

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-11285-LOC-1/2025
Заводни број: 353-110
Датум: 09.05.2025. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађеве Општинске управе општине Рума, заменик 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 грађеве 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 Плана генералне регулације насеља Рума (Службени лист општина Срема", бр. 32/21, 2/23 и 9/24 и 7/25), Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/15), поступајући по захтеву инвеститора Обреновић Бојана [REDACTED] из Платичева, [REDACTED], поднетог путем Пројектног бироа "СТУДИО" из Руме, законски заступник Снежана Ердџац Панић из Руме, заведен под бројем ROPRUM-11285-LOC-1/2025, Интерни број 353-110/2025 од 22.04.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу породичног стамбеног објекта, спратности П+0 уз уклањање постојећих објеката у I фази и изградњу помоћног објекта – гаража, спратности П+0 у II фази на к.п. бр. 1080 и 1081 к.о. Платичево, укупне површине парцела 2.999,00м², на основу Плана генералне регулације насеља Рума (Службени лист општина Срема", бр. 32/21, 2/23 и 9/24 и 7/25), Правилник 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

Планирана бруто површина по идејном решењу: стамбеног објекта 240,02м² и помоћног објекта 34,12м²

Планирана нето површина по идејном решењу: стамбеног објекта 209,50 м² и помоћног објекта 28,50м².

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти:

Према листу непокретности бр. 65 к.о. Рума, на к.п. бр. 1081 к.о. Платичево нема евидентираних објеката, док су на к.п.бр. 1080 к.о. Платичево евидентирана 3 објекта. Објекат 1 - породична стамбена зграда, површине 43 m² , спратност П+0, објекат преузет из земљишне књиге;

Објекат 2 - помоћна зграда, површине 12 m² , спратност П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта;

Објекат 3 - помоћна зграда, површине 8 m², спратност П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта.

Постојећи објекти које треба уклонити: Сви објекти се уклањају са парцеле 1080 к.о. Платичево, објекат 1 (43 m²), објекат 2 (12 m²) и објекат 3 (8 m²), укупна површина за уклањање је 63,0 m² .

Планирана намена: породични стамбени објекат

Помоћни објекат - гаража

Намена простора, зоне, целине: површина за породично становање

Врста радова : изградња и рушење

Правила за формирање грађевинске парцеле: Неопходно је, пре прибављања употребне дозволе за објекат у првој фази, формирати грађевинску парцелу, спајањем к.п. бр. 1080 и 1081 к.о. Платичево.

Новоформирана грађевинска парцела имаће површину 2.999 m² .

Приступ јавној саобраћајној површини: Парцеле имају директан приступ на јавну саобраћајну површину пута – улица Ђорђа Вукадиновића (к.п.бр. 1970 КО Платичево).

Постојећа комунална опремљеност: Парцела 1080 к.о. Платичево је комунално опремљена, колски приступ, струја, вода, септичка јама.

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 0,8

- индекс заузетости: за парцеле преко 750,0 m² макс. 30% (под објектима)

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

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: за стамбени објекат

увучена од регулационе линије на макс. 6,0 m *изузетно: могуће је лоцирање до макс. 10,0 m од регулационе линије, уколико микролокацијски услови то дозвољавају - не сме бити угрожен однос стамбеног са помоћним објектима на властитој и суседним парцелама, тј. стамбени објекат не може бити лоциран у зону *прљавих * и пољопривредних објеката.

За помоћни објекат

- гаражу могуће је лоцирати иза главног објекта на удаљености не мањој од 3,0m или уз главни објекат уколико су задовољени санитарни и други технички услови - односно у предњој зони је могуће грађ.линија је увучена на мин. 6,0 m од регулационе линије

Задња грађевинска линија: за стамбени објекат /

за помоћни објекат

- у дну парцеле мин. 0,5 m од границе парцеле (к.п.бр. 1079,1082 и 1084 КО Платичево)

Бочне грађевинске линије: за стамбени објекат

мин. 0,5 m од границе парцеле ближег суседа (к.п.бр. 1077 КО Платичево) мин. 2,5 m од границе парцеле даљег суседа (к.п.бр. 1086 КО Платичево)

за помоћни објекат

- у дну парцеле мин. 0,5m од границе парцеле (к.п.бр. 1077 и 1086 КО Платичево) - у предњој зони на мин 2,5 m од границе парцеле даљег суседа (к.п.бр. 1086 КО Платичево) и мин. 2,5m од сопственог стамбеног објекта

Остале зграде на парцели:

ПОМОЋНИ (ПРАТЕЋИ) објекти зависно од своје намене (тзв.*прљави * и *чисти*) лоцирају се унутар парцеле у складу са организацијом парцеле (стамбени део, чисти део, и *прљави * део парцеле) .

