на мањој удаљености од 2,5м, се могу предвидети већи отвори само са фиксним мат стаклом, "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор, радионице и магацини) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење сопствених просторија, чији је парапет минималне висине 1,8м од коте пода просторије.

Испусти на објекту: На зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу могу имати појединачне испусте али не преко 0.50 м.

Спољно степениште: Извођење спољног отвореног степеништа за спрат или поткровље се не препоручује. Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,90м улази у габарит објекта.

Обрада слободних површина: најмање 30% површине парцеле

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама:

Главни објекат мора задовољити минималну удаљеност од 3,0м у односу на главни објекат на суседној парцели.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Удаљеност главног од другог објекта уз главни објекат је најмање 3,0м. Пратећи (помоћни) објекти уз становање и пословање могу бити изграђени и уз главни објекат уколико су задовољени санитарни и други технички услови.

Смештај возила: Смештај сопствених возила и машина обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама (и) или на отвореном простору.

Противпожарна заштита: /

Ограда: Ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију или увучену унутар сопствене парцеле. Према суседу се ограда осовински поставља на међусобној граници или до границе. Ограде могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената, жичане итд. Без подзида или са подзидом висине до 1,0м као и жива ограда. Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,0м а према улици начелно уједначена са околним оградама али не виша од 2,0м.

Приступ објекту: 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

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина: Изградњом објекта не сме се на било који начин угрозити стабилност суседних објеката.

Депонија и евакуација отпадака: Депоновање кућног смећа врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту, евакуација се врши преко за то надлежног комуналног предузећа.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Планирани објекат је слободностојећи помоћни објекат у функцији становања спратности П+0 – летња кухиња са оставом, бруто површине 39м², крајњих димензија 4,00х9,75м. Изградњом новог објекта на парцели се постиже укупни индекс заузетости од 50% и изграђености од 0.5.

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.-518394-24 од 26.11.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Водоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити на водоводну и канализациону мрежу бр. 2409/1 од 25.11.2024. године, издат од Јавног предузећа "Водовод" Рума.

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: 952-04-094-23666/2024 од 13.11.2024. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-29696/2024 од 13.11.2024. 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 1/3-195-1/2024 од 25.11.2024.године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-03-10-2024 из октобра 2024. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа "House Of Art" из Руме, одговорног пројектанта: Мирјане Ј. Костић – Грујић дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 0291 03 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. Ружица Бабић

ДОСТАВИТИ:

1. Архиви
2. Инвеститору
3. Имаоцима јавних овлашћења:

Шеф Одељења

дипл. прав. Љиљана Ђукић Ковачевић