

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-34454-LOC-1/2025
Заводни број: 353-264/2025
Датум: 12.11.2025. 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 детаљне регулације "за блокове 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7, 4-16-8 и делове блокова 4-16-2, 4-18-1 и 4-18-2 у насељу Борковац" у Руми („Службени лист општина Срема“ број 4/2008), поступајући по захтеву инвеститора Пантелић Јована [REDACTED] из Руме, ул. [REDACTED] поднетом путем овлашћеног лица Небојше Вилотића из Руме, под бројем ROP-RUM-34454-LOC-1/2025, Интерни број: 353-264/2025 од 23.10.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за изградњу породичног стамбеног објекта, спратности П+0 на к.п. бр. 9491/1 к.о. Рума, укупна површина парцеле 2.275,00m², на основу Плана детаљне регулације "за блокове 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7, 4-16-8 и делове блокова 4-16-2, 4-18-1 и 4-18-2 у насељу Борковац" у Руми („Службени лист општина Срема“ број 4/2008), 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 - слободностojeћи објекти

Класификациони број објекта:

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 400m² и П+1+Пк/ПС

Бруто површина објекта: 76,77 m²

Нето површина објекта: 60,56 m²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр. 10859 к.о. Рума, на к.п. бр. 9491/1 к.о. Рума нема евидентираних објеката.

Постојећи објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: Породични стамбени објекат са једном стамбеном јединицом, спратности П+0

Намена простора, зоне, целине: површина породичног становања, блок бр.6

Врста радова: Изградња слободностојећег објекта

Намена објекта: Породични стамбени објекат

Правила за формирање грађевинске парцеле: Предметна к.п. бр. 9491/1 КО Рума, површине 2.275 m², представља самосталну грађевинску парцелу и задржава се према постојећем стању.

Приступ јавној саобраћајној површини: Парцела има директан приступ на планирану површину јавне намене - саобраћајна површина за планирану примарну саобраћајницу „НОВА IV“ коју чини к.п.бр. 12674/1 КО Рума (у јавној својини општине Рума) која је уписана у катастар непокретности као некатегорисани пут, а приступа се преко к.п.бр. 9491/2 КО Рума (у приватном власништву) која представља проширење некатегорисаног пута на прописану ширину планиране саобраћајнице.

Постојећа комунална опремљеност: Парцела на којој се гради није комунално опремљена. Планирана примарна саобраћајница није комунално опремљена инфраструктуром, осим електроенергетске мреже која је евидентирана на Копији водова.

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

Друго: Неопходно је решити имовинско-правне односе на катастарској парцели 9491/2 КО Рума која претставља површину јавне намене - саобраћајна површина за планирану примарну саобраћајницу, односно у катастру непокретности се води у приватној својини са уписаним имаоцима права на парцели Вукадиновић Биљана, обим удела 1/2 и Пантелић Јован, обим удела 1/2.

У планираној примарној саобраћајници није изведена комунална инфраструктура. Обзиром да је планским документом предвиђено опремање, за реализацију недостајуће инфраструктуре и обезбеђивања могућности прикључења објекта на исту потребно је обратити се надлежним предузећима која газдују инфраструктуром да издају техничке услове из своје надлежности.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1.0

- индекс заузетости: макс. 40% (под објектима)

Највећа дозвољена спратност и висина објекта: макс. П+1+Пк (Пс) или П+2+гав (са или без подрума)

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: на 6,0м од регулационе линије (кп 9491/2 КО Рума)

Задња грађевинска линија: мин. 6,0 м од регулационе линије (кп 9493/8 и 9493/9 КО Рума)

Бочне грађевинске линије: мин. 0,5м од границе парцеле ближег суседа (кп 9492/1 КО Рума)

мин. 2,5м од границе парцеле даљег суседа (кп 9490/1 КО Рума)

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** (око 120,70 м.н.в.) ± 0.00
- **кота пода приземља:** мин. 0,5m до 1,2m од коте терена
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** /

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 ради лакшег постављања кровне контрукције.

