

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-18425-LOC-1/2025
Заводни број: 353-156/2025
Датум: 10.07.2025. 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 детаљне регулације „за блокове 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7, 4-16-8 и делове блокова 4-16-2, 4-18-1 и 4-18-2 у насељу Борковац“ у Руми ("Сл. лист општина Срема", бр. 4/2008), поступајући по захтеву инвеститора, Анушић Драгише [REDACTED] из Руме, [REDACTED] поднетог путем овлашћеног лица Небојше Вилотића маст. инж. арх. из Руме, заведен под бројем ROP-RUM-18425-LOC-1/2025, Интерни број 353-156/2025 од 17.06.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу породичног стамбеног објекта, спратности П+0, на к.п. бр. 9542/1 к.о. Рума, укупне површине парцела 702м², а на основу Плана детаљне регулације „за блокове 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7, 4-16-8 и делове блокова 4-16-2, 4-18-1 и 4-18-2 у насељу Борковац“ у Руми ("Сл. лист општина Срема", бр. 4/2008), 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" – слободностојећи објекат

Класификациони број објекта: 111 011 (100%) – Стамбене зграде са једним станом/Издвојене куће за сртановање или повремени боравак, ако што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће (до 400м² и П+1+Пк/Пс)

Планирана бруто површина по идејном решењу: 141,18м².

Планирана нето површина по идејном решењу: 119,20м².

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр. 4443 к.о. Рума, на к.п. бр. 9542/1 к.о. Рума нема евидентираних објеката.

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: породични стамбени објект са једном стамбеном јединицом

Намена простора, зоне, целине: површина породичног становања, блок бр. 7

Врста радова и објекта: Изградња слободностојећег објекта

Приступ јавној саобраћајној површини: Парцела има директан приступ на површину јавне намене, саобраћајна површина за планирану примарну саобраћајницу „НОВА IV“ коју чини к.п.бр. 12674/1 КО Рума (у јавној својини општине Рума) која је некатегорисани пут, а приступа се преко к.п.бр. 9542/2 КО Рума (у власништву инвеститора) која представља проширење улице - некатегорисаног пута.

Постојећа комунална опремљеност:

Парцела на којој се гради није комунално опремљена.

Није опремљена ни планирана примарна саобраћајница, осим постојеће електроенергетске мреже која је приказана на приложеном КТП.

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

Друго: Неопходно је решити имовинско - правне односе на катастарској парцели 9542/2 КО Рума која претставља површину јавне намене - саобраћајна површина за планирану примарну саобраћајницу.

У планираној примарној саобраћајници није изведена комунална инфраструктура, али је планом предвиђено опремање, те се за реализацију недостајуће инфраструктуре и обезбеђивања могућности прикључења на исту потребно обратити надлежним предузећима која газдују инфраструктуром да издају техничке услове.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **1.0**

- индекс заузетости: **макс. 40%(под објектима)**

Највећа дозвољена спратност и висина објекта: макс. П+1+Пк(Пс) или П+2+тав (са или без подрума)

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: на 6,0м од регулационе линије (9542/2 к.о. Рума)

Задња грађевинска линија: мин. 3,0м од суседног објекта на парцели 9541/1к.о. Рума

Бочне грађевинске линије:

мин.0,5м од границе парцеле ближег суседа (9541/1 к.о. Рума)

мин. 2,5м од границе парцеле даљег суседа (9545/3 к.о. Рума)

Нивелација:

- **кота терена: (око 120,92мнв) +/-0.00**
- **кота пода приземља: мин. 0,5м до 1,2м од коте терена**

- **кота венца:** /
- **кота слемена:** /

Максимални надзидак: Код објеката код којих се не изводи поткровље, односно који се завршавају таванским простором, дозвољено је извођење назидка по ободним зидовима до највише 30cm ради лакшег постављања кровне контрукције.

Светла висина просторија: Светла висина стамбених просторија не може бити мања од 2,4м.

Отвори: На фасадама објеката отвори се могу изводити на фасади према регулационој линији и на фасадама према сопственом дворишту (задња фасада и фасада према даљем суседу - не ближе од 2,5м) и то се односи на отворе различитих димензија, зависно од намене и врсте објекта. Према ближем суседу могуће је отварање отвора мањих димензија (отвори помоћних просторија, оставе, степениште и сл.) али само са парапетима мин 1,8 м од пода просторије.

Главне отворе стамбених и других просторија на стамбеном објекту по правилу предвидети на уличној и дворишној фасади објекта.

Отвори стамбених и других просторија на стамбеном и другим објектима на парцели, према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 3,00 м (изузетно 2,50 м), начелно се не предвиђају,

Изузетно, на мањој удаљености се могу предвидети веће површине с фиксним мат стаклом. "луksфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор,) и мањи отвори и

прозори за вентилацију и нужно осветлење сопствених просторија чији је парапет мин. 1,80 м од 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 могу 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: Извођење спољног отвореног степеништа за спрат или поткровље се не препоручује, а ако се накнадно дограђује, треба предвидети затварање степенишног простора.

Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,90 м улази у габарит објекта.

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

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Пратећи (помоћни) објекти могу бити лоцирани и уз главни објекат или одвојени од главног 3,0 м.

