

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-36388-LOC-1/2025
Заводни број: 353-284/2025
Датум: 01.12.2025. године
22400 Рума

Одељење за урбанизам и грађеве Општинске управе општине Рума, заменик 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. и шеф Одељења 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, 62/2023 и 91/2025), 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 Просторног плана општине Рума („Сл.лист општина Срема“ бр. 7/2015), поступајући по захтеву инвеститора Шкаре Милана [REDACTED] из Платичева, [REDACTED], поднетом путем Пројектног бироа "STUDIO" из Руме чији је законски заступник Снежана Ердељац Панић из Руме, заведеном под бројем ROP-RUM-36388-LOC-1/2025, Интерни број: 353-284/2025 од 06.11.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу пољопривредне зграде спратности П+0, за смештај пољопривредних производа, на катастарској парцели број 3242 к.о. Платичево, укупна површина парцеле 10.588м², на основу Просторног плана општине Рума („Сл.лист општина Срема“ бр. 7/2015) 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: "Б" зграде - мање захтевни објекти

Класификациони број објекта: 127 121 – Пољопривредне зграде – Зграде за узгој, производњу и смештај пољопривредних производа

Бруто површина објекта: ПОЉОПРИВРЕДНА ЗГРАДА , спратност П+0, макс. дим. Приземље: 458,74м²

Нето површина објекта: Приземље: 451,50м²

Намена објекта: Пољопривредна зграда – објекат за смештај пољопривредних производа (негорива роба у негоривој амбалажи)

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према катастру непокретности, извод бр. 1741 к.о. Платичево, на предметној катастарској парцели број 3242 к.о. Платичево, нема евидентираних објеката.

Постојећи објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: Пољопривредна зграда – објекат за смештај пољопривредних производа (негорива роба у негоривој амбалажи)

Намена простора, зоне, целине Пољопривредно земљиште

Врста радова: изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: Предметна к.п. бр. 3242 к.о. Платичево са југо - источне стране се граничи са јавном површином – Државним путем I Б реда бр.21 (Нови Сад – Ириг – Рума – Шабац – Коцељева – Ваљево – Косјерић – Пожега – Ариље – Ивањица – Сјеница), к.п. бр. 3533 к.о. Платичево. Са северо западне стране има директан приступ на јавну површину, некатегорисани пут к.п. бр. 3526 к.о. Платичево, који ће се користити за приступ парцели.

Постојећа комунална опремљеност: НН ел.мрежа

ПРЕ ИЗДАВАЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ВЛАСНИК НИЈЕ ОБАВЕЗАН ДА ПЛАТИ ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ У ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ.

Друго: Према катастру непокретности, извод бр. 1741 к.о. Платичево, предметна к.п. бр. 3242 к.о. Платичево, површине 10 588м², евидентирана је као пољопривредно земљиште, са поделом земљишта на две класе: њива 6.класе, површине 3915м² и њива 3.класе, површине 6673м². На парцели, инвеститор се бави узгојем различитих врста поврћа. Планирани објекат ће служити за смештај и чување истог.

Урбанистички параметри:

- највећи дозвољени индекс изграђености: 50% под објектима и манипулативним површинама

- индекс заузетости: /

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+Пк

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: Предња грађевинска линија објекта се посматра са северо-западне стране, од некатегорисаног пута к.п. бр. 3526 к.о. Платичево

Удаљеност од регулационе линије мин. 10,00м

Према ИДР-у, објекат је повучен 302,60м мерено са југо-западне стране а са северо-источне стране 301,93м.

Задња грађевинска линија: Удаљеност од Државног пута I Б реда бр.21, к.п. бр. 3533 к.о. Платичево, ЈУГО-ИСТОК, мора бити мин. 20,00м. С обзиром да преко парцеле прелази далековод 10kV, удаљеност од осовине далековода мора бити мин. 20,00м. Далековод је удаљен 52,85м, мерено са северо-источне стране а са југо-западне стране 53,70м, у односу на Државни пут I Б реда бр.21. Усвојена је задња грађевинска линија према ИДР-у.

Према ИДР-у, задња грађевинска линија објекта, у односу на Р.Л. 0.00 са Државним путем I Б реда бр.21, налази се на удаљености 75,15м мерено са северо-источне стране а са југо-западне стране 73,90м. Удаљеност од далековода износи 22,30м, мерено са северо-источне стране а са југо-западне стране 20,20м.

Од некатегорисаног пута к.п. бр. 3256 к.о. Платичево, удаљеност задње грађевинске линије објекта износи 332,19м, мерено са северо-источне стране а са југо-западне стране 332,86м.

Бочне грађевинске линије:

Удаљеност од бочних граница парцела је мин.5,00м.

