

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-28180-LOCH-2/2025
Заводни број: 353-253/2025
Датум: 27.10.2025. године
22400 Рума

Одељење за урбанизам и грађеве 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 и 62/2023), члана 2., 3., 9. и 15. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 87/2023), члана 7., 9., 10. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 96/2023), затим Плана детаљне регулације Радна зона „Југ-2” у Руми („Службени лист општина Срема“ бр. 3/2011, 28/2014, 20/23, 44/23-исправка и 49/24.), поступајући по усаглашеном захтеву инвеститора: ДОО "Сремпут Рума" из Руме МБ: 08040664 ПИБ: 101339701, Асфалтна база бр. 1, поднетом путем овлашћеног лица Владимира Бабића из Београда, законски заступник за "APIAN" ДОО Београд, заведеном под бројем ROP-RUM-28180-LOCH-2/2025, Интерни број 353-253/25 од 07.10.2025. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу објекта за складиштење фракционисаног дробљеног каменог материјала на к.п. бр. 11297/20 к.о. Рума, укупна површина парцеле 102.256м², на основу Плана детаљне регулације Радна зона „Југ-2” у Руми („Службени лист општина Срема“ бр. 3/2011, 28/2014, 20/23, 44/23-исправка и 49/24.), потребних за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са овим законом и издају се за катастарску парцелу, која испуњава услове за грађевинску парцелу.

Категорија објекта: "В" -захтевни објекти

Класификациони број објекта: 125 222 (100%) – Резервоари, силоси и складишта - Затворена складишта - Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама.

Бруто површина објекта: ПРИЗЕМЉЕ: 2409м² (Према ИДР-у: 2400м²)

Нето површина објекта:

ПРИЗЕМЉЕ: (нето површина једног бокса $228,7\text{м}^2$) 2287м^2 (Према ИДР-у: 2280м^2)

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 256м^2 , П+0, објекат преузет из земљишне књиге;
Под бр. 3 - Пословна зграда за коју није утврђена делатност, површине 417м^2 , П+0, објекат преузет из земљишне књиге;
Под бр. 4 - Пословна зграда за коју није утврђена делатност, површине 167м^2 , П+0, објекат преузет из земљишне књиге;
Под бр. 5 - пословна зграда за коју није утврђена делатност, површине 167м^2 , П+0, објекат преузет из земљишне књиге;
Под бр. 6 - Пословна зграда за коју није утврђена делатност, површине 168м^2 , П+0, објекат преузет из земљишне књиге;
Под бр. 7 - Пословна зграда за коју није утврђена делатност, површине 114м^2 , П+0, објекат преузет из земљишне књиге;
Под бр. 8 - Пословна зграда за коју није утврђена делатност, површине 372м^2 , П+0, објекат преузет из земљишне књиге;
Под бр. 9 - Пословна зграда за коју није утврђена делатност, површине 41м^2 , П+0, објекат преузет из земљишне књиге;
Под бр. 10 - Објекат грађевинарства-темељ асфалтне базе, површине 2057м^2 , објекат има одобрење за употребу;
Под бр. 11 - Објекат грађевинарства-асфалтна база трајног карактера, површине 2249м^2 , објекат има одобрење за употребу;
Под бр. 12. Зграда грађевинарства - Асфалтна база „ТВА 4000 - WARM RC PD 18“, површине 2176м^2 , објекат има употребну дозволу;
Према евидентираном стању у катастру непокретности укупна површина земљишта под објектима износи $8184,00\text{м}^2$

Постојећи објекти које треба уклонити: Нема објеката за уклањање.

Планирана намена: Складиштење фракционисаног каменог материјала

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 затвореног складишта

Правила за формирање грађевинске парцеле: Предметна к.п. бр.11297/20 к.о. Рума, површине $102.256,0\text{м}^2$, представља самосталну грађевинску парцелу и задржава се према постојећем стању.

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- -Шабач - Коцељева - Ваљево - Косјерић - Пожега - Ариље - Ивањица - Сјеница), к.п. бр. 12658/13 к.о. Рума, на југо-источној страни.

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

ПРЕ ИЗДАВАЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ВЛАСНИК НИЈЕ ОБАВЕЗАН ДА ПЛАТИ ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ У ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ.

Друго: /

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: 1.0

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

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: макс. П+0 , нестандардне висине

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

Предња грађевинска линија: Према ИДР-у: према графичком прилогу , објекат се гради на удаљености око 183,90м, мерено са југо-источне стране; мерено са северо-западне стране око 182,30м од регулационе линије , СЕВЕРО-ИСТОК

Према ИДР-у, објекат се гради иза нове асфалтне базе (југо -запад)

Предња грађевинска линија објекта се налази на удаљености 10,00м од објекта нове асфалтне базе, СЕВЕРО-ИСТОК

Задња грађевинска линија: Према Плану: Мин. 5,00м од задње границе парцеле или суседних објеката. Удаљеност задње грађевинске линије у односу на задњу , југо-западну , границу парцеле износи око 64,20м, мерено са југо-источне стране; мерено са северо-западне стране око 74,20м.

Према ИДР-у, у односу на регулациону линију 0.00, задња грађевинска линија објекта, на удаљености око 213,90м, мерено са југо-источне стране; мерено са северо-западне стране око 212,30м од регулационе линије ЈУГО-ЗАПАД

Бочне грађевинске линије: Према Плану: Мин. 5,00м од границе парцеле или суседних објеката СЕВЕРО-ЗАПАД, ЈУГО-ИСТОК

У непосредној близини диспозиције планираног објекта , са бочних страна, нема изграђених објекта, бочне границе парцеле се налазе на удаљености већој од 100м.

