

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-25138-LOC-1/2025
Заводни број: 353-210/25
Датум: 04.09.2025. 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 детаљне регулације Радна зона „Југ-2” у Руми („Службени лист општина Срема“ бр. 3/2011, 28/2014, 20/23, 44/23-исправка и 49/24.), поступајући по захтеву инвеститора „СРЕМПУТ“ ДОО Рума, МБ: 08040664, ПИБ: 101339701 из Руме, ул. Асфалтна база бр. 1, поднетом путем "APAIN" ДОО из Београда чији је законски заступник Владимир Бабић из Београда, заведеном под бројем ROP-RUM-25138-LOC-1/2025, Интерни број: 353-210/2025 од 15.08.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу пословног објекта у две фазе спратности (П+1), на к.п. бр. 11297/20 К.О. Рума, укупне површине парцеле 102.256,00м², на основу Плана детаљне регулације Радна зона „Југ-2” у Руми („Службени лист општина Срема“ бр. 3/2011, 28/2014, 20/23, 44/23-исправка и 49/24.) 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: "В"

Класификациони број објекта:

122 012 (100%) – Пословне зграде / Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др), преко 400 м² и П+2

Бруто површина објекта:
НОВИ ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ, П+1

ПРИЗЕМЉЕ: I фаза: 229,44 м² II фаза: 185,16 м²

СПРАТ: I фаза: 229,44 м² II фаза: 185,16 м²

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА I ФАЗЕ, објекат бр. 1. (БРГП): 458,88 м²

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА II ФАЗЕ, објекат бр. 2. (БРГП): 370,32 м²

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ЦЕЛОГ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА (БРГП): 829,20 м²

Нето површина објекта:

ОБЈЕКАТ, П+1

ПРИЗЕМЉЕ: I фаза: 191,47 м² II фаза: 156,35 м²

СПРАТ: I фаза: 179,88 м² II фаза: 146,46 м²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА

ОБЈЕКТА I ФАЗЕ, објекат бр.1: 371,35 м²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА

ОБЈЕКТА II ФАЗЕ, објекат бр.2: 302,81 м²

НЕТО ПОВРШИНА ЦЕЛОГ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, П+1: 674,16 м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: Према катастру непокретности РГЗ РС, извод бр. 11455 к.о. Рума, на к.п. бр. 11297/20, евидентирани су следећи објекти:

Под бр. 1 - Пословна зграда за коју није утврђена делатност, површине 256 м², П+0, објекат преузет из земљишне књиге;

Под бр. 3 - Пословна зграда за коју није утврђена делатност, површине 417 м², П+0, објекат преузет из земљишне књиге;

Под бр. 4 - Пословна зграда за коју није утврђена делатност, површине 167 м², П+0, објекат преузет из земљишне књиге;

Под бр. 5 - пословна зграда за коју није утврђена делатност, површине 167 м², П+0, објекат преузет из земљишне књиге;

Под бр. 6 - Пословна зграда за коју није утврђена делатност, површине 168 м², П+0, објекат преузет из земљишне књиге;

Под бр. 7 - Пословна зграда за коју није утврђена делатност, површине 114 м², П+0, објекат преузет из земљишне књиге;

Под бр. 8 - Пословна зграда за коју није утврђена делатност, површине 372 м², П+0, објекат преузет из земљишне књиге;

Под бр. 9 - Пословна зграда за коју није утврђена делатност, површине 41 м², П+0, објекат преузет из земљишне књиге;

Под бр. 10 - Објекат грађевинарства-темељ асфалтне базе, површине 2057 м², објекат има одобрење за употребу;

Под бр. 11 - Објекат грађевинарства-асфалтна база трајног карактера, површине 2249 м², објекат има одобрење за употребу;

Под бр. 12. Зграда грађевинарства - Асфалтна база „ТВА 4000 -WARM RC PD 18“, површине 2176 м², објекат има употребну дозволу;

Према евидентираном стању у катастру непокретности укупна површина земљишта под објектима износи 8184,00 м².

Постојећи објекти које треба уклонити: Нема објеката за уклањање.

Планирана намена: Пословни објекат, спратност П+1 (канцеларије са пратећим садржајем)

Намена простора, зоне, целине: Радна зона (производња, прерада, трговина на велико, складиштење сировина и готових производа, разне услужне делатности и сл.), у блоку 11

Врста радова: Изградња

Намена објекта: Пословни објекат

Правила за формирање грађевинске парцеле: Предметна к.п. бр.11297/20 к.о. Рума, површине 102.256,0 м², представља самосталну грађевинску парцелу и задржава се према постојећем стању.

Приступ јавној саобраћајној површини: Парцела има постојећи приступ са северо-источне стране, к.п. бр. 11297/21 к.о. Рума, који је повезан са Државним путем I Б реда бр.21 (Нови Сад - Ириг- Рума- -Шабац - Коцељева - Ваљево - Косјерић - Пожега - Ариље - Ивањица - Сјеница), к.п. бр. 12658/13 к.о. Рума, на југо-источној страни.

