

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
ОПШТИНА РУМА  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ  
Број предмета: ROP-RUM-26316-LOC-1/2025  
Заводни број: 353-220/2025  
Датум: 18.09.2025. године  
22400 Рума

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, заменик начелника Општинске управе Општине Рума дипл.прав. Нада Харш по Решењу Општинског већа општине Рума бр. 06-101-6/2024-II од 08.11.2024. године и шеф Одељења за урбанизам и грађење дипл. прав. 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 План детаљне регулације радна зона Румска петља у Руми («Службени лист општина Срема», бр. 7/2010, 12/2010, 24/2015, 15/2019) и Правилник о општим правилима за парцелацију, препарцелацију, регулацију и изградњу («Службени гласник РС» бр. 22/2015), поступајући по захтеву инвеститора Regio Rent DOO из Београда, ПИБ: 114665728, МБ: 22053396 ул. Устаничка бр. 128А, поднетог путем овлашћеног „Конформ“ доо из Новог Сада, законски заступник Јелица Сератлић из Новог Сада, заведеног под бројем ROP-RUM-26316-LOC-1/2025, Интерни број 353-220/2025 од 26.08.2025. године, доноси

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I за изградњу складишно – производно – пословног објекта спратности П+2; портирнице спратности П+0 и трафо станице спратности П+0, на к.п. бр. 12156/14 к.о. Рума, укупне површине парцеле 15.490,00м<sup>2</sup>, на основу Плана детаљне регулације радна зона Румска петља («Службени лист општина Срема», бр. 7/2010, 12/2010, 24/2015, 15/2019) и Правилник о општим правилима за парцелацију, препарцелацију, регулацију и изградњу («Службени гласник РС» бр. 22/2015), 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"** – затворена специјализована складишта преко 1.500м<sup>2</sup>, индустријске зграде преко 400м<sup>2</sup> и пословне зграде преко 400м<sup>2</sup>  
**"Б"** – остале зграде, неклассификоване зграде  
**"Г"** – трансформаторске станице и подстанице

**Класификациони број објекта:**

**125 222(73,72); 125102 (7.35%); 122012 (18,89%)**

**127420 (100%)**

**222420 (100%)**

**Планирана бруто површина по идејном решењу:**

**1. Складишно – производно – пословни објекат 7.159,90м<sup>2</sup>**

**2. Портирница 21,00м<sup>2</sup>**

**3. Трафостаница 14,52м<sup>2</sup>**

**Укупно: 7.195,42м<sup>2</sup>**

**Планирана нето површина по идејном решењу:**

**1. Складишно – производно – пословни објекат 6.899,39м<sup>2</sup>**

**2. Портирница 15,75 м<sup>2</sup>**

**3. Трафостаница 13,02 м<sup>2</sup>**

**Укупно: 6.928,15 м<sup>2</sup>**

Према приложеном ИДР-у, остварено: индекс заузетости 38,32% (5942,15 м<sup>2</sup> под објектим), индекс изграђености 0,46, док је остварени проценат зелених површина 25.03% (минимално 25%)

Напомена: Бруто и нето површина објеката могу да имају минимална одступања приликом даље Идејног решења, односно приликом израде пројектно – техничке документације у поступку прибављања грађевинске дозволе, уз услов да у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

## **II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:**

**Постојећи објекти:** /

**Објекти које треба уклонити:** нема објеката за уклањање.

**Планирана намена:** складиштење материјала и сервис грађевинских машина

**Намена простора, зоне, целине** Радна зона, Румска петља – блок бр. 1

**Врста радова:** Изградња

**Правила за формирање грађевинске парцеле:** к.п. бр. 15156/14 к.о. Рума представља самосталну грађевинску парцелу радне зоне.

**Приступ јавној саобраћајној површини:** Директан приступ. Приступ обезбедити са коловоза саобраћајнице С-1 са истока

**Постојећа комунална опремљеност:** пут, вода, гас, јавна расвета

**Пре издавања грађевинске дозволе власник ЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште:** Предметна к.п. бр. 6817 к.о. Рума се налазила у грађевинском подручју насеља Рума до 15.06.1992. год, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту („Сл. гласник РС“ бр. 49/92.) што је утврђено увидом у урбанистичку документацију за насеље Рума.

**Друго: /**

**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 делове објекта, управне и административне зграде и сличне намене, с тим висина објекта не прелази висину од 16,0м.

**Правила регулације:**

**Предња грађевинска линија:** од регулације саобраћајнице С-1 са истока мин. 10,0м

**Задња грађевинска линија/**

**Бочне грађевинске линије:** мин. 5,0м од границе са суседном парцелом са јужне стране, северне и западне стране

**Остале зграде на парцели: /**

**Нивелација:**

- **кота терена:**  $\pm 0,0$
- **кота пода сутерена:** /
- **кота приземља:** +0,2м до 0,5м од коте терена – за пословне објекте

мин +0,2 за производне објекте

- **кота венца:** /
- **кота слемена:** макс. 16,0м – за пословне објекте

за производни објекат – могу и веће висине (нестандардна висина)  
због специфичности технологије

**Мах. Надзидак: /**

**Светла висина просторије:** Светла висина пословних просторија треба да је минимално 3,0м

Односно према прописима за одговарајућу намену, односно делатност.

