

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-18492-LOCH-4/2024
Заводни број: 353-199
Датум: 26.07.2024. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађевење Општинске управе Општине Рума, шеф Одељења, дипл.прав. Нада Харш, по Решењу начелника Општинске управе број 036-20/2022-IV од 18.04.2022. године и помоћник шефа Одељења дипл.прав. Љиљана Ђукић Ковачевић, по Решењу начелника Општинске управе број 036-4/2024-IV од 01.02.2024. године, а на основу члана 3. и 15. Одлуке о општинској управи општине Рума ("Сл.лист општина Срема", бр. 24/15, 37/16 и 34/22), 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), поступајући по захтеву инвеститора, ДОО "IBC Tehnologies" ПИБ: 107702852, Нови Београд, аутопут за Загреб бр. 18, поднетог путем овлашћеног лица Борке Мркаљевић из Новог Сада, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу производно-пословног комплекса, 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), 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: "Г" инжењерски објекти

Класификациони број објекта: 122012 (18,96%) - 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 или П+2

125103 (31.80%) - Индустијске зграде / Наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд., све осим радионица

125222 (31.80%) - Затворена складишта / Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама, преко 1.500м2 или П+1

127420 (0,67%) - Остале зграде, другде неklasификоване / Настрешнице на аутобуским станицама, јавни клозети, перионице итд.

222420 (0.72%) - Локални, електрични и телекомуникациони водови, Локалне трансформаторске станице и подстанице

230201 (15.75 %) - Објекти и опрема за производњу електричне енергије нпр. хидроелектране, термоелектране за угаљ, нуклеарне електране, електране на ветар

127420 (0,29%) - Остале зграде, другде неklasификоване / Настрешнице на аутобуским станицама, јавни клозети, перионице итд.

127303 (0,02%) - Кипови, комеморативне, уметничке и декоративне грађевине

125 211 (0.02%) - Резервоари и цистерне

Планирана бруто површина по идејном решењу:

1. Административни објекат 3.756,73 м²
 2. Производно - складишни објекат 12.604,49 м²
 3. Портирница са аутобуским стајалиштем 132,31 м²
 4. Зидана трафостаница ЗТС 2x1600 kVA 142,55 м²
 5. Надстрешнице (5 комада) изнад паркинга са бифацијалним соларним панелима 3.122,25 м²
 6. Ауто перионица 57,10 м²
 7. Јарболи за заставе (7 јарбола) 3,50 м²
- Резервоар за воду хидрантске мреже 13м x 7м (216 м³)

Планирана нето површина по идејном решењу:

1. Административни објекат 3.208,02 м²
2. Производно - складишни објекат 12.139,53 м²
3. Портирница са аутобуским стајалиштем 121,51 м²
4. Зидана трафостаница ЗТС 2x1600 kVA 120,90 м²
5. Надстрешнице (5 комада) изнад паркинга са бифацијалним соларним панелима 3.122,25 м²
6. Ауто перионица 46,36 м²
7. Јарболи за заставе (7 јарбола) 3,50 м²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

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

Објекти које треба уклонити: /

Планирана намена: Производно-пословни комплекс са главним и пратећим објектима:

1. Административни објекат са галеријом (галерија је између етажа која гледа на производњу) и са металном металном перфорираном фасадом
2. Производно - складишни објекат са галеријом у једном делу
3. Портирница са аутобуским стајалиштем
4. Зидана трафостаница ЗТС 2x1600 kVA
5. Надстрешнице изнад паркинга са бифацијалним соларним панелима
6. Аутоперионица
7. Јарболи за заставе – 7 јарбола

ДРУГО:

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се изградња производно-пословног комплекса, са главним и пратећим објектима.

Главни објекат чини административни део и производно-складишни део у наставку, који су повезани.

Административни део објекта је спратност П+1 са галеријом (галерија је између етажа која гледа на производњу) и са металном металном перфорираном фасадом (омотач). Максималне димензије су 31,08м x 62,25м.

Производно-складишни део објекта је спратност П+0 са галеријом на једном делу. Производноскладишни део је облика „Г“. Максималне димензије објекта су 108,90м x 157,55м.

Портирница са аутобуским стајалиштем, спратности П+0. Испред стајалишта су два паркинга за аутобус. Максималне димензије објекта су 28,76м x 4,60м.

