

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-15753-LOC-1/2025
Заводни број: 353-136/2025
Датум: 20.06.2025. године
22400 Рума

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 насеља Путинци (Сл.лист општина Срема бр.22/07), поступајући по захтеву инвеститора Вудраговић (Пера) Душана [REDACTED] из Путинаца, [REDACTED] [REDACTED] поднетог путем овлашћеног лица Небојше Вилотића маст. инж. арх. из Руме, под бројем ROP-RUM-15753-LOC-1/2025, Интерни број: 353-136/2025 од 29.05.2025. године, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу помоћног објекта гаража, спратности П+0, на катастарским парцелама број 1136 и 1137/1 к.о. Путинци, к. п. бр. 1136: 379м²; к.п. бр. 1137/1: 296м²; укупна површина парцеле 675 м², на основу Плана генералне регулације насеља Путинци (Сл.лист општина Срема бр.22/07), 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 класификационог броја, објект у функцији главног објекта

Бруто површина објекта: ПЛАНИРАНИ ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ - ГАРАЖА
спратност П+0, макс. дим. 11,85х12,30м
Бруто површина приземља : 145,75м²

Нето површина објекта: Нето површина приземља: 136,23м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према катастру непокретности, извод број 91 к.о Путинци на предметној катастарској парцели број 1136 к.о. Путинци евидентиран је следећи објекти:

1. Породична стамбена зграда, површине 96м², спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге;

Према катастру непокретности, извод број 91 к.о Путинци на предметној катастарској парцели број 1137/1 к.о. Путинци нема евидентираних објекта.

Постојећи објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: Помоћни објекат - гаража

Намена простора, зоне, целине: Породично становање

Врста радова: Изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: Пре прибављања употребне дозволе потребно је изградити Геодетски елаборат спајања сусених парцела истог власника, у сврху формирања јединствене грађевинске парцеле.

Приступ јавној саобраћајној површини: Директан приступ на јавну површину са северо-источне стране - улица Иве Лоле Рибара к.п. бр. 1339 к.о.Путинци

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

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

Друго: /

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 0.8

- индекс заузетости: 40% под објектима

Највећа дозвољена спратност и висина објекта: П+0

Правила регулације: Усваја се планирана диспозиција помоћног објекта, приказана у ИДР-у. Објекат је лоциран унутар грађевинских линија прописаних Планом.

Предња грађевинска линија:

СЕВЕРО-ИСТОК:

Предња грађевинска линија може бити на удаљеност од главног — стамбеног објекта мин. 5,00 м.

Према ИДР-у, предметни објекат је лоциран на удаљености 19,63м од главног - стамбеног објект бр. 1.

Задња грађевинска линија:

ЈУГО-ЗАПАД: Мин. 0,50м од границе са к.п. бр. 1137/2 к.о. Путинци

Према ИДР-у, објекат је лоциран на удаљености 0,95м од задње границе парцеле, од заједничке границе са к.п. бр. 1137/2 к.о. Путинци.

Бочне грађевинске линије:

СЕВЕРО-ЗАПАД: Мин. 0,50м од к.п. бр.1138 и 1139 к.о. Путинци
Према ИДР-у, удаљеност од к.п. бр. 1139 к.о. Путинци износи 1,15м.
ЈУГО-ИСТОК: Мин.0,50м од к.п. бр. 1134/2 к.о. Путинци, пошто се објекат гради у дубини и по ширини парцеле.
Према ИДР-у, удаљеност од к.п. бр. 1134/2 к.о. Путинци износи 0,70м.

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** 110.73мнв/ -0,10м
- **кота пода приземља:** 110.83мнв/ +/-0.00
- **кота пода поткровља:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** 116.03мнв/ +5,20м

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: Могућа је нестандартна светла висина, због могућности гаражирања већих возила.

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

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

Спољно степениште: /

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

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама:

Мин. 3,00м. Уколико нови објекат својом потенцијалном наменом или стабилношћу угрожава суседни објекат, нови објекат је потребно лоцирати на мин.растојању од 4,00м или за 2/3 висине вишег објекта.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Мин 5,00м од постојећег стамбеног објекта бр.1 (на к.п. бр. 1136 к.о. Путинци).

Смештај возила: Смештај возила вршити на сопственој парцели и планираној гаражи.

Противпожарна заштита: Обезбеђен је пролаз у у дубину парцеле, поред постојећег стамбеног објекта, у дубину парцеле, тј. до планираног помоћног објекта, који у најужем делу износи око 3,70м (утврђено мерењем у приложеној ситуацији у dwg формату).

Заштита околине: Према прописима.

Ограда: Ограда око парцеле може бити транспарентна мах. висине до 2,00м. До улице може бити комбинована са подзидом висине до 0,90м, мах висина ограде до 2,00м. Сви елементи ограде (темељи, стубови) морају да буду на парцели власника парцеле.

Приступ објекту: Колски и пешачки приступ парцели омогућен је из улице Иве Лоле Рибара к.п. бр. 1339 к.о. Путинци (северо-исток), Приступ будућем објекту је омогућен

преко к.п. бр. 1136 к.о. Путинци, истог власника. Користи се постојећи колски приступ са јавне површине, који је нивелационо усклађен са саобраћајницом.

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.

Друго: Сви објекти, у зависности од намене, морају бити комунално опремљени, тј. прикључени на одговарајућу мрежу инфраструктуре. Пошто се ради о помоћном објекту, објекат мора бити прикључен на електроенергетску мрежу, ради осветљења.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Планирана је изградња помоћног објекта - гараже, спратности П+0, максималних димензија 11,85 x 12,30м, максимална висина објекта мерено од терена је 5,30м. Објекат је лоциран у дубини и по ширини к.п. бр. 1137/1 к.о. Путинци. Приступ објекту је омогућен преко к.п. бр. 1136 к.о. Путинци, истог власника. Потребно је израдити Геодетски елаборат спајања суседних парцела истог власника, у сврху формирања јединствене грађевинске парцеле.

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.-228114-25 од 12.06.2025. године, издатим од стране ДОО "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: 952-04-094-10600/2025 од 02.06.2025. године.
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-13596/2025 од 03.06.2025. 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 1/3-96/25 од 06.06.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ЕА-2025-02 ИДП-0 из маја 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Архитектонског студија „EDGE ARCH“ ПР Горан Вукчевић из Новог Сада, главни и одговорни пројектант: Небојша Вилотић маст.инж.арх., број лиценце 321 А138 23, 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; -Геодетски снимак постојећег стања;- Потврда о пријему захтева;

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.

ДОСТАВИТИ:

1. Архиви
2. Инвеститору
3. Имаоцима јавних овлашћења:

Обрадила
дипл.прав. Ружица Бабић

**ЗАМЕНИЦА НАЧЕЛНИКА
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ ОПШТИНЕ РУМА
дипл. правник Нада Харш**