

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Одсек за спровођење обједињене процедуре
ROP-RUM-40235-LOC-1/2022
IV Број : 353-405/2022
Дана: 12.01.2023.године
Р У М А

Шеф Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума Нада Харш, на основу члана 3. и 15. Одлуке о општинској управи општине Рума ("Сл.лист општина Срема", бр. 24/15 и 37/16), по Решењу начелника општинске управе број 036-20/2022-IV од 18.04.2022. године, 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 и 52/2021), члана 2., 3., 9. и 15. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 115/2020), члана 6., 8., 11. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 68/2019), Плана детаљне регулације радна зона Румска петља у Руми ("Сл.лист општина Срема", бр. 7/2010, 12/2010, 24/2015, 15/2019) и Правилника о општим правилима за парцелацију, препарцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС", бр. 22/2015), поступајући по захтеву инвеститора "Haitian Machinery" доо из Руме, ул. ЈНА бр. 192, поднетог путем пуномоћника "Машинпројект КОПРИНГ" а.д. из Београда, ул. Добрињска бр. 8А, путем овлашћеног лица Тамаре Цанић из Београда, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу фабричког комплекса за производњу индустријских машина на к.п. бр. 12161/18 к.о. Рума, укупне површине парцеле 249,998,0м², на територији општине Рума, Плана детаљне регулације радна зона Румска петља у Руми ("Сл.лист општина Срема", бр. 7/2010, 12/2010, 24/2015, 15/2019) и Правилника о општим правилима за парцелацију, препарцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС", бр. 22/2015), 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:

- 1. В зграде (индустријске зграде)- 125 103**
- 2. В зграде (Пословне зграде преко 400м² или П+2)- 122 012**
- 3. В зграде (ресторани, барови и сличне угоститељске зграде преко 400м²)- 121 114**

4. и 5. Б зграде (пословне зграде до 400м² или П+2)- 122 011

6, 17, 19. и 20. Б зграде (остале зграде, другде неklasификоване)- 127 420

7. Г инжењерски објекти (објекти за сакупљање и пречишћавање отпадних вода)- 222 330

8, 9, 10. и 18. Б зграде (специјализована складишта затворена са најмање три стране зидовима и преградама до 1500м²)- 125 221

11, 12. и 21. В зграде (индустријске зграде)- 125 103

13. А зграде (наткривена складишта)- 125 231

14. Г инжењерски објекти (локални надземни или подземни цевоводи за дистрибуцију гаса ван зграда)- 222 100

15. Г инжењерски објекти (остале грађевине у локалној водоводној мрежи)- 222 200

18. Б зграде (специјализована складишта затворена са најмање три стране зидовима и преградама до 1500м²)- 125 221

22. Г инжењерски објекти (саобраћајнице)- 211 201

Намена објекта:

	Бруто:	Нето:
1. (А) - Производна хала А	59.375,52m ²	58.910,28m ²
2. (О-01) - Управна зграда 3.	705,15m ²	3.221,55m ²
3. (О-02) - Центар за рекреацију запослених и ресторан	2.603,39m ²	2.377,59m ²
4. (О-03) - Портирница север	69,18m ²	54,57m ²
5. (О-04) - Портирница југ	57,84m ²	44,84m ²
6. (О-05) - Ограда - -		
7. (Т01) - Постројење за третман технолошких отпадних вода	308,36m ²	290,82m ²
8. (Т02) - Складиште отпада	76,96m ²	61,18m ²
9. (Т03) - Складиште хемикалија	208,96m ²	181,68m ²
10. (Т04) - Складиште уља	231,15m ²	203,68m ²
11. (Т05) - Котларница 3	386,94m ²	67,66m ²
12. (Т06) - Енергетски блок	579,54m ²	518,25m ²
13. (Т07) - Плато за боце	44,54m ²	41,28m ²

