

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-4239-LOC-1/2025
Заводни број: 353-48/2025
Датум: 14.03.2025. године
Р У М А

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, заменица начелника Општинске управе 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 насеља Рума («Сл. лист општине Срема», бр. 32/21, 34/22, 9/24) и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС», бр. 22/15), поступајући по захтеву инвеститора Дражић Саше [REDACTED] из Руме, [REDACTED] поднетог путем ДОО «ГРАНИТ-ЛИЈЕШЋЕ» из Сремске Митровице, законски заступник Гордана Пејичић из Сремске Митровице, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу помоћног објекта П+0 – надстрешнице за смештај пољопривредне механизације, на к.п. бр. 2422/7 к.о. Рума, укупне површине 1.063м², на основу Плана генералне регулације насеља Рума («Сл. лист општине Срема», бр. 32/21, 34/22, 9/24) и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС», бр. 22/15), 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: 127141 (100%)

Планирана бруто површина по идејном решењу:

Постојећи објекти: 372,00м²

Планирани објекат: 104,00м²

Укупно: 476,00м² (сви објекти на парцели су спратности П+0)

Планирана нето површина по идејном решењу:

Планирани објекат: 103,76м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр.7669 К.О. Рума, на к.п. 2422/7 К.О. Рума евидентирана су 3 објекта:

- Породична стамбена зграда површине 106м²
- Помоћна зграда површине 208м²
- Помоћна зграда површине 58м²

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: Помоћни објекат – надстрешница за складиштење пољопривредне механизације

Намена простора, зоне, целине: Грађевинско земљиште, зона породичног становања: блок 4-4-5

Врста радова : изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: Директан приступ парцели са јавне саобраћајнице на к.п. 7248 К.О. Рума, ул.Сремске, преко постојећег прикључка

Постојећа комунална опремљеност: Парцела је комунално опремљена, задржавају се постојећи прикључци.

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

Друго: Приликом израде пројектно техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољења су мања одступања у односу на ИДР који је кориштен као основа за издавање ових услова, уз услов да су измене у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1.6

- индекс заузетости: 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: максимална спратност помоћних објеката је П+0

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: Може да буде на регулационој линији, увучена 3 или 6 метара у односу на регулациону или у изузетним случајевима и више од 6м уз упозорење инвеститору да објекат залази у зону помоћних/радних објеката

Задња грађевинска линија: Задња грађевинска линија свих помоћних објеката се поставља на 0,5м од границе са суседом или на граници са суседом.

Бочне грађевинске линије: Помоћни објекти који се граде у дну парцеле постављају се на растојању од 0,5м од границе бочних суседа или на граници са суседом (уз сагласност суседа), у изграђеним зонама традиционалног низа није потребна сагласност суседа

Остале зграде на парцели: Постојећи објекти који се задржавају:

- Породична стамбена зграда површине 106 м², спратности П+0
- Помоћна зграда површине 208 м², спратности П+0
- Помоћна зграда површине 58 м², спратности П+0

Нивелација:

- **кота терена:** (око 112,80 м.н.в.) ±0.00
- **кота приземља:** (112,80м.н.в.) ±0.00
- **кота пода поткровља:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** 118,17м.н.в. ±5.37 (Максимално 6.0м)

Мах. Надзидак: код објеката без поткровља највећи дозвољени надзидак износи 30цм, односно 1,6м код објеката са поткровљем.

Светла висина просторије: светла висина помоћних просторија не може бити мања од 2,20м

Отвори: Отвори на објектима, на парцели који су према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 2,5м, начелно се не предвиђају. Отвори према суседу, на мањој удаљености од 2,5м, се могу предвидети већи отвори само са фиксним мат стаклом, "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор, радионице и магацини) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење сопствених просторија, чији је парапет минималне висине 1,8м од коте пода просторије.

Испусти на објекту: На зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу могу имати појединачне испусте али не преко 0.50 м.

Спољно степениште: Извођење спољног отвореног степеништа за спрат или поткровље се не препоручује. Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,90м улази у габарит објекта.

Обрада слободних површина: најмање 30% површине парцеле.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: /

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Удаљеност главног од другог објекта уз главни објекат је најмање 3,0м. Пратећи (помоћни) објекти уз становање и пословање могу бити изграђени и уз главни објекат уколико су задовољени санитарни и други технички услови.

Смештај возила: Смештај сопствених возила и машина обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама (и) или на отвореном простору.

Противпожарна заштита: /

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина: Изградњом објекта не сме се на било који начин угрозити стабилност суседних објеката.

Ограда: Ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију или увучену унутар сопствене парцеле. Према суседу се ограда осовински поставља на међусобној граници или до границе. Ограде могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената, жичане итд. Без подзида или са подзидом висине до 1,0м као и жива ограда. Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,0м а према улици начелно уједначена са околним оградама али не виша од 2,0м.

Приступ објекту: Колски приступ објекту (објектима) односно парцели са јавног простора односно од уличног коловоза, обезбеђује се приступним путем или мостићем-"ћупријом" преко уличног канала и његовим зацењивањем, ширине начелно 3,00 m, или на други начин према посебним условима, зависно од карактеристика улице.

Депонованье и евакуација отпадака: Депонованье кућног смећа врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту, евакуација се врши преко за то надлежног комуналног предузећа.

Друго: /

Напомена: Приликом израде пројектно техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољења су мања одступања у односу на ИДР ко ји кориштен као основа за издавање ових услова, уз услов да су у складу са утврђеним урбанистичким параметрима. Неопходно је изменити категорију објекта у ИДР-у.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Планирани објекат је помоћни објекат у функцији становања спратности П+0 – надстрешница за складиштење пољопривредне механизације, бруто површине 104 м², крајњих димензија 13,00 x 5,37м.

Планирани објекат се надовезује на помоћни објекат бр. 5 кроз који постоји пролаз ширине 8м и висине 4м и отворен је са предње и задње стране, те је кроз њега могућ пролаз. Изградњом новог објекта на парцели се постиже укупни индекс заузетости од 44,78% и изграђености од 0.4478.

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Путна инфраструктура: Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу бр. 1/4-13-1/24 од 27.02.2025. 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: 952-04-094-2992/2025 од 21.02.2025. године

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-3677/2025 од 21.02.2025. 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 1/3-32-1/2025 од 05.03.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 01/25 из фебруара 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране ДОО “ТРАНИТ ЛИЈЕШЋЕ” из Сремске Митровице, одговорног пројектанта: Тамара Крањц, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 Ј002 10 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. Инвеститору
2. Имаоцима јавних овлашћења
3. Архиви

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