Зидана трафостаница ЗТС 2x1600 kVA са платоом за ДЕА, спратности П+0, са више улаза, максималне димензије објекта су 12,90м x 11,05м.

Пет надстрешница изнад паркинга са бифацијалним соларним панелима, спратности П+0, максималне димензије једне надстрешнице су 37,06м x 16,85м.

Ауто-перионица је спратност П+0, планирана као самоуслужна перионица за путничка возила, максималне димензије перионице су 8,00м x 5,20м + 5,00м x 3,10м.

Плато за 7 јарбола са заставом, висине 8,0м су на површини максималних димензија 16,5м x 2,5м.

Унутар комплекса су планирана 120 паркинг места за путничка возила, од којих су 6 ПМ намењена за особе са инвалидитетом, а 10 ПМ за возила на електрични погон са пуњачима. Поред паркинга за путничка возила, планирана су 4 паркинг места за камион и 2 паркинг места за аутобус.

Од укупног броја паркинга 8 паркинг места су намењена за објекат који се води у независном поступку.

Површине под облогом су паркинзи, пешачке стазе, платои, интерни саобраћај унутар комплекса.

Платои унутар комплекса су, плато за 7 комада јарбола са заставом, плато код улаза за 7 контејнера и плато за 7 контејнера за различиту врсту отпада.

Постојећи објекти на парцели који се воде по независном поступку:

PO1 - Привремено пнеуматско складиште 4.480,30 m²

PO2 - Пословни објекат 72,61 m²

Укупно објекти који се воде по посебној процедури 4 .552,92 m²

Индекс заузетости само за новопројектоване објекте (предмет идр-а) износи 25,13%.
УКУПНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ НА ПАРЦЕЛИ (ОСТВАРЕНО ПРЕМА ИДР-У ЗА СВЕ ОБЈЕКТЕ) ИЗНОСИ 31,61%,

ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ 0,35.

ОПИС ИДР-а:

„IBC Technologies“ д.о.о. Београд је компанија из Србије која се дужи низ година бави производњом и дистрибуцијом разних типова елемената и опреме за изградњу и коришћење „чистих соба“ – контролисаних средина за медицину, производњу фармацеутских средстава, производњу микрочипова и сл. У оквиру компаније постоје две регистроване робне марке специјализоване за „чисте собе“ „ZMAJ“ и „TINMAN“. Основна делатност и поље пословања робне марке „ZMAJ“ је пројектовање, производња и уградња грађевинских елемената потребних за изградњу „чистих соба“, док је бренд „TINMAN“ производно оријентисан на израду и продају намештаја за „чисте собе“, као и специјализованих уређаја и опреме који се користе у „чистим собама“ („pass box“-evi, laminarne zone, „air shower“-и и сл.). Компанија је пројектно и извозно оријентисана, тако да већину тржишта (преко 95%) чини територија Русије и Европе.

У оквиру новопројектованог Производно-пословног комплекса „IBC Technologies“, планирана је изградња Главних објеката и пратећих помоћних објеката. Због што боље рационализације простора и комуникација предвиђена је изградња вишефункционалног административног објекта директно повезаног са производно-складишним објектом. Производно-складишни објекат намењен за производњу металних пуних и делом застакљених панела, врата, намештаја од прохрома и комплетне машинске опреме за изградњу и функционисање „чистих соба“ са дневним складиштењем потребних секундарних сировина, материјала и делова неопходне машинске и електро опреме за монтажу и производњу уређаја, а све у складу са планираним производним капацитетима.

Планирана је секундарна делатност Производња која се врши у складу са прописаним нормативима и стандардима утврђеним за производњу опреме и намештаја „чистих соба“, и то:

- Зидни панели за чисте собе: Зидни панели су од висококвалитетних металних плочастих материјала отпорних на корозију, са термичком изолацијом. Производња зидних панела подразумева сечење и обликовање чврстих плочастих материјала, као што су нерђајући челик и лим, коришћење алуминијског саћа/камене вуне као испуне панела и алуминијских профила.

- Плафонски панели за чисте собе: Плафонски панели су од висококвалитетних материјала отпорних на корозију и обезбеђују херметичан простор. Производња плафонских панела подразумева сечење и обликовање чврстих металних плочастих материјала, као што су нерђајући челик и лим, коришћење алуминијског саћа и алуминијских профила.

