

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-10980-LOC-1/2025
Заводни број: 353-108
Датум: 15.05.2025. године
22400 Рума

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, заменица 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 грађење 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 насељеног места Добринци („Сл. лист општине Срема“, бр. 27/2013, 20/2016, 30/2017, 39/2020, 30/2021 и 12/2023) и Одлуке о држању домаћих животиња на територији општине Рума („Сл.лист општине Срема“, бр. 34/2024), поступајући по захтеву инвеститора, Невене Симићић [REDACTED] из Добринаца, [REDACTED] поднетог путем Пројектног бироа “Студио” из Руме, законски заступник Снежана Ердељац Панић из Руме, заведен под бројем ROP-RUM-10980-LOC-1/2025, Интерни број 353-108/2025 од 16.04.2025. године, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу економског објекта – пољопривредне зграде, стаја за прашење крмача капацитета до 60 грла – прасилиште и спремиште за храну, на к.п. бр. 1613 и 1614/1 к.о. Добринци, укупне површине парцеле 2.569m^2 ($1.378\text{m}^2 + 1.191\text{m}^2$), на основу Плана генералне регулације насељеног места Добринци („Сл. лист општине Срема“, бр. 27/2013, 20/2016, 30/2017, 39/2020, 30/2021 и 12/2023) и Одлуке о држању домаћих животиња на територији општине Рума („Сл.лист општине Срема“, бр. 34/2024), 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 – пољопривредне зграде – стаје за стоку до 600m^2

Класификациони број објекта: 127111

Планирана бруто површина по идејном решењу:

БРГП: 504,0м²

БП приземља: 504,0м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 485,00м²

Бруто и нето површина објектата 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.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти:

На к.п. бр. 1613 к.о. Добринци према катастру непокретности, уписани су следећи објекти:

1- Породична стамбена зграда, површине 107м²;

2- Помоћна зграда, површине 64м²;

3- Помоћна зграда, површине 43м² и бр. 4- Помоћна зграда, површине 6м².

На парцели 1613 се налазе и 4 бесправно изграђена објекта (видљиви порталу РГЗ): објекти непознате намене изграђени иза објекта бр. 3, уз северну границу парцеле са површинама: 25м²+ 30м² + 14м² и објекат изграђен наспрам наведених објектата и то уз јужну границу парцеле, површине 36м² (део објекта прелази на к.п. бр.1615 к.о. Добринци).

К.п. бр. 1614/1 к.о. Добринци је неизграђена.

Објекти које треба уклонити: Уклања се објекат бр. 4 са к.п. бр. 1613 к.о. Добринци и то: Помоћна зграда, површине 6м².

Неопходно уклањање и бесправно изграђеног објекта површине 36м² ради обезбеђења приступа ширине мин. 4,0м, до планираног пољопривредног објекта.

Планирана намена: Економски објекат – прасилиште и спремиште хране.

Намена простора, зоне, целине: зона породичног становања, блок бр. 6

Врста радова : изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: Код нове парцелације за пољопривредна домаћинства, површине парцеле износе најмање 800м², док је најмања ширина уличног фронта 16,0м.

Неопходно је, пре прибављања употребне дозволе, формирати грађевинску парцелу, спајањем к.п. бр. 1613 и 1614/1 к.о. Добринци.

Новоформирана грађевинска парцела имаће површину 2.569,0м².

Приступ јавној саобраћајној површини: Приступ јавној саобраћајној површини се обезбеђује директно са коловоза из улице Румске (к.п. бр. 3566 к.о. Добринци).

Постојећа комунална опремљеност: пут, струја, вода, гас, тк мрежа.

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште: Предметне парцеле, к.п. бр. 1613 и 1614/1 к.о. Добринци, налазиле су се у границама грађевинског подручја пре 15.06.1992.год., односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту („Сл.гласник РС“, бр. 49/1992).

Друго: /

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: макс. 0,5
- индекс заузетости: макс. 50% (под објектима)

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: макс. П+0 за економске и помоћне објекте; Изузетно за објекте неспецифичне спратности П+1 и нестандардне висине као што је амбар, пушница и сл.

