

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-15825-LOCH-4/2022
Заводни број: 353-304/22
Датум: 23.09.2022. године
22400, РУМА

Шеф Одељења за урбанизам и грађеве 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), а по Решењу начелника општинске управе број 036-20/2022-IV ОД 18.04.2022. године, на основу 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), затим План генералне регулације Рума ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/2021), поступајући по захтеву инвеститора, Јасић Боривоја [REDACTED] из Руме, ул. [REDACTED] поднетог путем пуномоћника ДОО "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, ул. Алексе Шантића бр. 100, ПИБ:112319944, одговорно лице Краљ Милош из Руме, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за реконструкцију и доградњу помоћних објеката бр. 3 и бр. 4 са променом намене у стамбени објекат и спајање истих са стамбеним објектом број 1. у јединствени стамбени објекат уз формирање две стамбене јединице на к.п. бр. 6493/2 к.о. Рума, укупне површине парцеле $P=757m^2$, на територији општине Рума, на основу Плана генералне регулације Рума ("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" незахтевни објекти

Класификациони број објекта: 112111 – стамбене зграде са два стана, издвојене куће са два стана које се користе за стално становање или привремени боравак, до $400m^2$ или $P+1+P_k/C$

Планирана БРГП по идејном решењу: укупна бруто површина објекта бр. 3. који се реконструише износи $20,00m^2$, а објекта бр. 4. износи $15,00m^2$. Укупна бруто површина доградње објекта 3. и 4. износи $17,00m^2$. Укупна бруто површина након доградње и реконструкције објеката 3. и 4. износи $52,00m^2$. Укупна бруто површина објекта бр. 1. износи $78,00m^2$. Укупна бруто површина након реконструкције, доградње, промене намене и

спајања објеката 3., 4. и 1. износи 130,00м². Новоформирани стамбени објекат има две стамбене једине и то бруто површине: стан број 1. - 78,00м² и стан број 2. - 52,00м².

Планирана нето површина по идејном решењу: укупна нето површина објекта бр. 1. износи 64,07м², укупна нето површина објекта број 3. износи 15,92м², укупна нето површина објекта број 4. износи 10,34м². Укупна нето површина објеката бр. 1., 3. и 4. износи 90,33м². Укупна нето површина доградње објеката 3. и 4. износи 14,69м². Укупна нето површина објеката 3. и 4. након доградње износи 42,21м². Укупна нето површина након реконструкције, доградње, промене намене и спајања објеката 3., 4. и 1. износи 106,28м². Новоформирани стамбени објекат има две стамбене једине и то нето површине: стан број 1. - 64,07м² и стан број 2. - 42,21м².

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: према катастру непокретности, лист бр. 76 к.о. Рума, на к.п. бр. 6493/2 к.о. Рума, евидентирани су следећи објекти:

1. Породична стамбена зграда, П=78,00м², спратности П+0, део објекта има употребну дозволу / изграђен пре доношења прописа/преузет из земљишне књиге
2. Земљиште под зградом и другим објектом, део објекта са к.п. 6494/1 к.о. Рума, површине 4,00м².
3. Помоћна зграда, П=20,00м², спратности П+0, објекат уписан по закону о озакоњењу објекта
4. Помоћна зграда, П=15,00м², спратности П+0, објекат уписан по закону о озакоњењу објекта
5. Помоћна зграда, П=22,00м², спратности П+0, објекат уписан по закону о озакоњењу објекта.

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: стамбени објекат са две функционалне јединице за породично становање.

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: директан приступ на јавну површину са јужне стране – улица Петра Кочића к.п. бр. 7336 к.о. Рума

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште: предметна к.п. бр. 6493/2 к.о. Рума се налазила у грађевинском подручју насеља Рума до 15.06.1992. год., односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту («Сл. гласник РС», бр. 49/92) 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), максималне висине 12,00м

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: постојећа – на регулационој линији 0,00 (југ)

Задња грађевинска линија: постојећа – од регулационе линије 22,31м; удаљеност од задње границе парцеле је 32,44-од к.п. бр. 6485/7 и 6485/8 к.о. Рума (север)

Бочне грађевинске линије: постојеће – ближи западни сусед к.п. бр. 6494/1 к.о. Рума.-0,50м – мерено са уличне стране, - 0,54м до 0,77м од дела објекта број 2. који је прешао са к.п. бр. 6494/1 к.о. Рума.

Постојеће – даљи, источни сусед к.п. бр. 6493/1 к.о. Рума – 4,32м- мерено са уличне стране.

Приликом доградње водити рачуна да се испоштује удаљеност од постојећег објекта бр. 5. , која мора бити мин. 3,00м.

Нивелација:

- **кота терена:** према идр-у -0,50м
- **кота пода приземља:** према идр-у +/-0.00м
- **кота пода спрата:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** према идр-у +3,33м до улице, +2,57м са дворишне стране
- **кота слемена:** према идр-у, мах-до улице+5,59м, +5,22м/+4,30м-са дворишне стране.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: У постојећем стању.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Мин. 3,00м.

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

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

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је реконструкција и доградња постојећих објеката бр. 3. и бр. 4. са променом намене у стамбени објекат и спајање истих са стамбеним објектом бр. 1. у хединствени стамбени објекат са две функционалне јединице. Доградња се врши према

дворишту, дограђује се и тераса. Новоформирани објекат је спратности П+0, висина слемена 5,59м. Укупна бруто површина након реконструкције, доградње, промене намене и спајања објеката 3., 4. и 1. износи 130,00м². Новоформирани стамбени објекат има две стамбене једине и то бруто површине: стан број 1. - 78,00м² и стан број 2. - 52,00м². Укупна нето површина након реконструкције, доградње, промене намене и спајања објеката 3., 4. и 1. износи 106,28м². Новоформирани стамбени објекат има две стамбене једине и то нето површине: стан број 1. - 64,07м² и стан број 2. - 42,21м². Индекс заузетости парцеле је 20,61 %. Индекс изграђености парцеле је 0,2061.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Планиране су инсталације струје, воде и канализације које се прикључују у складу са издатим условима имаоца јавних овлашћења.

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.-242072-22 од 07.06.2022. 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: 827/1 од 06.06.2022. године, израђени од стране ЈП "Водовод" из Руме.

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: 952-04-094-11332/2022 од 31.05.2022. године

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-12722/2022 од 29.07.2022 године

(3 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 1/3-110/2022 од 21.09.2022. 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 IDR-V-13/22 из маја 2022. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране ДОО “СМБ ПРО-ИНГ” из Руме, одговорног пројектанта: Александра Вучић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 J766 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,

дипл.прав. Љиљана Ђукић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА,
дипл. прав. Нада Харш

Доставити:

1. Странци
2. Архиви