

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-24488-LOC-1/2025
Заводни број: 353-202/2025
Датум: 29.08.2025. 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 Руме („Сл. лист општина Срема“ бр.32/2021, 9/2024.), поступајући по захтеву инвеститора ДОО за електроинжењеринг, изградњу и монтажу „ЕЛИТ“ РУМА из Руме, МБ: 08437327, ПИБ: 101339533, ул. ПТЦ „Детелина“, локал бр.10, поднетом путем пројектног бироа "PROBIM" из Руме, чији је законски заступник Игор Лукић из Руме, заведеном под бројем ROP-RUM-24488-LOC-1/2025 , Интерни број: 353-202/2025 од 11.08.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу стамбеног објекта спратности по + П+1, на к.п. бр. 2965/1 к.о. Рума, укупне површине парцеле 873м², на основу Плана генералне регулације Руме („Сл. лист општина Срема“ бр.32/2021, 9/2024.), 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:

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, спратност по.+ П+1,
макс. дим. 10,39х14,41м
Подрум: 80,10м²

Приземље: 142,44м²

Спрат: 134,43м²

Бруто развијена грађевинска површина објекта износи 356,97м².

Бруто развијена грађевинска површина објекта надземно износи 276,87м².

Нето површина објекта:

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, спратност по.+ П+1,

Подрум: 63,41м²

Приземље: 115,77м²

Спрат: 98,77м²

Укупна нето површина објекта износи 277,95м².

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према катастру непокретности , извод бр. 10814 к.о. Рума, на к.п. бр. 2965/1 к.о Рума , евидентирани су следећи објекти: - Под бр.2. Помоћна зграда, бруто грађевинске површине 51м² (нето површине 40,80м²), спратности П+0, објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката;

Постојећи објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: Стамбени објекат са једном стамбеном јединицом за породично становањестановање

Намена простора, зоне, целине: Породично становање, Блок 4-6-2

Врста радова: Изградња стамбеног објекта

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: Парцела има директан приступ на јавну површину са источне стране - улицу 27.октобра 1944-е к.п. бр. 7231 к.о. Рума

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

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште: Предметна к.п. бр. 2965/1 к.о. Рума се налазила у грађевинском подручју насеља Рума до 15.06.1992.год, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту („Сл. гласник РС“ бр. 49/92.) што је утврђено увидом у урбанистичку документацију за насеље Рума.

Друго:

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1,6

- индекс заузетости: макс. 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објекта: Стамбени објекат:П+1+Пк. (или ПС), са или без подрума/сутерена максималне висине 12,00м

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија:

ИСТОК: Предња грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом (уколико је више од 50% објеката у блоку постављено на регулациону линију), да буде увучена 3,00м или 6,00м у односу на регулацију, изузетно и на неку другу међуудаљеност уколико то специфични услови објекта или парцеле то захтевају. Према ИДР-у, објекат је лоциран на удаљености 3,00м у односу на регулациону линију.

Задња грађевинска линија:

ЗАПАД: Удаљеност главног од другог објекта уз главни објекат је најмање 3,00м. Према ИДР-у, У односу на постојећи помоћни објекат бр.2, задња грађевинска линија стамбеног објекта налази се на удаљености 22,92м, мерено са северне стране, до 24,47м мерено са јужне стране. У односу на регулациону линију, задња грађевинска линија се налази на удаљености 17,41м.

Бочне грађевинске линије:

Према Плану: У односу на бочне суседне парцеле, нови стамбени и други објекти се постављају на парцели по правилу (ритму) у одређеним зонама/блоковима, односно уличним потезима. Нове стамбене зграде постављају се према ближем бочном суседу на мин. 0,50м, од заједничке границе парцеле, а према даљем суседу најмање 3,00м, односно мора се обезбедити колски пролаз у дубину парцеле. СЕВЕР: Ближи сусед - мин. 0,50м, од к.п. бр. 12944 к.о. Рума Према ИДР-у, удаљеност од ближег суседа је од 0,79м до 0,97м. ЈУГ: Даљи сусед - мин. 3,00м, од к.п. бр. 2965/2 к.о. Рума Према ИДР-у, удаљеност од даљег суседа је од 9,85 (мерено од предње грађевинске линије објекта) до 8,12м (мерено од задње грађевинске линије објекта).

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** -0,53м/ 115.15мнв
- **кота пода приземља:** +/-0.00 115.68мнв
- **кота пода спрата:** +3,26м/ 118,94мнв
- **кота атике:** +10,31м/ 125.99мнв
- **кота венца:** +6,44м/ 122.12мнв

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: За стамбени објекат светла висина просторија може бити од 2,40м до 2,70м. Могућа је и светла висина просторија до 3,00м.

Отвори: Главне отворе на објекту, по правилу предвидети на уличној и фасади објекта оријентисаној према сопственом дворишту (бочном или задњем). Отвори на објектима, на парцели који су према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 2,50м, начелно се не предвиђају. Изузетно, према суседу, на мањој удаљености од 2,50м, 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 1,80м од коте пода просторије, при чему такви отвори односно прозори

на подрумским (сутеренским) просторијама морају бити маскирани или непровидни (фиксне жалужине, перфориране плоче, мат стакло и сл.).