Може се дозволити растојање 0,0 (уз главни објекат) под условом да су задовољени противпожарни услови.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Удаљеност између сопственог стамбеног објекта и суседног стамбеног објекта не сме бити мања од

3,0м, од суседног пословног објекта не мања од 4,0м и од суседног помоћног не мања од 3,0м.

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

Пристап објекту: Обезбедити колско-пешачки пристап стамбеном објекту са јавног пута, минималне ширине 2,5м.

Обавезно оставити колски пролаз у дно парцеле поред објекта мин. 2,5м.

Пешачки пристап: /

Ограде: За ограђивање парцела примењују се следећи услови :

- ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију, 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 1,00м, као и жива ограда,
- висина ограде између суседних парцела може бити до 2,00 м, према улици начелно уједначена с околним оградама, оптимално до 1,60 м, а максимално до 2,00 м,
- самосталне парцеле, ограђују се са три унутрашње стране а са уличне могу да се ограђују оне које садрже повучене објекте.

Противпожарна заштита: Обезбедити пролаз у дубину парцеле ширине мин. 2,5м.

Остале зграде на парцели: /

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.).

Стопе темеља не могу прелазити границу парцеле.

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.

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

Депоноване и евакуација отпадака: Депоноване кућног смећа вршити у одговарајуће посуде на уређеним пунктовима у заједничком односно сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту, евентуално у самом стамбеном објекту, евакуација се врши на градску депонију, преко за то надлежног предузећа.

Правила за формирање грађевинске парцеле: Предметна к.п. бр. 9542/1 КО Рума, површине 702м², представља самосталну грађевинску парцелу и задржава се према постојећем стању.

Друго: На парцелама у блоковима са одређеним наменама није могућа изградња објеката друге, непланиране намене, димензија, спратности. Такође није могућа изградња објеката који у било ком погледу представљају опасност по човекову околину.

Свака парцела мора бити инфраструктурно опремљена, а све према потребама будућих садржаја (обавезна струја, вода, фекална канализација и пут).

Сви објекти, у зависности од конкретне намене, морају бити опремљени свим неопходним инсталацијама и то: пут, водовод, фекална канализација, струја, као обавезне, и гас, телефон, КДС по потреби и жељи конкретног инвеститора.

Напомена:

- У главној свесци је наведен погрешан плански основ за израду пројекте документације.
- Неопходно је обезбедити минимални стандард за породични стамбени објекат, тј. обавезно је обезбедити прикључење на пут, струју, воду и канализацију.
- У планираној примарној саобраћајници није изведена комунална инфраструктура, али је планом предвиђено опремање, те се за реализацију недостајуће инфраструктуре и обезбеђивања могућности прикључења на исту потребно обратити надлежним предузећима која газдују инфраструктуром да издају техничке услове.
- 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 са једним станом, спратности П+0, димензије стамбеног објекта су 18,08 x 7,93м. Улаз је планиран са јужне стране преко улазног трема. Приземље садржи: улазни трем, ходник, дневна соба са трпезаријом, кухиња, три спаваће собе, остава, купатило, вешерница/котларница и WC. Грејање објекта предвиђено на гас.

Укупни индекс заузетости на парцели (остварено према ИДР-у за све објекте) износи 20,11%, индекс изграђености 0,20.

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: 952-04-094-12310/2025 од 23.06.2025. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-15608/2025 од 24.06.2025. године.

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру путем Урбанистичког пројекта прибављено:

ДОО "Електродистрибуција Србије", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме:
Услови за пројектовање и прикључење број: 88.1.1.0.-D-07.17.-259180-25 од 03.07.2025. године, у којима се наводи да нема изграђену електроенергетску мрежу.

ЈП “Водовод” из Руме: Услови за пројектовање и прикључење број: 1439/1 од 03.07.2025. године, којима се наводи да нема изграђену водну и канализациону мрежу.

ЈП “ГАС-РУМА” из Руме: Техничка информација бр. 20.72.1 од 25. 06. 2025. Године, којима се наводи да нема изграђену гасоводну мрежу.

Јавно предузеће за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума: Услови за пројектовање, паралелно вођење и прикључење на путну инфраструктуру-јавну саобраћајницу бр.1/4-67-1/2025 од 27. 06. 2025. године.

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.

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).

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

- **Урбанистичко-технички услови** број 1/3-106/2025 од 04.07.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ЕА-2025-04 ИДР-0 из јуна 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Архитектонског студија „EDGE ARCH“ ПР Горан Вукчевић из Новог Сада, главни и одговорни пројектант: Небојша Вилотић маст.инж.арх., број лиценце 321 А138 23, 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.

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.

Грађевинска дозвола се издаје инвеститору који има одговарајуће право на земљишту, односно објекту и то право својине или право закупа на грађевинском земљушту у

јавној својини.

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.

Обрађивач,
дипл.прав Ружица Бабић

ДОСТАВИТИ:

1. Архиви
2. Инвеститору
3. Имаоцима јавних овлашћења:

**ЗАМЕНИЦА НАЧЕЛНИКА
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ ОПШТИНЕ РУМА
дипл. прав. Нада Харш**