

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-15475-LOC-1/2025
Заводни број: 353-135/25
Датум: 12.06.2025. године
22400 Рума

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, заменица 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 за урбанизам и грађење 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 за насеље Платичево (Службени лист општина Срема ", бр. 7/2010, 24/2015), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/15), поступајући по захтеву инвеститора Ћирковић Здравка [REDACTED] из Платичева, ул. [REDACTED], поднетог путем Пројектног бироа "Трасер" предузетник Марко Васовић из Шапца, законски заступник Небојша Радовић из Владимираца, под бројем ROP-RUM-15475-LOC-1/2025, Интерни број: 353- 135/2025 од 27.05.2025. године, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу стамбеног објекта- породична кућа спратности П+0, на к.п. бр. 1834 к.о. Платичево, укупне површине парцеле 749,00м², на основу Плана генералне регулације за насеље Платичево (Службени лист општина Срема", бр. 7/2010, 24/2015), 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: А

Класификациони број објекта: 111011

Бруто површина објекта: 96,00 м²

Нето површина објекта: 81,31 м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр. 1831 к.о. Рума, на к.п. бр. 1834 к.о. Платичево има евидентирана 2 објекта.

Објекат 1 - породична стамбена зграда, површине 65 м², спратност П+0, објекат преузет из емљишне књиге;

Објекат 2 - помоћна зграда, површине 32 м², спратност П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта;

Постојећи објекти које треба уклонити: Уписани објекти бр. 1 и бр. 2 по катастру су срушени, али није приложено Решење о рушењу објектата.

Планирана намена: Породични стамбени објекат са једним станом

Намена простора, зоне, целине: површина за породично становање

Врста радова: Нова изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: Предметна к.п. бр. 1834 к.о. Платичево, површине 749 м², представља самосталну грађевинску парцелу и задржава се према постојећем стању.

Приступ јавној саобраћајној површини: Парцела има директан приступ на јавну саобраћајну површину пута – улица Лале Јанића (к.п.бр. 1973 КО Платичево) преко постојећег саобраћајног прикључка.

Постојећа комунална опремљеност: Парцела је комунално опремљена, колски приступ, струја, вода.

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1.0

- индекс заузетости: за парцеле од 360 м² до 750,0 м² макс. 50% (под објектима)

Највећа дозвољена спратност и висина објектата: макс. П+2+тав (са или без подрума), макс. висина 12,0м

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: на регулационој линији ако је такав тренд градње или на макс. 6,0 m од регулационе линије

Задња грађевинска линија: /

Бочне грађевинске линије: мин. 0,5 м од границе парцеле ближег суседа (к.п.бр. 1831 КО Платичево) мин. 2,5 м од границе парцеле даљег суседа (к.п.бр. 1837 КО Платичево)

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** (око 80,30 м.н.в.) ± 0.00
- **кота пода приземља:** мин. 0,5м до 1,2м од коте терена
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** макс. 12,0м од коте терена

Мах. Надзидак: Надзидак код поткровља је мах вис.1,8м. Код објеката код којих се не изводи поткровље, односно који се завршавају таванским простором, дозвољено је извођење назидка по ободним зидовима до највише 30см.

Светла висина просторије: Светла висина стамбених просторија не може бити мања од 2,4м (изузетно и више).

Отвори: Отварање отвора нормалних димензија (и великих) на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту, док према ближем суседу, на удаљености 0,5м, могуће је отварање отвора мањих димензија и са парапетима висине мин. 1,8м.

Отвори на фасадама новог објекта, који је удаљен од бочног суседа 0,5м, могу бити само са високим парапетима (мин 1,8м), морају имати на себи густу мрежу како би се спречио пролаз инсеката и глодара, такође није дозвољено испуштање, према суседу, непријатних мириса и честицама засићеног (загађеног) ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.) из производних просторија и технолошких поступака.

Испусти на објекту: На зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, осим стреха 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: Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,9м улази у габарит објекта.

Обрада слободних површина, зеленило: Уређење слободних зелених површина око кућног породичног становања заснива се на формирању предбаште, кућног врта и дела површине под воћњаком и повртњаком. Најдекоративнији делови врта треба да садрже украсно зимзелено и четинарско дрвеће и шибље, руже , цвеће и пузавице. Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Размак између сопственог и суседних стамбених објеката треба да буде најмање 3,0 м. Септичка јама мора бити удаљена од суседних објеката мин 10,0м.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Најближе растојање *чистог* помоћног објекта је 2,50 m од главног објекта. Може се дозволити и растојање 0,0 под условом да су задовољени противпожарни услови.

