

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-25857-LOC-1/2025
Заводни број: 353-216/2025
Датум: 17.09.2025. године
22400 Рума

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе општине Рума, заменик начелника Општинске управе 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), на основу 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 62/23), члана 2., 3., 9., 11. став 1. тачка 1. и 15. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 87/23), члана 6.,8.,11.,10. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 96/2023), затим Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019), Плана генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024 и 7/2025-техничка исправка) и Урбанистичког пројекта бр. 1/6-1/25 од априла 2024. године, израђеног од Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, одговорни урбаниста Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх. са лиценцом 200 0951 06 потврђен од овог Одељења под бројем 353-144-1/2025 од 06.06.2025. године, поступајући по захтеву инвеститора, Божић Драгана [REDACTED] и Божић Биљане [REDACTED] обоје из Руме, [REDACTED] поднетог путем ДОО "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, заведен под бројем ROP-RUM-25857-LOC-1/2025, Интерни број 353-216/25 од 21.08.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пословног објекта- салон намештаја, спратности П+0 и П+1 на к.п. бр. 3745/21 и 3745/7 к.о. Рума, укупне површине парцеле 1.274,00м², са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 12923 к.о. Рума, на територији општине Рума, а на основу Урбанистичког пројекта бр. 1/6-1/25 од априла 2024. године, израђеног од Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, одговорни урбаниста Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх. са лиценцом 200 0951 06 потврђеног од овог Одељења под бројем 353-144-1/2025 од 06.06.2025. године који је израђен на основу чл. 60., 61., 62., 63., и 63а. 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), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС", бр.

32/2019) и Плана генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024 и 7/2025-техничка исправка), а који је потребан 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 објеката "В"

Класификациони број објекта: 123002

Бруто површина објекта износи 562,60м²

Нето површина угоститељског објекта 537,75м²

Постојећи објекти на парцели: /

Постојећи објекти који се уклањају: /

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА:

Према Плану Генералне Регулације Руме („Сл. Лист Општина Срема“ бр.32/2021, 2/2023 и 9/2024).), предметна к.п. бр.6080 К.О. Рума, лоцирана је у границама грађевинског подручја Руме, у делу блока 3-8-7, са основном наменом породично становање.

Правила и услови на парцелама које припадају блоку 3-8-7 утврђују се директно из Плана Генералне регулације (за сложеније и обимније садржаје Урбанистичким пројектом архитектонске разраде).

Под породичном стамбеном изградњом, подразумева се изградња једног стамбеног објекта на грађевинској парцели, који садржи максимално 2 стамбене јединице (стана), за потребе породичног домаћинства, односно за потребе генерацијске поделе породице, као и нестамбених објеката по потреби а према условима парцеле.

Врста и намена објеката који се могу градити на грађевинској парцели

На грађевинској парцели породичног становања могу се градити:

- главни објекти: породични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање и **чисто пословни објекти**,
- други објекти: објекти компатибилне намене (објекти за заштиту деце и одраслих, здравствене ординације)
- помоћни објекти уз становање или пословање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.,
- економски објекти и објекти уз њих: пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини и др.

- Основна јединица на грађевинској парцели је породични стамбени објекат, са једним станом, с подразумевајућим стамбеним и помоћним просторијама.
- Породични стамбени објекат може да садржи макс. 2 стамбене јединице на парцели.
- **Максималан број пословних функционалних јединица на парцели је укупно две пословне јединице.**
- Код објеката који садрже и становање и пословање максималан број стамбених јединица је две стамбене јединице и две пословне јединице на парцели.
- **Пословни објекти на парцели ван стамбеног објекта могу бити различитих намена, величине, садржаја и техничких карактеристика према прописима за одговарајућу делатност, као и према условима за одређену зону односно локацију.**

Пословне делатности у оквиру породичног становања

- - Породично становање подразумева одговарајући просторни стандард, аутономност, комфор, мир, односно висок квалитет живљења.
- - У зонама, потезима и на парцелама породичног становања наставиће се тренд увођења различитих радних односно пословних делатности, првенствено за опслуживање становника и примерених становању.
- - Дозвољене делатности из области: **трговине (мешовите или уникатне робе, изложбени салони специфичне робе високог естетског нивоа и сл.),** туризма, угоститељства, услужног занатства (мање занатске радионице), здравства (апотеке за људске потребе, биљне аптеке, стоматолошке или друге медицинске ординације мањег капацитета), културе и разоноде (галерије, читаонице, атељеи, уметничке радионице...), администрације (банке, бирои, агенције и сл.) и разне врсте услуга (агенције, фризерски и козметички салони, теретане, фитнес центри, дечије играонице, и сл.).
- - **Основни услов је да за планирану делатност морају да постоје просторни услови у објекту (новом, реконструисаном, адаптираном) односно на парцели, могућност прикључења односно обезбеђења инфраструктуре и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.**
- - Радни односно пословни простори у оквиру стамбеног објекта морају да буду технички и функционално одвојени од стамбеног простора и да задовоље нормативе, техничке, санитарне и друге посебне услове за обављање појединих делатности.
- - **При пројектовању и изградњи пословних објеката подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности.**

