

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-14021-LOCA-5/2025
Заводни број: 353-204/2025
Датум: 25.08.2025. године
22400 Рума

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, заменица 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. године и шеф Одељења за урбанизам и грађење 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), 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 Плана генералне регулације за насеље Платичево (Службени лист општина Срема ", бр. 7/2010, 24/2015) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/15), поступајући по захтеву за измену локацијских услова број ROP RUM-14021-LOCH-2/2024, интерни број 353-145/2024 од 27.05.2024. године, инвеститора ДОО "ХИДРООПРЕМА" Шабац МБ: 17008838, ПИБ:100110406, ул. Цара Душана бр. 40/1/14, поднетом путем Пројектног бироа "SMB PRO-ING" ДОО RUMA, законски заступник Милош Краљ из Руме, заведеним под ЦИС бројем ROP-RUM-14021-LOCA-5/2025, Интерни број 353-204/2025 од 12.08.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I МЕЊАЈУ СЕ Локацијски услови број. ROP-RUM-14021-LOCH-2/2024, Интерни број 353-145/2024 од 27.05.2024. године, за изградњу објекта пољопривреде за смештај пољопривредне механизације, спратности П+0, на к.п. бр. 3679 к.о. Платичево, укупне површине парцела 4090м², тако да гласе:

I Издају се Локацијски услови за изградњу економског објекта за смештај пољопривредне механизације спратности П+0, категорије објекта "А", класификационе ознаке: 127141, на к.п. бр. 3679 к.о. Платичево, укупне површине парцеле 4.090м², на основу Плана генералне регулације за насеље Платичево (Службени лист општина Срема ", бр. 7/2010, 24/2015) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/15) потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са овим законом.

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: 241,21 м²

Нето површина објекта: 237,39 м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према листу непокретности бр. 1711 к.о. Платичево, на к.п. бр. 3679 к.о. Платичево нема евидентираних објеката

Објекти које треба уклонити: /

Приступ јавној саобраћајној површини: Парцела има директан приступ са северо-источне стране на јавну саобраћајну површину пута – улица Ђорђа Вукадиновића (к.п.бр. 1970 КО Платичево) у ширини уличног фронта око 28,0м

Постојећа комунална опремљеност: Парцела је комунално опремљена, коловоз, водовод, ел. мрежа, гас, тт мрежа.

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

Друго: На истој парцели у току је изградња стамбено-пословног објекта бр.1, спратности П+2, бруто грађевинске површине земљишта под објектом 333,29 м², бруто развијене грађевинске површине 983,71м², максималне висине мерено од коте терена 11,37м а за који је исходована грађевинска дозвола број ROP-RUM-3795-СПИИ-7/2024. Стамбено-пословни објекат није предмет ових услова али његова изградња утиче на урбанистичке параметре.

Планирана намена: Економски објекат за смештај пољопривредне механизације

Намена простора, зоне целине: површина за породично становање

Врста радова: Нова изградња

Грађевинске линије: економски у дно парцеле

Предња грађевинска линија: мин.15,00м од главног објекта на парцели (стамбено-пословног објекта који је у изградњи у одвојеном поступку)

Задња грађевинска линија: мин. 0,50м од задње грађевинске линије (кп 3678 КО Платичево)

Бочне грађевинске линије: мин. 1,0м од границе парцеле са суседом (кп 39 КО Платичево) мин.
1,0м од границе парцеле са суседом (кп 44/2 КО Платичево)

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 0.8

- индекс заузетости: за парцеле преко 750,0 м² макс. 30% (под објектима)

Највећа дозвољена спратност и висина објекта: макс. П+0

Остале зграде на парцели: Према ИДР-у : У току је изградња стамбено- пословног објекта бр.1, спратности П+2, бруто грађевинске површине земљишта под објектом $333,29\text{m}^2$, бруто развијене грађевинске површине $983,71\text{m}^2$ максималне висине мерено од коте терена 11,37м.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама:

Минимална удаљеност новог економског објекта од суседних стамбених и пословних објекта је мин.15,00м. Удаљеност између помоћних и економских објеката на суседним парцелама је мин. 1,00м, под условом да то растојање није дуже од 20,00м.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Минимална удаљеност економског објекта од сопственог главног објекта (стамбено-пословног) је мин. 15,00м.

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

Приступ објекту:

Обезбедити колско-пешачки приступ за пољопривредне парцеле мин. 4,0м

Обавезно је обезбедити колски пролаз у дно парцеле.

За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацењвање канала и прибавити сагласност надлежног органа.

Колски и пешачки приступ објекту је омогућен са северо-источне стране, из улице Ђорђа Вукадиновића (кп 1970 к.о. Платичево). Новопроектваном објекту се приступа планираном колском саобраћајницом, која се пружа са југо-источне стране објекта бр.1. Приступ парцели решен је приликом издавања услова за изградњу стамбено-пословног објекта бр.1 на истој парцели.

