

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-20601-LOCH-2/2025
Заводни број: 353-212/25
Датум: 04.09.2025. 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. 32/21,2/23,9/24 и 7/25), Плана детаљне регулације „За део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу“ у Руми („Сл. Лист општина Срема“ бр. 15/25), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/15) и Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл. Гласник РС“ бр. 58/12, 74/15 и 82/15), поступајући по усаглашеном захтеву инвеститора ДОО „М Mont Stroj" МБ: 21487660 ПИБ: 111474130 из Огара, ул. Партизанста бр. 41 и ДОО „Ven Ru Invest" МБ: 20306599 ПИБ: 105188698 из Пећинаца, ул. Слободана Бајића бр. 12, поднетом путем Пројектног бироа "SMB PRO-ING" доо Рума чији је законски заступник Милош Краљ из Руме, заведеном под бројем ROP-RUM-20601-LOCH-2/2025, Интерни број: 353-212/2025 од 18.08.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за изградњу стамбено-пословног објекта спратности с+П+4+Пк са галеријом, на к.п. бр.: 4785/1, 4786/1 и 4787/2 К.О. Рума, укупне површине парцеле 7.650,00м², на основу Плана генералне регулације Руме („Сл. лист општина Срема „ бр. 32/21,2/23,9/24 и 7/25), Плана детаљне регулације „За део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу“ у Руми („Сл. Лист општина Срема“ бр. 15/25), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/15) и Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл. Гласник РС“ бр. 58/12, 74/15 и 82/15), 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: "В" - слободностојећа вишепородична стамбено пословна зграда

Класификациони број објекта:

-112222- Издвојене и остале стамбене зграде са више од 3 стана (81,92%)

-124210 – Самосалне зграде гаража (надземне и подземне) и паркиралишта (12,82%)

-123001 – Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице ... до 400м² и П+1 (5,26%)

Бруто површина објекта:

Укупна БРГП надземно: 4.294,06 м²

Укупна изграђена површина: 4.887,43 м²

Укупна бруто површина приземља (заузетост): 622,37 м²

Нето површина објекта: 4.236,97м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности на парцелама које су у обухвату пројекта се налазе следећи објекти:

- На парцели бр. 4785/1 К.О. Рума евидентиран је 1 објекат – породична стамбена зграда са одобрењем за употребу, површине 109 м²

- На парцели бр. 4786/1 К.О. Рума нема евидентираних објеката

- На парцели бр. 4787/2 К.О. Рума евидентирано је 3 објекта и то:

1. Породична стамбена зграда површине 72 м²

2. Помоћна зграда површине 19 м²

3. Помоћна зграда површине 34 м²

Постојећи објекти које треба уклонити: Сви објекти на свим постојећим парцелама се уклањају

Планирана намена: Стамбено-пословни објекат – вишепородична стамбено-пословна зграда са гаражом

Намена простора, зоне, целине: Градско грађевинско земљиште, зона вишепородичног становања

Врста радова: Изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: Предметне парцеле у оквиру пројекта је обавезно спојити у јединствену парцелу пре добијања употребне дозволе.

Приступ јавној саобраћајној површини: Директан приступ коридору ул. Орловићеве на парцели к.п. 7228 К.О. Рума

Приступ објекту: Колски приступ самосталној парцели вишепородичног становања остварује се са коловоза Орловићеве улице, и то приступним путем/улицом минималне ширине 3.5м за једносмерни саобраћај (два прикључка са одвојеним улазом/излазом) Саобраћани прикључак се остварује преко постојечег или новог колског приступа а у складу са условима надлежног предузећа које газдује путевима Колски прилаз у дубину парцеле најмање ширине 4м је обавезан.

Постојећа комунална опремљеност: Локација је комунално опремљена: Водоводном, канализационом, ЕЕ и телекомуникационом мрежом као и атмосферском канализацијом. Сви инфраструктурни садржаји се налазе у коридору Орловићеве улице.

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

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. Такође, инвеститор је обавезан извршити спајање катастарских парцела у јединствену целину и то пре добијања употребне дозволе.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 3.0

- индекс заузетости: На парцелама вишепородичног становања са пословањем је 70% укључујући и паркинг и манипулативне површине

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: Максимална укупна висина (у односу на релевантну коту терена) износи 21,0м док је максимална спратност П+4+Пк уз могућност изградње подрумске или сутеренске етажe. Формирање галерија је дозвољено у приземљу и поткровљу.

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: Минимално 6,0м од регулационе линије

Задња грађевинска линија: Најмање на 60м од регулационе линије Борковачког потока.

