

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-17711-LOC-1/2025
Заводни број: 353-152/2025
Датум: 07.07.2025. 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. 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 Плана генералне регулације насеља Путинци ("Службени лист општина Срема бр.22/07, 6/24), поступајући по захтеву инвеститора: Вујновић Борислава [REDACTED] из Путинаца, [REDACTED] [REDACTED] поднетом путем овлашћеног Маричић (Тодора) Зорана из Руме издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за доградњу стамбеног објекта бр. 4, спратности По+П у По+П+Пк, и реконструкцију и доградњу помоћног објекта бр. 5, са променом намене из помоћног у стамбени, и припајањем стамбеном објекту бр. 4, тако да нови објекат постаје стамбени објекат спратности По+П+Пк са једним станом, на катастарској парцели бр. 694 к.о. Путинци, укупна површина парцеле 658,00m², на основу Плана генералне регулације насеља Путинци ("Службени лист општина Срема бр.22/07, 6/24), 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"

Класификациони број објекта: 111011 (100%) -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 400 м² и П+1+Пк (ПС)

Бруто површина објекта: $P=391,03m^2$

ПОДРУМ (задржава се постојеће стање стамбеног објекта бр.4)

$P=44,59m^2$

ПРИЗЕМЉЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА БР.4- (задржава се постојеће стање стамбеног објекта бр.4)

$P=85,00m^2$ ПРИЗЕМЉЕ ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА БР.5 КОЈЕ СЕ РЕКОНСТРУИШЕ , МЕЊА НАМЕНУ ИЗ ПОМОЋНОГ У СТАМБЕНИ И ПРИПАЈА СЕ СТАМБЕНОМ ОБЈЕКТУ БР.4

$P=88,22m^2$

ПОТКРОВЉЕ КОЈЕ СЕ ДОГРАЂУЈЕ ИЗНАД ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА БР.4 И ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА БР.5 , КОЈИ МЕЊА НАМЕНУ У СТАМБЕНИ И ПРИПАЈА СЕ СТАМБЕНОМ ОБЈЕКТУ БР.4

$P=173,22m^2$

Нето површина објекта: $P=297,68m^2$

ПОДРУМ (задржава се постојеће стање стамбеног објекта бр.4)

$P=31,82m^2$

ПРИЗЕМЉЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА БР.4 – (задржава се постојеће стање стамбеног објекта бр.4)

$P=77,34m^2$

ПРИЗЕМЉЕ ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА БР.5 КОЈЕ СЕ РЕКОНСТРУИШЕ , МЕЊА НАМЕНУ ИЗ ПОМОЋНОГ У СТАМБЕНИ И ПРИПАЈА СЕ СТАМБЕНОМ ОБЈЕКТУ БР.4

$P=45,89m^2$

ПОТКРОВЉЕ КОЈЕ СЕ ДОГРАЂУЈЕ ИЗНАД ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА БР.4 И ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА БР.5 , КОЈИ МЕЊА НАМЕНУ У СТАМБЕНИ И ПРИПАЈА СЕ СТАМБЕНОМ ОБЈЕКТУ БР.4

$P=173,22m^2$

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: 4. Породична стамбена зграда, $P=85m^2$

5.

Помоћна зграда, $P=54m^2$

6.

Помоћна зграда, $P=89m^2$

Постојећи објекти које треба уклонити: /.

Планирана намена: Стамбени објекат

Намена простора, зоне, целине Породично становање

Врста радова: доградња, реконструкција, промена намене

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: директан, са коловоза улице Кнеза Михајла

Постојећа комунална опремљеност: струја, вода, гас, тк мрежа

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

Друго: /

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 0,8

- индекс заузетости: 40%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката : Стамбени објекти : П+1+Пк или П+2 , са подрумом или сутереном ако не постоје сметње геомеханичке или техничке природе .
Максимална висина 12,0м

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: Задржава се постојећа предња грађевинска линија стамбеног објекта бр.4

Задња грађевинска линија: Задња грађ. линија се поклапа са источном фасадом помоћног објекта бр.5 који се реконструише мења намену у стамбени, и припаја се стамбеном објекту бр.4