Код производних и складишних објеката светла висина мора бити у складу са технолошким процесом

Производње и складиштења.

**Отвори:** Дозвољено је слободно планирање отвора на свим фасадама

**Спољно степениште:** Не планира се спољно степениште, али је могуће извођење уговорно-истоварних рампи уколико има потребе за истим.

**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:** 10,0м

**Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели):** мин. 10,0м. 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 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.

**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 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 МИНИСТАРСТВА УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА – Сектор за ванредне сит. Одељење за ванредне сит. у Сремској Митровици–Одсек за превентивну заштиту С. Митровица Поред тога конструкција објекта треба да буде одговарајуће сеизмичке отпорности.

**Ограда:** Комплекси се ограђују „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:** Приступ парцели мора се остварити директно на јавни пут - саобраћајнице С-1 са истока и С-3. Мора се остварити приступ у дно парцеле. Приступ, односно повезивање на јавни пут мора имати ширину мин.6,0м, а уколико се исти користи јединствено 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 јавни пут вршиће се уз сагласност предузећа надлежног за путеве у Општини Рума (Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума).

**Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:** Поштовање регулационих и грађевинских линија, као и поштовањем других урбанистичких параметара као што су највећи дозвољени индекси заузетости и највећа дозвољена спратност и висина објекта. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

**Депонованье и евакуација отпадака:** Чврст комунални отпад привремено депоновати у за то намењене одговарајуће посуде на сопственој парцели и трајно евакуисати путем надлежног предузећа. Отпад настао у процесу производње и складиштења такође привремено депоновати на парцели на прописан начин у прописне посуде које су намењена за ту врсту отпада, а ван парцеле евакуисати такође на прописан начин и на место одређено за ту врсту отпада. 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: бетона или асфалта

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 насталог у процесу производње, вршити у складу са члановима 36. и 44. Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр.36/09, 88/10 14/16 и 95/2018).

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.

**Друго:** Објекти треба да буду изведени од савремених, квалитетних, трајних начело аутохтоних материјала, функционални, статистички 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 функционални 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.

### **III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА**

Према ИДР-у: Планирана је изградња складишно – производно – пословног објекта спратности П+2; портирнице спратности П+0 и трафо станице спратности П+0.

Укупна бруто површина складишно – производно – пословни објекат 7.159,90м<sup>2</sup>, портирнице 21,00м<sup>2</sup>; трафостаница 14,52м<sup>2</sup>, укупно: 7.195,42м<sup>2</sup>. Укупна нето површина складишно – производно – пословни објекат 6.899,39м<sup>2</sup>, портирнице 15,75м<sup>2</sup>; трафостаница 13,02м<sup>2</sup>, укупно: 6.928,15м<sup>2</sup>. Индекс заузетости земљиште под објектима са планираним објектом износи 50%, индекс изграђености 2.0.

#### **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.-355463-25 од 08.09.2025. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

**Водоводна мрежа:** Планирани објекат пројектовати и прикључити на водоводну и канализациону мрежу бр. 1921/1 од 05.09.2025. године, издат од Јавног предузећа "Водовод" Рума.

**Путна инфраструктура:** Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу бр. 1/4-109-1/25 од 01.09.2025. године издато од Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума из Руме.

**Гасоводна мрежа:** Техничка информација бр. 20.104.1 од 04.09.2025. године, издата од ЈП "ТАС-РУМА" из Руме.

**Телекомуникациона мрежа:** Услови за пројектовање и изградњу бр. Д210-2388431/1-2025 од 01.09.2025. 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: 952-04-094-17291/2025 од 26.08.2025. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-21886/2025 од 27.08.2025. 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 бр. 217-7147/25 од 29.08.2025. године, издати од МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту. У складу са чланом 33. Закона о заштити од пожара ("Сл. Гласник РС", бр. 111/09, 20/15 и 87/18) потребно је 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 бр. 568-07/25-2 од 01.09.2025. године, издати од Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица

**Услови промене намене земљишта:** /

**Водни услови** бр. II-966/5-25 од 10.09.2025. 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 1/3-157/25 од 11.10.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска, 1-Пројекат архитектуре и Прилог 10)**, број Р-79/25 из септембра 2025. године (Главна свеска, Пројекат архитектуре и Прилог 10), у pdf и dwg формату, израђено од стране „Конформ“ доо из Новог Сада, главног пројектанта: Рајко Адамовић, дипл.грађ. инж., бр. лиценце 310 K916 12 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.

**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.

Обрадила  
дипл.прав. Ружица Бабић

**ДОСТАВИТИ:**

1. Архиви
2. Инвеститору
3. Имаоцима јавних овлашћења

**Шеф Одељења**  
дипл. прав. Љиљана Ђукић Ковачевић