

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-10843-LOCH-2/2025
Заводни број: 353-119/2025
Датум: 23.05.2025. 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 насељеног места Добринци ("Службени лист општина Срема бр. 27/13, 30/17, 39/20, 30/21, 12/23), поступајући по усаглашеном захтеву инвеститора Гагић Ђорђа [REDACTED] из Добринца, [REDACTED], поднетог путем Дошеновић Наташе из Нове Пазове, заведен под бројем ROP-RUM-10843-LOCH-2/2025, Интерни број 353-119/2025 од 07.05.2025. године, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу помоћног објекта, спратности П+0 у Добринцима, на катастарској парцели број 1925 к.о. Добринци, укупне површине парцеле 14а 52м², на основу Плана генералне регулације насељеног места Добринци ("Службени лист општина Срема бр. 27/13, 30/17, 39/20, 30/21, 12/23), 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: /

Укупна бруто површина објеката: Приземље: П=43,75 м²

Укупна нето површина објекта: Приземље: П=36,84 м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти:

1. Породична стамбена зграда $P=37m^2$
2. Помоћна зграда, $P=10m^2$
3. Помоћна зграда, $P=37m^2$
4. Помоћна зграда, $P=14m^2$

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: помоћни објекат- летња кухиња

Намена простора, зоне, целине породично становање

Врста радова: Изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: К.п. бр. 1925 представља самосталну грађевинску парцелу.

Приступ јавној саобраћајној површини (директан, индиректан, право службености): директан, са коловоза улице Гагићеве.

Постојећа комунална опремљеност: струја, вода, гас, тт мрежа.

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

Друго: /

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 0,5
- индекс заузетости: За парцеле непољопривредног домаћинства, $i_3=30\%$

Највећа дозвољена спратност и висина објеката : $P+0$

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: мин. 4,0 м од најистуреније тачке источне фасаде постојећег објекта бр. 4, паралелно са регулацијом

Задња грађевинска линија: /

Бочне грађевинске линије: мин. 4,0 м од постојећих објеката бр. 4 и бр. 2 на к.п.бр. 1923 (јужни део парцеле)

мин.4,0м од објекта бр. 3 на предметној парцели (северни део парцеле)мин. 3,0 м од границе парцеле даљег суседа (6203 КО Рума)

Остале зграде на парцели:

1. Породична стамбена зграда $P=37m^2$
2. Помоћна зграда, $P=10m^2$
3. Помоћна зграда-део, $P=37m^2$
4. Помоћна зграда-део, $P=14m^2$

Нивелација:

- кота терена $\pm 0,00 (+89,64)$
- кота пода приземља: -0,50
- кота венца:/

- **кота слемена:** +4,99

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: Према ИДР-у

Отвори: Отвори на фасадама новог објекта према постојећем суседном објекту могу бити само са високим парапетима (1,8м).

Испусти на објекту: Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседним парцелама.

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина: Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту (жива ограда, групација дрвећа или жбуња, дрворед и сл.).

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: За обезбеђење заштите суседних објеката од обрушавања и рушења придржавати се минималних одстојања и то $\frac{1}{2}$ висине већег објекта, али не мање од 4,0м.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Помоћне објекте типа оставе, гараже, летње кухиње, пушнице планирати на удаљености од најмање 4,0 м од главног стамбеног објекта.

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: Ограда према суседним парцелама може бити до 2,0м, и то зидана, дрвена, транспарентна, жива ограда. Заједничке парцеле (комплекси) се не ограђују, већ за евентуално ограђивање користити пејзажни елемент-жива ограда било од четинара или листопада.

Приступ објекту: Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен директан приступ у јавни простор- улицу или посредно преко друге парцеле према уговору о службености пролаза. Колски приступ мора бити изведен са тврдим застором отпорним на проклизавање. Колски приступ мора бити обезбеђен у дно парцеле. Прелаз преко путног или мелиративног канала мора се обезбедити зацевљењем истог у складу са надлежним управљачем канала. Колски приступ за парцеле породичног становања треба да је најмање ширине 2,5м.

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:

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

За обезбеђење заштите суседних објеката од обрушавања и рушења придржавати се минималних одстојања и то $\frac{1}{2}$ висине већег објекта, али не мање од 4,0м. Септичке јаме градити на 10,0м од објеката на суседним парцелама.

Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседним парцелама.

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

Код везаних објеката, подужних објеката и објеката са пожарним одељцима (одељци са посебном технологијом) обезбеђење од пожара обезбедити изградњом калканских противпожарних зидова.

Применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту (жива ограда, групација дрвећа или жбуња, дрворед и сл.).

Отвори на фасадама новог објекта према постојећем суседном објекту могу бити само са високим парапетима (1,8м).

Није дозвољено, према суседу нити јавном простору, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).

Депоноване и евакуација отпадака: На грађевинској парцели, односно сопственој парцели предвидети простор са одговарајућим посудама за депоновање кућног смећа, било да је у склопу објекта или независно од њега, а трајна евакуација врши се на градску депонију, преко надлежног предузећа. Простору или објекту за депоновање смећа мора де се омогући колски приступ, са тврдим забором, за возила за одвођење смећа.

Друго: Висине 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 на к.п. бр. 1925 к.о.. Добринци у Гагићевој улици планирана је изградња помоћног објекта, спратности П+0. Катастарска парцела бр. 1925 к.о. Добринци, представља изграђену парцелу, која се налази у улици Гагићева у насељу Добринци и има површину од 1452.00 м². Конструктивни систем објекта је монтажни од дрвених рамова модуларних димензија 1.20м x 2.80м и 0.60м x 2.80м.

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.-1638822-25 од 29.04.2025. 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. 990/1 од 23.04.2025. 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: 952-04-094-7234/2025 од 16.04.2025. године
2. Копија катастарског плана водова број: 956-302-9236/2025 од 16.04.2025. 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 1/3-85/25 од 21.05.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број IDR - 13/25 из априла 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа “CORAX INŽENJERING” из Нове Пазове, ул. Мајора Гавриловића бр. 42, одговорног пројектанта Наташе Дошен маст.инж.арх. са лиценцом бр.: 300 P208 17 потписано електронским потписом у прописаном формату.

УЗ УСАГЛАШЕНИ 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;- Изјашњавање по примедбама.

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:

Шеф Одељења
дипл. прав. Љиљана Ђукић Ковачевић