

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-29793-LOC-3/2025
Заводни број: 353-262/2025
Датум: 31.10.2025. године
22400 Рума

Одељење за урбанизам и грађеве 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 грађеве 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 Руме („Сл. лист општина Срема“ бр.32/2021,2/2023, 9/2024,7/2025.), поступајући по захтеву инвеститора Сање Кромпић [REDACTED] из Руме, ул. [REDACTED], поднетом путем овлашћеног "NS ПРОЈЕКТ" из Новог Сада чији је законски заступник Лукић Славиша из Руме, заведеном под бројем ROP-RUM-29793-LOC-3/2025, Интерни број: 353-262/2025 од 21.10.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта бр.1, спратности П+1, на катастарској парцели број: 9327/3 к.о. Рума, укупна површина парцеле 483.00м², 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: 112111- Стамбене зграде са два стана, Издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремено боравак.

Бруто површина објекта:
ПОСТОЈЕЋИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ бр.1, спратности П+0

Приземље: $162,92\text{м}^2$, макс. дим. $10,53 \times 18,92\text{м}$
ДОГРАДЊА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА бр.1, спратности П+1
Приземље: $7,73\text{м}^2$, макс. дим. $1,51 \times 5,13\text{м}$;
Спрат: $169,95\text{м}^2$, макс.дим. $11,52 \times 16,03\text{м}$ (ширина са терасом $11,52$, без терасе $10,72\text{м}$);
Бруто развијена грађевинска површина дограђеног дела објекта износи $177,68\text{м}^2$.
НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА бр.1,
НАКОН РЕКОНСТРУКЦИЈЕ И ДОГРАДЊЕ, спратност П+1, макс. дим. $10,53 \times 18,92$
($18,92\text{м}$ дужина са терасом, без терасе $15,72\text{м}$)
Приземље: $170,65\text{м}^2$; Спрат: $169,95\text{м}^2$;
Бруто развијена грађевинска површина објекта износи $340,60\text{м}^2$.

Нето површина објекта:

ПОСТОЈЕЋИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ бр.1, спратности П+0 Приземље: $141,65\text{м}^2$
РЕКОНСТРУКЦИЈА И ДОГРАДЊА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА бр.1, спратности П+1
Реконструкција и доградња приземља:

Новопроектковано стање објекта $145,03\text{м}^2$ - постојеће $141,65\text{м}^2 = 3,38\text{м}^2$;
У односу на постојеће стање нето површина приземља је увећана за $+ 3,38\text{м}^2$.

Доградња спрата

Спрат: $143,39\text{м}^2$; Умањено за 3%: $139,10\text{м}^2$

НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА бр.1, НАКОН
РЕКОНСТРУКЦИЈЕ И ДОГРАДЊЕ- СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ СА ДВЕ СТАМБЕНЕ
ЈЕДИНИЦЕ

Приземље: $145,03\text{м}^2$;

Спрат: $143,39\text{м}^2$ - умањено за 3%: $139,10\text{м}^2$;

Укупна нето површина објекта износи $288,42\text{м}^2$, Постојеће приземље +умањена нето
површина спрата за 3% : $284,13\text{м}^2$.

Од тога :

ПРИЗЕМЉЕ

Стан бр. 1. (трособан): $139,22\text{м}^2$

Заједнички простор: $5,81\text{м}^2$

СПРАТ

Стан бр. 2. (трособан): $139,10\text{м}^2$

Намена објекта: Стамбени објекат са две стамбене јединице за породично становање

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према катастру непокретности, извод бр. 12213 к.о. Рума, на к.п. бр. 9327/3 к.о. Рума, евидентиран је следећи објекат:

1.Породична стамбена зграда, површине 162м^2 , корисне површине $142,00\text{м}^2$, бруто грађевинске површине $163,00\text{м}^2$, спратност П+0, објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката.

