

Nosilac izrade urbanističkog projekta:

Projektни biro "Krug Plus"
Dositejeva 5-7
Sremska Mitrovica

Naručilac : DOO "Green energy buildings", Ruma

Investitor : DOO "Green energy buildings", Ruma

Odgovorni urbanista : dipl.ing.arh. Goran Milutinović



Saradnici :

dipl.ing.građ. Dražen Cvjetković

građ.tehn. Slađana Samardžić

građ.tehn. Vladimir Ljubičić

"BD-Geo", Ruma



preduzetnik :

dipl.ing.arh. Goran Milutinović
Goran Milutinović preduzetnik
KRUG PLUS
Sremska Mitrovica, Dositejeva 5-7

sadržaj :

opšti deo :

- rešenja
- licenca
- izjava odgovornog urbaniste

prilozi :

- kopija plana
- list nepokretnosti
- katastarsko-topografski plan

tekstualni deo :

- 1. pravni i planski osnov strana 11
- 2. obuhvat urbanističkog projekta strana 15
- 3. uslovi izgradnje strana 16
- 4. numerički pokazatelji strana 18
- 5. način uređenja slobodnih i zelenih površina strana 18
- 6. način priključenja na infrastrukturnu mrežu..... strana 18
- 7. inženjerskogeološki uslovi strana 20
- 8. mere zaštite životne sredine strana 20
- 9. mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara..... strana 21
- 10. tehnički opis objekta i faznost izgradnje strana 21
- 11. stepen infrastrukturne i komunalne opremljenosti strana 29
- 12. opšte odredbe strana 29

grafički prilozi :

- 1. šira lokacija R 1:5000
- 2. katastarsko-topografska karta sa granicom obuhvata R 1:1000
- 2a. plan parcelacije i preparcelacije R 1:1000
- 3. situaciono rešenje, kompozicioni plan i parterno-pejzažno rešenje R 1:1000
- 4. regulaciono nivelaciono rešenje R 1:500
- 5. prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu..... R 1:1000
- 6. idejna arhitektonska rešenja objekata R 1:100 i 200
- 7. Izvod iz Plana Generalne regulacije Rume R 1:5000

prethodni uslovi i saglasnosti :

1. urbanističko mišljenje : JAVNO PREDUZEĆE URBANIZAM I IZGRADNJA, RUMA
2. uslovi : EPS DISTRIBUCIJA, ELEKTRODISTRIBUCIJA RUMA
3. tehnički podaci i uslovi : JP VODOVOD , RUMA
4. tehnička informacija : JP GAS RUMA , RUMA
5. tehnički uslovi : JP KOMUNALAC , RUMA
6. uslovi za projektovanje i priključenje na putnu – javnu saobraćajnicu : JAVNO PREDUZEĆE URBANIZAM I IZGRADNJA, RUMA
7. prethodni uslovi : MUP, SEKTOR ZA VANREDNE SITUACIJE , ODELENJE ZA VANREDNE SITUACIJE U SREMSKOJ MITROVICI
8. vodni uslovi : JAVNO VODOPRIVREDNO PREDUZEĆE VODE VOJVODINE, NOVI SAD
9. uslovi : ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE, SREMSKA MITROVICA
10. tehnički uslovi : TELEKOM SRBIJA, SLUŽBA ZA PLANIRANJE I IZGRADNJU MREŽE NOVI SAD, ODELJENJE SREMSKA MITROVICA

OPŠTI DEO



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000079291694

Регистар привредних субјеката
БП 116115/2013

Дана, 15.11.2013. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011), одлучујући о регистрационој пријави промене података код GORAN MILUTINOVIĆ PREDUZETNIK, PROJEKTNИ BIRO KRUG PLUS SREMSKA MITROVICA, са матичним/регистарским бројем: 56383395, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Горан Милутиновић
ЈМБГ: 0602968890018

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката, региструје промена података код:

**GORAN MILUTINOVIĆ PREDUZETNIK,
PROJEKTNИ BIRO KRUG PLUS
SREMSKA MITROVICA**

Регистарски/матични број: **56383395**

и то следећа промена:

- **Промена шифре и описа претежне делатности:**

Брише се:

7112 - Инжењерске делатности и техничко саветовање

Уписује се:

7111 - Архитектонска делатност

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 14.11.2013. године регистрациону пријаву промене података број БП 116115/2013 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре,

Страна 1 од 2

Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 5/2012).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маслов

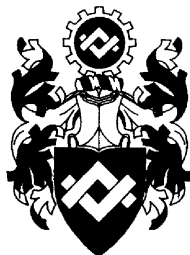
broj : RU 01-06/24
31.05.2024. god.
Sremska Mitrovica

REŠENJE

Ovim Rešenjem za odgovornog Urbanistu na izradi : urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju Retail parka, spratnosti P+0 , na katastarskim parcelama 3165, 3154, 3155, 3156 i 7320/3 K.O. Ruma, u Rumi, za potrebe Investitora DOO "Green energy buildings", Ruma, imenujem dipl.ing.arh. Gorana Milutinovića , broj licence 200 0099 03 .

Goran Milutinović preduzetnik
Projektni biro
KRUG PLUS
Sremska Mitrovica, Dositejeva 5-7

preduzetnik :
dipl.ing.arh. Goran Milutinović



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
Утврђује да је

Горан С. Милутиновић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0602968890018

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0099 03



У Београду,
31. јула 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић
Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Odgovorni urbanista za urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju Retail parka, spratnosti P+0 , na katastarskim parcelama 3165, 3154, 3155, 3156 i 7320/3 K.O. Ruma, u Rumi

Goran Milutinović, dipl.ing.arh.

IZJAVLJUJEM

da je urbanistički projekat sa arhitektonsko-urbanističkom razradom urađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik Republike Srbije“, br. 72/2009, 81/2009 – ispr., 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – odluka US, 50/2013 – odluka US, 98/2013 – odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 i Izmenom i dopunom Zakona o planiranju i izgradnji „Sl.glasnik RS“ broj 62/2023) i propisima donetim na osnovu Zakona, kao i da je urađen u skladu sa važećim planskim dokumentima.

Odgovorni urbanista:

Goran Milutinović, dipl. ing. arh.

