

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-34610-LOCH-2/2025
Заводни број: 353-272/2025
Датум: 18.11.2025. године
22400 Рума

Одељење за урбанизам и грађевење Општинске управе општине Рума, заменик 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. и шеф Одељења 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 (Службени Лист Општина Срема бр.32/21, 2/23 и 9/24, 7/2025), поступајући по усаглашеном захтеву инвеститора Невена Милића [REDACTED] из Руме, [REDACTED], поднетом путем пројектног бироа "STUDIO" из Руме, чији је законски заступник Снежана Ердџац Панић из Руме, заведеном под бројем ROP-RUM-34610- LOCH-2/2025, Интерни број 353-272/2025 од 28.10.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу помоћног објекта/гараже спратности П+0, на катастарској парцели број 2264 к.о. Рума, укупна површина парцеле 421,00m², на основу Плана генералне регулације Руме ("Службени Лист Општина Срема", бр. 32/21, 2/23 и 9/24, 7/2025), 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.

Помоћни објекат, је:

Категорија објекта: "А" - зграде- незахтевни објекти

Класификациони број објекта: Без класификационог броја, објекат у функцији главног - стамбеног објекта

Бруто површина објекта: Приземље: 57,51m²

Нето површина објекта: Приземље: 54,35m²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према катастру непокретности , извод бр. 711 к.о. Рума, на к.п. бр. 2264 к.о Рума евидентиран је следећи објекат: 1. Породична стамбена зграда, површине 84м², спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге.

Постојећи објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: Помоћни објекат – гаража (за два возила)

Намена простора, зоне, целине Породично становање, Блок 3-4-2

Врста радова: Изградња помоћног објекта

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Пристап јавној саобраћајној површини: Директан пристап на јавну површину са северне стране - улица ЈНА к.п. бр. 7297 к.о. Рума.

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

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште: Предметна к.п. бр. 2264 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.

Друго: /

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1.6

- индекс заузетости: 50% под објектима високоградње

Највећа дозвољена спратност и висина објекта П+0 (са или без по./сут.) Мах. висина 6,00м

Правила регулације: Објекат је лоциран у оквиру грађевинских линија прописаних Планом.

Предња грађевинска линија: Мин. 3,00м од постојећег главног- стамбеног објекта бр.1.- СЕВЕР

Према ИДР-у, објекат се гради у дубини парцеле. Удаљеност од објекта бр. 1 износи 17,13м.

У односу на регулациону линију 0.00 - СЕВЕР, објекат је постављен на удаљености од 34,05м мерено са западне стране до 33,69м мерено са источне стране.

Задња грађевинска линија: Мин. 0,50м од задње границе парцеле – од к.п. бр.2260 к.о. Рума - ЈУГ

Према ИДР-у, односу на задњу границу парцеле, објекат је удаљен 1,64м мерено са западне стране до 1,05м мерено са источне стране. У односу на регулациону линију 0.00, задња грађевинска линија објекта удаљена је 41,15м мерено са западне стране и 40,79м мерено са источне стране.

Бочне грађевинске линије: ЗАПАД – мин. 0,50м од ближег суседа к.п. бр. 2265 и 2266 к.о. Рума
Према ИДР-у удаљеност од западне границе парцеле износи 1,00м, од к.п. бр. 2266 к.о. Рума

ИСТОК –мин. 0,50м од к.п. бр. 2263 и 2262/2 к.о. Рума

Према ИДР-у удаљеност од источне границе парцеле износи од 1,00м до 1,10м.

Остале зграде на парцели: /

Нивелација: /

- **кота терена:** 110.25мнв/ +/-0.00
- **кота пода приземља:** 110.40мнв/ +0.15м
- **кота слемена:** 115.20мнв/ +4,95м
- **кота венца:** 14.47мнв/ +4,22м
- **кота пода поткровља:** /

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: Мин.2,20м , могућа је и нестандартна висина, која се уклапа у максимално прописану висину објекта.

Отвори: Главне отворе оријентисати према сопственом дворишту и улици. Према суседима отвори се постављају искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења на парапету минималне висине 1,80м.

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: Проценат озелењености парцела намењених породичном становању треба да буде најмање 30%

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: С обзиром да се објекат гради у дубини и по ширини парцеле, размак између сопственог и суседних помоћних објеката треба да буде најмање 1,00м .

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): мин. 3,00м

Смештај возила: Смештај сопствених возила обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама (и) или на отвореном простору. Предметни помоћни објекат- гаража, садржи простор за два возила.

Противпожарна заштита: Потребно је обезбедити несметан пролаз за противпожарна возила ширине мин. 3,00м.

Ограда: Ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију или увучену унутар сопствене парцеле (ограда према улици је постојећа).

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 (немамо податак да ли постоји града према суседним парцелама)..

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 1,00m, као и жива ограда.

Висина оградe између суседних парцела може бити до 2,0m, а према улици начелно уједначена с околним оградама али не виша од 2,00m (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, исто се односи на самосталне гараже на УРЛ или ако су у објекту постављеном на ту линију.

Приступ парцели: Користи се постојећи колски приступ који је нивелационо усклађен са саобраћајницом у улици ЈНА, к.п бр. 7297 к.о. Рума. Према ИДР-у, колско -пешачки приступ објекту је ширине 3,13м.

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:

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

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.

Депонованье и евакуација отпадака: Депонованье 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: Сви објекти, у зависности од намене, морају бити комунално опремљени, тј. прикључени на одговарајућу мрежу инфраструктуре. Пошто се ради о помоћном објекту, објекат мора бити прикључен на електроенергетску мрежу, ради осветљења.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у: Планирана је изградња помоћног објекта- Гаража за два возила, спратности П+0, максималних дим.8,10x7,10м, максималне висине 4,95м. Објекат се изгради у дубини парцеле (у свему према графичком прилогу). Индекс заузетости на парцели, са постојећим и планираним објектом, износи 33,61%, индекс изграђености 0.34.

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.-445523-25 од 17.11.2025. године, издатим од стране ДОО "ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција 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: 952-04-094-22185/2025 од 29.10.2025. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-29126/2025 од 30.10.2025. 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 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 1/3-184/2025. од 12.11.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР (0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број br. 5-9/2025 од септембра 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа "STUDIO" из Руме, главног пројектанта: Снежана Ердџац Панић дипл.инг.арх. бр. лиценце 300 0252 03 потписано електронским потписом у прописаном формату.

УЗ УСАГЛАШЕНИ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

- Идејно решење (измена) -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; -Закључак о одбацивању бр. ROP-RUM-34610-LOC-1/2025 од 27.10.2025. године; -Изјашњење по примедбама.

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
Тања Малбашић

**Заменица начелника Општинске управе
дипл. правник Нада Харш**