Постојећи објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: Стамбени објекат са две стамбене јединице за породично становањ

Намена простора, зоне, целине: Породично становање, Блок 4-19-5

Врста радова: Реконструкција и доградња стамбеног објекта

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Пристап јавној саобраћајној површини: Парцела је угаона, има директан пристап на јавну површину са јужне стране - улицу Лењина к.п. бр. 7242/1 и 2546/98 к.о. Рума а са западне стране на улицу Јована Суботића к.п. бр. 9327/7 к.о. Рума.

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

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште: Предметна к.п. бр. 9327/3 к.о. Рума се налазила у грађевинском подручју насеља Рума 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 Рума.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1.6

- индекс заузетости: 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: Стамбени објекат: П+1+Пк. или ПС(са или без подрума/сутерена), макс. висине 12,00м

Правила регулације: Грађевинске линије: ЈУГ: Постојећа од 5, 72м до 6,02м

Доградња: 6,00м

Предња грађевинска линија: Приземље се дограђује уз предњи део објекта, према регулационој линији - југ, запад

Према ИДР-у, планирана доградња објекта у приземљу налази се на удаљености 6,00м од регулационе линије - југ (ул. Лењина) и 3,00м од регулационе линије -запад (ул. Јована Суботића).

Задња грађевинска линија: Према Плану, задња грађевинска линија на парцели је на удаљености 0,50м од задње границе парцеле.

СЕВЕР: Задња грађевинска линија предметног објекта је постојећа, налази се на удаљености 24,64м, мерено са западне стране и 24,63м, мерено са источне стране, у односу на регулациону линију 0.00 (југ).

Удаљеност објекта у постојећем стању, од задње границе парцеле, заједничке границе са к.п. бр. 9327/6 к.о. Рума, износи 10,35м мерено са западне стране и 10,37м мерено са источне стране.

Бочне грађевинске линије: Према Плану: мин.0,50м од ближег суседа и 3,00м даљи сусед ЗАПАД: Удаљеност објекта, у постојећем стању, од регулационе линије 0.00 са западне стране, тј.од бочне границе парцеле износи 2,77м.

Према ИДР-у, планирана доградња објекта у приземљу налази се на удаљености 3,00м од регулационе линије -запад (ул. Јована Суботића).

ИСТОК: У постојећем стању од 0,49м до 0,50м од к.п. бр. 9327/2 к.о. Рума (ближи сусед).

Остале зграде на парцели: /

Нивелација: Постојећа коте приземља у односу на околни терен +/-0.00, креће се од -0,24м до +0,45м, исте се задржавају. С обзиром да је прописана максимална висина стамбеног објекта 12,00м, приликом израде пројектно техничке документације за грађевинску дозволу, може доћи до мањих измена у погледу висине објекта.

- **кота терена:** Према ИДР-у: +/-0.00/ 116.31мнв Запад -испред улаза у објекат
- **кота пода приземља:** Према ИДР-у, постојеће: највиша +0,45м/ 116.76мнв најнижа -0,24м/
- **кота пода подрума:** /
- **кота пода спрата:** Према ИДР-у највиша +3,39м/ 119.70мнв најнижа +2,99/ 119.30мнв
- **кота венца:** +6,08м/ 122.39мнв
- **кота атике:** +7,20м/ 123.51мнв

Мах. Надзидак: На објекту се дограђује спрат.

Светла висина просторије: За стамбени објекат, према Плану, светла висина просторија може бити од 2,40м до 2,70м. Према жељи инвеститора светла висина просторија може бити до 3,00м.

Отвори: Главне отворе оријентисати према сопственом дворишту и улици. Према ближем суседу отвори се постављају искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења на парапету минималне висине 1,80м, мерено од коте готовог пода просторије.

Испусти на објекту: У складу са правилима прописаним Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник РС“ 22/2015). 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 0,50м.

Спољно степениште: Спољно степениште није планирано. Степениште за спрат планирано је у унутрашњости објекта.