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

- - Главни објекат се предњом фасадом поставља на предњу грађевинску линију.
- - **Сви објекти на парцели, главни и други пратећи и помоћни објекти, постављају се унутар површине ограничене грађевинским линијама.**
- - 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. На постојећим изграђеним парцелама код реконструкције и доградње задржава се постојећа грађевинска линија.
- - **Објекти који у подземној или приземној етажи садрже гаражу или пословни простор (када је улаз у гаражу планиран са улице), по правилу се постављају на 6,00 m од регулационе линије.**
- - У односу на бочне суседне парцеле, нови стамбени и други објекти се постављају на парцели по правилу (ритму) у одређеним зонама/блоковима, односно уличним потезима.
- - Нове стамбене зграде постављају се према ближем бочном суседу на мин. 0,50, од заједничке границе парцеле, а према даљем суседу најмање 3,00 m, односно мора се обезбедити колски пролаз у дубину парцеле.
- - 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.
- - На постојећим изграђеним грађевинским парцелама задржава се постојећи колски пролаз, код реконструкције и доградње објеката.
- - **Пословни објекти се постављају према ближем бочном суседу на мин.1,0m од заједничке границе парцеле, а према даљем суседу најмање 3,0m. (за стамбене објекте ове вредности износе 0,5m и 3,0m)**
- - Помоћни објекти који се граде у дну парцеле постављају се на растојању од 0,5m од границе бочних суседа или на граници са суседом (уз сагласност суседа), у изграђеним зонама традиционалног низа није потребна сагласност суседа.
- - **Уколико се помоћни објекат не планира у дну парцеле, неопходно је од једног суседа обезбедити колски пролаз у дубину парцеле, ширине мин. 3,5m.**

- - Задња грађевинска линија пословних објеката се утврђује на растојању од 1,0m, помоћних 0,5m од границе са суседом или на граници са суседом.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

- - Размак између сопственог и суседних стамбених објеката треба да буде најмање 3,5m. Код постојећих објеката постојећи размак се задржава код извођења радова реконструкције и доградње.
- - 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.
- - Удаљеност економског објекта од главног објекта на парцели (стамбеног, стамбено пословног) као и од пратећег пословног објекта не може бити мања од 15,0m.

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

- - Индекс заузетости за изградњу слободностојећих, двојних и објеката у низу је макс. 50%, код (полу) атријумских макс. 70%.
- - Индекс изграђености на једној стамбеној грађевинској парцели може да буде макс. 1,6, код атријумских до 2,1.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

- - Засебни пословни (радни) објекти могу бити макс. спратности П+1.
- - Извођење подрума или сутерена могуће је у свим објектима где не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- - Висина чисто пословних објеката макс. 9,0.
- - Приликом градње објеката неопходно је примењивати стандардне светле висине спратних етажа (2,40-2,70m, изузетно и више), а за пословне (радне) просторије према прописима за одговарајућу делатност (начелно не испод 3,00 m).
- - Нестандардна висина објекта је у случају примене нестандартних светлних висина етажа и комбинације етажа: високо приземље, међуспрат, галерија, поткровље, мансарда.
- - Ограничења и други услови висине објекта или других елемената објекта утврђују се планом разраде, као и у појединим случајевима из техничких или других разлога, посебно ако се заклања визура или осунчање суседних објеката или ако се ради о уличним потезима с објектима традиционалног низа.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

- Поред главних објеката на парцелама породичног становања могућа је изградња и других објеката и то:
 - други објекти на парцели поред главног стамбеног, стамбено-пословног, односно пословно стамбеног су: стамбени и пословни објекти,
 - помоћни објекти: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.,
 - економски објекти и објекти уз њих: пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини и објекти намењени исхрани стоке и др.
- - Пословни (радни) објекти на парцели ван стамбеног објекта могу бити: различите занатске радионице, магацини и други објекти и простори везани за делатност, као и

пословни објекти различитих других намена.

- - Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат или може бити постављен на исту предњу грађевинску линију уз обавезно поштовање услова одмицања објеката на сопственој и на суседним парцелама

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

- - Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле.
- - 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.
- - Приступ дубини парцеле обезбеђује се пролазом поред објекта ширине мин. 3,00 m или кроз надкривени колски пролаз ("ајнфорт") 3,50 m, висине 4,00 m, код објеката у савременом низу кроз "ајнфорт" или кроз пролазну гаражу у оквиру објекта.
- - Смештај сопствених возила и машина обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама или на отвореном простору.
- - Подземне гараже се не урачунавају у индекс изграђености, односно заузетости.
- - Уколико се у оквиру стамбеног објекта односно парцеле налази пословни простор у коме се обавља делатност са сталним контактом са корисницима, може се :
 - у уличном простору, у ширини парцеле, одобрити изградња манипулативног или паркинг простора за потребе корисника, уколико тај простор није уређен или планиран за другу намену,
- предњем делу парцеле, испред повученог стамбеног објекта, одобрити паркинг простор за потребе корисника.
- **Јавни простор се не може користити за обављање делатности, складиштење материјала, нити за паркирање тешких возила и машина и сл., него се за ту сврху користи простор сопствене парцеле уколико за то постоје услови.**
- Препоруком норматива за паркирање путничких возила за градске садржаје из Плана генералне регулације Руме, предлаже се да је за пословне објекте неопходно обезбедити 23 паркинг места на 1000 м² пословног простора, од чега 10% паркинг места мора бити прилагођено особама са смањеном покретљивошћу.

Услови заштите суседних објеката

- - 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.
- - **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.).**
- - Пад рампе може бити према сопственом објекту (напр. гаража у сутерену) и тада се одвод површинске воде решава дренажом или на други погодан начин.
- - **Нивелацијом дворишта се мора обезбедити да вода из сопственог дворишта не угрожава објекте и простор суседних парцела.**

Архитектонски услови за објекте

- - Подразумева се да се на једној грађевинској парцели, као најмањој просторној јединици пројектују и изводе објекти и уређује целокупна површина парцеле као јединствена функционална и обликовна целина, према концепту и условима уређења одређене зоне, блока или уличног потеза.
 - - Стамбени, пословни (радни) помоћни и други објекти се могу изводити према типском или нарученом пројекту, према потребама и жељама инвеститора, у складу са урбанистичким и другим условима.
 - - Помоћни, пословни (радни) објекти односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена.
 - - Сви објекти (стамбени и нестамбени) треба да буду изведени од савремених, квалитетних, трајних материјала, да буду функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама.
 - - Уколико је пословни односно радни простор у приземљу стамбеног објекта, ката пода је 0,20-0,50m; ката пода приземља слободних помоћних и пословних односно радних објеката може да буде 0,20-1,00m зависно да ли је планирана изградња подрума или не.
 - - Препоручује се да мин. КПП, посебно локала, буде бар за 2 висине степеника, обзиром на приметно слегање тла, а и ради евентуалних партерних радова у оквиру реконструкције улице или сопственог дворишта.
 - - Светла висина пословних просторија је мин. 3,00m, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност.
 - - Кровне равни стамбених објеката по правилу треба да су косе (у изузетним случајевима и равни кровови или кровне терасе), с падом кровних равни (гледајући у односу на улицу) попут претежног броја објеката у уличном фронту, нестамбених објеката такође косе, а код свих са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију.
 - - Кровни покривач може бити цреп, тегола или неки други адекватан материјал.
 - - Могуће је извођење лежећих прозора у равни крова или вертикалних (кровна баца).
 - - Код објеката код којих се не изводи поткровље, односно који се завршавају таванским простором, дозвољено је извођење назидка по ободним зидовима до највише 30cm.
 - - Зидови треба да су по правилу од опеке или комбиновани, фасада малтерисана и бојена одговарајућом бојом (бојама), или од фасадне опеке или комбиноване обраде, равна или са упустима односно дозвољеним испустима (лође, балкони, еркери и сл.).
- Извођење спољног отвореног степеништа за спрат или поткровље се не препоручује. - Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,9m улази у габарит објекта.

- - 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 2,5m, 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.).
- - На зидовима објекта 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 0,5m.

Испусти на објектима

- Код објекта 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.
- Испусти према осталим границама парцеле нису ограничени уз услов да се увек испоштују прописане удаљености од границе са суседима, као и међусобно растојење објекта на сопственој и на суседним парцелама.
- На зидовима објекта 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 0,50m.
- Сем испод основног габарита, објекат може да садржи подземне делове и ван њега и то за: помоћне, евентуално радне просторије, склониште и сл., по правилу у равни терена, при чему се не смеју прећи границе парцеле.
- Граница суседне парцеле се не може прећи ни испод коте терена осим изузетно темељне стопе али уз обавезну сагласност власника односно корисника суседне парцеле, (у случајевима када се објекат гради на граници са суседом).