Broj licence:

200 0099 03

Potpis:



Pečat:



Mesto i datum:

Sremska Mitrovica, jun 2024. god

PRILOZI

TEKSTUALNI DEO

1) pravni i planski osnov;

Na osnovu člana 60 , 61 , 62 , 63 i 63a Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik Republike Srbije“, br. 72/2009, 81/2009 – ispr., 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – odluka US, 50/2013 – odluka US, 98/2013 – odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 i Izmenom i dopunom Zakona o planiranju i izgradnji „Sl.glasnik RS“ broj 62/2023) Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 32/2019) Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Službeni glasnik RS" br. 22/2015) i Plana generalne regulacije Rume ("Službeni list opština Srema", br. 32/2021, 2/2023 i 9/2024), biro za projektovanje građevinskih i drugih objekata , prostorno planiranje i urbanizam "Krug Plus" iz Sremske Mitrovice , na zahtev Investitora : DOO "Green energy buildings", Ruma, izradio je :

urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju Retail parka, spratnosti P+0 , na katastarskim parcelama 3165, 3154, 3155, 3156 i 7320/3 K.O. Ruma, u Rumi

Izrada Urbanističkog projekta za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja površina i urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije za formiranje kompleksa Retail parka , na parcelama 3165, 3154, 3155, 3156 i 7320/3 K.O. Ruma, u Rumi utvrđena je Planom generalne regulacije Rume za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja površina i urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije

Urbanistički projekat se izrađuje za parcele broj 3165, 3154, 3155, 3156 i 7320/3 K.O. Ruma, na overenom katastarsko-topografskom planu. Parcele se nalaze između ulica Trg Oslobođenja i Franje Kluza, unutar granice građevinskog područja , a u obuhvatu Plana generalne regulacije Rume.

Na prostoru koji je obuhvaćen Urbanističkim projektom planiraju se objekti u funkciji Retail parka i prateća infrastruktura, sa zaštitnim i dekorativnim zelenilom. Rešenje je zasnovano na mogućnostima i ograničenjima lokacije i na osnovu programa Investitora .

Urbanistički projekat sadrži :

- 1) situaciono rešenje , kompozicioni plan i parterno , odnosno pejzažno rešenje ;
- 2) idejna urbanistička i arhitektonska rešenja objekata ;
- 3) prikaz postojeće saobraćajne i komunalne infrastrukture sa definisanim priključcima na spoljnu mrežu ;
- 4) opis , tehnički opis i objašnjenje rešenja iz urbanističkog projekta.

Prema Planu generalne regulacije Rume predmetne parcele se nalaze u bloku 2-2-6 , sa preovlađujućom namenom površina : poslovanje manjeg obima i delom za površine javne namene

.....
izvod iz Plana generalne regulacije

PGR Rume („Sl. List opština Srema“, br. 32/2021, 2/2023 i 9/2024)

PRAVILA GRAĐENJA

POSLOVANJE MANJEG OBIMA

Planom generalne regulacije Rume, za izgradnju na parcelama poslovanja manjeg obima u bloku 2-2-6 utvrđena je obavezna izrada urbanističkog projekta urbanističko arhitektonske razrade lokacije u skladu sa sledećim parametrima:

- *Svaka građevinska parcela (kompleks) mora imati direktan pristup na javni put. Kod parcela u zatečenom stanju moguće je uspostavljanje prava službenosti prolaza.*
- *Minimalna veličina novoformirane parcele (kompleksa) je 1000m², minimalna širina uličnog fronta 20,0m.*
- *Maksimalni indeks zauzetosti 70% uključujući saobraćajne, manipulativne i parking površine, maksimalni indeks izgrađenosti 1,6.*
- *Maksimalna spratnost poslovnih objekata P+2 (sa ili bez podruma ili suterena).*
- *Maksimalna spratnost skladišnih objekata je P+0 (sa ili bez podruma).*
- *Maksimalna spratnost pomoćnih objekata je P+0.*
- *Minimalni procenat zelenila je 30%*
- *Celokupna delatnost se mora odvijati unutar građevinske parcele.*
- *Izvođenje podruma ili suterena moguće je u svim objektima gde za to ne postoje smetnje geotehničke ili hidrotehničke prirode.*
- *Prilikom izgradnje poslovnih, skladišnih i pratećih (pomoćnih) objekata neophodno je primenjivati standarde svetle visine spratnih etaža prema propisima za odgovarajuću delatnost (načelno ne ispod 3,0m).*
- *Nestandardna visina objekta je u slučaju primene nestandardnih svetlnih visina etaža i kombinacije etaža: visoko prizemlje, međusprat, galerija, potkrovlje, mansarda.*
- *Delatnosti koje su dozvoljene u zoni poslovanja manjeg obima su iz domena tercijarnih delatnosti (upravne (administrativne) zgrade, različite uslužne i zanatske radionice, objekti trgovine na veliko i malo, ugostiteljski i turistički objekti, skladišta, sajamske hale, saobraćajni terminali, servisne stanice za motorna vozila, perionice motornih vozila, poliklinike (zgrade za zdravstvenu zaštitu) kao i druge vrste poslovnih objekata i objekata kompatibilnih namena (kultura, obrazovanje, sport i rekreacija).*
- *Nije dozvoljena izgradnja objekata za deponovanje i trajno skladištenje opasnog otpada.*
- *Prednja građevinska linija za skladišne objekte utvrđuje se na 10 m od regulacione linije dok je za poslovne (upravne, administrativne) na 3,0 m ili na 6,0 m od regulacione linije.*
- *Bočne građevinske linije utvrđuju se na minimalnom rastojanju od 3,0 m od granice sa susedom.*
- *Zadnja građevinska linija utvrđuje se na rastojanju od 3,0 m od granice sa susedom zbog protivpožarnog prolaza. U izuzetnim slučajevima zadnja građevinska linija se utvrđuje na min. udaljenosti od 1,0m od granice sa susedom pod uslovom da su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite, tj. da je međusobni razmak između objekata na dve susedne parcele veći od 4,0 m, tj. veći od polovine višeg objekta.*
- *U odnosu na granicu sa Borkovačkim potokom, građevinska linija se utvrđuje na rastojanju od najmanje 5,0 m. U ovom pojasu nije dozvoljeno graditi objekte, postavljati*

ograde, saditi drveće, odnosno obavljati bilo kakve radnje kojima se remeti funkcija ili ugrožava stabilnost kanala ili ometa redovno održavanje kanala.

