

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-33235-LOC-1/2023
Заводни број: 353-353
Датум: 01.11.2023. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађеве Општинске управе Општине Рума, шеф Одељења, дипл.прав. Нада Харш, на основу члана 3. и 15. Одлуке о општинској управи општине Рума ("Сл.лист општина Срема", бр. 24/15, 37/16 и 34/22), 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, 52/2021 и 62/2023), члана 2., 3., 9. и 15. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 87/2023), члана 6., 8., 11. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 68/2019), затим План генералне регулације насеља Рума ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/2021, 34/22, 2/2023), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), поступајући по захтеву инвеститора, Осећански Горана [REDACTED] из Руме, ул. [REDACTED] [REDACTED] поднетог путем Маричић Зорана из Руме, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за изградњу стамбеног објекта са два стана, спратности П+1 на к.п. бр. 1764/1 к.о. Рума, укупне површине парцела 434,00м², на територији општине Рума, на основу План генералне регулације насеља Рума ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/2021, 34/22, 2/2023), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), 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

Планирана бруто површина по идејном решењу: 196,84м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 163,62м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: На к.п. 6423/2к.о. Рума, постоји:

1. породична стамбена зграда, укупне површине 78,00м², спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге
2. помоћни објекат, укупне површине 18,00м², спратности П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи

Објекти које треба уклонити:

1. породична стамбена зграда, укупне површине 78,00м², спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге
2. помоћни објекат, укупне површине 18,00м², спратности П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи

Планирана намена: стамбени објекат за породично становање са два стана

Садржај објекта: приземље, стан бр. 1 – ходник, купатило, тоалет, соба, остава, кухиња и дневна соба, тераса. Заједнички простор – ходник и степениште

спрат, стан бр. 2 - ходник, купатило, тоалет, соба, остава, кухиња и дневна соба, тераса. Заједнички простор – ходник

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Пристап јавној саобраћајној површини: директан пристап са јавне саобраћајнице на к.п. број 7273 к.о. Рума (ул. Змај Јовина)

Постојећа комунална опремљеност: парцела је комунално опремљена, планирано је задржавање постојећих прикључака и повећање капацитета

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1,5

- индекс заузетости: 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: стамбени објекат П+1+Пк (са или без подрума/сутерена)

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: повучена мин. 3,00м у односу на регулациону линију обзиром на то да се ради о објекту на угаоној парцели

Задња грађевинска линија: објекат се налази на угаоној парцели па задња грађевинска линија не постоји

Бочне грађевинске линије: 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 да се обезбеди колски пролаз најмање ширине 3,00м.

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** 108,44мнв /+/-0,00
- **кота пода приземља:** за стамбене објекте 0,50-1,20, изузетно се допушта од 0,2м уколико је оправдано архитектонским решењем
- **кота пода поткровља:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** мах 12,00м за главне објекте

Мах. надзидак: код објеката без поткровља износи 30цм, односно 1,60м код објеката са поткровљем

Светла висина просторије: код стамбених објеката не може бити мања од 2,40м

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 2,50м се могу предвидети већи отвори само са фиксним мат стаклом “луксфер” призмама и сл. непровидним елементима и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење сопствених просторија чији је парапет мин 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 0,50м.

Спољно степениште: се не препоручује. Спољно отворено степениште које савлађује вину од 0,90м улази у габарит објекта.

Обрада слободних површина: најмање 30% површине парцеле

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: мин 3,50м између сопственог и суседног објекта

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

Смештај возила: на сопственој парцели, изван површине јавног пута

Противпожарна заштита: обезбедити пролаз у дубину парцеле ширине мин. 3,0м

Ограда: на угаоним парцелама ради прегледности раскрснице обавезно се постављају провидне ограде у најмањој дужини двоструке дужине повлачења објекта од обе УРЛ, мерено од угла, без подзида или са подзидом, висине од 0,90м од коте тротоара, или живе ограде висине од 0,90м

Приступ објекту: омогућен је директно са саобраћајнице ул. Змај Јовине, приступним путем минималне ширине 3,00м

Напомена:

Изградња објекта не сме на било који начин угрозити сигурност суседних објеката

Приликом израде пројектно-техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољена су мања одступања у односу на ИДР, уз услов да су у складу са урбанистичким параметрима.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња стамбеног објекта са два стана, спратности П+1, мах димензија 8,35 x 12,35м, разуђеног облика, у Руми, на катастарској парцели број 1764/1 к.о. Рума. Категорија објекта "А". Индекс заузетости 23,40%, индекс изграђености 0,45. Уклања се породична стамбена зграда, укупне површине 78,00м², спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге и помоћни објекат, укупне површине 18,00м², спратности П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Постојећа електроенергетска и водоводна мрежа

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Водоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима бр. 1938/1 од 19. 10. 2023. године, издатим од ЈП "ВОДОВОД" Рума.

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.-455188-23 од 25.10.2023. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" 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: 952-04-094-21320/2023 од 12.10.2023. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-25416/2023 од 13.10.2023. 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 1/3-157/2023 од 31.10.2023. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума, Сектор за урбанистичко планирање.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 10-9-2023 из септембра 2023. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектни биро “Ариес про-инг” из Руме, одговорног пројектанта: Самир Бастони, маст.инж.арх., бр. лиценце 300 P125 18, 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