

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-25160-LOC-1/2025
Заводни број: 353-211/2025
Датум: 04.09.2025. године
22400 Рума

Одељење за урбанизам и грађење 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 грађење 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 насеља Рума (Службени лист општина Срема", бр. 32/21, 2/23 и 9/24 и 7/25), поступајући по захтеву инвеститора Горана Вукојевића [REDACTED] и Славице Вукојевић [REDACTED], обоје из Руме, [REDACTED], поднетом путем пројектног бироа „PROBIM“ чији је законски заступник Игор Лукић из Руме, заведеном под бројем ROP-RUM-25160-LOC-1/2025, Интерни број: 353-211/2025 од 16.08.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за изградњу породичног стамбеног објекта спратности (По+П+0) и ограде, уз уклањање постојећег објекта на к.п. бр. 5049 к.о. Рума, укупна површина парцеле 713м², на основу Плана генералне регулације насеља Рума ("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"

Класификациони број објекта:

111 011 (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)

Без класификационог броја 100% – ограда (зидање подзида)

Бруто површина објекта:

УКУПНА БРУТО изграђена површина 199,92 m²

површина земљишта под објектом/заузетост 187,61 m² / 26,32%

Дужина новог дела ограде (подзид): 78,0 m

Нето површина објекта:

УКУПНА НЕТО површина објекта 160,77 m²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр. 9869 к.о. Рума, на к.п. бр. 5049 к.о. Рума има евидентирана 4 објекта.

Објекат 1. - породична стамбена зграда, површине 40 м², спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге;

Објекат 2. - зграда за коју није позната намена, површине 27 м², спратности П+0, објекат изграђен без одобрења за градњу (терет на објекту - објекат изграђен без дозволе);

Објекат 3. - зграда за коју није позната намена, површине 60 м², спратности П+0, објекат изграђен без одобрења за градњу (терет на објекту - објекат изграђен без дозволе);

Објекат 4. - зграда за коју није позната намена, површине 18 м², спратности П+0, објекат изграђен без одобрења за градњу (терет на објекту - објекат изграђен без дозволе).

Постојећи објекти које треба уклонити: Сви објекти се уклањају.

Уклања се постојећи објекат бр. 1 породична стамбена зграда површине 40м² у поступку добијања грађевинске дозволе, док се бесправно изграђени објекти бр. 2,3 и 4 уклањају у посебном поступку у складу са прописима.

Планирана намена: Породични стамбени објекат са једном стамбеном јединицом

Намена простора, зоне, целине: површина за породично становање, блок 1-5-5

Врста радова: Нова изградња (уз рушење постојећег главног објекта)

Правила за формирање грађевинске парцеле: Предметна к.п. бр. 5049 КО Рума, површине 713 м², представља самосталну грађевинску парцелу и задржава се према постојећем стању.

Приступ јавној саобраћајној површини: Парцела има директан приступ са источне страна на јавну саобраћајну површину пута – улица Иришки друм (к.п.бр. 7223 КО Рума) преко постојећег саобраћајног прикључка.

Постојећа комунална опремљеност: Парцела је комунално опремљена, колски приступ, струја, вода, фекална канализација, гас

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

Друго: Бесправно саграђени објекти се уклањају кроз посебну процедуру геодетским елаборатом у складу са прописима.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1.6

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

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: макс. спратност П+1+Пк (Пс), са или без подрума/сутерена,

- макс. висина од коте терена 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: на 4,40м од регулационе линије, односно поставља се на удаљеност на коју је постављено више од 50% објеката у фронту грађевинског блока

Задња грађевинска линија: /

Бочне грађевинске линије: мин. 0,5м од границе парцеле ближег суседа (5050 КО Рума)
мин. 3,0м од границе парцеле даљег суседа (5046 КО Рума)

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** ПЛАН (око 118,81 м.н.в.) ± 0.00 ; ИДР - 0.55 (118,81 м.н.в)
- **кота пода приземља:** ПЛАН мин. 0,5м до 1,2м од коте заштитног тротоара; ИДР ± 0.00 (119,36 м.н.в)
- **кота слемена:** ПЛАН макс. 12,0м од коте терена; ИДР + 6.65 (125,46 м.н.в)
- **кота венца:/**

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 30cm.

