

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-9445-LOC-1/2025
Заводни број: 353-91/2025
Датум: 28.04.2025. године
22400 Рума

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе општине Рума, заменик 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 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 План генералне регулације насељеног места Доњи Петровци ("Службени лист општина Срема бр. 18/19, 32/24), поступајући по захтеву инвеститора: Прерадовић (Станко) Драге [REDACTED] из [REDACTED], поднетом путем Пројектног бироа " Студио " из Руме, законски заступник Снежана Ердџац Панић из Руме, под бројем ROP-RUM-9445-LOC-1/2025, Интерни број 353-91/2025 од 03.04.2025. године издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу стамбене зграде са једним станом, спратности (П+0), на катастарској парцели бр. 639/12 к.о. Доњи Петровци, укупна површина парцеле 12а 01м², на основу Плана генералне регулације насељеног места Доњи Петровци ("Службени лист општина Срема бр. 18/19, 32/24), 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" – незахтевни објекти

Класификациони број објекта: 111011 – издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле летњиковци, планинске колибе, ловачке куће до 400м²

Планирана бруто површина по идејном решењу: Приземље: П=82,54м²

Планирана нето површина по идејном решењу: Приземље: $P=66,02\text{м}^2$

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Потојећи објекти: /

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: Стамбена зграда са једним станом

Намена простора, зоне, целине: Породично становање

Врста радова: изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини (директан, право службености и сл): Директан, са улице Воденичке

Постојећа комунална опремљеност: струја, гас, вода

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

Друго: /

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: /

- индекс заузетости: 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објектата: макс. П+1+Пк (са или без подрума/сутерена)

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: минимум 6,0м од регулације

Задња грађевинска линија: минимум 1,0м од западне границе парцеле

Бочне грађевинске линије: минимум 0,5м од северне границе парцеле, минимум 3,0м од јужне границе парцеле

Остале зграде на парцели (положај, намена, број, спратност): /

Нивелација:

- **кота терена:** $\pm 0,00\text{м}$ (+92,70м)
- **кота пода сутерена:** /
- **кота пода приземља:** Кота приземља објекта одређује се у односу на кота нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објектата на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута

- кота приземља може бити највише 1,2м виша од коте нивелете јавног или приступног пута

- **кота венца:** /
- **кота атике:** +7,05м (+99,75м)

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: Светла висина стандардних стамбених просторија може да буде од 2,40м

Отвори: 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, магацини) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење просторија чији је парапет минималне висине 1,80м од пода просторије. Такође, на зиду који је лоциран на заједничкој међи са суседом не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета од 1,8м, површине до 0,8м².

Такође није дозвољено испуштање, према суседу, непријатних мириса и честицама zasiћеног (загађеног) ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.) из производних просторија и технолошких поступака.

Испусти на објекту: Грађевински елементи у приземљу и испод коте терена, испади на објекту као и отворене степенице је потребно пројектовати у складу са правилима прописаним Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. Гласник РС 22/2015)

Спољно степениште: Отворене степенице је потребно пројектовати у складу са правилима прописаним Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. Гласник РС 22/2015).

Обрада слободних површина: У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

Све слободне површине, унутар парцела намењених становању, преостале након изградње објеката и површина са тврдим застором, потребно је уредити као зелене површине (појединачно дрвеће, травњаци, цветњаци и сл.) на основу жеље инвеститора, а према решењу пројектанта.

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

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): 3,5м, односно $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта

Смештај возила За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан,

У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно - манипулативни простор.

Противпожарна заштита: Све у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/09, 20/2015, 87/2018 и 87/2018- др.закони), као и осталим прописима који регулишу ову област.

Ограда: Грађевинске парцеле се ограђују, тако да ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Сваки власник грађевинске парцеле је дужан да направи уличну ограду, као и ограду своје бочне границе парцеле и половину стране границе у зачељу парцеле. Улична ограда може бити зидана до висине од 0,9м (рачунајући

од коте тротоара) или транспарентна ограда до висине од 2,0. Врата и капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине од 2,0м од коте терена, која се поставља тако да ограда и стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног од економског дела парцела, стамбеног од пословног дела парцеле и сл.), уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Приступ објекту (колски, пешачки и сл.): Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице. За грађевинску парцелу намењену породичном становању мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,0м.

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина: Изградњом објеката и планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина, нити на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама и њихово нормално функционисање (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 3,5м 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.

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, магацини) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење просторија чији је парапет минималне висине 1,80м од пода просторије. Такође, на зиду који је лоциран на заједничкој међи са суседом не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета од 1,8м, површине до 0,8м².

Такође није дозвољено испуштање, према суседу, непријатних мириса и честицама zasiћеног (загађеног) ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.) из производних просторија и технолошких поступака.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.

Депонованье и евакуација отпада: Депонованье кућног смећа врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту.

Евакуација се врши на градску депонију, организовано, преко за то надлежног предузећа.

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

Према ИДР-у, планирана је изградња породичне стамбене зграде за потребе једног домаћинства, димензије стамбеног објекта су мах. 10,00м, дужина и ширина 9,40м. Објекар на к.п. 639/12 к.о. Доњи Петровци, спратности П+0, укупне површине 1201м². Према подацима из катастра непокретности бр. 878 к.о. Доњи Петровци, на к.п. бр. 639/12 евидентираних објеката нема.

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.-148098-25 од 17.04.2025. године, издатим од стране ДОО "ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Водоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити на водоводну и канализациону мрежу бр. 907/1 од 14.04.2025. године, издат од Јавног предузећа "Водовод" Рума.

Путна инфраструктура: Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу бр. 1/4-34-1/25 од 09.04.2025. 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: 952-04-094-6442/2025 од 07.04.2025. године.
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-7868/2025 од 07.04.2025. 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 1/3-63/25 од 10.04.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 1-2/25 из фебруара 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату,

израђено од стране Пројектног бироа “Студио” из Руме, одговорног пројектанта: Снежане Ердељац Панић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 0252 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. прав. Ружица Бабић

Шеф Одељења
дипл. прав. Љиљана Ђукић Ковачевић