

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-33890-LOC-1/2025
Заводни број: 353-260/2025
Датум: 06.11.2025. 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 и 62/2023, 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 Руме ("Службени лист општина Срема бр. 32/21, 2/23, 9/24, 7/25), поступајући по захтеву инвеститора Лукић Љиљане [REDACTED] из Руме, [REDACTED], поднетом путем пројектног бироа "PROBIM" из Руме чији је законски заступник Игор Лукић из Руме, под бројем ROP-RUM-33890-LOC-1/2025, Интерни број: 353-260/2025 од 20.10.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за реконструкцију и доградњу породичног стамбеног објекта (објекат број 1), спратности П+Пк и изградњу помоћног објекта спратности П+0 и ограде, на к.п. бр. 1471 к.о. Рума, укупна површина парцеле 588.00м², на основу Плана генералне регулације Руме ("Службени лист општина Срема бр. 32/21, 2/23, 9/24, 7/25), 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:

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 400м² и П+1+Пк/ПС

Бруто површина објекта:

Бруто развијена грађевинска површина БРГП:

Постојећи стамбени објекат бр.1-реконструкција: 71,0 m²

Стамбени објекат - ДОГРАДЊА: 159,06 m²

УКУПНО СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ бр.1: 230,06 m²

ПОМОЋНИ објекат: 37,17 m²

УКУПНО ОБА ОБЈЕКТА 267,23 m²

Бруто површина приземља:

Постојећи стамбени објекат бр.1-реконструкција 71,0 m²

Стамбени објекат - ДОГРАДЊА: 115,63 m²

УКУПНО СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ бр.1: 186,63 m²

ПОМОЋНИ објекат: 37,17 m²

УКУПНО ОБА ОБЈЕКТА 223,80 m²

Нето површина објекта:

Постојећи стамбени објекат бр.1-реконструкција: 54,72 m²

Стамбени објекат - ДОГРАДЊА: 91,75 m²

УКУПНО СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ бр.1: 146,47 m²

ПОМОЋНИ објекат: 28,52 m²

УКУПНО ОБА ОБЈЕКТА 174,99 m²

Друго: 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.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Објекат бр. 1- Породична стамбена зграда, површине 71m²

Постојећи објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: Стамбени објекат – породично становање и помоћни објекат - остава

Намена простора, зоне, целине: Породично становање, Блок 4-8-11

Врста радова: Реконструкција, доградња и изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: Катастарска парцела бр. 1471m², представља грађевинску парцелу породичног становања и задржава се у постојећем стању

Приступ јавној саобраћајној површини: Директан приступ парцели са коловоза улице Иве Лоле Рибара (к.п. бр. 7256 к.о. Рума), као и из ул. Милисава Дакића (к.п. бр. 7253 к.о. Рума).

Постојећа комунална опремљеност: коловоз, нн мрежа, вода, канализација, тк мрежа

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште: Предметна к.п. бр. 1471 к.о. Рума налазила се у границама грађевинског подручја насеља Рума до 15.06.1992.год, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту (Сл.гласник РС бр. 49/1992) што је утврђено увидом у урбанистичку документацију за насеље Рума - Генерални урбанистички план за град Руму ("Сл. лист општина Срема", бр.14/88).

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: макс. 1,6
- индекс заузетости: макс. 50% (под објектима)

Највећа дозвољена спратност и висина објеката : Стамбени објекат: макс. П+1+Пк или ПС, макс. висина објекта 12,0 m; Помоћни објекат макс. П+0, висина макс. 6,0 m. Извођење подрума или сутерена могуће је у свим објектима где за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: Поклапа се са регулацијом или је од регулације удаљена 3,0 m или 6,0m. Обзиром да се ради о доградњи постојећег стамбеног објекта бр.1, (изграђеним у дубини парцеле од регулације ул. Иве Лоле Рибара 21,97 m, а од регулације ул. Милисава Дакића 25,23 m) могућа су и другачија растојања грађевинске линије у односу на регулацију ул. Иве Лоле Рибара (према ИДР-у 3,23 до 3,67 m).