- Objekti se mogu graditi na parceli tako da se obezbedi minimalna udaljenost objekata od 1/2 visine višeg objekta, kojom se obezbeđuje bezbedna zona prilikom rušenja. Moguće je graditi i objekte jedan uz drugi (na rastojanju širine dilatacije) ili na minimalnom rastojanju ukoliko to zahteva specifičnost tehnološkog postupka.
- Pored poslovnih i skladišnih objekata, na parcelama se mogu graditi i prateći (pomoćni) objekti u funkciji glavnih.
- Prateći (pomoćni) objekti su: garaže, kotlarnice, ostave, priručni magacini, nadstrešnice, mini bazeni-retenzije, bunari, cisterne za vodu, trafo stanice, vodonepropusne betonske septičke jame (kao prelazno rešenje do priključenja na kanalizacionu mrežu), ograde i sl.
- Pomoćni objekti se lociraju unutar parcele, ali mogu biti locirani i uz glavni objekat, ukoliko tehnološki proces to zahteva. Pomoćni objekti se mogu graditi od skromnijih građevinskih materijala, ali da zadovolje sve propise i normative za ovu vrstu objekata.
- Izgradnjom novog objekta ne sme se na bilo koji način ugroziti susedni objekti (u statičkom smislu i po pitanju namena).
- Stope temelja, kao i drugi delovi objekta (podzemni ili nadzemni) ne mogu prelaziti granicu parcele prema susedima.
- Moraju se primeniti sve tehničke mere zaštite susednog postojećeg objekta.
- Poželjno je formiranje zaštitnog zelenila prema objektima na susednoj parceli.
- Nije dozvoljeno, prema susedu, ispuštanje neprijatnih mirisa i zagađenog vazduha, naročito izbacivanje putem tehničkih sprava (kaloriferima, ventilatorima i sl.).
- Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli.
- Građevinski elementi u prizemlju i ispod kote terena, ispadi na objektu kao i otvorene stepenice je potrebno projektovati u skladu sa posebnim pravilima propisanim Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl.glasnik RS" 22/2015).
- Objekti moraju biti projektovani za konkretne namene, uz primenu važećih standarda, normativa, propisa, u likovno-estetskom izrazu primereni zahtevima koje postavlja savremena arhitektura, savremen način života i rada.
- Objekti treba da budu projektovani i izvedeni od savremenih, kvalitetnih, trajnih, funkcionalni, statički stabilni, hidro i termo propisno izolovani, oblikovno skladni i opremljeni svim savremenim instalacijama.
- Moguća je primena montažnih objekata prema fabričkoj dokumentaciji u okviru dozvoljenog gabarita i dozvoljenoj spratnosti.
- Za objekte većih dimenzija i složenije namene obavezno je ispitivanje nosivosti tla, a na osnovu dobijenih rezultata vršiće se statički proračun, izbor konstruktivnog sistema i fundiranje.
- Otvaranje otvora normalnih dimenzija (i velikih) na fasadama vrši se na uličnoj i fasadama orijentisanim ka vlastitom dvorištu.
- Kote podova prizemlja poslovnih i drugih objekata - iznosi od 0,20 do 1,5m od kote trotoara (ili okolnog terena) zavisno od sadržaja u objektu i posedovanja suterena ili podruma.
- Kote pomoćnih objekata su bliske koti dvorišta, tj. +0,20m, a zavisice i od namene objekta.

- *Kod objekata opštih namena - upravne zgrade - obavezno je izvođenje propisanih rampi za savladavanje visinske razlike između trotoara i kote poda prizemlja za kategorije korisnika koja koriste tehnička pomagala pri kretanju.*
- *Pri izgradnji novih objekata mora istovremeno biti obezbeđen pripadajući parking/garažni prostor, po pravilu na sopstvenoj parceli, a prema normativima za odgovarajuću delatnost.*
- *Krovovi mogu biti kosi ili ravni, s tim da ako su krovne ravni kose, nagiba je maksimalno do 30° s padom u odnosu na ulicu i okolni prostor poput pretežnog broja objekata u uličnom frontu , sa svođenjem vode u sopstveno dvorište, odnosno uličnu kanalizaciju.*
- *Ukoliko je krov ravan preporučuje se da se primeni nesaglediv plitak limeni krov nagiba oko 10°.*
- *Pomoćni objekti zavisno od svoje namene (tzv. „prljavi“ i „čisti“) lociraju se unutar parcele u skladu sa organizacijom parcele (deo glavnog objekta-poslovni deo i „prljavi“ deo parcele).*
- *Moguće je da se lociraju u nastavku glavnog objekta na parceli sledeći sadržaji: magacini, skladišta za sirovinu ili gotove proizvode, mehanizaciju, alat, prostore posebne opreme i pomoćnih uređaja i namena (cisterne, jame, kontejneri i sl.).*
- *Uslovi za odmicanje od bočnih suseda uvek moraju biti zadovoljeni.*
- *Ukoliko se postavljaju popreko na parceli mora se ostvariti prolaz u dno parcele širine min. 5,0m.*
- *Prljavi pomoćni objekti moraju biti udaljeni min 5,0m od glavnog objekta.*
- *Svaka građevinska parcela mora imati pristup na javni put (ulicu) i to neposredno i direktno. Pristup parceli se mora ostvariti i u dno parcele („nužni prolaz“) za izuzetne potrebe - opšte (požar, za sanitetsko vozilo) i posebne - vezane za delatnosti na parceli.*
- *Pristup, odnosno povezivanje na javni put, ulicu mora imati min. širinu 4,0m za čisto poslovne komplekse, odnosno minimalno 6,0 m za skladišne komplekse pogotovo ukoliko se isti koristi kao jedinstven ulaz-izlaz (tada bi širina trebala da se poveća na min 7,5m). Pravilnije je ova dva pristupa razdvojiti - ulaz u kompleks i izlaz iz kompleksa.*
- *Za prelaz pristupnog puta parceli preko otvorenog atmosferskog kanala mora se izvršiti zacevljenje kanala i pribaviti saglasnost i uslovi nadležnog preduzeća koje gazduje istim.*
- *Na slobodnim površinama, moguće je formirati parkinge za putnička vozila (na tri radnika jedno vozilo) po principu parkiranja na sopstvenoj parceli. Širina parking prostora za upravno parkiranje iznosi 2,50 m, a dužina 5,0m. U okviru parkirališta potrebno je rezervisati prostor za drvorede, po modelu da se na četiri parking mesta planira jedno drvo. Oko i unutar planiranih parkinga potrebno je obezbediti odgovarajuću zasenu sadnjom visokog rastinja. U delu gde se organizuje podužno parkiranje, dimenzije jednog parking mesta moraju biti 6,0 h 2,5 m, minimalno 5,5 h 2,0m.*
- *Prilikom dalje razrade pojedinih prostornih segmenata (poslovnih i skladišnih kompleksa), konkretizovanih projektnih zadataka (kapaciteta i sl.), za projektovanje i izgradnju, pored navedenih uslova, obavezno će se postupati prema uslovima nadležnih preduzeća.*
- *Kompleksi se ograđuju „industrijskom“ (žičanom sa betonskim stubovima) ogradom visine maks. 2,2m po granicama parcela. Prednja ograda može biti pomerena na račun vlastitog kompleksa za širinu ulazne partije tako da se parking prostor za posetioce i zaposlene može naći van ograde, odnosno poslovnog (skladišnog) dela kompleksa, ali na prostoru vlastite parcele.*
- *Ograda prema ulici ili drugom javnom prostoru se postavlja na sopstvenoj parceli, uz regulacionu liniju, tako da stubovi i svi elementi ograde budu na parceli koja se ograđuje. Ograda prema Borkovačkom potoku se postavlja na rastojanju od min. 5,0 m od*

regulacije potoka, odnosno u svemu prema uslovima nadležnog vodoprivrednog preduzeća.