Помоћни објекти се граде иза главног објекта у дубини парцеле, уз обавезно остављање колског пролаза поред објекта, или уз главни објекат уколико су задовољени санитарни и други технички услови.

Код парцела већих уличних ширина могуће је поставити одређене помоћне објекте, као засебне, на минималној удаљености 6,0 m од регулационе линије (правила као за стамбени објекат), уколико услови на парцели то дозвољавају, односно, ако се између главног објекта на парцели и помоћног може обезбедити пролаз у дну парцеле мин. 2,5 m. Услови одмицања од бочних суседа увек морају бити задовољени.

Септичка јама мора бити удаљена од властитих објеката мин 5,0 m, а од суседних 10,0m .
*Прљави * помоћни (пратећи) објекти морају бити удаљени мин 5,0 m од главног објекта.

Нивелација за стамбени објекат:

- **кота терена:** (око 80.55м.н.в.) ± 0.00

- **кота пода подрума:** /
- **кота приземља:** мин 0,5 до 1,2м од коте терена
- **кота венца:** /
- **кота пода поткровља:** /
- **кота слемена:** макс 12,00м од коте терена

Нивелација за помоћни објекат:

- **кота терена:** (око 80.55м.н.в.) ± 0.00
- **кота пода подрума:** /
- **кота приземља:** блиске коти дворишта, око 0,2 m од коте терена
- **кота венца:** /
- **кота пода поткровља:** /
- **кота слемена:** /

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), а помоћних просторија најмање 2,2 м.

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 вис.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.

Код помоћних објеката отварање на фасадама врши се према властитом дворишту према функционалном склопу

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 0,50m.

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 0,9m улази у габарит објекта.

Обрада слободних површина: 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 m. Удаљеност сопствених чистих помоћних објекта од суседних стамбених објеката не сме да буде мање од 3,0 m.

Размак између сопствених и суседних помоћних објеката може да буде најмање 1,0 m а пожељно је више.

Септичка јама мора бити удаљена од суседних објеката мин 10,0m .

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 m.

*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. 2,5 m.

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 ограде 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).

Приступ објекту:

Обезбедити колско-пешачки приступ објекту са јавног пута, минималне ширине 2,50 m. Обавезно оставити колски пролаз у дну парцеле.

За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацењвање 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 смећа: Привремено депоноване 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:

- Плански документом изузетно је дозвољена удаљеност предње грађевинске линије главног објекта на максимум 10,0м од регулационе линије, те је неопходно дислоцирати новопланирани породични стамбени објекат у првој фази на максимално прописано растојање, односно није могуће поставити објекат на мин.15,0 од регулационе линије како је приказано у идејном решењу.
- Неопходно је , пре прибављања употребне дозволе у првој фази, формирати грађевинску парцелу, спајањем к.п. бр. 1080 ио 1081 к.о. Платичево, а фазно извођење објеката, обавезује инвеститора да пре прибављања употребне дозволе за објекат из прве фазе, пријави радове за изградњу објекта (помоћни објекат – гаража) из друге фазе.
- 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

Идејним решењем предвиђена је изградња породичног стамбеног објекта и помоћног објекта – гаража, уз рушење постојећих објеката. Стамбени објекат садржи једну стамбену јединицу, спратност објекта П+0, максималне димензије објекта су 22,30 x 12,95м. Приземље садржи: трем, улаз, дневну собу са кухињом и трпезаријом, купатило, wc, оставу и четири спаваће собе и радну собу. Грејање стамбеног објекта је планирано на гас. Помоћни објекат садржи једну просторију – гаражу, спратност објекта је П+0, максималних димензија 6,50 x 5,25м. Колски и пешашки приступ парцели су одвојени. Укупни индекс заузетости на парцели (остварено према ИДР-у за све објекте) износи 9,14%, индекс изграђености 0,09.

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.-170504-25 од 08.05.2025. 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. 1021/1 од 29.04.2025. године, издат од Јавног предузећа "Водовод" Рума.

Гасоводна мрежа: Технички услови бр. 20.42.1 од 24.04.2025. 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: 952-04-094-7543/2025 од 23.04.2025. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-9662/2025 од 24.04.2025. 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 датом 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 1/3-73/2025 од 08.05.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР 3-4/2025 из априла 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа “Студио” из Руме, одговорног пројектанта: Снежане Ердџац Панић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 0252 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 3222908803, општинска административна такса.

Обрадила

дипл.прав. Љиљана Ђукић Ковачевић

Доставити:

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

Шеф Одељења

дипл. прав. Љиљана Ђукић Ковачевић