

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-9776-LOC-1/2025
Заводни број: 353-95/2025
Датум: 28.04.2025. године
22400 Рума

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, заменица 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, 9/2024 и 7/2025), поступајући по захтеву инвеститора Гаврић Стефана [REDACTED] из Руме, [REDACTED] поднетог путем ДОО СМБ ПРО-ИНГ из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, под бројем ROP-RUM-9776-LOC-1/2025, Интерни број 353-95/2025 од 07.04.2025. године, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу породичног стамбеног објекта (П+0) и помоћног објекта – гаража (По+П), уз уклањање постојећих објеката, на к.п. бр. 6598/1 к.о. Рума, укупне површине парцеле 467м², на основу План генералне регулације насеља Рума («Службени лист Општина Срема», бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024 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: 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)
Без класификационог броја 100% - помоћни објекат (гаража)

Планирана бруто површина по идејном решењу:

Породични стамбени објект (П+0)	152,70м ²
Помоћни објект – гаража (По+П)	95,24м ²
УКУПНА БРГП објектата 247,94м²	
Површина земљишта под објектом/заузетост	222,21м ²

Планирана нето површина по идејном решењу:

Породични стамбени објект	132,56м ²
Помоћни објект	77,44м ²
УКУПНА НЕТО површина објектата 210,00м²	

Друго: Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се изградња породичног стамбеног објекта и помоћног објекта – гаража, уз рушење постојећих објектата.

Стамбени објект је планиране спратности П+0, позициониран на регулационој линији са малим одступањем и садржи једну стамбену јединицу, максималне димензије објекта су 7,79 x 19,60м, а улаз је оријентисан ка истоку. Приземље садржи: улазно степениште, ходник, дневна соба, кухињам, трпезарија, остава, купатило, две спаваће собе и тераса.

Помоћни објект је планиран у дно парцеле, спратности По+П, који садржи гаражу, степениште, остава и WC, максималних димензија 6,50 x 10,69м.

Грејање стамбеног и помоћног објекта је планирано на чврсто гориво.

Укупни индекс заузетости на парцели (остварено према ИДР-у за све објекте) износи 47,58%, индекс изграђености 0,53

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр. 5868 к.о. Рума, на к.п. бр. 6598/1 к.о. Рума има евидентирана 3 објекта.

Објект 1. - породична стамбена зграда, површине 76м², спратност П+0, део објекта има одобрење за употребу/изграђен пре прописа/преузет из земљишне књиге (терет на објекту);

Објект 2. - породична стамбена зграда, површине 73м², спратност По+П+Пк, објект уписан по закону о озакоњењу објектата (терет на објекту);

Објект 3. - помоћна зграда, површине 28м², спратност П+0, објект уписан по закону о озакоњењу објектата (терет на објекту).

Објекти које треба уклонити: Сви објекти се уклањају.

Планирана намена: Породични стамбени објект и помоћни објект

Намена простора, зоне, целине површина за породично становање, блок 3-7-11

Врста радова: Нова изградња (уз рушење постојећих објектата)

Правила за формирање грађевинске парцеле: Предметна к.п. бр. 6598/1 КО Рума, површине 467м², представља самосталну грађевинску парцелу и задржава се према постојећем стању.

Приступ јавној саобраћајној површини: Парцела има директан приступ на јавну саобраћајну површину пута – улица Младена Стојановића (к.п.бр. 7346/1 КО Рума).

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

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

Друго: /

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: макс. 1.6
- индекс заузетости: макс. 50% (под објектима)

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

*Извођење подрума или сутерена могуће је у свим објектима где за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Стамбени објекат - макс. П+1+Пк(Пс), висина макс. 12,0м

Помоћни објекат – макс. П+0, висина макс. 6.0м

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија:

Стамбени објекат - на регулационој линији

*напомена: дозвољено је минимално одступање грађ.линије од регулационе линије која има испупчење ка северу (криви се)

Помоћни објекат иза главног објекта, могуће уз главни објекат уколико су задовољени санитарни и други технички услови
иза главног објекта, удаљен од главног објекта мин. 3,0м

Задња грађевинска линија:

Стамбени објекат мин. 3,5м од границе парцеле (6598/3 КО Рума)

Помоћни објекат мин. 0,5м од границе парцеле, али због суседног главног објекта на парцели 6598/3 КО Рума, грађ. линија се поставља на мин. 3,0м од објекта

Бочне грађевинске линије:

Стамбени објекат мин. 0,5м од границе парцеле ближег суседа (6576 КО Рума)
мин. 3,0м од границе парцеле даљег суседа (6598/2 КО Рума)

Помоћни објекат мин. 0,5м од границе парцеле (6576 КО Рума)
мин. 0,5м од границе парцеле (6598/2 КО Рума)

Остале зграде на парцели: На истој грађевинској парцели, могу се градити чисти помоћни објекти: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл, а све према условима за помоћне објекте.

