

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-17847-LOC-1/2025
Заводни број: 353-153/2025
Датум: 07.07.2025. 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 генералне регулације Рума («Службени лист Општина Срема», бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024 и 7/2025), поступајући по захтеву инвеститора Станић Љиљане [REDACTED] из Руме, [REDACTED] поднетог путем Пројектног бироа "ПРОБИМ" из Руме, чије је законски заступник Игор Лукић из Руме, заведен под бројем ROP-RUM-17847-LOC-1/2025, Интерни број 353-153/2025 од 16.06.2025. године, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за реконструкцију и доградњу породичног стамбеног објекта спратности П+0 у По+П и изградњу помоћног објекта, спратности П+0, на к.п. бр. 4884/1 к.о. Рума, укупне површине парцеле 466м², на основу Плана генералне регулације 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" – зграде – незахтевни објекти

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 400м² и П+1+Пк (ПС).

Планирана бруто површина по идејном решењу:

Стамбени објекат:

Подрум (доградња) П=24,60м²

Приземље (реконструкција и доградња) $P=164,41\text{м}^2$

Укупно: $P=269,01\text{м}^2$

Помоћни објекат:

Приземље (изградња): $P=34,22\text{м}^2$

Планирана нето површина по идејном решењу:

Стамбени објекат:

Подрум (доградња) $P=18,70\text{м}^2$

Приземље (реконструкција и доградња) $P=128,80\text{м}^2$

Укупно: $P=147,50\text{м}^2$

Помоћни објекат:

Приземље (изградња): $P=27,02\text{м}^2$

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти:

1. Породична стамбена зграда, $P= 95\text{м}^2$

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: породични стамбени објекат и помоћни објекат

Намена простора, зоне, целине Породично становање

Врста радова: Реконструкција и доградња стамбеног објекта и изградња помоћног објекта

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: Директан, са коловоза улице 8. марта

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:

Друго: /

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1,6

- индекс заузетости: 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката:

Стамбени објекти:

$P+I+P_k$

Максимална висина 12,0м

Помоћни објекти:

$P+0$

Максимална висина 6,0м

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

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: Задржава се постојећа грађевинска линија стамбеног објекта који се дограђује у дворишном делу, иза јужне фасаде постојећег стамбеног објекта, и у чијем продужетку се, према јужној граници предметне парцеле, гради помоћни објекат.

Задња грађевинска линија: Мин. 0,5м од јужне границе парцеле-помоћни објекат

Бочне грађевинске линије: Мин. 0,5м од западне границе парцеле, мин. 3,0м од источне границе парцеле

Остале зграде на парцели: Породична стамбена зграда, $P=95m^2$

Нивелација:

- **кота терена:** ± 0.00
- **кота сутерена:** /
- **кота пода приземља:**
- кота пода приземља (КПП) нових односно реконструисаних стамбених објеката може да буде 0,50-1,20м од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоарам зависно од тога да ли је планирана изградња подрума или не.
- Кота пода приземља слободних помоћних објеката може да буде 0,20-1,00м, зависно да ли је планирана изградња подрума или не.

Могућа су минимална одступања, према идејном решењу.

- **кота слемена:** За стамбене објекте максимална висина износи 12,0м, за помоћне објекте 6,0м.

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: Светла висина стамбених просторија оптимално од 2,40 до 2,7m (могућа и већа), за подрумске просторије за помоћне објекте и подрумске просторије минимум 2,20м

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

Регулациону линију, испод коте тротоара, могу прећи евентуално стопе темеља или темељни зид и то највише до 0,50м, а граница суседне парцеле се не може прећи ни испод коте терена

осим изузетно темељне стопе али уз обавезну сагласност власника односно корисника суседне парцеле.

Спољно степениште:

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

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, затим уређени травњаци и цветњаци.

Проценат озелењености парцела намењених становању са пословањем и пословању треба да буде најмање 30%.

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

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): Помоћни објекти се граде иза главног објекта у дубини парцеле, уз обавезно остављање колског пролаза поред објекта.

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 дну парцеле. Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,0м (оптимално 3,5м).

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.

Депоноване и евакуација отпадака: Депоноване кућног смећа вршиће се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту. Могуће је одлагање смећа вршити у самом објекту или у за то изграђеном помоћном објекту.

Евакуација се врши на градску 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.

- Уз стамбени објект може се доградити простор намењен становању у склопу постојећег стана (станова) или као засебна стамбена јединица, а може се доградити и помоћни односно пословни (радни) простор.
- Дограђени део на постојећи стамбени објект може бити исте или ниже спратности стамбеног објекта на који се врши доградња, изузетно и веће спратности до дозвољене максималне спратности.
- Доградња над објектом - надзиђивање постојећих објеката, дозволиће се до максималне дозвољене спратности.
- Доградња испод објекта ће се дозвољавати само изузетно, при чему је код пројектовања и изградње неопходно предузети све прописане грађевинске радове односно мере заштите и обезбеђења сопственог и суседних објеката.
- При реконструкцији се могу вршити мање промене у оквиру габарита и волумена објекта нпр. подизање коте пода приземља до 1,20м, као и повећање спратне, односно светле висине просторија до предвиђене нормативима.
- Доградња и реконструкција 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 и реконструкција 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 и реконструкције 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, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се реконструкција и доградња породичне стамбене објекта спратности П+0 у По+П и изградња помоћног објекта спратности П+0. Индекс заузетости на парцели (остварено према ИДР-у) износи укупно 50% , а индекс изграђености парцеле износи 1,6.

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.-254940-25 од 03.07.2025. 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. 1422/1 од 23.06.2025. године, издат од Јавног предузећа "Водовод" Рума.

Гасоводна мрежа: Услови за пројектовање, паралелно вођење и укрштање са гасоводном инфраструктуром бр. 20.71.1 од 20.06.2025. године, издата 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: 952-04-094-11910/2025 од 17.06.2025. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-15135/2025 од 18.06.2025. 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 1/3-105/2025 од 27.06.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре),** број 25-372-0 из јуна 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа "ПРОБИМ" из Руме, главног и одговорног пројектанта: Игора

Лукића, дипл.инж.грађ., бр. лиценце 310 P024 16 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 50,00 динара уплаћених на рачун број 840-742251843-73, са позивом на број 97 90 229, општинска административна такса.

Обрадила
дипл.прав. Ружица Бабић

ДОСТАВИТИ:

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

Шеф Одељења
дипл. прав. Љиљана Ђукић Ковачевић