14. (T08) - Мерно регулациона станица за природан гас 13,26m² 11,91m²
15. (T09) - Резервоар за воду за гашење пожара и пумпно постројење 244,00m² 216,28m²
16. (T10) - Плато за азотну подстаницу (70,00 m²) (70,00 m²)
17. (T11) - Колска вага са кућицом 5,71m² 4,62m²
18. (T12) - Плато за комунални отпад 63,43m² 55,35m²
19. (T13) - Надстрешница за пушаче 13,02m² 12,16m²
20. (T14) - Надстрешница за бицикле 96,25m² 96,25m²
21. (T18) - Прикључно разводно постројење - ПРП (90,00m²) (85,00m²)

Објекат бр. 16 (T10)- плато за азотну подстаницу није урачунат у укупну БРГП и биће обрађен кроз пројекат саобраћајнице.

Објекат бр. 21 (T18)- Прикључно разводно постројење-ПРП, односно комплетан прикључак на дистрибутивни систем електричне енергије, биће предмет засебног поступка.

Према приложеном ИДР-у, остварено: индекс заузетости 26,08% (65.198m² под објектима), индекс изграђености 0,27

НАПОМЕНА: Бруто и нето површина објеката 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.

Поред горе наведених објеката на парцели се планира изградња фонтане, спортских терена и јарбола који ће бити предмет пројекта спољног уређења.

Планирана БРГП по идејном решењу: П=68. 083,20m²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти: /

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: фабрички комплекс за производњу индустријских машина

Правила за формирање грађевинске парцеле: К.п. бр. 12161/18 к.о. Рума представља самосталну грађевинску парцелу радне зоне.

Приступ јавној саобраћајној површини и приступ објекту: Директан приступ. Приступ комплексу обезбедити са коловоза саобраћајнице С-1 са запада и С-3 са севера. Приступ парцели мора се остварити директно на јавни пут-саобраћајнице С-1 са запада и С-3 са севера. Мора се остварити приступ у дно парцеле. Приступ, односно повезивање на јавни пут мора имати ширину мин. 6,0м, а уколико се исти користи јединствени као улаз и излаз,

ширина је 7,5м, с тим да је пожељно ова два приступа раздвојити. За прелаз приступног пута парцели преко отвореног канала, мора се извршити зацевљење канала према сагласности и техничким условима надлежног предузећа. Извођење прикључака на јвни пут вршиће се уз сагласност предузећа надлежног за путеве у Општини Рума.

Пре издавања грађевинске дозволе власник ЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште: Предметна к.п. бр. 12161/18 к.о. Рума налазила се изван граница грађевинског подручја Руме (изван граница грађевинског земљишта) пре 15.06.1992. године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл.гласник РС", бр. 49/1992)

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **2.0**

- индекс заузетости: **50%**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: П+0, за производне и помоћне објекте могуће су галерије, изузетно и П+1 уколико технологија то захтева; нестандартна висина објекта у зависности од потреба технологије; макс. П+3 за пословне објекте, управне и административне зграде и сличне намене, с тим да висина објекта не прелази висину од 16,0м.

Правила регулације:

Предња грађевинска линија: од регулације саобраћајнице С-3 са севера мин. 5,0м, од регулације саобраћајнице С-1 са запада мин. 10,0м, од регулације саобраћајнице С-2 са истока мин. 10,0м

Бочне и задња грађевинска линија: мин. 5,0м од границе са суседном парцелом са јужне стране

Нивелација:

- **кота терена:** +/-0,0
- **кота пода приземља:** +0,2м до 0,5м од коте терена-за пословне објекте, мин +0,2м за производне објекте
- **кота пода спрата:** /
- **кота подрума:** /
- **кота венца:**
- **кота слемена:** макс 16,0м-за пословне објекте, за производни објекат-могу и веће висине (нестандардна висина) због специфичности технологије
- **кота крова:** /

Паркирање: На сопственој парцели, на слободним површинама формирати паркинге за путничка возила и то на три радника 1 паркинг место. Неопходно планирање паркинга за теретна возила, а према потребама и нормативима за одређену делатност. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде, по модулу да се на свака четири паркинг места планира једно дрво.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: мин. 10,0м

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): мин. 10,0м. Удаљеност објеката 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.

