

**Република Србија**  
**Аутономна Покрајина Војводина**  
**ОПШТИНА РУМА**  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
**ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ**  
**ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ**  
**Број предмета: ROP-RUM-21715-LOC-1/2025**  
**Заводни број: 353-180/2025**  
**Датум: 06.08.2025. 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), 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 детаљне регулације радног комплекса у функцији пољопривредне производње у Жарковцима («Сл. лист општина Срема» бр. 15/25), поступајући по захтеву инвеститора: Пољопривредно друштво „НОВА БУДУЋНОСТ“ ДОО Жарковац МБ: 08237930 ПИБ: 101916468, ул. Максима Горког 2а, поднетом путем овлашћеног Пројектног бироа "СМБ ПРО-ИНГ" доо Рума из Руме, чији је законски заступник Милош Краљ из Руме, заведен под бројем ROP-RUM-21715-LOC-1/2025, Интерни број: 353-180/2025 од 17.07.2025. године, доноси

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**I за изградњу економског објекта бр. 1 спратности П+0, економског објекта бр. 2 спратности П+0, економског објекта бр. 3 спратности П+0, економског објекта бр. 4 спратности П+0, на к.п бр. 745 к.о. Жарковац, укупна површина парцеле 5ha 40a 45m<sup>2</sup>, на основу Плана детаљне регулације радног комплекса у функцији пољопривредне производње у Жарковцима( Сл. лист општина Срема бр. 15 /25) 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: 127 141-** Гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата као и остале пољопривредне, помоћне зграде

**Бруто површина објекта:**

Објекат бр. 1 - 539,14 м<sup>2</sup>  
Објекат бр. 2 - 476,25 м<sup>2</sup>  
Објекат бр. 3 - 476,25 м<sup>2</sup>  
Објекат бр. 4 - 476,25 м<sup>2</sup>  
Укупна БРУТО површина 1.967,89 м<sup>2</sup>

**Нето површина објекта:**

Објекат бр. 1 - 531,54 м<sup>2</sup>  
Објекат бр. 2 - 468,88 м<sup>2</sup>  
Објекат бр. 3 - 478,88 м<sup>2</sup>  
Објекат бр. 4 - 458,72 м<sup>2</sup>  
Укупна НЕТО површина 1.938,802 м<sup>2</sup>

**Друго:** /

**II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:**

**Постојећи објекти:** На парцели су изграђени следећи објекти:

ОВЈЕКАТ BR.1 346,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.2 531,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.3 667,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.4 448,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.5 579,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.6 863,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.7 863,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.8 1.022,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.9 1.342,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.10 390,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.12 66,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.13 5,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.14 14,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.15 66,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.16 585,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.17 177,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.18 177,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.19 177,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.20 42,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.21 42,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.22 42,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.23 42,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.24 36,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.25 36,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.26 36,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.27 36,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.28 36,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.29 36,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.30 6,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.31 6,00 м<sup>2</sup>  
ОВЈЕКАТ BR.32 6,00 м<sup>2</sup>

ОБЈЕКАТ BR.34 886,00 м<sup>2</sup>  
ОБЈЕКАТ BR.35 25,00 м<sup>2</sup>  
ОБЈЕКАТ BR.37 57,00 м<sup>2</sup>  
ОБЈЕКАТ BR.38 16,00 м<sup>2</sup>  
ОБЈЕКАТ PREDMET OZAKONJENJA 10,89 м<sup>2</sup>  
Укупна површина постојећих објеката 9.714,89 м<sup>2</sup>

**Постојећи објекти које треба уклонити:** Објекат број 11 се уклања

**Намена објекта:** Објекти за смештај пољопривредне механизације и смештај пољопривредних производа

**Намена простора, зоне, целине:** Радна зона

**Врста радова:** Изградња

**Правила за формирање грађевинске парцеле:** У оквиру ових услова није предвиђена препарцелација

**Приступ јавној саобраћајној површини:** из улице Максима Горког ( к.п. 1674 ) и Улице ЈНА ( к.п. 747/53)

**Постојећа комунална опремљеност:** На парцели је изграђена сва инфраструктурна мрежа која је потребна за функционисање комплекса (електро мрежа, водовод, септичка јама, гас ).

Постојећи потрошачи који се налазе у предметној зони напајају се из дистрибутивне трансформаторске станице ТС 20/0,4 kV "ЕКОНОМИЈА-ЖАРКОВАЦ" инсталисне снаге до 630 kVA.

Постојећа НН (0,4kV) мрежа у предметној зони је изведена надземно.

Постојећа VN (20kV) мрежа предметног подручја је изведена надземно. Западном страном улице Максима Горког, пружа се водоводна мрежа НД 90;

- Северном страном улице ЈНА, пружа се водоводна мрежа НД 65;
- Јужном страном улице Румска (државни пут II А реда број 126, Жарковац - Путинци), пружа се транзитни цевовод НД 225.

Постојећи комплекс у функцији пољопривредне производње ДОО „Нова Будућност" Жарковац, прикључен је на водоводну мрежу у улици Максима Горког, са прикључком димензије Ф 50mm.

