

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-29234-LOCH-3/2025
Заводни број: 353-297/2025
Датум: 05.12.2025. године
22400 Рума

Одељење за урбанизам и грађевење 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, 62/2023 и 91/2025), 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 усаглашеном захтеву инвеститора „СРЕМПУТ“ ДОО Рума, МБ: 08040664, ПИБ: 101339701 из Руме, ул. Асфалтна база бр.1, поднетом путем путем овлашћеног лица Владимира Бабића из Београда, законски заступник за "APIAN" ДОО Београд, заведеном под бројем ROP-RUM-29234-LOCH-3/2025, Интерни број 353-297/2025 од 21.11.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу браварско-механичарске радионице спратности П+галерија, на к.п. бр. 11297/20, 11297/15 и 11297/16 К.О. Рума, укупна површина парцела 102.698m², 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.

Објекат је:

Категорија објекта: "В"- захтевни објекти

Класификациони број објекта: 125 102 (100%) – Радионице преко 400m²

Бруто површина објекта:

ПРИЗЕМЉЕ: 976,75m²

ГАЛЕРИЈА: 94,25m²

БРГП: 1.071,00м²

Нето површина објекта:

ПРИЗЕМЉЕ: 936,08м²

ГАЛЕРИЈА: 90,18м²

БРГП: 1.026,26м²

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-темелј 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 2176м², објекат има употребну дозволу;

Према евидентираном стању у катастру непокретности укупна површина земљишта под објектима на к.п. бр. 12987/20 к.о. Рума износи 8184,00м².

Према катастру непокретности РГЗ РС, извод бр. 11657 к.о. Рума, на к.п. бр. 11297/16, води се као земљиште под објектом , Објекат бр. 1 површине 217м², спратности П+0, објекат за који није позната намена, објекат изграђен без одобрења за градњу.

Према катастру непокретности РГЗ РС, извод бр. 11656 к.о. Рума, на к.п. бр. 11297/15, води се као земљиште под објектом , објекат бр. 1 површине 225м², спратности П+0, објекат за који није позната намена, објекат изграђен без одобрења за градњу.

Постојећи објекти које треба уклонити: Објекат на к.п. бр. 11297/16, површине 217м², спратности П+0 . Објекат на к.п. бр. 11297/15, површине 225м², спратности П+0. Укупна површина објеката који се уклањају износи 442м².

Планирана намена: Браварско - механичарска радионица

Намена објекта: Браварско - механичарска радионица

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 радионице

Правила за формирање грађевинске парцеле: Пре исходавања употребне дозволе, потребно је извршити препарцелацију, тј. спајање предметних к.п. бр. 11297/20, 11297/16 и 11297/15 к.о. Рума, истог власника, у сврху формирања јединствене грађевинске парцеле.

Приступ јавној саобраћајној површини: Парцела има постојећи приступ са северо-источне стране, са к.п бр. 11297/19 и 11297/21 к.о. Рума, приступни пут 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.

Постојећа комунална опремљеност: Катастарска парцела бр. 11297/20 к.о. Рума је комунално опремљена, струја, вода, хидрантска мрежа, канализација, саобраћајни прикључак, планирана је 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+галерија , изузетно П+1

Остале зграде на парцели: /

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

Предња грађевинска линија: Објекат се гради на удаљености око 73,24м, мерено са северо-западне стране; мерено са југо-источне стране око 73,40м од регулационе линије 0.00 ,СЕВЕРО-ИСТОК.

СЕВЕРО-ИСТОК: Према ИДР-у: према графичком прилогу , предња грађевинска линија објекта се налази на удаљености 20,88м од објекта бр.1. на к.п. бр. 11297/14 к.о. Рума, а од објекта бр.8. на к.п. бр. 11297/20 к.о. Рума, око 12,86м.

Задња грађевинска линија: ЈУГО-ЗАПАД

Према Плану: Мин. 5,00м од задње границе парцеле. Удаљеност задње грађевинске линије у односу на задњу , југо-западну , границу парцеле износи око 160,28м, мерено са југо-источне стране; мерено са северо-западне стране око 161,92м.

У односу на регулациону линију 0.00, задња грађевинска линија објекта, налази се на удаљености око 135,59м, мерено са северо-западне стране; мерено са југо-источне стране око 135,75м , ЈУГО-ЗАПАД .

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

СЕВЕРО-ЗАПАД, ЈУГО-ИСТОК

СЕВЕРО – ЗАПАД: Према ИДР-у, минимална удаљеност од к.п. бр. 11297/11 к.о. Рума, износи мин. 5,00м , макс. 5,69м.

