

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-30584-LOC-6/2025
Заводни број: 353-227/2025
Датум: 19.09.2025. године
22400 Рума

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, заменик начелника Општинске управе Општине Рума дипл.прав. 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. прав. 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 План генералне регулације Рума («Службени лист Општина Срема», бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024 и 7/2025), поступајући по захтеву инвеститора Обрадовић Јовице [REDACTED] из Руме, [REDACTED] поднетог путем Производно – трговинско друштво "Монтер Градња Ђурчић" доо Ивањица, чије је законски заступник Милош Ђурчић из Ивањице, заведен под бројем ROP-RUM-30584-LOC-6/2025, Интерни број 353-227/2025 од 02.09.2025. године, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за доградњу стамбеног објекта спратности П+0, на к.п. бр. 2662/3 к.о. Рума, укупне површине парцеле П=653м², на основу Плана генералне регулације Рума («Службени лист Општина Срема», бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024 и 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.

Категорија објекта: "А" – зграде – незахтевни објекти

Класификациони број објекта: 111011 –(100%) 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)

Планирана бруто површина по идејном решењу:

Постојећи објекат: 59,0м² – према катастру непокр.
57,68 – стварно стање

Доградња: 41,5м²
Укупно: 100,40м²

Планирана нето површина по идејном решењу:

Постојећи објекат: 51,52м²

Доградња: 37,3м²

Укупно: 88,82м²

Бруто и нето површина објеката 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 59м²

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: породични стамбени објекат са једним станом

Намена простора, зоне, целине Породично становање, Блок 4-12-2

Врста радова: доградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: Предметна парцела к.п. бр. 2662/3 к.о. Рума представља самосталну грађевинску парцелу породичног становања и задржава се према постојећем стању.

Приступ јавној саобраћајној површини: Директан приступ парцели са коловоза улице Кудошка (к.п. бр. 2667/7, 2668/9 и 7240/3 к.о. Рума)

Постојећа комунална опремљеност: пут, нн мрежа, водовод, канализација, гас

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

Друго: /

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: макс. 1,6

- индекс заузетости: макс. 50% (под објектима)

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

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: задржава се постојећа грађ. линија, 5,0м од регулације

Задња грађевинска линија: мин. 0,5м од границе парцеле (за помоћне објекте).

Бочне грађевинске линије:

- према суседу са севера задржава се постојећа грађ. линија, односно доградња се врши у продужетку правца северне фасаде објекта (од 1,08м до 1,25м); по плану је мин. 0,5м.
- према суседу са југа задржава се постојећа грађ. линија, односно доградња се врши у продужетку правца јужне фасаде објекта (од 3,26м до 3,23 м); по плану мин. 3,0м.

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** ± 0.00 (120,05мнв) задржава се постојећа кота
- **кота пода приземља:** од +0,50м до 1,2м рачунајући од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара (задржава се постојећа кота 120,63мнв)
- **кота пода поткровља:** /
- **кота венца:** задржава се постојећа (123,46мнв)
- **кота слемена:** постојеће 125,56мнв и 125,71мнв на дограђеном делу

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 30см

Светла висина просторије: Светла висина стамбених просторија је 2,40м до 2,70м

Отвори:

Главне отворе на објекту, по правилу предвидети на уличној и фасади објекта оријентисаној према сопственом дворишту (бочном-јужном и задњем-западном).

Отвори на објектима, на парцели који су према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 2,5м, начелно се не предвиђају.

Изузетно, према суседу, на мањој удаљености од 2,5м, 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 1,8м од коте пода просторије.

Према ближем суседу отвори се постављају искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења на парапету минималне висине 1,80 м.

Испусти на објекту:

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

Спољно степениште: Спољно отворено степениште које савладава висину преко 0,9м улази у габарит објекта.

Обрада слободних површина:

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. 3,5м

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): /

Смештај возила: искључиво на сопственој парцели, у гаражама, под надстрешницама (и) или на отвореном простору.

Противпожарна заштита: Обезбедити пролаз у дубину парцеле ширине мин. 3,0м

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 1,0м, као и жива ограда.

Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,0м, а према улици начелно уједначена с околним оградама али не виша од 2,0м (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 отварати ка унутрашњости парцеле

Приступ објекту: Постојећи колски и пешачки приступ из улице Кудошка са истока.

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

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

Друго: У Идејном решењу приложеном уз захтев, у главној свесци наведен је погрешан назив урбанистичког плана Генерални план Руме, а треба да стоји План генералне регулације Руме („Сл. лист општина Срема“, бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024 и 7/2025).

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се доградња породичне стамбене зграде П+0, са једним станом. Доградња је планирана у нивоу приземља у наставку објекта ка задњој граници парцеле, димензије доградње 5,0м x 8,30м, бруто површине 41,5 m². Димензије објекта са доградњом макс. 12,60 m x 8,30 m.

Предња и бочне грађевинске линије се задржавају. Висина објекта / слемена мерено од терена је: постојећи објекат 5,51 m, дограђени део 5,66 m. Индекс заузетости на парцели (остварено према ИДР-у) износи 15,38% (под објектом), зелене површине 71,0%. Индекс изграђености 0,15.

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.-364707-25 од 18.09.2025. 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 бр. 820/1 од 31.03.2025. године, издат од Јавног предузећа “Водовод” Рума.

Гасоводна мрежа: Услови за пројектовање, паралелно вођење и укрштање са гасоводном инфраструктуром бр. 20.107.1 од 08.09.2025. године, издата 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: 952-04-094-17954/2025 од 04.09.2025. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-22751/2025 од 04.09.2025. 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 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 1/3-151-1/25 од 16.09.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-07/25 из септембра 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Производно – трговинско друштво “Монтер Градња Ћурчић” доо Ивањица, главног пројектанта: Срђан Костадиновић, маст.инж.арх., бр. лиценце 300 Р790 18 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.

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.

Обрадила
дипл.прав. Ружица Бабић

ДОСТАВИТИ:

1. Архиви
2. Инвеститору
3. Имаоцима јавних овлашћења:

Шеф Одељења
дипл. прав. Љиљана Ђукић Ковачевић