Ограде: Комплекс се ограђује "индустријском" (жичаном са бетонским стубовима) оградом висине максимално 2,2м по границама парцеле. 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.

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 капацитета водоводне мреже. За изградњу објекта користити грађевинске 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 ("Сл. 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.

Друго: 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^о MCS скале. Објекти морају бити обезбеђени 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 пројектно-техничке 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.

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.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Изградња новог фабричког комплекса за производњу индустријских машина је предвиђена на к.п. 12161/18 к.о. Рума, укупне површине парцеле 249,998,0м². Укупна бруто површина: 68.083,20м²

Укупна нето површина: 66.669,95м²

Индекс изграђености 0.27

Индекс заузетости 26,08%

Објекат А у коме се врши монтажа индустријских машина је квадратног облика димензија 242,2м x 243,9м.

Објекат Управна зграда ознаке О-01 је правоугаоног облика 61,1м x 20,10м

Објекат Центар за рекреацију запослених И ресторан ознаке О-02 је правоугаоног облика 60,90м x 20,9м

Објекат Портирница север ознаке О-03 је правоугаоног облика 10,37м x 6,8м

Објекат Портирница југ ознаке О-04 је правоугаоног облика 8,7м x 6,8м

Објекат Постројење за третман технолошких отпадних вода ознаке Т-01 је правоугаоног облика 30,05м x 10,8м

Објекат Складиште отпада ознаке Т-02 је правоугаоног облика 11м x 7м

Објекат Складиште хемикалија ознаке Т-03 је правоугаоног облика 19,00м x 10,0м

Објекат Складиште уља ознаке Т-04 је правоугаоног облика 21,0м x 11,0м

Објекат Котларница ознаке Т-05 је правоугаоног облика 25,30м x 15,30м

Објекат Енергетски блок ознаке Т-06 је правоугаоног облика 48,14м x 12,830м

Објекат Плато за боце ознаке Т-07 је правоугаоног облика 13,10м x 3,3м

Објекат Резервоар за воду за гашење пожара И пумпно постројење ознаке Т-09 је правоугаоног облика 11,40м x 21,40м

Објекат Плато за азотну подстаницу је ознаке Т-10 је правоугаоног облика 6,0м x 6,0м

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.-551702/22 од 23.12.2022. године., издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Водоводна и канализациона мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 2039/1 од 26.12.2022. године, изграђени од стране ЈП "Водовод" из Руме.

Локална путна мрежа-јавне саобраћајнице: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 1/4-66-1/22 од 04.01.2023. године, издатим од стране ЈП урбанизам и изградња Рума.

Телекомуникациона мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: Д210-527936/1-2022 од 22.12.2022.године, издатим од стране Одељења за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица.

Гасоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 20.68.1 од 21.12.2022. године, идатим од стране ЈП "Гас" Рума из Руме.

Водни услови: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: II-1334/7-22 од 11.01.2023. године, издатим од стране ЈВП "Воде Војводине" из Новог Сада.

Услови и мере заштите од пожара: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 09.29 број 217-21057/22 од 29.12.2022. године, издатим од стране МУП, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици. Потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, органу надлежном за послове заштите од пожара доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

Услови за безбедно постављање: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 09.29 број 217-21058/22 од 29.12.2022. године, издатим од стране МУП, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици. Потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, органу надлежном за послове заштите од пожара доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

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: 952-04-094-26038/2022 од 19.12.2022. године

2. Копија катастарског плана водова: бр. 956-302-29625/2022 од 15.12.2022. 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 1/2-146/2022 од 27.12.2022. године израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска, 1-Пројекат архитектуре, Прилог 10, Прилог 11, 7-Пројекат технологије)**, у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа «Машинпројект Копринг» а.д. из Београда, ул. Добрињска бр. 8а.

УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска, 1-Пројекат архитектуре, Прилог 10, Прилог 11, 7-Пројекат технологије), 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.

Обрађивач

Љиљана Ђукић

Доставити:

1. Странци
2. Архиви

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Нада Харш