

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-23138-LOCH-2/2025
Заводни број: 353-213/2025
Датум: 20.08.2025. 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 Владимира (Бранислав) Симићића [REDACTED] из Добринаца, ул. [REDACTED], поднетом путем Пројектног бироа "STUDIO" из Руме чији је законски заступник Снежана Ердџац Панић, под бројем ROP-RUM- 23138-LOCH-2/2025 , Интерни број: 353-213/2025 од 19.08.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу стамбеног објекта спратности П+0, на к.п. бр. 1609 к.о. Добринци, укупне површине парцеле 1994м², 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"

Класификациони број објекта: 111011 - 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 400 м² и П+1+Пк (ПС)

Бруто површина објекта: Приземље: 172,33м²

Нето површина објекта: Приземље: 153,58м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према катастру непокретности, лист бр. 1510 к.о. Добринци:

4. Економски објекат -Стаја за прашење крмача, капацитета до 99 грла, Прасилиште и спремиште за храну ,површине 472м², нето површине 466м² , грађевинска површина 507м², спратност П+1, објекат има одобрење за употребу.

Постојећи објекти које треба уклонити: /

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

Намена простора, зоне, целине: Породично становање

Врста радова: Изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: Директан приступ са северо-источне стране на јавну површину - улица Румска к.п. бр. 3566 к.о. Добринци.

Постојећа комунална опремљеност: Коловоз, водовод, НН ел.мрежа, гас, ТТ мрежа

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

Друго: /

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 0.5
- индекс заузетости: 50%

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

Правила регулације: /

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, СЕВЕРО-ИСТОК.

Према ИДР-у најистуренији део објекта се налази на удаљености 9,10м а најудаљенији 10,00м у односу на регулациону линију 0.00, СЕВЕРО-ИСТОК.

Задња грађевинска линија: Минимално 15,00м од постојећег економског објекта бр.4, ЈУГО- ЗАПАД Према ИДР-у удаљеност од економског објекта износи 41,28м. У односу на регулациону линију 0.00 задња грађевинска линија објекта се налази на удаљености 43,25м мерено са северо-западне стране, а са југо- источне стране 44,15м

Бочне грађевинске линије: СЕВЕРО-ЗАПАД: С обзиром на постојећи економски објекат , који је оријентисан према југо-источној граници парцеле (према к.п. бр. 1612 к.о.

Добринци), тако да је колски прилаз објекту са северо- западне стране парцеле ширине 4,00м(према к.п. бр. 1608 к.о. Добринци), бочна грађевинска линија успоставља на мин. 4,0м од к.п. бр. 1608 к.о. Добринци. Према ИДР-у удаљеност од исте износи 7,60м. ЈУГО-ИСТОК: Удаљеност од к.п. бр. 1611 к.о. Добринци мин. 0,50м Удаљеност од постојећег објекта на к.п. бр. 1611 к.о. Добринци – мин.4,00м или 1/2 висине вишег објекта.(југо-исток) Према ИДР-у удаљеност од к.п. бр. 1611 к.о. Добринци износи 0,50м, док је од стамбеног објекта на истој удаљеност 4,05м.

Остале зграде на парцели: На парцели постоји Економски објекат -Стаја за праћење крмача, капацитета до 99 грла, Прасилиште и спремиште за храну ,површине 472м², нето површине 466м² , грађевинска површина 507м², спратност П+1, објекат има одобрење за употребу. Објекат је изграђен у задњем делу парцеле , тако да је задња грађевинска линија планираног стамбеног објекта удаљена 41,28м. У свему према графичком прилогу.

Нивелација:

- **кота терена:** 87.26мнв/+-0.00
- **кота пода приземља:** 87.46мнв/+0,20 87.76мнв/+0,50м
- **кота слемена:** 91.01мнв/+3,75м 92.51мнв/+5,25м
- **кота венца:** 90.56мнв/+3,30м
- **кота поткровља:**/

Мах. Надзидак: /

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 суседу отвори се постављају на парапету минималне висине 1,80м од коте готовог пода просторија.

Испусти на објекту: У складу са правилима прописаним Правилником о општим правилима за 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 воћњаком и повртњаком.

Најдекоративнији делови врта треба да садрже украсно зеленило и четинарско дрвеће и шибље, руже, цвеће и пузавице. Заступљеност зелених површина на парцели треба да износи 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. Према ИДР-у, удаљеност од стамбеног објекта на суседној к.п. бр. 1611 к.о. Добринци износи 4,05м.

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): Мин. 15,00м од постојећег економског објекта бр.4. Према ИДР-у, удаљеност од економског објекта бр. 4 износи 41,28м

Смештај возила: На сопственој парцели или будућој гаражи.

Противпожарна заштита: У постојећем стању обезбеђен је колски пролаз у дубину парцеле 4,00м за противпожарна возила.

Ограда: Ограда око парцеле може бити зидана или транспарентна ,жива ограда мах. висине до 2,00м. До улице може бити комбинована са подзидом висине до 0,90м, мах висина оgrade до 2,00м.

Сви елементи оgrade (темељи, стубови) морају да буду на парцели власника парцеле.

Према ИД-у, Ограда око парцеле је постојећа, зидна , висине 2,00м.

Приступ објекту: Колски и пешачки приступ објекту омогућен из улице Румске к.п. бр. 3566 К.О. Добринци, сасеверо-источне стране . Колски приступ објекту је урађен као тврди колски приступ (бетон) ширине 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 објеката на суседним парцелама која износи мин.4,00м или 1/2 висине вишег објекта.

Депонованье 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, електромрежа, обезбеђено снабдевање водом и обезбеђени други услови).

-Сви власници објеката 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 или даљинског грејања, дужни су да се прикључе на постојећу инфраструктуру, у зависности од намене објекта. „

Напомена:/

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, планирана је изградња стамбеног објекта са једним станом за породично становање, максималног габарита је 5,50мх34,15м, спратност П+0, максималне висине 5,25м, мерено од коте терена. Индекс заузетости парцеле са постојећим економским објектом и планираним стамбеним објектом износи 32,31% а индекс изграђености 0,34.

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.-317967-25 од 14.08.2025. 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. 1750/1 од 07.08.2025. 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: 952-04-094-15358/2025 од 31.07.2025. године.
2. Копија катастарског плана водова број 956-302-19389/2025 од 31.07.2025. 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 – 128/2025 од 12.08.2025. 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 "STUDIO" из Руме, главног пројектанта дипл.инг.арх.. Снежане Ердџац Панић, са лиценцом број: 300 0252 03 потписано електронским потписом у прописаном формату.

УЗ УСАГЛАШЕН ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), претходно горе поменуто; - Пуномоћје; - Потврда о пријему захтева; - Закључак о одбацивању бр. ROP-RUM-23138-LOC-1/2025 од 18.08.2025. године.

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