



[www.planruma.rs](http://www.planruma.rs)

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА**

**A:** 27 Октобра 7а, 22400 Рума

**T:** 022 430 726

**E:** [office@planruma.rs](mailto:office@planruma.rs)

**ПИБ:** 112313132 **МБ:** 21648027

**ТР:** 160-6000000840963-33

**ТР:** 205-358821-34

**Број УП 1/6 – 7/25**

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ЕТНО - ТУРИСТИЧКОГ САЛАША  
на к.п. бр. 10869, 10870/1 и 10870/2  
у К.О. РУМА**

Рума, октобар 2025. године



www.planruma.rs

## ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума  
Т: 022 430 726  
Е: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027  
ТР: 160-6000000840963-33  
ТР: 205-358821-34

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ЕТНО - ТУРИСТИЧКОГ САЛАША на к.п. бр. 10869, 10870/1 и 10870/2 у К.о. РУМА

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :  
„IMPERIJAL EVENT“ ДОО РУМА

ОБРАЂИВАЧ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:  
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ДИРЕКТОРКА:  
ВЛАДИСЛАВА ПОВИЋ, дипл. инж.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:  
БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл. инж. арх.

ОБРАЂИВАЧ:  
МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл. инж.

САРАДНИЦИ:  
ПЕТАР УНТЕРБЕРГЕР, дипл. инж. саоб.

ОВЕРАВА :  
ОПШТИНСКА УПРАВА РУМА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ



Рума, октобар 2025. године



[www.planruma.rs](http://www.planruma.rs)

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА**

**A:** 27 Октобра 7а, 22400 Рума

**T:** 022 430 726

**E:** [office@planruma.rs](mailto:office@planruma.rs)

**ПИБ:** 112313132 **МБ:** 21648027

**ТР:** 160-6000000840963-33

**ТР:** 205-358821-34

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ЕТНО - ТУРИСТИЧКОГ САЛАША  
на к.п. бр. 10869, 10870/1 и 10870/2  
у К.О. РУМА**

**ОВЕРАВА :  
ОПШТИНСКА УПРАВА РУМА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И СТАМБЕНО-КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ**

**ШЕФ ОДЕЉЕЊА:**

---

Љиља Ђукић Ковачевић, дипл.прав.

Рума, октобар 2025. године

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ЕТНО - ТУРИСТИЧКОГ САЛАША на к.п. бр. 10869, 10870/1 и 10870/2 у К.о. РУМА**

**I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:**

страна

УВОД	
1.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....1
2.	МОТИВИ И ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ УП-а.....1
3.	ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ РУМА .....1
4.	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ И ОЦЕНА.....4
5.	УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ.....5
	5.1. САДРЖАЈ И ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ..... 5
	5.2. УРБАНИСТИЧКИ / НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ.....7
	5.3. ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА.....8
	5.4. ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА.....9
	5.5. АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ.....9
	5.6. САОБРАЋАЈ.....11
	5.7. ИНФРАСТРУКТУРА.....15
	5.8. УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА, ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ И ОГРАДЕ.....20
	5.9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ.....20
6.	ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА.....22
7.	САГЛАСНОСТИ И ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ОД ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА.....22
8.	ОПШТЕ ОДРЕДБЕ.....23

**II ПРИЛОЗИ :**

1. ЗАХТЕВ ЗА ИЗРАДУ УПР-А
2. КОПИЈА ПЛАНА
3. ИЗВОД ИЗ ПРЕПИСА ЛИСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ
4. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

**III ГРАФИЧКИ ДЕО :**

Лист бр. 1	ШИРА ЛОКАЦИЈА	
Лист бр. 2	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ.СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	P=1:1000
Лист бр. 3	СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПАРТЕРНОГ РЕШЕЊА.....	P=1:1000
Лист бр. 4	САОБРАЋАЈ И РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ.....	P=1:1000
Лист бр. 4.1.	САОБРАЋАЈ , ДЕТАЉ САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА.....	P=1:500
Лист бр. 4.2.	ПРОХОДНОСТ ВОЗИЛА.....	P=1:500
Лист бр. 4.3.	ПРЕГЛЕДНОСТ ВОЗИЛА.....	P=1:500
Лист бр. 4.4.	КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ.....	P=1:100
Лист бр. 4.5.	КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ.....	P=1:100

Лист бр. 4.6. КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ..... P=1:100

Лист бр. 5 ИНФРАСТРУКТУРА – СИНХРОН ПЛАН .....P=1:1000

Лист бр. 6 ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА.....P=1:1000

**IV ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ :**

**V УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА**

# ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија  
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000183229699

БД 3295/2021

Датум, 20.01.2021. 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, 83/2014 и 31/2019), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Јелена Бркљач

доноси

### РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

**Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума**

са следећим подацима:

**Пословно име:** Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

**Регистарски број/Матични број:** 21648027

**ПИБ (додељен од Пореске управе РС):** 112313132

**Правна форма:** Јавно предузеће

**Седиште:** РУМА , Двадесетседмог Октобра 7А , РУМА , 22400 , Србија

**Претежна делатност:** 7111 - Архитектонска делатност

**Време трајања:** неограничено

**Основни капитал:**

Новчани капитал

Уписан: 360.981.870,00 RSD

Уплаћен: 360.981.870,00 RSD

Неновчани капитал  
Уписан: 2.186.000,00 RSD  
Унет: 2.186.000,00 RSD

**Подаци о члановима:**

- Пословно име: Општина Ruma  
Регистарски / Матични број: 08026106  
Подаци о улогу члана  
Новчани улог  
Уписан: 360.981.870,00 RSD  
Уплаћен: 360.981.870,00 RSD  
Неновчани улог  
Уписан: 2.186.000,00 RSD  
Унет: 2.186.000,00 RSD  
Удео: 100 %



**Законски (статутарни) заступници:**

**Физичка лица:**

- Име и презиме: Јелена Бркљач  
ЈМБГ: 0408987355408  
Функција у привредном субјекту: в.д. директора  
Начин заступања: самостално

**Надзорни одбор:**

**Председник надзорног одбора:**

- Име и презиме: Слободан Станић  
ЈМБГ: 1709959880053

**Чланови надзорног одбора:**

- Име и презиме: Наташа Станић  
ЈМБГ: 1204968885047
- Име и презиме: Небојша Костић  
ЈМБГ: 0711962880049

**Забележбе:**

Уписује се у Регистар привредних субјеката статусна промена брисање уз оснивање, услед које привредна друштва : ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ PLAN RUMA са матичним бројем 08161259, које заступа директор друштва Милка Павловић ЈМБГ 2603961885039; и ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ПАРКИНГ И ИНФРАСТРУКТУРА РУМА са матичним бројем 08639787, које заступа директор друштва Владислава Стаменовић ЈМБГ 0504965885046, престају да постоје и оснива се ново привредно друштво Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума.

Датум оснивачког акта: 18.12.2020 године

Адреса за пријем електронске поште: [ipurbiputevi@gmail.com](mailto:ipurbiputevi@gmail.com)

**Регистрација документа:**

Уписује се:

- Статут од 18.12.2020 године.
- Оснивачки акт од 18.12.2020 године.

## Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 18.01.2021. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 3295/2021, за регистрацију:

### Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, 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. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

### УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР  
Миладин Маглов



### ОБАВЕШТЕЊЕ:

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>).

*Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти могу обавезно да уносе обавезу на интернет сајту пореске управе у складу са поднетим документима*



Република Србија  
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката  
БД 93494/2022

Дана, 26.10.2022. године  
Београд

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
УПРАВА ЗА ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ  
Број 1016/82  
РУМА 28. 10. 2022 год.



5000206993804

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, 83/2014, 31/2019, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума, матични број: 21648027, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

### РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

#### **Промена пословног имена:**

Брише се:

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Уписује се:

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

### Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 20.10.2022. године регистрациону пријаву промене података број БД 93494/2022 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, 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. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

**РЕГИСТРАТОР**  
Миладин Маглов



Република Србија  
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката  
БД 93490/2022

Дана, 26.10.2022. године  
Београд

Број 1065/22  
РУМА 28.10.2022 год.



5000206994634

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, 83/2014, 31/2019, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, матични број: 21648027, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

### РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

**Промена надзорног одбора:**

**Председник надзорног одбора:**

Брише се:

Име и презиме: Слободан Станић

ЈМБГ: 1709959880053

Уписује се:

Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

ЈМБГ: 1805981885009

Пол: женски

**Чланови надзорног одбора:**

Брише се:

- Име и презиме: Слободан Станић

ЈМБГ: 1709959880053

Уписује се:

- Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

ЈМБГ: 1805981885009

Пол: женски

## Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 20.10.2022. године регистрациону пријаву промене података број БД 93490/2022 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, 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. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

### УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.





Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката  
БД 14717/2023  
Дана, 21.02.2023. године  
Београд

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА  
Број 117/23  
РУМА 21.02.23 ГОД.



5000211915754

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, 83/2014, 31/2019 и 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, матични број: 21648027, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

### РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

**Промена скраћеног пословног имена:**

Уписује се:

ЈП Урбанизам и изградња Рума

**Промена датума статута:**

Уписује се:

23.01.2023. године

**Промена датума оснивачког акта:**

Брише се:

18.12.2020. године

Уписује се:

30.01.2023. године

**Промена надзорног одбора:**

**Председник надзорног одбора:**

Брише се:

Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

Пол: Женски

ЈМБГ: 1805981885009

Уписује се:

Име и презиме: Никола Ђуричић  
Пол: Мушки  
ЈМБГ: 0306986710231

Чланови надзорног одбора:

Брише се:

- Име и презиме: Наташа Станић  
Пол: Женски  
ЈМБГ: 1204968885047

Уписује се:

- Име и презиме: Ивана Рушпај  
Пол: Женски  
ЈМБГ: 0710986885010

Промена чланова:

Уписује се:

- Пословно име: Општина Irig  
Регистарски / Матични број: 08032165  
Новчани улог  
Уписан: 180.490,94 RSD  
Уплаћен: 180.490,94 RSD, на дан 30.12.2022  
Удео: 0,050000000000%

Промена удела чланова:

- Пословно име: Општина Ruma  
Регистарски / Матични број: 08026106  
Брише се:  
Удео 100,00000000%  
Уписује се:  
Удео 99,95000000%

Промена основног капитала:

Уписује се:

Новчани капитал

Уписан: 180.490,94 RSD  
Уплаћен: 180.490,94 RSD, на дан 30.12.2022

Регистрација документа:

Уписује се:

- Одлука о повећању основног капитала - Уговор о приступању суоснивача и повећању основног капитала новим улогом од 10.02.2023 године.
- Оснивачки акт од 30.01.2023 године.
- Статут од 23.01.2023 године.

## Образложење

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем регистрационе пријаве број БД 14717/2023, дана 13.02.2023. године, подносилац је стекао право на плаћање умањеног износа накнаде, засновано подношењем пријаве која је решењем регистратора БД 4474/2023 од 25.01.2023 одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка б) истог Закона.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, 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. 131/2022).

### УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

  
РЕГИСТРАТОР  
Миладин Маглов



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,  
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ  
Број: 003377326 2025 14810 006 000 016 012  
Датум: 06.08.2025.г.  
Немањина 22-26, Београд

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА  
Број: 851/25  
РУМА 11.08/2025 год.

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон), и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА, из Руме, улица Двадесетседмог Октобра број 7А, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

### РЕШЕЊЕ

- I** „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА“, из Руме, улица Двадесетседмог Октобра број 7А, матични број: 21648027, ПИБ: 112313132, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II** „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА“, из Руме, улица Двадесетседмог Октобра број 7А, матични број: 21648027, ПИБ: 112313132 **СЕ УПИСУЈЕ** у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.
- III** **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу **I** диспозитива, лиценца - „Б категорија“, број лиценце: 020Б02/25 за израду просторног плана подручја посебне намене, просторног плана јединице локалне самоуправе, генералног урбанистичког плана, плана генералне регулације, плана детаљне регулације и урбанистичко-техничких докумената.
- IV** Трошкове поступка у износу од 816.481,00 динара сноси „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА“.
- V** Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

### Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА“, из Руме, улица Двадесетседмог Октобра број 7А, матични број: 21648027, ПИБ: 112313132, поднео је, дана

17.06.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Б категорија“, а потом и допуноу захтева дана 15.07.2025. године и дана 30.07.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упис у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 31.07.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију решења о регистрацији привредног субјекта и решења о промени података Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**22 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**10 лица**),
4. Доказ о радном статусу за **10** запослених/радно ангажованих лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом просторног планера, лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Б категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. „**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА**“, из Руме, улица Двадесетседмог Октобра број 7А, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 21648027, ПИБ: 112313132, шифра и назив делатности: 7111- Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
  - **9 лица са стеченим високим образовањем** на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ЕСПВ, **одговарајуће струке** (инжењери архитектуре, грађевинарства, геодезије, саобраћаја и пејзажне архитектуре), и
  - **8 лица са личном лиценцом**, од којих **2 лица** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**, **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02-02** и активном лиценцом просторног планера ознаке **ПП 01-02**, **1 лице** са активном лиценцом архитекте урбанисте за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области архитектуара ознаке **УП 02**, **1 лице** са активном геодетском лиценцом првог реда, **1 лице** са активном лиценцом одговорног пројектанта и одговорног извођача радова и **2 лица** са активном лиценцом одговорног извођача радова;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **816.481,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању

Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Б категорија“ подносиоцу захтева „**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА**“, из Руме, улица Двдесетседмог Октобра број 7А, матични број: 21648027, ПИБ: 112313132.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

**Упутство о правном средству:** Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.



Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.



www.planruma.rs

## ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

Т: 022 430 726

Е: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027

ТР: 160-6000000840963-33

ТР: 205-358821-34

Број : 208-4/2025

Рума, 01.04.2025.године

На основу члана 36. став 9. и 38. Закона о планирању и изградњи ( "Сл. гласник РС" број 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11,121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС,132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) у складу са одредбама члана 27. Правилника о садржини,начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС " бр.32/19), доносим

### РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

**1. БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ** , дипломирани инжењер архитектуре, одговорни урбаниста са лиценцом број 200 0951 06 запослена у Јавном предузећу урбанизам и изградња у Сектору за урбанизам на радном месту руководилац сектора именује се за руковођење израдом

- **УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА УРБАНИСТИЧКО -ТЕХНИЧКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ЕТНО-ТУРИСТИЧКОГ САЛАША НА К.П. БР. 10869, 10870/1 И 10870/2 У К.О. РУМА.**

В.Д. ДИРЕКТОРКА

  
Владислава Повић, дипл. инж. грађ.





## ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума  
T: 022 430 726  
E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027  
ТР: 160-6000000840963-33  
ТР: 205-358821-34

www.planruma.rs

Сектор за урбанистичко планирање

### ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду Урбанистичког пројекта бр.1/6-7/2025 - Урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу етно-туристичког салаша на к.п. бр. 10869, 10870/1 и 10870/2 к.о. Рума,

Биљана Милутиновић, дипл. инж. арх.  
Број лиценце 200 0951 06

Изјављујем да је Урбанистички пројекат - Урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу етно-туристичког салаша на к.п. бр. 10869, 10870/1 и 10870/2 к.о. Рума, израђен у складу са:

- Законом о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023);
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019) и
- Просторним планом Руме ("Сл.лист општина Срема", бр. 7/2015)

Одговорни урбаниста:

Биљана Милутиновић, дипл. инж. арх.

Број лиценце:

200 0951 06

Печат:



Потпис:



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
угарђује да је

**Биљана П. Милутиновић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 1808971136546

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 0951 06**



У Београду,  
28. децембра 2006. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вучковић  
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2024-31485  
Београд, 09.12.2024. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије  
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,  
Инжењерска комора Србије издаје

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Биљана П. Милутиновић, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**200 0951 06**

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова  
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио  
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 28.12.2025.  
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске  
коморе Србије



Председник Управног одбора  
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

## **I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

## **I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:**

### **УВОДНИ ДЕО**

За потребе изградње салаша са пратећим објектима у туристичке сврхе на к.п. бр. 10869, 10870/1 и 10870/2 у К.О. Рума, инвеститор „IMPERIJAL EVENT“ ДОО РУМА, поднео је захтев за израду Урбанистичког пројекта. Увидом у приложену документацију, затим увидом у планску документацију, као и утврђивањем стварног стања на терену, ЈП " УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА" из Руме је приступио изради Урбанистичког пројекта - Урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу етно-туристичког салаша са преноћиштем, рестораном и објектом за прераду воћа и производњу дестилата, пратеће комуналне инфраструктуре на к.п. бр. 10869, 10870/1 и 10870/2 у К.О. Рума.

### **1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

1. Закон о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19 и 37/19 др.закон, 9/2020, 52/21, 62/23),

2. Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/19, 47/25),

3. Просторни план општине Рума ("Сл.лист општина Срема", бр.7/15).

### **2. МОТИВИ И ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Предмет урбанистичког пројекта је урбанистичко архитектонска разрада планиране изградње Етно- туристичког салаша к.п. бр. 10869, 10870/1 и 10870/2 у К.О. Рума.

Основни циљ израде Урбанистичког пројекта је детаљна разрада локације и провера урбанистичких параметара везаних за делатност и величину локације као и утврђивање услова за изградњу саобраћајног прикључка и остале комуналне инфраструктуре, неопходне за нормално функционисање салаша.

### **3. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ РУМА**

Предметне парцеле се налазе у ванграђевинском подручју Руме (у атару) са основном наменом пољопривредно земљиште.

Просторним планом општине Рума су дата следећа правила о могућностима изградње на пољопривредном земљишту:

**"Објекти у функцији туризма, спорта и рекреације, образовања и културе**

У складу са овим Планом, могу се градити објекти или комплекси у функцији туризма (излетнички, ловни, здравствено-рехабилитациони), спорта и рекреације (спортони на води, стрелишта, јахалишта, хиподроми, голф терени и др.) и образовања и културе (школе у природи, паркови скулптуре, уметничке колоније, летње позорнице, амфитеатри и сл.) на планираним локацијама.

За ове комплексе потребна је израда одговарајућег урбанистичког плана уз добијене сагласности надлежних органа и служби за заштиту природе, споменика, водопривреде, енергетике и др.

