

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
ОПШТИНА РУМА  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ  
Број предмета: ROP-RUM-31784-LOCH-2/2023  
Заводни број: 353-370  
Датум: 02.11.2023. године  
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађевинарство Општинске управе Општине Рума, шеф Одељења, дипл.прав. Нада Харш, на основу члана 3. и 15. Одлуке о општинској управи општине Рума ("Сл.лист општина Срема", бр. 24/15, 37/16 и 34/22), а по Решењу начелника општинске управе број 036-20/2022-IV ОД 18.04.2022. године, на основу 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 6., 8., 11. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 68/2019), затим План генералне регулације насеља Краљевци ("Сл. лист општина Срема", бр. 36/2008), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), поступајући по захтеву инвеститора, Миковић Маријане [REDACTED] из Руме, ул. [REDACTED] [REDACTED], поднетог путем Пројектног бироа "СТУДИО" из Руме, законски заступник Снежана Ердељац Панић из Руме, доноси

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I за изградњу објекта пољопривреде (за смештај пољопривредне механизације са колским пролазом у дно парцеле), спратности П+0, на к.п. бр. 38 к.о. Краљевци, укупне површине парцела 1362м<sup>2</sup>, на основу План генералне регулације насеља Краљевци ("Сл. лист општина Срема", бр. 36/2008), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), потребне 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: 127141 – остале пољопривредне зграде, гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде до 600м<sup>2</sup>**

**Планирана бруто површина по идејном решењу: 298,20м<sup>2</sup>**

**Планирана нето површина по идејном решењу: 290,96м<sup>2</sup>**

## **II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:**

**Постојећи објекти:** На к.п. 38 к.о. Краљевци, постоји:

1. породична стамбена зграда, укупне површине 57,00м<sup>2</sup>, спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге
2. помоћни објекат, укупне површине 32,00м<sup>2</sup>, спратности П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи

**Објекти које треба уклонити:**/

**Планирана намена:** смештај пољопривредне механизације

**Правила за формирање грађевинске парцеле:** /

**Приступ јавној саобраћајној површини:** директан приступ са северо-источне стране на јавну површину – к.п. бр. 3407/1 к.о. Краљевци, ул. Румска

**Постојећа комунална опремљеност:** коловоз, тротоар, водовод, НН ел. мрежа, ТТ мрежа, фекална канализација, гас

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

**Урбанистички параметри:**

- индекс изграђености: **0,8**

- индекс заузетости: **30%**

**Највећа дозвољена спратност и висина објеката:** П+0 (са или без подрума)

**Правила регулације:** /

**Предња грађевинска линија:** мин 5,00м од постојећег објекта бр. 2 на парцели (северо-исток). Према ИДР-у објекат је лоциран на удаљености од 33,75м од регулационе линије(северо-исток) мерено са југо-источне стране и 35,58м мерено са северо-западне стране . Усваја диспозиција објекта према ИДР-у.

**Задња грађевинска линија:** мин 0,50м од задње границе парцеле (југо-запад). Према ИДР-у удаљеност од задње границе парцеле износи 36,84м мерено са северо-западне стране и 37,33м мерено са југо-источне стране

**Бочне грађевинске линије:** објекат се гради по ширини парцеле са планираним наткривеним колским пролазом у дубину парцеле. Минимална удаљеност од бочних суседа износи 0,50м.

Северо-запад: од к.п. бр. 33/1 и 33/2 к.о. Краљевци. Према ИДР-у удаљеност од северо-западног суседа износи 0,50м до 0,85м.

Југо-исток: од к.п. бр. 39/1 к.о. Краљевци. Према ИДР-у удаљеност од југо-источног суседа износи 0,50м

**Остале зграде на парцели:** /

**Нивелација:**

- **кота терена:** 93,30мнв/+0.00
- **кота пода приземља:** 93,40мнв/+0,10м
- **кота пода поткровља:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** 98,70мнв/+5,40м
- **кота крова:** 99,75мнв/+6,45м

Пошто се ради о објекту пољопривреде за смештај пољопривредне механизације усваја се приказана кота од +0,10м/93,40мнв од коте околног терена +0,00/93,30мнв.

**Мах. надзидак:** /

**Светла висина просторије:** нестандартна висина објекта ради могућности пролаза и смештаја пољопривредне механизације

**Отвори:** главне отворе орјентисати према сопственом дворишту и улици. Према ближем суседу отвори се постављају на парапету мин висине 1,80м

**Испусти на објекту:** у складу са правилима прописаним Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (“Сл. гласник РС”, бр. 22/15)

**Спољно степениште:** /

**Обрада слободних површина:** најмање 30% површине парцеле

**Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама:** удаљеност од помоћних и економских објеката са суседних парцела је мин 1,00м

**Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели):** удаљеност од постојећег објекта бр. 2 је мин 5,00м

**Смештај возила:** на сопственој парцели, или у планираном објекту

**Противпожарна заштита:** обзиром да се објект гради по ширини парцеле у оквиру објекта планиран је колски пролаз у дубину парцеле у ширини од 4,40м, висине 4,30м.

**Ограда:** ограда око парцеле може бити зидана или транспарентна мах висине до 1,80м. До улице може бити комбинована са подзидом висине до 0,90м, мах висина ограде до 1,60м. Сви елементи ограде морају бити на парцели власника парцеле.

**Приступ објекту:** колски и пешачки приступ објекту омогућен је из улице Румске, преко постојећег колског прилаза и тротоара, северо-источна страна. На парцели постоји уређен колски приступ у ширини од 4,00м.

## **Напомена:**

Изградња објекта не сме на било који начин угрозити сигурност суседних објеката

## **III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА**

Идејним решењем предвиђена је изградња објекта пољопривреде (за смештај пољопривредне механизације са колским пролазом у дно парцеле), спратности П+0, мах димензија 14,20 x 21,00м, висине од коте терена 6,45м, у Краљевцима, на к.п. бр. 38 к.о. Краљевци, укупне површине парцела 1362м<sup>2</sup>. Категорија објекта “А” , класификациона ознака 127141.

**Инсталације:** предвиђене су електроенергетске инсталације

## **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.-440741-23 од 19.10.2023. 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: 952-04-094-20701/2023 од 04.10.2023. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-24641/2023 од 04.10.2023. 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 1/3-152/2023 од 31.10.2023. 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 6-9/2023 из септембра 2023. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектни биро "СТУДИО" из Руме, одговорног пројектанта: Снежана 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 50,00 динара уплаћених на рачун број 840-742251843-73, са позивом на број 97 90 229, општинска административна такса.

Обрађивач

дипл.прав. Љиљана Ђукић

**ШЕФ ОДЕЉЕЊА**

дипл. прав. Нада Харш