- Ograda između susednih parcela postavlja se osovinski na međusobnoj granici ukoliko se gradi kao zajednička, prema dogovoru suseda, ili do granice parcele koja se ograđuje pri čemu su svi elementi ograde na parceli vlasnika ograde.
- Prostor jedne građevinske parcele, može se pregrađivati na odgovarajuće funkcionalne celine, s tim da te ograde ne mogu biti više od spoljnih ograda i uz uslov da je obezbeđena protočnost saobraćaja.
- U sklopu ograde podrazumevaju se kolske i pešačke kapije, koje su u uličnim ogradama po pravilu iste visine kao ograda, a mogu biti i posebno naglašene i obrađene.
- Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.
- Uređenje slobodnih, neangažovanih površina vršiće se u skladu sa željom vlasnika (korisnika).
- Slobodne, neangažovane površine parcele po pravilu se koriste za ozelenjavanje i uređenje dvorišta, a sve zavisno od planirane izgradnje na parceli kao i njene veličine.
- Deponovanje smeća vrši se u odgovarajuće posude na uređenim punktovima u sopstvenom kompleksima ili u za to izgrađenom pomoćnom objektu, eventualno u samom poslovnom objektu. Evakuacija komunalnog otpada se vrši se preko za to nadležnog preduzeća. Mesta za kontejnere moraju biti tako locirana da je omogućen nesmetan prilaz kamionima za potrebe pražnjenja kontejnera. Mesta za kontejnere su obavezno od tvrde podloge, beton ili asfalt.

2) obuhvat urbanističkog projekta;

Urbanističkim projektom su obuhvaćene parcele 3165, 3154, 3155, 3156 i 7320/3 K.O. Ruma, te granicu obuhvata čine spoljne granice parcele. Granica obuhvata je definisana i prikazana na svim grafičkim priložima.

Urbanističkim projektom je definisan plan preparcelacije kojim se formira nova parcela (u grafičkim priložima označena koa parcela "A"). Planirana parcela nastaje spajanjem svih postojećih parcela : 3165, 3154, 3155, 3156 i 7320/3 K.O. Ruma. Planiranu preparcelaciju neophodno je sprovesti, pre izdavanja Upotrebne dozvole.

Parcele se nalaze u istočnom delu građevinskog područja Rume , između ulica Trg Oslobođenja, Drvarska, Franje Kluza i potoka, unutar granice građevinskog područja , a u obuhvatu Plana generalne regulacije Rume.

Ukupna površina parcele "A" je 1 90 93 m²

Sva neophodna infrastruktura se nalazi u koridoru postojećih ulica i u neposrednoj blizini parcele i planirani kompleks se može povezati na nju , a u skladu sa uslovima nadležnih Javnih Preduzeća i Institucija.

Teren u obuhvatu urbanističkog projekta je generalno ravan , prosečne kote nivelete cca 103,85 m.

Imajući navedene činjenice u vidu može se konstatovati da postoje svi preduslovi za izgradnju planiranih objekata prema projektom zadatku.

3) uslovi izgradnje

3.1. Prostorna organizacija :

Objekti su projektovani u skladu sa zahtevom investitora i planiranom namenom. Na lokaciju se pristupa sa postojeće ulice Trg Oslobođenja, glavni kolski i pešački ulaz. Pored ovog ulaza planiran je ulaz za posetioce i iz ulice Franje Kluza, kao i dva ekonomska ulaza, za snabdevanje. Unutar lokacije projektovane nove saobraćajne i manipulativne površine. Saobraćajnica je projektovana tako da omogućava kružni tok saobraćaja i nesmetanu manipulaciju vozila u funkciji kompleksa, kao i saobraćanje vatrogasnog vozila.

Situacionim rešenjem dato je konačno rešenje kompleksa i raspored pojedinih objekata. Osovine objekta , saobraćajnih i manipulativnih površina su međusobno paralelne.

Na postojećoj građevinskoj parceli postoje izgrađeni objekti.

POSTOJEĆI OBJEKTI :

- zgrada poslovnih usluga – upravna zgrada
- zgrada poslovnih usluga – telefonska centrala i sala za sastanke
- zgrada poslovnih usluga – topla garaža
- zgrada poslovnih usluga – radionica
- 10 objekata za koje nije poznata namena, izgrađenih bez odobrenja za gradnju

Svi postojeći objekti planirani su za uklanjanje (rušenje)

Na osnovu projektnog zadatka Investitora planirana je izgradnja novih objekata.

NOVOPROJEKTOVANI OBJEKTI :

- A poslovni objekat (retail park)
- B poslovni objekat (retail park)
- C poslovni objekat (samouslužna auto perionica)
- saobraćajne i manipulativne površine

3.2. Namena i funkcionalnost rešenja :

Objekti su prevashodno namenjeni uslužnoj delatnosti - trgovina robom široke potrošnje u više zasebnih lokala, u zavisnosti od kapaciteta i programa Investitora.

Objekti su projektovani i postavljeni na parceli u skladu sa tehnološkim rešenjem.

3.3. Planirana regulacija i nivelacija :

Osnovna građevinska linija je uvučena u odnosu na regulacionu liniju ulice Trg Oslobođenja na koju je orjentisan objekat od cca 50 do cca 59 m. U odnosu na ulicu Franje Kluza od cca 3 do cca 11 m.

Planirani objekti su postavljeni na parceli prema grafičkim priložima.

Horizontalna regulacija saobraćajnih i drugih parternih površina i infrastrukture, uspostaviće se na preostalom prostoru, prema potrebama i propisima , na najracionalniji način.

Kota poda prizemlja planiranih objekata na lokaciji je $\pm 0.00 = 103,80$ m. Maksimalna relativna visinska kota iznosi $+6,85$ m, što je visina atike objekta.

Generalna vertikalna regulacija odnosi se na postojeće stanje terena i na visinsko usklađivanje planiranih zahvata sa istim , odnosno na nivelacione intervencije u cilju postizanja što optimalnijih tehničkih rešenja , prvenstveno kod uređenja saobraćajnih površina i atmosferske kanalizacije.