**За мање капацитете, као и појединачне објекте на парцелама које имају директан приступ на јавни пут, може се издати и локацијска дозвола.**

**За сложеније објекте на парцелама које имају директан приступ на јавни пут, обавезна је израда урбанистичког пројекта.**

Осим објеката туризма према на пољопривредном земљишту могу се градити и:

**• Објекти за потребе пољопривредног газдинства – салаши.**

На пољопривредном земљишту могућа је изградња објеката пољопривредних газдинстава-салаша, који садрже објекте намењене породичном становању и објекте намењене пољопривредној производњи.

Под салашима и њиховим простором подразумева се ангажована површина на подручју атара насеља на којој ће се одвијати специфична и разноврсна пољопривредна производња у области повртарства, воћарства, виноградарства и нарочито сточарства (фарме и производња за сопствене потребе).

Производња ће се одвијати на посебно уређеном простору, што подразумева издвајање просторних целина за башту са воћем и лозом, економско двориште са капацитетима за смештај ратарских култура и механизације, простор за изградњу објеката за смештај стоке са уређеним делом за одлагање стајњака, као и простор за изградњу стамбеног објекта, и др.

Простори који не садрже било који од наведених садржаја пољопривредне производње, а имају стамбени објекат не могу се сматрати салашем.

**Услови за избор локација намењених салашарском виду производње**

• изградња салаша дозвољава се на парцелама индивидуалних пољопривредних произвођача у виду изградње нових салаша или доградње и адаптације постојећих салаша,

• не дозвољава се изградња нових салаша на просторима коридора планираних инфраструктурних капацитета који су дефинисани важећом просторно

планском документацијом, на просторима специјалне намене и просторима заштићених делова природе и заштићених културних добара,

- просторних ограничења у смислу максималне величине површине ангажоване за салашарску производњу нема; минимална величина парцеле износи од 0,5 до 1,0 ha и односи се на нову парцелацију. Код постојеће парцелације минимална површина парцела износи 2500 m<sup>2</sup>.

#### **Услови за изградњу објеката и просторну организацију салаша:**

- грађевински део салашког простора, односно грађевински објекти морају бити удаљени од јавних саобраћајница у складу са одредбама Закона о саобраћају,
- препоручује се да грађевински објекти буду изграђени од чврстог материјала и да буду приземни (са подрумом),
- препоручује се просторно раздвајање стамбеног и економског дела салаша, а нарочито објеката намењених сточарској производњи, као и подизање заштитног зеленила,
- ниво опремљености простора биће усклађен са могућностима дате локације и могућностима власника да финансира изградњу и опремање објеката и простора.

#### **Висок ниво опремљености салаша подразумева:**

- изграђен приступни пут са чврстом подлогом,
- подигнуту ограду око грађевинског дела салаша,
- обезбеђено снабдевање питком водом и изграђеност одговарајућих водоводних инсталација у стамбеном објекту и објектима сточарске производње,
- регулисање одвођења отпадних вода,
- просторно разграничење стамбеног и баштенског дела од дела намењеног сточарској производњи,
- уређен простор за одлагање чврстог дела сточног отпада,
- изграђен објекат за прикупљање осоке,
- поплочан дворишни плато стамбеног дела и дела намењеног за сточарску производњу.

#### ***Пољопривредни објекти и радни садржаји у функцији пољопривреде***

Величина парцеле (комплекса) на којој је могућа изградња објеката у функцији примарне пољопривредне производње утврђује се зависно од врсте и интензитета производње према следећим условима:

<b>пољопривредни објекти</b>	<b>минимална величина комплекса</b>
– за сточарску производњу	2ha
– за узгој перади и крзнаша	0,5ha
– за ратарску производњу на поседу	1ha
– за узгој воћа и поврћа на поседу	1ha
– за виноградарство на поседу	0,5ha
– за узгој цвећа на поседу	0,25ha

Максималан степен заузетости земљишта под објектима је 50%, а макс. спратност П+Пк.

#### **4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ И ОЦЕНА**

Обухват Урбанистичког пројекта чине катастарске парцеле к.п. бр. 10869, 10870/1 и 10870/2 у К.О. Рума, које се налазе у ванграђевинском подручју Руме, са основном наменом пољопривредно земљиште.

Према катастру непокретности :

- К.п. бр. 10869 је укупне површине 1 ха 20 а 54 м<sup>2</sup>, уписана у листу непокретности број 13507 К.О. Рума, пољопривредно земљиште, култура њива 1. класе, у приватној својини Гачић Томислава и Данкулов Далибора;
- К.п. бр. 10870/1 је укупне површине 35 а 58 м<sup>2</sup>, уписана у листу непокретности број 13508 К.О. Рума, пољопривредно земљиште, култура њива 1. класе, у приватној својини Гачић Томислава и Данкулов Далибора;
- К.п. бр. 10870/2 је укупне површине 35 а 54 м<sup>2</sup>, уписана у листу непокретности број 13508 К.О. Рума, пољопривредно земљиште, култура њива 1. класе, у приватној својини Гачић Томислава и Данкулов Далибора.

Укупна површина предметних парцела је 1 91 66,00 м<sup>2</sup>.

Катастарске парцеле 10869, 10870/1 и 10870/2 К.О. Рума су неизграђене. Преко предметних парцела прелази далековод 20кV.

#### **Постојећа инфраструктура**

##### *Водовод*

- Постојећу водоводну мрежу чини транзитни цевовод Ф200 (за водоснабдевање насеља М.Радинци, Жарковац, Путинци и Доњи Петровци) који се пружа јужном страном државног пута 2. А реда бр реда број 126, Рума - Путинци - Инђија - Стари Сланкамен .
- Притисци у водоводној мрежи крећу се између 2 - 2,5 бара те у часовима вршне потрошње, нарочито у летњем периоду, јављају се проблеми у водоснабдевању.

##### *Фекална канализација*

- У овом делу катастарске општине Рума нема изграђене фекалне канализације, нити је иста планирана у наредном периоду. Сходно овоме, одвођење санитарних отпадних вода и технолошких отпадних вода (из објекта ресторана и објекта за прераду воћа), треба извести складу важећих норматива и прописа из ове области - водонепропусне септичке јаме уз претходни третман технолошких отпадних вода на сопственој парцели.

##### *Телекомуникациона инфраструктура*

У графичком прилогу бр. 4. је приказана ситуација постојеће мреже оптичког ТТ кабла.

## *Електроенергетска инфраструктура*

Преко предметне локације прелази далековод 20 kV.

### **Оцена постојећег стања**

Предметна локација се може сматрати за веома повољну за изградњу објекта ове намене из више разлога.

- Терен на коме се гради објекат претежно је раван и на основу расположивих података, као и на основу визуелног прегледа, може се закључити да на терену нема деформација и појава које би указале да је нестабилан;
- Преко предметне локације прелази далековод 20 kV, што се сматра за повољност с обзиром да олакшава изградњу трафостанице за снабдевање електричном енергијом;
- Поред предметне локације (у путном појасу државног пута пролази транзитни цевовод Ф 200, са којег је могућ прикључак на водоводну мрежу.

## **5. УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ**

Предмет Урбанистичког пројекта је изградња етно - туристичког салаша са преноћиштем, рестораном и објекта за прераду воћа и производњу дестилата, пратеће комуналне инфраструктуре, уређење саобраћајних и партерних површина на к.п. бр. 10869, 10870/1 и 10870/2 у К.О. Рума.

### **5.1. САДРЖАЈ И ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ**

Програмом је предвиђена изградња:

- Објекта бр. 1: ПРЕНОЋИШТЕ СА РЕСТОРАНОМ, спратности П+1;
- Објекта бр. 2: ПРЕРАДА ВОЋА И ПРОИЗВОДЊА ДЕСТИЛАТА, спратности П+0;
- Интерне саобраћајнице са колским прикључком са државног пута 2. А реда, бр 126;
- Паркиралишта са 77 паркинг места (од којих су 4 предвиђена за инвалидна лица);
- Све потребне инфраструктуре са прикључцима и простор за одлагање отпада;
- Слободних и зелених површина.

Приказ садржаја и просторне организације локације дат јеу графичком прилогу бр.3. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПАРТЕРНОГ РЕШЕЊА.

## ТЕХНИЧКИ ОПИС

### КОНЦЕПЦИЈА И ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ

#### Објекат бр.1 - Преноћиштем и рестораном

- Спратност П+1;
- Бруто површина =1 217.88 m<sup>2</sup>;
- Нето површина =974.89 m<sup>2</sup>.

#### Објекат бр.2 - Прерада воћа и производња дестилата

- Спратност П+0;
- Бруто површина = 1 527 69 m<sup>2</sup>;
- Нето површина = 1 425 12 m<sup>2</sup>.

Колски и пешачки приступ објекту 1 и 2. је са се северне стране пута Рума - Путинци - Инђија - Стари Сланкамен ( државни пут 2.А реда број 126 ).

У приземљу објекта бр.1, су планирани:

- Улазна пратија са ветробраном, гардеробером, ресторанским делом, санитарним чвором и кухињом.
- Поред улаза у ресторански део објекат бр. 1, има још један улаз који је исто са јужне стране и служи за кориштење спратног дела.
- Улази у објекат бр1, је са јужне стране , подигнут за 5 см од коте тротоара.

Део приземља Објекта бр.1 на улазу два је испројектован са: улазном партијом, ветробраном, гардеробеором, већи хол са степеништем за пењање на спратни део, играоница за децу и санитарни чвор.

Објекат бр.1 је преко хола повезан са објектом бр.2 са простором за дегустацију производа.

Спратни део Објекта бр 1 је са вертикалним једнокраким степеништем повезан са холем приземља. Спратни део објекта бр.1 је испројектован са: галеријом која је отворена ка холу приземља са које се улази у 13 апартмана, а на крају галеријског ходника са мањим степеништем је повезана Техничка просторија.

Објекат бр. 2 је испројектован као приземни и на једном делу спратни део, који је преко улаза бр. 2 повезан са Објектом бр.1.Објекат бр 2 преко улаза бр. 3 испројектован је на следећи начин: улазна партија са ветробраном, гардеробером и ходником,сантирним чвором,простор за прераду воћа ,магацински простори,на спратном делу је такође магацин који је повезан са приземним делом девокраким степеништем и то је једини део у објекту бр. 2 који има спратни простор,простор за обраду производа ,манипулативни простор, и простор за дегустацију производа који је повезан са приземљем објекта бр.1.

На парцели од објекта испројектовано је 56 паркинг места са интерним саобраћајницама.

У обликовном смислу објекти су испројектовани као објекти са игром равних линија и кубуса на фасади различите форме.

Фасада објекат облаже се са Демит фасадом у белој и сивој боји.

## 5.2. УРБАНИСТИЧКИ / НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

<b>Површина парцела 10869, 10870/1 и 10872/2</b>	<b>19.166,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
Планирани објекат	1.916,75 m <sup>2</sup>	10%
Саобраћајнице	1.933,83 m <sup>2</sup>	10.09%
Паркинзи	812,50 m <sup>2</sup>	4.24%
Тротоар	218.49 m <sup>2</sup>	1.14%
Зеленило:	2.513,64 m <sup>2</sup>	74.48%
Травнате површине	11.760,88 m <sup>2</sup>	
Засади воћа	14.274,52 m <sup>2</sup>	
Контејнери	9,91 m <sup>2</sup>	0,05%

Димензије објекта:	укупна површина парцеле/парцела:	19 166.00 m <sup>2</sup>
	укупна БРГП надземно:	2 745. 57 m <sup>2</sup>
	укупна БРУТО изграђена површина:	2 745. 57 m <sup>2</sup>
	укупна НЕТО површина:	2 100.01 m <sup>2</sup>
	површина приземља НЕТО :	1 762.50 m <sup>2</sup>
	површина земљишта под објектом/заузетост:	1 916.75 m <sup>2</sup>
	спратност (надземних и подземних етажа):	-Део објекта са преноћоштем и рестораном П+1  -Већи део објекта са прердом воћа и производњом дестилата П+0.  Мањи део П+1
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	Објекат бр.1-7.80 m  Објекат бр.2-7.50 m

	апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	Објект бр. 1-132.75m Објект бр. 2-132.45m
	спратна висина:	2.60 m, 3.51 m, 3.04 и 4.50m
	број функционалних јединица /број станова:	13 апартмана
	број паркинг места:	65 паркинг места,
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	Демит фасада
	оријентација слемена:	Север -Југ
	нагиб крова:	6° и 4°
	материјализација крова:	Панели и дуплопертловани лим
процент зелених површина:		74,48%
индекс заузетости:		10 %
индекс изграђености:		k=0.1432

### 5.3. ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Хоризонтална регулација на парцелама условљена је је планираном наменом локације – етно- туристички салаш и садржи основне регулационе елементе:

- Предња грађевинска линија (са севера ): на растојању од 46,00m до 49 64m од регулације улица државног пута;
- Бочна грађевинска линија (са запада): на растојању од 13,22 m од границе парцеле;
- Бочна грађевинска линија (са истока ): на растојању од 5,0 m до суседне међе.

Објекти (Објект 1 и 2 код којих је дилетација 00) су неправилно облика тако да су димензија основе у његовом највећем делу 77,35 m x 29,00 m и лоцирани су као слободностојећи објект на парцели.

Хоризонтална регулација саобраћајних и других партерних површина и инфраструктуре, успоставиће се на преосталом простору, у свему према графичким прилозима.

Приказ елемената хоризонталне регулације дат је у графичком прилогу бр.4. Саобраћајно и регулационо- нивелационо решење локације.

#### 5.4. ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Генерална вертикална регулација локације односи се на постојеће стање терена и на висинско усклађивање планираних захвата са истим, односно на нивелационе интервенције у циљу постизања што оптималнијих техничких решења, првенствено код уређења саобраћајних површина и атмосферске канализације.

Терен предметне парцеле у постојећем стању, на делу где се граде објекти и инфраструктура, је релативно раван са веома благим падом према југу од к.п. 124.97 до 123,01 мнм. Постојећа конфигурација терена не захтева веће земљане радове на нивелацији терена за изградњу и решавању атмосферске канализације.

Спратност пословног Објекат бр.1 - Преноћиште и рестораном је П+1 (приземље- спрат), његова спољашња висина у делу највишег кровног надзидка објекта износи 7.80 m од коте готовог пода.

Спратност пословног Објекат бр.2 - Прерада воћа и производња дестилата је П+0 (приземље), његова спољашња висина у делу највишег кровног надзидка објекта износи 7.50 m од коте готовог пода.

Кота пода приземља диктирана је конфигурацијом терена, котом постојећих и планираних саобраћајница и прикључака на спољашњи развод инсталација, усвојена је апсолутна кота 125,0 мнв која одговара коти пода приземља +/-0,00. Кота готовог пода објекта у односу на прилазни терен износи 0.05m.

Приказ елемената вертикалне регулације дат је у графичком прилогу бр.4. Саобраћајно и регулационо- нивелационо решење локације.

#### 5.5. АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

##### ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТИМА

тип објекта:	Слободно стојећи	
категија објекта:	ЕТНО-САЛАШ СА ПРЕНОЋИШТЕМ ПРЕРАДОМ ВОЋА И ПРОИЗВОДЊОМ ДЕСТИЛАТА категорија: <b>В</b>	
класификација појединих делова објекта:	Учешће у укупној површини објекта (%):	-Део објекта са Преноћштем и Рестораном класификациона

		ознака: 121 202 -Део објекта са Прердом воћа и Производњом дестилата класификациона
	100%	ознака: 125 102 -Део објекта са Преноћиштем и Рестораном: 44,358%  - Део објекта са Прердом воћа и Производњом дестилата : 55.642%

Објекти се фундирају на дубини мин.100 см због границе смрзавања у виду темеља самаца повезаних темељним гредама и темељних трака са темељним гредама, у свему према статичком прорачуну.

Објекат бр.1 има основни конструктивни систем са зиданим зидовима и вертикалним стубовима и серклажима и пуним плочама.

Док је Објекат бр. 2, испројектован са конструктивним зидовима који су класично изведени са стубовима и серклажима док је кровна конструкција метална због распона а покривач су панели  $d=10.0$  см.Кровна конструкција објекта бр.1 је дрвена са покривачом од дупло пертлованог поцинкованог лима.

Атмосферска вода са косих кровних површина сабира се и прихвата одговарајућим хоризонталним и вертикалним олуцима на одговарајућим местима и одводи путем вертикалних олука предвиђених за ту сврху. Атмосферска вода са кровних површина се одводи преко слободних зелених површина .

Сва спољна столарија је ПВЦ са ролетнама, док су улази у степенишни простор од алуминијумске браварије.

## ЕЛЕКТРО ЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

За потребе објекта инвеститор је предвидео набавку и уградњу стубног трафо од 350 kW.

## ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Потребе објекта за водом су:

- Санитарна вода: 3.5 l/s,
- Хидрантска вода:10 l/s.

Канализација 15.0 l/s

## МАШИНСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Грејање објекта ће се радити на бази топлотних пумпи на електричну енергију.

### 5.6. САОБРАЋАЈ

Прикључење предметне локације на јавни пут планирано је са Државног пута 2. А реда бр 126 Рума - Путинци - Инђија - Стари Сланкамен, деоница број 12601 између чворова 2105 петља Рума центар и 12601 Путинци.

Техничке услове за пројектовање изградњу и прикључење објеката издало је **Јавно предузеће ПУТЕВИ СРБИЈЕ", Сектор за изградњу** (Број 953-166679/25 од дана: 20.08.2025).

