

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-14479-LOCH-2/2025
Заводни број: 353-172/25
Датум: 28.07.2025. 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 Рума (Службени Лист Општина Срема бр.32/21, 2/23, 9/24 И 7/25) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/15), поступајући по усаглашеном захтеву инвеститора: Јаворац (Васо) Далибора ЈМБГ: [REDACTED] из Руме, улица [REDACTED], поднетог путем овлашћеног Небојше Вилотића из Руме, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта бр. 1 и помоћног објекта бр. 2 са променом намене и спајањем у јединствени стамбено-пословни објекат, будуће спратности По+П+1 на катастарској парцели бр. 411 к.о. Рума, укупна површина парцеле 1021,00m², на основу Плана генералне регулације насеља Рума (Службени Лист Општина Срема бр.32/21, 2/23, 9/24 И 7/25) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/15), 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: "Б"

Класификациони број објекта:

-123001 (40,63%) – Зграде за трговину на велико и мало до 400 м²

--

-112111 (45,22%) – Издвојене куће са 2 стана које се користе за стално становање или привремени боравак, до 400 м² и П+1+Пк

- Подрумска остава без класификационог броја (14,15%)

Бруто површина објекта:

Површина приземља главног објекта – 217,72 м²

БРГП главног објекта – 445,47 м²

БРГП постојећег објекта бр. 3 – 52 м²

Укупна БРГП свих објеката на парцели – 558,52 м²

Нето површина објекта:

Нето површина главног објекта – 405,38 м²

Нето површина постојећег објекта бр. 3 – 44.20 м²

Укупна нето површина свих објеката на парцели – 449,58 м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр. 4175 К.О. Рума, на к.п. 411 К.О. Рума постоје следећи објекти:

1. породична стамбена зграда површине 200м²;
2. помоћни објекат површине 17м² ;
3. помоћни објекат површине 52м²

Постојећи објекти које треба уклонити: Сви постојећи објекти се задржавају

Планирана намена: Главни објекат : - стамбено пословни објекат са две стамбене јединице и два пословна простора

Намена простора, зоне, целине Грађевинско земљиште, зона породичног становања, блок 3-3-2

Врста радова: Спајање објеката, реконструкција и доградња уз промену намене

Правила за формирање грађевинске парцеле: К.п. 411 К.О. Рума чини самосталну грађевинску парцелу и није потребно мењати њене границе.

Приступ јавној саобраћајној површини: Директан приступ парцели са јавне саобраћајнице, ул. Глчавне, и к.п. 7281 К.О. Рума

Постојећа комунална опремљеност: Парцела је комунално опремљена

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 : Максимална спратност главног стамбено-посовног објеката је П+1+Пк, са дозвољеном изградњом једне подземне етаже уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе, док је максимална спратност помоћних објеката П+0.

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: Предња грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом (уколико је више од 50% објеката у блоку постављено на регулациону линију), да буде увучена 3,0m или 6m у односу на регулацију. Објекат мора преовлађујућом фасадом приземља бити постављен на грађевинску линију.

Задња грађевинска линија: Задња грађевинска линија свих главних објеката се поставља на 1,0m од границе са суседом, док је задња грађевинска линија за помоћне објекте на 0.5m од границе са суседом

Бочне грађевинске линије: Према ближем суседу нови објекат се поставља на најмање 0,5m а према даљем на најмање 3,0m, док помоћни објекти у дубини парцеле могу бити постављени на 0.5m према оба бочна суседа.

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** Главни објекат: 112,08 м.н.в. -0.32
- **кота пода приземља:** Главни објекат: 112,40 м.н.в 0.00. (+0,32 од коте приступног тротоар
- **кота подапоткровља:** /
- **кота венца:** Главни објекат: 119,37 м.н.в. +6,97
- **кота слемена:** Главни објекат: 123,65 м.н.в. +11.25 (Максимално 12.0m)

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 30cm.

Светла висина просторије: а стамбених просторија је 2,40m - 2,70m док је светла висина помоћних просторија мин.2.00m

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 2,5m, начелно се не предвиђају.

Изузетно, према суседу, на мањој удаљености од 2,5m, 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 1,8m 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: та 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 0.50 м.

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.

Код објеката који су постављени на уличну регулацију или регулациону линију према другом јавном простору, у јавни простор смеју прећи :

- у приземљу : излози до 0,20m и то само ако је улични тротоар шири од 1,50m;
- уколико је у објекту предвиђена гаража, крила врата се отварају у сопствену парцелу, а исто се односи и на крила врата и прозора;
- на висини изнад 3,0m односно на спратним етажама:

стрехе до 0,50m, балкони, еркери и сл. до 0,50m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада).