Svi elementi planiranog regulacionog i nivelacionog rešenja definisani su u grafičkom prilogu br. 4. *regulaciono nivelaciono rešenje R 1:500* uključujući i tabelarni prikaz planiranih tačaka objekata i saobraćajnica u apsolutnim koordinatama.

3.4. Saobraćajna infrastruktura sa rešenjem parkiranja :

Saobraćajno rešenje definisano je na osnovu dispozicije planiranih objekata unutar kompleksa.

Saobraćajni priključci predmetne parcele na javni put predviđeni su na severnoj i južnoj strani granice kompleksa. Na severnoj strani projektovan je saobraćajni priključak za motorna vozila sa elementima prohodnosti za merodavno vozilo-lako teretno vozilo. Paralelno sa navedenim saobraćajnim priključkom predviđena je pešačka staza širine 3m, koja je situaciono i nivelaciono odvojena od saobraćajne površine namenjene za kretanje teretnih vozila. Na južnoj strani kompleksa predviđen je saobraćajni priključak za posetioce i dva saobraćajna priključka namenjena za ekonomske potrebe, odnosno za snabdevanje kompleksa. Na ovom delu svi elementi saobraćajnih površina ispunjavaju uslove za kretanje teškog teretnog vozila. Projektnim rešenjem predviđeno je nivelaciono uklapanje sa postojećim kolovozom, a elementi situacionog rešenja ispunjavaju sve uslove za neometano kretanje navedenih merodavnih vozila, pri čemu nije narušen kontinuitet sadašnje trase puta.

Saobraćajnim rešenjem unutar kompleksa obezbeđen je pristup do svih neophodnih pozicija i prohodnost za merodavno vozilo-putnički automobil na prostoru celog kompleksa.

Parkiranje vozila je rešeno unutar kompleksa izgradnjom 102 parking mesta za putnička vozila dimenzija 2,5x5m. U okviru parking prostora predviđena su i mesta namenjena za parkiranje vozila osoba sa invaliditetom na način da su obezbeđena najpovoljnija mesta u odnosu na poslovni kompleks.

4) numerički pokazatelji

Bilans površina:		
Površina parcele A	1 90 93 m ²	100 %
izgrađena površina	76 46 m ²	40 %
saobraćajne i manipulativne površine pešačke i druge popločane površine	57 17 m ²	29,9 %
zelenilo	57 30 m ²	30,1 %

Indeks zauzetosti i izgrađenosti na parceli pokazuju da ne premašuju vrednosti zadate planom višeg reda.

Prostorni parametri posmatrano u odnosu na parcelu su : indeks zauzetosti parcele $S_i = 40\%$, indeks izgrađenosti parcele $K_i = 0,4$.

5) način uređenja slobodnih i zelenih površina;

Slobodne površine, prostor ispred i oko objekata, potrebno je ozeleniti travom i pejsažnom vegetacijom , zelene površine rešiti tako da odgovaraju nameni objekata i karakteru prostora , uz poštovanje svih zakonskih propisa i normativa .

Pri izboru biljnog materijala potrebno je posebno obratiti pažnju na njihovu zaštitnu, meliorativnu i sanitarno-higijensku funkciju.

6) način priključenja na infrastrukturnu mrežu;

Priključenje planiranih objekata na parceli je na instalacije vodovoda, telefona i struje na postojeće instalacije, a uz saglasnost i po uslovima nadležnih organa i institucija. Sve neophodne priključke izvesti prema važećim tehničkim propisima i prema potrebama Investitora.

• vodovodna mreža

- Snabdevanje planiranog kompleksa vodom vršiće se priključenjem na postojeću javnu vodovodnu mrežu PEHD DN80 mm, a prema uslovima JP „Vodovod“, Ruma.

Priključenje na javnu vodovodnu mrežu izvesti Polietilenskim cevima prečnika Ø110 mm (PEHD 110).Vodomerni šaht izgraditi unutar kompleksa na rastojanju od min 1,0 m od regulacione linije.

Vodovodnu mrežu kompleksa razdvojiti na sanitarnu vodu i hidrantsku protivpožarnu vodu.

U planiranom kompleksu isprojektovati spoljnu i unutrašnju hidrantsku vodovodnu mrežu za gašenje požara prema : „Pravilnik o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara ("Sl. glasnik RS", br. 3/2018“)

Ukoliko elaborat protivpožarne zaštite i glavni projekat zaštite od požara to pokažu, a zavisno od požarnog opterećenja objekta, moguće je da će biti potrebna izgradnja rezervoara za hidrantsku mrežu, kao i ugradnja uređaja za povišenje pritiska.

- **mreža fekalne kanalizacije**

- Fekalnu kanalizaciju planiranog kompleksa rešiti priključkom na istočni fekalni kolektor DN 300 mm, uz izradu revizionog šahta. Usled tehnološkog procesa ne nastaju nikakve otpadne vode.

Cevi kanalizacione mreže predvideti od PVC odgovarajućih profila.

Na osnovu planiranog položaja objekata i snimljenog položaja postojeće fekalne kanalizacije Ø300 i Ø200, planirano je izmeštanje priključnog cevovoda Ø200.

Dimenzije cevovoda i podužne padove izmeštenog dela uskladiti sa postojećim stanjem. Novoprojektovana kanalizacija mora se uklopiti u postojeće stanje na način da ne umanjani postojeći kapacitet kolektora.

Trasu kolektora Ø300 nije potrebno izmeštati jer ostaje ispod planiranih zelenih površina, parkinga i trotoara.

Potrebno je da se izvrši precizno geodetsko snimanje položaja Istočnog kolektora fekalne kanalizacije Ø 300 sa priključkom kanalizacije za objekte u ulici Drvarskoj, a da se prilikom projektovanja parkinga i interne saobraćajnice na lokaciji kompleksa osigura nesmetan pristup šahtovima fekalne kanalizacije.

- **mreža atmosferske kanalizacije**

Sve atmosferske vode sa priključne saobraćajnice, manipulativnih platoa i parkinga podužnim i poprečnim padovima odvesti do slivnika atmosferske kanalizacije a potom zatvorenom atmosferskom kanalizacijom vode na separator masti i ulja i posle tretmana u separatoru vode upustiti u atmosferski kolektor - potok koji se graniči sa kompleksom.

Revizone šahtove i slivnike atmosferske kanalizacije nivelaciono uskladiti sa saobraćajnicom, manipulativnim platoima, parkingom i okolnim terenom.

- **elektroenergetska mreža**

Napajanje objekta električnom energijom realizovaće se izgradnjom TS 20/0,4 kV, instalisane snage 1000 kV unutar kompleksa, u planiranom objektu A.

