

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-29949-LOC-1/2025
Заводни број: 353-242/2025
Датум: 09.10.2025. 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 ("Службени лист општина Срема", бр. 32/21, 2/23, 9/24, 7/25), поступајући по захтеву инвеститора Опачић Далибора [REDACTED] из Руме, [REDACTED], поднетог путем Пројектног бироа "Ариес про-инг" из Руме, законски заступник Маричић Зоран из Руме, под бројем ROP-RUM-29949-LOC-1/2025, Интерни број: 353-242/2025 од 22.09.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу породичног стамбеног објекта спратности П+0, на к.п. бр. 6772/1 к.о. Рума, укупне површине парцеле 882,00м², 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"- 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 400 м² и П+1+Пк (ПС)

Бруто површина објекта: ПРИЗЕМЉЕ: П=106,51м²

Нето површина објекта: ПРИЗЕМЉЕ: П=90,92м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: /

Постојећи објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: Породични стамбени објект

Намена простора, зоне, целине: Породично становање

Врста радова: Изградња стамбеног објекта, П+0

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: директан, са коловоза улице Мише Убоје

Постојећа комунална опремљеност: струја, вода, фекална канализација, атмосферска канализација, гас, тк мрежа

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

Друго: /

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1,6
- индекс заузетости: 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: Стамбени објекти : П+1+Пк

Максимална висина 12,0м

Извођење подрума или сутерена могуће је у свим објектима где за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: Предња грађевинска линија може да буде увучена 3,0м или 6м у односу на регулацију.

Задња грађевинска линија: /

Бочне грађевинске линије: Мин. 0,5м од западне границе парцеле, мин. 3,0м од источне границе парцеле

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** $\pm 0,00(+101,96)$
- **кота пода сутерена:** /
- **кота пода приземља:** кота пода приземља (КПП) нових стамбених објеката може да буде 0,50-1,20 m од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара, зависно од тога да ли је планирана изградња подрума или не.
- **кота слемена:** за стамбене објекте максимална висина износи 12,0м

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: Светла висина стамбених просторија оптимално од 2,40 до 2,7м (могућа и већа)

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 2,5м, 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, при чему такви отвори односно прозори на подрумским (сутеренским) просторијама морају бити маскирани или непровидни (фиксне жалужине, перфориране плоче, мат стакло и сл.)

Испусти на објекту:

Код објеката који су постављени на уличну регулацију или регулациону линију према другом јавном простору, у јавни простор смеју прећи :

- у приземљу : излози до 0,20м и то само ако је улични тротоар шири од 1,50м;

- уколико је у објекту предвиђена гаража, крила врата се отварају у сопствену парцелу, а исто се односи и на крила врата и прозора;

- на висини изнад 3,0м односно на спратним етажама: стрехе до 0,50м, балкони, еркери и сл. до 0,50м, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада).

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.

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.

- Сем испод основног габарита, објекат може да садржи подземне делове и ван њега и то за: помоћне, евентуално радне просторије, склониште и сл., по правилу у равни терена, при чему се не смеју прећи границе парцеле.

Спољно степениште: Извођење спољног отвореног степеништа за спрат или поткровље се не препоручује. Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,9м 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, затим уређени травњаци и цветњаци.

Проценат озелењености парцела намењених становању са пословањем и пословању треба да буде најмање 30%.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: 3,5м

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): /

Смештај возила: На сопственој парцели

Противпожарна заштита: Противпожарна заштита обезбедиће се поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија, изградњом саобраћајница према датим правилима, поштовањем прописа приликом пројектовања и изградње објекта и обезбеђењем одговарајућег капацитета водоводне мреже.

За изградњу објекта користити грађ. материјале чија ватроотпорност задовољава стандарде СРПС.У.Ј1.240. Приликом пројектовања и извођења радова непосредно примењивати

противпожарне прописе. Конструктивни склоп извести од материјала који нису лако запаљиви.

Заштита околине: Изградња објеката и извођење свих врста радова, у планском подручју, мора се вршити тако да се не изазову било каква оштећења и загађења животне средине.

Пре свега поштовањем и применом свих законских норми, прописа и техничких услова, сва негативна дејства своде се на минималну меру.

Забрањује се примена грађевинских материјала који остављају сумњу на појачано радиоактивно зрачење, недовољну носивост, недовољну отпорност на пожар и слично.

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 отворати ка унутрашњости парцеле, исто се односи на самосталне гараже на УРП или ако су у објекту постављеном на ту линију

Пристап објекту:

Свака грађевинска парцела мора имати пристап на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно.

Пристап парцели се мора остварити и у дну парцеле.

Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,0м (оптимално 3,5м).

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.

Уколико се објекти наслањају, инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције, односно за заштиту целокупног постојећег објекта.

Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

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

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

Депоноване и евакуација отпадака: Депоноване кућног смећа вршиће се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту. Могуће је одлагање смећа вршити у самом објекту или у за то изграђеном помоћном објекту. Евакуација се врши на градску депонију, преко за то надлежног предузећа

Друго: - Висине пода приземља, слемена и венца објекта могу да имају минимална одступања приликом даље разраде Идејног решења, односно приликом израде пројектно-техничке документације у поступку прибављања грађевинске дозволе, у свему према овим правилима и условима.

- 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

На захтев инвеститора испројектовано је ИДР – Идејно решење за изградњу стамбеног објекта са једним станом спратности П+о у Руми, ул. Мише Убоје бб, кп.бр. 6772/1, КО Рума. На наведеној парцели нема изграђених ни евидентираних објеката.

Новопроековано стање: Димензије габарита новопроекованог стамбеног објекта са једним станом спратности П+о су дате у графичком прилогу и износе max. 8.00 м x 13.35 м. Укупна бруто површина новопроекованог стамбеног објекта износи 106.51 м². Укупна нето површина новопроекованог стамбеног објекта износи 90.92 м².

На основу правилника о класификацији објеката, новопроековани објекат који је предмет ИДР – идејног решења припада : - Категорија А – незахтевни објекти - класификациони број 111011 - Стамбена зграда са једним станом до 400 м² спратности

П+1+Пк. Стамбени објекат само име каже има намену стамбеног простора са једним станом и предвиђен је као једна функционална целина.

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.-388737-25 од 08.10.2025. 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. 2078/1 од 26.09.2025. године, издатим од Јавног предузећа "Водовод" Рума.

Гасоводна мрежа: Технички услови бр. 20.111.1 од 26.09.2025. године, издати од ЈП "ГАС-РУМА" из Руме.

Путна инфраструктура: Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу број 1/4-242-1/25 од 26.09.2025. године, издати од 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: 952-04-094-19408/2025 од 23.09.2025. године
2. Копија катастарског плана водова број: 956-302-24531/2025 од 24.09.2025. 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 1/3-156/25 од 29.09.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 1-9-2025 од 04.09.2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа „Aries pro-ing“ доо из Руме, главног пројектанта дипл. инж. грађ. Маричић Зорана, са лиценцом број: 311 1130 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.

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. правник Љиљана Ђукић Ковачевић