Задња грађевинска линија: /

Бочне грађевинске линије: од источне границе границе мин. 3,0 m;
- од западне границе мин. 0,5 m;
- задржавају се грађевинске линије према постојећем стању за постојећи објекат бр.1 који се реконструише и помоћни објекат који се гради у наставку (на граници са суседом са запада)
- задржава се грађевинска линија према постојећем стању за постојећи објекат бр.1 који се реконструише и то од 1,01 m до 1,1 m од границе са суседом са истока;

Остале зграде на парцели: /

Нивелација: /

- **кота терена:** ± 0.00 (114,25mnv)
- **кота пода приземља:** од +0,50m до +1,20m од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара- за стамбени објекат (остварено према ИДРу +0,51 m); код постојећег објекта задржава се према постојећем стању (+0,31 m); код помоћног објекта мин +0,2m.
- **кота пода поткровља:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** Стамбени објекат макс. +12,0 m мерено од коте терена (остварено према ИДРу +7,91 m-дограђени део, +5,78-постојећи део објекта). Помоћни објекат макс. + 6,0 m (остварено 3,10 m према ИДР-у).

Мах. Надзидак: Макс. 1,60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Могуће је извођење кровних баца.

Светла висина просторије: Светла висина стамбених просторија може бити од 2,40m до 2,70m (изузетно и више), помоћних просторија мин. 2,2 m.

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.

Према ближем суседу отвори се постављају искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења на парапету минималне висине 1,80 m. Могуће је извођење лежећих прозора у равни крова или вертикалних (кровна баца).

Испусти на објекту: На зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на висини изнад 3,0 m дозвољене су стрехе, еркери и сл. до 0,5 m.

Спољно степениште: Спољно отворено степениште које савлађује висину до 0,9m не улази у габарит објекта.

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

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: мин. 3,5 m, осим за постојећи објекат који се реконструише, где се задржава постојеће растојање између објеката.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): /

Смештај возила: На сопственој парцели

Противпожарна заштита: Обезбедити пролаз у дубину парцеле ширине мин. 3,50 m.

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.

Приступ објекту: Постојећи колски и пешачки приступ из улице Иве Лоле Рибара са јужне стране. Парцела има могућност приступа и из улице Милисава Дакића са севера (приступ задњем делу дворишта). Колски приступ објекту се ради као тврди колски приступ (асфалт, бетон) мин. ширине 3,0 m

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

Депоноване и евакуација отпадака: У дворишни контејнер, а одвожење на крајњу локацију преко за то надлежног предузећа ЈКП „Комуналац“ Рума.

Друго:

Приликом разраде ИДРа и израде пројектно техничке документације, пројекта за грађевинску дозволу, неопходно је кориговати Идејно решење у складу са овим УТУ и то на начин да:

- **Избацили класификацију објекта „124220-остава за бицикле“, а уместо тога треба да стоји да је „помоћни објекат неklasификован“;**
- **Уместо „Изградња стамбеног објекта спратности П+Пк уз реконструкцију и спајање са постојећим стамбеним објектом – објекат 1“, треба да стоји „Реконструкција и доградња породичног стамбеног објекта – Објекат бр.1, П+Пк“.**

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се изградња стамбеног објекта – породичне стамбене зграде П+Пк повезан топлом везом са постојећим стамбеним објектом П+0 који се реконструише, са којим ће чинити функционалну целину – Стамбени објекат са једним станом. Макс. димензије 18,31 m x 7,30 m + 7,32 m x 9,75 m. Висина објекта мерено од терена је 7,91m.

Уз стамбени објекат планира се изградња помоћног објекта макс.димензија 11,38 m x 3,64 m, висина објекта мерено од терена је 3,10 m.

Такође, планирана је изградња ограде дужине 15,20 m.

Индекс заузетости на парцели (остварено према ИДР-у) износи укупно 38,06%, зелене површине 45,95%. Индекс изграђености 0,45.

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.-428040-25 од 04.11.2025. 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. 2385/1 од 27.10.2025. године, издатим од Јавног предузећа "Водовод" Рума.

Гасоводна мрежа: Технички услови бр. 3П.08.07 од 28.10.2025. 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 премомера и катастра, прибављено:

1.Копија катастарског плана парцеле број: 952-04-094-21497/2025 од 20.10.2025. године

2. Копија катастарског плана водова број: 956-302-28191/2025 од 22.10.2025. 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 1/3-176-1/2025. од 03.11.2025. 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 10-8/2025 од 08. 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа "STUDIO" доо 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; -Сагласност суседа оверена код нотара 15.03. 2021. године

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