

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-6267-LOC-1/2025
Заводни број: 353-69/2025
Датум: 10.04.2025. године
22400 Рума

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, заменица начелника Општинске управе дипл.прав. Нада Харш по Решењу Општинског већа општине Рума бр. 06-101-6/2024-II од 08.11.2024. године 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, 34/22 и 43/24), 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 Руме («Сл. лист општине Срема», бр. 32/21, 34/22, 9/24), поступајући по захтеву инвеститора Ђапић Мирка [REDACTED] из Београда, [REDACTED] поднетог путем Пројектног бироа “Ариес про-инг” из Руме, законски заступник Маричић Зоран из Руме, заведен под бројем ROP-RUM-6267-LOC-1/2025, Интерни број 353-69/2025 од 10.03.2025. године, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу помоћног објекта спратности П+0 уз претходно уклањање помоћног објекта бр. 2, спратности П+0 и дела помоћног објекта бр. 3, спратности П+0, на к.п. бр. 2469 к.о. Рума, укупне површине 480м², на основу Плана генералне регулације Рума («Сл. лист општине Срема», бр. 32/21, 34/22, 9/24), 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" – зграде – незахтевни објекти

Класификациони број објекта: Без класификационе ознаке, објекат у функцији стамбеног објекта

Планирана бруто површина по идејном решењу:
ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ, спратност П+0, макс. дим. 7,50x13,00
Приземље: 83,60м²

Планирана нето површина по идејном решењу:

Приземље: 72,09м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према катастру непокретности, извод бр. 11611 к.о. Рума, на к.п. бр. 2469 к.о. Рума евидентиран је следећи објекат.

1. Породична стамбена зграда, површине 109м², спратности по.+П, део објекта употребну дозволу/изграђен пре доношења прописа/ преузет из земљишне књиге.

НАПОМЕНА: Према Решењу о озакоњењу објеката бр. 351-153/2017 од 25.10.2024. године, које је издато од стране Одељења за урбанизам и грађење, Општинске управе Општине Рума, озакоњени су следећи објекти:

1. Стамбени објекат – доградња, макс. дим. (3,20x2,80м)+(1,00x1,12м), бруто површине дограђеног дела 54,93м², нето површине дограђеног дела 35,72м², укупне спратности по.+П, на к.п. бр. 2469 к.о. Рума, у ул. Сремска бр. 12 у Руми: Бруто површина земљишта под објектом износи 119м²;

2. Помоћни објекат, макс. димензија 10,14x4,00м, површине под објектом 40,00м², спратности П+0, на к.п. бр. 2469 к.о. Рума;

3. Помоћни објекат, макс. димензија 9,85x5,36м, површине под објектом 50,00м², спратности П+0, на к.п. бр. 2469 (42,33м²) и 2470 (7,69м²) к.о. Рума, истог власника;

4. Помоћни објекат, макс. димензија 4,60x8,75м, површине под објектом 40,00м², спратности П+0, на к.п. бр. 2469 (21,07м²) и 2470 (18,93м²) к.о. Рума, истог власника;

Објекти које треба уклонити: /

Објекат бр. 2, на к.п. бр. 2469 к.о. Рума: Помоћни објекат, макс. димензија 10,14x4,00м, површине под објектом 40,00м², спратности П+0, на к.п. бр. 2469 к.о. Рума;

Део објекта бр. 3 на к.п. бр. 2469 к.о. Рума, бруто површине 26,14м², задржава се део бруто површине 16,19м на к.п. бр. 2469 к.о. Рума, задржава се 7,67м² на к.п. бр. 2470 к.о. Рума. Укупна бруто грађевинска површина објекта бр. 3 који се задржава износи 23,68м².

Планирана намена: Помоћни објекат (надстрешница, котларница, летња кухиња и гаража)

Намена простора, зоне, целине: Породично становање, блок 4-4-5

Врста радова : изградња помоћног објекта

Правила за формирање грађевинске парцеле: Напомена: Обзиром да су постојећи помоћни објекти (бр.3 и бр.4) изграђени на к.п. бр. 2469 (480м²) и к.п. бр.2470 (656м²) к.о. Рума, пожељно је изградити Геодетски елеборат спајање суседних парцела истог власника, како би се формирала јединствена грађевинска парцела породичног становања (укпне површине 1136м²).

Приступ јавној саобраћајној површини: Директан приступ на јавну површину са западне стране – улица Сремска к.п. бр. 7248 к.о. Рума.

Постојећа комунална опремљеност: Коловоз, водовод, фекална канализација, гас, НН ел. мрежа, ТТ мрежа.