Инфраструктура и уређење парцеле

- - Оптимални стандард је да грађевинска парцела са стамбеним и нестамбеним објектима има приступ на улични коловоз са тврдом подлогом и прикључке на уличну водоводну мрежу, фекалну и атмосферску канализацију, гасоводну, електро и ТТ мрежу, евентуално топловодну и ТВ кабловску мрежу.
- - **Минимални стандард, као почетни и привремени, у зонама нове породичне градње, је прикључење на пут, водоводну, канализациону и електро мрежу.**
- - Прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре врши се према постојећим односно планираним техничким могућностима мреже, на начин како је предвиђено урбанистичким планом и техничком документацијом, а на основу прописа, те сагласности и услова надлежног органа или предузећа.
- - Сем прикључења на градску водоводну мрежу, на парцели је дозвољено копање односно бушење бунара ради обезбеђења питке или технолошке воде за потребе дозвољене делатности, према просторним, санитарно-техничким и другим могућностима односно прописима и условима.

- - Уколико не постоји могућност прикључења на мрежу фекалне канализације, објекти на парцели морају бити повезани на прописну септичку јаму, удаљену по пропису од сопствених и суседних стамбених и других објеката ; исто се односи на постављање пољских клозета, ђубришта и сл. по правилу код пољопривредних домаћинстава.
- - Одводњавање атмосферских вода са објеката и површина сопствене парцеле врши се кроз парцелу површински или зацевљено, прикључак у отворену или зацевљену уличну атмосферску канализацију мора бити зацевљен, део вода могу да приме слободне односно зелене површине парцеле, зависно од њихове величине, а воде се не смеју усмеравати према суседним парцелама.
- - **У градску канализацију директно се упуштају кућне отпадне и површинске воде, док отпадне односно површинске задржане воде, као продукт одређене дозвољене делатности, морају да имају одговарајући предтретман, како је то прописима предвиђено за ту делатност.**
- - Коришћење и уређење партерних површина парцеле врши се по нахођењу власника односно корисника парцеле, уколико урбанистичким планом или на други начин није друкчије одређено односно прецизирано, уз услов да се не ремети оптимална организација сопствене нити угрожавају суседне парцеле.
- - **Сем уређења пешачких и колских приступа, подразумева се извођење интерне саобраћајнице у дубину парцеле, као и потребне манипулативне површине у дворишту, нарочито уколико се на парцели обавља одређена делатност, по правилу све са тврдим забором.**
- - Слободне, неангазоване површине парцеле по правилу се користе за озелењавање и уређење врта, а зависно од зоне у којој се парцела налази и њене величине, у дну може да садржи већу или мању башту, воћњак и сл.

Услови за ограђивање грађевинске парцеле

- - 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.
- - Простор на парцели, посебно оној где је дозвољена пољопривредна или нека друга делатност као и на парцели стамбеног комплекса породичног становања, може се преграђивати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те ограде не могу бити више од спољних ограда.
- - 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).
- - 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 отварати ка унутрашњости парцеле, исто се односи на самосталне гараже на УРЛ или ако су у објекту постављеном на ту линију.

Услови за зеленило и слободне површине

- 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, воћњаци, затим уређени травњаци и цветњаци.

- Проценат озелењености парцела намењених породичном становању треба да буде најмање 30%.

Депоноване и евакуација отпада

- Депоноване кућног смећа врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту.
- Евакуација се врши на градску депонију, организовано, преко за то надлежног предузећа.
- Отпад из радних (пословних) објеката, складиштиће се у контејнере на сопственој парцели, а у зависности од врсте отпада и по потреби разврставати и трајно одвозити на депоније за трајно складиштење отпада. Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера. Места за контејнере су обавезно од тврде подлоге, бетон или асфалт.

УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Препарцелација

Катастарске парцеле к.п. 3745/21 и 3745/7 К.О. Рума представљају независне грађевинске парцеле која је пре добијања употребне дозволе за пословни објекат неопходно објединити, на начин приказан у графичком прилогу бр. 6 „План парцелације“.

Постојећи објекти на парцели:

На предметним парцелама не постоје евидентирани објекти (изведен темељ објекта за који постоји грађевинска дозвола).

Планирана изградња: нови слободностојећи објекат

Намена објекта: пословни објекат – салон намештаја

Димензије објекта: ширина макс. 9,20м, дужина макс. 42,70м.

Просторна организација

На парцели к.п. 3745/21 К.О. Рума планира се изградња пословног објекта-салона намећаја спратности П+0 и П+1, који се простира дуж северне границе парцеле, на 0.5 м удаљености од северног суседа, у правцу исток-запад. Грађевинска линија будућег објекта прати грађевинску линију објекта за који је издата грађевинска дозвола.

Саобраћајни прикључак са улице Алексе Шантића, планиран са источне стране предметних парцела, пројектује се као двосмерни колско-пешачки прилаз ширине 6,0м и радијуса кривине 7,0м. Уз регулациону линију предметних парцела пролази и бетонски тротоар чије је укрштање потребно нивелационо ускладити са колско-пешачким прилазом, помоћу оборених ивичњака.