- HEFFU инокс /дифузори за чисте собе: HEFFU инокс дифузори су уређаји за равномерну расподелу чистог ваздуха. Производе се од нерђајућег челика. ХЕФФУ уређаји у себи поседују уграђене филтере и механизме за регулацију протока ваздуха.

- Врата инокс за чисте собе: Врата се производе од нерђајућег челика, комплет опремљена за уградњу и коришћење са застакљеним делом у крилу врата.

- Passbox комора за чисте собе: Passbox комора омогућава безбедан пренос материјала између чистих соба, спречавајући унакрсну контаминацију. Производи се од нерђајућег челика.

- Бампери / доњи, горњи, вертикални за чисте собе: Бампери штите зидове и углове од оштећења приликом транспорта материјала или опреме. Производња бампера укључује сечење и обликовање нерђајућег челика.

- Опшиви: Опшиви за чисте собе служе за завршавање и заштиту ивица зидних и плафонских панела. Материјал од ког се производе је нерђајући челик.

- Намештај за чисте собе од нерђајућег челика: Намештај је специјално дизајниран за дуготрајност и хигијену приликом експлоатације у чистим собама. Дизајниран и обрађен на начин да се лако чисти, отпоран је на корозију, предвиђен је за употребу у захтевним условима као што је случај у „чистим собама“. Производња намештаја од нерђајућег челика укључује сечење, савијање и заваривање челичнихцевастих елемената и плоча у потребне облике и величине.

- Расвета: Расвета различитих типова за чисте собе дизајнирана је за сигурност и дуготрајност. Монтажа и склапање расветних елемената се производи од готових (префабрикованих) компоненти и елемената за монтажу који се допремају од одређених добављача.

НАПОМЕНА:

Галерија се не може посматрати као самостална етажа, она је у склопу приземља или спрата, тј. могуће су галерије у оквиру потребне спратне висине која је код ових објеката (производних, прерађивачких, складишних и помоћних објеката) различита. 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.

Намена простора, зоне, целине: радна зона "Румска петља", блок бр. 5 намењен за изградњу објеката радне зоне (производња, прерада, складиштење, пословање)

Врста радова : изградња

Садржај објекта: производно-пословни комплекс

Правила за формирање грађевинске парцеле: Предметна к.п. бр.12158/25 КО Рума , површине 70.302м² , представља самосталну грађевинску парцелу и задржава се према постојећем стању

Пристап јавној саобраћајној површини: Директан пристап са северне стране на јавну саобраћајницу - улица Румска петља (к.п. бр. 12158/6 к.о. Рума).

Постојећа комунална опремљеност: Парцела није комунално опремљена, док је у уличном коридору планирана електро, телекомуникациона, водоводна, гасна мрежа, фекална канализација и мелиорациони улични канали.

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

ДРУГО:

Предметна парцела се већински цела налази у широј зони санитарне заштите водоизворишта, док се само мањи део парцеле (југозападни угао парцеле) налази у ужој зони санитарне заштите и у овом делу је забрањена изградња објеката. У широј зони санитарне заштите дпзвольена је изградња објеката који својом делатношћу неће угрозити водоизвориште у близини „Фишеров салаш“.

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: **2,0**

- индекс заузетости: **макс. 50% под објектима**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката:

- управне, административне зграде и слични објекти макс. П+3 (са или без подрума или сутерена), висине макс. 16м

- производних, прерађивачких, складишних и помоћних објеката максимална спратност је П+0 (приземље са или без подрума), могуће су галерије у оквиру потребне спратне висине која је код ових објеката различита (виша), изузетно П+1 уколико технологија то захтева.

- помоћни (пратећи) објекти који нису у функцији производних и прерађивачких, као нпр. портирнице, надстрешнице, трафостанице, макс. П+0

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: мин. 10,0м од регулационе линије за главне објекте * изузетно је могуће дозволити на мањој удаљености од 10м помоћни објекат – портирницу и трафо станицу као у што је случај у ИДР на 5м од регулационе линије

Задња грађевинска линија: минимално 5,0м од границе парцеле

Бочне грађевинске линије: минимално 5,0м од границе парцеле

Остале зграде на парцели:

Пратећи (помоћни) објекти су објекти који се граде као други објекат уз главни, у функцији главног објекта. Максималне спратности П+0.

