

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-24086-LOC-1/2025
Заводни број: 353-199/2025
Датум: 27.08.2025. 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 насеља Хртковци (Службени Лист Општина Срема" бр. 04/09, 06/14, 09/19, 32/23, 9/24), поступајући по захтеву инвеститора Роксандић Жељка [REDACTED] из Хртковаца, улица [REDACTED], поднетом путем овлашћеног лица Маричић Зорана из Руме, заведеном под бројем ROP-RUM- 24086-LOC-1/2025, Интерни број: 353-199/2025 од 07.08.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу породичног стамбеног објекта спратности (П+0) уз уклањање постојећег стамбеног објекта бр.1 (П+0), на к.п. бр. 116 к.о. Хртковци, укупне површине парцеле 327м², на основу Плана генералне регулације насеља Хртковци (Службени Лист Општина Срема" бр. 04/09, 06/14, 09/19, 32/23, 9/24), 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" - слободностојећи објекат

Класификациони број објекта: 111011 (100%) - 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: 75,59 м²

Нето површина објекта: 59,0 м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према евиденцији катастра непокретности, лист непокретности бр. 1608 на к.п.бр. 116 КО Хртковци је евидентиран 1 објекат. Објекат бр.1- породична стамбена зграда, површине 63 м², спратност П+0, објекат преузет из земљишне књиге.

Постојећи објекти које треба уклонити: Уклања се постојећи стамбени објекат бр.1, спратности П+0, бруто површине 63,0 м² и нето површине 45,30 м².

Планирана намена: Породични стамбени објекат са једном стамбеном јединицом

Намена простора, зоне, целине: Површине за породично становање

Врста радова: Изградња слободностојећег објекта

Правила за формирање грађевинске парцеле: Предметна к.п. бр. 116 КО Хртковци, површине 327 м², представља самосталну грађевинску парцелу и задржава се према постојећем стању.

Приступ јавној саобраћајној површини: Директан приступ на јавну саобраћајну површину - улицу Цара Душана (к.п. бр. 2189/1 КО Хртковци) преко постојећег саобраћајног прикључка.

Постојећа комунална опремљеност: Парцела је комунално опремљена струја, вода, септичка јама.

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

Друго: /

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 2.0

- индекс заузетости: макс. 50% под објектима

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: макс. П+2+Пк (са или без подрума) до висине макс. 12,0м

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: на регулационој линији, односно максимално 6,0м од регулационе линије

Задња грађевинска линија: мин. 1.0м од границе парцеле

Бочне грађевинске линије: мин. 0,50м од границе ближег суседа за приземне објекте (кп мин. 2,5м од границе даљег суседа за приземне објекте

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** пласнки документ (око 80.13 м.н.в.) ± 0.00 ИДР - 0.35 м (80.13 мнв)
- **кота пода приземља:** пласнки документ од 0,20м до 1,5м рачунајући од коте тротоара (или дворишта) ИДР ± 0.00 (80.48 мнв)
- **кота венца:** //
- **кота слемена:** пласнки документ макс.12,0м рачунајући од котен тротоара (или дворишта) ИДР + 4.96 м (85.44 мнв)

Мах. Надзидак: Надзидак поткровне етаже износи највише 1,80м рачунајући од пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Светла висина просторије: Светла висина стамбених просторија не може бити мања од 2,4 м.

Отвори: Главне отворе стамбених просторија објекта по правилу предвидети на уличној и дворишној фасади објекта.

Отвори стамбених просторија, према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 3,0м (изузетно 2,5м) начелно се не предвиђају.

Изузетно, на мањој удаљености се могу предвидети веће површине с фиксним мат стаклом, "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор,) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветлење сопствених просторија

(оставе, санитарни чвор, ходник и сл.) максималних димензија ширине 0,6м, висине 0,4м чији је парапет мин. 1,80 м од 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.)

Отвори на фасадама новог објекта, који је удаљен од бочног суседа 0,5м могу бити само са високим парапетима (мин 1,8м), морају имати на себи густу мрежу како би се спречио пролаз инсеката и глодара, такође није дозвољено испуштање, према суседу, неприпријатних мириса и честицама zasiћеног (загађеног) ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).

На кровним површинама главног објекта је могуће отварање вертикалних *мансардних * и *лежећих * отвора.

Испусти на објекту: Објекти и делови објеката изнад земље (испусти, препусти, стрехе, олуци и сл.) не смеју прећи границу парцеле.

Спољно степениште: Спољно степениште које премашује висину 0,9м улази у габарит објекта.

