

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Одсек за спровођење обједињене процедуре
ROP-RUM-30436-LOC-1/2022
IV Број : **353-318/2022**
Дана: 17.10.2022.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 Милоша Вујашковића [REDACTED] из Ривице, ул. [REDACTED], поднетог путем пуномоћника Снежане Ердељац Панић из Руме, ул. [REDACTED], издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 2158 к.о. Рума, укупне површине парцеле 711м², 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: 139,28м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр. 3544 к.о. Рума,

1. Породична стамбена зграда, површине 98м², спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге;
2. Помоћна зграда, површине 17м², спратности П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката

Објекти које треба уклонити:

1. Породична стамбена зграда, површине 98м², спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге;
2. Помоћна зграда, површине 17м², спратности П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката

За постојеће објекте исходовано је Решење о уклањању објеката бр. 351-538/2022 од 07.06.2022. године, издато од стране Одељења за урбанизам и грађење Општине Рума

Планирана намена: Стамбени објекат са једним станом за породично становање

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту: директан приступ на јавну површину на јавну површину са северне стране-улица Станка Пауновић Вељка к.п.бр. 7305 к.о.Рума.Пешачки приступ да објекта је путем тротоара у ширини 1,40м.Приступ возила је преко колске капије у ширини 3,00м нивелационо усклађен са постојећом саобраћајницом.

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште: Предметна к.п. бр.2158 к.о.Рума налазила се 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.Усваја се предња грађевинска линија приказана у ИДР-у на удаљености од 3,00м од регулационе линије (север)

Задња грађевинска линија: Удаљеност од задње границе парцеле је мин.0,50м-од к.п. бр. 2160/1, 2060/2 к.о. Рума (југ).Према ИДР-у удаљеност од задње границе парцеле износи 27,85м мерено са западне стране до 28,13м (мерено са источне стране)

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.

Исток: Даљи сусед: мин. 3,00м од к.п. бр.2157 к.о. Рума (према ИДР-у од 5,00м до 5,37м)

Запад: Ближи сусед: мин 0,50м од к.п. бр.2159 к.о. Рума (према ИДР-у 0,70м)

Нивелација:

- **кота терена:** према ИДР-у 109.76мнв/-0.00
- **кота пода приземља:** према ИДР-у 110.26мнв/+0.50м
- **кота пода спрата:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** према ИДР-у 113.71мнв/+3,95м
- **кота слемена:** према ИДР-у 116.36мнв/+6,60м
- **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: Удаљеност главног објекта од главног објекта са суседних парцела је мин.3,50м

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

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+0, максималних дим. 9,00м x 16,35м, максималне висине 6,60м мерено од коте терена

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Објекат се лоцира на к.п. 2158 к.о.Рума, укупне површине 711м².Димензије стамбеног објекта су макс. 16,35м дужина и ширине 9,00м.Спратност стамбеног објекта је П+0.Предња грађевинска линија стамбеног објекта је удаљена од регулационе линије 3,00м-3,12м.Бочна грађевинска линија према ближем суседу са западне стране је удаљена 0,70м, а према даљем суседу на к.п. 2157 к.о. Рума, је удаљена 5,00м-5,37м.На к.п. 2158 к.о. Рума су евидентирана два објекта:1.Породична стамбена зграда, површине 98м², спратности П+0, објекат преузет

из земљишне књиге, 2. Помоћна зграда, површине 17м², спратности П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката. Оба објекта се уклањају због дотрајалости. За уклањање објеката је исходовано Решење о уклањању објеката бр. 351-538/2022 од 07.06.2022. године.

Укупна бруто површина приземља стамбеног објекта износи П=139,28м²

Нето површина је П=117,57м²

Индекс заузетости износи 19,58%

Индекс изграђености износи 0.19

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.-432769/22 од 12.10.2022. 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: 1610/1 од 13.10.2022. године, израђени од стране ЈП "Водовод" из Руме.

Локална путна мрежа-јавне саобраћајнице: /

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: 952-04-094-20326/2022 од 30.09.2022. године

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-22561/2022 од 03.10.2022. 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: /

VI Саставни део ових локацијских услова, поред горе наведених услова имаоца јавних овлашћења су и:

- **Урбанистичко-технички услови** број 1/3-114/2022 од 04.10.2022. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 9-8/2022 из августа 2022. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа «СТУДИО» из Руме, ул. Вељка Дугошевића бр. 100, одговорног пројектанта: Снежане Ердељац Панић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 0252 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.

Обрађивач,
Љиљана Ђукић

Доставити:

1. Странци
2. Архиви

ШЕФ ОДЕЉЕЊА,
дипл. прав. Нада Харш