Паркирање путничких возила за потребе објекта решено је на к.п. 3745/7 К.О. Рума, и то путем 13 паркинг места за путничка возила, од чега су два паркинг места прилагођено особама са смањеном покретљивошћу. Паркирање теретних возила на парцели није планирано. Све преостале површине на парцели које нису под објектом или саобраћајним површинама се озелењавају, према јавној површини се планира појас заштитног и украсног ниског и средњег растања док је дуж јужне границе парцеле планиран дрворед који служи као заштита од сунца и као заштитни појас према суседној парцели.

Регулација

- Предња грађевинска линија 6,0м од регулационе линије улице Алексе Шантића 11
- Бојна грађевинска линија према северном суседу, тј. према ближем суседу, утврђује се на растојању растојању од 0,5м (на суседној парцели к.п. 3745/5 К.О. Рума нема евидентираних објеката)
- Грађевинска линија према јужној граници парцеле, односно даљем суседу утврђена на мин. 14,0м. (на к.п. 3745/8 К.О. Рума постоји изграђена приземна породична стамбена зграда)
- Задња грађевинска линија, према западном суседу, утврђена је на растојању од 1,0м од границе парцеле.

Регулација и грађевинске линије су приказане на графичком прилогу Лист 4 „Саобраћајно и регулационо нивелационо решење локације.“

Вертикална регулација односи се на постојеће стање терена и на висинско усклађивање планираних захвата са постојећим саобраћајним површинама, односно на нивелационе интервенције у циљу постизања што оптималнијих техничких решења, уклапања нових саобраћајних и пешачких површина и одвођењу атмосферских вода.

Спратност објекта

Спратност пословног објекта је П+0 у источном делу објекта, док задњи, западни део објекта има спратност П+1 и максималну планирану висину од, док максимална планирана висина износи 8,20 м у односу на коту приступног тротоара.

Кота пода приземља је на +0,20м од коте околног пешачког тротоара.

Нивелација

Терен је у постојећем стању прилично раван. Правилно пројектованим нагибима саобраћајних и манипулативних површина, обезбедиће се да се кишне воде одводе до најближих зелених површина

Поплочане површине око објеката, уредити са падом ка зеленим површинама.

Приступ локацији

Директан приступ на јавни пут, улицу Алексе Шантића, обезбеђује се преко двосмерног колско-пешачког прилаза ширине 6,0м.

Паркирање возила

Паркирање возила за потребе објекта обезбедиће се у оквиру сопствене парцеле и то 13 паркинг места за путничка возила од чега су два места намењено особама са смањеном покретљивошћу.

Остали услови

Поред напред наведених услова важе сви остали елементи за уређење и изградњу утврђени Планом Генералне Регулације за објекте пословања.

Концепција, програм и услови за изградњу и уређење предметне локације утврђени овим УП-ом, чији је саставни део Идејно решење планираног пословног објекта, подразумевају реализацију планираних радова како је условљено Урбанистичким пројектом уз могућност мањих измена приликом разраде техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу. То подразумева мања одступања техничке природе у погледу хоризонталне и вертикалне регулације, димензија објекта (дефинисани габарит), инфраструктуре у циљу добијања рационалнијих и повољнијих решења.

Приликом разраде Идејног решења, односно израде Пројекта за грађевинску дозволу, могућа мања одступања у односу на Идејно решење, с тим да та одступања не могу бити у супротности са планским документом и овим Урбанистичким пројектом, као ни осталим условима за пројектовање и прикључење издатим за изградњу објекта максимални индекс заузетости, индекс изграђености максимална спратност и висина објекта и сл...).

Индекс заузетости парцеле – 30,08% (макс.50%)

Индекс изграђености парцеле - 0,44 (макс.1,6)

Проценат зелених површина је 36,03%.

Проценат површина под тврдим забором је 33,14%

НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Партерне и зелене површине

Све неангажоване површине, односно површине које нису под тврдим забором, уредиће се као зелене површине.

Грађевинска парцела се ограђује жичаном оградом висине 1.0м са укопаним бетонским стубовима, и то на начин да се сви елементи ограде налазе на сопственој парцели.

Паркинге су пројектовани од бехатон плоча, док ће се саднице високог растиња на јужној граници обухвата и средњег и ниског растиња уз регулациону линију према улици Алексе Шантића постављати тако да се обезбеди заштита подземних инсталација и саобраћајних површина.

Депоноване и евакуација отпадака

Депоноване смећа вршиће се у одговарајуће посуде на пункту димензија 2х3м који ће се уредити унутар сопствене парцеле, на месту приступачном за прилаз возила надлежног предузећа за одвожење смећа. Евакуација се врши преко, за то надлежног предузећа.

НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Саобраћајна инфраструктура

Прикључење на јавну путну мрежу

Колски приступ објекту обезбеђује се преко двосмерног колско-пешачког прикључка на коловоз улице Алексе Шантића. Прикључак на јавни пут се изводи са коловозним забором и коловозном конструкцијом за меродавно возило (КВ- комунално возило, односно ПА- путничко возило) пројектоване ширине 6,0м и радијусом кривине од 7,0 м. Прихватање и одводњавање површинских вода са простора који је третиран Урбанистичким пројектом

треба усмерити ка зеленим површинама на сопственој парцели из разлога што у коридору улице Алексе Шантића не постоји изведена атмосферска канализација.

