

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
ОПШТИНА РУМА  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ  
Број предмета: ROP-RUM-36706-LOC-1/2025  
Заводни број: 351-287/2025  
Датум: 02.12.2025. 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, 62/2023 и 91/2025), 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 Кленак („Сл. лист општина Срема“ бр. 22/2008.), поступајући по захтеву инвеститора Андрић Весне [REDACTED] и Андрић Војислава [REDACTED] обоје из Шапца, [REDACTED], поднетом путем пројектног бироа "Studio" из Руме, чији је законски заступник Снежана Ердељац Панић из Руме, заведеном под бројем ROP-RUM-36706-LOC-1/2025, Интерни број: 353-287/2025 од 10.11.2025. године, издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I за изградњу и то: I ФАЗА - изградњу помоћног објекта П+0 и II ФАЗА - изградњу стамбеног објекта П+0, на катастарској парцели број 500/2 к.о. Кленак, укупна површина парцеле 2482.00м<sup>2</sup>, на основу Плана генералне регулације насеља Кленак („Сл. лист општина Срема“ бр. 22/2008.), потребних за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са овим законом и издају се за катастарску парцелу, која испуњава услове за грађевинску парцелу.**

**Категорија објекта: А - зграде- незахтевни објекти**

**Класификациони број објекта:**СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ: 111 011 - - Стамбене зграде са једним станом. Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, до 400м<sup>2</sup> и П+1+Пк/ПС;  
**ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ-** без класификационог броја, објекат у функцији главног- стамбеног објекта.

**Бруто површина објекта:**

I ФАЗА - ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ, спратност П+0, макс. дим. 8,00х20,20м Приземље: 161,60м<sup>2</sup>

II ФАЗА - СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, спратност П+0, макс. дим. 8,00х8,10м Приземље: 59,68м<sup>2</sup>

**Нето површина објекта:**

I ФАЗА - ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ, спратност П+0, Приземље: 158,39м<sup>2</sup>

II ФАЗА - СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, спратност П+0, Приземље: 51,47м<sup>2</sup>

**Намена објекта:** I фаза - Помоћни објекат – гаража и остава за огрев

II фаза- Стамбени објекат са једном функционалном стамбеном јединицом за породично становање

**II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:**

**Постојећи објекти:** Према катастру непокретности, извод бр. 65 к.о. Кленак на к.п. бр. 500/2 к.о. Кленак, нема евидентираних објеката.

**Постојећи објекти које треба уклонити:** /

**Планирана намена:** I фаза - Помоћни објекат – гаража и остава за огрев

II фаза- Стамбени објекат са једном функционалном стамбеном јединицом за породично становање

**Намена простора, зоне, целине:** Породично становање, Блок бр. 16

**Врста радова:** Изградња

**Правила за формирање грађевинске парцеле:** /

**Приступ јавној саобраћајној површини:** Са северо-источне стране парцела има директан приступ на јавну површину - улицу Боре Станковића к.п. бр. 2159 к.о. Кленак.

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

**Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште:** Предметна к.п. бр. 500/2 к.о. Кленак се налазила у грађевинском подручју насељеног места Кленак до 15.06.1992. год, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту („Сл. гласник РС“ бр. 49/92.) што је утврђено увидом у урбанистичку документацију за насеље Кленак.

**Урбанистички параметри:**

- индекс изграђености: 0.8

- индекс заузетости: 30%

**Највећа дозвољена спратност и висина објеката:** Помоћни објекат : П+0, Стамбени објекат: П+1+Пк или П+2, максимална висина 12,00м

**Правила регулације:** /

**Предња грађевинска линија:** СЕВЕРО-ИСТОК

Према Плану: По правилу \*главни\* објекти се постављају на предњу грађевинску линију која је зависно од зоне (односно блока ) на различитој удаљености од регулационе линије. Минимално растојање грађевинске и регулационе линије је 3,00м. Углавном у новим стамбеним зонама та линија се успоставља на удаљености до (максимално) 6,00м.

II фаза- Према ИДР-у, удаљеност стамбеног објекта од регулационе линије 0.00 износи од 8,87м до 10,00м. Пошто је максимална удаљеност предње грађевинске линије од регулационе линије 6,00м , потребно је објекте померити транслаторно према регулацији, тако да најистуренији део стамбеног објекта буде на макс. 6,00м у односу на регулациону линију, мерено са југо-источне стране. Мерено са северо-западне стране удаљеност износи 7,13м. I фаза- Транслаторним померањем предња грађевинска линија помоћног објекта налази се на удаљености 26,00м у односу на Р.Л. 0.00, мерено са југо-источне стране. Мерено са северо-западне стране удаљеност износи 27,13м. У односу на главни – стамбени објекат ,предња грађевинска линијапомоћног објекта је задржана на удаљености 11,90м.

