

**Република Србија**  
**Аутономна Покрајина Војводина**  
**ОПШТИНА РУМА**  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
**ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ**  
**ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ**  
**Број предмета: ROP-RUM-3571-LOC-1/2025**  
**Заводни број: 353-34/2025**  
**Датум: 28.02.2025. године**  
**22400 Рума**

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, заменица 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, 9/2024) и Урбанистички пројекат «за делове блокова 4-12-1, 4-12-3, 4-12-4» у Руми («Сл. лист општина Срема» бр. 4/93), поступајући по захтеву инвеститора Стојан Самарџија из GRAYS, RM176EH, 53ARTHUR STREET, V.BRITANIJA, поднетог путем Пројектног бироа "Студио" из Руме, законски заступник Снежана Ердељац Панић из Руме, под бројем ROP-RUM-3571-LOC-1/2025, Интерни број 353-34/2025 од 13.02.2025. године, доноси

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**I за изградњу стамбеног објекта, спратности П+Пк, на к.п. бр. 2741/21 к.о. Рума, укупне површине парцеле 1070м<sup>2</sup>, на основу План генералне регулације Рума («Службени лист Општина Срема», бр. 32/2021, 9/2024) и Урбанистички пројекат «за делове блокова 4-12-1, 4-12-3, 4-12-4» у Руми («Сл. лист општина Срема» бр. 4/93), 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 - Стамбене зграде са једним станом, издвојене куће за становање или повремене боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе,**

ловачке куће.

**Планирана бруто површина по идејном решењу:**

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, спратност П+ПК, дим. 9,40x15,00м

(9,40x12,00м+трем 5,85x3,00м)

Приземље: 136,35м<sup>2</sup>

Поткровље: 78,36м<sup>2</sup>

Бруто развијена грађевинска површина објекта износи 214,71м<sup>2</sup>

**Планирана нето површина по идејном решењу:**

Приземље: 112,55м<sup>2</sup>

Поткровље: 61,60м<sup>2</sup>

Укупна нето површина објекта износи 174,15м<sup>2</sup>

**Друго:** Према ИДР-у, планирана је изградња стамбеног објекта спратности П+Пк, (приземље и поткровље), максималних дим. 9,40x15,00м (9,40x12,00м + трем 5,85x3,00м), максимална висина објекта мерено од терена је 7,95м.

Индекс заузетости на парцели износи 12,74%, индекс изграђености 0.20.

**II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:**

**Постојећи објекти:** Према катастру непокретности, извод бр. 8415 к.о. Рума, на к.п. бр. 2741/21 к.о Рума нема евидентираних објеката.

**Објекти које треба уклонити:** /

**Планирана намена:** Стамбени објекат са једним станом за породично становање

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

**Врста радова:** Изградња стамбеног објекта

**Правила за формирање грађевинске парцеле:** /

**Приступ јавној саобраћајној површини:** Директан приступ на јавну површину са западне стране - улица Ривичка к.п. бр. 12927 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. 2741/21 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: макс. 1.6

- индекс заузетости: макс. 50%

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

**Правила регулације:** /

**Предња грађевинска линија:** Предња грађевинска линија за главни -стамбени објект формирана је на удаљености 6,00м од регулационе линије 0.00- ЗАПАД

**Задња грађевинска линија:** Удаљеност од задње границе парцеле је мин. 0,50м, од заједничке границе са к.п. бр. 2746/3 и 2745/2 к.о. Рума- ИСТОК

**Бочне грађевинске линије:** Према Плану: У односу на бочне суседне парцеле, нови стамбени и други објекти се постављају на парцели по правилу (ритму) у одређеним зонама/ блоковима, односно уличним потезима.

Нове стамбене зграде постављају се према ближем бочном суседу на мин. 0,50м, од заједничке границе парцеле, а према даљем суседу најмање 3,00м, односно мора се обезбедити колски пролаз у дубину парцеле.

ЈУГ : Даљи сусед - мин. 3,00м , од к.п. бр. 2741/20 к.о. Рума

СЕВЕР: Ближи сусед - мин. 0,50м, од к.п. бр. 2741/22 к.о. Рума

**Остале зграде на парцели:** /

**Нивелација:**

- **кота терена:** +/-0.00 / 120.35мнв
- **кота пода приземља:** +0,50м / 120.85мнв
- **кота пода поткровља:** +3,45м / 123.80мнв
- **кота венца:** +4,15м / 124.50мнв
- **кота слемена:** +7,95м / 128.30мнв

**Мах. Надзидак:** Макс. висина назитка поткровне етаже је највише 1,60м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

**Светла висина просторије:** За стамбени објект светла висина просторија може бити од 2,40м до 2,70м. Могућа је и светла висина просторија до 3,00м.

**Отвори:** Главне отворе оријентисати према сопственом дворишту и улици. Према ближем суседу отворис усее пдоас тављају искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења на парпету минималне висине 1,80м.

**Испусти на објекту:** У складу са правилима прописаним Правилником о општим правилима парцелацију, рпергаувлиалциимјуа и зиаз градњу (Сл. Гласник РС 22/2015).

**Спољно степениште:** Извођење спољног отвореног степеништа за спрат или поткровље се не препоручује. Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,90м улази у габарит објекта.

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

**Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама:** Размак између сопственог и суседних стамбених објеката треба да буде најмање 3,50m

**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.

Гараже могу да се планирају у оквиру главног или другог објекта, у подземној етажи или у делу приземља или као засебни објекти на 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 отварати ка унутрашњости парцеле, исто се односи на самосталне гараже на УРЛ или ако су у објекту постављеном на ту линију.

**Приступ објекту:** Колски приступ објекту (објектима) односно парцели са јавног простора односно од уличног коловоза, обезбеђује се приступним путем или мостићем-"ћупријом" преко уличног канала и његовим зацевљењем, ширине начелно 3,00, или на други начин према посебним условима, зависно од карактеристика улице.

Сем уређења пешачких и колских приступа, подразумева се извођење интерне саобраћајнице у дубину парцеле, као и потребне манипулативне површине у дворишту.

**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.

**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 градску депонију, организовано, преко за то надлежног предузећа –ЈП „Комуналац,, Рума.

**Друго:** /

### **III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА**

Према ИДР-у, планирана је изградња стамбеног објекта спратности П+Пк, ( приземље и поткровље), максималних дим. 9,40 x 15,00м (9,40 x 12,00м + трем 5,85x3,00м), максимална висина објекта мерено од терена је 7,95м. Индекс заузетости на парцели износи 12,74%, индекс изграђености 0.20.

### **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.-73285-25 од 26.02.2025. 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. 564/1 од 25.02.2025. године, издат од Јавног предузећа “Водовод” Рума.

**Путна инфраструктура:** Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу бр. 1/4-11-1/24 од 21.02.2025. године издато од Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума из Руме.

**Гасоводна мрежа:** Техничка информација бр. 20.14.1 од 20.02.2025. године, издата од ЈП “ТАС-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: 952-04-094-2645/2025 од 14.02.2025. године

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-3283/2025 од 18.02.2025. 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 1/3-24/2025 од 20.02.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-13-12/24 из децембра 2024. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа “Студио” из Руме, одговорног пројектанта: Снежане Ердељац Панић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 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.

**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

дипл.прав. Ружица Бабић

**ЗАМЕНИЦА НАЧЕЛНИКА ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**

**ОПШТИНЕ РУМА**

**дипл. прав. Нада Харш**