

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-18820-LOCH-2/2025
Заводни број: 353-186/2025
Датум: 06.08.2025. 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 насеља Хртковци („Сл. лист општине Срема“, бр. 04/09, 06/14, 09/19, 32/23) и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/15), поступајући по усаглашеном захтеву инвеститора Вукојевић Саве [REDACTED] и Вукојевић Розалије [REDACTED] обоје из Хртковаца, [REDACTED] поднетог путем Пројектног бироа “Студио” из Руме, законски заступник Снежана Ердељац Панић из Руме, заведеног под бројем ROP-RUM-18820-LOCH-2/2025, Интерни број: 353-186/2025 од 21.07.2025. године, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И за изградњу зграде за смештај пољопривредних производа – четири сушаре за дуван, на к.п. бр. 4515 к.о. Хртковци, укупне површине парцеле 3764м², на основу Плана генералне регулације насеља Хртковци („Сл. лист општине Срема“, бр. 04/09, 06/14, 09/19, 32/23) 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: 127121 – пољопривредне зграде – зграде за чување и узгој пољопривредних производа

Планирана бруто површина по идејном решењу:

Сушара бр. 1 $P=16,06\text{м}^2$
Сушара бр. 2 $P=23,36\text{м}^2$
Сушара бр. 3 $P=23,36\text{м}^2$
Сушара бр. 4 $P=23,36\text{м}^2$
Укупно $86,09\text{м}^2$

Планирана нето површина по идејном решењу:

Сушара бр. 1 $P=15,01\text{м}^2$
Сушара бр. 2 $P=22,16\text{м}^2$
Сушара бр. 3 $P=22,16\text{м}^2$
Сушара бр. 4 $P=22,16\text{м}^2$
Укупно $81,49\text{м}^2$

Друго: /

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти:

Према листу непокретности бр. 1309 К.О. Хртковци, на к.п. 4515 К.О. Хртковци евидентиран је 1 објекат.

Објекат 1. $P=119\text{м}^2$, породична стамбена зграда,;

Према геодетском снимку:

- објекат бр.1 има површину од 154м^2 и у поступку је озакоњења.

Поред објекта бр.1, према геодетском снимку, на парцели се налазе следећи објекти који су у поступку озакоњења:

-објекат бр.2-помоћна зграда, $P=57\text{м}^2$

-објекат бр.3-економска зграда, $P=25\text{м}^2$

-објекат бр.4-економска зграда, $P=168\text{м}^2$

-објекат бр.5-економска зграда, $P=62\text{м}^2$

-објекат бр.6-економска зграда, $P=48\text{м}^2$

-објекат бр.7-економска зграда, $P=66\text{м}^2$

-објекат бр.8-економска зграда, $P=11\text{м}^2$

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: Пратећи објекти – 4 сушаре за дуван

Намена простора, зоне, целине: Породично становање

Врста радова : изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: /

Приступ јавној саобраћајној површини: Приступ објектима са улице Вука Караџића (к.п. бр. 2187/1 к.о. Хртковци)

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, дозвољена су мања одступања у односу на ИДР који кориштен као основа за издавање ових услова, уз услов да су у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 2.0
- индекс заузетости: за пољопривредна домаћинства 40%

Највећа дозвољена спратност и висина објекта: за пратеће објекте је П+0

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: Према идејном решењу – 4,0м од југозападне фасаде објекта број 8 (објекат је у поступку озакоњења)

Задња грађевинска линија: 1.0м од југозападне границе парцеле

Бочне грађевинске линије: Мин. 1.0м од југоисточне границе парцеле и мин. 4.0м од југоисточне фасаде објекта бр. 5 (предмет озакоњења)

Остале зграде на парцели:

Према листу непокретности бр. 1309 К.О. Хртковци, на к.п. 4515 К.О. Хртковци евидентиран је 1 објекат. Објекат 1. П=119м², породична стамбена зграда,;

Према геодетском снимку:

- објекат бр.1 има површину од 154м² и у поступку је озакоњења.

Поред објекта бр.1, према геодетском снимку, на парцели се налазе следећи објекти који су у поступку озакоњења:

-објекат бр.2-помоћна зграда, П=57м²

-објекат бр.3-економска зграда, П=25м²

-објекат бр.4-економска зграда, П=168м²

-објекат бр.5-економска зграда, П=62м²

-објекат бр.6-економска зграда, П=48м²

-објекат бр.7-економска зграда, П=66м²

-објекат бр.8-економска зграда, П=11м²

Нивелација:

- **кота терена:** (+80,19мнв) ± 0,00
- **кота приземља:** Коте помоћних (пратећих) објеката су блиске коти дворишта, тј. 0,20м а зависиће и од намене објекта.
- **кота пода поткровља:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** +2,80, према идејном решењу – могућа су минимална одступања

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: Према идејном решењу

Отвори: Код пратећих објеката отварање на фасадама врши се према властитом дворишту према функционалном склопу.

Испусти на објекту: /

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина: Све слободне површине, унутар парцела намењених становању, преостале након изградње објеката 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: Пратећи објекти морају бити удаљени мин. 4.0м од главног објекта на суседној парцели

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Минимално 3 метра од главног објекта

Смештај возила: На сопственој парцели

Противпожарна заштита: Неопходно је прибавити услове надлежног предузећа и обезбедити минимално пролаз у дно парцеле ширине 4м

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

Ограда: /

Приступ објекту: Приступ на јавни пут, улица Вука Караџића. Приступ, односно повезивање на јавни пут (улицу) мора имати мин. ширину: ш=4,0м за пољопривредне парцеле.

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.

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.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња зграде за смештај пољопривредних производа – четири сушаре за дуван. Планирана бруто површина по идејном решењу износи сушару бр. 1 П=16,06м², сушара бр. 2 П=23,36м², сушара бр. 3 П=23,36м², сушара бр. 4 П=23,36м² укупно 86,09м². Планирана нето површина по идејном решењу износи сушару бр. 1 П=15,01м², сушара бр. 2 П=22,16м², сушара бр. 3 П=22,16м², сушара бр. 4 П=22,16м² укупно 81,49м². “А” категорија, класификациона ознака 127121. Укупан индекс заузетости износи за пољопривредна домаћинства 40%. Укупан индекс изграђености износи 2.0.

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.-306694-25

од 01.08.2025. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Гасоводна мрежа: Техничка информација бр. 20.83.1 од 25.07.2025. године, издата од ЈП "ТАС-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: 952-04-094-14726/25 од 23.07.2025. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-18836/2025 од 24.07.2025. 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 у погледу мера заштите од пожара бр. 217-6039/25 од 25.07.2025. године издати од МУП РС Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту, те је неопходно пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

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 1/3-125/2025 од 01.08.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 8-6/2025 из јуна 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа "Студио" из Руме, главног и одговорног пројектанта: Снежане Ердељац Панић, дипл. инж. арх., бр. лиценце 300 0252 03 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 50,00 динара уплаћених на рачун број 840-742251843-73, са позивом на број 97 90 229, општинска административна такса.

Обрадила

дипл.прав. Ружица Бабић

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