Приликом израде Урбанистичког пројекта потребно је испунити следеће услове:

- планирана решења ускладити са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Законом о путевима („Службени гласник РС”, бр. 41/2018 и 95/18 - др. закони 92/23), Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС”, број 50/11), и другим важећим прописима и правилима струке;

- Решења морају бити усклађена и са важећом планском и пројектном документацијом, као и са планском и пројектном документацијом чија је израда у току на предметном подручју, а за коју је ЈП „Путеви Србије” издало услове и сагласности;

- трасу и профил државног пута преузети из важеће планске документације за предметно подручје;

- опис и број државног пута преузети из Уредбе о категоризацији државних путева и дефинисати их у текстуалном и графичком делу плана; стационаже обележити у складу са Референтним системом државних путева;

- потребно је проширити границу планског документа на део трасе државног пута, односно границом плана обухватити цео саобраћајни прикључак и приказати саобраћајна кретања у зони прикључка;

- означити трасу државног пута и уписати стационаже на местима почетка и краја државног пута у обухвату, као и на месту саобраћајног прикључка;

- предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисаних градње, у складу са чл. 33-34. И 36. Закона о путевима, тако да први садржаји објеката високоградње морају бити удаљени минимално 10,00 m од од границе путног земљишта државног пута II реда. Ширина заштитног појаса примењује се и у насељима, осим ако је другачије одређено просторним, односно урбанистичким планом;

- у заштитном појасу поред јавног пута ван насеља, забрањена је изградња грађевинских или других објеката, као и грађење и постављање постројења, уређаја и инсталација, осим изградње саобраћајних површина пратећих, функционалних, садржаја јавног пута, као и постројења, уређаја и инсталација који служе потребама јавног пута и саобраћаја на јавном путу.

- у заштитном појасу поред јавног пута ван насеља не планирати површине за

паркирање.

- сходно чл. 37. и 38. Закона о путевима обезбедити прегледност јавног пута, како се не би угрозила безбедност саобраћаја;
- предвидети претходну анализу постојећих и перспективних саобраћајних токова, стања коловоза на државном путу и дати предлог мера за наредни период;
- елементи пута и раскрснице (полупречник кривине, радијуси окретања и др) морају бити у складу са Законом о путевима и Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута;
- обезбедити несметано и безбедно одвијање саобраћаја на државном путу;

Приликом дефинисања решења саобраћајног прикључка на државни пут, потребно је у обзир узети и следеће:

- планирани профил државног пута,
- обезбедити приоритет саобраћаја на државном путном правцу, са евентуално додатним саобраћајним тракама за лева скретања са предметног државног пута, у колико се укаже потреба за истом (број возила) - уколико је број возила који скрећу лево са државног пута на споредни правац већи или исти од 10% од укупног броја возила на путу, мора се предвидети додатна саобраћајна трака,
- са евентуално додатном саобраћајним тракама за излив са трасе државног пута,
- планирани број и тип возила која ће користити прикључак на државни пут, коловоз прикључне саобраћајнице мора бити пројектован сходно чл. 41-43. Закона о путевима;
- ширина коловоза приступног пута мора бити мин. ширине 5,00 m, по могућству и већа и прилагођена потребама меродавних возила, прикључак извести под углом што приближнијем правом углу у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута, којим је утврђено да угао пресека треба да буде око 90°, уз дозвољена одступања од  $\pm 10^\circ$ ;
- полупречнике лепеза у зони раскрснице утврдити на основу криве трагова меродавних возила која ће користити саобраћајни прикључак,
- прикључак мора бити сагледив са главног правца најмање са даљине изоштрена визуре прегледности,
- подужни нагиб приступног пута у зони прикључка формирати према попречном нагибу главног правца,
- рачунску брзину на путу,
- коловоз мора бити димензионисан за тешко саобраћајно оптерећење,
- просечан годишњи дневни саобраћај - ПГДС(за 2024. годину износи 5597 за деоницу 12601);
- просторне карактеристике терена, адекватно решење прихватања и одводњавања површинских вода, уз усклађивање са системом одводњавања државног пута, планирати одговарајућу саобраћајну сигнализацију.
- Приказати тачан положај постојећих инсталација у заштитном појасу државног пута, заштиту истих, као и планиране трасе нових инсталација са дефинисаним стациоณาма у односу на државни пут;
- У текстуалном делу навести да ће коначно решење саобраћајног прикључка

бити дефинисано у поступку израде техничке документације;

Општи услови за постављање инсталација уз трасу државног пута:

- траса инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод државних путева.

Услови за подземно укрштање инсталација са путем:

- да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви;

- заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних тачака попречног профила пута увећана за по 3,00 m са сваке стране;

- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 m;

- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,20 m.

Услови за паралелно вођење инсталација са путем:

- инсталације морају бити постављене минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољње ивице путног канала за одводњавање);

- не дозвољава се вођење инсталација по банкини, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта;

- испод колских прилаза и саобраћајних прикључака планирати постављање инсталација кроз заштитну цев;

- инсталације планирати тако да не угрожавају постојећу саобраћајну сигнализацију, опрему пута, одводњавање и одржавање државног пута.

Услови за вођење надземних инсталација у односу на пут:

- стубове планирати изван заштитног појаса државног пута (10,00 m мерено од границе путног земљишта за државни пут другог реда), а у случају да је висина стуба већа од прописане ширине заштитног појаса државног пута, растојање предвидети на минималној удаљености за висину стуба, мерено од границе путног земљишта;

- обезбедити сигурносну висину од 7,00 m мерено од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

#### 5.6.1. АНАЛИЗА САОБРАЋАЈНОГ РЕШЕЊА

Предметна деоница на коју се прикључујемо, је Државни пут IIА реда број 126 деоница 12601 између чвора 2105 – петља Рума центар и чвора 12601 – Путинци. Деоница у зони прикључка је ван насеља, на равничарском терену, у правцу. Поред коловоза, са обе стране се налазе канали. Рачунска брзина  $V_r$  износи 80km/h. На основу бројања саобраћаја које је доступно на сајту <https://www.putevi-srbije.rs>, добијени су следећи резултати просечног годишњег дневног саобраћаја (ПГДС) за период од 10 година:

Година	ПГДС - укупно
2024	5597
2023	5382
2022	4894
2021	4131
2020	3604
2019	3874
2018	3463
2017	3210
2016	3077
2015	3460

На основу табеле, види се константно повећање ПГДС-с уз мање осцилације.

Планирани број возила који улази и излази са предметне парцеле је око 100 путничких возила у току дана, што је мање од 10% ПГДС-а на државном путу. Меродавно возило је комунално возило КВ (ватрогасно возило), највећи број возила ће бити путничка возила.

Коловоз је двотрачни, ширине 6,8m, коловоз је у добром стању.

Планирана саобраћајни прикључак ће бити двосмерни, са омогућеним укључењима и искључењима на државни пут у свим правцима. Ширина коловоза саобраћајног прикључка износи 6,0m, са радијусима лепеза од 7,0m. Угао прикључења је приближно 92°. Рачунска брзина у зони прикључка износи 80km/h, зауставна прегледност за 80km/h износи 115m.

У наредном периоду потребно је проширити пут на ширину коловоза од 7,20m и банакинама ширине 1,5m, потребну за рачунску брзину од 80km/h како би се испунили услови према Правилнику о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл.Гласник РС“ бр. 50/2011). Потребно је очистити и продубити канале са обе стране коловоза.

Одводњавање атмосферских вода са коловоза државног пута је преко подужних канала. Испод планираног саобраћајног прикључка планирана је цеваст пропуст одговарајућих димензија.

Ширина заштитног појаса поред државног пута II реда износи 10 метара од границе путног земљишта мерено на спољну страну. Ширина појаса контролисане градње износи 10 метара од границе заштитног појаса.

Прегледност је остварена у свим правцима јер се ради о путу у правцу без хоризонталних и вертикалних кривина. Пад терена од пута ка парцели је веома мали, тако да није угрожена прегледност.

Коначно решење саобраћајног прикључка биће дефинисано у поступку израде техничке документације.

## 5.7. ИНФРАСТРУКТУРА

Планирани садржаји се опремају свом потребном савременом инфраструктуром неопходном за функционисање објекта.

### Водоводна мрежа

Услове за прикључење предметне локације на водоводну мрежу издало је ЈП "Водовод" из Руме бр. 1587-1 од 31.07.2025 године:

- Постојећу водоводну мрежу чини транзитни цевовод Ф200 (за водоснабдевање насеља М.Радинци, Жарковац, Путинци и Д.Петровци) који се пружа јужном страном државног пута 2. А реда бр. 126 Рума-Путинци.

- Притисци у водоводној мрежи крећу се између 2-2,5 бара те се у часовима вршне потрошње, нарочито у летњем периоду, јављају се проблеми у водоснабдевању.

- Ниски притисци у мрежи Ф 200 су генерално проблем источног дела града и општине Рума и овај проблем се мора целовито решавати.

Као коначно решење намеће се изградња обилазног цевовода од фабрике воде "Фишеров салаш" до црпне станице "Борковац" у Руми што је више пута и доказано кроз хидрауличку анализу водоводног система Рума израђену од стране Грађевинског факултета у Београду одсека за хидротехнику.

- Прикључење планираних објеката (преноћишта са рестораном и објекта за прераду воћа и производњу дестилата), изводи се на постојећи транзитни цевовод Ф 200.

- Прикључак извести ПВЦ или ПЕ цевима у складу са хидрауличким прорачуном и Законом о противпожарној заштити.

- Мерење захваћене количине воде вршиће се уградњом водомера за санитарну и хидрантску воду у шахт од тврдог материјала, минималног светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему (за 03/4“ дим.1,00x1,00m, за 050 дим.1,50x2,20m, за 080 дим.1,50x2,50m). Шахт сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0m и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5m.

### Фекална канализација

У овом делу катастарске општине Рума нема изграђене фекалне канализације нити је иста планирана у наредном периоду. Сходно овоме, одвођење санитарних отпадних вода и технолошких отпадних вода (из објекта ресторана и објекта за прераду воћа), треба извести у складу важећих норматива и прописа из ове области - водонепропусне септичке јаме уз претходни третман технолошких отпадних вода на сопственој парцели.

## Мрежа атмосферске канализације

Сва вода са крова објекта своди се путем олука на сопствену парцелу, а са парцеле затвореном атмосферском канализацијом у отворени атмосферски канал у путном појасу државног пута.

## Електроенергетска мрежа

Услове за прикључење предметне локације на електро мрежу извести према условима Електродистрибуције Рума Бр. – 88.1.1.0.-D-07.17.-291157-25 од 09.09. 2025 године.

1 Услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак:

- Намена објекта: етно-туристички салаш
- Напон на који се прикључује објекат: 20 kV
- Фактор снаге: изнад 0,95
- Максимална снага: 350 kW.

Опис простора и положаја мерног места: Поље мерења у нисконапонском разводном орману нове СТС опремити полуиндиректном мерном групом 5А, 230/400 V. Преносни однос струјних мерних трансформатора за једновремену максималну снагу од 350kW треба да буде 500/5 А/А. Сви НН изводи у изводном пољу нисконапонског разводног ормана треба да буду обухваћени мерењем.

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: Као заштиту од индиректног напона додира применити заштиту аутоматским искључењем напајања према ТН-Ц-С разводном систему (нуловање) уз обавезну примену темељног уземљивача. Комплетну унутрашњу инсталацију извести са посебним заштитним (ПЕ) проводником, који треба повезати на главно изједначавање потенцијала (према Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона, Службени лист СФРЈ 53/88 и SRPS IEC 60364-4-41), Као заштитни уређај применити заштитни уређај прекомерне струје (осигураче), који морају обезбедити искључење напајања у случају квара за мање од 0.4 секунде. Ако то није могуће обезбедити (према тачки 5.1.3.4. SRPS IEC 60364-4-41), мора се применити заштита помоћу заштитног уређаја диференцијалне струје (заштитна струјна склопка).

Да би се планирани објекат прикључио на електро мрежу неопходно је на погодном месту на предметној парцели изгради нову СТС 20/0,4kV/kV у складу са важећим стандардима, техничким препорукама и правилницима.

СТС треба да је, преносног односа 20/0,42 kV и комплетно опремљена ВН и НН опремом према важећим техничким условима Електродистрибуције.

Неопходно је обезбедити несметан прилаз СТС.

СТС опремити: ВН 20kV опремом (потребне конзоле, одводници пренапона,

склопка - растављач за укључење и искључење трансформатора, ВН осигурачи са оптичким индикатором, ВН трафо сет за везу растављача и трафоа); НН опремом (одговарајућа 1 kV кабловска веза од трансформатора до НН ормана, НН разводни орман СТС за кабловске изводе без поља јавне расвете са НН склопка-растављачем 400А, пољем мерења и напона, са обрачунским мерењем - полуиндиректном мерном групом прикљученом преко СМТ 500/5 А/А тако да су сви НН изводи обухваћени мерењем, и изводним пољем са НН изводима заштићеним НВ осигурачима и радним и заштитним уземљењем.

Од нисконапонског разводног ормана у новој СТС 20/0,4kV/kV до разводних ормана (РО) на објектима странке обезбедити потребан број четворожилних водова одговарајућег типа и пресека. У РО-ма странке обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3), заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.

Извести темељни уземљивач објекта и главно изједначавање потенцијала, а комплетну унутрашњу инсталацију извести са посебним заштитним (ПЕ) проводником.

Уколико се жели непрекидно напајање уређаја, неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

### **Технички опис прикључка**

Место прикључења објекта: трополни растављач на порталу нове СТС.

Место везивања прикључка на систем: постојећи бетонски стуб далековода, који се налази у траси постојећег 20kV далековода ка Малим Радинцима, 20 kV извод "МАЛИ РАДИНЦИ" из ТС 110/20kV "РУМА 1".

Опис прикључка до мерног места: Од места везивања прикључка на систем (постојећи бетонски стуб далековода), потребно је изградити нов прикључни кабловски 20 kV вод до нове СТС 20/0,4kV/kV.

**Мерни уређај:** Нова комплетна мерна група у полуиндиректном споју. За мерење активне, реактивне енергије и максимума средње снаге користити вишефункцијско електронско бројило са функцијом чувања обрачунских података у периоду не краћем од 12 обрачунских периода.

**Управљачки уређаји:** Уређај за управљање тарифом у склопу мерног уређаја.

**Заштитни уређаји:** У нисконапонском разводном орману нове СТС, у његовом доводном пољу, мора бити уграђен нисконапонски склопка-растављач и сет постоља са уметцима главних нисконапонских високоучинских топлјивих осигурача одговарајућих назначених струја, а у изводном пољу морају бити уграђени комплетни сетови нисконапонских високоучинских топлјивих осигурача за заштиту нисконапонских извода странке.

## Јавна расвета

Неопходно извести расвету и у оквиру планиране локације. Интерна расвета се може извести канделабрима или другог типа вештачког осветљења као што су светилке на објекту, рефлекторима и др. Осветљене може бити тачкасто, линијско, површинско и просторно.

## Телекомуникациона мрежа

Услове за прикључење предметне локације на телекомуникациону мрежу извести према условима Телеком Србија бр. Д210-372546/1-2025 од 20.08.2025. године:

На предметним парцелама „Телеком Србија“, нема изграђену подземну ЕКМ (електронску комуникациону мрежу).

На приложеној ситуацији оријентационо је уцртана бакарна мрежа на јавној површини и тачка прикључења планираног објекта на постојећу електронску комуникациону мрежу (резерва оптичке мреже).

1. Пре почетка било каквих грађевинских радова потребно је у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ извршити трасирање и обележавање трасе постојећих каблова помоћу инструмента трагача каблова како би се дефинисали тачан положај и дубина телекомуникационих каблова, да би се затим одредио начин заштите постојећих телекомуникационих каблова уколико су угрожени.

2. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе - локацију предметног објекта, подносилац захтева је у обавези да затражи измену услова;

3. Инвеститор / извођач радова је обавезан да о свом трошку предвиди заштиту или измештање подземних тк каблова који су угрожени приликом извођења радова.

4. Потребно је предвидети нове телекомуникационе коридоре (пре свега уз постојеће и планиране саобраћајнице) како би се омогућило прикључење планираних објеката на постојећу мрежу Телекома. Предлажемо да се планом предвиди полагање цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова, од објеката ка уличном коридору -јавној површини.

5. Садњу високог растиња планирати на удаљености од планиране телекомуникационе трасе најмање 2 метра.

За потребе полагања приводног оптичког кабла, потребно је обезбедити приступ предметном објекту путем приводне тк канализације. На предметној парцели (на граници са јавном површином) изградити монтажно окно (препоручујемо) и приводну канализацију минималног капацитета 1хФ50mm од окна до унутрашњости објекта (до завршне концентрације унутрашњих инсталација).

Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна - прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ф100mm полупречник кривине треба да износи  $R > 5m$  ради несметаног полагања тк кабла. Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места у којима је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација

инсталација, односно дистрибутивних ормана (обично је то у холу објекта). У овом орману / просторији свести све унутрашње инсталације.

Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова до места за опрему и завршавање приводног оптичког кабла, односно до оптичких разделника / дистрибутивног ормана, по могућству у техничкој просторији, у приземљу/сутерену објекта, на сувом и приступачном месту са засебним напајањем са ЕД преко ГРО, те уземљењем и вентилацијом.

Препорука каблирања је да се свака просторија у објекту опреми са минимално једним прикључним местом, тј. два кабла завршена на два RJ45 конектора, а просторије чија је је, и < димензија већа од 3,7m са два прикључна места, исто као и у локалима – пословним просторијама.

### **Општи услови:**

1. Пројекат израде ТК инсталације и приводне тк канализације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама. упуствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија“ а.д.. Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од Предузећа „Телеком Србија“ а.д..

2. Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе планираних ТК објеката. У складу са важећим правилниксм. унутар заштитног појаса није дозвољена изградња инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске ТК канализације, осим на местима укрштања.

3. Заштиту и обезбеђење постојећих објеката „Телекома Србије“ треба извршити пре почетка било каквих радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности предметних објеката. Измештање надземних објеката мреже електронских комуникација „Телеком Србија“, видљивих на терену, а од којих не могу да се планирају прописана растојања, изводе се на рачун инвеститора планираног објекта.

### **Комунални отпад**

Одлагање комуналног отпада планира се на јединственом простору и то у зони за одлагање комуналног отпада која се налази у делу парцеле према излазу са локације. Простор за контејнере је неопходно опремити са довољним бројем контејнера одговарајуће запремине.

## **5.8. УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА, ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ И ОГРАДЕ**

На предњем делу парцеле, слободне површине након изградње објекта и површина са тврдим застором, уредиће се као зелене површине по захтеву инвеститора а према решењу пројектанта. На овим површинама планирано је подизање травњака и планиран је засад декоративних врста (у жардињерама, на слободним површинама).

На преосталом делу парцела (јужни део) планира се подизање засада воћа.

Ограђивање преосталог дела парцеле је могуће жичаном или неком другом транспарентном оградом која је у складу са наменом.