СЕВЕРО-ИСТОК: Мин. 5,00м од ограние са к.п. бр. 3241 к.о. Платичево. Према ИДР-у, удаљеност од границе са бочним- северним суседом к.п. бр. 3241 к.о. Платичево, износи 3,00м; Потребно је извршити исправку бочне, северо-источне грађевинске линије на 5,00м.

УГО-ЗАПАД: Мин. 5,00м од границе са к.п. бр. 3243 к.о. Платичево . Према ИДР-у, удаљеност од границе са бочним, југо-западним суседом , к.п. бр. 3243 к.о. Платичево, износи од 7,90м. Исправком северо- источне грађевинске линије на 5,00м, удаљеност од бочне, југо-западне парцеле износиће 5,90м.

Остале зграде на парцели: 1. Породична стамбена зграда, П=127м²

Нивелација:

- **кота терена:** +/-0.00/ 79.80мнв
- **кота пода приземља:** +0,15м/ 79.95мнв
- **кота пода спрата:** /
- **кота венца:** +5,95м/ 85.75мнв
- **кота слемена:** +6,90м/ 86.70мнв

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: Светлу висину просторије ускладити према потреби.

Отвори: С обзиром на положај објекта , нема ограничења за постављање отвора на објекту.

Испусти на објекту: У складу са правилима прописаним Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник РС“ 22/2015).

Степениште: /

Обрада слободних површина, зеленило: Пошто се ради о обрадивом пољопривредном земљишту, потребно је што већу површину парцеле задржати за обраду и садњу планиране врсте поврћа.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: мин. 10,00м

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): Мин.5,00м

Смештај возила: Паркирање возила организовати унутар сопствене парцеле .

Противпожарна заштита: Обезбедити несметан пролаз у дубину парцеле мин. 5,00м за противпожарна возила.

Заштита околине: Све активности на објектима, укључујући изградњу и експлоатацију, спроводе на начин који спречава или минимизира штету по животну средину, попут загађења ваздуха, воде и земљишта. Ово се постиже кроз примењивање прописа и техничких мера које обезбеђују одрживо управљање и одрживи развој.

Ограда:

Ограда око парцела може бити транспарентна – жичана мах. висине до 2,20м.

У односу на бочне границе парцеле (северо-исток од к.п. бр. 3241, југо-запад од к.п. бр. 3243) , ограда се поставља на удаљености 1,00м. У односу на регулациону линију северо-запад, ограда може да се постави на удаљености мин. 5,00м од категорисаног пута к.п. бр. 3526 к.о. Платичево. У односу на регулациону линију југо-исток, ограда може да се постави на удаљености мин. 20,00м од од Државног пута I Б реда бр.21, к.п. бр. 3533 к.о. Платичево. Сви елементи ограде (темељи, стубови) морају да буду на парцели власника парцеле.

Приступ објекту: Колско - пешачки приступ до објекта је путем колског приступа у ширини 5.00м , који је нивелационо усклађен са постојећим категорисаним путем-јавна својина општине Рума, к.п. бр. 3526 к.о. Платичево.

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:

Правилном диспозицијом објекта, поступајући према датим правилима и условима, предупређују се евентуална негативни утицаји , који могу угрозити безбедност и стабилност суседних објеката.

Депоноване и евакуација отпадака: У дворишни контејнер па на регионалну депонију.

Друго:/

Напомене:

- Приликом израде пројектно техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољена 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.
- Придржавати се свих прописа и стандарда при пројектовању и изградњи ове врсте објеката.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Планирана је изградња пољопривредне зграде у атару насеља Платичево, спратности П+0, максималних димензија 15,16x30,26м. Максимална висина објекта мерено од коте терена је 6,90м. Индекс заузетости на парцели износи 4,33%, индекс изграђености 0.04.

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.-461171-25

од 24.11.2025. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Путна инфраструктура: Планирани објекат пројектовати и прикључити на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу у складу са Условима број 1/4-158-1/25 од 25.11.2025. издатим од Јавног предузећа за урбанизам и изградњу 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: 952-04-094-23205/2025 од 12.11.2025. године
2. Копија катастарског плана водова број: 956-302-30508/2025 од 13.11.2025. 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 1/3-196/25 од 27.11.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР (0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 2-10/2025 из октобра 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране пројектног бироа "STUDIO" из Руме, главног пројектанта: Снежана Ердџац Панић, дипл.инг.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;-Лист непокретности; -Списак катастарских парцела.

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.

XI У складу са чланом 6. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења ("Сл. гласник РС", бр. 93/23 и 94/23) произвођач отпада за објекте категорије Б, В и Г дужан је да сачини План управљања отпадом од грађења и рушења и да исти достави на сагласност надлежном органу, органу јединице локалне самоуправе надлежном за заштиту животне средине. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, привремене грађевинске дозволе и решења о одобрењу извођења радова доставља се Решење о сагласности на План управљања отпадом.

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
мастер еколог Тања Малбашић

Шеф Одељења
дипл. правник Љиљана Ђукић Ковачевић