Током извођења радова обезбедити несметано одвијање саобраћаја, заштиту околних објеката и постојеће инфраструктуре, а након завршених радова, све околне објекте и површине довести у првобитно стање.

Колски саобраћај унутар локације

Унутар локације је пројектована интерна саобраћајница ширине 6,0 м, за двосмеран режим вожње и за манипулисање путничких возила приликом паркирања. Такође овом саобраћајницом ће се користити и доставна возила која ће имати краћа задржавања због утовара и истовара робе. Атмосферске воде са интерне саобраћајнице се путем адекватних попречних и подужних падова спроводе до зелених површина на сопственој парцели. Коловозну конструкцију је потребно пројектовати за средње-лако саобраћајно оптерећење (осовинско оптерећење од најмање 6,0т по осовини). Саобраћајне површине оивичити бетонским ивичњацима у бетонским темељима, на адекватним местима оборени

Мирујући саобраћај

На основу Плана Генералне Регулације Руме ("Сл. лист општина Срема, бр.32/2021, 2/2023 и 9/2024) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС", бр.32/2019), којима су дате препоруке за паркирање путничких возила за градске садржаје, предложено је да паркирање возила за потребе пословног објекта износи 23ПМ/1000м², тј за предметни објекат површине 562,6 м² тај број износи 13 ПМ, од чега су два места намењена за паркирање особа са инвалидитетом.

Тип паркирања је управан. Димензије једног паркинг места за управни тип паркирања је 5,0м x 2,5м, док су димензије 2ПМ које користе особе са инвалидитетом мин. 3,7м x 5,0 м. Димензије и број паркинг места које користе особе са инвалидитетом су у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

Пешачки саобраћај

Пешачке комуникације се обављају преко заједничког колско-пешачког приступа до ког се долази тротоаром из ул. Алексе Шантића.

Комунална инфраструктура:

Водоводна мрежа

Планирани пословни објекат прикључити на постојеће цевоводе водоводне мреже на простору УПР-а. У складу хидрауличног прорачуна и Закона о противпожарној заштити извести прикључак одговарајућих димензија на постојећу водоводну мрежу ПЕ-100 Ø100 која се простире западном страном путног појаса улице А. Шантића. Планирани пословни објекат мора имати шахт са водомерима. Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему (за прикључак Ф3/4" димензије 1,0x1,0 м, за Ф50 дим.1,50x2,20 м). Шахт сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0 м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5м. Прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектује се управно на уличну цев.

Изнад трасе прикључка водовода није дозвољено постављати приступне путеве, али како се у делу не може избећи пројектом предвидети постављање одговарајуће заштитне цеви односно обезбедити адекватну заштиту од механичког оштећења.

Власник односно корисник непокретности која се налази испод, изнад или поред објеката, цевовода, прикључних водова или инсталација јавног водовода, не може обављати радове који би могли ометати водоснабдевање и одржавање водоводних инсталација.

Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.

Извођење прикључка на месну водоводну мрежу је искључиво у надлежности ЈП „Водовод“ Рума.

Део јавне водоводне мреже који ће се укрстити - остати испод приступне саобраћајнице за улаз и излаз из интерног дворишта, неопходно је обезбедити прописаном дубином укопавања цевовода и заштитом од механичког оштећења

Фекална канализација

Одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из објекта решити зацељеном мрежом од ПВЦ цеви $\varnothing 160$ до уличне фекалне канализације. У дворишту пословног објекта, иза саме регулационе линије, предвидети ревизионо окно на прикључном воду фекалне канализације.

Прикључак од ревизионог окна до уличне канализационе мреже извести управно са падом од 2‰.

Прикључење атмосферске канализације и дренажних вода од објекта није дозвољено на систем фекалне канализације.

Атмосферска канализација

Прихватање и одвођење површинских вода са простора који је третиран Урбанистичким пројектом се врши на зелене површине унутар парцеле, путем адекватних подужних и попречних падова, као и путем вертикалних олука са кровова објекта на зелене површине.

Електроенергетска мрежа

За потребе изградње прикључка објекта потребно је поставити нови типски орман мерног места тип ПОММ-2/Х (димензија 690*600*235 мм) на САБП-600, за смештај до два мерна уређаја који је потребно поставити на јавној површини у линији оgrade предметне парцеле, у улици Алексе Шантића у Руми.

Постојећи 1kV кабловски прикључни вод мерене струје од постојећег трофазног бројила је потребно трајно развезати из постојећег ПОММ-2/Х на САБП-600 ормана до новог ПОММ-2/Х на САБП-600 типског ормана мерног места.