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: постојећа, на регулацији улице Румска (стамбени објекат); грађ. линија економског објекта мин. 15,0м од стамбеног објекта

Задња грађевинска линија: мин.1,0м

Бочне грађевинске линије: мин. 1,0м од границе ближег бочног суседа (са севера) мин. 4,0м од границе даљег бочног суседа (са југа)

За све грађевинске линије важи правило да увек буде испоштована удаљеност економског објекта најмање 15,0м од стамбеног објекта на сопственој и стамбених објеката на суседним парцелама.

Остале зграде на парцели: Објекат бр.1- Породична стамбена зграда, спратности П+0, изграђена на регулацији ул. Румска, на растојању од 0,38м до 1,42м од бочне границе са севера и 9,27м до 10,25м од бочне границе са југа; Објекат бр. 2- Помоћна зграда, П+0, изграђена иза стамбеног објекта на међусобном растојању 2,41м до 2,64м, од бочне границе са севера 0,18м до 0,80м и Објекат бр. 3- Помоћна зграда, П+0, изграђена уз објекат бр. 2, од бочне границе са севера удаљена 0,8м до 1,07м. Иза објекта бр.3, на растојању од 9,86м, уз северну границу парцеле бесправно изграђен помоћни објекат са надстрешницом, П+0 који је предмет поступка озакоњења објеката по посебном закону.

Нивелација:

- **кота терена:** према плану: ± 0.00 , остварено према ИДР-у: ± 0.00 (86,30мнв)
- **кота приземља:** према плану: +0,15м до +0,50м (и више према захтевима технологије), остварено према ИДР-у: од +0,15м (86,45мнв) до +0,50м (86,80мнв)
- **кота пода поткровља:** /
- **кота венца:** остварено према ИДР-у: од +2,70м (89,00мнв) до +3,05м (89,35мнв), спремиште за храну +5,25м (91,55мнв)
- **кота слемена:** / остварено према ИДР-у: од +3,95м (90,25мнв) до +4,30м (90,60мнв), спремиште за храну +6,70м (93,00мнв)

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: до 3,0м, осим дела објекта који може бити и виши (спремиште хране) нестандардне висине.

Отвори: Главне отворе оријентисати према сопственом дворишту. Према ближем суседу могући само мањи отвори са парапетом мин.1,8м од коте готовог пода.

Није дозвољено према суседу испуштање непријатних мириса путем вентилационих справа.

Испусти на објекту: На зидовима објекта постављеног на минималном растојању од бочних суседа нису дозвољени никакви препусти или испади, осим стрехе до 0,5м.

Спољно степениште: Извођење спољног отвореног степеништа се не препоручује. Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,9м улази у габарит објекта.

Обрада слободних површина: Преостале површине парцеле, након извођења радова на изградњи објекта, представљају зелене и друге слободне површине (стазе, поплочања...). Мин. површина парцеле под зеленилом је 30%.

Препоручује се формирање зеленог појаса високог растиња према суседним парцелама.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама:

Удаљеност економског објекта од стамбених објеката на суседним парцелама је мин.15,0м. Септичке јаме градити на удаљености најмање 10,0м од објеката на суседним парцелама. Ђубришта мин. 25,0м од стамбених објеката, на сопственој и суседним парцелама.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Удаљеност економског објекта од стамбених објеката је мин.15,0м.

Смештај возила: Паркирање возила обезбедити на сопственој парцели.

Противпожарна заштита: Заштита од пожара подразумева примену техничких прописа и стандарда који регулишу ову област при пројектовању и изградњи објеката. Мере заштите од пожара односе се пре свега на поштовање урбанистичких параметара (индекс заузетости, индекс изграђености, регулациона линија, грађевинска линија, висина објекта, удаљеност објекта од суседних објеката, ширина саобраћајница, потребни радијуси, и др.).

Планирани објекат мора задовољити услове за заштиту објеката од пожара и атмосферског пражњења, у складу са Законом о заштити од пожара и правилницима који уређују заштиту од пожара, као и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења.

Обезбедити неометан колски прилаз објекту, ширине најмање 4,0м.

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина: Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу, нарочито поштовање грађевинских линија, 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. Површинске воде не смеју се усмеравати према другој парцели. Одвођење атмосферских вода са кровних површина свести у атмосферску канализацију у оквиру сопствене парцеле.