Испусти на објекту: У складу са правилима прописаним Правилником о општим правилима заправилима парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. Гласник РС 22/2015). Испусти према осталим границама парцеле нису ограничени уз услов да се увек испоштују прописане удаљености од границе са суседима, као и међусобно растојање објеката на сопственој и на суседним парцелама. 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 0,50м. Сем испод основног габарита, објекат може да садржи подземне делове и ван њега и то за: помоћне, евентуално радне просторије, склониште и сл., по правилу у равни терена, при чему се не смеју прећи границе парцеле. Граница суседне парцеле се не може прећи ни испод коте терена осим изузетно темељне стопе али уз обавезну сагласност власника односно корисника суседне парцеле, (у случајевима када се објекат гради на граници са суседом).

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, зеленило: Проценат озелењености парцела намењених породичном становању треба да буде најмање 30%. Уређење слободних површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре. Уређење појединачних парцела породичног становања вршиће се према жељама власника, у зависности од величине парцеле.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Размак између сопственог и суседних главних објеката треба да буде најмање 3,50м

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Мин. 3,00м

Смештај возила: Смештај сопствених возила обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама (и) или на отвореном простору. Гараже могу да се планирају у оквиру главног или другог објекта, у подземној етажи или у делу приземља или као засебни објекти на парцели.

Противпожарна заштита: Обезбедити несметан пролаз у дубину парцеле мин.3,00м за противпожарна возила. Објекти морају бити пројектовани и изведени према свим условима противпожарне и сеизмичке заштите (VIII степен сеизмичког интензитета према ЕМС-98), што подразумева примену одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др., као и строго поштовање и примену важећих законских прописа за пројектовање и градњу објеката у сеизмичким подручјима. Приликом пројектовања и изградње објекта потребно је придржавати се важећих техничких прописа и стандарда који се односе на заштиту од пожара, у складу са : Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ 111/09, 20/2015, 87/2018, 87/2018-др.закони), Правилником о техничком нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Сл. гласник РС“ бр. 22/2019.).

Ограда: Ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију или увучену унутар сопствене парцеле. Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници (по договору суседа) , или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде. Ограде могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената,

жичане и др, без подзида или са подзидом висине до 1,00м, као и жива ограда. Висина оgrade између суседних парцела може бити до 2,00м, а према улици начелно уједначена с околним оградама али не виша од 2,00м (оптимална висина до 1,60м). У склопу ограда подразумевају се колске и пешачке капије, које су у уличним оградама по правилу исте висине као ограда, а могу бити и посебно наглашене и обрађене, крила капија пешачких и колских улаза морају се отворати ка унутрашњости парцеле, исто се односи на самосталне гараже на УРЛ или ако су у објекту постављеном на ту линију.

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:

Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу утврђених овим планом, нарочито поштовање грађевинских линија, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима, међусобне удаљености објеката и сл. Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти, како на сопственој тако и на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте). Стопе темља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима.

Депоноване и евакуација отпадака: Депоноване кућног смећа врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту. Евакуација се врши на регионалну депонију, организовано, преко за то надлежног предузећа –ЈП „Комуналац,, Рума.

Друго:

Према Закону о планирању и изградњи, члан 91:

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 и даљинског грејања, дужни су да се прикључе на постојећу инфраструктуру, у зависности од намене објекта.

Власник објекта који достави доказ да ће за производњу електричне енергије, односно грејање и хлађење објекта користити обновљиве изворе енергије, нема обавезу прописану ставом 3. овог члана.

Имаоци јавних овлашћења у поступку који претходи издавању локацијских услова, за изградњу нових објеката, дужни су да издају услове за прикључење из става 3. овог члана.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, планирана је изградња стамбеног објекта спратности по.+П+1 (подрум, приземље и спрат), максималних дим. 10,39х14,41м, максималне висине објекта мерено испред улаза у објекат, од коте терена 10,84м. Индекс заузетости на парцели износи 22,16%, индекс изграђености 0.375.

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.-334024-25

од 26.08.2025. 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. 1822/1 од 19.08.2025. године, издатим од Јавног предузећа "Водовод" Рума.

Гасоводна мрежа: Технички услови бр. 20.92 од 25.08.2025. године, издати од ЈП "ГАС-РУМА" из Руме.

Телекомуникациона мрежа: Технички услови за укрштање и паралелно вођење бр. Д210-366951 /1-2025 од 15.08.2025. године, издати од "Телеком Србија" а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица.

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: 952-04-094-16249/2025 од 13.08.2025. године.
2. Копија катастарског плана водова, број: 956-302-20618/2025 од 13.08.2025. 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- 134/2025. од 22.08.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број **25 365-0** из јула 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране пројектног бироа "PROBIM" из Руме, главног пројектанта маст.инж.арх. Луке Лукића, са лиценцом број: 321 A248 22 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.

ДОСТАВИТИ:

1. Архиви
2. Инвеститору
3. Имаоцима јавних овлашћења

Обрадила:
дипл. правник Љиљана Ђукић Ковачевић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. правник Љиљана Ђукић Ковачевић