

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-24850-LOC-1/2025
Заводни број: 353-205/2025
Датум: 28.08.2025. године
22400 Рума

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе општине Рума, заменик 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. и шеф Одељења 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 Вогањ („Сл. лист општина Срема“ бр. 18/2009, 44/2023.), поступајући по захтеву инвеститора Евице Босанчић [REDACTED] из Вогња, ул. [REDACTED], поднетом путем NS ПРОЈЕКТ из Новог Сада, чији је законски заступник Лукић Славиша из Руме, заведеном под бројем ROP-RUM- 24850-LOC-1/2025, интерни број 353-205/2025, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу летњиковца, спратности (П+0), на катастарској парцели бр. 9/21 к.о. Марђелос, укупна површина парцеле 1467,00m², на основу Плана генералне регулације насеља Вогањ („Сл. лист општина Срема“ бр. 18/2009, 44/2023.), 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"

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: 70,00м²

Нето површина објекта: 66,00м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према катастру непокретности, извод бр. 278 к.о. Марђелос, на к.п. бр. 9/21 к.о. Марђелос, евидентирани су следећи објекти:

Под бр.1. Породична стамбена зграда, бруто површине 40,00м², спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге;

Под бр.2. Породична стамбена зграда, бруто површине 63,00м², спратности П+0, објекат има употребну дозволу која је издата у поступку озакоњења;

Под бр.3. Помоћна зграда, бруто површине 33,00м², спратности П+0, објекат има употребну дозволу која је издата у поступку озакоњења;

Под бр.4. Помоћна зграда, бруто површине 28,00м², спратности П+0, објекат има употребну дозволу која је издата у поступку озакоњења. Укупна бруто грађевинска површина земљишта под објектима износи 164м².

Постојећи објекти које треба уклонити: /.

Планирана намена: Летњиковица - Објекат за одмор и дружење током летњих месеци

Намена простора, зоне, целине Породично становање

Врста радова: изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: Директан приступ са северо-западне стране на јавну површину – улицу Проке Ђиласа к.п. бр. 9/40 к.о. Марђелос.

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: 0.8

- индекс заузетости: 30% под објектима високоградње

Највећа дозвољена спратност и висина објекта Мах. спратност П+0

Правила регулације:

Грађевинске линије: грађевинске линије су усвојене према приказу из ИДР-а, исте не одступају од грађевинских линија прописаних Планом

Предња грађевинска линијаСЕВЕРО-ЗАПАД: Објекат се гради уз задњу, југо-источну грађевинску линију постојећег помоћног објекта бр.4, на удаљености 13,88м у односу на регулациону линију 0.00

Задња грађевинска линија: ЈУГО-ИСТОК: Задња грађевинска линија објекта је на удаљености 27,88м, у односу на регулациону линију 0.00.

У односу на к.п. бр. 9/60 к.о. Марђелос, налази се на удаљености 49,13м.

(Према Плану, задња грађевинска линија на парцели је мин. 0,50м од задње границе парцеле –од к.п. бр. 9/60 к.о. Марђелос)

Бочне грађевинске линије: СЕВЕРО-ИСТОК: Према ИДР-у удаљеност од к.п. бр. 9/20 к.о. Марђелос износи 0,53м.

(Према Плану, мин. 0,50м од к.п. бр. 9/20 к.о. Марђелос);

ЈУГО-ИСТОК: Према ИДР-у, удаљеност од објекта бр.2. и бр.3. износи 8,28м. Удаљеност од границе са к.п. бр. 9/22 к.о. Марђелос износи 13,44м. (Према Плану мин. 3,00м од постојећих објеката бр. 2. и бр.3 на парцели);

Остале зграде на парцели: /

Нивелација: Коте подова приземља за могу бити ближе коти дворишта, тј.20м а зависи и од намене објекта. Усваја се кота пода приземља објекта према ИДР-у, која износи 0,15м у односу на коту околног терена.

- **кота терена:** 93.72мнв/+/-0.00
- **кота пода приземља:** 93.97мнв/+0,15м
- **кота слемена:** 97.92мнв/+4,20м
- **кота пода подрума:** /
- **кота венца:** 96,17мнв/+2,45м

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: Светла висина просторија може бити мин. 2,40м. Према ИДР-у, на објекту није планирана таваница, косине крова су обложене ламперијом, тако да је светла висина до хоризонталних греда 2,45м а до клешта 3,40м.

Отвори: Главне отворе оријентисати према сопственом дворишту. Према ближем суседа суседу отвори се постављају на парапету минималне висине 1,80м, мерено од коте готовог пода.

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

Спољно степениште: Није планирано

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

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Објекат се гради уз задњу, југо-источну грађевинску линију помоћног објекта бр.4; удаљеност од постојећих бочних објеката, са југо-западне стране, бр. 2 и бр.3 се усваја на удаљености 8,28м.

Смештај возила: Паркирање сопствених возила потребно је регулисати на сопственој парцели. У ИДР-у, према графичком прилогу Ситуације на парцели, приказан је простор са два паркинг места, дим. 3,00х5,00м.

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

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

Приступ објекту: Колски и пешачки приступ објекту је омогућен из улице Проке Ђиласа к.п. бр. 9/40 к.о. Марђелос, са северо-западне стране. Колски приступ се ради од чврстог материјала (асфалт, бетон) ширине мин.3,00м, који треба да је нивелационо усклађен са постојећом саобраћајницом. Према ИДР-у, за парцелу на јавној површини постоји колски приступ у ширини 4,03м, на парцели колски приступ је у ширини 3,50м.

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина: Планираним радовима на објекту не сме се на било који начин угрозити стабилност суседних објеката.

Депонованье и евакуација отпадака: У дворишни контејнер па на регионалну депонију, путем за то надлежног предузећа ЈП „Комуналац“ Рума.

Друго: /

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у: Планирана је изградња летњиковца, спратности П+0, максималних дим. 5,00 x 14,00м, максималне висина мерено од коте околног терена 4,20м. Објекат је позициониран уз задњу грађевинску линију постојећег помоћног објекта бр.4, у односу на регулациону линију 0.00 (југ) на удаљености 27,88м. Удаљеност објекта од бочног-ближег суседа к.п. бр. 9/20 к.о. Марђелос (северо-исток) износи 0,53м, од постојећег стамбеног објекта бр. 2. и помоћног објекта бр.3 на парцели, удаљеност је 8,28м (југо-запад). Удаљеност од к.п. бр. 9/22 к.о. Марђелос, износи 13,44м (југо-запад). Удаљеност од задње границе парцеле, од к.п. бр. 9/60 к.о. Марђелос, износи 49,13м (југо-исток). Сагласни смо на планирану диспозицију објекта. Укупна бруто грађевинска површина земљишта под постојећим објектима и планираним објектом износи 234м². Индекс заузетости на парцели је 15,95% а индекс изграђености 0.1595.

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.-335963-25 од 27.08.2025. године, издатим од стране Д.О.О."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 премеара и катастра, прибављено:

1.Копија катастарског плана парцеле број: 952-04-094-16349/2025 од 14.08.2025. године

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-20757/2025 од 14.08.2025. 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- 135/2025 од 20.08.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 0-10/25 из августа 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране NS PROJEKT из Новог Сада, главног пројектанта: Славиша Лукић, дипл.инж.арх. бр. лиценце 300 3284 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; -Власнички лист.

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. Љиљана Ђукић Ковачевић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. правник Љиљана Ђукић Ковачевић