Депоноване и евакуација отпадака: На сопственој парцели у дворишту или за то изграђеном објекту, а евакуација се врши путем надлежног предузећа. Простору или објекту за депоноване смећа мора да се омогући колски приступ са тврдим забором, за возила за одвожење смећа.

Неопходно збрињавање и одлагање отпада насталог у економском објекту (чврсти и течни стајњак, угинуле животиње и сл.) у свему према важећим прописима, а зависно од врсте отпада.

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.

Ограда према суседним парцелама може бити висине до 2,0м и то зидана, дрвена, транспарентна, жива ограда, а према улици начелно уједначена с околним оградама али не

виша од 2,0м (оптимална висина до 1,60м).

Приступ објекту: Колски приступ парцели обезбедити са коловоза ул.Румске, ширине мин.4,0м. Неопходно обезбедити колски приступ у дно парцеле у ширини од 4,0м. Условe и начин прикључења грађевинске парцеле утврдиће надлежно предузеће ЈП Урбанизам и изградња Рума, сектор за изградњу.

Друго: Објекат мора испуњавати ветеринарско-санитарне услове у складу са важећим прописима за ту врсту објеката.

Изградња објекта у свему према **Одлуци о држању домаћих животиња на територији општине Рума** („Сл.лист општина Срема“, бр. 34/2024), **Закону о добробити животиња** („Сл.гласник РС“, бр. 41/2009), **Правилнику о условима за добробит животиња у погледу простора за животиње, просторија и опреме у објектима у којима се држе, узгајају и стављају у промет животиње у производне сврхе, начину држања, узгајања и промета појединих врста и категорија животиња, као и садржини и начину вођења евиденције о животињама** („Сл.гласник РС“, бр. 6/2010, 57/2014, 152/2020 и 115/2023), као и свим другим законским прописима који се односе на ову делатност, односно на ову врсту објеката.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се изградња економског објекта – пољопривредне зграде, стаје за прашење крмача – прасилиште и спремиште за храну. Објекат се гради као слободностојећи, макс. димензија 63,0м x 8,0м, спратности П+0, нестандартне висине за спремиште хране. Висина објекта мерено од терена је од 3,95м до 4,30м, осим спремишта хране нестандартне висине 6,70м. Укупан капацитет у једном циклусу прашења је макс. 58 грла. Није планирано грејање објекта. Планирано је уклањање постојећег објекта бр. 4. Помоћни објекат, површине 6,0м². Један објекат је у поступку озакоњења – помоћна зграда са надстрешницом, површине 50 м². Индекс заузетости на парцели (остварено према ИДР-у) износи 29,89%, индекс изграђености 0,29, зелене површине 50%.

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.-173443-25 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. 1037/1 од 29.04.2025. године, издат од Јавног предузећа “Водовод” Рума.

Путна инфраструктура: Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу бр. 1/4-43-1/25 од 29.04.2025. године издато од Јавно предузеће урбанизам и изградња 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: 952-04-094-7388/2025 од 22.04.2025. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-9476/2025 од 17.04.2025. 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: /

Водни услови: у свему у складу са водним условима бр. II – 581/4-25 од 08.05.2025. издатим од стране Јавног водопривредног предузећа Воде Војводине из Новог Сада за потребе припреме техничке документације за изградњу економског објекта, пољопривредне зграде, стаје за прашење крмача капацитета до 60 грла – прасилиште и спремиште за храну у Румској улици 35, на катастарским парцелама број 1613 и 1614/1 катастарска општина Добринци, општина Рума.

Ветеринарско санитарни услови: Према ветеринарско – санитарним условима објекта, достављено у овај орган дана 28.04.2025. године, издатим од стране Министарства пољопривреде шумарства и водопривреде управе за ветерину Сремског округа, Републичког ветеринарског инспектора, где се држе и гаје животиње у производне сврхе, на катастарским парцелама број 1613 и 1614/1 к.о. Добринци, инвеститора Симићић Невене из Добринаца.

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

- **Урбанистичко-технички услови** број 1/3-75-1/2025 од 08.05.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 1-4/2025 из априла 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа «Студио» из Руме, одговорног пројектанта: Снежана Ердџац Панић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 0252 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. Архиви
2. Инвеститору
3. Имаоцима јавних овлашћења:

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