

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-8469-LOC-1/2025
Заводни број: 353-84
Датум: 16.04.2025. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађевинарство 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 шефица Одељења за урбанизам и грађевинарство Љиљана Ђукић Ковачевић, дипл. правник 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 7/25) поступајући по захтеву инвеститора ДОО "Limont Bosske Company" ПИБ: 105374300, МБ: 20365591 из Огара, ул. Шумска бр. 116, поднетог путем ДОО «СМБ ПРО-ИНГ» из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, заведен под бројем ROP-RUM-8469-LOC-1/2025, Интерни број 353-84/2025 од 27.03.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу стамбеног објекта са две стамбене јединице, спратности П+0, на к.п. бр. 475 и 476 к.о. Рума, укупне површине 1.106м², на основу Плана генералне регулације насеља Рума («Сл. лист општине Срема», бр. 32/21, 34/22, 9/24 и 7/2025) 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: 112011 – издвојене куће са два стана које се користе за стално становање и привремени боравак

Планирана бруто површина по идејном решењу:

стан бр. 1 – 128,70м²

стан бр. 2 – 128,70м²

Укупна бруто површина стамбеног објекта са две стамбене јединице износи 257,40м²

Планирана нето површина по идејном решењу:

стан бр. 1 – 110,50м²

стан бр. 2 – 110,50м²

Укупна нето површина стамбеног објекта са две стамбене јединице износи 221,00м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти:

Породична стамбена зграда површине 147,00 м²

Објекти које треба уклонити:

Породична стамбена зграда површине 147,00 м²

Планирана намена: породични стамбени објекат са две стамбене јединице

Намена простора, зоне, целине: породично становање

Врста радова : изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: Од к.п.бр. 475 и 476 непоходно је до употребне дозволе, формирати јединствену самосталну грађевинску парцелу.

Пристап јавној саобраћајној површини: директан, са коловоза улице Вељка Дугошевића

Постојећа комунална опремљеност: струја, вода, фекална канализација, атмосферска канализација, гас, тк мрежа...

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1.6

- индекс заузетости: за изградњу слободностојећих објеката је макс. 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+1+Пк (са или без подрума)

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: -увучена 3,0м у односу на регулацију.

Неопходно је да се објекат својом најистуренијом тачком поклапа са предњом грађевинском линијом, а могућа су мања одступања од предње грађевинске линије за 0,2м, услед постизања правилног облика објекта

Задња грађевинска линија: /

Бочне грађевинске линије: мин. 3,0м од западне границе парцеле

мин. 3,0м од источне границе парцеле

-нова слободностојећа стамбена зграда може се поставити и на средину парцеле, с тим да је растојање од обе бочне границе мин. 3,00 м

Обзиром да се, према идејном решењу, улази у објекат планирају са источне и западне стране објекта, као и да је колски приступ објекту планиран са западне и источне стране, бочне грађевинске линије се постављају на минимум 3,0м од источне и западне границе парцеле.

Нивелација:

- **кота терена:** ± 0.00
- **кота приземља:** Кота пода приземља (КПП) нових стамбених објеката може да буде 0,50-1,20м од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара, зависно од тога да ли је планирана изградња подрума или не.
- **кота пода поткровља:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** Висина стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених објеката је макс.12,0м

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: Светла висина стамбених просторија од 2,40 до 2,7м

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 објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу.

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).

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.

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина: 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, а у дну парцеле могуће су веће или мање баште, воћњаци, затим уређени травњаци и цветњаци.

Проценат озелењености парцела намењених породичном становању треба да буде најмање 30%.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: 3,5м

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): /

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

Приступ објекту: Приступ парцели се мора остварити и у дну парцеле.

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 зацењвањем, ширине начелно 3,00м, или на други начин према посебним условима, зависно од карактеристика улице.

Приступ дубини парцеле обезбеђује се пролазом поред објекта ширине мин. 3,00м

Противпожарна заштита: Противпожарна заштита обезбедиће се поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија, изградњом саобраћајница према датим правилима, поштовањем прописа приликом пројектовања и изградње објекта и обезбеђењем одговарајућег капацитета водоводне мреже.