## **5.9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

### **Заштита земљишта и воде**

Вршити изградњом непропусне септичке јаме, као и прикупљање и одлагање отпада у одговарајуће посуде на посебном планираном месту и евакуацијом истог до градске депоније.

### **Заштита од вода**

Као посебан вид заштите у виду хидроизолације објеката. Не очекује се проблем са подземним вода. Заштита од атмосферских вода у виду одвођења вода са кровова и других површина путем олука и ригола до атмосферске канализације.

### **Заштита ваздуха и заштита од јонизујућег зрачења**

Постиге се озелењавањем локације са учешћем најмање 30% од укупних слободних површина. Услед положаја, карактера и садржаја локације (у центру насеља је већи степен изграђености као и већа активност која повећава температуру ваздуха па и загађења) у односу на периферију насеља очекују се незнатно веће еманиације, које би могле бити и штетне.

### **Заштита од буке и вибрација**

Постићи квалитетном изградњом, уградњом квалитетних материјала и опреме. Очекује се бука и вибрације од саобраћаја и остале градске комуналне буке, обзиром да се предметна локација наслања на државни пут 2. А реда, бр. 126 где је присутна велика фреквентност саобраћаја.

### **Грађење на неподесном тлу**

Нису потребна додатна испитивања земљишта, јер нису забележени подаци да је на овој локацији, ни у близини нестабилно тло.

## **Заштита од земљотреса**

Врши се у погледу пројектовања и грађења објеката за максимално могуће померања тла 8<sup>0</sup>МЦС.

## **Заштита од ветра, снега леда, града и атмосферског пражњења**

Врши се у погледу пројектовања и извођења објеката отпорних на утицаје доминантних ветрова, где највећу учесталост има источни ветар, затим западни и северозападни ветар; затим утицаје снега и наноса снежних падавина и леда као и појаве града.

Кровна конструкција као и цео конструктивни склоп објекта треба да је отпоран на дејство ветра.

Објекте је потребно покривати чврстим покривачем отпорним на дејство ветра и града, а који могу поднети тежину снежних падавина. Код лаких покривача неопходно је исте учврстити за носећу конструкцију одговарајућим спојним средствима и правилним распоредом.

Објекат или простор је неопходно заштитити од атмосферског пражњења изградњом громобранске инсталације или уређаја, у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96) и утврђеним стандардима ЈУС ИЕЦ 1024-1.

## **Заштита од киша и поплава**

Врши се уградњом водонепропусних кровних покривача и олука, а одвођење воде са крова и свођењем у атмосферску канализацију. Партерне површине се изводе под благим падовима ка риголама а затим у насељску атмосферску канализацију.

## **Заштита од експлозија и пожара**

Врши се обезбеђивањем довољне удаљености између објеката, обезбеђивањем потребног броја колских прилаза објекту као и обезбеђивањем хидрантске мреже на предметној парцели. Објекту је у складу са површином габарита и наменом, неопходно обезбедити приступ противпожарних возила са 3 (три) стране. Хидрантска мрежа треба да располаже одговарајућом количином воде, прорачунски одређен пречник цеви и потребан притисак.

Приликом пројектовања и извођења објекта примењивати противпожарне прописе.

## **Заштита од интереса за одбрану**

Нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

## **Заштита природе**

Врши се применом свих предходно наведених мера и то за објекте, партерне површине, инфраструктуру. На предметној локацији не налазе се заштићена нити за заштиту предложена природна добра.

## **Заштита непокретних културних добара**

Увидом у документацију Завода може се констатовати да на предметном подручју нису констатовани археолошки локалитети те се стога приликом извођења земљаних радова обавезан археолошки надзор.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.

- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживња локације.

- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту.

- Обавезна пријава почетка земљаних радова, Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

- Урбанистички пројекат пре усвајања доставити Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица на мишљење.

## **6. ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА**

Од постојећих к.п. бр. 10869,10870/1 и 10870/2 К.О. Рума неопходно је формирати јединствену грађевинску парцелу за потребе изградње етно-туристичког салаша са преноћиштем, рестораном и објектом за прераду воћа и производњу дестилата, израдом елабората геодетских радова спајања парцела истог власника. Грађевинску парцелу неопходно је формирати пре прибављања употребне дозволе.

План препарцелације дат је у графичком приказу - Лист бр. 6.

## **7. САГЛАСНОСТИ И ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА**

Од надлежних Јавних предузећа која управљају одређеним инфраструктурама прибављене су сагласности и технички услови за израду Урбанистичког пројекта - Урбанистичко-архитектонског решења Етно-туристичког салаша на к.п. бр. 10869, 10870/1 и 10870/2 у К.О. РУМА и то :

Ред.бр.	Захтев за издавање услова	Одговор на захтев
1.	ЈП “ПУТЕВИ СРБИЈЕ“ Београд	Бр. 953-1667925-1 од 18.08.2025.
2.	ТЕЛЕКОМ СРБИЈА Извршна јединица Сремска Митровица	Д210-372546/1-2025 од 20.08.2025
3.	Електродистрибуција Рума	Бр. – 88.1.1.0.-D-07.17.-291157-25 од 09.09.2025
4.	Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица	Бр. 488-07-25-3 од 22.07.2025.
5.	ЈП “ВОДОВОД” РУМА	1587-1 од 31.0.2025 год.

## 8. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Урбанистички пројекат израђен је у 4 (четири) истоветна примерака и састоји се од текстуалног и графичког дела.

Урбанистички пројекат се упућује Општинској управи Општине Рума, ради спровођења Јавне презентације.

Урбанистички пројекат се након истека Јавне презентације доставља Комисији за планове Општине Рума, која спроводи стручну контролу, сачињава извештај са мишљењем и исти прослеђује надлежном Општинске управе који потврђује урбанистички пројекат.

Потврђен Урбанистички пројекат је основ за прибављање Локацијске дозволе и одобрења за изградњу на катастарској парцели.

Три примерка Урбанистичког пројекта уручују се инвеститору, један примерак задржава Општинска управа приликом овере, а један примерак остаје у архиви ЈП “Урбанизам и изградња” Рума као израђивачу УПР-а.

## **II ДОКУМЕНТАЦИОНИ ПРИЛОЗИ**

- Копија плана
- Листови непокретности
- Катастарско топографски план



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Рума  
Железничка 10  
Број: 953-094-12773/2025  
КО: Рума



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Републички геодетски завод  
Булевар војводе Мишића бр. 39  
11 000 Београд  
Датум: 4/8/2025 2:56:45 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:  
10869, 10870/1, 10870/2

Размера штампе: 1:3000



НАПОМЕНА: Такса за пружање услуга Завода наплаћена у складу са чланом 2156, Закона о РАТ, у износу од 2140,00 динара.

Датум и време издавања:  
08.04.2025 године у 10:16



Овлашћено лице:



Александар Сиге  
08/04/2025 11:45:31



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
Одељење за катастар инфраструктуре Нови Сад  
Број: 956-302-8165/2025

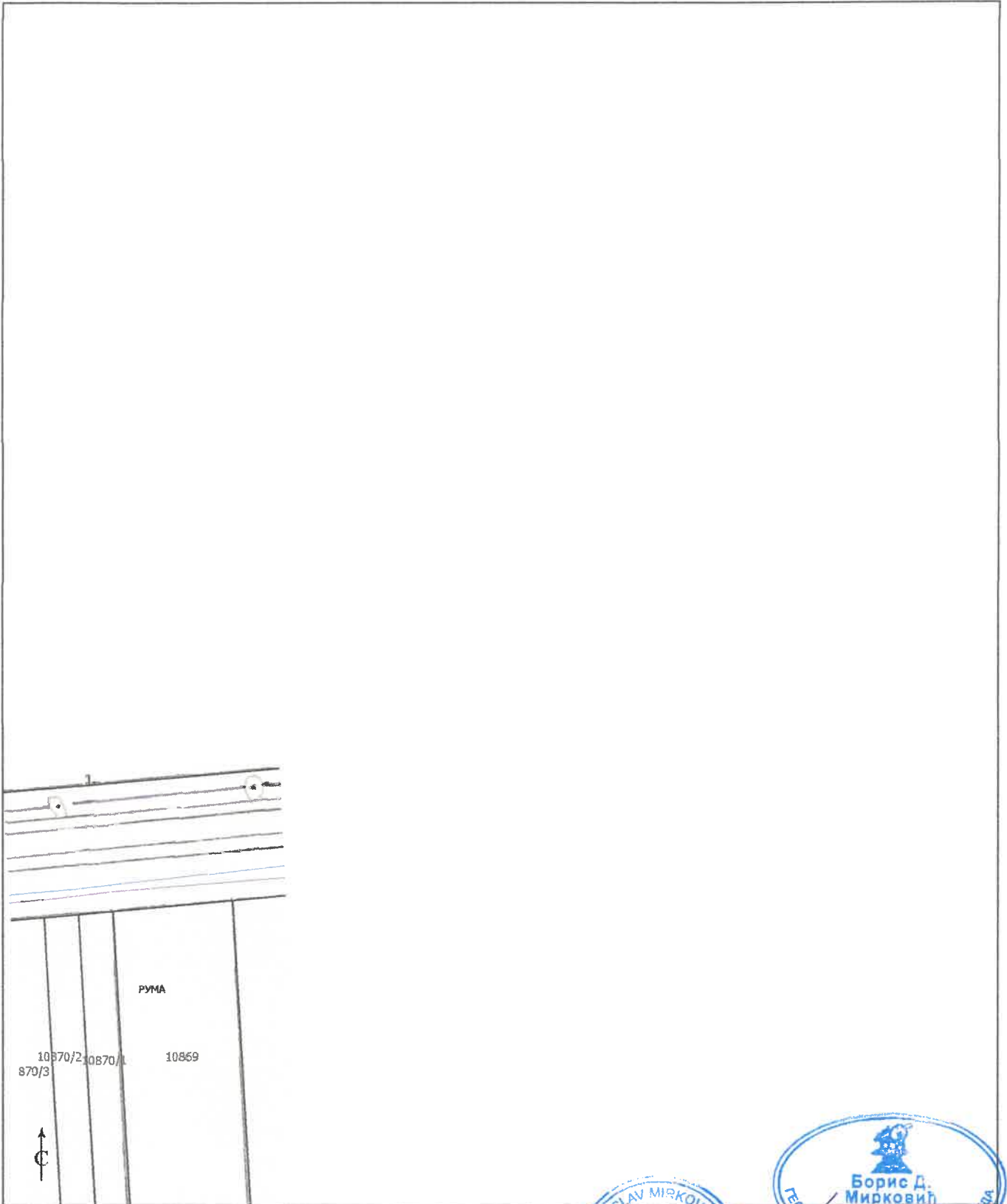


РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Републички геодетски завод  
Булевар војводе Мишића бр. 39  
11 000 Београд  
Датум: 4/9/2025 12:51:05 PM

### КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина РУМА

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.  
Нови Сад  
08.04.2025.године  
Страна 1 од 2

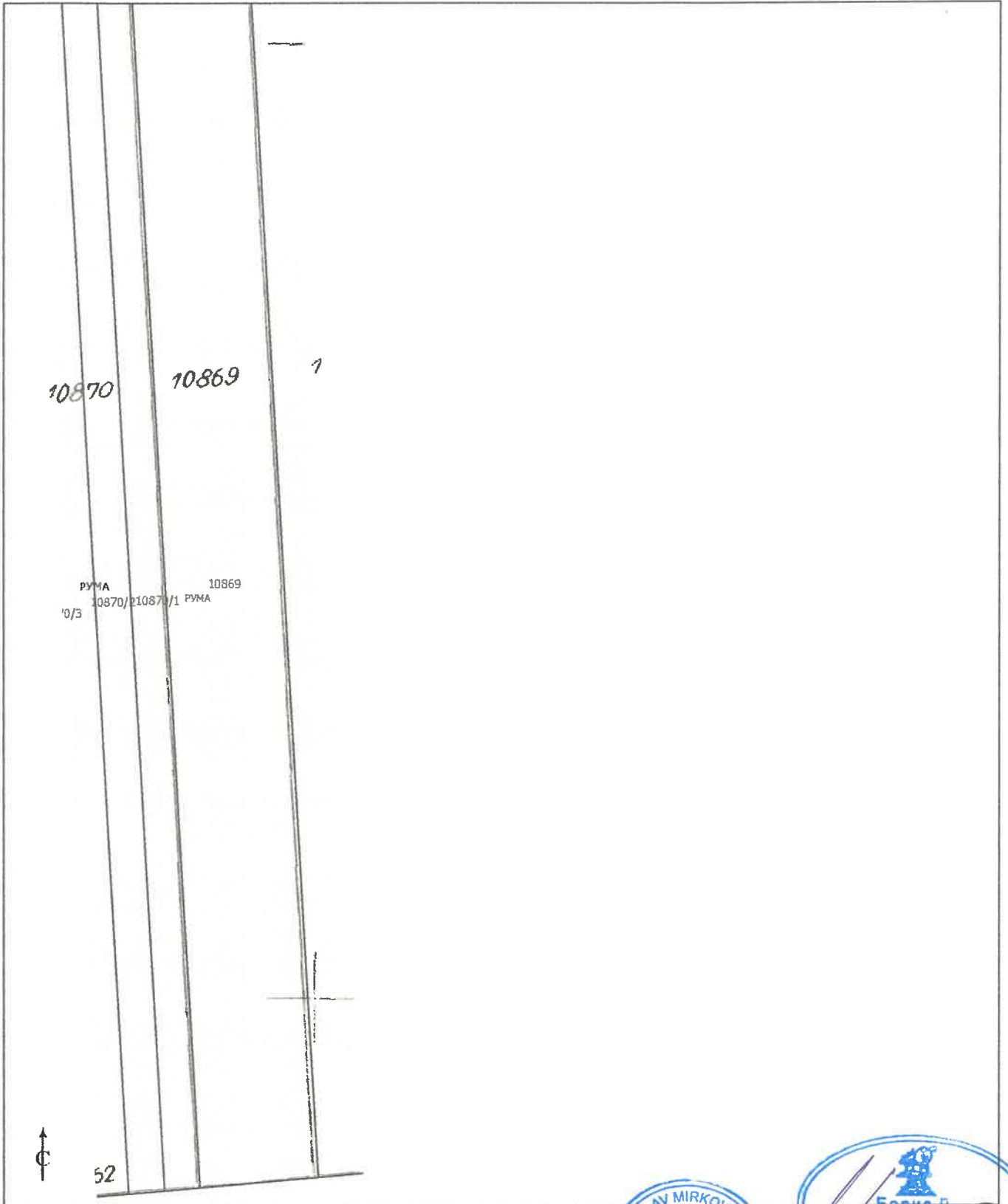




КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина РУМА

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.  
Нови Сад  
08.04.2025. године  
Страна 2 од 2



**ГЕОДЕТСКИ БИРО "РУМА"**



Рума, Кудошка 31, п.ј. ЈНА бр. 150

Тел.Факс 022/475-134

Моб. 064/211-45-97 , 064/203-53-58

**ОТП Банка А.Д. РУМА**

Жиро рачун бр. 325-9500700194060-15

ПИБ 101916757

Шифра делатности:74204

Матични број: 55541876

e-mail : [geodetskibiroruma@yahoo.com](mailto:geodetskibiroruma@yahoo.com)

## ПОТВРДА

Да су издати изводи Листова непокретности прибављени из службене евиденције Републичког геодетског завода путем сервисне магистрале органа у складу са чланом 3. и 4. Уредбе о условима издавања извода из листова непокретности и листова водова који се налазе у геодетском катастарском информационом систему, од стране **јавних бележника и геодетских организација** ( Службени гласник РС бр. 91/2020) и има исту важност као да га је издао Републички геодетски завод Србије.

Дана 10.04.2025.

Овлашћено лице:





Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

БОРИС  
МИРКОВИЋ  
008224465

Digitally signed by БОРИС  
МИРКОВИЋ 008224465 Sign  
DN: c=RS,  
serialNumber=CA:RS-00822446  
5,  
serialNumber=PNORS-2508983  
890033, sn=МИРКОВИЋ,  
givenName=БОРИС,  
o=БОРИС МИРКОВИЋ  
008224465 Sign  
Location: RUMA  
Date: 2025.04.10 08:32:50  
+02'00'

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 10.04.2025. 08:31:21

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ



Подаци о непокретности	2e8db06b-b9c6-4dc1-a336-f6ac65dcf6c6
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	09.04.2025. 15:01
Служба:	РУМА
Извор податка:	РУМА, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦЕРЈЕ
Број парцеле:	10869
Површина m <sup>2</sup> :	12054
Број извода (*):	13507

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m <sup>2</sup> :	12054

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ГАЧИЋ (НИКОЛА) ТОМИСЛАВ
Адреса:	РУМА, 7.ВОЈВОЂАНСКЕ УДАРНЕ БРИГАДЕ 37
Матични број лица:	1712987890022
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	ДАНКУЛОВ (НЕДЕЉКО) ДАЛИБОР
Адреса:	РУМА, ЗДРАВКА ЧЕЛАРА 59
Матични број лица:	2809978880011
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Ранији број листа непокретности.

**НАПОМЕНА:** Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије,



дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним белајницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 10.04.2025. 08:32:36

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	feb5e1ef-a1e1-4c91-b986-d02f675bb0e3
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	09.04.2025. 15:01
Служба:	РУМА
Извор податка:	РУМА, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦЕРЈЕ
Број парцеле:	10870/1
Површина m <sup>2</sup> :	3558
Број извода (*):	13508

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m <sup>2</sup> :	3558

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ГАЧИЋ (НИКОЛА) ТОМИСЛАВ
Адреса:	РУМА, 7.ВОЈВОЂАНСКЕ УДАРНЕ БРИГАДЕ 37
Матични број лица:	1712987890022
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	ДАНКУЛОВ (НЕДЕЉКО) ДАЛИБОР
Адреса:	РУМА, ЗДРАВКА ЧЕЛАРА 59
Матични број лица:	2809978880011
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Ранији број листа непокретности.

