

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-14356-LOC-1/2024
Заводни број: 353-131
Датум: 28.05.2024. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађеве Општинске управе Општине Рума, шеф Одељења, дипл.прав. Нада Харш, на основу члана 3. и 15. Одлуке о општинској управи општине Рума ("Сл.лист општина Срема", бр. 24/15, 37/16 и 34/22), а по Решењу начелника општинске управе број 036-20/2022-IV од 18.04.2022. године, на основу 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 "Румска петља" у Руми (Сл лист општина Срема бр. 7/2010, 10/2010, 24/2015, 15/2019) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/15), поступајући по захтеву инвеститора, ДОО "IBC Technologies" ПИБ: 107702852, Нови Београд, аутопут за Загреб бр. 18, поднетог путем овлашћеног лица Николе Матијевића, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу пнеуматског складишног објекта и пословног објекта, спратности оба П+0, на к.п. бр. 12158/25 к.о. Рума, укупне површине парцела 70.302,00м², на основу Плана детаљне регулације "Румска петља" у Руми (Сл лист општина Срема бр. 7/2010, 10/2010, 24/2015, 15/2019) 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 и издају се за катастарску парцелу, која испуњава услове за грађевинску парцелу.

Категорија објекта: "В" захтевни објекти

Класификациони број објекта: 125222 и 122011

Планирана бруто површина по идејном решењу: 4.552,91м²

Планирана нето површина по идејном решењу: 3.303,86м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: На к.п. 12158/25 к.о. Рума нема евидентираних објеката.

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: пнеуматски складишни објекат и пословни објекат

Намена простора, зоне, целине: радна зона

Врста радова : изградња

Садржај објекта:

Пнеуматски складишни објекат

Приземље: 1.Складишни простор

Пословна зграда

Приземље: 1. Канцеларија-дневни боравак, 2. Женска свлачионица, 3. Мушка свлачионица, 4. Женски тоалет, 5. Мушки тоалет

Правила за формирање грађевинске парцеле: к.п. бр. 12158/25 к.о. Рума представља самосталну грађевинску парцелу радне зоне.

Приступ јавној саобраћајној површини: Приступ објектима са планиране саобраћајнице С-3 (к.п. 12158/6 к.о. Рума)

Постојећа комунална опремљеност: струја, вода, фекална канализација

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

Предметна парцела није представљала грађевинско земљиште изван грађевинског подручја пре ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл.Гласник РС", бр. 41/92).

Напомена:

Висине пода приземља, слемена и венца објекта могу да имају минимална одступања приликом даље разраде Идејног решења, односно приликом израде пројектно-техничке документације у поступку прибављања грађевинске дозволе, у свему према овим правилима и условима.

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.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **2,0**

- индекс заузетости: **50%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката:

За складишне објекте : Максимално П+0

За пословне објекте: Максимална спратност пословних објеката је П+3 (са или без подрума или сутерена), с тим да висина објекта не прелази висину од 16,0м.

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: Минимално 5,0м од регулације

Задња грађевинска линија: Минимално 5,0м од регулације, сем у делу уже санитарне заштите изворишта "Фиширов салаш" (према графичком прилогу)

Бочне грађевинске линије: Минимално 5,0м од регулације, сем у делу уже санитарне заштите изворишта "Фиширов салаш" (према графичком прилогу)

Остале зграде на парцели: /

Нивелација:

- **кота терена:** +89.67_{МНВ}/+0.00
- **кота пода приземља:** Складишни објекат: према идејном решењу

Пословни објекти: +0,2м до 0,5м од коте терена

- **кота пода поткровља:**/
- **кота подрума:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** Складишни објекат - могућа нестандартна висина због специфичности технологије

Пословни објекат - макс.16,0м

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: Светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,0м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност. Код складишних објеката светла висина мора бити у складу са процесом складиштења.

Отвори: Спољни отвори пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели

Испусти на објекту: /

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина: Пројекат озелењавања треба да обезбеди заштиту простора од ширења последица загађивања. За озелењавање површина унутар радног комплекса могуће је коришћење примерака егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорију инвазивних. Формирати више спратова зеленила са учешћем високог, средњег и ниског дрвећа, као и мањим процентуалним учешћем жбунастих врста и травњака. Минимална заступљеност озелењених површина (без паркинга) у оквиру пословног комплекса износи 25%

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама:

мин 10,00м

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели):

Мин. $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта. Удаљеност објекта на истој парцели може да буде и мања уколико то технологија захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите, а све у складу са важећим техничким прописима.