Обрада слободних површина, зеленило: Препоручено бар 30% зелених површина на парцели. Све попличане површине, пешачке стазе, колске стазе и платое нивелисати са падом према улици или зеленим површинама на сопственој парцели.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Нови објекат према суседном постојећем објекту мора бити лоциран на минималном растојању од 4,0м, а за веће висине нови објекат мора бити удаљен за зону обрушавања истог (за половину висине вишег објекта односно за објекте са потенцијално угрожавајућом наменом за 2/3 висине новог објекта). Помоћни објекат мора бити на мин. 3,0м од главног објекта на суседној парцели. Удаљеност између *чистог* сопственог и суседног помоћног објекта мора бити мин. 1,0м.

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): Међусобно растојање објекта на парцели је мин. 3,0м или више зависно од врсте објекта. Помоћни објекти могу бити уз

главни објекат, условно *чисти* објекти или одвојени на мин. 3,0м, док *прљави* помоћни објекти морају бити на удаљени мин. 5,0м од властитог објекта на парцели.

Смештај возила: На сопственој парцели, изван површине јавног пута.

Противпожарна заштита: Обезбедити пролаз у дубину парцеле ширине минимално 2,5м

Ограда: Планом није прописано ограђивање парцела, сходно томе ограђивање је могуће према чл.37 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015) и то на следећи начин:

- Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м.
- Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.
- Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40 м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
- Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
- Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

Пристап објекту: Свака грађевинска парцела мора имати пристап на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно, или посредно преко друге парцеле(а) према уговору о службености пролаза преко те парцеле.

Пристап, односно повезивање на јавни пут(улицу) мора имати мин ширину мин. 2,5м за чисто стамбене парцеле.

За прелаз пристапног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацељење канала и прибавити сагласност надлежног органа.

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:

Изградњом новог објекта не смеју се на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).

Нови објекат према суседном постојећем објекту мора бити лоциран на мин растојању од 4,0м од истог, а за веће висине новог објекта мора бити удаљен за зону обрушавања истог (за половину висине вишег објекта односно за објекте са потенцијално угрожавајућом наменом за 2/3 висине новог објекта).

Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

За све случајеве нивелацијом дворишта се мора обезбедити да вода из дворишта ни у ком случају не угрожава суседне објекте (и уопште суседне парцеле), односно све поплочане површине, пешачке стазе, колске стазе и платое нивелисати са падом према улици или зеленим површинама на сопственој парцели.

Објекти и делови објеката изнад земље (испусти, препусти, стрехе, олуци и сл.) не смеју прећи границу парцеле.

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 насељску депонију, организовано, преко за то надлежног комуналног предузећа или сопственим одвожењем. Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен

несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера. Места за контејнере су су обавезно од тврде подлоге, бетона или асфалта.

Друго: Сви објекти зависно од намене морају бити комунално опремљени потребним инсталацијама, обавезно : приступни пут, водовод, септичка јама (до опремања насеља јавном канализацијом), електричном инсталацијом и гасном инсталацијом , док је ТТ инсталација по жељи инвеститора. Прикључења на јавну комуналну инфраструктуру су обавезна према чл. 91 Закона о планирању и изградњи.

Напомене:

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 у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

Бруто и нето површина објекта могу да имају минимална одступања приликом даље разраде Идејног решења, односно приликом израде пројектно-техничке документације у поступку прибављања грађевинске дозволе, уз услов да су у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

Задржава се позиција постојеће септичке јаме, уколико не постоје услови за прикључење на јавну канализациону мрежу, као и позиција водомерног шахта и разводног ормана.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се изградња породичног стамбеног објекта, уз уклањање постојећег стамбеног објекта бр.1 (П+0). Новопланирана спратност стамбеног објекта је П+0, максималних димензија 12,14м x 7,11м. Грејање у објекту је предвиђено на чврсто гориво-одревно дрво. Укупни индекс заузетости на парцели (остварено према ИДР-у за све објекте) износи 23,12%, индекс изграђености 0,23.

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.-D-07.17.-328906-25 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. 1800/1 од 12.08.2025. године, издатим од Јавног предузећа "Водовод" Рума.

Гасоводна мрежа: Технички услови бр. 20.88.1 од 11.08.2025. године, издати од ЈП "ГАС-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: 952-04-094-15971/2025 од 11.08.2025. године

2. Копија катастарског плана водова број: 956-302-20282/2025 од 08.08.2025. 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 датај 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 1/3-130/25 од 15.08.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума, Сектор за урбанистичко планирање.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 1-7-2025 од 30.07.2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране главног пројектанта дипл.инж.грађ. Зорана Маричића из Руме, са лиценцом број: 311 1130 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;

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