**Задња грађевинска линија:** Задња грађевинска линија за изградњу објеката на парцели – ЈУГО-ЗАПАД, мин. 0,50 м од задње границе парцеле- од к.п. бр. 500/1 к.о. Кленак.

I фаза- Задња грађевинска линија помоћног објекта се налази на удаљености 47,33м у односу на регулациону линију 0.00, мерено са северо-западне стране. Са југо-источне стране удаљеност од регулационе линије износи 46,20м.

II фаза- Задња грађевинска линија стамбеног објекта се налази на удаљености 15,23м у односу на регулациону линију 0.00, мерено са северо-западне стране. Са југо-источне стране удаљеност од регулационе линије износи 14,10м.

**Бочне грађевинске линије:** Лоцирање објекта према ближем суседу није могуће на растојању мањем од 0,50м ( изузетно уз сагласност суседа објекат се поставља на границу).

Лоцирање објеката према даљем суседу је на минималном растојању 3,00м (противпожарни услов) од границе парцеле, а код пољопривредних домаћинстава на мин. растојању од 4,00м.

СЕВЕРО-ЗАПАД: Према ИДР-у удаљеност оба објекта од ближег бочног, северо-западног суседа , к.п. бр. 501 и 504 к.о. Кленак, износи 1,00м.

ЈУГО-ИСТОК : Према ИДР-у удаљеност стамбеног објекта од бочног, југо -источног суседа , к.п. бр. 498 к.о. Кленак, износи од 8.90м а помоћног објекта 9,00м.

**Остале зграде на парцели: /**

**Нивелација:** Кота пода приземља објеката износи од 0,20 – 1,50м од коте терена или околног тротоара , а зависе од садржаја и врсте објеката.

- **кота терена:**

I ФАЗА ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ

79.30мнв/ +/-0.00

II ФАЗА СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ

79.30мнв/ +/-0.00

- **кота пода приземља:**

I ФАЗА ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ

79.45мнв/ +0,15м

II ФАЗА СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ

79.80мнв/ +0,50м

- **кота венца:**

I ФАЗА ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ  
83.05<sub>мнв</sub>/ +3,75  
II ФАЗА СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ  
82.60<sub>мнв</sub>/ 3,30м

- **кота слемена:**

I ФАЗА ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ  
83.90<sub>мнв</sub>/ +4,60м  
II ФАЗА СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ  
84.30<sub>мнв</sub>/ +5,00м

**Мах. Надзидак:** /

**Светла висина просторије:** За стамбене просторије . мин. 2,40м до 2,70м. За помоћне објекте: мин.2,20м

**Отвори:** Отворе на објекту је могуће оријентисати према сопственом дворишту и улици.

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

**Спољно степениште:** /

**Обрада слободних површина, зеленило:** У оквиру парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина.

**Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама:** Од главних објеката са суседних парцела мин. 3,50м. Уколико нови објекат потенцијално наменом или стабилношћу угрожава суседни објекат неопходно је лоцирати нови објекат на минималном растојању од 4,00м или за 2/3 висине новог објекта ( зона обрушавања објекта ). Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између нових помоћних објеката и економских или помоћних објеката са суседне парцеле не може бити мање од 1,00м.

**Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели):** Мин.5,00м

**Смештај возила:** На сопственој парцели и у будућој гаражи. За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то – једно паркинг или гаражно место за један стан.

**Противпожарна заштита:** Обезбедити пролаз поред објекта и у дубину парцеле мин. ширине 3,00м , за пролаз противпожарних возила. Планираном диспозицијом објекта је омогућен несметан пролаз до објекта и дубину парцеле за противпожарна возила (8,90-9,00м).

**Заштита околине:** Према прописима.

**Ограда:** Ограда око парцела може бити зидана или транспарентна макс. висине до 2,00м. До улице може бити комбенинована са подзидом висине до 0,90м, мах висина ограде до 2,00м. Сви елементи ограде (темљи, стубови) морају да буду на парцели власника парцеле.

**Приступ објекту:** Приступ на јавни пут се изводи као тврди колски приступ (асфалт, бетон...) ширине 3,00м. Приступ парцели омогућити са северо-источне старне, из улице Боре Станковића к.п. бр. 2159 к.о. Кленак.

**Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:** На суседним парцелама нема изграђених објекта

**Депоноване и евакуација отпадака:** Одлагање смећа се врши привремено у дворишни контејнер, након тога надлежно предузеће одређеним данима смеће односи на регионалну депонију.

**Друго:** Према Закону о планирању и изградњи, члан 91:

Уређено грађевинско земљиште је земљиште које је у складу са планским документом комунално опремљено за грађење и коришћење (изграђен приступни пут, електро мрежа, обезбеђено снабдевање водом и обезбеђени други услови).

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.

Власник објекта који достави доказ да ће за производњу електричне енергије, односно грејање и хлађење објекта користити обновљиве изворе енергије, нема обавезу прописану ставом 3. овог члана.