Приступ објекту: Приступ, односно повезивање на јавни пут, улицу мора имати мин. ширину 6,00 м за радне комплексе поготово уколико се исти користи као јединствен улаз-излаз (тада би ширина требала да се повећа на мин 7,50 м). Правилније је ова два приступа раздвојити - улаз у комплекс и излаз из комплекса. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле (*нужни пролаз*) за изузетне потребе - опште (пожар, за санитетско возило) и посебне - везане за делатности на парцели. Са јавне површине се користи постојећи приступ.

Постојећа комунална опремљеност: Парцела је комунално опремљена, струја, вода, хидрантска мрежа, канализација, саобраћајни прикључак, планирана гасоводна мрежа

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

Друго: /

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1.0

- индекс заузетости: макс. 30% (под објектима), за парцеле преко 10ха

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: макс. П+3 (са или без подрума или сутерена.

Правила регулације: Диспозиција објеката приказана у ИДР-у се усваја.

Предња грађевинска линија: Према Плану: Мин. 10,0м од регулационе линије

Према ИДР-у: Објекат I фазе, објекат бр.1, на удаљености око 67,04м од регулационе линије, СЕВЕРО-ИСТОК

Према ИДР-у: Објекат II фазе, објекат бр.2, на удаљености око 52,67м од регулационе линије, око 11,97м од објекта бр.3. на парцели СЕВЕРО-ИСТОК

Задња грађевинска линија: Према Плану: Мин. 5,00м од границе парцеле или суседних објеката

Према ИДР-у, у односу на регулациону линију 0.00, задња грађевинска линија објекта I фазе, објекта бр.1, је на удаљености око 86,23м, ЈУГО-ЗАПАД

Према ИДР-у, у односу на регулациону линију 0.00, задња грађевинска линија објекта II фазе, објекта бр.2, је на удаљености око 63,41м, ЈУГО-ЗАПАД

Бочне грађевинске линије: Према Плану: Мин. 5,00м од границе парцеле или суседних објеката

СЕВЕРО-ЗАПАД, ЈУГО-ИСТОК

СЕВЕРО - ЗАПАД: Удаљеност објекта бр. 2. од постојећег објекта бр.7. износи око 15,00м;

Удаљеност објекта бр.1. од приказаног бочног објекта који није евидентиран у катастру непокретности (лабораторија), износи око 17,00м.

ЈУГО- ИСТОК: У непосредној близини планираних објеката , на бочној југо- источној страни нема изграђених објеката.
У свему према графичком прилогу.

Остале зграде на парцели: /

Нивелација: Према Плану Коте подова приземља пословних и других објеката - износи од 0,20 до 1,50м од коте тротоара (или околног терена) зависно од садржаја у објекту и поседовања сутерена или подрума, а посебно гараже у сутерену када је нагиб рампе мах 16%;

- **кота терена:** Према ИДР-у: -0,52м (од приступног тротоара)
- **кота пода приземља:** Према ИДР-у: +/-0.00/ 94.94мнв
- **кота пода спрата:** Према ИДР-у: +3,60м
- **кота венца:** Према ИДР-у: +6,80м
- **кота слемена:** Према ИДР-у: +9,58м
- **кота забата:** ИДР-у: +10,18м/ 105.12мнв

Мах. Надзидак: Није дозвољен

Светла висина просторије: Светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,00м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност.

Отвори: Спољни отвори пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели. Отварање отвора нормалних димензија (и великих) на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту. С обзиром на диспозицију објеката, нема посебних ограничења за постављање отвора.

Испусти на објекту: Могу се дозволити испусти на објекту на висини изнад 3,00м од коте тротоара и то максимално 1,20м од основног габарита објекта.

Спољно степениште: Спољно степениште које савлађује висинску разлику више од 0,90м улази у габарит објекта.

Обрада слободних површина, зеленило: Мин. 30% зелених површина на парцели.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Најмања међусобна удаљеност сопствених објеката од објекта на суседним парцелама је 10,00м.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Најмања удаљеност између сопствених објеката је 5,00м , односно могућа је изградња и објекта у наставку постојећег објекта, исте намене, под условом да су задовољени противпожарни услови. Предметни објекти су међусобно повезани кровном конструкцијом.

Смештај возила: На сопственој парцели, изван површине јавног пута, формирањем паркинга по правилу на три радника једно паркинг место. При изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркинг/гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност. Према ИДР-у, планирано је додатних 8 (осам) паркинг места на парцели, са северо-источне стране (испред објекта бр.2).

Противпожарна заштита: Противпожарну заштиту обезбедити применом материјала отпорних на пожар, изградњом хидрантске мреже и обезбеђивањем слободног пролаза у дно парцеле за противпожарно возило; обезбеђивањем хидрантске мреже и редовним испитивањем исте, обезбеђивањем прописане удаљености међу објектима и

инфраструктуре, обезбеђивањем зона противпожарне заштите око угрожавајућих објеката и сл. Обавезна примена прописа за заштиту од пожара. Запаљиве материје чувати у складу са прописима. У свему у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др. закони) и Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених, пословних и објеката јавне намене („Сл. гласник РС“ бр. 22/2019).