Обрада слободних површина, зеленило: Проценат озелењености парцела намењених породичном становању треба да буде најмање 30%.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: У постојећем стању око 1,05м, од објекта на к.п. бр. 9327/2 к.о. Рума.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Мин.3,00м На парцели нема других објеката.

Смештај возила: Смештај сопствених возила обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама (и) или на отвореном простору. У објекту постоји гаража и једно паркинг место на сопственој парцели.

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

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 1,00м, као и жива ограда.

Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,00м, а према улици начелно уједначена с околним оградама али не виша од 2,00м (оптимална висина до 1,60м).

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: Пешачки приступ до објекта је путем тротоара. Приступ возила је преко постојећег колског приступа, који је нивелационо усклађен са постојећом саобраћајницом. Колски и пешачки приступ објекта је са јужне стране, из улице Лењинове. У стамбени део објекта улази се са западне стране, из улице Јована Суботића.

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина: Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу (доградњу) утврђених овим планом, нарочито поштовање грађевинских линија, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима, међусобне удаљености објеката и сл. Планираним радовима на објекту 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). Делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима.

Депоноване и евакуација отпадака: Депоноване кућног смећа врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту. Евакуација се врши на регионалну депонију, организовано, преко за то надлежног предузећа –ЈП „Комуналац“, Рума.

Друго:

Према правилнику о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“ бр. 61/2011.) објекат мора испунити захтеве из елабората о енергетским својствима за објекат који се користи за стамбене потребе два домаћинства.

Према члану 91. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018 и 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025.), прописано је следеће:

„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. „

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

Према ИДР-у: Планирана је реконструкција и доградња, постојећег стамбеног објекта бр. 1, са једним (трособним) станом за породично становање, П+0, макс. дим. 10,53x18,92м (18,92м дужина са терасом, без терасе 15,72м), висина 6,58м мерено од коте терена. Реконструкција објекта подразумева повећање броја функционалних јединица и мења се спољни изглед објекта, који настаје проширењем постојећег објекта тј. додавањем нових делова објекта – доградњом.

Објекат је у архитектонском смислу пројектован са равним линијама и формом кубуса где се кровне равни не виде (опасане су атиком).

Спратност стамбеног објекта у новопроектваном приказу је П+1, са две стамбене јединице (нова на спрату), за породично становање. Објекат се у приземљу дограђује према регулационој линији (југ, запад), дим. 1,51x5,13м, тако да је удаљеност од регулационе линије са западне стране 3,00м а од регулационе линије са јужне стране 6,00м. Изнад објекта дограђује се спрат, макс. дим. 11,52x16,03м (ширина са терасом 11,52м, без терасе 10,72м);

Приступ спрату ће се вршити преко вертикалне комуникације – једнокраког степеништа, које се налази у ходнику приземља. Да би се пројектовао спратни део по захтеву инвеститора део приземног дела се доградио, извршена је реконструкција постојеће оставе, тј. уклања се део носећег зида са западне стране, да би се остава проширила, на тај начин је формирана могућност да спратни део добије квалитетну терасу. Постојећа двоводна кровна конструкција се уклања, ради доградње спрата. Нова кровна конструкција према ИДР-у, планирана је као једноводна са падом од запада ка истоку и нагибом кровних равни од 4 степена.

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.-398783-25 од 15.10.2025. 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. 2137/1 од 07.10.2025. године, издатим од Јавног предузећа "Водовод" 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: 952-04-094-19658/2025 од 26.09.2025. године
2. Копија катастарског плана водова број: 956-302-25046/2025 од 26.09.2025. 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 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 1/3-173/2025 од 28.10.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 0-12/25 из септембра 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране "NS ПРОЈЕКТ" из Новог Сада, главног пројектанта Славише Лукића дипл.инг.арх., са лиценцом број: 300 3284 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; -Копију плана; -Услове ЕПСа;- Услове водовода;- Уговор број 88.1.1.0.D-07.10.-398783-25-UGP;- Власнички лист.

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