

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**Аутономна Покрајина Војводина**  
**ОПШТИНА РУМА**  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
**ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ**  
**ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ**  
**Број предмета: ROP-RUM-6732-LOCA-3/2025**  
**Заводни број: 353-66/2025**  
**Датум: 17.03.2025. године**  
**Р У М А**

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, 2/2023), поступајући по захтеву за измену локацијских услова број ROP-RUM-6732-LOC-1/2024, Интерни број 353-65/2024 од 29.03.2024. године, инвеститора Милић Милована [REDACTED] из Руме, [REDACTED] поднетог путем ДОО "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, заведен под бројем ROP-RUM-6732-LOCA-3/2025, Интерни број 353-66/2025 од 06.03.2025. године, доноси

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**I МЕЊАЈУ СЕ Локацијски услови бр. ROP-RUM-6732-LOC-1/2024, Интерни број 353-65/2024 од 29.03.2024. године за изградњу стамбеног објекта, спратности п+П+1, на к.п. бр. 6620 к.о. Рума, укупне површине парцела 778м<sup>2</sup>, ("А" категорија, класификациона ознака 111 011), тако да гласе:**

**I Издају се Локацијске услове за изградњу стамбеног објекта, спратности По+П+1+Пк, на к.п. бр. 6620 к.о. Рума, укупне површине парцеле 7а 78м<sup>2</sup>, на основу Плана генералне регулације Руме («Службени лист Општина Срема», бр. 32/2021, 2/2023), потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са овим законом.**

**Категорија објекта: "Б" – мање захтевни објекти**

**Класификациони број објекта:** 111012 (100%) издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће

**Планирана бруто површина по идејном решењу:**

**ПОДРУМ:**  $P=65,32\text{m}^2$

**ПРИЗЕМЉЕ:**  $P=166,88\text{m}^2$

**СПРАТ:**  $P=166,88\text{m}^2$

**ПОТКРОВЉЕ:**  $P=155,05\text{m}^2$

**Укупно:**  $P=554,08\text{m}^2$

**Планирана нето површина по идејном решењу:**

**ПОДРУМ:**  $P=58,71\text{m}^2$

**ПРИЗЕМЉЕ:**  $P=143,63\text{m}^2$

**СПРАТ:**  $P=144,46\text{m}^2$

**ПОТКРОВЉЕ:**  $P=132,76\text{m}^2$

**Укупно:**  $P=479,56\text{m}^2$

## **II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:**

**Постојећи објекти:** 1. Породична стамбена зграда  $P=65\text{m}^2$

**Објекти које треба уклонити:** 1. Породична стамбена зграда  $P=65\text{m}^2$

**Планирана намена:** породични стамбени објекат

**Намена простора, зоне, целине** породично становање

**Врста радова:** изградња

**Правила за формирање грађевинске парцеле:** /

**Приступ јавној саобраћајној површини:** Директан, са коловоза улице Владимира Назора

**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: 1,5

- индекс заузетости: 50%

**Највећа дозвољена спратност и висина објекта:**  $P+1+P_k$  са или без подрума или сутерена.

**Правила регулације:** /

**Предња грађевинска линија:** Предња грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом (уколико је више од 50% објекта у блоку постављено на регулациону линију), да буде увучена 3,0м или 6м од регулационе линије.

- Објекти који у подземној или приземној етажи садрже гаражу или пословни простор, по правилу се постављају на 6,00м од регулационе линије.
- Ако се улаз у гаражу остварује са дворишне стране могуће је објекат поставити на регулациону линију

**Задња грађевинска линија:** мин. 1,0м од западне границе парцеле

**Бочне грађевинске линије:** мин. 3,0м од јужне границе парцеле

Мин. 0,5м од северне границе парцеле, односно размак између сопственог и суседних стамбених објеката треба да буде најмање 3,5м.

**Остале зграде на парцели:** 1. Породична стамбена зграда  $P=65m^2$  (објекат се уклања)

**Нивелација:**

- **кота терена:**  $\pm 0.00 (+104,20)$
- **кота пода сутерена:** /
- **кота пода приземља:** Кота пода приземља (КПП) нових односно реконструисаних стамбених објеката може да буде 0,50-1,20м од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара, зависно од тога да ли је планирана изградња подрума или не.
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** Висина стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених објеката је макс. 12,0м

**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:**

- Светла висина стамбених просторија од 2,40 до 2,7м, а помоћних најмање 2,20м.