Помоћни објекти зависно од своје намене (ткз.*прљави * и *чисти *) лоцирају се унутар парцеле у складу са организацијом парцеле (део главних објеката (радни део, економски део, и *прљави * део парцеле).

Могуће је да се лоцирају у наставку главног објекта на парцели следећи садржаји : магацини, складишта за сировину или готове производе, механизацију, алат, просторе посебне опреме и помоћних уређаја и намена (цистерне, јаме, контејнери и сл.).

Услови одмицања од бочних суседа увек морају бити задовољени.

Уколико се постављају попреко на парцели мора се остварити пролаз у дно парцеле ширине (мин) 5,0м.

*Прљави * помоћни објекти морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.

Овакви објекти могу бити грађени од скромнијих грађевинских материјала који у сваком погледу морају да задовоље све техничке прописе и нормативе везане за овакву врсту објеката.

Овакви објекти морају у естетском смислу у складу са главним објектом на парцели.

Нивелација:

- **кота терена:** приближно раван терен
- **кота пода приземља:** усвојена кота приземља објекатау ИДР ± 0.00 (89.70mnnv) • кота пода приземља радних, односно пословних просторија у приземљу објекта може да буде 0,20- 0,50м (денивелација до 1,2м савладава се унутар објекта) • коте подова приземља за производне објекте су мин 0,20м од коте дворишта а зависиће од технолошкотехничких захтева производње; • коте подова приземља пословних и других објеката - износи од 0,20 до 1,5м 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 макс. 16%, • коте помоћних објеката су блиске коти дворишта, тј. 0,20м а зависиће и од намене објекта.
- **кота слемена:** • Управне, административне зграде, пословни и слични објекти су максималне висине 16,0м • Производни, прерађивачки, складишни и помоћни објекти немају ограничену висину само спратност

Мах. Надзидак: /

Светла висина просторије:

- светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,00м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност
- код производних и складишних објеката висина просторије у складу са намениом и технолошким процесом
- код помоћних објеката висина просторије у складу са прописима за одговарајућу намену

Отвори: Отварање отвора нормалних димензија (и великих) на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту.

Испусти на објекту: /

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина:

мин. 30 % зелених површина на парцели и више Препоручује се формирање више спратова зеленила са учешћем високог, средњег и ниског дрвећа, као и мањим процентуалним учешћем жбунастих врста и травњака.

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама:

Минимална удаљеност сопствених објеката од објекта на суседним парцелама је 10,0м.

Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели):

Зависно од технолошког процеса и намене објекта.

Смештај возила:

При изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркинг/ гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност.

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 санитетско возило) и посебне - везане за делатности на парцели .

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.

За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацењвање канала и прибавити сагласност и услови надлежног предузећа које газдује истим.

Увидом у ИДР – унутар комплекса су планирана 120 ПМ за путничка возила, од којих су 6 намењена за особе са инвалидитетом и 10 ПМ за електрична возила. Поред паркинга за путничка возила за потребе комплекса су планирана 4 ПМ за камионе и 2 ПМ за аутобус.

Противпожарна заштита: Заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености, коришћењем незапаливих материјала за изградњу, прописно пројектованом противпожарном хидрантском мрежом као и обавезно обезбеђење приступа свим објектима, а све у складу са Законом о заштити од пожара. Придржавати се прописа и стандарда.

Ограда: Комплекс се ограђује *индустријском* (жичаном са бетонским стубовима) оградом висине мах 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:

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. Обезбедити унутар комплекса пешачке стазе за приступ и пешачке прелазе, за безбедно прелажење.