**НАПОМЕНА:** Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе,

организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 10.04.2025. 08:32:50

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	182777de-5d47-4406-a7e8-c512b007ac2d
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	09.04.2025. 15:01
Служба:	РУМА
Извор податка:	РУМА, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦЕРЈЕ
Број парцеле:	10870/2
Површина м <sup>2</sup> :	3554
Број извода (*):	13508

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина м <sup>2</sup> :	3554

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ГАЧИЋ (НИКОЛА) ТОМИСЛАВ
Адреса:	РУМА, 7.ВОЈВОЂАНСКЕ УДАРНЕ БРИГАДЕ 37
Матични број лица:	1712987890022
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	ДАНКУЛОВ (НЕДЕЉКО) ДАЛИБОР
Адреса:	РУМА, ЗДРАВКА ЧЕЛАРА 59
Матични број лица:	2809978880011
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

### Терети на парцели - Г лист

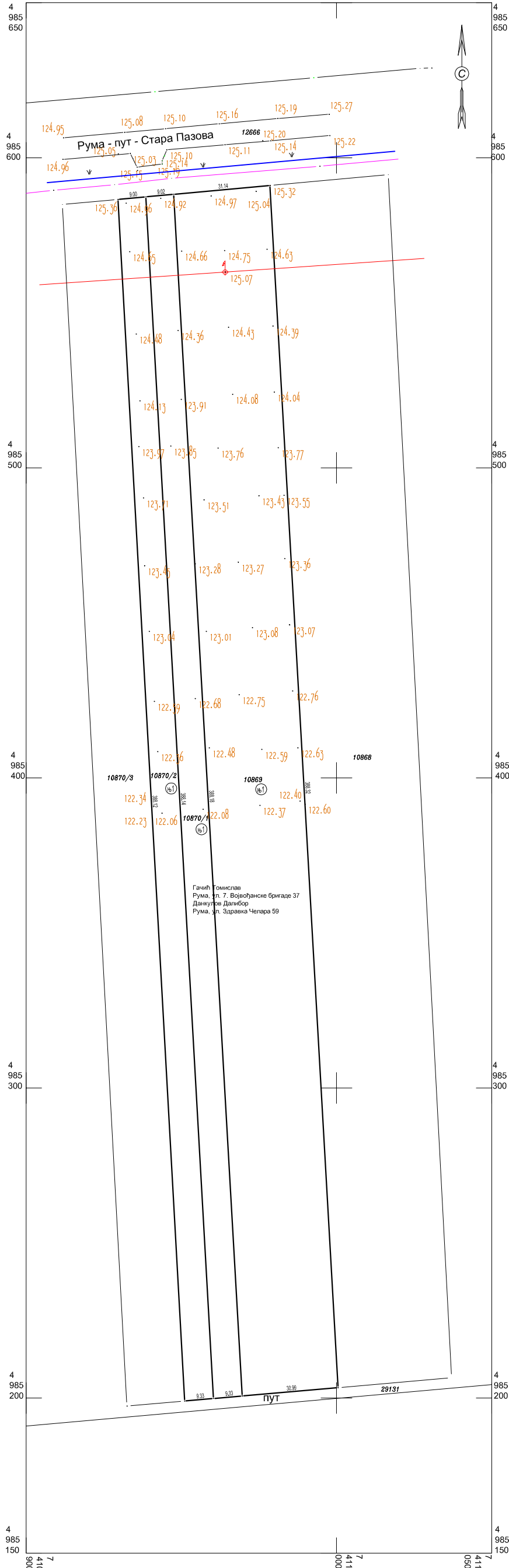
\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

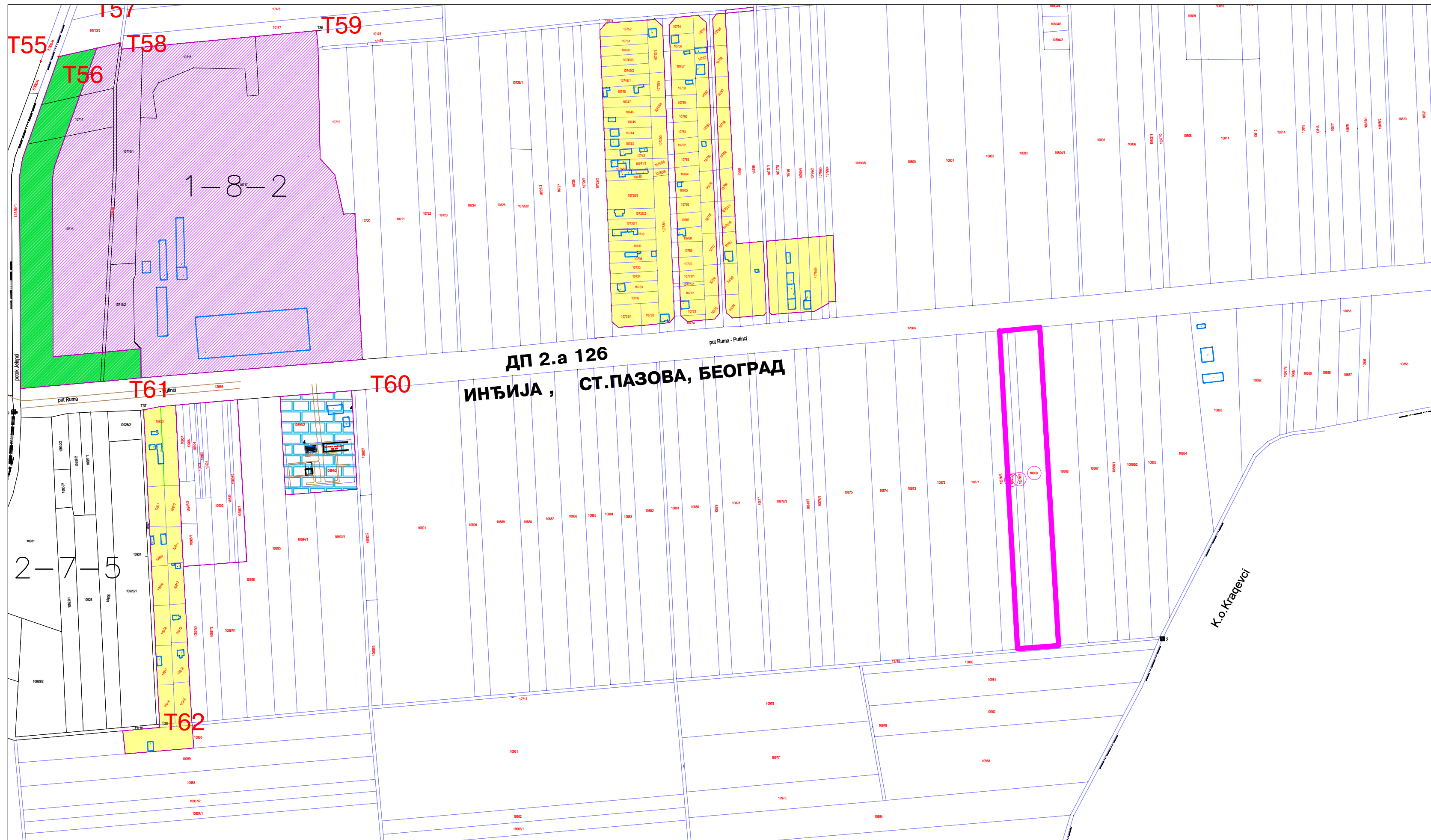
\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Ранији број листа непокретности.

**НАПОМЕНА:** Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе,



### III ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ



ДП 2.а 126  
**ИНЂИЈА , СТ.ПАЗОВА, БЕОГРАД**

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
 УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ  
 ЗА ИЗГРАДЊУ ЕТНО-ТУРИСТИЧКОГ САЛАША  
 НА К. П. 10869, 10870/1 и 10871/2 К.О. РУМА

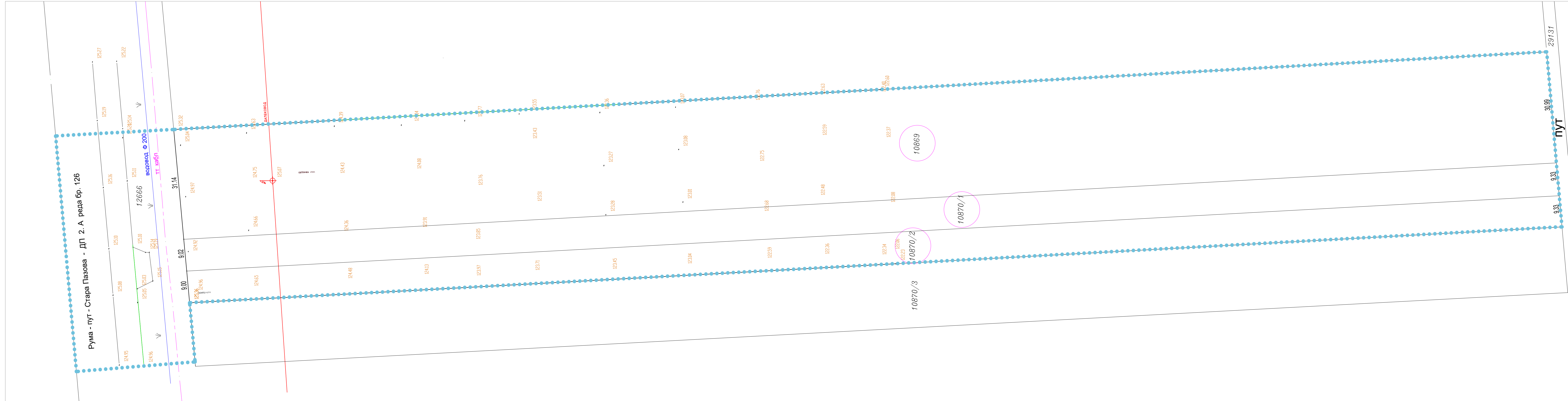
ШИРА ЛОКАЦИЈА

ЛИСТ  
**1**

Инвеститор:  
 "ИМПЕРИЈАЛ ЕВЕНТ" доо Рума  
 Израђивач:  
 Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Одговорни урбаниста:  
 Милка Павловић, дипл.инж.

Рума, октобар 2025.



**Легенда:**

- Граница обухвата Урб. пројекта
- Постојеће катастарске парцеле
- Границе кат. парцела
- Постојеће висинске коте

**ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА**

- ВОДОВОД Ф 200
- ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ОПТИЧКА МРЕЖА
- ДАЛЕКОВОД 20кВ. СТУБ ДАЛЕКОВОДА

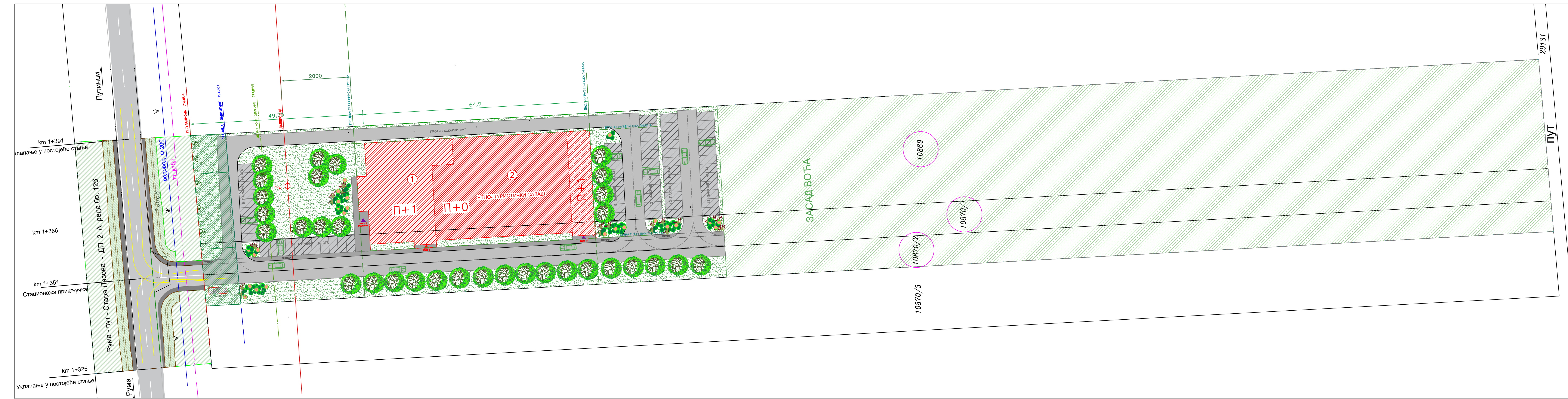
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
 УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ПОКАЦИЈЕ  
 ЗА ИЗГРАДЊУ ЕТНО-ТУРИСТИЧКОГ САЛАША  
 НА К. П. 10869, 10870/1 и 10871/2 К.О. РУМА

**ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**  
 СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА  
 УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА  
 R 1: 1 000

Инвеститор:  
 "IMPERIAL EVENT" доо Рума  
 Израђивач:  
 Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Обрађивач:  
 Милка Павловић, дипл.инж.

Рума, октобар 2025.



**Легенда:**

- Граница обухвата Урб. пројекта
- Постојеће катастарске парцеле
- Границе кат. парцела
- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- Граница заштитног појаса
- Граница контролисане изградње

П парцеле 10869, 10870/1 и 10870/2 = 19.166,00 м<sup>2</sup>

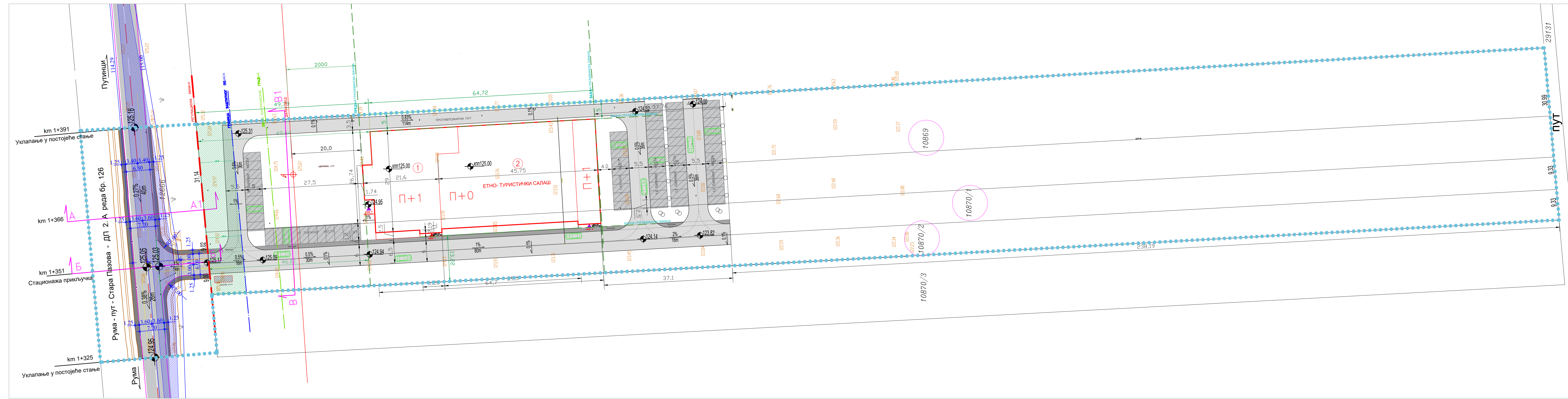
Планирани објекат	Р= 1.916,75м <sup>2</sup> (10%)
саобраћајнице (асфалт, бетон)	Р=1.933,83 м <sup>2</sup> (10.09%)
паркинзи	Р=812,50 м <sup>2</sup> (4.24%)
тротوار	Р=218,49 м <sup>2</sup> (1.14%)
режим заштите државног пута 2. А реда број 126	
травнате површине	Р=2.513,64 м <sup>2</sup> (13.12%)
засади воћа	Р=11.760,88 м <sup>2</sup> (61.36%)
дрвеће и украсно шибље	
контејнери	Р=9,91 м <sup>2</sup> (0.05%)

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
 УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ПОКАЦИЈЕ  
 ЗА ИЗГРАДЊУ ЕТНО-ТУРИСТИЧКОГ САЛАША  
 НА К. П. 10869, 10870/1 и 10870/2 К.О. РУМА

**СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ**  
**ПАРТЕРНОГ РЕШЕЊА**  
 R 1: 1 000

Инвеститор:  
 "IMPERIAL EVENT" доо Рума  
 Израђивач:  
 Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Обрађивач:  
 Милка Павловић, дипл.инж.  
 Рума, октобар 2025.