За изградњу објекта користити грађ. материјале чија ватроотпорност задовољава стандарде СРПС.У.Ј1.240. Приликом пројектовања и извођења радова непосредно примењивати противпожарне прописе. Конструктивни склоп извести од материјала који нису лако запаљиви.

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

- Уколико се објекти наслањају, инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције, односно за заштиту целокупног постојећег објекта.

- Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

- Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

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

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

- Пад приступне пешачке стазе, рампе гараже, уколико је у приземљу, или помоћних односно радних простора, колских приступа дворишту и дворишних платоа треба да буде оријентисан према улици, евентуално делом према зеленим површинама на парцели (врт, башта и сл.).

- Пад рампе може бити према сопственом објекту (напр. гаража у сутерену) и тада се одвод површинске воде решава дренажом или на други погодан начин.

- Нивелацијом дворишта се мора обезбедити да вода из сопственог дворишта не угрожава објекте и простор суседних парцела.

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 1,0м, као и жива ограда.

Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,0м, а према улици начелно уједначена с околним оградама али не виша од 2,0м (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 отворити ка унутрашњости парцеле.

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 на градску депонију, организовано, преко за то надлежног предузећа

Заштита околине: Изградња објеката и извођење свих врста радова, у планском подручју, мора се вршити тако да се не изазову било каква оштећења и загађења животне средине. Пре свега поштовањем и применом свих законских норми, прописа и техничких услова, сва негативна дејства своде се на минималну меру. Забрањује се примена грађевинских материјала који остављају сумњу на појачано радиоактивно зрачење, недовољну носивост, недовољну отпорност на пожар и слично.

Друго:

- Висине пода приземља, слемена и венца објекта могу да имају минимална одступања приликом даље разраде Идејног решења, односно приликом израде пројектно-техничке документације у поступку прибављања грађевинске дозволе, у свему према овим правилима и условима.

- 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.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Планирани објекат је стамбени објекат са две стамбене јединице, спратности П+0. Стан бр. 1 – 128,70м², стан бр. 2 – 128,70м², укупна бруто површина стамбеног објекта са две стамбене јединице износи 257,40м². Стан бр. 1 – 110,50м², стан бр. 2 – 110,50м², укупна нето површина стамбеног објекта са две стамбене јединице износи 221,00м.

Приземље:

Стан 1

1. Трем, 2. Ходник, 3. Купатило, 4. Остава, 5. Кухиња, 6. Дневна соба са трпезаријом 7. Спаваћа соба, 8. Спаваћа соба, 9. Мастер соба, 10. Купатило са вешерницом, 11. Тераса

Стан 2

1. Трем, 2. Ходник, 3. Купатило, 4. Остава, 5. Кухиња, 6. Дневна соба са трпезаријом 7. Спаваћа соба, 8. Спаваћа соба, 9. Мастер соба, 10. Купатило са вешерницом, 11. Тераса

Максималне димензије објекта 13,00 x 20,40м, висине слемена 6,01м. Индекс заузетости 23,27%, индекс изграђености 0,2327, проценат зелених површина 54,53%.

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Електродистрибутивна мрежа: Услови за пројектовање и прикључење бр. 88.1.1.0.-Д-07.17.-141415-25 од 14.04.2025. године издати од ДОО “Електродистрибуција Србије” Београд, Огранак Електродистрибуција Рума

Гасоводна мрежа: Технички услови бр. 20.34.1 од 04.04.2025. године издати од ЈП “ГАС-РУМА” из Руме.

Водоводна мрежа: Услови за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону инфраструктуру бр. 891/1 од 11.04.2025. године издати од ЈП “Водовод2 Рума.

Путна инфраструктура: Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу бр. 1/4-29-1/25 од 04.04.2025. 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: 952-04-094-5699/2025 од 27.03.2025. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-6690/2025 од 03.04.2025. 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 1/3-56/2025 од 09.04.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-СТ-01/25 из марта 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране ДОО “СМБ ПРО-ИНГ” из Руме, одговорног пројектанта: Марија Миливојевић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 0090 15 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. Љиљана Ђукић Ковачевић

Доставити:

1. Инвеститору
2. Имаоцима јавних овлашћења
3. Архиви

Шеф Одељења

дипл. прав. Љиљана Ђукић Ковачевић