Постојеће трофазно бројило број 30073455, шифра мерног места 106000043762, које се налази на постојећем ПОММ-2/Х на САБП-600 на линији оgrade суседне парцеле, потребно је преместити из ПОММ-2/Х и уградити у нов ПОММ-2/Х на САБП-600 на линији предметне парцеле.

Постојећи 1kV кабловски прикључни вод мерне струје од постојећег трофазног бројила уколико је потребно, наставити одговарајућим 1kV спојницама истим типом кабла.

Из ормана мерног места до разводне табле у објекту обезбедити четворожилни вод максималног пресека 16 мм², одговарајућег типа а према важећим правилницима.

Место прикључења објекта је на уводу проводника инсталације објекта у мерни орман док се за прикључење до мерног места потребно положити нов прикључни 1kV кабал типа PP00-A 4x50 mm² дужине 2m, мерено од најближе постојеће КПК ЕВ-1П у постојећем САБП-600 у линији оградe суседне парцеле до нове КПК ЕВ-1П у новом САБП-600 на које се поставља нов ПОММ-2/Х у линији оградe предметне парцеле. **Бројила активне лектричне енергије су двотарифна, док су сва трофазна бројила тросистемска са директним начином прикључења. У нови орман мерног 16 места ПОММ-2/Х на САБП-600 потребно је уградити ново трофазно мултифункционално бројило активне енергије за директан прикључак и главне аутоматске осигураче од 25А.**

За елиминисање пролазно земљоспоја примењује се једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2с и земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5с.

Нисконапонски вод се изводи подземним кабловским водом одговарајућег пресека, на дубини 0,8m, углавном испод зелених површина. На местима укрштања за путном мрежом извести укрштање кроз заштитну цев на дубини 1,3m од горње површине коловоза.

Електроенергетски каблови треба да су при паралелном вођењу на растојању 1 m од вововодне мреже и 0,5 m од осталих инсталација .

Улаз у објекат осветлити, светиљкама смештеним на фасади објекат.

Снабдевање гасом

У складу са ставом 3, члана 91. 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, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др.закон и 9/2020, 52/2021 и 62/2023), „Сви власници објеката на територији, односно на делу територије јединице локалне самоуправе који је комунално опремљен за грађење и коришћење, а нарочито који има постојећу инфраструктуру водовода, канализације, гасовода, и даљинског грејања, дужни су да се прикључе на постојећу инфраструктуру, у зависности од намене објекта.“

Приликом планирања и извођења објектаобавезно је придржавати се услова из Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 БАР („Сл. Гласник РС“ 86/2015)

ТК мрежа

Идејним решењем није планирано прикључење објекта на ТК мрежу.

ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Парцеле, које су у обухвату урбанистичког пројекта, се налазе у зони са степеном сеизмичности од 8°МЦС, те је потребно приликом израде пројектно техничке документације објекта, обезбедити мере за отпорност објекта од поменутог степена сеизмичности.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере за заштиту животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, атмосферских

пражњења, подземних вода сеизмичких утицаја) и негативног случајног и намерног дејства људског фактора у миру и ратним околностима (немара који за последицу има: хаварије, механичка и хемијска оштећења, пожаре, хемијска и радиоактивна и друга штетна зрачења).

Елиминисање ових негативних дејстава или свођење на мин. утицаје постиже се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању, изградњи (грађевинских прописа нарочито код избора конструктивног склопа и фундаирања, а за сеизмичке утицаје 8° МКС скале, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, и опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објеката на појединачним локацијама како би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитарским возилима и противпожарна, хидрантска мрежа и др.)

Заштита животне средине обезбеђује се, пре свега поштовањем позитивних законских норми, прописа и техничких услова сва негативна дејства природе и ненамерна дејства човека се свде на минималну меру законом дозвољену.

Такође применом атестираних грађевинских материјала отпорних на наведене штетне утицаје исти ће бити елиминисани или доведени у границе дозвољеног.

Забрањује се употреба грађевинских материјала који остављају сумњу на појачано радиоактивно зрачење,недовољну носивост, недовољну отпорност на ватру и сл. Простори затворени и отворени морају бити опремљени одговарајућим инсталацијама и опремом која ће помоћи благовремено реаговање на уочену опасност (противпожарне инсталације, водовод и суво гашење пожара, противпожарни путеви који омогућавају доступност ватрогасном возилу свих објеката на парцели, приступ санитарском возилу за случај указивања помоћи у несрећеним случајевима). Заступљено зеленило такође представља вид мере заштите човекове околине.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На предметном подручју нити у њеној непосредној близини, нису евидентирани археолошки локалитети нити добра под претходном заштитом.

Неопходно је применити опште услове и мере заштите:

- Ако се у току извођења радова, наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у ком је откривен, а све у складу са чланом 109 став1, Закона о културним добрима. 17

- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације.

- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту.

- Инвеститор је дужан да благовремено, најкасније 8 дана пре почетка, пријави Заводу извођење земљаних радова.

На предметном подручју не налазе се заштићена нити за заштиту предложена природна добра.

ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА:

Намена објекта: пословни објекат- салон намештаја

Тип објекта: слободностојећи објекат

Димензије објекта: ширина макс 9,20м, дужина макс. 42,70м

Спратност објекта: П+0 и П+1

Класификациони број и категорија објекта: 123002 (100%), В категорије

Објекат садржи укупно 2 пословно функционалне јединице, тј. салон намештаја и салон плочастих материјала

Садржај објекта:

Приземље: салон намештаја – продајни простор, тоалет

Приземље: салон плочастих материјала – продајни простор, тоалет, спетениште

Спрат: салон плочастих материјала – продајни простор

Укупна бруто површина приземља – 392,85м² (према ИДР-у).

Укупна бруто површина објекта (надземно) – 562,60м² (према ИДР-у).

Укупна нето површина објекта (надземно) – 537,75 м² (према ИДР-у).

Бруто и нето површине објекта могу да имају минимална одступања од површина датих ИДР-ом приликом разраде, односно приликом израде Пројекта за грађевинску дозволу.

Пројектована су два пешачка улаза у објекат је јужне стране објекта преко колско-пешачке површине.

Кров објекта је двоводан, са изведен од термо-панела и са кровним равнима нагиба 14 степени.

Одводњавање кровних равни је решено са одговарајућим падовима, риголама и преко олучних вертикала које излазе на фасадно платно и изливају се на зелене површине у оквиру сопствене парцеле.

ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру путем Урбанистичког пројекта прибављено:

Електроенергетска мрежа: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта заводног броја: 88.1.1.0.-D-07.17.-53512-25 од 25.03.2025. године издатим од стране Д.О.О."Електродистрибуција Србије" Београд, Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме

Водоводна и канализациона мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 479/1 од 19.02.2025. године, израђени од стране ЈП "Водовод" из Руме.

Гасоводна мрежа: Техничка информација бр. 20.8.1 од 07. 02. 2025. године, издата од ЈП "ГАС-РУМА" из Руме. Инвеститор неће користити гас као начин грејања објеката.

Локална путна мрежа-јавне саобраћајнице: Сагласност и технички услови бр. 130-4-1/2025 од 06.02.2025. године, издати од Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума, Сектор за изградњу.

Услови и мере заштите бр. 79-07/25-3 од 10.02.2025. године, издати од Завода за заштиту споменика културе из Сремске Митровице

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: 953-094-94761/2024 од 30.10.2024. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-21687/2025 од 26.08.2025. године,

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 бр. 217-7140/25 од 28. 08. 2025. године, издати од МУП РС , Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту. У складу са чланом 33. Закона о заштити од пожара („Сл. Гласник РС”, бр. 111/09,20/15 и 87/18) потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност Пројекте за извођење, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

ДОО "Електродистрибуција Србије", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме: Услови за пројектовање и прикључење број: 88.1.1.0.-D-07.17.-351252-25 од 10.09.2025. године у којима се констатује да изградња објекта није могућа без испуњавања додатних услова, односно не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура довољног капацитета на предметном локалитету.

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

- **Урбанистички пројекат** бр. 1/6-1/25 од април 2024. године, израђеног од Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, Сектор за урбанистичко планирање, одговорни урбаниста Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх. са лиценцом 200 0951 06 потврђен од овог Одељења под бројем 353-144-1/2025 од 06.06.2025. године, који је израђен на основу чл. 60., 61., 62., 63., и 63а. 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) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС", бр. 32/2019) и Плана генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024 и 7/25-техничка исправка)

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-С-12.18/2024 из јула 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране ДОО “СМБ ПРО-ИНГ”, одговорни пројектант: Марија Миливојевић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 0090 15, 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, Урбанистички пројекат

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.

Локацијски услови су основ за израду идејног, односно пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење.

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.

Инвеститор је у обавези да пре исходавања Решења о грађевинској дозволи за објекат прибави Решење о одобрењу изградње саобраћајног прикључка.

У складу са чланом 6. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења ("Сл. гласник РС", бр. 93/23 и 94/23) произвођач отпада за објекте категорије Б, В и Г дужан је да сачини План управљања отпадом од грађења и рушења и да исти достави на сагласност надлежном органу, органу јединице локалне самоуправе надлежном за заштиту животне средине. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, привремене грађевинске дозволе и решења о одобрењу извођења радова доставља се Решење о сагласности на План управљања отпадом.

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. Инвеститору
2. Имоцима јавних овлашћења
3. Архиви

Шеф Одељења
дипл.прав. Љиљана Ђукић Ковачевић