Бочне грађевинске линије: Главни стамбени објекти се постављају на најмање 4,0м од бочне границе парцеле, под услов да се задовољи услов одмицања објеката на сопственој и суседним парцелама од најмање $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта. Ова удаљеност се односи на најистуренији део објекта.

Остале зграде на парцели: ИДР-ом на парцели нису планирани други објекти.

Нивелација:

- **кота терена:** (око 113.90 м.н.в.) -0.60 у односу на коту пода приземља
- **кота пода приземља:** од стамбених просторија може да буде 0,9-1,2м, код високог приземља максимално 2,5м од коте изведеног или пројектованог тротоара. Кота приземља пословних просторија може да буде од 0,2 до 0,5м
- **кота пода поткровља: /**
- **кота венца: /**

- **кота слемена:** макс. +21.00 м мерено од релевантне коте терена

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: светла висина стамбених просторија, осим у случају поткровља може бити од 2,6 до 2,8м, док је код помоћних просторија да висина 2,2м. Код пословних просторија најмања светла висина треба да је 3,0м

Отвори: Слободностојећи објекти постављени на прописаном размаку од објеката на сопственој и суседним парцелама могу да имају отворе на фасадама без посебних ограничења.

Испусти на објекту: Под постављањем објеката на предњу грађевинску линију подразумева се да се са истом поклапа линија преовлађујућег дела уличне фасаде, не рачунајући приступне отворене степенице у приземљу, управне на објекат дужине до 2,0м, приступне отворене степенице наслоњене на објекат ширине до 1,2м, балконе, терасе, надстрешнице, еркере и веранде ширине до 1,2м и стрехе испуштене до 1,0м. Забатни зидови на растојањима од 3,0м од бочних граница парцеле не могу имати никакве испусте. Сем испод основног габариата, објекат може да садржи подземне делове и ван њега и то за помоћне техничке просторије, склоништа и сл. И то до максималног издизања од 1м, при чему се не смеју прећи границе парцеле ни изнад ни испод нивоа терена.

Спољно степениште: Приступне отворене степенице у приземљу, управне на објекат дужине до 2,0м, приступне отворене степенице наслоњене на објекат ширине до 1,2м могу изаћи изван грађевинске линије. И уколико су у терену или висине до 0.9м изнад терена не улазе у обрачун површина.

Обрада слободних површина, зеленило: Проценат зелених површина у оквиру парцеле треба да износи минимално 30% а препоручује се и озелењавање паркинг простора, где год је то могуће, засадама високог или ниског растиња. У заједничком дворишту планираних вишепородичних стамбених и стамбено пословних објеката уз колско-пешачке саобраћајнице и планиране паркинг површине подразумева се и низ других садржаја, зелене површине, монтажно-бетонске трафо станице, пунктови за одлагање смећа и сл. Дозвољено је самоиницијативно уређивање заједничких дворишта од стране станара. Архитектонско-обликовно уређење заједничког дворишта планираних вишепородичних објеката је где год је то могуће, неопходно извести са одговарајућим застором и одговарајућом урбаном опремом. Уређење зелених површина треба да се базира на поставци, првенствено заштитне вегетације.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Међусобно растојање слободностојећег вишепородичног стамбеног објекта од објеката на суседним парцелама треба да буиде најмање $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, али не мање од 4м од суседне границе парцеле.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Удаљеност приземних помоћних објеката од стамбеног не може бити мања од 4м.

Смештај возила: Паркирање за потребе станара вишепородичних стамбених или стамбено пословних објеката организоваће се на отвореном паркинг простору у заједничком дворишту или у оквиру главног објекта (сутерен, евентуално приземље) или помоћног објекта – гараже. Обавезно је на својој парцели организовати паркирање возила према нормативу 1 стан – 1 паркинг/гаржно место, од чега треба тежити да $\frac{1}{2}$ возила буде смештена у гаражама. Улаз у гараже је обавезан из дворишта парцеле. Број паркинг места за потребе пословања се придодаје претходном броју а рачуна се према нормативима за одређену делатност и то:

1. Банка, здравствена, пословна, образовна или административна делатност – 1 ПМ на 70м² корисног простора
2. Трговина на мало – 1 ПМ на 100 м² корисног простора

Димензије једног паркинг места за путничка возила на отвореном простору и у гаражи су: 6,0х2,25 за подужно паркирање (минимално је 5,5х2,0м) док је за попречно паркирање минимално паркинг место 5,0х2,0м.

Противпожарна заштита: Обезбедити пролаз у дубину парцеле ширине мин.4,0м

Заштита околине: Изградња објеката и извођење свих врста радова у планком подручју мора се вршити тако да се не изазову било каква оштећења и загађења животне средине. За спречавање буке и аерозагађења као последице интензивног друмског саобраћаја и планираних садржаја планирано је одржавање и замена зеленог фонда као и формирање нових зелених површина. Заштита околине се остварује пре свега поштовањем и применом свих законских норми, прописа и техничких услова, сва негативна дејства свде се на минималну меру.

