

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-28999-LOC-1/2025
Заводни број: 353-233/2025
Датум: 03.10.2025. 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 насеља Рума ("Службени Лист Општина Срема" бр. 32/21, 2/23, 9/24 и 7/25) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), поступајући по захтеву инвеститора Дакић Далибора [REDACTED] из Руме, ул. [REDACTED], поднетом путем Пројектног бироа „SMB PRO-ING“ из Руме чији је законски заступник Милош Краљ из Руме, заведеном под бројем ROP-RUM- 28999-LOC-1/2025, Интерни број: 353-233/2025 од 15.09.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу стамбеног објекта спратности П+0, на катастарској парцели број: 6750/1 к.о. Рума, укупне површине парцеле 1.334,00m², на основу Плана генералне регулације насеља Рума ("Службени Лист Општина Срема" бр. 32/21, 2/23, 9/24 и 7/25) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), потребних за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са овим законом и издају се за катастарску парцелу, која испуњава услове за грађевинску парцелу.

Категорија објекта: "А"

Класификациони број објекта: 111011 (100%) – издвојене куће за становање или повремени боравак (Издвојене куће за становање до 400 м² или П+1+Пк(Пс))

Бруто површина објекта:

Површина приземља (заузетост) – 106,80 м²

Укупна БРГП (надземно)– 106,80 м²

Укупна грађевинска бруто површина – 106,80 м²

Нето површина објекта: Укупна нето површина – 89,30 м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр.1729 К.О. Рума, на к.п. 6750/1 К.О. Рума не постоје евидентирани објекти

Постојећи објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: Слободностојећи породични стамбени објекат

Намена објекта: Главни објекат- породична стамбена кућа

Намена простора, зоне, целине: Грађевинско земљиште, зона породичног становања, блок 3-7-16 и 3-7-17

Врста радова: Изградња новог слободностојећег објекта

Правила за формирање грађевинске парцеле: Предметну парцелу к.п. 6750/1 К.О. Рума је потребно пре добијања употребне дозволе за објекат, из разлога одвајања земљишта према намени и одвајања јавног од осталог земљишта. Поделу је потребно обавити према приложеном графичком прилогу који је саставни део ових услова.

Приступ јавној саобраћајној површини: Директан приступ парцели са јавне саобраћајнице, ул. Мише Убоје, односно са к.п. 12937 К.О. Рума

Постојећа комунална опремљеност: Парцела је комунално опремљена струјном, водоводном, канализационом, гасном и телекомуникационом мрежом које се све налазе у коридору улице Мише Убоје

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште: Предметна парцела се налазила у грађевинском подручју насеља Рума пре ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС“ број 49/92), те стога промена намене земљишта није потребна.

Друго: 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 измене у складу са утврђеним урбанистичким параметрима. Такође прорачуни свих урбанистичких параметара (проценат заузетости, коефицијент изграђеност и и проценат зелених површина потребно је прилагодити површини парцеле која се налази у зони породичног становања (1.334,00 м²) из разлога што је потребно до употребне дозволе извршити поделу парцеле за потребе одвајања јавног од осталог земљишта.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1.6

- индекс заузетости: 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: Максимална спратност главног стамбеног објеката је П+1+Пк, са дозвољеном изградњом једне подземне етаже уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе (Према ИДР-у је П+0)

Предња грађевинска линија: Увучена 3,0m или 6m у односу на регулацију. (према ИДР-у удаљеност је 6.0m)

Задња грађевинска линија: Задња грађевинска линија свих главних објеката се поставља на 1,0m од границе са суседом.

Бочне грађевинске линије: Према ближем суседу нови објекат се поставља на најмање 0,5m а према даљем на најмање 3,0m (Према ИДР-у су удаљености 0,5m и 11,7m)

Остале зграде на парцели: Нису планиране друге зграде на парцели

Нивелација:

- **кота терена(приступни тротоар):** 100.00 м.н.в. -0.50 у односу на 0.00 коту објекта
- **кота пода приземља:** 100.50 м.н.в. ± 0.00 (0.5-1.0m од коте приступног тротоара,)
- **кота венца:** 103,20 м.н.в. +2,70 м од нулте коте објекта
- **кота пода поткровља:** /
- **кота слемена:** 107.50 м.н.в. +7.00 м од нулте коте објекта односно +8.15 м од коте приступног тротоара (Максимално 12.0m у односу на коту приступног тротоара, према ИДР-у је $7,00+0,50=7,50m$)

Кровне равни: 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, са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију

Мах. Надзидак: Код објеката код којих се не изводи поткровље, односно који се завршавају таванским простором, дозвољено је извођење назидка по ободним зидовима до највише 30cm.

