

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-24268-LOCH-2/2025
Заводни број: 353-222/2025
Датум: 18.9.2025. 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 насељеног места Платичево («Службени лист Општина Срема», бр. 7/10, 24/15), поступајући по усаглашеном захтеву инвеститора Бјелановић Мирослава [REDACTED] из Београда (Земун), [REDACTED] поднетог путем овлашћеног лица Савић Милосаве из Шапца, заведен под бројем ROP-RUM-24268-LOCH-2/2025, Интерни број 353-222/2025 од 27.8.2025. године, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу стамбеног објекта, спратности П+1 на катастарској парцели број 1714 к.о. Платичево, укупна површина парцеле 1271м², на основу Плана генералне регулације насељеног места Платичево („Сл.лист општина Срема“ бр. 7/10, 24/15), 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: "Б"-зграде - мање захтевни објекти

Класификациони број објекта: 111 012 (1000%) - Стамбене зграде са једним станом, Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ливачке куће, до 2000м² .

Планирана бруто површина по идејном решењу:
СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, спратности П+1

Приземље: 294,13м²; Спрат: 186,31м²

Бруто развијена грађевинска површина објекта износи 480,44м².

Површина земљишта под објектом износи 304,61м².

Планирана нето површина по идејном решењу:

Приземље: 241,61м²; Спрат: 153,44м²; (умањене за 3%)

Укупна нето површина објекта износи 395,05м².

Друго: /

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти:

Према катастру непокретности, извод бр. 34 к.о. Платичево. на предметној катастарској парцели број 1714 к.о. Платичево, евидентирани су следећи објекти:

1. Породична стамбена зграда, спратности П+0, површине 138м², објекат преузет из земљишне књиге;
2. Помоћна зграда, спратности П+0, површине 64м², објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта ;
3. Помоћна зграда, спратности П+0, површине 25м², објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта ;
4. Помоћна зграда, спратности П+0, површине 40м², објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта (објекат не постоји на терену).

Објекти које треба уклонити:

1. Породична стамбена зграда, спратности П+0, површине 138м², објекат преузет из земљишне књиге ;
 2. Помоћна зграда, спратности П+0, површине 64м², објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта ;
 3. Помоћна зграда, спратности П+0, површине 25м², објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта ;
 4. Помоћна зграда, спратности П+0, површине 40м², објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта. (објекат не постоји на терену).
- Укупна површина објеката који се уклањају износи 267м².

Планирана намена: Стамбени објекта са једном функционалном стамбеном јединицом за породично становање

Намена простора, зоне, целине: Породично становање

Врста радова: изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини (директан, право службености и сл): Предметна катастарска парцела број 1714 КО Платичево са северо- источне стране има директан приступ на јавну површину – Улицу Лале Јаснића катастарска парцела број 1973 КО Платичево.

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

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

Друго: /

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 0.8
- индекс заузетости: 30% под објектима високоградње

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+2+таван (са или без подрума/сутерена)

Правила регулације: Усвојена је диспозиција планираног објекта према приказу из ИДР-а

Предња грађевинска линија: Према Плану: Објект се лоцира на регулационој линији или на предњу грађевинску линију која може да буде померена у парцелу од регулационе линије максимално 6,00м. Уколико је гаража у сутерену или приземљу објекта, обавезна је удаљеност од 6,00м од регулационе линије 0.00. По изричитој жељи власника могуће је лоцирање максимално до 10м до регулационе линије уколико микролокацијски услови то дозвољавају-не сме бити угрожен однос стамбеног са помоћним објектима на властитој и суседним парцелама, тј стамбени објект не може бити лоциран у зону "прљавих" и пољопривредних објеката. Према ИДР-у, објект је повучен 6,00м у односу на регулациону линију 0.00 (најистуренији део објекта- надстрешница испред гараже), СЕВЕРОИСТОК

Задња грађевинска линија: Минимално 0,50м од задње границе парцеле, од катастарске парцеле број 1715 и 1716 КО Платичево, ЈУГО-ЗАПАД.

Према ИДР-у, задња грађевинска линија објекта, најудаљенији део објекта, налази се на удаљености 26,16м од регулационе линије 0.00. Удаљеност од задње границе парцеле износи 18,30м, од катастарске парцеле број 1715 и 1716 КО Платичево.

Бочне грађевинске линије: СЕВЕРО-ЗАПАД: Минимално 0,50м од огранице са катастарском парцелом број 1711 КО Платичево.

Према ИДР-у, удаљеност од границе са бочним- северним суседом катастарском парцелом број 1711 КО Платичево, износи од 1,00м до 1,09м.

