

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-17194-LOC-1/2025
Заводни број: 353-149/2025
Датум: 30.06.2025. 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 Руме („Сл. лист општина Срема” бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024), поступајући по захтеву инвеститора Маринковић Михајла [REDACTED] из Руме, [REDACTED] поднетог путем ДОО "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, заведен под бројем ROP-RUM-17194-LOC-1/2025, Интерни број 353-149/2025 од 10.06.2025. године, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за изградњу помоћног објекта – гараже П+0, на к.п. бр. 6668/6 к.о. Рума, површине парцеле 1395м², на основу Плана генералне регулације Рума („Сл. лист општина Срема” бр.32/2021, 2/2023, 9/2024), 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: Без класификационе ознаке, објекат у функцији стамбеног објекта

Планирана бруто површина по идејном решењу: Приземље: 181,00м²

Планирана нето површина по идејном решењу: Приземље: 175,00 м²

Друго: /

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према катастру непокретности, извод бр. 13039 к.о. Рума, на к.п. бр. 6668/6 к.о Рума нема евидентираних објеката.

Напомена:

На к.п. 6668/6 – К.О. Рума, предвиђена је изградња стамбеног објекта (П+0), бруто грађевинске површине 29,25м², нето-корисне површине 20,63м². За овај објекат је Општинска управа Општине Рума, Одељење за урбанизам и грађење, издала Решење о грађевинској број: ROPRUM- 18493-CPI-2/2020 / дана 16. 09. 2020./ Интерни заводни број: 353-677/202 и Потврду о пријави радова број: ROP-RUM-18493-WA-4/2020 / дана 16. 10. 2020./ Интерни заводни број: 353-867/2020. Наведени објекат је узет у обзир приликом рачунања индекса изграђености и заузетости парцеле.

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: Помоћни објекат – гаража

Намена простора, зоне, целине Породично становање, Блок 3-7-14

Врста радова: Изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: Директан приступ на јавну површину са јужне стране - улица Мише Убоје к.п. бр. 12937 к.о.Рума.

Постојећа комунална опремљеност: Коловоз, водовод, фекална канализација, гас, НН ел. мрежа, ТТ мрежа

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште: Предметна к.п. бр. 3572 к.о. Рума се налазила у грађевинском подручју насеља Рума до 15.06.1992.год, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту („Сл. гласник РС“ бр. 49/92.) што је утврђено увидом у урбанистичку документацију за насеље Рума.

Друго: /

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1.6

- индекс заузетости: 50% под објектима високоградње

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+0, мах. висина 6,00м

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

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: Објекат се гради у дубини парцеле. Усвојена је диспозиција објекта према приказу у ИДР-у.

Према ИДР-у, предња грађевинска линија у односу на регулациону линију 0.00 – ЈУГ, налази се на удаљености 45,70м мерено са западне стране и 46,10м, мерено са источне стране.

Задња грађевинска линија: СЕВЕР: Према Плану, минимално 0,50м од задње границе парцеле, тј. од заједничке границе са к.п. бр. 6666/5, 6666/6 и 6667/1 к.о. Рума.

Удаљеност од задње границе парцела према ИДР-у износи 0,70м.

У односу на регулациону линију 0.00, задња грађевинска линија објекта налази се на удаљености 54,75м, мерено са источне стране а са западне стране на удаљености 54.35м.

Бочне грађевинске линије: ИСТОК: Према Плану, дањи сусед - мин. 3,00м (од к.п. бр. 6665/3 к.о. Рума). Ако се објекат гради у дубини и по ширини парцеле удаљеност од оба бочна суседа може износити мин. 0,50м.

Према ИДР-у, удаљеност од бочног - даљег суседа износи 3,50-3,80м.

ЗАПАД: Ближи сусед - мин. 0,50м (од к.п. бр. 6668/8 к.о. Рума)

Према ИДР-у, удаљеност од бочног - ближег, западног суседа износи од 0,50м до 0,90м.

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

Кота приземља слободних помоћних објеката може да буде мин. 0,20м (мах. 1,00м зависно да ли је планирана изградња подрума или не). Максимална висина помоћних објеката је 6,00м. Према ИДР-у објекат не одступа од датих правила за вертикалну регулацију и висину, које су прописане Планом.

- **кота терена:** 101.50 мнв./ -0,20м
- **кота пода приземља:** 101,70 мнв / +/-0.00
- **кота пода подкровља:** /
- **кота венца:** 103.90мнв/+2,20м 105.90мнв/+4,20м
- **кота слемена:** 105.15мнв/+3,45м 106.90мнв/+5,20м

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: Мин. 2,20м, могућа је и нестандартна висина која се уклапа у максималну висину објекта.

Отвори: Главне отворе оријентисати према сопственом дворишту и улици. Према ближем суседу отвори се постављају искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења на парапету минималне висине 1,80м.

Испусти на објекту: У складу са правилима прописаним Правилником о правилима парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. Гласник РС 22/2015).

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина: Проценат озелењености парцела намењених породичном становању треба да буде најмање 30%.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Удаљеност од главног објекта на парцели је мин. 3,50м.

Размак између сопственог и суседних помоћних објеката треба да буде најмање 1,00м

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): /

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

Противпожарна заштита: Обезбедити пролаз у дубину парцеле мин.3,00м за противпожарна возила.

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).

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 3,00м, 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.

Депонованье и евакуација отпадака: Депонованье смећа врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту. Евакуација се врши на регионалну депонију, организовано, преко за то надлежног предузећа –ЈКП „Комуналац,, Рума.

Друго: Сви објекти, у зависности од намене, морају бити комунално опремљени, тј. прикључени на одговарајућу мрежу инфраструктуре. Пошто се ради о помоћном објекту, мора бити прикључени на електроенергетску мрежу, ради осветљења.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у: Планирана је изградња помоћног објекта – гараже, у дубини парцеле, спратности П+0, максималних дим. 20,90м x 8,65м, максималне висина мерено од терена износи 5,40м.

За све објекте важи услов да објекти или истурени делови објеката на парцели не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

Индекс и под објектима на к.п. бр. 6668/6 к.о. Рума износи 15,07%, индекс

изграђености 0.15. У индекс заузетости и изграђености на парцели узет је у обзир и наведени стамбени објекат (у делу 1. Подаци о локацији, тачка 4. Постојећи објекти), за који је издато Решење о грађевинској дозволи и Потврда о почетку извођења радова. Потребно је навести индекс заузетости под манипулативним и саобраћајним површинама.

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.-242424-25 од 25.06.2025. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Путна инфраструктура: Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу бр. 1/4-64-1/25 од 17.06.2025. године издато од Јавно предузеће урбанизам и изградња 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: 952-04-094-11387/2025 од 12.06.2025. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-14566/2025 од 11.06.2025. 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 1/3-101/2025 од 18.06.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-С-06.03/25 из јуна 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране ДОО “СМБ ПРО-ИНГ” из Руме, главног и одговорног пројектанта: Милоша Краља, дипл.грађ.арх., бр. лиценце 311 М455 13, 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.

Обрадила
дипл.прав. Ружица Бабић

ДОСТАВИТИ:

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

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