

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-8815-LOC-1/2025
Заводни број: 353-87
Датум: 17.04.2025. 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 и 7/25), поступајући по захтеву инвеститора Јовановић Драгане [REDACTED] из Руме, [REDACTED] и Коцан Биљане из Руме, [REDACTED], поднетог путем Пројектног бироа "TINING" из Врдника, законски заступник Тамара Б. Крањц из Врдника, заведен под бројем ROP-RUM-8815-LOC-1/2025, Интерни број 353-87/2025 од 31.03.2025. године, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу помоћног објекта – летња кухиња, спратности П+0 са уклањањем помоћног објекта – гаража (објекат бр. 2), на к.п. бр. 932 к.о. Рума, укупне површине 535м² (5а 35м²), на основу Плана генералне регулације Рума («Сл. лист општине Срема», бр. 32/21, 34/22, 9/24 и 7/25), 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: објекат неklasификован

Планирана бруто површина по идејном решењу: БРГП 99,18м²; Бруто површина приземља 99,18м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 90,55м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти:

објекат бр. 1- Стамбено-пословна зграда, површине 134 м²
објекат бр. 2- Помоћна зграда, површине 32 м².

Објекти које треба уклонити: уклања се објекат бр. 2, Помоћна зграда-гаража, површине 32м².

Планирана намена: Помоћни објекат – летња кухиња

Намена простора, зоне, целине: Зона централних садржаја, блок 2-1-5

Врста радова : изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: Задржава се парцела према постојећем стању. Постојећа к.п. бр. 932 к.о. Рума представља самосталну грађевинску парцелу.

Пристап јавној саобраћајној површини: Постојећи директан пристап парцели са коловоза ул. ЈНА (к.п. бр. 7297 к.о. Рума).

Постојећа комунална опремљеност: коловоз, нн мрежа, вода, канализација, струја...

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште: Предметна к.п. бр. 932 к.о. Рума налазила се у границама грађевинског подручја Руме до 15.06.1992.год, 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 - Генерални урбанистички план за град Руму ("Сл. лист општина Срема", бр.14/88).

Друго: /

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: макс. 2,0
- индекс заузетости: макс. 70% (под објектима)

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: Помоћни објекти: макс.П+0 (са или без подрума/сутерена), максимална висина објекта 6,0м

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: Поклапа се са регулацијом (за главни објекат).
Помоћни објекат се поставља иза главног, односно у дну парцеле

Задња грађевинска линија: мин. 0,5м од границе са јужним суседом.

Бочне грађевинске линије: 0,5м од границе бочних суседа са истока и запада, или на граници са суседом (у изграђеним зонама традиционалног низа није потребна сагласност суседа)

Остале зграде на парцели: Постојећи стамбено-пословни објекат, П+0

Нивелација:

- **кота терена:** ± 0.00 (110,14мнв)
- **кота приземља:** +0,20м до +1,0м
- **кота пода поткровља:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** макс. + 6,0м мерено од коте терена (остварено 4,65м према ИДР-у).

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: Светла висина помоћних просторија мин. 2,20м.

Отвори: Главне отворе на објекту, по правилу предвидети на фасади објекта оријентисаној према сопственом дворишту. Отвори на објектима, који су према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 2,5м, начелно се не предвиђају.

Изузетно, према суседу, на мањој удаљености од 2,5м, се могу предвидети отвори искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења на парапету минималне висине 1,80м.

Објекти који се постављају на заједничкој граници са суседом, на тим зидовима не могу имати никакве отворе, али могу имати светларник за осветљење и вентилацију просторија и то на рачун габарита сопственог објекта.

Испусти на објекту: На зидовима објекта који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на висини изнад 3,0 м дозвољене су стрехе, еркери и сл. до 0,5 м.

На зидовима објекта који се постављају на заједничкој граници са суседом нису дозвољени никакви испусти.

Спољно степениште: Спољно отворено степениште које савлађује висину до 0,9м не улази у габарит објекта.

Обрада слободних површина: Уређење слободних површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре.

Уређење појединачних парцела породичног становања вршиће се према жељама власника, у зависности од величине парцеле.

У оквиру парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: /

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): мин. 3,00м.

Смештај возила: /

Противпожарна заштита: Постојећи пролаз у дубину парцеле

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина: Изградњом објекта не сме се на било који начин угрозити стабилност суседних објекта

Ограда: 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 1,0м, као и жива ограда.

Висина оградe између суседних парцела може бити до 2,0м, а према улици начелно уједначена с околним оградама али не виша од 2,0м (оптимална висина до 1,60м).

Приступ објекту: Колски и пешачки приступ парцели обезбеђен у постојећем стању из ул. ЈНА. Приступ помоћном објекту из сопственог дворишта.

Депонованье и евакуација отпадака: Обезбеђено у постојећем стању на сопственој парцели

Друго: /

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се изградња помоћног објекта – летња кухиња, спратности П+0, са уклањањем постојећег помоћног објекта бр.2 (гаража).

Објекат се гради као слободностојећи, максималног габарита 10,45м x 10,11м.

Висина објекта мерено од терена је 4,65м.

Грејање објекта није предвиђено, изузетно пећ на чврсто гориво (планиран је оцак).

Индекс заузетости на парцели (остварено према ИДР-у) износи 43,59%, индекс изграђености 0,44, зелене површине 39,29%.

Бруто и нето површина објекта могу да имају минимална одступања приликом даље разраде Идејног решења, односно приликом израде пројектно-техничке документације, уз услов да су у складу са утврђеним урбанистичким параметрима

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.-144007-25 од 16.04.2025. 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. 889/1 од 09.04.2025. 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: 952-04-094-5948/2025 од 01.04.2025. године

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-7122/2025 од 01.04.2025. 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 1/3-59-1/2025 од 08.04.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број IR. 1. V/2025 из фебруара 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа “TINING” из Врдника, одговорног пројектанта: Тамара Б. Крањц, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 J002 10 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