Заштита околине: Изградња објеката у планском подручју не сме бити планирана без могућности прикључења на канализациону инфраструктуру. Инфраструктурно решење мора бити усаглашено са свим законским прописима како би се обезбедила заштита земљишта, воде и ваздуха. Индустријске отпадне воде морају бити претходно третиране до нивоа квалитета дозвољеног за упуштање у канализациони систем. Забрањено је директно или индиректно испуштање непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода (испод II класе квалитета воде) у еколошки коридор, што је неопходно узети у обзир при избору типа пречистача, за индивидуално пречишћавање отпадних вода. Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предтретман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно- техничке услове за испуштање у јавну канализацију, пре пречишћавања на УПОВ-у, тако да се не ремети рад пречистача, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл гласник РС“ ,бр. 67/11, 48/12 и 1/16 Функционисање производних објеката унутар зоне има потенцијално негативан утицај на опште стање квалитета животне средине. Постојање зоне од значаја за заштиту подземних вода у циљу водоснабдевања насеља "Фишеров салаш", у зони потенцијалног утицаја предметног простора, указује се на еколошки осетљиво подручје (ESA - Environmentally Sensitive Area). Из тог разлога процес планирања у планском подручју усмеравати према видовима коришћења који не оптерећују средину и омогућавају обнављање природних ресурса у складу са принципима одрживог развоја. Складишна технологија може имати значајан негативан утицај на животну средину, па се овом делу мора посветити посебна пажња са аспекта заштите (не планирати складиштење опасних материја и постављање подземних складишта, нпр. резервоара за гориво). У циљу заштите квалитета животне средине ширег подручја, поштовати следеће законске захтеве, Закона о заштити животне средине: - свака активност мора бити планирана и спроведена на начин којим проузрокује најмању могућу промену у животној средини; - начело предострожности остварује се проценом утицаја на животну средину и коришћењем најбољих расположивих и доступних технологија, техника и опреме (best available technologies-BAT); - природне вредности користе се под условима и на начин којима се обезбеђује очување вредности геодиверзитета, биодиверзитета, заштићених природних добара и предела; - непостојање пуне научне поузданости не може бити разлог за непредузимање мера спречавања деградације животне средине у случају могућих или постојећих значајних утицаја на животну средину. У II и III зони санитарне заштите изворишта воде не сме бити никаквог штетног утицаја на животну средину, односно на здравствену исправност воде на изворишту. Сваки технолошки процес у радној зони мора

имати техничко–технолошке мере за смањење емисије загађења у атмосферу. За сваки конкретан пројекат производње у радној зони, у оквиру техничке документације и потребних студија, биће строго третирани услови емисије гасова из процеса, и даће се конкретна решења за смањење емисије и елиминисање штетних утицаја на атмосферу. Обавезна је анализа могућих утицаја на стање и квалитет ваздуха за планирану радну зону; 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 пунтовима 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

Забрањено је одлагање ван предвиђених адекватних складишних површина и на околном земљишту чврстог, опасног и штетног материјала, укључујући отпадне материје и испуштање отпадних вода, које могу да угрозе квалитет (хемијски статус) тј. узроковати физичку, хемијску, биолошку или бактериолошку промену подземних вода и земљишта. Уколико и поред свих предвиђених мера заштите, ипак дође до проливања или просипања опасних материја на околном земљишту, предузимају се санационе мере уклањања загађеног земљишта и замена новим слојем земље и рекултивација саниране површине. Са загађеним земљиштем поступа се као са опасним отпадом. Привремено складиштење и евентуално присуство опасног отпада вршити у складу са Законом о управљању отпадом.

Управљање опасним отпадом вршити у складу са Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада. При свакој предаји опасног отпада овлашћеној организацији сачинити документ о кретању отпада у складу са Правилником о обрасцу документа о кретању опасног отпада, обрасцу претходног обавештења, начину његовог достављања и упутству за његово попуњавање. Са отпадним уљем поступати у складу са Правилником о условима, начину и поступку управљања отпадним уљима.

Разврставање отпада који представља секундарну сировину вршити према Правилнику о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије. Кретање отпада који представља

секундарну сировину, као и кретање сваког другог отпада, осим комуналног и опасног, прати документ о кретању отпада, који треба попуњавати у складу са Правилником о обрасцу докумената о кретању отпада и упутству за његово попуњавање.

Мониторинг отпада насталог у производним комплексима на локацији, као и комуналног отпада вршити током целог циклуса кретања отпада, од момента настанка, преко разврставања, привременог складиштења, до предаје овлашћеним организацијама на даље поступање са истим.

Предају отпада на даље управљање отпадом поверити овлашћеној организацији за ону врсту отпада која се предаје, уз попуњавање докумената за кретање отпада у складу са прописима.