Имаоци јавних овлашћења у поступку који претходи издавању локацијских услова, за изградњу нових објеката, дужни су да издају услове за прикључење из става 3. овог члана.

#### **НАПОМЕНА:**

- Приликом израде пројектно - техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољена 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.
- Придржавати се свих прописа и стандарда при пројектовању и изградњи ове врсте објеката.

### **III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА**

#### **I ФАЗА СЕ ОДНОСИ НА ИЗГРАДЊУ ПОМОЋНЕ ЗГРАДЕ.**

Планирана је изградња помоћне зграде у функцији главног стамбеног објекта . Помоћна зграда садржи гаражу за сопствена возила и оставу за огрев. Димензије помоћне зграде су 20,20м дужине и 8,00м ширине. Спратност објекта је П+0. Удаљеност од бочног суседа на к.п.501 к.о. Кленак је 1,00м.

Удаљеност од бочног суседа на к.п.498 к.о.Кленак , је 9,00м.

Удаљеност помоћног објекта од планираног стамбеног објекта је 11,90м.

Урбанистички параметри I фазе градње:

-Површина парцеле износи  $P=2482m^2$ ; Површина под објектом-I фаза  $P=161,60m^2$

-Индекс заузетости износи I фазе 6,51%; Индекс изграђености I фазе 0.06

-Укупна бруто површина приземља помоћне зграде износи -  $P=161,60m^2$

Нето површина приземља помоћне зграде износи -  $P= 158,39m^2$

#### **II ФАЗА ИЗГРАДЊЕ-ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА**

У II фази је планирана изградња породичне стамбене зграде.

Удаљеност од бочног суседа са западне стране, од к.п. 500 к.о. Кленак је 1,00м.

Удаљеност од даљег суседа са источне стране, к.п. 498 к.о. Кленак је 8,90м.

Међусобна удаљеност планираног стамбеног објекта и помоћног објекта задовољава услов из плана и удаљеност је већа од половине вишег објекта.

-Укупна бруто површина приземља породичног стамбеног објекта који се гради у II фази  $P=59,68\text{m}^2$

Нето површина приземља породичног стамбеног објекта који се гради у II фази  $P=51,47\text{m}^2$

Урбанистички параметри II фазе градње: Површина парцеле износи  $P=2482\text{m}^2$

-Површина под објектом-II фаза  $P=59,68\text{m}^2$

-Индекс заузетости износи II фазе 2,40%

-Индекс изграђености II фазе 0.02

Урбанистички параметри за I+II фазу

-Површина парцеле износи  $P=2482\text{m}^2$

-Површина под објектима- I+II фаза  $P=161,60+59,68=221,28\text{m}^2$

-Индекс заузетости износи I+II фазе 8,91%

-Индекс изграђености I +II фазе 0,089

Према ИДР-у : I фаза- Помоћна зграда се лоцира на удаљености од регулационе линије на удаљености 30,00м мерено са северо-западне стране и 28,87м мерено са југо-источне стране.

II фаза: Предња грађевинска линија стамбене зграде, према улици Боре Станковића, удаљена је од регулационе линије 10,00м мерено са северо-западне стране и 8,87м мерено са југо-источне стране. а у правцу положаја објекта I фазе.

У графичком прилогу УТУ-а, приказан је положај планираних објеката према Планом прописаној предњој грађевинској линији, која износи макс. 6,00м у односу на регулациону линију. Објекти на цртежу су транслаторно померени, тако да је најистуренији део стамбеног објекта на удаљености 6,00м од Р.Л. 0.00, растојање између стамбеног објекта и помоћног објекта је остало као у ИДР-у, износи 11,90м. Бочне грађевинске линије су се усвајају према ИДР-у. Објекти се граде паралелно са северо-западном границом парцеле, на удаљености од 1,00м од исте. У односу на бочне границе парцеле, регулациона линија није под правим углом.

#### 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.-461185-25 од 28.11.2025. 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. 2516/1 од 17.11.2025. године, издатим од Јавног предузећа "Водовод" Рума.

**Путна инфраструктура:** Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру - јавну саобраћајницу број 1/4-156-1/25 од 25.11.2025. године, издати од Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.

**Гасоводна мрежа:** Технички услови ознаке ЗП.08.07. број 20.131 од 20.11.2025. 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: 952-04-094-23390/2025 од 14.11.2025. године

2. Копија катастарског плана водова број: 956-302-30540/2025 од 13.11.2025. 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 и мере санитарне заштите и јавног здравља: /**

**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 1/3-195/2025 од 26.11.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 3-10/2025 из октобра 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране пројектног бироа "Studio" из Руме, главног пројектанта Снежане Ердељац Панић дипл.инг.арх., са лиценцом број: 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; -Лист непокретности; -Списак катастарских парцела.

**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  
мастер еколог Тања Малбашић

**Шеф Одељења**

**дипл.правник Љиљана Ђукић Ковачевић**