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

Нивелација:

- **кота терена:** Стамбени објекат (око 102,18 м.н.в.) $\pm$ 0.00
Помоћни објекат (око 101,80 м.н.в.) $\pm$ 0.00
- **кота пода приземља:** Стамбени објекат мин. 0,5м до 1,2м од коте терена
Помоћни објекат мин. 0,2 од коте терена
- **кота венца:** Стамбени објекат /

Помоћни објекат /

- **кота слемена:** Стамбени објекат макс. 12,0м од коте терена

Помоћни објекат макс. 6,0м од коте терена

Мах. Надзидак: Код објеката код којих се не изводи поткровље, односно који се завршавају таванским простором, дозвољено је извођење назидка по ободним зидовима до највише 30цм.

Светла висина просторије: Светла висина стамбених просторија је 2,4м - 2,7м (изузетно и више), а помоћних просторија најмање 2,2м.

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 2,5м, 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, а на спрату или поткровљу моги имати појединачне испусте али не преко 0,50м.

Испусти према осталим границама парцеле нису ограничени уз услов да се увек испоштују прописане удаљености од границе са суседима, као и међусобно растојење објеката на сопственој и на суседним парцелама.

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

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

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.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама:

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

Удаљеност другог (помоћног) објекта од суседних стамбених објеката не сме да буде мање од 3,0м.

Размак између сопствених и суседних помоћних објеката може да буде најмање 1,0м а пожељно је више.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Најближе растојање објеката је 3,0м од главног објекта. Може се дозволити и растојање 0,0 под условом да су задовољени противпожарни услови.

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

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

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 оградe на парцели власника оградe.

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 оградe 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).

Приступ објекту: Обезбедити колско-пешачки приступ објекту са јавног пута, минималне ширине 3,0м.

Обавезно оставити колски пролаз у дну 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 избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).

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

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: /

НАПОМЕНА:

- Помоћни објекат планиран у дну парцеле на 0,5м од границе парцеле са суседом је неопходно дислоцирати тако да се обезбеди удаљеност од минимум 3,0м од главног објекта на парцели 6598/3 КО Рума, а према графичком прилогу Урбанистичко-техничких услова.
- Увидом у копију водова и приложен КТП, у уличном коридору је изведена јавна фекална канализациона мрежа и гасоводна мрежа те је неопходно поступати у складу са чл. 91 Закона о планирању и изградњи.
- 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.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се изградња породичног стамбеног објекта и помоћног објекта – гаража, уз рушење постојећих објеката.

Стамбени објекат је планиране спратности П+0, позициониран на регулационој линији са малим одступањем и садржи једну стамбену јединицу, максималне димензије објекта су 7,79 x 19,60м, а улаз је оријентисан ка истоку. Приземље садржи: улазно степениште, ходник, дневна соба, кухињам, трпезарија, остава, купатило, две спаваће собе и тераса.

Помоћни објекат је планиран у дно парцеле, спратности По+П, који садржи гаражу, степениште, оставе и WC, максималних димензија 6,50 x 10,69м.

Грејање стамбеног и помоћног објекта је планирано на чврсто гориво.

Укупни индекс заузетости на парцели (остварено према ИДР-у за све објекте) износи 47,58%, индекс изграђености 0,53.

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.-154807/2-25 од 24.04.2025. 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. 933/1 од 14.04.2025. године, издат од Јавног предузећа "Водовод" Рума.

Гасоводна мрежа: Техничка информација бр. 3П.08.07. од 17.04.2025. године, издата од ЈП "ТАС-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: 952-04-094-6602/2025 од 08.04.2025. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-8250/2025 од 08.04.2025. 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 1/3-66/25 од 23.04.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-ЈК-1/25 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: Милош Краљ,

дипл.грађ.инж., бр. лиценце 311 M455 13 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

Шеф Одељења
дипл. прав. Љиљана Ђукић Ковачевић