

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-35460-LOC-1/2025
Заводни број: 353-276/25
Датум: 19.11.2025. 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, 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 општине Срема, бр. 07/15) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/15), поступајући по захтеву инвеститора Медић Владимира [REDACTED] и Медић Љубице [REDACTED] обоје из Руме, [REDACTED], поднетом путем пројектног бироа "STUDIO" из Руме, чији је законски заступник Снежана Ердџац Панић из Руме, заведеном под бројем ROP-RUM-35460- LOC-1/2025, Интерни број 353-276/2025 од 30.10.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за изградњу пољопривредне зграде, зграда за смештај пољопривредних машина и алата спратности П+0, на катастарској парцели број 888/12 к.о. Вогањ, укупна површина парцеле 5.758,00m², на основу Просторног плана општине Рума (Сл.лист општине Срема, бр. 07/15) 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 (100%) - Остале пољопривредне зграде / Гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде.

Бруто површина објекта: 594,99 m²

Нето површина објекта: 586,04 m²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр. 707 к.о. Вогањ, на к.п. бр. 888/12 к.о. Вогањ нема евидентираних објеката.

Постојећи објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: Пољопривредна зграда за смештај пољопривредних машина и алата

Намена објекта: Пољопривредна зграда за смештај пољопривредних машина и алата

Намена простора, зоне, целине пољопривредно земљиште

Врста радова: Нова изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: Предметна к.п. бр. 888/12 к.о. Вогањ, површине 5.758 m², представља самосталну грађевинску парцелу и задржава се према постојећем стању.

Приступ јавној саобраћајној површини: Парцела има двострани директан приступ на јавни пут и то са источне стране на некатегорисани пут (к.п.бр. 870 к.о. Вогањ) са ког се планира обезбеђивање колско-пешачког приступа, док се са југозападне стране протеже Стејановачки пут које је уједно и државни пут 2.Б реда број 314 око кога се успоставља заштитни појас од 20,0m. На државни пут изван грађевинског подручја није дозвољен саобраћајни прикључак за појединачне парцеле пољопривредног земљишта, надлежно предузеће за државне путеве је ЈП „Путеви Србије“.

Постојећа комунална опремљеност: Парцела није комунално опремљена.

Инвеститор је у обавези закључења Уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцем јавних овлашћења, који је претходни услов за издавање грађевинске дозволе, а у складу са чл. 3. став 7. Уредбе о локацијским условима.

Пре издавања грађевинске дозволе власник ЈЕ/НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште: Изградња објекта се одвија на пољопривредном земљишту изван граница грађевинског подручја. За те потребе прибавити решење од надлежног органа Одељења за финансије, привреду и пољопривреду у вези плаћања промене намене.

Друго: /

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: /

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

Највећа дозвољена спратност и висина објеката макс. П+0 (дозвољене нестандартне висине зависно од врсте механизације)

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: мин. 10,0 m од некатегорисаног пута (кп 870 к.о. Вогањ)

Задња грађевинска линија: мин. 20,0 m од границе парцеле државног пута 2.Б реда бр. 314 (Стејановачки пут)

Бочне грађевинске линије: мин. 5,0 m од границе суседне парцеле

Остале зграде на парцели: /

Нивелација: /

- **кота терена:** плански документ (око 110,0 м.н.в.) ± 0.00 идр ± 0.00 (110,00 мнв)
- **кота пода приземља:** плански документ блиска коти терена макс. 0,20м идр + 0.15 (110,15 мнв)
- **кота слемена:** плански документ / идр + 7.90 (117,90 мнв)
- **кота венца:** плански документ / идр + 6.90 (116,90 мнв)

Мах. Надзидак: Није дозвољен.

Светла висина просторије: Могућа је нестандартна светла висина зависно од врсте пољопривредне механизације.

Отвори: Главне отворе оријентисати према сопственом дворишту и улицу. На мањем растојању од прописаног није дозвољено имати отворе ка суседним парцелама.

Испусти на објекту: На висини 3,0 m и више, могуће је дозволити испуст у виду надстрешнице максимално 0,9 m од главног габарита објекта односно од грађевинске линије, као и стрехе максимално 0,5 m.