Светла висина просторије: Светла висина стамбених просторија је 2,4 м - 2,7 м (изузетно и више), док висина у подруму не може бити мања од 2,2м.

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 2,5m, начелно се не предвиђају. Изузетно, према суседу, на мањој удаљености од 2,5m, 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 1,8m 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: На зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу моги имати појединачне испусте али не преко 0,50m. 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.

Спољно степениште: Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,9m улази у габарит објекта

Обрада слободних површина, зеленило: мин. 30% зелених површина на парцели.

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.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Размак између сопственог и суседних стамбених објеката треба да буде најмање 3,5m.

Најмање растојање између сопственог стамбеног објекта и суседних помоћних је мин. 1,0m

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Најближе растојање објеката је 3,0 m од главног објекта. За чисте помоћне објекте може се дозволити и растојање 0,0m под условом да су задовољени противпожарни услови.

Смештај возила: На сопственој парцели, изван површине јавног пута

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

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 1,0m, као и жива ограда. Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,0m, а према улици начелно уједначена с околним оградама али не виша од 2,0m (оптимална висина до 1,60m).

Приступ објекту: Обезбедити колско-пешачки приступ објекту са јавног пута, минималне ширине 3,0m. Обавезно оставити колски пролаз у дну парцеле поред објекта мин. 3,0m.

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:

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.

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

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу, нарочито поштовање грађевинских линија, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима, међусобне удаљености објеката и сл.

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 насељску депонију, организовано, преко за то надлежног комуналног предузећа.

Друго: /

Напомена:

- Планирана ограда према ИДР-у је у дозвољеним границама и може се извести, према прописаним условима из Плана.

- 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.

- За ограду на међусобној граници са суседом потреба је сагласност суседа.

- Приликом израде пројектно техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољења су мања одступања у односу на ИДР који је кориштен као основа за издавање ових услова, уз услов да су у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

- 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

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се изградња породичног стамбеног објекта и ограде, уз рушење постојећег објекта. Стамбени објекат је планиране спратности По+П+0, садржи једну стамбену јединицу, максималне димензије објекта су 21,40 x 9,21м. Улаз је подрум је са западне стране, одвојен од стамбеног улаза који је оријентисан ка југу. Подрум је једна просторија коме се приступа са спољног степеништа из дворишта, док приземље садржи: трем, ходник, дневни боравак, кухиња и трпезарија, остава, тоалет, купатило, гардаробез/вешерница, две дечије собе, једна спаваћа соба и тераса. Грејање стамбеног објекта је преко постојећег прикључка на гас. Део срушене ограде се поново зида .Ограда је са армирано-бетонском стопом и парапетом висине 40 цм, а на размаку су постављени челични стубови између којих је затегнута мрежа. Висина парапета је 40 цм, а укупна висина ограде је 1.90 м. Дужина ограде је 78 м. Укупни индекс заузетости на парцели (остварено према ИДР-у за све објекте) износи 26,32%, индекс изграђености 0,264.

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Водоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити на водоводну и канализациону мрежу бр. 1897/1 од 27.08.2025. године, издат од Јавног предузећа “Водовод”

Рума.

Телекомуникациона мрежа: Технички услови за укрштање и паралелно вођење бр. Д210-377042/1-2025 од 22.08.2025. године, издати од “Телеком Србија” а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица.

Гасоводна мрежа: Технички услови бр. 20.72.1 од 25.06.2025. године, издати од ЈП “ГАС-РУМА” из Руме.

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.-341409-25 од 27.08.2025. године, издатим од стране Д.О.О.“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: 952-04-094-16609/2025 од 19.08.2025. године
- 2.Копија катастарског плана водова број:952-04-094-16609/2025 од 19.08.2025. 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 и мере санитарне заштите и јавног здравља: /

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 1/3-140/25 од 01.09.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума, Сектор за урбанистичко планирање.

- Идејно решење-ИДР (0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), број 25 380-0 из августа 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа „PROBIM“ из Руме, главног пројектанта Игора Лукића дипл.грађ.инж са лиценцом број: 310 P024 16 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; -Урбанистичко мишљење број 1/2-79/25 од 14.04.2025. године; - Информација о локацији број 353-93/25 од 22.04.2025. године.

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.правник Љиљана Ђукић Ковачевић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл.правник Љиљана Ђукић Ковачевић