

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-1534-LOCH-2/2025
Заводни број: 353-18/2025
Датум: 24.02.2025. године
22400 Рума

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, заменик начелника Општинске управе Општине Рума 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 («Службени лист Општина Срема», бр. 32/2021, 2/2023 и 9/2024), поступајући по усаглашеном захтеву инвеститора Шакотић Горана [REDACTED] из Руме, [REDACTED] поднетог путем овлашћеног лица Небојше Вилотића из Руме, под бројем ROP-RUM-1534-LOCH-2/2025, Интерни број 353-18/2025 од 31.01.2025. године, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за доградњу стамбеног објекта бр. 2, спратности П+Пк, на к.п. бр. 4202 к.о. Рума, укупне површине парцеле 368м², на основу Плана генералне регулације насеља Рума («Службени лист Општина Срема», бр. 32/2021, 2/2023 и 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 400м² и П+1+Пк (ПС).

Планирана бруто површина по идејном решењу:

новопројектовано:

- ДОГРАДЊА – укупно $78,60\text{м}^2$

доградња у приземљу $4,30\text{м}^2$

доградња поткровља $74,30\text{м}^2$

будуће стање:

Укупна БРГП стамбеног објекта бр. 2 (П+Пк) $148,60\text{м}^2$

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА – сви објекти (будуће стање) $256,60\text{м}^2$

Укупна бруто површина земљишта под свим објектима/заузетост $182,30\text{м}^2$

Планирана нето површина по идејном решењу:

постојеће стање:

- Нето површина постојећег објекта бр. 2 $56,6\text{м}^2$

новопројектовано:

-ДОГРАДЊА – нето површина дела стамбеног

објекта бр. 2 која се дограђује $61,63\text{м}^2$

будуће стање:

Укупна НЕТО површина стамбеног објекта

бр. 2 после доградње $118,23\text{м}^2$

Друго: Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се за доградњу стамбеног објекта бр.2, спратност П+Пк.

Задржава се постојећи стамбени објекат бр.2 и дограђује се степениште које води на дограђено поткровље. Максималне димензије постојећег стамбеног објекта бр.2 су $12,15\text{м}$ х $7,66\text{м}$ и остају непромењене. Стамбени објекат бр.2 је спратности након доградње П+Пк и у приземљу садржи улазни хол са степеништем, предсобље, купатило, дневна соба, кухиња и спаваћа соба, а у поткровљу су три спаваће собе, ходник, купатило и деганжман.

Укупни индекс заузетости на парцели (остварено према ИДР-у за све објекте) износи $49,54\%$, индекс изграђености $0,697$.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти:

Према листу непокретности бр. 4465 к.о. Рума, на к.п. бр. 4202 к.о. Рума има евидентирана три објекта.

Објекат 1. – породична стамбена зграда, површине 69m^2 , спратности П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, задржава се у постојечем стању.

Објекат 2. – породична стамбена зграда, површине 70m^2 , спратности П+П0, објекат уписан по закону о озакоњењу објеката, задржава се постојећи габарит објекта и дограђује се поткровље.

Објекат 3. – економски објекат, површине 39m^2 , спратности П+0, објекат уписан по закону о озакоњењу објеката, задржава се у постојечем стању.

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: Породични стамбени објекат бр. 2 са једним станом

Намена простора, зоне, целине површина за породично становање, блок 3-2-5

Врста радова: доградња постојећег стамбеног објекта бр. 2

Правила за формирање грађевинске парцеле: Предметна к.п. бр. 4202 КО Рума, површине 368m^2 , представља самосталну грађевинску парцелу и задржава се према постојећем стању.

Приступ јавној саобраћајној површини: Парцела има директан приступ на јавну саобраћајну површину са северне стране – приступна насељска саобраћајница, улица Предрага Вулете (к.п.бр. 7319 КО Рума) преко постојећег колско-пешачког прикључка.

Постојећа комунална опремљеност: Парцела је комунално опремљена, колски приступ, струја, вода, фекална ланализација.