ЈУГО-ИСТОК: У непосредној близини диспозиције планираног објекта , са бочне, југо-источне стране, нема изграђених објекта. Најближи објекат се налази на удаљености око

100,00м. У свему према графичком прилогу.

Остале зграде на парцели: /

Нивелација: Због специфичности намене објекта, могућа је да кота пода приземља буде ближа коти трена, или приступног пута.

- **кота терена:** Према ИДР-у: -0,10/ 94.20мнв (северо-запад) -0,04/94.26мнв (југо-исток)
- **кота пода приземља:** Према ИДР-у: +/-0.00/ 94.30мнв
- **кота галерије:** Према ИДР-у: + 3,00м/97.30мнв
- **кота слемена:** Према ИДР-у: +7,73м/102.03мнв
- **кота венца:** Према ИДР-у: + 7,41м/101.73мнв

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије: С обзиром да објекат садржи галерију објекта, светла висина је нестандардна, тј. усклађена према намени објекта.

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 објекта, нема посебних ограничења за постављање отвора.

Испусти на објекту: /

Спољно степениште: /

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 објекта (на парцели): Најмања удаљеност између сопствених објекта је 5,00м .

Смештај возила: На сопственој парцели, изван површине јавног пута. Према ИДР-у, планирано је додатних 5 (пет) паркинг места на парцели.

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 објекта 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 објекта 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: Постојеће

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.

Користи постојећи приступ са јавне површине . У оквиру предметне к.п. бр. 11297/20 к.о. Рума, постоји изграђена саобраћајна инфраструктура, преко које ће се омогућавати приступ браварско-механичарској радионици. Око објекта са три стране је предвиђено извођење тротоара од армираног бетона а са предње стране (југоисток) се предвиђа асфалтирање.

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 темеља, 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.

Депоноване и евакуација отпадака: Депоноване 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: /

НАПОМЕНА

- Приликом израде пројектно техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољена 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.

Пре почетка извођења радова, потребно је уклонити бесправно изграђене објекте на к.п. бр 11297/16 и 11297/15 к.о. Рума.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се изградња браварско – механичарске радионице. Максималне димензија габарита објекта износе 62,35x15,70м, спратност објекта је П +галерија, максимална висина објекта износи +7,73м/102.03мнв , мерено од коте приступног пута, испред улаза у објекат -0,04м/93.26мнв.

Објекат браварско - механичарска радионица представља јединствену самостојећу конструкцију која се састоји од армирано бетонских елемената са једноводним кровом. У оквиру једног поља објекта-хале налази се галеријски простор у којем су смештене три пословне просторије. Испод галеријског простора су помоћне просторије: предпростори, просторије за пресвлачење и тоалети. У продужетку хале предвиђен је магацин као засебни простор. На самом објекту – хали због потребе одржавања постојеће механизације на асфалтној бази предвиђено је да свако поље има по једна гаражна врата како би возила лакше улазила у објекат и у њему се отклањали мањи кварови односно одржавала у исправном стању. У поду хале изводе се два радна канала дубине до 1,5 м. Силазак у канале је преко покретних степеница. Изнад једног канала предвиђена је мосна дизалица носивости до 5,0 т. Пре почетка извођења радова, потребно је уклонити бесправно изграђене објекте на к.п. бр 11297/16 и 11297/15 к.о. Рума.

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.-408312-25 од 22.10.2025. године, издатим од стране ДОО "ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Водоводна и канализациона инфраструктура: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону инфраструктуру број 2199/1 од 09.10.2025. године, које је издало ЈП "Водовод" Рума.

Гасоводна инфраструктура: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима пројектовања и прикључења на гасоводну инфраструктуру број 20.115.1 од 08.10.2025. године, које је издало ЈП "ГАС 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 пренера и катастра, прибављено:

1. Копија катастарског плана парцеле број: 952-04-094-20367/2025 од 06.10.2025. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-26049/2025 од 06.10.2025. 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 број 217-8430/2025 од 09.10.2025. године издати од Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија:

"- пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара."

Услови мере заштите културних добара: Услови и мере техничке заштите број 641-07/25-2 од 09.10.2025. године, које је издао Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица.

Услови промене намене земљишта: /

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

- **Урбанистичко-технички услови** број 1/3-198/2025. од 01.12.2025. 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 бр. 2025-123-ИДР/0 од новембра 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране "APIAN" DOO Београд, главног пројектанта: Небојше Реџића дипл.грађ.инж. бр. лиценце 310 Р345 18 потписано електронским потписом у прописаном формату.

УЗ УСАГЛАШЕН ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

- Идејно решење (измена) - 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;- Изјашњење по примедбама.

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
мастер еколог Тања Малбашић

Шеф Одељења
дипл. правник Љиљана Ђукић Ковачевић