

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-23692-LOCH-2/2025
Заводни број: 353-237/2025
Датум: 03.10.2025. 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 („Сл. лист општина Срема” бр. 27/13, 20/16, 30/17, 39/20, 30/21 и 12/23.), поступајући по усаглашеном захтеву инвеститора Николић Радета [REDACTED] из Борче, ул. [REDACTED], поднетом путем Пројектног бироа „CORAX INŽENJERING“ из Нове Пазове чији је законски заступник Наташа Дошеновић, заведеном под бројем ROP-RUM- 23692-LOCH-2/2025, Интерни број: 353-237/2025 од 17.09.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за изградњу стамбеног објекта спратности П+Пк , на катастарским парцелама број: 1843/1, 1843/2, 1844/1 и 1844/2 к.о. Добринци, укупне површине парцела 2518m², на основу Плана генералне регулације насељеног места Добринци („Сл.лист општина Срема” бр. 27/13, 20/16, 30/17, 39/20, 30/21 и 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" - зграде- незахтевни објекти

Класификациони број објекта: 111 011- Стамбене зграде са једним станом. Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, до 400м² и П+1+Пк/ПС;

Бруто површина објекта:

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, спратности П+Пк, макс. дим.10,82х19,52м.

Приземље: 208,02м²

Поткровље: 184,16м²

Бруто развијена грађевинска површина објекта износи 392,18м²

Нето површина објекта:

Приземље: 178,31м²

Поткровље: 163,94м²

Укупна нето површина објекта износи 342,25м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према катастру непокретности РГЗ РС, извод бр. 171 к.о. Добринци, на к.п. бр. 1843/1 к.о. Добринци, евидентирани су следећи објекти:

-Под бр.1. Помоћна зграда, површине 24м², спратности П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта;

Према катастру непокретности РГЗ РС, извод бр. 171 к.о. Добринци, на к.п. бр. 1843/2 к.о. Добринци, евидентирани су следећи објекти:

-Под бр.1. Породична стамбена зграда, површине 19м², спратности П+0, у ул. Мара Гмизић бр. 35, објекат преузет из земљишне књиге;

Према катастру непокретности РГЗ РС, извод бр. 171 к.о. Добринци, на к.п. бр. 1844/1 к.о. Добринци, нема евидентираних објеката;

Према катастру непокретности РГЗ РС, извод бр. 171 к.о. Добринци, на к.п. бр. 1844/2 к.о. Добринци, нема евидентираних објеката

Постојећи објекти које треба уклонити: Објекат евидентиран на к.п. бр. 1843/2 к.о. Добринци:

-Под бр.1. Породична стамбена зграда, површине 19м², спратности П+0, у ул. Мара Гмизић бр. 35, објекат преузет из земљишне књиге;

Планирана намена: Стамбени објекат - Стамбена зграда са једним станом за породично становање

Намена простора, зоне, целине: Породично становање

Врста радова: Изградња

Приступ јавној саобраћајној површини: Директан приступ са северне стране на јавну површину - улица Маре Гмизић к.п. бр. 3569 к.о. Добринци.

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.

Друго: /

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 0.6

- индекс заузетости: 30%, под објектима високоградње

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: Стамбени објекат: П+1+Пк.

Правила за образовање грађевинске парцеле: Пре исходавања употребне дозволе потребно је извршити препарцелацију, тј. спајање суседних парцела истог власника, у сврху формирања јединствене грађевинске парцеле.

Предња грађевинска линија: Могућност лоцирања објекта на регулационој линији 0.00, изузетно нови објекти у изграђеним улицама се могу поставити до 5,00м од регулационе линије. По изричитој жељи инвеститора могуће је лоцирање мах. 10,00м од регулационе линије, уколико микролокацијски услови то дозвољавају – не сме бити угрожен однос стамбеног са помоћним објектима на властитој и суседним парцелама, тј. стамбени објекат не може бити лоциран у зони „прљавих“ објеката, СЕВЕР. Према ИДР-у најистуренији део објекта се налази на удаљености 6,65м мерено са западне стране а најудаљенији 8,68м мерено са источне стране, у односу на регулациону линију 0.00, СЕВЕР.

Задња грађевинска линија: ЈУГ: Задња грађевинска линија објекта је минимално 4,00м од постојећег објекта бр. 1. који се задржава (на к.п. бр. 1843/1). Према ИДР-у, удаљеност од објекта бр.1 износи 7,89м. У односу на регулациону линију 0.00, задња грађевинска линија објекта се налази на удаљености 26,17м мерено са западне стране, а са западне стране на удаљености 28,20м.