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

Друго: Увидом у дигиталну платформу РГЗ-а на к.п.бр. 4202 к.о. Рума су приказани и други нерегулисани објекти (нелегални објекти са површином од 25m^2 и 26m^2 у задњем делу дворишта) који нису евидентирани у катастру непокретности као ни на приложеном овереном КТП-у. У индекс заузетости парцеле рачунају се и нелегални објекти (уколико се у затеченом стању налазе на парцели) које је неопходно регулисати Законом на прописан начин или их је неопходно уклонити у складу са прописима.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: макс. 1.2

- индекс заузетости: макс. 60% (под објектима) на парцелама нањим од 400m^2

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: макс. П+1+Пк (или ПС) са или без подрума или сутерена, максималне висине 12,0м

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: иза и уз постојећи стамбени објекат бр.1 на парцели

Задња грађевинска линија: до и уз постојећи економски објекат бр.3 на парцели

Бочне грађевинске линије: на постојећој грађевинској линији од 0,3м ка ближем бочном суседу (к.п.бр. 4200 КО Рума) и мин. 3,0м од границе парцеле даљег суседа (к.п.бр. 4204 КО Рума)

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** (око 109,15мнв) ± 0.00
- **кота пода приземља:** мин. 0,5м до 1,2м од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** Макс. 12,0м од коте терена

Мах. Надзидак: Макс. висина назитка поткровне етаже стамбеног објекта је највише 1,60м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Светла висина просторије: Светла висина стамбених просторија може бити од 2,4м до 2,7м (изузетно и више).

Отвори:

Главне отворе на објекту, по правилу предвидети на уличној и фасади објекта орјентисаној према сопственом дворишту (бочном или задњем).

Отвори на објектима, на парцели који су према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 2,5м, начелно се не предвиђају. Изузетно, 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, 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: На зидовима објекта који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу моги имати појединачне испусте али не преко 0,50м.

Спољно степениште: Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,9м улази у габарит објекта.

Обрада слободних површина: мин. 30% зелених површина на парцели

НАПОМЕНА: Планираном доградњом у ИДР-у не утиче се на постојећи проценат зелених површина на парцели, који је мањи од прописаног.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама:

Размак између сопственог и суседних стамбених објекта треба да буде најмање 3,5м.

Код постојећих објекта постојећи размак се задржава код извођења радова реконструкције и доградње.

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели):

Удаљеност главног од другог објекта уз главни објекат је најмање 3,0m. Може се дозволити и растојање 0,0 под условом да су задовољени противпожарни услови.

Помоћни објекти се граде иза главног објекта у дубини парцеле, уз обавезно остављање колског пролаза поред објекта.

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

Противпожарна заштита: Обезбедити пролаз у дубину парцеле ширине мин.3,0м

Ограда: 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 1,0m, као и жива ограда.

Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,0m, а према улици начелно уједначена с околним оградама али не виша од 2,0m (оптимална висина до 1,60m).

Приступ објекту: Обезбедити колско-пешачки приступ објекту са јавног пута минималне ширине 3,0м. Обавезно оставити колски пролаз у дно парцеле поред објекта мин. 3,0м.

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:

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 темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима.

Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацавање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).

Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу, нарочито поштовање грађевинских линија, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима, међусобне удаљености објеката и сл.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

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.

Друго:

Дограђени део на постојећи стамбени објект може бити исте или ниже спратности стамбеног објекта на који се врши доградња, изузетно и веће спратности до дозвољене максималне спратности.

Доградња над објектом - надзиђивање постојећих објеката, дозволиће се до максималне дозвољене спратности.

Код доградње стамбених објеката, морају се поштовати и сви остали услови за изградњу на тој локацији односно у тој зони.

Напомена:

- 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.
- Улазно степениште стамбеног објекта бр.2 изједначити са зидом тако да се обезбеди чистих 3,0м до границе парцеле.
- Уочени нелегални објекти на парцели у задњем делу дворишта са површином од 25м² и 26м² улазе у индекс заузетости, а са њима поступати у складу са прописима.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се за доградњу стамбеног објекта бр.2, спратност П+Пк.

Задржава се постојећи стамбени објекат бр.2 и дограђује се степениште које води на дограђено поткровље. Максималне димензије постојећег стамбеног објекта бр.2 су 12,15м x 7,66м и остају непромењене. Стамбени објекат бр.2 је спратности након доградње П+Пк и у приземљу садржи улазни хол са степеништем, предсобље, купатило, дневна соба, кухиња и спаваћа соба, а у поткровљу су три спаваће собе, ходник, купатило и деганжман.

Укупни индекс заузетости на парцели (остварено према ИДР-у за све објекте) износи 49,54%, индекс изграђености 0,697.

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.-47976-25 од 18.02.2025. 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 бр. 451/1 од 07.02.2025. године, издат 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: 952-04-094-1631/2025 од 31.01.2025. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-1970/2025 од 03.02.2025. 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 1/3-14/25 од 12.02.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ЕА-2025-05 ИДП-0 од јануара 2025. године, (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Архитектонски студио “EDGE ARCH” ПР Горан Вукчевић из Новог Сада, главни и одговорни пројектант: Небојша Вилотић, маст.инж.арх., бр. лиценце 321 А138 23, 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.прав. Ружица Бабић

**ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ ОПШТИНЕ РУМА
дипл. правник Нада Харш**