Светла висина просторије: Светла висина стамбених просторија је 2,40m - 2,70m (Према ИДР-у је 2,7m)

Отвори: 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.).

Испусти на објекту: На зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу могу имати појединачне испусте али не преко 0.50 м. Испусти према осталим границама парцеле нису ограничени уз услов да се увек испоштују прописане удаљености од границе са суседима, као и међусобно растојење објеката на сопственој и на суседним парцелама

Спољно степениште: Извођење спољног отвореног степеништа за спрат или поткровље се не препоручује. Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,9m улази у габарит објекта.

Обрада слободних површина, зеленило: - најмање 30% површине парцеле

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

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Нису планирани други објекти на парцели.

Смештај возила: Смештај сопствених возила и машина обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама (и) или на отвореном простору. Гараже могу да се планирају у оквиру главног или другог објекта, у подземној етажи или у делу приземља или као засебан објекат.

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

Заштита околине: Према важећим прописима.

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). 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 УРЛ или ако су у објекту постављеном на ту линију.

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

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина: Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу утврђених овим планом, нарочито поштовање грађевинских линија, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима, међусобне удаљености објеката и сл. Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти, како на сопственој тако и на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте). Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима. Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта. Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту. Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.). Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Пад приступне пешачке стазе, рампе гараже, уколико је у приземљу, или помоћних односно радних простора, колских приступа дворишту и дворишних платоа треба да буде

оријентисан према улици, евентуално делом према зеленим површинама на парцели (врт, башта и сл.). Нивелацијом дворишта се мора обезбедити да вода из сопственог дворишта не угрожава објекте и простор суседних парцела.

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

НАПОМЕНА: Приликом израде пројектно техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољења су мања одступања у односу на ИДР ко ји кориштен као основа за издавање ових услова, уз услов да су у складу са утврђеним урбанистичким параметрима. Такође прорачуни свих урбанистичких параметара (проценат заузетости, коефицијент изграђеност и и проценат зелених површина потребно је прилагодити површини парцеле која се налази у зони породичног становања (1.334,00 м²) из разлога што је потребно до употребне дозволе извршити поделу парцеле за потребе одвајања јавног од осталог земљишта.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Планирани објекат је слободностојећи породични стамбени објекат спратности П+0, укупне грађевинске бруто површине 106,80 м², крајњих димензија 12,00 x 10,00 м. Изградњом на парцели се постиже укупни индекс заузетости од 8% и изграђености од 0.8 (под објектима). Док је остварени проценат зелених површина – 66%. Проценат парцеле под тврдим засторима је 26%. (Мерено у односу на површину парцеле у зони породичног становања која пре употребне дозволе мора постати самостална парцела. Ове вредности је потребно ускладити са пројектом за грађевинску дозволу.)

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.-379288-25 од 02.10.2025. 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. 2020/1 од 23.09.2025. године, издатим од Јавног предузећа "Водовод" Рума.

Гасоводна мрежа: Технички услови бр. 20.110 од 23.09.2025. 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: 952-04-094-18796/2025 од 16.09.2025. године

2. Копија катастарског плана водова број: 956-302-23854/2025 од 16.09.2025. 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 – 155/2025 од 02.10.2025. 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 IDR-S-15.08/25 из августа 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од Пројектног бироа „SMB PRO-ING“ из Руме одговорни пројектант Милош Краљ дипл.грађ.инж. са лиценцом број: 311 M455 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.

ДОСТАВИТИ:

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

Обрадила
дипл.правник Љиљана Ђукић Ковачевић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл.правник Љиљана Ђукић Ковачевић