Спољно степениште: Није дозвољено

Обрада слободних површина, зеленило: У оквиру парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Минимум половина висине вишег објекта.

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): Минимална дозвољена удаљеност између објекта на сопственој парцели је 4,0m. Могуће је дозволити и растојање 0,0m (уз објекат) исте намене уколико су испоштовани противпожарни услови.

Смештај возила: Смештај возила организовати искључиво на сопственој парцели, изван површине јавног пута, у објекту или на отвореном зависно од потреба.

Противпожарна заштита: Обезбедити пролаз у дубину парцеле минималне ширине 4,0m.

Заштита околине: Према важећим прописима.

Ограда: Уколико се парцела ограђује са бочних страна, ограда се поставља на мин. 1,0m од границе суседне парцеле због обрађивања суседних парцела пољопривредном механизацијом.

Ограда око парцела може бити зидана или транспарентна мах. висине до 2,00m. До улице може бити комбинована са подзидом висине до 0,90m, мах висина ограде до 2,00m.

Сви елементи ограде (темељи, стубови) морају да буду на парцели власника парцеле.

Приступ објекту: Парцеле на којима се гради изван граница грађевинског подручја морају имати прилазни пут са тврдом подлогом мин. ширине 5,0 m до мреже јавних путева. Прилазни путеви и путеви у комплексу морају испуњавати прописане ширине и имати квалитетан застор; чисти и нечисти путеви се не смеју међусобно укрштати. За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацењивањем канала и прибавити сагласност надлежног органа. Приступ остварити са некатегорисаног пута са источне стране.

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:

Изградњом новог објекта не смеју се на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима.

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, међусобне удаљености објеката, индекс заузетости и изграђености и сл.

Депоноване и евакуација отпадака: Неоргански отпад мора се одвозити на одговарајуће депоније или се врши 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 или сопственим одвожењем на депонију.

Друго: У складу са Законом о путевима, заштитни појас се успоставља са сваке стране јавног пута, и то ван насеља за државне путеве 2. реда минимална ширина заштитног појаса је 10,0 m док се на спољу страну од заштитног појаса успоставља и појас контрилисане изградње ширине 10,0 m. У заштитном појасу јавног пута није дозвољена изградња објеката који нису у функцији пута, док се у појасу контролисане изградње ограничава врста и обим изградње објеката и који служи за заштиту јавног пута и саобраћаја на њему.

НАПОМЕНА

- Дислоцирати објекат ка јужној страни, тј. грађевинска линија од бочних суседа је на минимум 5,0m од границе парцеле суседа.
- Пољопривредна зграда мора имати нужно осветљење - вештачко осветљење.
- План генералне регулације за насеље Вогањ није основ за израду пројектне документације.
- 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 пољопривредне зграде за смештај пољопривредних машина и алата, спратности П+0, мах. димензија 10 x 60m, чисте висине 6,0m. За објекат нису потребни прикључци на комуналну мрежу, водовода, канализације, гаса и сл., док се објекат планира прикључити на постојеће бројило електронергетске мреже у власништву инвеститора које се налази на катастарској парцели број 888/10 к.о. Вогањ. Колско-пешачки приступ је планиран са источне стране са

некатегорисаног пута. Укупни индекс заузетости на парцели (остварено према ИДР-у за све објекте) износи 10,33%, индекс изграђености 0,10.

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.-449817-25 од 14.11.2025. године, издатим од стране ДОО "ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Путна инфраструктура: Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу број 1/4-150-1/25 од 13.11.2025. године.

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: 952-04-094-22412/2025 од 31.10.2025. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-29392/2025 од 03.11.2025. 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 1/3-185/2025. од 13.11.2025. 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 br. 5-9/2025 од септембра 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа "STUDIO" из Руме, главног пројектанта: Снежана Ердељац 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 (измена) -ИДР (0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), претходно горе поменуто; - Доказ о уплатама (републичка административна такса и такса на име Централног регистра); - Пуномоћје; - Геодетски снимак постојећег стања; -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.

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
Тања Малбашић

Заменица начелника Општинске управе
дипл. правник Нада Харш