**Отвори:**

- Главне отворе на објекту, по правилу предвидети на уличној и фасади објекта оријентисаној 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.).
- Могуће је извођење лежећих прозора у равни крова

**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).

- Код објеката који садрже пословање у приземљу, изнад висине од 2,50м испусти у јавни простор могу бити:

- конзолне рекламе испуштене до 1,20м,
- платнене или пластичне надстрешнице на лакој конзолној (склопивој) металној конструкцији испуштене до 2,0м, платнене или пластичне надстрешнице на монтажном-демонтажној металној конструкцији изнад тротоара а на мин 1,0м од ивице коловоза.

- 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.
- Граница суседне парцеле се не може прећи ни испод коте терена осим изузетно темељне стопе али уз обавезну сагласност власника односно корисника суседне парцеле, (у случајевима када се објекат гради на граници са суседом).

**Спољно степениште:** спољно отворено степениште које савлађује 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.
- Проценат озелењености парцела намењених породичном становању 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.

## **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 оградe на парцели власника оградe.
- 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 оградe 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:**

- Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле.
- 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 3,00м, или на други начин према посебним условима, зависно од карактеристика улице.

## **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.
- Пад приступне пешачке стазе, рампе гараже, уколико је у приземљу, или помоћних односно радних простора, колских приступа дворишту и дворишних платоа треба да буде оријентисан према улици, евентуално делом према зеленим површинама на парцели (врт, башта и сл.).
- Пад рампе може бити према сопственом објекту (напр. гаража у сутерену) и тада се одвод површинске воде решава дренажом или на други погодан начин.

- Нивелацијом дворишта се мора обезбедити да вода из сопственог дворишта не угрожава објекте и простор суседних парцела.

#### **Депонованье и евакуација отпадака:**

- Депонованье 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.

#### **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.

**Напомена: Неопходно је да пројектно – техничка документација – ПГД у свему буде у складу са овим урбанистичко – техничким условима**

**( - северну бочну фасаду ускладити са основама – увући терасу у складу са идејним решењем у основама**

**- није могуће у поткровљу, на северној фасади објекта (расстојање од суседа мање од 2,5м) имати отворе чији парапет је мањи од 1,8м (надзидак је максимално 1,60м тако да није могуће имати отворе на северној фасади). Могуће је извођење лежећих прозора у равни крова).**

### **III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА**

Идејним решењем предвиђена је изградња стамбеног објекта, спратности По+П+1+Пк, бруто површине по идејном решењу 554,08м<sup>2</sup> и нето површине по идејном решењу 479,56м<sup>2</sup>, на к.п. бр. 6620 к.о. Рума, укупне површине парцела 7а 78м<sup>2</sup>. Категорија објекта “Б”, класификациона ознака 111012.

### **IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

**Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру у претходном поступку 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.-117746-24 од 28.03.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме, унет у систем 29.03.2024. године.

**Водоводна мрежа:** Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење бр. 599/1 од 22.03.2024. године, издатих од ЈП “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 у претходном поступку прибављено:**

1. Копија катастарског плана парцеле број: 952-04-094-4577/2024 од 12.03.2024. године пуштена у систем 19.02.2024. године.

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-5924/2024 од 14.03.2024. године

**Све остале одредбе у Локацијским условима бр. ROP-RUM-26732-LOC-1/2024 , Интерни број 353-65/2024 од 29.03.2024. године, остају на снази.**

**УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗМЕНУ 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.

Увидом у нови захтев и достављену документацију надлежни орган је затражио услове Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума. Дана 13.03.2025. године под бројем 1/3-41/25 надлежно предузеће доставило је тражене услове којима се дозвољава тражена измена горе променутих Локацијских услова.

Измена Локацијских услова тражена јер је дошло до повећања спратности објекта са По+П+1 на По+П+1+Пк. У складу са овим променама, укупна бруто и нето површина објекта биће већа у односу на претходне услове. Услед ове измене, променила се и категоризација објекта, па је објекат прешао из категорије «А» са класификационом ознаком 111011 у категорију објекта «Б» са класификационом ознаком 111012, с обзиром на то да укупна површина објекта прелази 400м<sup>2</sup>.

**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. Инвеститору
2. Имаоцима јавних овлашћења
3. Архиви

**ЗАМЕНИЦА НАЧЕЛНИКА  
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ ОПШТИНЕ РУМА  
дипл. прав. Нада Харш**