Светла висина просторије: Светла висина стамбених просторија не може бити мања од 2,4м.

Отвори: На фасадама објеката отвори се могу изводити на фасади према регулационој линији и на фасадама према сопственом дворишту (задња фасада и фасада према даљем суседу - не ближе од 2,5м) и то се односи на отворе различитих димензија, зависно од намене и врсте објекта. Према ближем суседу могуће је отварање отвора мањих димензија (отвори помоћних просторија, оставе, степениште и сл.) али само са парапетима мин 1,8 м од пода просторије. Главне отворе стамбених и других просторија на стамбеном објекту по правилу предвидети на уличној и дворишној фасади објекта.

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 моги имати појединачне испусте али не преко 0,50m. Испусти према осталим границама парцеле нису ограничени уз услов да се увек испоштују прописане удаљености од границе са суседима, као и међусобно растојење објеката на сопственој и на суседним парцелама.

Спољно степениште: Извођење спољног отвореног степеништа за спрат или поткровље се не препоручује, а ако се накнадно дограђује, треба предвидети затварање степенишног простора. Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,90m улази у габарит објекта.

Обрада слободних површина, зеленило: мин. 30% зелених површина на парцели

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Удаљеност између сопственог стамбеног објекта и суседног стамбеног објекта не сме бити мања од 3,0m, од суседног пословног објекта не мања од 4,0m и од суседног помоћног не мања од 3,0m.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Пратећи (помоћни) објекти могу бити лоцирани и уз главни објекат или одвојени од главног 3,0m. Може се дозволити и

растојање од 0,0m (уз главни објекат) под условом да су задовољени противпожарни услови.

Смештај возила: На сопственој парцели, изван површине јавног пута.

Противпожарна заштита: Обезбедити пролаз у дубину парцеле ширине мин. 2,5m

Заштита околине: Према важећим прописима

Ограда: За оградавање парцела примењују се следећи услови :

- ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију, 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, према улици начелно уједначена с околним оградама, оптимално до 1,60m, а максимално до 2,0m ,
- самосталне парцеле, ограђују се са три унутрашње стране а са уличне могу да се ограђују оне које садрже повучене објекте.

Приступ објекту: Обезбедити колско-пешачки приступ стамбеном објекту са јавног пута, минималне ширине 2,5m. Обавезно обезбедити колски пролаз у дно парцеле поред објекта минималне ширине 2,5m

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:

Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти, како на сопственој тако и на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).

Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима.

Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).

Стопе темеља не могу прелазити границу парцеле.

Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу, нарочито поштовање грађевинских линија, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима, међусобне удаљености објеката и сл.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Депоноване и евакуација отпадака: Депоноване кућног смећа вршити у одговарајуће посуде на уређеним пунктовима у заједничком односно сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту, евентуално у самом стамбеном објекту, евакуација се врши на градску депонију, преко за то надлежног предузећа.

Друго: Сви објекти, у зависности од конкретне намене, морају бити опремљени свим неопходним инсталацијама и то: водовод, фекална канализација, струја, као обавезне, и гас, телефон, КДС по потреби и жељи конкретног инвеститора. Свака парцела мора имати директан приступ на јавни пут. Свака парцела мора бити инфраструктурно опремљена, а све према потребама будућих садржаја (обавезна струја, вода, фекална канализација) и приступни пут, тј. минимални степен комуналне опремљености.

НАПОМЕНЕ

- Неопходно је дислоцирати објекат на минимум 6,0m од регулационе линије.
- Кориговати коту приземља у односу на коту терена према условима.