ЈУГО-ИСТОК: Минимално 4,00м од објекта/границе катастарске парцеле број 1717 КО Платичево.

Према ИДР-у, удаљеност од објекта/границе са бочним, југо-источним суседом, катастарска парцела број 1717 КО Платичево, износи од 6,37м до 6,38м.

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** -0,67м/ 80.80мнв Тротоар: -0,62м/ 80.85мнв
- **кота пода приземља:** +/-0.00 81.47мнв (гаража у објекту: -0,57м 80.90мнв)
- **кота пода спрата:** +3,84м/ 85,31мнв
- **кота венца:** +6,52м 87.99мнв
- **кота слемена:** +10,30м/ 91.77мнв

Максимални надзидак: /

Светла висина просторије: Стандардна висина стамбених просторија је 2,60м. Могућа је и већа светла висина просторија, према жељи инвеститора.

Отвори: Главне отворе оријентисати према сопственом дворишту или улици. Отварање отвора нормалних димензија (и великих) на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту, док према ближем суседу на удаљености 0,50м, могуће је отварање отвора мањих димензија и парапетима висине 1,80м (од готовог пода просторије).

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

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина: Минимално 30% зелених површина.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Нови објекти са потенцијално угрожавајућом наменом према суседном постојећем објекту мора бити лоциран на растојању минимално 4,00м од истог.

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): минимално 3,00м

Смештај возила: Паркирање возила организовати унутар сопствене парцеле или у планираној гаражи у склопу објекта.

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

Приступ објекту (колски, пешачки и сл.): Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно, или посредно преко друге парцеле(а) према уговору о службености пролаза преко те парцеле. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле (*нужни пролаз*) за изузетне потребе - опште (пожар, за санитарско возило) и посебне - везане за делатности на парцели (изношење смећа, обрађивање баште, изградња и одржавање помоћних објеката, и сл.). Приступ, односно повезивање на јавни пут(улицу) мора имати мин. ширину 2,50м за чисто стамбене парцеле. Препоручује се ширина колског прилаза у ширини 3,00м. За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацевљење канала и прибавити сагласност надлежног органа. Колски прилази парцели су постојећи и усаглашени са положајем и нивелацијом приступне саобраћајнице. На парцели има постојећи колски пролаз. Приступ до објекта је путем колског пролаза за возила у ширини 4.00 м нивелационо усклађен са постојећом саобраћајницом. Приступ је путем постојећег колског пролаза ширине 4,00м.

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина: Изградњом објекта не сме се на било који начин угрозити безбедност стабилност суседних објеката.

Депоноване и евакуација отпадака: У дворишни контејнер па на регионалну депонију, путем надлежног предузећа ЈП „Комуналац“ Рума.

Друго: Правила за прикључење на потребну инфраструктуру, према ПГР- е Платичево:

Правила за изградњу електроенергетских објеката

У зони породичног становања и становања са пословањем прикључење објеката се врши подземно са стуба нисконапонске мреже или подземно преко кућних прикључних ормарића по систему улаз излаз. Изградња планиране мреже и објеката електроенергетске инфраструктуре реализоваће се према следећим правилима и условима:

- могућа је и изградња мешовите мреже, али ван зоне централних садржаја.
- укрштање електричног вода 20 КВ са путем и пругом извршити подземно, кроз заштитну цев, под углом од 90°, 1м испод дна одводног канала
- каблове полагати у уличним зеленим површинама (тако да не угрожава високо растиње) или поред саобраћајница и пешачких стаза, или испод пешачких стаза, на растојању минимално 1м од коловоза, на дубини најмање 0,8м
- електроенергетску мрежу полагати најмање 0,5м од темеља објекта.

-при укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев; угао укрштања 90°,

-при паралелном вођењу електроенергетски и телекомуникационих каблова каблова најмање растојање мора бити 0,5м за напоне до 10KV, односно 1м за више напоне од 10 KV; угао укрштања је 90°; укрштање се изводи на растојању 0,5м,

-паралелно вођење електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни на минималном растојању 1 м,

-електроенергетски кабл може да се укршта са гасоводом на вертикалном растојању 0,3м, а паралелно могу бити минимално на растојању 0,5м.

Правила за прикључење на водоводну мрежу -Прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком. Објекат са више улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода. За мање објекте, у којим није могуће обезбедити адекватну просторију, може се поставити водомер у одговарајући шахт. Водомерни шахт изградити на удаљености највише 0,5м од регулационе линије. Где је могуће прикључење будућих корисника ће се извршити на постојеће цевоводе, у супротном прикључивање будућих корисника извршити на најближи продужетак водоводне мреже, а у свему према условима надлежног предузећа. Снабдевање индивидуалних (неиндустријских објеката) водом је могуће из бунара прве водоносне издани, под условом да се не погорша режим ових вода у широј околини. Одређена одступања од наведених услова за прикључење могућа су уз сагласност надлежног предузећа.