**Легенда:**

- ..... Граница обухвата Урб. пројекта
- 10869 Постојеће катастарске парцеле
- Границе кат. парцела
- 123.76 Постојеће висинске коте
- — — — — Регулациона линија
- - - - - Грађевинска линија
- Планирани објект
- КОЛОВОЗ - Државни пут IIА 126
- КОЛОВОЗ - На парцели комплекса
- ПАРКИНГ
- БАНКИНА
- ТРОТОАР
- НИВЕЛЕТА
- ПАД
- прегледност државног пута 2. А реда број 126
- режим заштите државног пута 2. А реда број 126

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
 УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ  
 ЗА ИЗГРАДЊУ ЕТНО-ТУРИСТИЧКОГ САЛАША  
 НА К. П. 10869, 10870/1 и 10871/2 К.О. РУМА

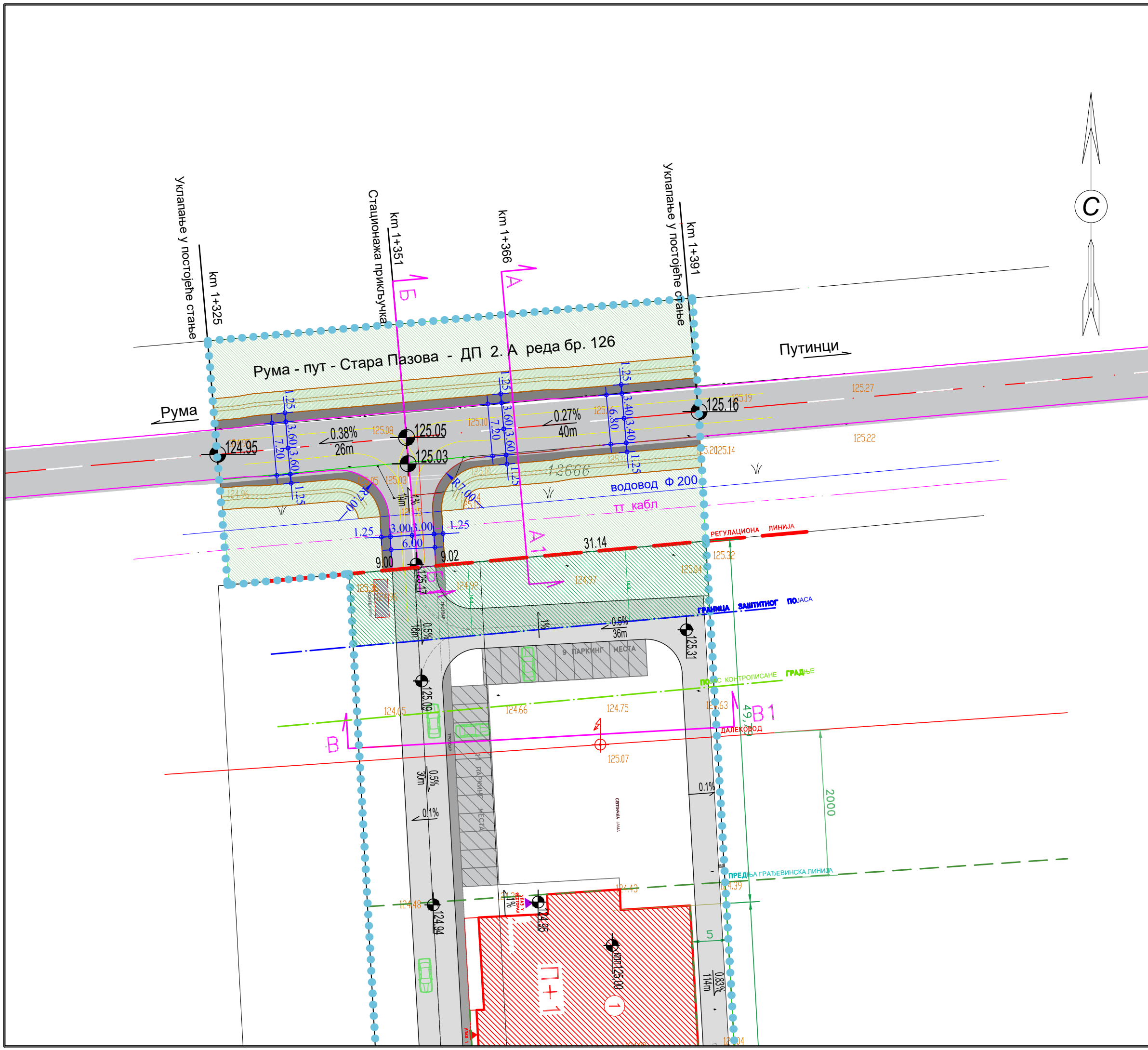
**САОБРАЋАЈ И РЕГУЛАЦИОНО  
 НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ**

R 1: 1 000

Инвеститор:  
 "IMPERIJAŁ EVENT" доо Рума  
 Израђивач:  
 Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Обрађивач:  
 Милка Павловић, дипл.инж.

Рума, октобар 2025.



**Легенда:**

- ..... Граница обухвата Плана
- 10869 Постојеће катастарске парцеле
- Границе кат. парцела
- 123% Постојеће висинске коте

ознаке:

- - - - - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- - - - - ГРАНИЦА ЗАШТИТНОГ ПОЈАСА
- - - - - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА = ГРАНИЦА КОНТРОЛИСАНЕ ИЗГРАДЊЕ
- КОЛОВОЗ - Државни пут ИА 126
- КОЛОВОЗ - На парцели комплекса
- ПАРКИНГ
- БАНКИНА
- КАНАЛ
- ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА
- 125.05 НИВЕЛЕТА
- ↘ 0.14%  
42m ПАД

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
 УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ  
 ЗА ИЗГРАДЊУ ЕТНО-ТУРИСТИЧКОГ САЛАША  
 НА К. П. 10869, 10870/1 и 10871/2 К.О. РУМА

ЛИСТ

**САОБРАЋАЈ И НИВЕЛАЦИЈА**  
**ДЕТАЉ САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА**

**4.1**

R 1: 500

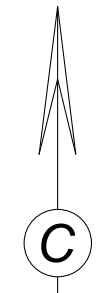
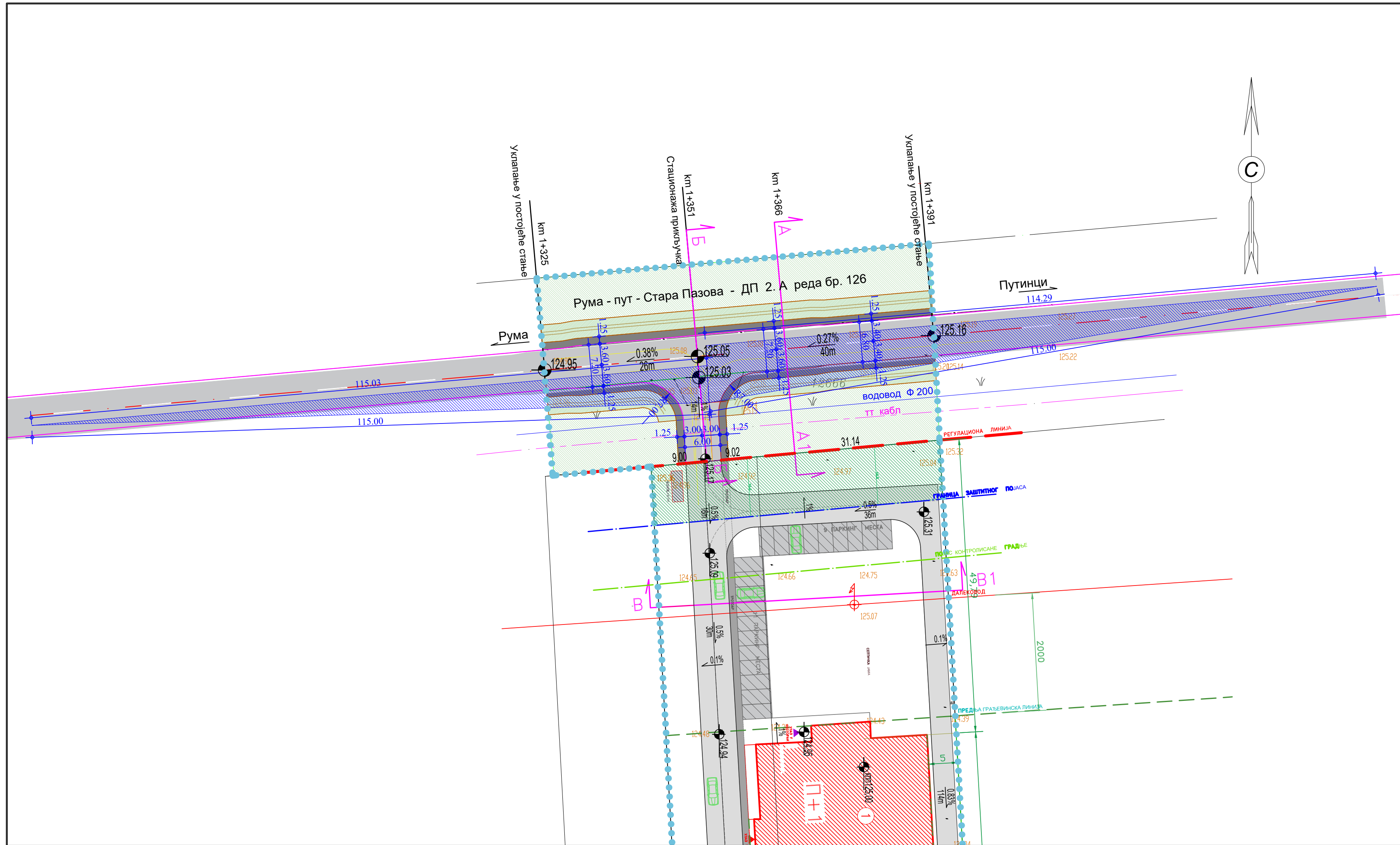
Инвеститор:  
"IMPERIJAL EVENT" доо Рума

Израђивач:  
Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Обрађивач:  
Милка Павловић, дипл.инж.

Рума, октобар 2025.





**Легенда:**

- ..... Граница обухвата Плана
- 10869 Постојеће катастарске парцеле
- Границе кат. парцела
- 123.7% Постојеће висинске коте
- - - - - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- - - - - ГРАНИЦА ЗАШТИТНОГ ПОЈАСА
- - - - - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА = ГРАНИЦА КОНТРОЛИСАНЕ ИЗГРАДЊЕ
- КОЛОВОЗ - Државни пут ИА 126
- КОЛОВОЗ - На парцели комплекса
- ПАРКИНГ
- БАНКИНА
- КАНАЛ
- ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА
- 125.05 НИВЕЛЕТА
- ∠  
0.14%  
42m ПАД

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
 УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ  
 ЗА ИЗГРАДЊУ ЕТНО-ТУРИСТИЧКОГ САЛАША  
 НА К. П. 10869, 10870/1 и 10871/2 К.О. РУМА

**ПРЕГЛЕДНОСТ ВОЗИЛА**

4.3

R 1: 500

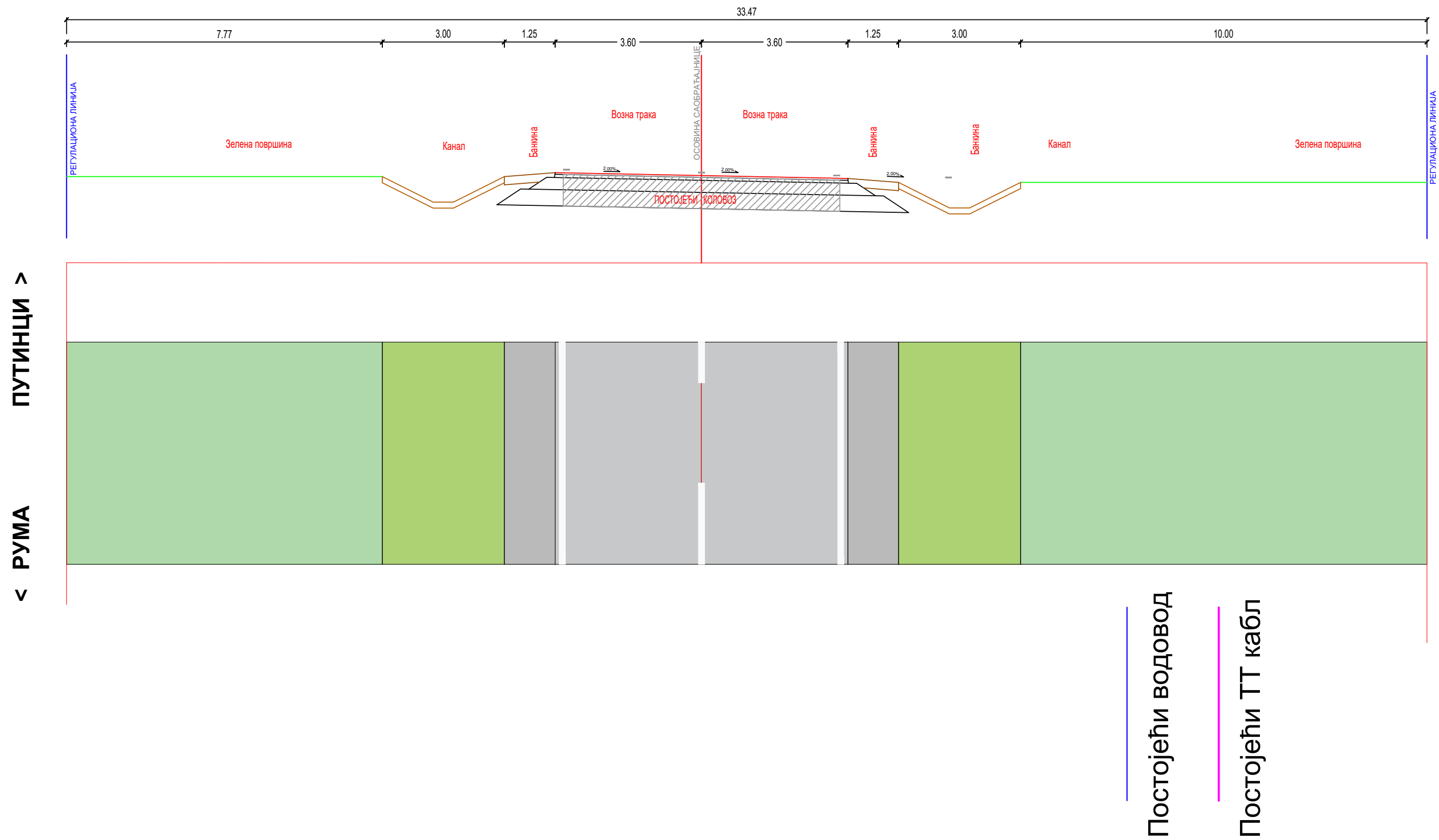
Инвеститор:  
"IMPERIAL EVENT" доо Рума

Израђивач:  
Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Обрађивач:  
Милка Павловић, дипл.инж.

Рума, октобар 2025.

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ  
 Државног пута IIА реда 126 на км 1+366 А - А1  
 R=1:100



Легенда:

- ознаке:
- КОЛОВОЗ - Државни пут IIА 126
  - БАНКИНА
  - КАНАЛ
  - ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА

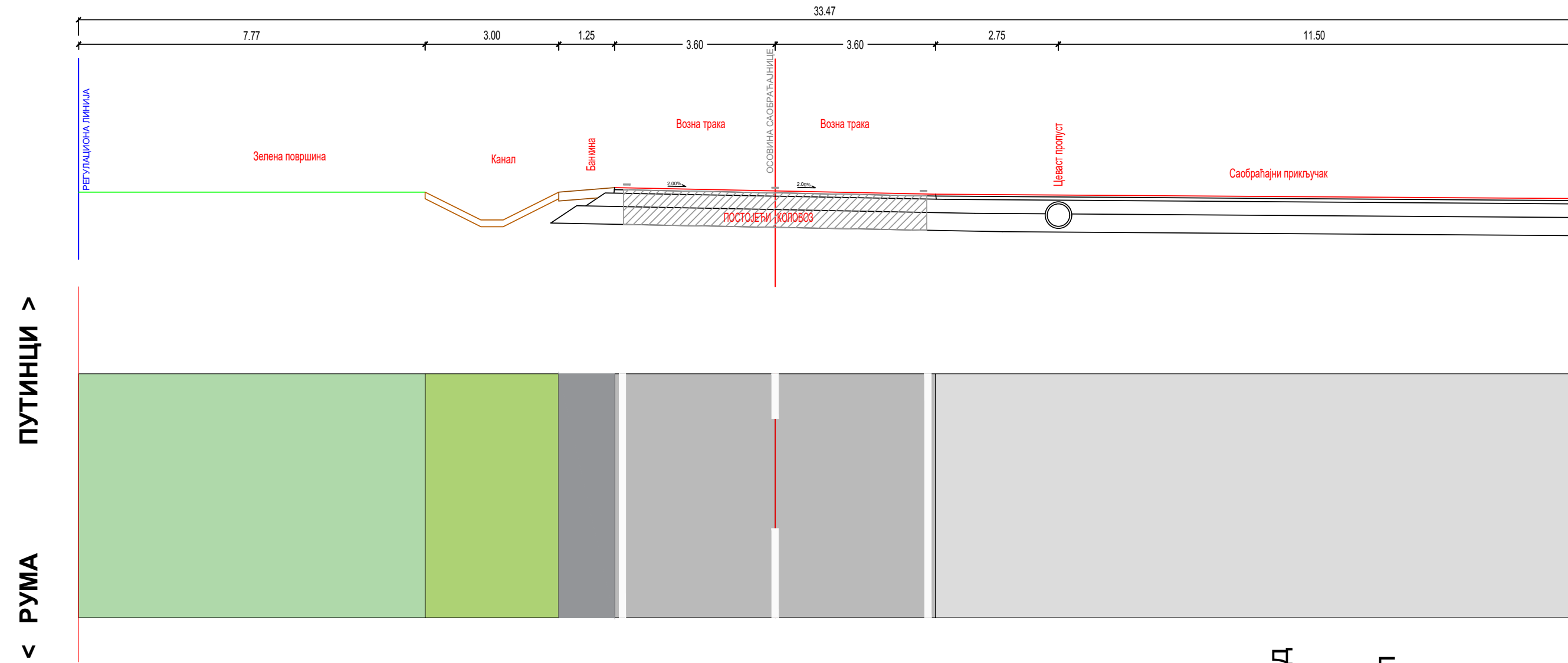
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
 УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ  
 ЗА ИЗГРАДЊУ ЕТНО-ТУРИСТИЧКОГ САЛАША  
 НА К. П. 10869, 10870/1 i 10871/2 К.О. РУМА

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ  
 R 1: 100

Инвеститор:  
 "IMPERIJAL EVENT" доо Рума  
 Израђивач:  
 Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Обрађивач:  
 Милка Павловић, дипл.инж.






КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ  
 Државног пута IIА реда 126 на км 1+351 - зона прикључка  
 Б - Б 1  
 R=1:100



Постојећи водовод

Постојећи ТТ кабл

Легенда:

- ознаке:
-  КОЛОВОЗ - Државни пут IIА 126
  -  КОЛОВОЗ - На парцели комплекса
  -  БАНКИНА
  -  КАНАЛ
  -  ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
 УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ  
 ЗА ИЗГРАДЊУ ЕТНО-ТУРИСТИЧКОГ САЛАША  
 НА К. П. 10869, 10870/1 и 10871/2 К.О. РУМА

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ

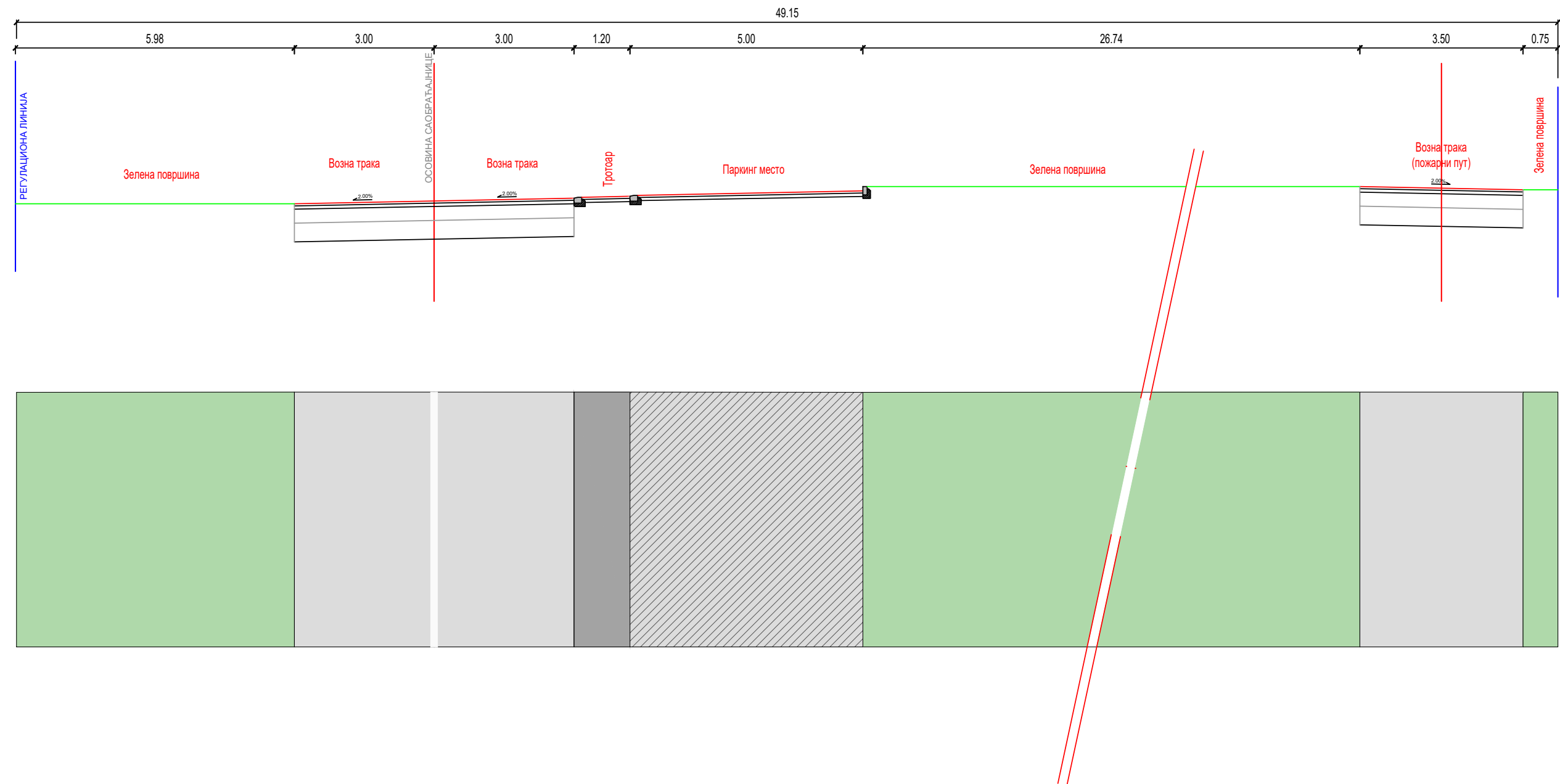
R 1: 100

ЛИСТ  
 4.5

Инвеститор:  
 "IMPERIJAL EVENT" доо Рума  
 Израђивач:  
 Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Обрађивач:  
 Милка Павловић, дипл.инж.

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ  
 Интерна саобраћајница В - В1  
 R=1:100



Легенда:

ознаке:

- КОЛОВОЗ - На парцели комплекса
- ТРОТОАР
- ПАРКИНГ
- ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА

---

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
 УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ  
 ЗА ИЗГРАДЊУ ЕТНО-ТУРИСТИЧКОГ САЛАША  
 НА К. П. 10869, 10870/1 и 10871/2 К.О. РУМА

ЛИСТ

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ

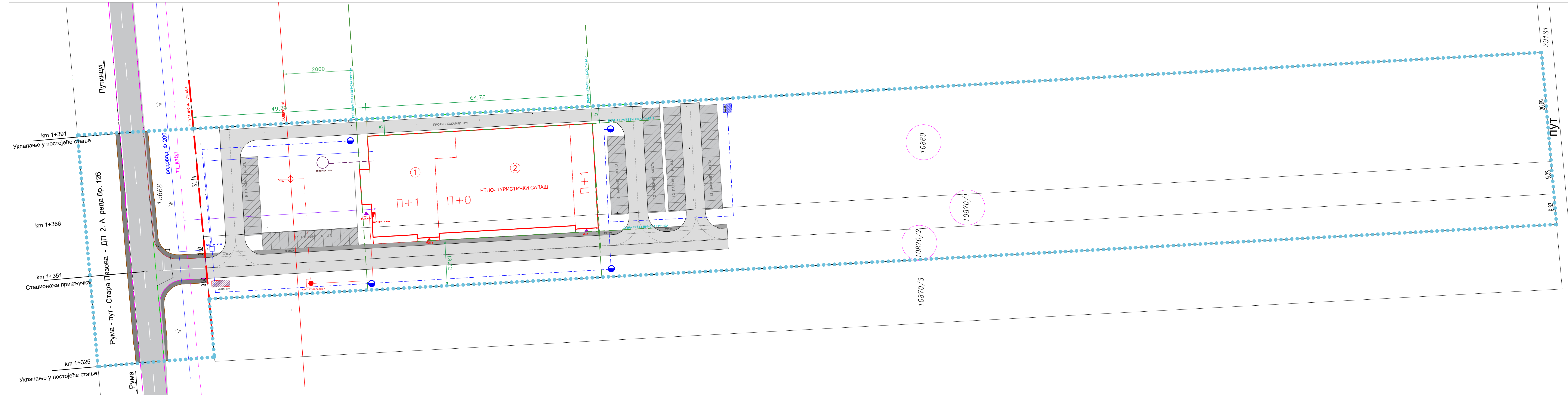
R 1: 100 4.6.

Инвеститор:  
 "IMPERIJAL EVENT" доо Рума

Израђивач:  
 Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Обрађивач:  
 Милка Павловић, дипл. инж.

Рума, октобар 2025.



**Легенда:**

- Граница обухвата Урб. пројекта
- Постојеће катастарске парцеле
- Границе кат. парцела
- Регулациона линија
- Грађевинска линија

**ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА**

- ВОДОВОД  $\Phi$  200
- ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ОПТИЧКА МРЕЖА
- ДАЛЕКОВОД 20kV, СТУБ ДАЛЕКОВОДА

**ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА**

- ВОДОВОД
- ХИДРАНСКА МРЕЖА
- ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА
- ЕЛЕКТРО МРЕЖА

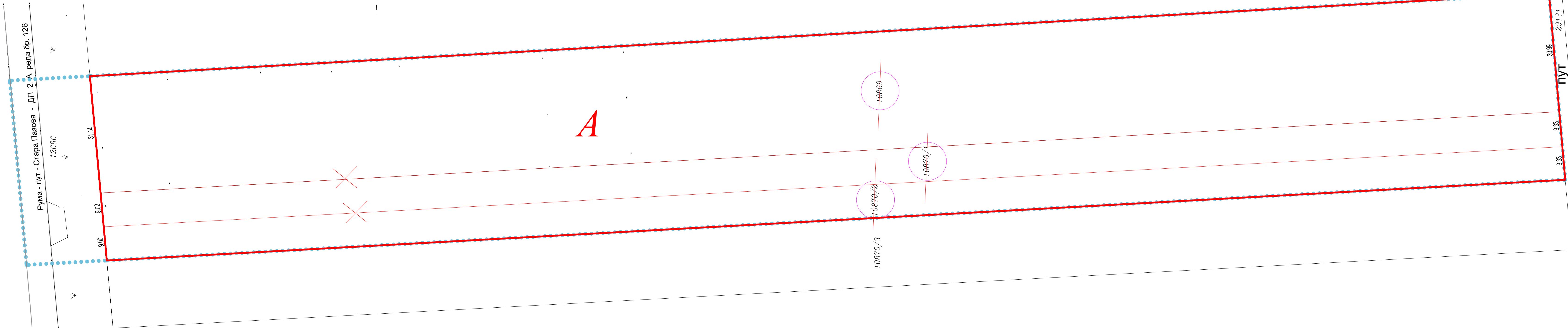
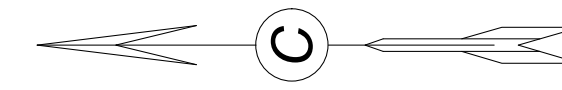
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
 УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ  
 ЗА ИЗГРАДЊУ ЕТНО-ТУРИСТИЧКОГ САЛАША  
 НА К. П. 10869, 10870/1 и 10871/2 К.О. РУМА

**ИНФРАСТРУКТУРА**  
**СИНХРОН ПЛАН**

R 1: 1 000

Инвеститор:  
 "IMPERIAL EVENT" доо Рума  
 Израђивач:  
 Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Обрађивач:  
 Милка Павловић, дипл.инж.  
 Рума, октобар 2025.



- Легенда:
- Граница обухвата Урб. пројекта
  - Постојеће катастарске парцеле
  - Границе кат. парцела

- ПАРЦЕЛАЦИЈА
- ГРАНИЦА НОВОФОРМИРАНЕ ПАРЦЕЛЕ
  - НОВОФОРМИРАНА ПАРЦЕЛА
  - ПАРЦЕЛЕ ОБУХВАЋЕНЕ УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ
  - ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ КОЈА СЕ УКИДА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ПОКАЦИЈЕ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ЕТНО-ТУРИСТИЧКОГ САЛАША  
НА К. П. 10869, 10870/1 и 10871/2 К.О. РУМА

ПАРЦЕЛАЦИЈА

R 1: 1 000

Инвеститор:  
"IMPERIJAL EVENT" доо Рума  
Израђивач:  
Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Одговорни урбаниста:  
Милка Павловић, дипл.инж.  
Рума, октобар 2025.

ЛИСТ

6

#### **IV УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА**



## ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

22400 Рума

ул. 27 Октобра бр. 7а

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА  
Број 257/2025  
РУМА 20. 08. 2025 год.

Поштовани,

Обратили сте захтевом број 653-1/2025 од 30.07.2025. године, наш заводни број 953-16679 од 04.08.2025. године, ради прибављања услова за израду Урбанистичког пројекта „ЕТНО – ТУРИСТИЧКИ САЛАШ“, на к.п.бр.10869, 1087/1 и 1087/2 КО Рума.

На основу увида у достављену документацију:

- Ситуациони приказ планираних објеката у границама обухвата Урбанистичког пројекта;
- Шири приказ локације

у оквиру границе плана налази се објекат из наше надлежности, и то:

у складу са усвојеном Уредбом о категоризацији државних путева („Сл.гл.РС“, број 87/23, 24/24, 90/24 и 28/25):

- државни пут IIА реда број 126: Рума - Путинци - Инђија – Стари Сланкамен, деоница број 12601 између чворова 2105 петља Рума центар и 12601 Путинци.

Како сте навели, основни циљ израде Урбанистичког пројекта је утврђивање услова за уређење и изградњу етно – туристичког салаша са преноћиштем, рестораном и објекта за прераду воћа и производњу дестилата, пратеће комуналне инфраструктуре, уређење саобраћајних и партерних површина, као и утврђивање мера и услова заштите животне средине. Предлаже се разматрање прикључка на стационажи km1+351.

Приликом израде Урбанистичког пројекта потребно је испунити следеће услове:

- планирана решења ускладити са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Законом о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/2018 и 95/18 – др. закони 92/23), Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11), и другим важећим прописима и правилима струке;
- Решења морају бити усклађена и са важећом планском и пројектном документацијом, као и са планском и пројектном документацијом чија је израда у току на предметном подручју, а за коју је ЈП „Путеви Србије“ издало услове и сагласности;
- трасу и профил државног пута преузети из важеће планске документације за предметно подручје;
- опис и број државног пута преузети из Уредбе о категоризацији државних путева и дефинисати их у текстуалном и графичком делу плана; стационаже обележити у складу са Референтним системом државних путева;
- Потребно је проширити границу планског документа на део трасе државног пута, односно границом плана обухватити цео саобраћајни прикључак и приказати саобраћајна кретања у зони прикључка;



Булевар краља Александра 282, 11000 Београд, Србија, Тел: (+381 11) 30 40 700, www.putevi-srbije.rs

- Означити трасу државног пута и уписати стационаже на местима почетка и краја државног пута у обухвату, као и на месту саобраћајног прикључка;  
- предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње, у складу са чл. 33-34. и 36. Закона о путевима, тако да први садржаји објеката високоградње морају бити удаљени минимално 10,00 m од од границе путног земљишта државног пута II реда. Ширина заштитног појаса примењује се и у насељима, осим ако је другачије одређено просторним, односно урбанистичким планом;

- У заштитном појасу поред јавног пута ван насеља, забрањена је изградња грађевинских или других објеката, као и грађење и постављање постројења, уређаја и инсталација, осим изградње саобраћајних површина пратећих, функционалних, садржаја јавног пута, као и постројења, уређаја и инсталација који служе потребама јавног пута и саобраћаја на јавном путу.

- У заштитном појасу поред јавног пута ван насеља не планирати површине за паркирање.

- сходно чл. 37. и 38. Закона о путевима обезбедити прегледност јавног пута, како се не би угрозила безбедност саобраћаја;

- предвидети претходну анализу постојећих и перспективних саобраћајних токова, стања коловоза на државном путу и дати предлог мера за наредни период;

- елементи пута и раскрснице (полупречник кривине, радијуси окретања и др) морају бити у складу са Законом о путевима и Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута;

- обезбедити несметано и безбедно одвијање саобраћаја на државном путу;

Приликом дефинисања решења саобраћајног прикључка на државни пут, потребно је у обзир узети и следеће:

- планирани профил државног пута,

- обезбедити приоритет саобраћаја на државном путном правцу,

- са евентуално додатним саобраћајним тракама за лева скретања са предметног државног пута, у колико се укаже потреба за истом (број возила) - уколико је број возила који скрећу лево са државног пута на споредни правац већи или исти од 10% од укупног броја возила на путу, мора се предвидети додатна саобраћајна трака,

- са евентуално додатном саобраћајним тракама за излив са трасе државног пута,

- планирани број и тип возила која ће користити прикључак на државни пут,

- коловоз прикључне саобраћајнице мора бити пројектован сходно чл. 41-43. Закона о путевима;

- ширина коловоза приступног пута мора бити мин. ширине 5,00 m, по могућству и већа и прилагођена потребама меродавних возила,

- прикључак извести под углом што приближнијем правом углу у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута, којим је утврђено да угао пресека треба да буде око 90°, уз дозвољена одступања од  $\pm 10^\circ$ ;

- полупречнике лепеза у зони раскрснице утврдити на основу криве трагова меродавних возила која ће користити саобраћајни прикључак,

- прикључак мора бити сагледив са главног правца најмање са даљине изоштрене визуре прегледности,

- подужни нагиб приступног пута у зони прикључка формирати према попречном нагибу главног правца.



Булевар краља Александра 282, 11000 Београд, Србија, Тел: (+381 11) 30 40 700, [www.putevi-srbije.rs](http://www.putevi-srbije.rs)

- рачунску брзину на путу,
- коловоз мора бити димензионисан за тешко саобраћајно оптерећење,
- просечан годишњи дневни саобраћај – ПГДС(за 2024. годину износи 5597 за деоницу 12601);
- просторне карактеристике терена,
- адекватно решење прихватања и одводњавања површинских вода, уз усклађивање са системом одводњавања државног пута,
- планирати одговарајућу саобраћајну сигнализацију.
- Приказати тачан положај постојећих инсталација у заштитном појасу државног пута, заштиту истих, као и планиране трасе нових инсталација са дефинисаним стационажама у односу на државни пут;
- У текстуалном делу навести да ће коначно решење саобраћајног прикључка бити дефинисано у поступку израде техничке документације;

Општи услови за постављање инсталација уз трасу државног пута:

- траса инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод државних путева.

Услови за подземно укрштање инсталација са путем:

- да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви;
- заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних тачака попречног профила пута увећана за по 3,00 m са сваке стране;
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 m;
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,20 m.

Услови за паралелно вођење инсталација са путем:

- инсталације морају бити постављене минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољње ивице путног канала за одводњавање);
- не дозвољава се вођење инсталација по банкени, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта;
- испод колских прилаза и саобраћајних прикључака планирати постављање инсталација кроз заштитну цев;
- инсталације планирати тако да не угрожавају постојећу саобраћајну сигнализацију, опрему пута, одводњавање и одржавање државног пута.

Услови за вођење надземних инсталација у односу на пут:

- стубове планирати изван заштитног појаса државног пута (10,00 m мерено од границе путног земљишта за државни пут другог реда), а у случају да је висина стуба већа од прописане ширине заштитног појаса државног пута, растојање предвидети на минималној удаљености за висину стуба, мерено од границе путног земљишта;



Булевар краља Александра 282, 11000 Београд, Србија, Тел: (+381 11) 30 40 700, [www.putevi-srbije.rs](http://www.putevi-srbije.rs)

- обезбедити сигурносну висину од 7,00 m мерено од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

Графички прилог Урбанистичког пројекта урадити у одговарајућој размери, са јасно обележеном границом, обележеним државним путем, уписаним стационачима на почетку и крају деонице државног пута у обухвату и на месту планираног саобраћајног прикључка, попречним профилем пута, котираном ширином прикључног пута, све у складу са напред наведеним условима.

Пре потврђивања урбанистичког пројекта потребно је да нам исти доставите ради провере испуњености услова датих од стране ЈП „Путеви Србије“ и издавања мишљења на исти.

Особа за контакт: Тина Сеизовић, дипл.пр.пл, [tina.seizovic@putevi-srbije.rs](mailto:tina.seizovic@putevi-srbije.rs)

С поштовањем,



Милошаг Поледица, маг.инж.саобр.

<b>Обрадио:</b>	
Тина Сеизовић, дипл.простор.план.	
<b>Контролисао:</b>	
Вељко Бојовић, дипл.простор.план.	