У свему према графичком прилогу.

Остале зграде на парцели: /

Нивелација: Због специфичности намене објекта, могућа је да кота пода приземља буде у нивоу трена.

- **кота терена:** Према ИДР-у: +/-0.00м/ 94.40мнв
- **кота пода приземља:** Према ИДР-у: +/-0.00/ 94.40мнв
- **кота слемена:** Према ИДР-у: +10,29м/104.69мнв
- **кота венца:** Према ИДР-у: + 7,61м/102.01мнв

Мах. Надзидак: Није дозвољен.

Светла висина просторије: С обзиром на специфичност објекта, светла висина је нестандардна.

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. Објект се налази на самој асфалтној бази тако да се око објекта налазе површине под шљунком и није предвиђено никакво друго уређење.

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

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

Смештај возила: На сопственој парцели, изван површине јавног пута.

Противпожарна заштита: Противпожарну заштиту обезбедити применом материјала отпорних на пожар, изградњом хидрантске мреже и обезбеђивањем слободног пролаза у дно парцеле за противпожарно возило; обезбеђивањем хидрантске мреже и редовним испитивањем исте, обезбеђивањем прописане удаљености међу објектима и инфраструктуре, обезбеђивањем зона противпожарне заштите око угрожавајућих објеката и сл. Обавезна примена прописа за заштиту од пожара. Запаљиве материје чувати у складу са прописима. У свему у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/2015, 87/2018 и 87/2018- др.закони) и Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених, пословних и објеката јавне намене („Сл. гласник РС“ бр. 22/2019).

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.

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.

Напомене:

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 објекта.

- Стварне димензије габарита предметног објекта износе 80,30мх30,00м, бруто грађевинске површине земљишта под објектом 2409м². У графичким прилозима, објекат је котиран по осовини зидова, чији је растер 8,00м, тако да је техничком грешком приказана максимална ширина објекта 80,00м. Објекат се састоји од 10 боксова, унутрашњих димензија 7,70х29,70м, површине 228,7м², укупне нето површине 2287,00м².

У графичким прилозима бр. 6 и бр.7. проверити назначену оријентацију фасада. Према графичком прилогу бр.1.2. Ситуација на коти крова, пад кровних равни је у смеру од југо-запада ка северо-истоку. Такође, улаз у објекта је са северо-источне стране.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира се изградња затвореног складишта за смештај фракционисаног дробљеног каменог материјала .

Максималне димензије габарита објекта износе 80,30х30,00м, спратност објекта је П + 0, максимална висина објекта износи 10,29м , мерено од коте приступног терена. Складиште је подељено армирано бетонским зидовима, дебљине 30цм, на десет боксова у које се путем грађевинске машине – булдожера угурава дробљени вишефракцијски грађевински материјал за потребе израде асфалта.

Поменути материјал се у тим боксовима привремено складишти до утовара у дозере који поседују транспортну траку, којом се материјал одређене гранулације транспортује даље у складу са технолошким процесом производње асфалта.

Запремина једног (1) бокса 1115м³

- Запремина одлагања материјала над дозерима: 175м³

- Запремина одлагања у боксу: 540м³

- Шљунчани кљун: 400м³

Укупна запремина свих десет (10) боксова 11 150м³

- Запремина одлагања материјала над дозерима: 1750м³

- Запремина одлагања у боксу: 5400м³

- Шљунчани кљун: 4000м³

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.-411749-25 од 23.10.2025. 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: 952-04-094-20593/2025 од 08.10.2025. године
2. Копија катастарског плана водова број: 956-302-26532/2025 од 08.10.2025. 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 бр. 217-8523/25 од 13.10.2025. године, издати од МУП сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија, где је потребно пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

Услови мере заштите културних добара: /

Услови промене намене земљишта: /

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

- **Урбанистичко-технички услови** број 1/3-170/25 од 22.10.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума, Сектор за урбанистичко планирање.

- **Идејно решење-ИДР (0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број А-93.2/2025 – ИДР/0 из октобра 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране "APIAN" D.O.O, главног пројектанта: Небојше Рецића, дипл.грађ.инж. бр. лиценце 310 P345 18 потписано електронским потписом у прописаном формату.

УЗ УСАГЛАШЕНИ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

- Идејно решење-ИДР (0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), претходно горе поменуто; - Пуномоћје; - Потврда о пријему захтева; - Изјашњење по примедбама од 23.09.2025. године;- Списак катастарских парцела.

VIII Ови Локацијски услови **важе две године** од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев. У случају фазне изградње, локацијски услови важе до истека важења грађевинске дозволе последње фазе, издате у складу са тим условима.

IX Локацијски услови су основ за израду идејног, односно пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење.

X Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат, пројекат за грађевинску дозволу и извођачки пројекат уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

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

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу Општине Рума у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова, а преко Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, таксиран са 350,00 динара уплаћених на рачун број 840-742251843-73, са позивом на број 32 229 08803, општинска административна такса.

ДОСТАВИТИ:

1. Архиви
2. Инвеститору
3. Имаоцима јавних овлашћења:

Обрадила
дипл.прав. Љиљана Ђукић Ковачевић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА
дипл. правник Љиљана Ђукић Ковачевић