

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-25957-LOC-1/2025
Заводни број: 353-218/2025
Датум: 12.09.2025. 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 План генералне регулације насељеног места Мали Радинци („Сл. лист општине Срема“, бр. 41/16) и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/15), поступајући по захтеву инвеститора Бороња Дејана [REDACTED] из Малих Радица, [REDACTED] поднетог путем ДОО «СМБ ПРО-ИНГ» из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, заведеног под бројем ROP-RUM-25957-LOC-1/2025, Интерни број: 353-218/2025 од 22.08.2025. године, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу економског објекта за смештај пољопривредне механизације, спратности П+0, на к.п. бр. 234 и 235 к.о. Мали Радинци, укупне површине парцеле к.п. бр. 234-П=614м², к.п. бр. 235-П=1233м², на основу Плана генералне регулације насељеног места Мали Радинци („Сл. лист општине Срема“, бр. 41/16) 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.

Категорија објекта: "А"

Класификациони број објекта: 127141 - гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде

Планирана бруто површина по идејном решењу: П=300,00 м²

Планирана нето површина по идејном решењу: $P=280,00 \text{ m}^2$

Друго: /

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр. 694 К.О. Мали Радинци, на к.п. 234 К.О. Мали Радинци евидентиран је 1 објект. Објект 1. $P=136\text{m}^2$, породична стамбена зграда

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: Економски објект за смештај пољопривредне механизације, спратности $P+0$, породично становање

Намена простора, зоне, целине: Пољопривредно земљиште

Врста радова : изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: Од к.п.бр. 234 и 235, до употребне дозволе, неопходно је формирати јединствену грађевинску парцелу.

Приступ јавној саобраћајној површини: Приступ објектима са улице Иришке (к.п. 262 КО Мали Радинци)

Постојећа комунална опремљеност: Парцела је комунално опремљена

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

Друго: 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.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: /
- индекс заузетости: 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објекта: Економски објекти P , изузетно са поткровљем

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: Мин. 15,0 м од постојећег породичног стамбеног објекта

Задња грађевинска линија: 1.0м од западне границе парцеле

Бочне грађевинске линије: Мин 1.0м од северне границе парцеле и мин. 4.0м од јужне границе парцеле

Остале зграде на парцели: Према листу непокретности бр. 694 К.О. Мали Радинци, на к.п. 234 К.О. Мали Радинци евидентиран је 1 објект. Објект 1. $P=136\text{m}^2$, породична стамбена зграда

Нивелација:

- **кота терена:** (+126,00 м.н.в.) ± 0.00
- **кота приземља:** +0,10м, према идејном решењу
- **кота пода поткровља:** /

- **кота венца:** /
- **кота слемена:** +5,45, према идејном решењу- могућа су минимална одступања

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: Према идејном решењу

Отвори: На удаљености мањој од 4,0м од суседног објекта, не могу се на странама према суседу предвиђати отвори просторија, односно могу се поставити прозори са високим парапетима (1,8м мерено од коте завршног слоја пода). Није дозвољено, према суседу нити јавном простору, исуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.)

Испусти на објекту: /

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина: Све слободне површине, унутар парцела намењених становању, преостале након изградње објекта и површина са тврдим застором, потребно је уредити као зелене површине (појединачно дрвеће, травњаци, цветњаци и сл.) на основу жеље инвеститора а према решењу пројектанта.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Економски објекти (стаје) постављају се на 15,0м од задњег дела стамбеног објекта – задње грађевинске линије (односи се и на суседне стамбене објекте).

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): Економски објекти морају се градити на удаљености од најмање 15,0м од главног стамбеног објекта.

Смештај возила: На сопственој парцели

Противпожарна заштита: Противпожарна заштита обезбедиће се поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија, изградњом саобраћајница према датим правилима, поштовањем прописа приликом пројектовања и изградње објекта и обезбеђењем одговарајућег капацитета водоводне мреже.

Приликом пројектовања и извођења радова непосредно примењивати противпожарне прописе. Конструктивни склоп извести од материјала који нису лако запаљиви.

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 угрожавајуће на постојеће објекте).

Делови објекта (подземни и надземни) не могу прелазити линију границе парцеле.

За обезбеђење заштите суседних објекта од обрушавања и рушења придржавати се минималних одстојања и то $\frac{1}{2}$ висине већег објекта, али не мање од 4,0м.

На удаљености мањој од 4,0м од суседног објекта, не могу се на странама према суседу предвиђати отвори просторија, односно могу се поставити прозори са високим парапетима (1,8м мерено од коте завршног слоја пода). Није дозвољено, према суседу нити јавном простору, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).

Одвођење атмосферских падавина са кровних површина свести у оквиру сопствене парцеле. Површинске воде не смеју се усмеравати према другој парцели. Атмосферске и површинске воде сакупљати у резервоар предвиђен само за кишницу или слободним падом, риголама или зацељено свести у најближи ризицијент (путни канал). Површинске

и друге воде из економског дворишта одводе се у водонепропусне јаме. Удаљеност ђубришта и пољског клозета од било ког пословног, производног или стамбеног објекта и бунара не може бити мање од 20,0м, односно 50,0м од било ког објекта јавне намене.

Септичке јаме градити на 3,0м од сопственог и границе суседних парцела.

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

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту (жива ограда, групација дрвећа или жбуња, дрворед и сл.).

Ограда: /

Приступ објекту: Приступ на јавни пут, преко улице Иришке

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.

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 300,0м². Планирана нето површина по идејном решењу износи 280,00м². "А" категорија, класификациона ознака 127141. Укупан индекс заузетости износи 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.-349530-25 од 08.09.2025. 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. 1/4-107-1/2025 од 27.08.2025. 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: 952-04-094-17121/25 од 25.8.2025. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-21688/2025 од 26.08.2025. 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 1/3-146/2025 од 03.09.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-С-01.08/25 из августа 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 350,00 динара уплаћених на рачун број 840-742251843-73, са позивом на број 3222908803, општинска административна такса.

Обрадила
дипл.прав. Ружица Бабић

Шеф Одељења
дипл. прав. Љиљана Ђукић Ковачевић