

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-21014-LOC-1/2025
Заводни број: 353-174/2025
Датум: 31.07.2025. године
22400 Р У М А

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, заменица начелника Општинске управе Општине Рума дипл.правник 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 дипл. правник. Љиљана Ђукић Ковачевић 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 Плана генералне регулације насељеног места Доњи Петровци („Сл. лист општина Срема“ бр.18/2019.), поступајући по захтеву инвеститора Дајане Рунић ЈМБГ: [REDACTED] из Доњег Петровца, ул. [REDACTED], поднетом путем Пројектног бироа "SMB PRO-ING" DOO Рума чији је законски заступник Милош Краљ из Руме, под бројем ROP-RUM-21014-LOC-1/2025, Интерни број: 353-174/2025 од 11.07.2025. године, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу стамбеног објекта спратности П+0, на к.п. бр. 395 к.о. Доњи Петровци, укупне површине парцеле 364,00м², на основу Плана генералне регулације насељеног места Доњи Петровци („Сл. лист општина Срема“ бр.18/2019.), 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"

Класификациони број објекта: 111011 - Стамбене зграде са једним станом

Бруто површина објекта: Приземље: 61,83м²

Нето површина објекта: Приземље: 47,67м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према катастру непокретности, извод број 893 к.о. Доњи Петровци:

1. Породична стамбена зграда, површине 33м², спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге.

Постојећи објекти које треба уклонити: Уклања се постојећи стамбени објекат:

1. Породична стамбена зграда, површине 33м², спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге

Планирана намена: Стамбени објекат са једном стамбеном јединицом за породично становање

Намена простора, зоне, целине: Породично становање, Блок 3-1

Врста радова: Изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: Директан приступ са источне стране на јавну површину - улица Закић Станка - Старог к.п. бр .625 к.о. Доњи Петровци

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

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште: Предметна к.п. бр. 395 к.о. Доњи Петровци се налазила у грађевинском подручју насеља Доњи Петровци до 15.06.1992.год, односно до дана ступања на снагу су се Закона о пољопривредном земљишту („Сл. гласник РС“ бр. 49/92.), што је утврђено увидом у урбанистичку документацију за насеље Доњи Петровци.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: /

- индекс заузетости: 50% под објектима високоградње

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

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се најчешће поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле за мах. 6,0 m.

Према ИДР-у објекат је лоциран на удаљености 4,02м (најистуренији део објекта, мерено са југо-источне стране) до 5,18м (мерено са северо-западне стране), у односу на регулациону линију 0.00

Задња грађевинска линија: Мин. 1,00м од задње границе парцеле, од к.п. бр. 396 к.о. Доњи Петровци , ЈУГО-ЗАПАД

Према ИДР-у: од 17,03м(мерено са северо-западне стране), до 17,46м (мерено са југо-источне стране).

Бочне грађевинске линије: СЕВЕРО-ЗАПАД: мин. 0,50м од к.п. бр. 397 к.о. Доњи Петровци.

Према ИДР-у: од 0,50м до 0,68м ЈУГО-ИСТОК : мин. 3,00м од к.п. бр. 393 к.о. Доњи Петровци

Према ИДР-у: 5,14м- 4,78м (у најужем делу) - 5,04м, од улазног степеништа до границе са к.п. бр. 393 К.О. Доњи Петровци, остварен пролаз у дубину парцеле око 3,50м, у најужем делу. У свему према графичком прилогу.

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** 90.89_{мнв}/-0,50м
- **кота пода приземља:** 91.39_{мнв}/+/-0.00
- **кота венца:** 94.14_{мнв}/+2,75м
- **кота слемена:** 96.34_{мнв}/+5,45м
- **кота пода подрума:**/

Мах. Надзидак: /.

Светла висина просторије: Мин. 2,40м , оптимално 2,70м

Отвори: Главне отворе оријентисати према сопственом дворишту и улици. Према ближем суседу отвори се постављају на парапету минималне висине 1,80м.

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

Спољно степениште: Степениште које прелази висину од 0,90м улази у габарит објекта

Обрада слободних површина, зеленило: У оквиру парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина.површина.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Удаљеност од објекта са уседних парцела је 1/2 вишег објекта али не мање од 3,50м.

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): Мин. 3,50м или за половину висине вишег објекта.

Смештај возила: На сопственој парцели

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

Ограда: Ограда око парцеле може бити према улици транспарентна мах висина ограде до 2,00м, или комбинована са подзидом до 0,90м.

До суседа ограда може бити зидана, транспарентна или жива зелена ограда мах.висине 2,00м.

Сви елементи оградe (темељи, стубови) морају да буду на парцели власника парцеле.

Приступ објекту: Колски и пешачки приступ објекту омогућен из улице Закић Станка - Старог, са источне стране. Колски приступ објекту се ради као тврди колски приступ (асфалт, бетон) мин. ширине 3,00м.

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

Депоноване и евакуација отпадака: У дворишни контејнер па на регионалну депонију, путем надлежног предузећа ЈП „Комуналац“ Рума.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Након уклањања постојећег стамбеног објекта, спратности П+0, бруто грађевинске површине 33м², макс. димензија 4,42х7,54м, планирана је изградња стамбеног објекта, са једном стамбеном јединицом за породично становање, спратности П+0, димензије габарита објекта су 4,67х 13,24м, висина објекта од коте терена 5,95м. Са југо-источне стране објекта планирано је улазно степениште, макс. дим. 1,32х2,60м. Поред степеништа је остварен пролаз у дубину парцеле око 3,50м, у најужем делу.

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.-291573-25-25 од 30.07.2025. 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 у складу са Условима за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону инфраструктуру бр. 1589/1 од 21.07.2025. године, издатим од Јавног предузећа "Водовод" Рума.

Гасоводна мрежа: Технички услови бр. 20.78.1 од 16.07.2025. године, издати од ЈП "ГАС-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: 952-04-094-13941/2025 од 14.07.2025. године
2. Уверење Одељења за катастар инфраструктуре Нови Сад број : 956-302-17687/2025 од 15.07.2025. 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: /

VI Саставни део ових локацијских услова, поред горе наведених услова имаоца јавних овлашћења су и:

- **Урбанистичко-технички услови** број 1/3- 117/2025 од 18.07.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број IDR-OG-08/25 из јуна 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа „SMB PRO-ING “ доо из Руме, главног пројектанта дипл.грађ.инж Милоша Краља, са лиценцом број: 311 M455 13 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.

VII 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.

ДОСТАВИТИ:

1. Архиви
2. Инвеститору
3. Имаоцима јавних овлашћења

Обрадила

дипл.прав. Ружица Бабић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. правник Љиљана Ђукић Ковачевић