Бочне грађевинске линије: Бочна грађевинска линија са севера се поклапа са северном границом парцеле (уз сагласност суседа), са југа минимум 2,5м од јужне границе парцеле

Остале зграде на парцели: 4.Породична стамбена зграда, П=85м²

5.Помоћна зграда, П=54м²

6.Помоћна зграда, П=89м²

Нивелација:

- **кота терена:** ±0,00
- **кота пода сутерена:** /
- **кота слемена:** Висина слемена код стамбених објеката максимално дозвољене спратности износи 12 m од коте терена
- **кота пода приземља:** Задржавају се постојеће коте пода приземља, према идејном решењу

Мах. Надзидак: 1,60м

Светла висина просторије: Светла висина стамбених просторија минимално 2,40м

Отвори: За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе парцеле мање од утврђених вредности не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија. Отвори на фасадама према ближем суседу могу бити само са перапетом од 1.8m. Забрањено је испуштање непријатних мириса, честица прашине путем техничких справа односно постављање калорифера и вентилатора на фасаду према суседу.

Испусти на објекту: /

Спољно степениште: Извођење спољног отвореног степеништа за спрат или поткровље се не препоручује. Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,9m улази у габарит објекта.

Обрада слободних површина, зеленило: /

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: /

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): /

Смештај возила: на сопственој парцели.

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

Ограда: /

Приступ објекту: Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле.

Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,0m (оптимално 3,5m).

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:

Изградња нових објекта не сме ни на који начин за угрозити суседне објекте ни у статичком смислу, ни у погледу намене. Уколико се будући објект наслана на постојећи неопходно је заштитити темеље и конструкцију како се неби оштетио постојећи објект или му се нарушила стабилност. Отвори на фасадама према ближем суседу могу бити само са перапетом од 1.8m. Забрањено је испуштање непријатних мириса, честица прашине путем техничких справа односно постављање калорифера и вентилатора на фасаду према суседу.

Депоноване и евакуација отпадака: Депоноване кућног смећа вршиће се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту.

Евакуација се врши на насељску депонију, 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

На изграђеним парцелама, односно на постојећим објектима могући су радови реконструкције и доградње.

Делимична реконструкција подразумева измену до половине грађевинских елемената односно инсталација укупно, у једном наврату. Реконструкција се изводи у циљу замене дотрајалих делова објекта или замене новијим атрактивнијим. Кровне површине могу се реновирати односно реконструисати у смислу замене кровног покривача и по потреби кровне конструкције и других елемената, с тим да се примене истоветни или, евентуално, други материјали и елементи, за шта ће се утврдити услови након извршене анализе.

Доградња подразумева изградњу новог објекта уз постојећи објект и одобриће се до макс. дозвољеног габарита, као и изградњу етаже (етажа) над постојећим објектом и одобриће се до макс. дозвољене спратности, према стању објекта и тла.

Доградња, реконструкција и адаптација у оквиру радова на једном објекту и у оквиру

предходно датих услова, могу се комбиновати, а могу се одобрити у више наврата до попуне максимално дозвољених габарита, спратности односно радова.

Доградња, реконструкција и адаптација не могу се одобрити на објектима који су бесправно саграђени или на објектима који су по било ком основу предмет спора са власницима односно корисницима објеката и простора на сопственој и суседним парцелама.

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

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, планирана је изградња стамбеног објекта спратности П+1 (приземље и спрат), максималних дим. 9,75x11,85м, максимална висина објекта мерено од коте терена износи 8,40м. Индекс заузетости на парцели износи 15,50%, индекс изграђености 0.30.

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.-254945-25 од 01.07.2025. 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. 1423/1 од 23.06.2025. године, издат од Јавног предузећа "Водовод" Рума.

Гасоводна мрежа: Технички услови бр. 20.71.1. од 20.06.2025. године, издати од ЈП "ГАС-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: 952-04-094-11911/2025 од 17.06.2025. године

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-15137/2025 од 23.06.2025. 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- 104/2025 од 02.07.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР (0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 2-5-2025 од 05.06.2025.. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа "Agies pro-ing" из Руме, главног пројектанта: Зорана Маричића из Руме, дипл.инг.грађ., бр. лиценце 311 1130 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
Ружица Бабић

дипл.прав.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. правник Љиљана Ђукић Ковачевић