

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-11109-LOC-1/2025
Заводни број: 353-109
Датум: 07.05.2025. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађеве Општинске управе општине Рума, заменик начелника Општинске управе Општине Рума 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 грађеве дипл. прав. 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 План генералне регулације насеља Вогањ («Службени лист Општина Срема», бр. 18/09, 44/23), поступајући по захтеву инвеститора Миличевић Бојана [REDACTED] из Вогања, ул. [REDACTED], поднетог путем овлашћеног лица Небојше Вилотића из Руме, под бројем ROP-RUM-11109-LOC-1/2025, Интерни број 353-109/2025 од 17.04.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу породичног стамбеног објекта, спратности По+П, на к.п. бр. 34/2 к.о. Вогањ, укупне површине парцеле 1100м², на основу Плана генералне регулације насеља Вогањ («Службени лист Општина Срема», бр.18/09, 44/23), 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"- незахтевни објекти

Класификациони број објекта: 111011 - Стамбене зграде са једним станом. Издвојене куће за становање или повремено боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, до 400м² и П+1+Пк (ПС).

Планирана бруто површина по идејном решењу:

ПОДРУМ: П=23,31м²

ПРИЗЕМЉЕ: П=176,25м²

Укупно: $P=199,56\text{м}^2$

Планирана нето површина по идејном решењу:

ПОДРУМ: $P=17,34\text{м}^2$

ПРИЗЕМЉЕ: $P=142,65\text{м}^2$

Укупно: $P=159,99\text{м}^2$

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти:

1. Породични стамбени објект, $P=124\text{м}^2$,

2. Помоћна зграда, $P=21\text{м}^2$

Објекти које треба уклонити:

1. Породични стамбени објект, $P=124\text{м}^2$,

2. Помоћна зграда, $P=21\text{м}^2$

Планирана намена: Породични стамбени објект

Намена простора, зоне, целине: породично становање

Врста радова: изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: директан, са Румске улице

Постојећа комунална опремљеност: струја, вода, атмосферска канализација, гас, тк мрежа..

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

Друго: /

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 0,8

- индекс заузетости: код постојећих парцела преко $750,00\text{м}^2$ и новоформираних парцела, $i=30\%$

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+2, са или без подрума

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: Објекат се лоцира на предњу грађевинску линију (Г.Л.) која може да буде померена у дно парцеле од Р.Л. мах. 6,0м

Задња грађевинска линија: мин. 0,5м од јужне границе парцеле

Бочне грађевинске линије:

Мин. 0,5м од западне границе парцеле

Мин. 2,5м од источне границе парцеле

Остале зграде на парцели:

1. Породични стамбени објекат, П=124м²

2. Помоћна зграда, П=21м²

Нивелација:

- **кота терена:** $\pm 0,00$
- **кота пода сутерена:** -2,06
- **кота приземља:** коте подова приземља за главни објекат на парцели – износи од 0,20 до 1,5м од коте тротоара (или дворишта) зависно од садржа у објекту и поседовања сутерена
- **кота слемена:** максимално 12,0м

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: Светла висина стамбених просторија мин. 2,40м.

Отвори: Отварање отвора нормалних димензија (и великих) на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту, док према ближем суседу, на удаљености 0,5м, могуће је отварање отвора мањих димензија и са парапетима вис.1,8м.

Испусти на објекту: /

Спољно степениште: Степенице које савлађују висину преко 0,9м изнад површине терена улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције двопришта.

Обрада слободних површина: /

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: /

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): /

Смештај возила: На сопственој парцели

Противпожарна заштита: Противпожарна заштита обезбедиће се поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија, изградњом саобраћајница према датим правилима, поштовањем прописа приликом пројектовања и изградње објекта и обезбеђењем одговарајућег капацитета водоводне мреже.

За изградњу објекта користити грађ. материјале чија ватроотпорност задовољава стандарде

СРПС.У.Ј1.240. Приликом пројектовања и извођења радова непосредно примењивати

противпожарне прописе. Конструктивни склоп извести од материјала који нису лако запаљиви

Ограда: /

Приступ објекту: Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно, или посредно преко друге парцеле(а) према уговору о службености пролаза преко те парцеле.

Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле (*нужни пролаз*) за изузетне потребе - опште (пожар, за санитетско возило) и посебне - везане за делатности на парцели (изношење смећа, обрађивање баште, изградња и одржавање помоћних објеката, и сл).

Приступ, односно повезивање на јавни пут(улицу) мора имати мин ширину :ш=3,0м за чисто стамбене парцеле

За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацевљење канала и прибавити сагласност надлежног органа.

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:

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

Уколико се објекти наслањају инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције целокупног постојећег објекта.

Нови објекат са потенцијално угрожавајућом наменом према суседном постојећем објекту мора бити лоциран на мин растојању од 4,0м од истог, а за веће висине новог објекта мора бити удаљен за зону обрушавања истог (за 2/3 висине новог објекта).

Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта. Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

Отвори на фасадама новог објекта, који је удаљен од бочног суседа 0,5м, могу бити само са високим парапетима (мин 1,8м), морају имати на себи густу мрежу како би се спречио пролаз инсеката и глодара, такође није дозвољено испуштање, према суседу, непријатних мириса и честицама засићеног (загађеног) ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.) из производних просторија и технолошких поступака.

Депоноване и евакуација отпадака: Депоноване кућног смећа вршиће се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту. Могуће је одлагање смећа вршити у самом објекту или у за то изграђеном помоћном објекту.

Евакуација се врши на градску депонију, преко за то надлежног предузећа

Друго:

- Висине пода подрума, пода приземља, слемена и венца објекта могу да имају минимална одступања приликом даље разраде Идејног решења, односно приликом израде пројектно-техничке документације у поступку прибављања грађевинске дозволе, у свему према овим правилима и условима.

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

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се за изградња породичног стамбеног објекта, спратности По+П. Укупни индекс заузетости на парцели код постојећих парцела преко 750,00м² и новоформираних парцела, и=30%,

индекс изграђености: 0,8.

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.-170508-25 од 06.05.2025. 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. 1022/1 од 28.04.2025. године, издат од Јавног предузећа "Водовод" Рума.

Гасоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са техничким условима ознаке 20.41.1 од 24.04.2025. године, издата 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: 952-04-094-7528/2025 од 23.04.2025. године

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-9630/2025 од 23.04.2025. 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 1/3-74/2025 од 29.04.2025. 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 од април 2025. године, (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Архитектонски студио “EDGE ARCH” ПР Горан Вукчевић из Новог Сада, главни и одговорни пројектант: Небојша Вилотић, маст.инж.арх., бр. 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; - 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. Архиви
2. Инвеститору
3. Имаоцима јавних овлашћења:

Заменик начелника Општинске управе

дипл. прав. Нада Харш