

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-20257-LOC-1/2025
Заводни број: 353-166/2025
Датум: 28.07.2025. године
22400 Рума

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе општине Рума, заменик 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 Просторни план општине Рума („Сл. лист општине Срема“, бр. 07/15), поступајући по захтеву инвеститора Беловић Дине и Беловић Александра [REDACTED] из Руме, [REDACTED] поднетог путем ДОО СМБ ПРО-ИНГ из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, заведеног под бројем ROP-RUM-20257-LOC-1/2025, Интерни број: 353-166/2025 од 04.07.2025. године, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за изградњу економског објекта за смештај пољопривредне механизације, спратности П+0, на к.п. бр. 905/3 к.о. Вогањ, укупне површине парцеле $P=11509\text{m}^2$, на основу Просторног плана општине Рума („Сл. лист општине Срема“, бр. 07/15), 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: 127141 - гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде, до 600m^2

Планирана бруто површина по идејном решењу: $P=408,0\text{m}^2$

Планирана нето површина по идејном решењу: $P=399,44\text{m}^2$

Друго: 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.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: /

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: Економски објекат за смежтај пољопривредне механизације

Намена простора, зоне, целине: Пољопривредно земљиште

Врста радова : изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: На некатегорисани пут (к.п.бр. 904, к.о Вогањ)

Постојећа комунална опремљеност: /

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

Друго: /

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: /

- индекс заузетости: макс. 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+Пк

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија:

Мин 48,0м од регулације некатегорисаног пута (к.п.бр. 904 к.о. Вогањ),

Мин. 120,0м од регулације државног пута Пб реда бр. 314

Задња грађевинска линија: /

Бочне грађевинске линије:

Мин. 5,0м од северне границе парцеле

Мин. 35,0м од јужне границе парцеле

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** $\pm 0,00\text{м}$ (+108,31м)
- **кота приземља:** Према идејном решењу(+0,20м)
- **кота слемена:** Према идејном решењу (+7,85м), са атиком +8,25м

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: Према идејном решењу- нестандартна висина

Отвори: Према идејном решењу.

Испусти на објекту: у складу са правилима прописаним Правилником о општина правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. Гласник РС бр.22/2015)

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина: У оквиру парцеле обезбедити минимум 30% зелених површина.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: /

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): /

Смештај возила: На сопственој парцели

Противпожарна заштита: Обезбедити пролаз поред објекта у дубину парцеле мин. 4,0м за противпожарна возила, или кроз објекат у мин. ширини 3,0м, висине 3,5-4,0м.

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина: Поштовањем регулационих и грађевинских линија, као и поштовањем других урбанистичких параметара као што су највећа дозвољена спратност и висина објекта и сл.

Ограда: /

Приступ објекту: Пешачки и колски приступ са некатегорисаног пута (к.п.бр. 904 к.о Вогањ)

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.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња економског објекта за смештај пољопривредне механизације, спратности П+0. Планирана бруто површина по идејном решењу износи 408,0². Планирана нето површина по идејном решењу износи 399,44². "А" категорија, класификациона ознака 127141. Укупан индекс заузетости износи мах. 50%.

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.-281685-25 од 23.07.2025. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Путна инфраструктура: Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу бр. 1/4-76-1/25 од 14.07.2025. године издато од Јавно предузеће урбанизам и изградња 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: 952-04-094-13403/25 од 08.7.2025. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-16921/2025 од 08.07.2025. 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 1/3-204/2024 од 18.07.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-АР-03/25 из јуна 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране ДОО “СМБ ПРО-ИНГ” из Руме, главног и одговорног пројектанта: Милоша Краља, дипл.грађ.арх., бр. лиценце 311 М455 13 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.

Обрадила
дипл.прав. Ружица Бабић

Шеф Одељења
дипл. прав. Љиљана Ђукић Ковачевић