Нивелација према ИДР-у:

- **кота терена:** ПЛАН (око $80,65 \text{ м.н.в.} \pm 0.00$ ИДР - 0.10 ($80,65 \text{ мнв}$)
- **кота пода приземља:** ПЛАН блиска коти терена око $0,20\text{м}$ а зависиће и од намене објекта ИДР ± 0.00 ($80,75 \text{ мнв}$)
- **кота венца:** ПЛАН / ИДР $+ 4.95$ ($85,70 \text{ мнв}$)
- **кота слемена:** ПЛАН / ИДР $+ 7.15$ ($87,90 \text{ мнв}$)

Максимални надзидак: /

Светла висина просторије: Могућа је нестандартна светла висина због потребе смештаја веће пољопривредне механизације.

Отвори: Главне отворе оријентисати према сопственом дворишту и улици. Према ближем суседу отвори се постављају на парапету минималне висине $1,80\text{м}$.

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

Спољно степениште: /

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

Ограда: Ограда око парцела може бити зидана или транспарентна мах. висине до $2,00\text{м}$. До улице може бити комбинована са подзидом висине до $0,90\text{м}$, мах висина ограде до $2,00\text{м}$.

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

Противпожарна заштита: Обезбедити пролаз у дубину парцеле ширине мин. 4,0 м, а према идејном решењу прилаз за противпожарна возила биће омогућен преко интерне саобраћајнице ширине 5,50м за потребе противпожарног возила.

Услови за обезбеђивање 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). Нови објекат са потенцијално угрожавајућом наменом према суседном постојећем објекту мора бити лоциран на мин растојању од 4,0м од истог, а за веће висине новог објекта мора бити удаљен за зону обрушавања истог (за 2/3 висине новог објекта). Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту. Отвори на фасадама новог објекта, који је удаљен од бочног суседа 0,5м, могу бити само са високим парапетима (мин 1,8м), морају имати на себи густу мрежу како би се спречио пролаз инсеката и глодара, такође није дозвољено испуштање, према суседу, непријатних мириса и честицама zasiћеног (загађеног) ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.) из производних просторија и технолошких поступака. 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.

Заштита околине: Према важећим прописима.

Депонованье и евакуација смећа: Привремено депонованье комуналног отпада са појединачних локација, предвиђено је у контејнере и у сопствене канте за смеће које ће се у сарадњи са комуналним предузећем или самостално одвозити на насељску депонију. Пре почетка извођења радова на изградњи неопходно је уклонити хумусни слој и засебно га депоновати и обезбедити од разношења. Хумус након окончања радова искористити за санацију сваке локације на којој је предвиђена изградња.

Правила за образовање грађевинске парцеле: Предметна к.п. бр. 3679 к.о. Платичево, површине 4.090 м², представља самосталну грађевинску парцелу и задржава се према постојећем стању

Друго: /

Напомена:

- Економски објекат мора имати нужно осветљење (вештачко осветљење), а које се не мора обезбедити прикључком на електро мрежу.
- 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 измењених Локацијских услова, планира се изградња објекта пољопривреде, економски објекат за смештај пољопривредне механизације, спратности П+0, мах. димензија 7,99м x 30,24м, максималне висине мерено од коте терена 7,25м. Укупне бруто површине 241,21м² и укупне нето површине 237,39м². За објекат нису потреби прикључци на комуналну мрежу. На катастарској парцели 3679 К.О. Платичево исходована је грађевинска дозвола за изградњу Стамбено–пословног објекат ROP-RUM-3795-СПИН-7/2024, спратности П+2, који је узет у обзир приликом обрачуна урбанистичких параметара и који је приказан на ситуационим приказима кроз документацију. Стамбено–пословни објекат је бруто грађевинска површина земљишта под објектом 333,29 м², бруто развијене грађевинске површине 983,71м², максималне висине мерено од коте терена 11,37м. Колски и пешачки приступ објекту је омогућен са северо-источне стране, из улице Ђорђа Вукадиновића (кп 1970 к.о. Платичево). Новопројектованом објекту се приступа планираном колском саобраћајницом, која се пружа са југо-источне стране објекта бр.1. Приступ парцели решен је приликом издавања услова за изградњу стамбено-пословног објекта бр.1 на истој парцели. Укупни индекс заузетости на парцели (остварено према ИДР-у за све објекте) износи 14,05%, индекс изграђености 0,3, док је заузетост под саобраћајним површина 27,24%, и остаје 58,48% за зелене површине.

VI УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре); - Доказ о уплатама (републичка административна такса и такса на име Централног регистра); - Пуномоћје; - Потврда о пријему захтева; - Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози; -Локацијски услови број ROP-RUM-14021-LOCH-2/2024 од 27.05.2024. године; -Допис за измену локацијских услова.

Надлежни орган је затражио од Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума нове услове за пројектовање и прикључење објекта јер је дошло до промене у габариту објекта, укупној бруто површини објекта, укупној нето површини објекта, урбанистичким параметрима након планиране измене за изградњу (заузетост на парцели, заузетост саобраћајне манипулативне површине, зелена површина и индекс изграђености).

Дана 20.08.2025. године под бројем 1/3-136/25 надлежно предузеће доставило је нове Услове за пројектовање и прикључење објекта.

Све остале одредбе у Локацијским условима бр. ROP RUM-14021-LOCH-2/2024, интерни број 353-145/2024 од 27.05.2024. године остају на снази.

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
дипл.правник Љиљана Ђукић Ковачевић

ЗАМЕНИЦА НАЧЕЛНИКА ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
дипл.правник Нада Харш