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште: Предметна к.п. бр. 2469 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.

Друго: /

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1.6
- индекс заузетости: 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+0, максималне висине 6,00м

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: Предња грађевинска линија је на удаљености 14,00м од регулационе линије 0.00 (уз задњу грађевинску линију стамбеног објекта бр.1) - ЗАПАД

Задња грађевинска линија: Удаљеност задње грађевинске линије од регулационе линије износи 27,00м, од задње границе парцеле је мин. 2,44 до 2,66м, од помоћног објекта бр. 3. - ИСТОК Пошто удаљеност од властитих помоћних објекта није прописана, усваја се планирана удаљеност од објекта бр.3.

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.

Обзиром на постојеће објекте на парцели, усвајају се бочне грађевинске линије према ИДР-у. ЈУГ : Према ИДР-у, мин. удаљеност од границе са даљим суседом износи 6,92м, од к.п. бр. 2467 к.о. Рума.

СЕВЕР: Ближи сусед - мин. 0,50м, од к.п. бр. 2471/1 и 2471/2 к.о. Рума

Према ИДР-у, мин. удаљеност од границе са ближим суседом износи 0,51м.

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** -0,51м / 112.01мнв
- **кота приземља:** ±0.00м/112,52мнв
- **кота пода поткровља:** /
- **кота венца:** +2,15м/114.67мнв
- **кота слемена:** +5,50м/118.02мнв

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: Минимална светла висина помоћних просторија је 2,20м.

Отвори: Главне отворе оријентисати према сопственом дворишту и улицу. Према ближем суседу отворис усее пдоас тављају искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења на парапету минималне висине 1,80м.

Испусти на објекту: У складу са правилима прописаним Правилником о општим правилима парцелацију, рпергаувлиалциимјуа и зиаз градњу (Сл. Гласник РС 22/2015).

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

Обрада слободних површина: Проценат озелењености парцела намењених породичном становању треба да буде најмање 30%.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: размак између сопственог и суседних објеката треба да буде најмање 3,50м

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Чисти помоћни објекти могу да се граде уз стамбени објекат или на удаљености 3,00м. Удаљеност од других помоћних објеката није прописана.

Смештај возила: 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. У предметном приземном (П+0) помоћном објекту, планирана је гаража за једно путничко возило.

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

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина: Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу утврђених овим планом, нарочито поштовање грађевинских линија, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима, међусобне удаљености објеката и сл.

Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти, како на сопственој тако и на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).

Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима.

Ограда: Ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију или увучену унутар сопствене парцеле.

Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници (по договору суседа), или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде.

Ограде могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената, жичане и др, без подзида или са подзидом висине до 1,00м, као и жива ограда.

Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,00м, а према улици начелно уједначена с околним оградама али не виша од 2,00м (оптимална висина до 1,60м).

Улична ограда је постојећа, планирано је подизање жичане транспарентне ограде по већем обиму парцеле.

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.

Сем уређења пешачких и колских приступа, подразумева се извођење интерне саобраћајнице у дубину парцеле, као и потребне манипулативне површине у дворишту.

Депоноване и евакуација отпадака: Депоноване кућног смећа врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту. Евакуација се врши на градску депонију, организовано, преко за то надлежног предузећа –ЈП „Комуналац,, Рума.

Друго: /

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, на к.п. бр. 2469 к.о. Рума, планирана је изградња помоћног објекта спратности П+0 (приземље), максималних дим. 7,50х13,00м. максимална висина објекта мерено од околног тротоара износи 6,00м.

Изградња објекта се врши уз стамбени објекат бр.1, уз задњу -источну грађевинску линију стамбеног објекта. Целокупна диспозиција објекта се усваја према ИДР-у. Индекс заузетости на парцели износи 49,97%, индекс изграђености 0.499

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.-128263-25 од 08.04.2025. 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. 836/1 од 31.03.2025. 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: 952-04-094-4479/2025 од 13.03.2025. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-4348/2025 од 25.03.2025. 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 1/3-47/2025 од 01.04.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 3-11-2024 из фебруара 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа “Ариес про-инг” из Руме, одговорног пројектанта: Маричић Зорана, дипл.инж.грађ., бр. лиценце 311 1130 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 350,00 динара уплаћених на рачун број 840-742251843-73, са позивом на број 32 229 08803, општинска административна такса

Обрадила
дипл.прав. Ружица Бабић

Доставити:

1. Инвеститору
2. Имаоцима јавних овлашћења
3. Архиви

ШЕФ ОДЕЉЕЊА
дипл. прав. Љиљана Ђукић Ковачевић