Смештај возила:

На слободним површинама, где се планирају нови радни простори формираће се паркинзи за путничка возила (на три радника једно возило) по принципу паркирања на сопственој парцели.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2,30-2.50 м, а дужина од 4.60 м до 5.0м. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде, по моделу да се на четири паркинг места планира једно дрво. Око и унутар планираних паркинга потребно је обезбедити одговарајућу засену садњом високог растиња. У делу где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 6,0 x 2,5 м.

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. За изградњу објекта користити грађ. материјале чија ватроотпорност задовољава стандарде СРПС.У.Ј1.240. Приликом пројектовања и извођења радова непосредно примењивати противпожарне прописе. Конструктивни склоп извести од материјала који нису лако запаљиви, односно објекат као и парцелу у целини противпожарно обезбедити у свему према прописима Приликом пројектовања и изградње објекта придржавати се законских прописа, посебно Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др.закон), као и према условима РС МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА - Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици - Одсек за превентивну заштиту Сремска Митровица. Поред тога конструкција објекта треба да буде одговарајуће сеизмичке отпорности

Ограда: Комплекс се ограђује "индустријском" (жичаном са бетонским стубовима) оградом висине максимално 2,2м 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.

Приступ објекту:

Са планиране саобраћајнице С-3. Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно, или посредно преко друге парцеле а према уговору о службености пролаза преко те парцеле. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле (*нужни пролаз*) за изузетне потребе - опште (пожар, за санитарско возило) и посебне - везане за делатности на парцели .

Приступ, односно повезивање на јавни пут, улицу мора имати мин ширину 6,0 м за радне комплексе поготово уколико се исти користи као јединствен улаз-излаз (тада би ширина требала да се повећа на мин 7,5 м). Правилније је ова два приступа раздвојити - улаз у комплекс и излаз из комплекса . За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацевљење канала и прибавити сагласност и услови надлежног предузећа које газдује истим.

Извођење прикључака на јавни пут вршиће се уз сагласност предузећа надлежног за путеве у Општини Рума (Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума)

Заштита околине: Заштита околине обезбедити поштовањем прописа из надлежних области где се пре свега мисли на граничне вредности нивоа буке, загађујућих материја и сл.

Мониторинг квалитета подземних вода вршити према Закону о водама ("Сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон) параметрима датим Уредбом о програму системског праћења квалитета земљишта индикаторима за оцену ризика од деградације земљишта и методологији за израду ремедијационих програма, "Службени гласник РС", број 88/10) и Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", број 50/12). Уколико се мониторингом установи прекомерно загађење животне средине, предвидети техничке и друге мере, како би се параметри загађења довели у прихватљиве границе, у складу са релевантним прописима.

Процена квалитета подземних вода мора се вршити преко пијезометара које треба урадити на локацији фабрике "Health Care Europe" као и на локацијама других привредних субјеката из домена делатности које могу имати утицај на стање животне средине. Положај пијезометара треба утврдити овлашћено предузеће које се бави пословима хидрогеологије. Такође, подаци о испитивању квалитета подземних вода, израђени од стране акредитоване лабораторије, треба да буду редовно достављани од стране привредних субјеката, надлежним инспекцијским службама (санитарна, еколошка) и надлежној слушби Општинске управе Општине Рума. Праћење параметара квалитета земљишта на локацији вршити у складу са Законом о заштити земљишта („Сл. гл. РС” бр. 112 /15), Уредбом о граничним вредностима загађујућих, штетних и опасних материја у земљишту ("Сл. гласник РС", број 30/2018) и Уредбом о програму системског праћења квалитета земљишта индикаторима за оцену ризика од деградације земљишта и методологији за израду ремедијационих програма ("Службени гласник РС", број 88/10). У случају прекорачења МДК, предузети техничке мере санације. Сваки технолошки процес у радној зони мора имати техничко– технолошке мере за смањење емисије загађења у атмосферу. Обавезна је анализа могућих утицаја на стање и квалитет ваздуха и процена еколошког капацитета, са аспекта утицаја на квалитет ваздуха при реализацији појединачних Пројеката; Заштита ваздуха остварује се предузимањем мера систематског праћења квалитета ваздуха, смањењем загађивања ваздуха загађујућим материјама испод прописаних граничних вредности, предузимањем техничко-технолошких и других потребних мера за смањење емисије, као и праћењем утицаја загађеног ваздуха на здравље људи и животну средину. У току редовног рада индустријских комплекса у оквиру Радне зоне обавеза је Инвеститора је да редовно врши контролу емисије на емитерима у складу са Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух („Службени гласник РС“ број 71/10, 6/11) и да у складу са важећим законским прописима предузме одговарајуће мере заштите животне средине.