За евакуацију комуналног отпада обезбедити посуду/контејнер, који ће бити постављен на избетонираном платоу у оквиру граница комплекса. Одвожење комуналног отпада вршиће локално Јавно комунално предузеће. Простор за контејнере мора бити тако лоциран да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера. При извођењу производних објеката у радној зони и при његовом редовном раду примењивати све захтеве дефинисане Законом о заштити од буке у животnoj средини. У циљу очувања квалитета земљишта потребно је водити рачуна о неконтролисаном одлагању отпадне амбалаже од средстава за заштиту биља, прекомерној употреби средстава за заштиту биља и другим материјама које могу загадити земљиште.

ДРУГО:

Сви објекти у блоковима обухваћеним Планом морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа примерено времену у ком живимо и савременом добу.

Сви 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. Фундирање вршити у здрав терен. За објекте већих димензија обавезно је испитивање носивости тла.

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

Сви објекти морају бити обезбеђени од негативних утицаја електричног пражњења као и других негативних атмосферских утицаја.

Код објеката општих намена-управне зграде- обавезно је извођење прописаних рампи за савладавање висинске разлике између тротоара и коте пода приземља за категорије корисника која користе техничка помагала при кретању.

НАПОМЕНА:

- За изградњу објеката производних, прерађивачких и складишних објеката у свим блоковима радне зоне, неопходно је од надлежног општинског органа, прибављање Решења о потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину.
- Објекти на истој парцели који су у независној процедури за које су већ исходовани урбанистички услови, су: РО1 Пнеуматски складишни објекат П + 0, површине 4.480,30 м² и РО2 Пословни објекат П + 0, површине 72,61 м². Укупно објекти који се воде по посебној процедури износи 4.552,92 м². За ове објекте су усвојена 8 паркинг места који од укупних

120 ПМ у целом комплексу, док бруто површине ових објеката улазе у изнекс заузетости на целој парцели.

- 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.
- Предметна парцела се већински цела налази у широј зони санитарне заштите водоизворишта, док се само мањи део парцеле (југозападни угао парцеле) налази у ужој зони санитарне заштите и у овом делу је забрањена изградња објеката. У широј зони санитарне заштите дозвољена је изградња објеката који својом делатношћу неће угрозити водоизвориште у близини „Фишеров салаш“.
- Доделити класификациону ознаку за планирани резервоар за воду хидрантске мреже . • Галерија се не може посматрати као посебна етажа, на иде уз етажу

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Предвиђена је изградња производно – пословног комплекса, описаног Идејним решењем бр. ИДР-08/2024-0 од јула 2024. године, израђен од “ARCHITEN” Нови Сад, главни пројектант Борка Мркаљевић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 Д702 06.

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. 1/4-52-1/24 од 21.06.2024. године издато од Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума из Руме.

Водоводна мрежа: Услови за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону мрежу бр. 1925/1 од 26. 06. 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.-292224-24 од 27.06.2024. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Телекомуникациона мрежа: Услови за пројектовање и изградњу бр. Д210-284591/1-2024 од 24.06.2024. 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: 952-04-094-12508/2024 од 18.06.2024. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-15555/2024 од 19.06.2024. 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. 217-4817/24 од 03. 07. 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) где је неопходно пре отпочињања утврђивања подобности објекта за употребу доставити на сагласност пројекте за извођење чији је саставни део Главни пројекат заштите од пожара.

Обавештење да не могу да се издају услови за безбедно постављање бр. 217-4818/24 од 03.07.2024. године обзиром да су количине запаљивих и горивих течности мање од Законом прописаних.

Услови мере заштите културних добара: Услови бр. 346-07/24-3 од 24. 07. 2024. године, издати од Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица

Услови промене намене земљишта: /

Мишљење бр. 501-сл/2024-IV-04 од 21.06.2024. године издато од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе општине Рума да није потребно покренути поступак процене утицаја на животну средину.

Водни услови бр. П884/5-24 од 25.07.2024. године издати од ЈВП Воде Војводине Нови Сад, којим се обавезује надлежни орган да електронским путем достави грађевинску дозволу и пројекат за грађевинску дозволу. Инвеститор се обавезује да након изградње објекта прибави водну дозволу за комплекс.

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

- **Урбанистичко-технички услови** број 1/3-96/2024 од 01.07.2024. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградња Рума из Руме.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-08/2024-0 од јула 2024. године, израђен од “ARCHITEN” Нови Сад, главни пројектант Борка Мркаљевић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 Д702 06, 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

ПОМОЋНИК ШЕФА ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Љиљана Ђукић Ковачевић