Правила за прикључење на фекалну канализациону мрежу

Прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком.

Прикључни канализациони шахт извести на парцели корисника, на удаљености највише 0,5м од регулационе линије. Прикључење будућих корисника извршити на најближи фекални цевовод, а у свему према условима надлежног предузећа. До изградње јавне канализације, санитарнофекалне отпадне воде се могу упуштати у водонепропусне септичке јаме, без упијајућег бунара, уз одговарајући претретман. Септичка јама мора бити удаљена од властитих објеката мин. 5,00м, а од суседних 10,00м. Одређена одступања од наведених услова за прикључење могућа су уз сагласност надлежног предузећа.

Правила за прикључење на гасоводну мрежу - Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу, односно планирану дистрибутивну гасоводну мрежу, у зависности од потреба. ЈП „Гас-Рума“ је својом планском и пројектно-техничком документацијом обезбедила услове за гасификацију свих потенцијалних потрошача из категорије типских прикључака ($10\text{м}^3/\text{х}$) у тренутно важећем грађевинском подручју. Индивидуални прикључци ($>10\text{м}^3/\text{х}$), осим претходно предвиђених пројектно-техничком документацијом, подлежу детаљнијој анализи, од случаја до случаја, у зависности од захтеваних параметара прикључења

Правила за прикључење на саобраћајну мрежу - Минимална ширина прикључка за чисто стамбене парцеле је $ш=2,5\text{м}$. Препорука 3,00м. За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацевљење канала и прибавити сагласност надлежног органа.

Одређена одступања од наведених услова за прикључење могућа су уз сагласност надлежног предузећа.

МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ - Како енергетска ефикасност подразумева квалитет коришћења разних видова енергије, тако побољшање енергетске ефикасности значи избегавање (смањење) губитака енергије без нарушавања стандарда живота или економске активности и може се реализовати како у области производње тако и потрошње енергије. Обезбеђивање енергетске ефикасности подразумева спровођење низа мера, у пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању објеката намењених како становању тако и пословању. За простор обухваћен Планом неопходно је применити следеће мере за остварење

енергетске ефикасности:

-Положај и габарит нових објеката прилагодити не само намени већ и климатском условима ;

-Адекватна употреба изолационих материјала у изградњи, или обнови постојећих објеката (изолација спољашњих зидова , изолација крова, изолација кровне таванице према негрејаном простору и сл.);

-За грејање простора, избегавати фосилна горива, а ако је то могуће, користити обновљиве видове енергије (сунчево зрачење, биомаса и геотермални извори).

III ОПИС ИЗ ИДЕЛНОГ РЕШЕЊА

Планирана је изградња стамбеног објекта, спратности П+1, максималних димензија 21,10х20,16м, мерено од предње грађевинске линије (са надстрешницом). Максимална висина објекта мерено од коте терена је 10,97м. Индекс заузетости на парцели износи 23,97%, индекс изграђености 0.38.

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.-355889-25 од 12.9.2025.године, издатим од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума.

Водоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити на водоводну и канализациону мрежу по Условима за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону инфраструктуру Деловодни број 1942/1 од 8.9.2025.године издати од Јавног предузећа са потпуном одговорношћу "ВОДОВОД " Рума.

Гасоводна мрежа: Јавно предузеће за дистрибуцију природног гаса "ГАС-РУМА", из Руме, Улица ЈНА број 136, утврдило је на основу захтева следеће Техничке услове број ЗП.08.07 Број 20.105 од 5.9.2025.године.

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: 952-04-094-17498/2025 од 29.8.2025. године.
2. Копија катастарског плана водова број: 956-302-22171/2025 од 29.8.2025. године.

VI ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

Услови у погледу примене енергетске ефикасности: /

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 17/2025 од јуна 2025. године**, израђени од Јавно предузеће Урбанизам и изградња Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 17/2025 од јуна 2025.године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Савић Милосаве дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 0620 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.

XI 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 дозволе о уклањању објекта, односно дела објекта инвеститор надлежном органу доставља решење о сагласности на План управљања отпадом.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, посебној дозволи за извођење припремних радова, 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 32 229 08803, општинска административна такса.

Обрадила дипл.правник Ружица Бабић

ДОСТАВИТИ:

1. Архиви
2. Инвеститору
3. Имаоцима јавних овлашћења

Шеф Одељења
дипл.правник Љиљана Ђукић Ковачевић