Бочне грађевинске линије:

ЗАПАД: Минимално 0,50м од границе са к.п. бр. 1841 к.о. Добринци
Према ИДР-у, удаљеност од западне границе парцеле износи од 0,50м до 0,71м.
ИСТОК: Мин. 3,00м од к.п. бр. 1845 к.о. Добринци
Према ИДР-у, удаљеност од источне границе парцеле износи од 9,39м до 9,67м.

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** -0,86м/ 85.609мнв
- **кота пода приземља:** +/-0.00/ 86.469мнв
- **кота венца:** +3,47м/ 89.939мнв
- **кота пода поткровља:** +2,94/ 89.409мнв
- **кота крова:** +7,42м/ 93.889мнв

Кровне равни: Косе кровне равни, са нагибом нагибом према врсти кровног покривача. Према ИДР-у, Кровна конструкција је вишеводна, са нагибом од 35⁰, 20⁰, 16⁰. Кров је од здраве чамове грађе израђен као двострука столица. Одвод воде са крова је предвиђен путем олука и олучних вертикала.

Мах. Надзидак: Максимално 1,60м.

Светла висина просторије: Максимална светла висина стамбених просторија је од 2,40 до 2,70м. Према жељи инвеститора, могућа је и већа светла висина просторија, до 3,00м.

Отвори: Главне отворе оријентисати према сопственом дворишту и улици. Према ближем суседасуседу отвори се постављају на парпету минималне висине 1,80м од коте готовог пода просторија. За осветљење поткровне етаже могуће је извести кровне „баце“ или кровне прозоре у косини кровних равни, који морају бити оријентисани према улици и сопственом дворишту.

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

Спољно степениште: Спољно степениште се не препоручује. Свако степениште које прелази висину од 0,90м улази у габарит објекта.

Обрада слободних површина, зеленило: Уређење слободних површина заснива се на формирању предбаште, кућног врта и дела површине под воћњак и повртњак. Најдекоративнији делови врта треба да садрже украсно зеленило и четинарско дрвеће и шибље, руже, цвеће и пузавице. Заступљеност зелених површина на парцели мора бити мин. 30%.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Удаљеност од објекта са суседних парцела је 1/2 висине вишег објекта или мин.4,00м.

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): Мин. 4,00м од објекта бр.1. (на к.п. бр. 1843/1)

Смештај возила: Смештај возила се врши искључиво на сопственој парцели. Према ИДР-у, планирано је једно паркинг место за путнички аутомобил.

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

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

Приступ објекту: Колски и пешачки приступ објекту омогућен из улице Маре Гмизић са северне стране . Колски приступ објекту је урађен као тврди колски приступ ширине око 4,00м.

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина: Изградњом објекта не сме се на било који начин угрозити стабилност суседних објеката, пре свега поштујући прописану удаљеност од објекта на суседним парцелама која износи мин.4,00м или 1/2 висине вишег објекта.

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

Друго: Према члану 91. Закона о планирању и изградњи („ Службени гласник РС“ бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 , 145/2014, 83/2018 и 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023.), прописано је следеће:

„Уређено грађевинско земљиште је земљиште које је у складу са планским документом комунално опремљено за грађење и коришћење (изграђен приступни пут, електро мрежа, обезбеђено снабдевање водом и обезбеђени други услови).

Сви власници објекта на територији, односно на делу територије јединице локалне самоуправе који је комунално опремљен за грађење и коришћење, а нарочито који има постојећу инфраструктуру водовода, канализације, гасовода и даљинског грејања, дужни су да се прикључе на постојећу инфраструктуру, у зависности од намене објекта.

”

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планирана је изградња стамбеног објекта са једним станом за породично становање, максималног габарита је 10,82мх19,52м, спратност П+Пк, максималне висине 8,28м, мерено од коте терена.

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.-325283-25 од 21.08.2025. 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. 1775/1 од 08.08.2025. године, издатим 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: 952-04-094-15736/2025 од 06.08.2025. године
2. Копија катастарског плана водова број: 956-302-19935/2025 од 06.08.2025. 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 – 158/2025 од 30.09.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број IDR – 30/25 из јула 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од Пројектног бироа „CORAX INŽENJERING“ из Нове Пазове одговорни пројектант Наташа Дошеновић маст.инж.арх., са лиценцом број: 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; -Изјашњење 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.

XI Произвођач отпада од грађења и рушења дужан је да сачини план управљања отпадом од грађења и рушења (у даљем тексту: План управљања отпадом), прибави сагласност на План управљања отпадом и организује његово спровођење, ако се радови изводе на објекту који је категорије Б, В и Г.

XII Уз захтев за издавање дозволе о уклањању објекта, односно дела објекта инвеститор надлежном органу доставља решење о сагласности на План управљања отпадом.

XIII Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи, посебној дозволи за извођење припремних радова, привременој дозволи и дозволи за извођење радова доставља се решење о сагласности на План управљања отпадом.

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