Заштита околине: Извођење свих врста радова и експлоатација објекта мора се вршити тако да се не изазову било каква оштећења на околним објектима и загађење животне средине.

Ограда: Комплекс се ограђује *индустријском* (жичаном са бетонским стубовима) оградом висине макс. 2,20м по границама парцела. Предња ограда може бити померена на рачун властитог комплекса за ширину улазне партије тако да се паркинг простор за посетиоце и запослене може наћи ван ограде, односно производног дела комплекса, али на простору властите парцеле.

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина: Изградњом 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). Стопе темења, као и други делови објекта (подземни и надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима. Кишна вода се води у властито двориште и падовима усмерава ка реципијентима, никако се не сме усмеравати ка суседним парцелама

Депонованье и евакуација отпадака: Депонованье комуналног смећа врши се у одговарајуће посуде на уређеним пунктовима у сопственом комплексима или у за то изграђеном помоћном објекту, евентуално у самом пословном објекту. Евакуација комуналног отпада се врши на регионалну депонију, преко за то надлежног предузећа. Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера.

Друго: У пословним објектима применити систем климатизације и вентилације, комбинација свих компоненти које су потребне да би се обезбедио третман ваздуха којим се температура контролише или снижава, најчешће у комбинацији са контролом вентилације, влаге и чистоће ваздуха.

- Придржавати се свих прописа и стандарда при пројектовању и изградњи ове врсте објеката, зависно од делатности

Напомене:

- 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.

- Придржавати се свих прописа и стандарда при пројектовању и изградњи ове врсте објеката.

- **Светла висина пословних просторија** треба да је мин. 3,00м. Према ИДР-у светла висина пословних просторија у приземљу је 3,00м, док је светла висина просторија на спрату 2,80м, што је могуће с обзиром на намену – административне сврхе (канцеларије).

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се изградња пословног објекта који садржи канцеларије са пратећим садржајем. Предвиђена је фазна градња објеката. У првој фази ће се изградити објекат бр.1. са средишним делом, док ће се у другој фази изградити и објекат бр.2.

Објекти су пројектовани (објекат 1. са средишним делом и објекат 2.) као пословни простори- канцеларије са пратећим садржајем, јединствене самостојеће конструкције које се састоје од зиданих зидова са армирано бетонским серклагима и полумоинтажним плочама. Спратност објеката је П + 1, максимална висина објеката износи 10,70м, мерено од коте приступног тротоара, од коте пода приземља 10,18м.

Максималне димензије габарита објеката I фазе (објекат бр.1) су 17,24x19,19м (17,24x10,74м+ централни део који је функционална целина са објектом бр.1, дим. 8,45x5,24м, (са наткривеним пролазом 12,08x5,24м). У склопу објекта бр.1. предвиђен је и наткривени трем (конзолна надстрешница) површине 19,28м², који се не рачуна у укупну бруто површину објекта. Максималне димензије габарита објеката II фазе (објекат бр.2) су 17,24x10,74м. Објекти су међусобно повезани кровном конструкцијом.

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.-D-07.17.-341402-25 од 27.08.2025. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Водоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити на водоводну и канализациону мрежу у складу са Условима за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону инфраструктуру бр. 1849/1 од 25.08.2025. године, издатим од Јавног предузећа "Водовод" Рума.

Гасоводна мрежа: Технички услови бр. 20.96.1 од 20.08.2025. године, издати од ЈП "ГАС-РУМА" из Руме.

Телекомуникациона мрежа: Технички услови за укрштање и паралелно вођење бр. Д210-374990/1-2025 од 21.08.2025. године, издати од "Телеком Србија" а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица.

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: 952-04-094-16608/2025 од 18.08.2025. године

2. Копија катастарског плана водова број: 956-302-20977/2025 од 18.08.2025. 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: Обавештење број 217-7083/25 од 22.08.2025. године, издато од МУП сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија:

- "како је површина објекта мања од 2000 м² и спратност је мања од П+4+Пк, за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију."

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 1/3-139/2025 од 29.08.2025. 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 А-109/2025-ИДР/0 из августа 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране "ASPHALT PAVEMENT INSTITUTE - APIAN" D.O.O., главни пројектант Небојша Реџић дипл.грађ.инж. са лиценцом број: 310 P345 18 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;-Списак катастарских парцела;-Потврда о пријему захтева;

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.

XI У складу са чланом 6. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења ("Сл. гласник РС", бр. 93/23 и 94/23) произвођач отпада за објекте категорије Б, В и Г дужан је да сачини План управљања отпадом од грађења и рушења и да исти достави на сагласност надлежном органу, органу јединице локалне самоуправе надлежном за заштиту животне средине. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, привремене грађевинске дозволе и решења о одобрењу извођења радова доставља се Решење о сагласности на План управљања отпадом.

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

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл.правник Љиљана Ђукић Ковачевић