

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-32137-LOC-1/2025
Заводни број: 353-255/2025
Датум: 31.10.2025. године
22400 Рума

Одељење за урбанизам и грађење 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 и 62/2023, 91/25), 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 („Службени Лист Општина Срема“ бр. 7/15), и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС,бр. 22/15), поступајући по захтеву инвеститора: Беловић Дина [REDACTED] и Беловић Александар [REDACTED], обоје из Руме, ул. [REDACTED], поднетом путем овлашћеног Пројектног бироа "SMB PRO-ING" DOO Рума чији је законски заступник Милош Краљ из Руме, заведеном под бројем ROP-RUM-32137-LOC-1/2025, Интерни број: 353-255/2025 од 07.10.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за изградњу економског објекта за смештај пољопривредне механизације спратности П+0, , на к.п бр. 905/3 к.о. Вогањ, укупна површина парцеле 11.509,00м², на основу Просторног плана општине Рума („Службени Лист Општина Срема“ бр. 7/15), и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС,бр. 22/15), 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.

Помоћни објекат, је:

Категорија објекта: "А"

Класификациони број објекта: 127 141- Гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата као и остале пољопривредне, помоћне зграде

Бруто површина објекта: Објекат 1 : 480,00 м²

Нето површина објекта: Објекат 1: 472,52 м²

Намена објекта: Економски објекат – гаража за пољопривредна возила

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр. 394 К.О. Вогањ, на к.п. 905/3 нема евидентираних објеката

Постојећи објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: Објекат: Зграда за смештај пољопривредних машина

Намена простора, зоне, целине пољопривредно земљиште

Врста радова: изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: Предметна парцела к.п. 905/3 К.О. Рума чини независну самосталну парцелу.

Приступ јавној саобраћајној површини: Директан приступ јавној саобраћајној површини (некатегорисани пут) на к.п. 907 К.О. Вогањ

Постојећа комунална опремљеност: Парцела је комунално опремљена електро, водоводном, гасном и телекомуникационом мрежом које су смештене у коридору Стејановачког пута

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

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

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 0,5

- индекс заузетости: макс. 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката За све објекте: макс. П+Пк

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: Минимално растојање објекта од локалног пута износи 6 метара

Задња грађевинска линија: минимално 6.0 м од парцеле к.п. 904 к.о. Рума

Бочне грађевинске линије: Према бочној међи парцеле објекти се постављају на минимум 3,50 m од међне линије

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** (око 108,30 м.н.в.) -0.20м у односу на нулту коту објекта
- **кота пода приземља:** не нижа од коте нивелете јавног или приступног пута на равном терену и не виша од 1,2м
- **кота слемена:** макс. +7,50 мерено од коте терена (за све објекте)
- **кота венца:** /
- **кота пода поткровља:** /

Мах. Надзидак: Код стамбене поткровне етаже износи највише 1,80м, рачунајући од пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Светла висина просторије: светла висина стамбених просторија може бити од 2,40м до 2,70м, изузетно до 3,00м.

Отвори: Без посебних ограничења, у складу са наменом и врстом објекта.

Испусти на објекту: Без посебних ограничења

Спољно степениште: Без посебних ограничења

Обрада слободних површина, зеленило: -Најмање 70% површине парцеле мора се користити као воћњак или виноград, с обзиром да је у техничком опису ИДР-а наведено да је планирано узгајање грожђа на парцели.

-Пожељно је формирати зелени заштитни појас према суседним парцелама.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: 1/2 висине вишег објекта, не мање од 4 м

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): Без посебних ограничења, у зависности од функционалних потреба

Смештај возила: На сопственој парцели, изван површине јавног пута

Противпожарна заштита: Обезбедити пролаз у дубину парцеле ширине мин.3,50м

Заштита околине: Према важећим прописима

Ограда: Максимална висина ограде износи 1,40м, препоручује се ограда од живице.

Приступ објекту: Некатегорисани пут на к.п. 904 и к.п. 907 К.О. Рума, путем колског прилаза ширине 5м

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:

Изградњом објекта не сме се на било који начин угрозити стабилност суседних објеката.

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.

Напомене: -Приликом израде пројектно техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољења су мања одступања у односу на ИДР ко ји кориштен

као основа за издавање ових услова, 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 економске зграде за смештај пољопривредних машина, спратности П+0, максималних димензија 20,00м x 24,00м, максималне висине 6,20м, Укупни индекс заузетости на парцели (испод објеката) износи 7,72%, индекс изграђености 0,08, док је под саобраћајним површинама 17,91% парцеле. Проценат зелених површина је 74,37%.

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.-410268-25 од 23.10.2025. 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 1/4-137-1/2025 од 27.10.2025. 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: 952-04-094-20585/2025 од 08.10.2025. године
2. Копија катастарског плана водова број: 956-302-26531/2025 од 08.10.2025. 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 1/3-165/25 од 22.10.2025. 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 IDR-AR-07/25 из септембра 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране SMB PRO-ING DOO RUMA из Руме, главног пројектанта: Марије Миливојевић, дипл.инг.арх., бр. лиценце 300 0090 15 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 од оба инвеститора; Потврда о пријему захтева; - Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози;-Рачун за струју број 101009752290;- Локацијске услове број ROP-RUM-20257-LOC-1/2025 од 28.07.2025. 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
мастер еколог Тања Малбашић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА
дипл. правник Љиљана Ђукић Ковачевић