Ограда: Заједничке парцеле по правилу се не ограђују, нити објекти на њима , нерачунајући украсне ограде од живице у склопу уређења зелених површина.

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

Депоноване и евакуација отпадака: Депоноване кућног смећа врши се у одговарајуће пунктове у сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту, евакуација се врши на насељску депонију, организовано, преко за то надлежног комуналног предузећа.

Напомене:

Приликом израде пројектно техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољења су мања одступања у односу на ИДР који кориштен као основа за издавање ових услова, уз услов да су у складу са утврђеним урбанистичким параметрима. Такође, инвеститор је обавезан да изврши спајање катастарских парцела у јединствену целину и то пре добијања употребне дозволе.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се изградња новог стамбено пословног објекта спратности с+П+4+Пк са галеријом, на к.п. 4785/1, 4786/1 и 4787/2 К.О. Рума, Укупне димензија 46.16 м х 16.81 м и максималне висине слемена 21.00м од релевантне коте терена.

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.-286085-25 од 23.07.2025. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Инвеститор је у обавези закључења Уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцем јавних овлашћења, који је претходни услов за издавање грађевинске дозволе, а у складу са чл. 3. став 7. Уредбе о локацијским условима.

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. 1568/1 од 17.07.2025. године, издатим од Јавног предузећа “Водовод” Рума.

Гасоводна мрежа: Технички услови бр. 20.77.1 од 17.07.2025. године, издати од ЈП “ГАС-РУМА” из Руме.

Телекомуникациона мрежа: Технички услови за укрштање и паралелно вођење бр. Д210-312064/1-2025 од 11.07.2025. године, издати од “Телеком Србија” а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица.

Путна инфраструктура: Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја 1/4-101-1/25 од 26.08.2025. године, издатим од стране ЈП 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: 952-04-094-13644/2025 од 09.07.2025. године
2. Копија катастарског плана водова број: 956-302-17285/2025 од 09.07.2025. 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 у погледу мера заштите од пожара бр. 217-5526/25 од 11.07.2025. године, издати од МУП _____ сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија:

-"пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара."

Услови мере заштите културних добара: Услови и мере техничке заштите бр. 470-07/25-2 од 21.07.2025. године издати од Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица:

-" Инвеститор се обавезује да најкасније два дана пре почетка извођења земљаних радова на изградњи стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Пк са Гал, на катастарским парцелама број 4785/1, 4786/1 и 4787/2 К.О. Рума у Руми, улица Орловићева, обавести Завод ради спровођења археолошког надзора."

Услови и мере заштите природе: Решење о условима заштите природе број 020-2638/3 од 03.09.2025. године издато од стране Покрајинског завода за заштиту природе Нови Сад.

Услови промене намене земљишта: /

VII Саставни део ових локацијских услова, поред горе наведених услова имаоца јавних овлашћења су и:

- **Урбанистичко-технички услови** број 1/3-143/2022 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 IDR-OG-05/25 из јуна 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране "SMB PRO-ING" DOO RUMA, главни пројектант Зорица Миловановић дипл.инж.арх. са лиценцом број: 300 G438 08 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; - Доказ о уплатама (републичка административна такса и такса на име Централног регистра); -Пуномоћје;-Пуномоћје;-Потврда о пријему захтева;-Изјашњење по одбаченом захтеву.

НАПОМЕНА: Прилоком израде пројектно-техничке документације неопходно је испоштовати урбанистичко-техничке услове и придржавати се услова издатих од надлежних имаоца јавних овлашћења.

У складу са чл. 135. став 11. Закона о планирању и изградњи, ако је захтевом за издавање грађевинске дозволе предвиђено прикључење објекта на комуналну или другу инфраструктуру која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, што је утврђено локацијским условима, уз захтев за издавање грађевинске дозволе се подноси уговор између инвеститора и одговарајућег имаоца јавних овлашћења којим се утврђују обавезе уговорних страна да, најкасније до истек арока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола, изграде инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта на комуналну или другу инфраструктуру, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре.

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.

XI У складу са чланом 6. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења ("Сл. гласник РС", бр. 93/23 и 94/23) произвођач отпада за објекте категорије Б, В

и Г дужан је да сачини План управљања отпадом од грађења и рушења и да исти достави на сагласност надлежном органу, органу јединице локалне самоуправе надлежном за заштиту животне средине. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, привремене грађевинске дозволе и решења о одобрењу извођења радова доставља се Решење о сагласности на План управљања отпадом.

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