- У главној свесци је наведен погрешан плански основ за израду пројектне документације.
- Неопходно је обезбедити минимални стандард за породични стамбени објекат, тј. обавезно је обезбедити прикључење на јавни пут, струју, воду и фекалну канализацију.
- У планираној примарној саобраћајници није изведена комунална инфраструктура, те се за реализацију недостајуће инфраструктуре и обезбеђивања могућности прикључења на исту потребно обратити надлежним предузећима да издају техничке услове из своје надлежности.
- Приликом израде пројектно техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољења су мања одступања у односу на ИДР који је кориштен као основа за издавање ових услова, уз услов да су у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.
- Бруто и нето површина објекта могу да имају минимална одступања приликом даље разраде Идејног решења, односно приликом израде пројектно-техничке документације у поступку прибављања грађевинске дозволе, уз услов да су у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се изградња породичног стамбеног објекта са једним станом, спратности П+0, димензије стамбеног објекта су 9,22 x 9,58м. Улаз је планиран са источне стране преко степеница до улазног трема. Приземље садржи: улазни трем, ходник, дневни боравак, кухиња са трпезаријом, спаваћа соба, остава, купатило и тоалет. Грејање објекта предвиђено на чврсто гориво. Паркинг место је позиционирано јужно од објекта на отвореном. Укупни индекс заузетости на парцели (остварено према ИДР-у за све објекте) износи 3,38%, индекс изграђености 0,0338.

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.-436622-25 од 10.11.2025. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме:

"Изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова:

- у моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура на предметном локалитету. Да би се обезбедило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је изградити одговарајућу електроенергетску структуру, односно закључити уговор о изградњи недостајуће ел. инфраструктуре између имаоца јавног овлашћења "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак ЕД Рума и инвеститора или јединице локалне самоуправе."

Инвеститор је у обавези закључења Уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцем јавних овлашћења, који је претходни услов за издавање грађевинске дозволе, а у складу са чл. 3. став 7. Уредбе о локацијским условима.

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 2412/1 од 31.10.2025. године, издатим од Јавног

предузећа “Водовод” Рума када се за то обезбеде услови тј. када се изradi водоводна и канализациона мрежа.

Инвеститор је у обавези закључења Уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцем јавних овлашћења, који је претходни услов за издавање грађевинске дозволе, а у складу са чл. 3. став 7. Уредбе о локацијским условима.

Гасоводна мрежа: Техничка информација бр. 20.127.1 од 28.10.2025. године, издати од ЈП “ТАС-РУМА” из Руме:

-"ЈП Гас-Рума у наведеном потесу, испред к.п. бр. 9491/1 к.о. Рума тренутно нема планирану, пројектовану ни изведену уличну гасну мрежу ниског притиска те тако немамо посебних услова."

Инвеститор је у обавези закључења Уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцем јавних овлашћења, који је претходни услов за издавање грађевинске дозволе, а у складу са чл. 3. став 7. Уредбе о локацијским условима.

Путна инфраструктура: Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу бр. 1/4-142-1/2025 од 10.11.2025. године, ЈП урбанизам и изградња Рума.

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: 952-04-094-21930/2025 од 27.10.2025. године
2. Копија катастарског плана водова број: 956-302-28776/2025 од 27.10.2025. 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- 182/2025. од 10.11.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума, Сектор за урбанистичко планирање.

-Исправка техничке грешке у делу "приступ објекту" (уместо Сремске Кудошка улица), потписана од стране Снежане Ердељац Панић.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ЕА-2025-07 од октобра 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране архитектонског студија " EDGE ARCH" из Новог Сада, главног пројектанта Небојше Вилотића маст.инг.арх., са лиценцом број: 321 A138 23 потписано електронским потписом у прописаном формату.

НАПОМЕНА: Прилоком израде пројектно-техничке документације неопходно је испоштовати урбанистичко-техничке услове и придржавати се услова издатих од надлежних имаоца јавних овлашћења.

У складу са чл. 135. став 11. Закона о планирању и изградњи, ако је захтевом за издавање грађевинске дозволе предвиђено прикључење објекта на комуналну или другу инфраструктуру која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, што је утврђено локацијским условима, уз захтев за издавање грађевинске дозволе се подноси уговор између инвеститора и одговарајућег имаоца јавних овлашћења којим се утврђују обавезе уговорних страна да, најкасније до истек арока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола, изграде инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта на комуналну или другу инфраструктуру, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре.

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
мастер еколог Малбашић Тања

ЗАМЕНИЦА НАЧЕЛНИКА ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
дипл.правник Нада Харш