Priključak na 20 kV mrežu planiran je rasecanjem kablovskog voda XHE 49-A 3x(1x150mm²), između MBTS "Park Ruma" i MBTS "Vrbare" i kablovskim spojicama se nastavlja dvostrukim 20 kV kablom tipa XHE 49-A 3x(1x150mm²) , do vodnih ćelija u budućoj TS

Planirani priključak izvesti svemu prema uslovima Elektrodistribucije.

Za zaštitu objekta od atmosferskog pražnjenja predviđena je klasična gromobranska instalacija i temeljni uzemljivač.

- **gasna mreža**

- za potrebe planiranog kompleksa moguće je izvesti priključak na gasnu mrežu. U ovoj fazi ne planira se izgradnja gasnog priključka. Unutar kompleksa postoji MRS koja se ukida ili izmešta na pogodno mesto.

- **TT mreža**

- mesto tt priključka je prema uslovima i uz saglasnost "Telekom Srbija" , Izvršna jedinica Sremska Mitrovica.

Sva ukrštanja i paralelna vođenja instalacija uraditi u skladu sa tehničkim propisima i normativima.

7) inženjerskogeološka-geotehnička istraživanja;

Teren lokacije je ravan sa pretpostavkom relativno dobre nosivosti. Geomehanički elaborat nije rađen. Na osnovu raspoloživih podataka o terenu , kao i na osnovu vizuelnog pregleda može se zaključiti da na terenu nema deformacija i pojava koje bi ukazivale da je teren nestabilan.

Objekti se nalazi u sedmoj zoni seizmičnosti za povratni period od 100 godina i u II klimatskoj zoni sa srednjom vrednosti najnižih godišnjih temperaturnih razlika od -18.

8) mere zaštite životne sredine;

• zaštita zemljišta i voda

- priključenje sadržaja na mrežu fekalne kanalizacije, odnosno na propisne vodonepropusne septičke jame
- prikupljanje i predhodni tretman eventvano zagađenih površinskih voda pre upuštanja u kanalizaciju / recipijent,
- prikupljanje otpada i smeća u odgovarajuće posude, organizovana evakuacija do naseljske deponije,

• zaštita od voda

- zaštita od uticaja podzemnih voda obezbeđuje se projektovanjem i izvođenjem propisne hidroizolacije i primenom odgovarajućih materijala, podrumске prostorije se ne preporučuju na ovom prostoru, zbog izrazito visokih podzemnih voda,

• zaštita vazduha i zaštita od jonizujućih zračenja

- odgovarajuće odlaganje otpada i smeća do evakuacije,
- obavezno je ozelenjavanje kompleksa,

• zaštita od buke i vibracije

- objekat mora da sadrži tehnička rešenja kojima se buka i vibracije eliminišu ili svode u dozvoljene granice,

• zaštita od zemljotresa

- u pogledu seizmike Ruma se nalazi u zoni maksimalno mogućeg trusnog pomeranja tla od 7° MKZ skale, na osnovu čega se vrši projektovanje i izgradnja objekata,

• zaštita od vetra, snega, leda i grada

- projektovanje i izvođenje objekata otpornih na ove uticaje, posebno primenom odgovarajuće konstrukcije i adekvatnih, kvalitetnih materijala,

• zaštita od kiša i poplava

- odgovarajuće projektovanje i izvođenje saobraćajnih i drugih parternih površina i, posebno, efikasne atmosferske kanalizacije,

• zaštita od eksplozija i požara

- eventualno vatroosetljivi objekti moraju biti izolovani od ostalih sadržaja i protivpožarno obezbeđeni, planiranom hidrantskom mrežom,

- kod projektovanja i izvođenja radova, neposredno primenjivati protivpožarne propise,

• zaštita od interesa za odbranu

- objekti za sklanjanje ljudi i materijalnih dobara (skloništa, zakloni) treba da se projektuju i izgrade prema uslovima nadležnog organa odbrane, standarda i normativa,

• zaštita prirode

- na predmetnom području ne nalaze se zaštićena niti predložena za zaštitu prirodna dobra,

- opšte mere zaštite prirode podrazumevaju primenu svih predhodno datih mera u ovom poglavlju i to za objekte, parterne površine, infrastrukturu i, posebno ozelenjavanje,

9) mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara;

Prilikom izvođenja zemljanih radova, ukoliko se naiđe na predmete arheološke prirode, radove treba obustaviti i o nađenom izvestiti Zavod za zaštitu spomenika kulture.

U fazi izvođenja radova obavezan je arheološki nadzor od strane stručne službe Zavoda za zaštitu spomenika kulture, prilikom izvođenja zemljanih radova.

10) tehnički opis objekta

1. Lokacija i funkcija:

Objekti će se graditi u Rumi, u ulici Trg oslobođenja bb, na katastarskim parcelama broj 3165, 3154, 3155, 3156 i 7320/3 K.O. Ruma, ukupne površina katastarskih parcela 19 143.00 m².

U funkcionalnom smislu planirani objekti A i B su poslovni (namena: centar za trgovinu na veliko i malo – Retail Park). Objekti su prevashodno namenjeni uslužnoj delatnosti - trgovina robom široke potrošnje u više zasebnih lokala, u zavisnosti od kapaciteta i programa Investitora.

Objekti su projektovani kao slobodnostojeći objekti.

objekat A

Objekat se sastoji od:

1. prizemlja

Ukupna izgrađena površina iznosi P = 5090.00 m²

Ukupna neto površina objekta iznosi P= 4974.23 m²

Ukupna bruto površina objekta iznosi P= 5090.00 m²

objekat B

Objekat se sastoji od:

1. prizemlja

Ukupna izgrađena površina iznosi P = 2430.00 m²

Ukupna neto površina objekta iznosi P= 2355.50 m²

Ukupna bruto površina objekta iznosi P= 2430.00 m²

2. Konstrukcija:

Tip konstrukcije i materijali za izvođenje prilagođeni su nameni objekta. Pri tom se vodilo računa da se daju racionalna rešenja koja obezbeđuju stabilnost, trajnost i funkcionalnost objekta u fazi izvođenja i eksploatacije.

Konstrukcija objekta je skeletna, prefabrikovana armirano-betonska konstrukcija. Ramovi, koje čini ab stubovi i prednapregnute grede »I« preseka, stubovi su na rasteru od 12.00m, raspona 18.00m.

Temeljenje objekta vršiće se temeljnim stopama od armiranog betona. Dubina fundiranja mereno od buduće nivelacije oko objekta iznosi 1.60m. Ispod temelja izvodi se

tampon sloj od nabijenog šljunka. Temeljne stope se liju na licu mesta u zemlji sa izradom oplata. Temeljne čašice su prefabrikovane. Temelji su međusobno povezani temeljnim gredama od armiranog betona koje se liju na licu mesta.