За изградњу производних, прерађивачких и складишних објеката, неопходно је од надлежног општинског органа, прибављање Решења о потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину

Изградњом објекта не сме се на било који начин угрозити стабилност суседних објеката

Депоноване смећа:

Депоноване 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 градску депонију, преко за то надлежног предузећа. Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера. Места за контејнере су обавезно од тврде подлоге, бетон или асфалт. Депоноване опасног отпада и поступање са отпадом детаљније обрађено у тачки - Заштита животне средине.

НАПОМЕНА:

Објекти треба да буду изведени од савремених, квалитетних, трајних начелно аутохтоних материјала, функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама.

Могућа је примена монтажних објеката према фабричкој документацији у оквиру дозвољеног габарита и дозвољеној спратности.

Фундирање вршити у здрав терен. За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла, а на основу добијених резултата вршиће се статички прорачун, избор конструктивног система и фундирање.

Објекти морају бити пројектовани и изведени према прописима за заштиту од сеизмичких утицаја на 8° МЦС скале.

Објекти морају бити обезбеђен од негативних утицаја електричног пражњења као и других негативних атмосферских утицаја.

Пословни (радни) објекти односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена.

Није дозвољена изградња подземних резервоара (за гориво, течни нафтни гас и сл).

За све делатности које у својој нарави садрже стварну или потенцијалну опасност по човека и његову околину било употребом материјала, сировине, отпадом након обављених производних и прерађивачких послова, технологијом, техничком опремом и слично, обавезна је израда процене утицаја на животну средину, у складу са законом. Обавезан археолошки надзор приликом извођења земљаних радова.

Инвеститор је дужан да благовремено, најкасније 5 дана пре почетка извођења земљаних радова, пријави Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица.

Приликом даље разраде Идејног решења, односно приликом израде пројектнотехничке документације у поступку прибављања грађевинске дозволе, могућа су мања одступања техничке природе у односу на ИДР (брuto и нето површина објеката, висинске коте...), уз услов да су та одступања у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем предвиђена је изградња пнеуматског складишног објекта и пословног објекта, оба спратности П+0, максималне висине објекта бр. 1 - 15,00м и објекта бр. 2 - 3,95м. Укупне бруто површине 4.552,91м² и укупне нето површине 3.303,86м².

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Прикључак на електроенергетску, водоводну и канализациону мрежу.

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Путна инфраструктура: Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу бр. 1/4-40-1/24 од 21.05.2024. године издато од Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума из Руме.

Водоводна мрежа: Услови за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону мрежу бр. 1097/1 од 17. 05. 2024. године, издатим од ЈП “ВОДОВОД” Рума. Обзиром да предметна локација има изграђену фекалну канализацију која није у функцији потребно је изградити водонепропусне септичке јаме.

Електроенергетска мрежа: Услови за пројектовање и прикључење заводног броја: 88.1.1.0.-Д-07.17.-229479-24 од 23.05.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција 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: 952-04-094-9539/2024 од 14.05.2024. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-12064/2024 од 15.05.2024. 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. 217-3779/24 од 16. 05. 2024. године. У складу са чланом 33. и 34. Закона о заштити од пожара („Сл. Гласник РС”, бр. 111/09,20/15 и 87/18) није прописана обавеза прибављања сагласности на техничку документацију ни обавеза прибављања услова.

Услови мере заштите културних добара: /

Услови промене намене земљишта: /

Мишљење бр. 501-сл/2024-IV-04 од 28.05.2024. године издато од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе општине Рума да није потребно покренути поступак процене утицаја на животну средину.

VII Саставни део ових локацијских услова, поред горе наведених услова имаоца јавних овлашћења су и:

- **Урбанистичко-технички услови** број 1/3-79/2024 од 27.05.2024. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградња Рума из Руме.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР006/24-ГС из марта 2024. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од Пројектног бироа “Architectonic” из Београда, Вождовац, главни и одговорни пројектант: Никола Матијевић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 О711 16, 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.

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 100,00 динара уплаћених на рачун број 840-742251843-73, са позивом на број 97 90 229, општинска административна такса.

Обрадила

дипл.прав. Љиљана Ђукић Ковачевић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Нада Харш