Септичка јама мора бити удаљена од властитих објеката мин 5,0 м.

Прљави помоћни (пратећи) објекти су: објекти за држање стоке властитог домаћинства (уколико се парцела налази у зони где је дозвољено држање стоке), морају бити удаљени мин 5,0 m од главног објекта.

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

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

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 1,0м, као и жива ограда.

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

Приступ објекту: Обезбедити колско-пешачки приступ објекту са јавног пута, минималне ширине 2,50 м. Обавезно оставити колски пролаз у дно парцеле. За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацевљење канала и прибавити сагласност надлежног органа.

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.).

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

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.

Нови објекат са потенцијално угрожавајућом наменом према суседном постојећем објекту мора бити лоциран на мин растојању од 4,0м од истог, а за веће висине новог објекта мора бити удаљен за зону обрушавања истог (за 2/3 висине новог објекта).

Депоноване и евакуација отпада: Привремено депоновање комуналног отпада (кућног смећа) са појединачних локација, предвиђено је у контејнере и у сопствене канте за смеће које ће се у сарадњи са комуналним предузећем или самостално одвозити на насељску депонију.

Напомена:

- 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.

- Приказати за грађевинску дозволу положај шахта фекалне канализације са прикључком, или положај септичке јаме уколико објекат није могуће прикључити на јавну канализациону мрежу.
- Приложити Решење о уклањању објеката који су уписани у катастар непокретности и исте обрисати из евиденције.
- Нерегулисани објекат који је приказан на КТП-у уклонити кроз посебну процедуру геодетским елаборатом, тј. у складу са прописима.
- У проценат заузетости парцеле није рачуната површина нерегулисаног објекта, те га је неопходно уклонити до грађевинске дозволе.

Увидом у приложени Катастарско-топографски план уписани објекти у катастру непокретности (објекат бр.1 и објекат бр.2) су уклоњени, док Решење о уклањању објеката није приложено. Такође, на КТП-у је приказан нерегулисан објекат који је означен за рушење.

➤ У складу са правним прописима обрисати уписане објекте из катастра непокретности, који су већ срушени.

➤ Нерегулисани објекат који је приказан на КТП-у уклонити кроз посебну процедуру геодетским елаборатом, тј. у складу са прописима.

У проценат заузетости парцеле није рачуната површина нерегулисаног објекта, те га је неопходно уклонити до грађевинске дозволе.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се изградња породичног стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратност објекта П+0, максималне димензије објекта су 12,0 x 8,0м. Приземље објекта садржи ходник, дневну собу са трпезаријом, кухиња, купатило и две собе. Грејање објекта је планирано путем топлотних пумпи. Приступ и опремање парцеле је могуће из улице Лале Јанића. У катастру су уписана два објекта објекат бр. 1 и објекат бр.2 који су срушени а на ортофото снимку из РГЗ-а се виде још два помоћна објекта који нису уписани у катастар. Један објекат је срушен а други помоћни је предвиђен за рушење (приказано на ситуационом прилогу). Укупни индекс заузетости на парцели (остварено према ИДР-у за све објекте) износи 12,82%, индекс изграђености 0,13.

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.-224122-25-25 од 06.06.2025. 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 у складу са Условима за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону инфраструктуру бр. 1272/1 од 02.06.2025. године, издатим од Јавног предузећа "Водовод" Рума.

Гасоводна мрежа: Технички услови бр. 20.62.1 од 04.06.2025. 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: 952-04-094-10348/2025 од 29.05.2025. године
2. Уверење Одељења за катастар инфраструктуре Нови Сад број : 956-302-13308/2025 од 29.05.2025. 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 1/3-94/25 од 03.06.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума, Сектор за урбанистичко планирање.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР 06/25 из маја 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа „Трасер“ из Шапца, главног пројектанта дипл.грађ.инж Драгослава Игрутиновића, са лиценцом број: 310 6371 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.правник Ружица Бабић

ЗАМЕНИЦА НАЧЕЛНИКА ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
дипл.правник Нада Харш