Код објеката који садрже пословање у приземљу, изнад висине од 2,50m испусти у јавни простор могу бити:

- конзолне рекламе испуштене до 1,20m,
- платнене или пластичне надстрешнице на лакој конзолној (склопивој) металној конструкцији испуштене до 2,0m, платнене или пластичне надстрешнице на монтажном-демонтажној металној конструкцији изнад тротоара а на мин 1,0m од ивице коловоза.

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: - најмање 30% површине парцеле (**растер плоче се не рачунају у проценат зелених површина**)

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Главни објекат мора задовољити минималну удаљеност од 3,5m у односу на главни објекат на суседној парцели, осим за објекте у традиционалном низу.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Удаљеност главног од другог објекта уз главни објекат је најмање 3,0m. Пратећи (помоћни) објекти уз становање и пословање могу бити изграђени и уз главни објекат уколико су задовољени санитарни и други технички услови.

Смештај возила: Смештај сопствених возила и машина обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама (и) или на отвореном простору.

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

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 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 1,0m, као и жива ограда.

Висина оградe између суседних парцела може бити до 2,0m, а према улици начелно уједначена с околним оградама али не виша од 2,0m (оптимална висина до 1,60m).

У склопу ограда подразумевају се колске и пешачке капије, које су у уличним оградама по правилу исте висине као ограда, а могу бити и посебно наглашене и обрађене, крила капија пешачких и колских улаза морају се отворати ка унутрашњости парцеле, исто се односи на самосталне гараже на УРП или ако су у објекту постављеном на ту линију.

Приступ објекту: Колски приступ објекту (објектима) односно парцели са јавног простора односно од уличног коловоза, обезбеђује се приступним путем или мостићем- "ћупријом" преко уличног канала и његовим зацевљењем, ширине начелно 3,00 m, или на други начин према посебним условима, зависно од карактеристика улице.

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.

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.

Пад приступне пешачке стазе, рампе гараже, уколико је у приземљу, или помоћних односно радних простора, колских приступа дворишту и дворишних платоа треба да буде оријентисан према улици, евентуално делом према зеленим површинама на парцели (врт, башта и сл.).

Нивелацијом дворишта се мора обезбедити да вода из сопственог дворишта не угрожава објекте и простор суседних парцела.

Депонованье и евакуација отпадака: Депонованье кућног смећа врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту, евакуација се врши преко за то надлежног комуналног предузећа.

Друго: /

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, планирана је реконструкција и доградња, уз спајање објеката 1 и 2 на парцели, и промена намене у стамбено-пословни објекат са две стамбене и две пословне јединице, спратности П+1, укупне површине приземља 217,72 м² и БРГП 558,52 м², крајњих димензија 20.08 x 14,27 м; Реконструкцијом и дограњом објеката на парцели, заједно са постојећим објектом бр. 3, се постиже укупни проценат заузетости од 26,35% под објектима и индекс изграђености од 0.545. Остварени проценат зелених површина – 45% .

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.-213135-25 од 02.06.2025. 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. 1241/1 од 26.05.2025. године, издат од Јавног предузећа "Водовод" Рума.

Гасоводна мрежа: Технички услови бр. 20.56 од 23.05.2025. године, издати од ЈП "ГАС-РУМА" из Руме.

Путна инфраструктура: Планирани објекат прикључити на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу у складу са Условима бр. 1/4-56-1/25 од 29.05.2025. године које је издало "Јавно предузеће за урбанизам и изградњу Рума".

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: Обавештење бр. 217-5523/25 од 11.07.2025. године издати од Министарства унутрашњих послова републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија:

"Како је укупна површина пословног објекта мања од 2000м², укупна површина стамбеног објекта мања од 2000м² и спратност мања од П+4+Пк, за предметну изградњу није

прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђена чланом 33 и 34 Закона о заштити од пожара (Сл. гласник РС", бр. 111/09, 20/15, 87/18) па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара сходно члану 20 став 2 Уредбе о локацијским условима."

Услови мере заштите културних добара: /

Услови промене намене земљишта: /

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

- **Урбанистичко-технички услови** број 1/3- 114/2025 од 21.07.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР (0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ЕА-2025-01 ИДР-0 из јуна 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране EDGE ARCH Архитектонски студио из Новог Сада главног пројектанта: Небојше Вилотића маст.инж. арх., бр. 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; -Уверење грађевинског инспектората.

VII 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. правник Љиљана Ђукић Ковачевић