

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Одсек за спровођење обједињене процедуре
ROP-RUM-26672-LOC-1/2022
IV Број : **353-286/2022**
Дана: 03.10.2022.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), а 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 насеља Хртковци ("Сл. лист општина Срема", бр. 33/09, 28/14, 32/19), поступајући по захтеву инвеститора Дан Бранислава из Хртковаца, [REDACTED], Дан Илонке из Хртковаца, [REDACTED] и Николе Орловића из Хртковаца, [REDACTED], поднетог путем пуномоћника "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, ул. Алексе Шантића бр. 100, МБ: 21649660, ПИБ: 112319944, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за реконструкцију, доградњу и надградњу са променом намене у стамбени објект на к.п. бр. 836 к.о. Хртковци, укупне површине парцеле 543м², на територији општине Рума, Плана генералне регулације насеља Хртковци ("Сл. лист општина Срема", бр. 33/09, 28/14, 32/19), 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 (стамбене зграде са једним станом)

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: Породична кућа(објект бр.2)

Планирана реконструкција и доградња: Бруто површина приземља=121,50м², Планирана надградња: Бруто површина поткровља=128,21м², Укупна бруто површина објекта=249,71м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Објекат бр.1-породична стамбена зграда 57,0м² (објекат има одобрење за употребу); спратност П+Пк

Објекат бр.2-зграда занатства и сличних услуга 92,0м² (објекат има одобрење за употребу); спратност П+0

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: Стамбени објекат-породична кућа

Правила за формирање грађевинске парцеле: Услови које треба да испуњава грађевинска парцела за изградњу објеката породичног становања у Зони породичног становања су следећи:

-за традиционалне објекте минимална ширина фронта парцеле је 12,0м, а минимална површина парцеле је 360,0м²

-на парцелама већих површина (преко 500м²) могуће је изградити два стамбена објекта

Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту: Приступ јавној саобраћајници врши се директно из Ул.Михајла Пупина и Ул.Школска. Приступ објекту обезбедити са јавног пута-улице, путем колско-пешачког прилаза мин.ширине 2,5м.

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште: Према УП МЗ Хртковци ("Сл. лист општина Срема" 14/89) катастарска парцела је била у границама грађевинског подручја насеља Хртковци.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **2.0**

- индекс заузетости: **50%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: за објекте породичног становања П+2+Пк (са подрумом или сутереном-по потреби ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе)

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: мин.удаљеност дела објекта који се дограђује од регулационе линије је макс. 6,0м

Задња грађевинска линија: постојећа

Бочне грађевинске линије: постојећа

Нивелација:

- **кота терена:** 0.00м
- **кота пода приземља:** мин. +0.2м
- **кота пода спрата:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** +8.04м према ИДР-у
- **кота крова:** /

Паркирање: на споственој парцели

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: најмање 4,0м

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): најмање 4,0м

Противпожарна заштита: Обезбедити противпожарни пролаз у дубину парцеле мин.ширине 3,0м и прописану удаљеност између објекта, а посебно је значајна употреба ватроотпорних материјала за градњу и избегавање запаљивих материјала.Приликом изградње објекта поред обавезне употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, неопходна је и правилна организација објекта на предметној локацији како би се омогућила лака доступност планираних објекта и садржаја противпожарним возилима.

Друго: /

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Објекат се лоцира на к.п. 836 к.о.Хртковци, укупне површине 543м²..На парцели се налазе два објекта.Објекат бр.1-породична стамбена зграда бруто површине 57,0м² и објекат бр.2 бруто површине 92,0м².Објекат ће се користити као стамбени објекат у сврси становања.

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.-397804/22 од 22.09.2022. 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: 1480/1 од 12.09.2022. 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: 1/4-45-1/2022 од 30.09.2022. године, издатим од стране Јавног предузећа за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу 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: 952-04-094-17972/2022 од 31.08.2022. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-19850/2022 од 01.09.2022. 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 1/3-106/2022 од 09.09.2022. 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 ИДР-Ј-03/22 из јула 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