Obimne zidove formiraju ab stubovi i sendvič paneli.

Krovna konstrukcija se izvodi od ab prednapregnutih rožnjača »T« preseka, koje se oslanjaju na glavne krovne nosače betonske grede »I« preseka. Nagib krovnih ravni je minimalan 2°, krov je jednovodan. Krovni pokrivač je slagani krov, koga čine visokoprofilisani TR lim, kamena vuna i PVC membrana.

Delovi konstrukcije koji mogu biti izloženi mrazu, požaru ili agresivnim uticajima sredine moraju posedovati odgovarajuću otpornost na te uticaje.

Konstrukcija je projektovana i dimenzionisana tako da može da preuzme sva stalna i povremena opterećenja koja se pojavljuju u fazi izvođenja i eksploatacije, a u svemu prema važećim standardima i propisima. Proračun sila u konstruktivnim elementima urađen je po metodama linearne teorije konstrukcija.

3. Obrada:

Svi unutrašnji zidovi i plafoni se oblažu gipskartonskim pločama koji se završno boje poludisperzionom bojom uz prethodno gletovanje. Izuzetak su zidovi u sanitarnim čvorovima koji su od poda do plafona obloženi keramičkim pločicama. Završna obrada podova su keramičke pločice.

Odvođenje vode sa krovnih površina se izvodi pluvia sistemom i odvodi u atmosfersku kanalizaciju.

Svi prozori i spoljna vrata su pvc ili aluminijumski i zastakljeni termopan staklom d=4+12+4 mm.

4. Instalacije:

Od instalacija u objektu su predviđene instalacije vodovoda i kanalizacije i telefona. Predviđene su i električne instalacije prema važećim tehničkim propisima i prema potrebama Investitora. Grejanje je na električnu energiju.

objekat C

Objekat se sastoji od:

1. prizemlja

Ukupna izgrađena površina iznosi P = 126.00 m²

Ukupna neto površina objekta iznosi P= 117.54 m²

Ukupna bruto površina objekta iznosi P= 126.00 m²

2. Konstrukcija :

Tip konstrukcije i materijali za izvođenje prilagođeni su nameni objekta. Pri tom se vodilo računa da se daju racionalna rešenja koja obezbeđuju stabilnost, trajnost i funkcionalnost objekta u fazi izvođenja i eksploatacije.

Konstrukcija objekta je u skeletnom ramovskom sistemu sa čeličnim stubovima i čeličnim krovim nosačima.

Temeljenje objekta vršiče se temeljnim trakama od armiranog betona. Dubina fundiranja mereno od buduće nivelacije oko objekta iznosi 0,80 m. Ispod temeljnih traka izvodi

se tampon sloj od nabijenog šloktobarka. Temelji se liju u zemlji sa izradom oplata. Temeljne trake su međusobno povezane temeljnim gredama od armiranog betona.

Obimni zidovi objekta su formirani od čeličnih nosećih stubova bez fasadne obloge.

Krovnna konstrukcija je jednovodna, nagib krovni ravni je 1°. Krovni pokrivač je sendvič panel sa ispunom od negorivog materijala. Krovni nosači su metalne krovni nosači, preko kojih su postavljene čelične rožnjače kao noseća konstrukcija za krovni pokrivač. Metalni krovni nosači se oslanjaju na čelične stubove.

Delovi konstrukcije koji mogu biti izloženi mrazu, požaru ili agresivnim uticajima sredine moraju posedovati odgovarajuću otpornost na te uticaje.

Konstrukcija je projektovana i dimenzionisana tako da može da preuzme sva stalna i povremena opterećenja koja se pojavljuju u fazi izvođenja i eksploatacije, a u svemu prema važećim standardima i propisima. Proračun sila u konstruktivnim elementima urađen je po metodama linearne teorije konstrukcija.

3. Obrada :

Obimni zidovi objekta se ne oblažu. Završna obrada podova je perdašeni beton.

Oko objekta su predviđeni horizontalni odvodni oluci od pocinčanog lima 0.55 mm. Iz horizontalnih oluka voda se odvodi vertikalnim olucima.

4. Instalacije :

Od instalacija u objektu su predviđene instalacije hidrantske mreže. Predviđene su i električne instalacije prema važećim tehničkim propisima i prema potrebama Investitora. Objekat se ne greje.

10.1. opšti podaci o objektima

OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

OBJEKAT A

tip objekta:	slobodnostojeći objekat	
vrsta radova:	nova gradnja	
kategorija ukupnog objekta	V	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%) (100%)	klasifikaciona oznaka: 123002 - zgrade za trgovinu na veliko i malo - trgovački centri
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Plana generalne regulacije Rume ("Službeni list opština Srema", br. 32/2021,2/2023 i 9/2024)	
mesto:	Ruma	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština:	3165, 3154, 3155, 3156 i 7320/3 K.O. Ruma	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	7296 i 3192 K.O. Ruma	

broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:	7296 i 3192 K.O. Ruma
PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:	
Elektroenergetska distributivna mreža	
Ukupan kapacitet	1000 kW
Vrsta priključka	trajni
Vrsta mernog uređaja	direktno merenje
Način grejanja	električna energija
Potrebni energetske kapaciteti za različite namene	nisu potrebni
Potrebni energetske kapaciteti za zajedničku potrošnju	nisu potrebni
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli	ne postoje objekti na parceli
Netipični potrošači	ne postoje
Potreba za većom pouzdanošću i sigurnosti u isporuci električne energije	ne postoji potreba
Druga infrastruktura	
priključak na gasnu mrežu	nije planiran
priključak na vodovodnu mrežu	planiran priključak DN 110mm
priključak na kanalizacionu mrežu	postojeći priključak Ø160mm

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela:	19143.00 m ²
	ukupna BRGP nadzemno:	5090.00 m ²
	ukupna BRUTO površina:	5090.00 m ²
	ukupna NETO površina:	4974.23 m ²
	površina prizemlja:	neto: 4974.23 m ² bruto: 5090.00 m ²
	površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	5090.00 m ² + 2430.00 m ² +126 m ² = 7646.00 m ²
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	P+0
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	venac 5.35 m sleme 6.85 m
	apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	venac 109.25 mNV sleme 110.75 mNV

	svetla visina:	min 550 cm max 593 cm
	broj funkcionalnih jedinica:	1
	parking mesta:	102 parking mesta
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	sendvič panel
	orijentacija slemena:	upravno na ulicu
	nagib krova:	2°
	materijalizacija krova:	slagani krov – PVC membrana
procenat zelenih površina:		(ostvareno 30%)
indeks zauzetosti:		(ostvareno 40%)
indeks izgrađenosti:		(ostvareno 0.4)
druge karakteristike objekta:	-glavni ulaz (pešački i kolski) na lokaciju je sa trga Oslobođenja ekonomski ulaz je iz ulice Franjo Kluz	
predračunska vrednost objekta:		cca 500.000.000,00 din

PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

OBJEKAT B

tip objekta:	slobodnostojeći objekat	
vrsta radova:	nova gradnja	
kategorija ukupnog objekta	V	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka: 123002 - zgrade za trgovinu na veliko i malo - trgovački centri
	(100%)	
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Plana generalne regulacije Rume ("Službeni list opština Srema", br. 32/2021, 2/2023 i 9/2024)	
mesto:	Ruma	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština:	3165, 3154, 3155, 3156 i 7320/3 K.O. Ruma	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	7296 i 3192 K.O. Ruma	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:	7296 i 3192 K.O. Ruma	
PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:		

Elektroenergetska distributivna mreža	
Ukupan kapacitet	1000 kW
Vrsta priključka	trajni
Vrsta mernog uređaja	direktno merenje
Način grejanja	električna energija
Potrebni energetske kapaciteti za različite namene	nisu potrebni
Potrebni energetske kapaciteti za zajedničku potrošnju	nisu potrebni
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli	ne postoje objekti na parceli
Netipični potrošači	ne postoje
Potreba za većom pouzdanošću i sigurnosti u isporuci električne energije	ne postoji potreba
Druga infrastruktura	
priključak na gasnu mrežu	nije planiran
priključak na vodovodnu mrežu	planiran priključak DN 110mm
priključak na kanalizacionu mrežu	postojeći priključak Ø160mm

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela:	19143.00 m ²
	ukupna BRGP nadzemno:	2430.00 m ²
	ukupna BRUTO površina:	2430.00 m ²
	ukupna NETO površina:	2355.50 m ²
	površina prizemlja:	neto: 2355.50 m ² bruto: 2430.00 m ²
	površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	5090.00 m ² + 2430.00 m ² +126 m ² = 7646.00 m ²
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	P+0
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	venac 5.15 m sleme 6.85 m
	apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	venac 109.05 mNV sleme 110.75 mNV
	svetla visina:	min 550 cm max 593 cm
	broj funkcionalnih jedinica:	1
	parking mesta:	102 parking mesta
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	sendvič panel
	orijentacija slemena:	upravno na ulicu
	nagib krova:	2°

	materijalizacija krova:	slagani krov – PVC membrana
procenat zelenih površina:		(ostvareno 30%)
indeks zauzetosti:		(ostvareno 40%)
indeks izgrađenosti:		(ostvareno 0.04)
druge karakteristike objekta:	-glavni ulaz (pešački i kolski) na lokaciju je sa trga Oslobođenja ekonomski ulaz je iz ulice Franjo Kluz	
predračunska vrednost objekta:	cca 300.000.000,00 din	

OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

AUTOPERIONICA

tip objekta:	slobodnostojeći objekat	
vrsta radova:	nova gradnja	
kategorija ukupnog objekta	B	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	(100%)	127420 – ostale zgrade, drugde neklasifikovane
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Plana generalne regulacije Rume (“Službeni list opština Srema”, br. 32/2021 i 2/2023), Urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju Retail parka, spratnosti P+0 , na katastarskim parcelama 3165, 3154, 3155, 3156 i 7320/3 K.O. Ruma, u Rumi izrađen od strane projektni biro »Krug Plus« PR Goran Milutinović	
mesto:	Ruma	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština:	3165, 3154, 3155, 3156 i 7320/3 K.O. Ruma	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	7296 i 3192 K.O. Ruma	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:	7296 i 3192 K.O. Ruma	
PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:		

Elektroenergetska distributivna mreža	
Ukupan kapacitet	27.6 kW
Vrsta priključka	trajni
Vrsta mernog uređaja	direktno merenje
Način grejanja	objekat se ne greje
Potrebni energetske kapaciteti za različite namene	nisu potrebni
Potrebni energetske kapaciteti za zajedničku potrošnju	nisu potrebni
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli	ne postoje objekti na parceli
Netipični potrošači	ne postoje
Potreba za većom pouzdanošću i sigurnosti u isporuci električne energije	ne postoji potreba
Druga infrastruktura	
priključak na gasnu mrežu	nije planiran
priključak na vodovodnu mrežu	planiran priključak DN 32mm
priključak na kanalizacionu mrežu	postojeći priključak Ø160mm

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela:	19143.00 m ²
	ukupna BRGP nadzemno:	126.00 m ²
	ukupna BRUTO površina:	126.00 m ²
	ukupna NETO površina:	117.54 m ²
	površina prizemlja:	neto: 117.54 m ² bruto: 126.00 m ²
	površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	5090.00 m ² + 2430.00 m ² +126 m ² = 7646.00 m ²
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	P+0
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	venac 3.84 m sleme 4.84 m
	apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	venac 107.74 mNV sleme 108.74 mNV
	svetla visina:	min 384cm
broj funkcionalnih jedinica:	1	

	parking mesta:	1
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	--
	orijentacija slemena:	upravno na ulicu
	nagib krova:	1°
	materijalizacija krova:	sendvič panel
procenat zelenih površina:		(ostvareno 30%)
indeks zauzetosti:		(ostvareno 40%)
indeks izgrađenosti:		(ostvareno 0.4)
druge karakteristike objekta:	-glavni ulaz (pešački i kolski) na lokaciju je sa trga Oslobođenja ekonomski ulaz je iz ulice Franjo Kluz	
predračunska vrednost objekta:	cca 500.000.000,00 din	

11) stepen infrastrukturne i komunalne opremljenosti

Sva neophodna infrastruktura se nalazi u koridoru postojeće servisne saobraćajnice i planirani kompleks se može povezati na nju, prema uslovima nadležnih Javnih Preduzeća i Institucija

12) opšte odredbe

Urbanistički projekat je izrađen u pet istovetnih primeraka i sastoji se od tekstualnog, grafičkog dela i drugih priloga. Tri primerka se uručuju Investitoru , jedan zadržava "Opštinska uprava Opštine Ruma, Odeljenje za urbanizam i građenje" , a jedan primerak ostaje u arhivi obrađivača.

Projekat se dostavlja Opštinskoj upravi Opštine Ruma, Odeljenje za urbanizam i građenje, koja potvrđuje Urbanistički projekat.

GRAFIČKI PRILOZI

prethodni uslovi i saglasnosti :