Мерење захваћене количине воде врши се путем водомера Ф 50, смештеног у водомерно окно.

ЛП "Гас-Рума" на подручју обухвата Плана детаљне регулације регулације Радног комплекса има и то:

1. Индивидуални гасни прикључак са неодорисане гасне мреже  $6 < p < 12 \text{ bar}$  за објекат сушаре величине мерача Г160, активан.
2. Индивидуални гасни прикључак са неодорисане гасне мреже  $6 < p < 12 \text{ bar}$  за објекат

радионице величине мерача Г40, неактиван.

3. Индивидуални гасни прикључак са одорисане гасне мреже  $1 < p < 4 \text{ bar}$  за објекат сушаре величине мерача Г25, активан.

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

Друго: /

**Урбанистички параметри:**

- индекс изграђености: 1,0 према ИДР-у 0,22

- индекс заузетости: 50 %, према ИДР-у 31,24%

**Највећа дозвољена спратност и висина објеката:** П (Технолошка висина), висина слемеа 8.4 м)

**Правила регулације:** /

**Предња грађевинска линија** Мин. 5,00м од регулационе линије

**Задња грађевинска линија:** Мин 10,00 м од Државног пута – важи за цео комплекс.

**Бочне грађевинске линије:** Од бочног суседа мин 5,00

**Остале зграде на парцели:** /

П ( приземље ), нестандардна висина

**Нивелација:**

**кота терена:** 121,60<sub>МНВ</sub>/-0,10 м

**кота пода приземља:** 121,70<sub>МНВ</sub>/+/-0.00

**кота пода подрума:**/

**Мах. Надзидак:** /

**Светла висина просторије:** Нестандардна висина објеката.

Венац 6,89 м

Висина објекта 8,40 м

По Плану спратност П,

По ИДР-у висина простора, 6.00м

**Отвори:** Главне отворе оријентисати према сопственој парцели.

**Испусти на објекту:** /

**Спољно степениште:** /

**Обрада слободних површина, зеленило:** Слободни простори између планираних садржаја садржаће травне површине од врста трава отпорних на гажење у комбинацији са декоративним врстама дрвећа и жбуња.

**Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама:** 1/2 висине вишег објекта

**Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели):** за 1/2 висине вишег објекта вишег објекта или мин.4,00м

**Смештај возила:** На сопственој парцели и у економском објекту за смештај пољопривредне механизације.

**Противпожарна заштита:** Према условима Министарства унутрашњих послова- Сектор за ванредне ситуације у Сремској Митровици – Одсек за превентивну заштиту у Сремској Митровици.

**Ограда:** Постојећа

**Приступ објектима:** Колски приступ објектима оствариће се из Улице Максима Горког (к.п.747/53), преко интерне саобраћајнице за одвијање саобраћаја у два смера - приступ парцели и излаз са парцеле.

**Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:** Изградњом објекта не сме се на било који начин угрозити стабилност суседних објеката

**Депоноване и евакуација отпада:** На парцели предвидети простор са одговарајућим посудама за привремено депоновање отпада. Евакуацију врши надлежно комунално предузеће

**Друго:** /

### **III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА**

Пројектовани економски објекат је слободностојећи објекат спратности П+0, чија укупна БРУТО површина износи 539,14м<sup>2</sup>, а НЕТО 531,54м<sup>2</sup>. Улаз у објекат смештен је са североисточне стране, коме се приступа са ЈНА улице. Интерна саобраћајница је предвиђена за одвијање саобраћаја у два смера -приступ парцели и излаз са парцеле. Релативна кота пода приземља је на ±0,00 м, а релативна кота висине терена, у техничкој документацији означена је са -0,10 м, што одговара апсолутној висинској коти од +121,60 мнв. Слеме/висина објекта (мерено од коте терена) износи 8,40 м. Намена новопроектваног објекта је Економски објекат за смештај пољопривредне механизације, спратности П+0.

### **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.-298175-25 од 31.07.2025. 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 1/4-80-1/2025 од 22.07.2025. године израђени од стране 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: 952-04-094-14538/2025 од 21.07.2025. године.

2. Копија катастарског плана водова број: 956-302-18343/2025 од 21.07.2025. 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- 119/2025 од 05.08.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-ЈК-06/25 из јула 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране "СМБ ПРО-ИНГ" доо Рума, главног пројектанта дипл.инж.арх. Марије Миливојевић, са лиценцом број 300 О090 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; -Геодетски снимак постојећег стања;- Потврда о пријему захтева; -Решење бр 952-02-20-094-6695/2021; -рачун за струју.

**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.

Обрадила  
дипл.прав. Ружица Бабић

**ДОСТАВИТИ:**

1. Архиви
2. Инвеститору
3. Имаоцима јавних овлашћења:

**ЗАМЕНИЦА НАЧЕЛНИКА  
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ ОПШТИНЕ РУМА  
дипл.правник Нада Харш**