**Достављено:**

1. Наслову
2. ЈП „Путеви Србије“ Београд, Архиви
3. ЈП „Путеви Србије“ Београд, Одељење за планску документацију

# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

**ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210-372546/1-2025**

**ДАТУМ: 20.08.2025**

**БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 39**

**СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД**

**ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

**22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ И ИЗГРАДЊА РУМА**  
27.октобра 7а, 22400 Рума

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА  
Број 966/25  
РУМА 21.08 2025 ГОД.

## ПРЕДМЕТ: Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта

Поступајући по вашем захтеву број: 653-1/2025, од 15.08.2025, а у складу са Законом о изменама и допунама Закона о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС бр. 44/10, 60/13 - УС, 62/14, 95/18 - др. закон), Законом о планирању и изградњи "Службени гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/23, Правилника о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објекта "Службени гласник РС", број 16/2012. ,Уредбом о локацијским условима Службени гласник РС", број 87/2023, а у циљу заштите ТК објекта Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене техничке документације издају се

### ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за израду Урбанистичког пројекта „ЕТНО-ТУРИСТИЧКИ САЛАШ“, на. кп. бр. 10869, 10870/1 и 10870/2 у к.о. Рума. Инвеститор је „IMPERIJAL EVENT“ доо из Руме.

На предметним парцелама „Телеком Србија“, нема изграђену подземну ЕКМ (електронску комуникациону мрежу). На приложеној ситуацији оријентационо је учртана бакарна мрежа на јавној површини и тачка прикључења планираног објекта на постојећу електронску комуникациону мрежу (резерва оптичке мреже).

- Пре почетка било каквих грађевинских радова потребно је у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ (Служба за мрежне операције Сремска Митровица, Ненад Бјељац, Руководилац одељења за приступну мрежу Сремска Митровица 1, тел: 064/65 06 100, [nenadbi@telekom.rs](mailto:nenadbi@telekom.rs)), извршити трасирање и обележавање трасе постојећих каблова помоћу инструмента трагача каблова како би се дефинисали тачан положај и дубина телекомуникационих каблова, да би се затим одредио начин заштите постојећих телекомуникационих каблова уколико су угрожени.
- Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе – локацију предметног објекта, подносилац захтева је у обавези да затражи измену услова;
- Инвеститор/извођач радова је обавезан да о свом трошку предвиди заштиту или измештање подземних тк каблова који су угрожени приликом извођења радова.
- Потребно је предвидети нове телекомуникационе коридоре (пре свега уз постојеће и планиране саобраћајнице) како би се омогућило прикључење планираних објеката на постојећу мрежу Телекома. Предлажемо да се планом предвиди полагање цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова, од објекта ка уличном коридору – јавној површини.

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, 11000 Београд, Таковска 2  
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

5. Садњу високог растиња планирати на удаљености од планиране телекомуникационе трасе најмање 2 метра.

За потребе полагања приводног оптичког кабла, потребно је обезбедити приступ предметном објекту путем приводне тк канализације. На предметној парцели (на граници са јавном површином) изградити монтажно окно (препоручујемо) и приводну канализацију минималног капацитета  $1 \times \varnothing 50 \text{ mm}$  од окна до унутрашњости објекта (до завршне концентрације унутрашњих инсталација).

Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви  $\varnothing 100 \text{ mm}$  полупречник кривине треба да износи  $R > 5 \text{ m}$  ради несметаног полагања тк кабла. Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места у којима је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно дистрибутивних ормана (обично је то у холу објекта). У овом орману /просторији свести све унутрашње инсталације.

Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова до места за опрему и завршавање приводног оптичког кабла, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана, по могућству у техничкој просторији, у приземљу/сутерену објекта, на сувом и приступачном месту са засебним напајањем са ЕД преко ГРО, те уземљењем и вентилацијом.

Изградња унутрашњих инсталација и опремање приступног простора је обавеза инвеститора. Инсталације треба радити ТК DSL инсталационим кабловима категорије II, а препорука је да се предвиди класично структурно каблирање објекта, (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 5е. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова не пређе 90m (не рачунајући печ каблове).

Препорука каблирања је да се свака просторија у објекту опреми са минимално једним прикључним местом, тј. два кабла завршена на два RJ45 конектора, а просторије чија је једна димензија већа од 3,7m са два прикључна места, исто као и у локалима – пословним просторијама.

Уколико у објекту постоје више концентрација, главну концентрацију са помоћним планирати да се повеже оптичким кабловима са мономодним влакнима, са омотачем од LSHF материјала, по G.657A стандарду. Приликом полагања каблова водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерву кабла (у капацитету и дужини) за случај потребе за накнадним интервенцијама, као и резерву у главној просторији.

Планирати полагање инсталационих каблова у цеви у зиду или у техничке канале, уколико су пројектом објекта предвиђени. Поред инсталационих каблова планирати и резервну цев у зиду (за FTTH-решење оптичке приступне мреже-x-PON) мањег пречника, када је ближе кориснику, за хоризонтални развод (фи 16mm), док за вертикални успонски вод у објекту треба положити резервну инсталациону цев већег пречника (фи  $\varnothing 32 \text{ mm}$ ). На спрату, на месту укрштања резервних вертикалних и хоризонталних цеви, предвидети разводну кутију потребне величине због лакше манипулације кабловима.

#### Општи услови:

1. Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упуствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија“ а.д.. Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од Предузећа „Телеком Србија“ а.д..

2. Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе планираних ТК објеката. У складу са важећим правилником, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске ТК канализације, осим на местима укрштања.

3. Заштиту и обезбеђење постојећих објеката „Телекома Србије“ треба извршити пре почетка било каквих радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке

исправности предметних објеката; Измештање надземних објеката мреже електронских комуникација „Телеком Србија“, видљивих на терену, а од којих не могу да се планирају прописана растојања, изводе се на рачун инвеститора планираног објекта.

4. Пре почетка радова на изградњи ТК канализације у обавези сте да писмено известите надлежну Извршну јединицу ради вршења стручног надзора.

5. Приликом избора извођача, ангажовати лиценциране извођаче који су регистровани за обављање делатности из области телекомуникација ради што бољег квалитета изведених радова.

6. По завршетку радова на изградњи ТК канализације потребно је извршити квалитетни и технички пријем радова.

Инвеститор може да изврши пренос приводне ТК канализације у корист Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., при чему би преузели обавезу одржавања исте и гарантовали непрекидност сервиса.

У том случају инвеститор уз захтев за формирање комисије за квалитетни и технички пријем треба да достави: **копију важећих услова, грађевинску дозволу, документацију изведеног стања** у складу са упутством Предузећа „Телеком Србија“ а.д. за пријем документације изведеног стања и елаборат о геодетском снимању (1 примерак на папиру и електронском облику на CD-у у софтверском алату TeleCAD-GIS или као цртеж у .dwg формату), као и **потврду РГЗ-а** да је елаборат прихваћен, **обрачун укупних издатака на изградњи ТК канализације** (потписан од стране инвеститора) са приложеним рачунима, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије и изјаву надзорног органа Предузећа „Телеком Србија“ а.д. да је извршен надзор. Комисија ће одбити да изврши квалитетни пријем уколико у току грађења није вршен надзор од стране Предузећа „Телеком Србија“ а.д.. Рад комисије се не наплаћује.

7. Инвеститор не мора да изврши пренос приводне канализације на Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., али ни у ком случају не сме да одбија и омета прикључење објекта на телекомуникациону мрежу. Обавеза инвеститора по Закону о електронским комуникацијама (члан 42. и 43.) и Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање комуникационих мрежа (члан 4, 5 и 46.) је да омогући сваком провајдеру улазак под истим условима у зграду.

8. Објекат који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, не може бити прикључен на постојећу телекомуникациону мрежу сходно члану 160 **Закон о изменама и допунама Закона о електронским комуникацијама** (Сл. гласник РС бр. 44/10, 60/13 - УС, 62/14, 95/18 - др. закон), **Законом о планирању и изградњи** „Службени гласник РС“ бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/23.

Дати услови се односе само на израду ТК инсталације, ТК концентрације и приводне ТК канализације. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Предузећа „Телеком Србија“ а.д., потребно је да инвеститор поднесе **Захтев за повезивање на ТК мрежу** (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема).

Препорука је да се пре израде пројекта ЕКМ(електронске комуникационе мреже) предметног објекта у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србије“(Стручни сарадник за аквизицију инвестиционих и резиденцијалних објеката, Нада Ракашевић-Крсмановић, телефон 064/6521-879, e-mail [nadar@telekom.rs](mailto:nadar@telekom.rs)), дефинише структура ЕКМ у објекту и начин прикључења у складу са важећим прописима.

Представници одељења за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица“ везано за овај предмет су Анђелка Марковић, инжењер за планирање и изградњу мреже, телефон 022/610-639, [andjelkama@telekom.rs](mailto:andjelkama@telekom.rs) и Саша Војчанин, техничар за планирање и изградњу тел. 022/471-161, [sasavo@telekom.rs](mailto:sasavo@telekom.rs)

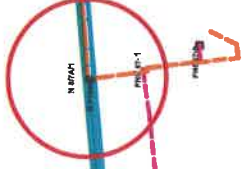
С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад

**Александра Бурсаћ**



оријентациона тачка прикључења на оптичку мрежу



----- бакарни кабл на јавној површини

податке дао Саша Војчанин тех.  
број услова: Д210-372546/1-2025  
датум: 20.08.2025

Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-291157-25

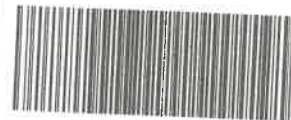
Ваш број: 653/2025

Рума, 09.09.2025

IMPERIJAL EVENT DOO

ЗДРАВКА ЧЕЛАРА бр. 59

22400 РУМА



AAAE6067323136531

**ПРЕДМЕТ:** Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу ЕТНО-ТУРИСТИЧКИ САЛАШ за грађевинску парцелу (парцела бр. 10869, 10870/1, 10870/2 на К.О. Рума, ), РУМА

Поводом Вашег захтева, наш број 88.1.1.0.-D-07.17.-291157-25, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу ЕТНО-ТУРИСТИЧКИ САЛАШ за грађевинску парцелу (парцела бр. 10869, 10870/1, 10870/2 на К.О. Рума, ), РУМА, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

Према члану 143. Закона о енергетици, енергетски субјекат за дистрибуцију електричне енергије одређује место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Огранак Електродистрибуција Рума, у складу са важећим прописима.

#### 1. Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак

Намена објекта: етно-туристички салаш

Напон на који се прикључује објекат: 20 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Максимална снага: 350 kW

Опис простора и положаја мерног места: Поље мерења у нисконапонском разводном орману нове СТС опремити полуиндиректном мерном групом 5А, 230/400 V. Преносни однос струјних мерних трансформатора за једновремену максималну снагу од 350kW треба да буде 500/5 А/А. Сви НН изводи у изводном пољу нисконапонског разводног ормана треба да буду обухваћени мерењем.

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: Као заштиту од индиректног напона додира применити заштиту аутоматским искључењем напајања према ТН-Ц-С разводном систему (нуловање) уз обавезну примену темељног уземљивача. Комплетну унутрашњу инсталацију извести са посебним заштитним (ПЕ) проводником, који треба повезати на главно изједначавање потенцијала (према Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона, Службени лист СФРЈ 53/88 и SRPS IEC 60364-4-41), Као заштитни уређај применити заштитни уређај прекомерне струје (осигураче), који морају обезбедити искључење напајања у случају квара за мање од 0.4 секунде. Ако то није могуће обезбедити (према тачки 5.1.3.4. SRPS IEC 60364-4-41), мора се применити заштита помоћу заштитног уређаја диференцијалне струје (заштитна струјна склопка).

Услови постављања инсталације у објекту иза прикључка: Странка је у обавези да на погодном месту на предметној парцели изгради нову СТС 20/0,4kV/kV у складу са важећим стандардима, техничким препорукама и правилницима. Нову трансформаторску станицу СТС странка гради у своје име. Инвеститор изградње СТС је странка.

СТС треба да је, преносног односа 20/0,42 kV и комплетно опремљена ВН и НН опремом према важећим техничким условима Електродистрибуције. Неопходно је обезбедити несметан прилаз СТС. СТС опремити: ВН 20kV опремом (потребне конзоле, одводници пренапона, склопка-растављач за укључење и искључење трансформатора, ВН осигурачи са оптичким индикатором, ВН трафо сет за везу растављача и трафоа); НН опремом (одговарајућа 1 kV кабловска веза од трансформатора до НН ормана, НН разводни орман СТС за кабловске изводе без поља јавне расвете са НН склопка-растављачем 400А, пољем мерења и напона, са обрачунским мерењем - полуиндиректном мерном групом прикљученом преко СМТ 500/5 А/А тако да су сви НН изводи обухваћени мерењем, и изводним пољем са НН изводима заштићеним НВ осигурачима и радним и заштитним уземљењем.

СТС, комплетан електромонтажни део са енергетским трансформатором назначеног преносног односа 20/0.42 kV/kV и одговарајуће назначене снаге, затим нисконапонски разводни орман и осталу потребну електроенергетску опрему, поставља и обезбеђује странка.

Странка је обавезна да отклони евентуалне поремећаје и кварове на СТС, која је у њеном власништву.

Од нисконапонског разводног ормана у новој СТС 20/0,4kV/kV до разводних ормана (РО) на објектима странке обезбедити потребан број четворожилних водова одговарајућег типа и пресека. У РО-ма странке обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3), заштитног (PE) и неутралног (N) проводника. Известити темељни уземљивач објекта и главно изједначавање потенцијала, а комплетну унутрашњу инсталацију известити са посебним заштитним (PE) проводником.

Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја, неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

## 2. Технички опис прикључка

**Место прикључења објекта:** трополни растављач на порталу нове СТС.

**Место везивања прикључка на систем:** постојећи бетонски стуб далековода, који се налази у траси постојећег 20kV далековода ка Малим Радинцима, 20 kV извод " МАЛИ РАДИНЦИ" из ТС 110/20kV "РУМА 1"

**Опис прикључка до мерног места:** Од места везивања прикључка на систем (постојећи бетонски стуб далековода), потребно је изградити нов прикључни кабловски 20 kV вод до нове СТС 20/0,4kV/kV.

**Опис мерног места:** Странка је у обавези да опреми нисконапонски разводни орман у новој СТС 20/0,4kV/kV са потребном опремом.

**Мерни уређај:** Нова комплетна мерна група у полуиндиректном споју. За мерење активне, реактивне енергије и максимума средње снаге користити вишефункцијско електронско бројило са функцијом чувања обрачунских података у периоду не краћем од 12 обрачунских периода.

Бројило активне електричне енергије мора бити најмање класе тачности 1, односно индекса класе V, 3x230/400 V, 5 A. Бројило реактивне електричне енергије мора бити најмање класе тачности 3. Уређај је опремљен ГПС модулом за даљинско читавање.

Преносни однос струјних трансформатора за мерење до оптерећења од 350(kW) мора да буде 500/5 А/А, при чему морају да задовоље прописану термичку и динамичку струју. Класа тачности мерних трансформатора за мерење количине енергије на једној мерној групи може да буде најмање класе 0,5.

Потрошач ће бити у категорији средњи напон и обрачун електричне енергије ће се вршити по тој тарифи са корекцијом због губитака у енергетском трансформатору.

**Управљачки уређаји:** Уређај за управљање тарифом у склопу мерног уређаја.

**Заштитни уређаји:** У нисконапонском разводном орману нове СТС, у његовом доводном пољу,

мора бити уграђен нисконапонски склопка-растављач и сет постоља са уметцима главних нисконапонских високоучинских топлјивих осигурача одговарајућих назначених струја а у изводном пољу морају бити уграђени комплетни сетови нисконапонских високоучинских топлјивих осигурача за заштиту нисконапонских извода странке.

### 3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

Субтранзијентна ( $S_k$ ) снага трополног кратког споја на сабирницама 20 kV у ТС 110/20 kV/kV износи 500 MVA, време трајања кратког споја  $t=0,2$  s.

Вредност струје једнофазног земљоспоја у уземљеним мрежама 20 kV напона је ограничена на вредност 300 А.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5 s,
- на изводима 20 kV у ТС 110/20 kV/kV се примењује аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом покушају се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 сек. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 min (споро АПУ). Уколико је и надаље присутан квар, заштита извршава трајно искључење 20 kV извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

Услови испоруке и квалитет електричне енергије на месту прикључења су у складу са Законом о енергетици, Уредбом о условима испоруке и снабдевања електричном енергијом, Правилима о раду дистрибутивног система и другим техничким прописима.

### 4. Ови Услови имају важност 12 месеци и могу се користити искључиво у сврху:

**израде урбанистичког пројекта за изградњу ЕТНО-ТУРИСТИЧКИ САЛАШ за грађевинску парцелу (парцела бр. 10869, 10870/1, 10870/2 на К.О. Рума, ), РУМА, и у друге сврхе се не могу користити.**

### 5. Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Рума ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури, те је потребно да се надлежни орган обрати за издавање услова за пројектовање и прикључење у поступку издавања локацијских услова.

### 6. Није дозвољена изградња прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, која је у супротности са Законом о енергетици, Правилима о раду дистрибутивног система и овим Условима.

**Место прикључења објекта** на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између Дистрибутера и Странке. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво Дистрибутера, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво Странке. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.


**Мерно место** је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

**Прикључак** је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са дистрибутивним системом електричне енергије, од места разграничења одговорности за предату енергију до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће, укључујући и мерни уређај.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

  
  
Директор огранка  
Богдан Чинку,  
струк.маст.инж.електр. и рачунар.



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ  
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА  
Број: 488-07/25-3  
Датум: 22.07.2025. године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА  
Број 653/2025  
РУМА 22.07 2025 год.

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 107. став 1. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94, 24/2001 и 99/2011), по захтеву број 653/2025 од 15.07.2025. године Јавног предузећа "Урбанизам и изградња Рума" из Руме, улица 27. Октобра број 7а, у име Инвеститора "Imperijal Event" Д.О.О. из Руме, улица Здравка Челара број 59, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације планиране за изградњу "Етно-туристичког салаша", на катастарским парцелама број 10869, 10870 и 10870/2 К.О. Рума у Руми, утврђује следеће

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ  
ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА  
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ  
ПЛАНИРАНЕ ЗА ИЗГРАДЊУ "ЕТНО-ТУРИСТИЧКОГ САЛАША", НА  
КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 10869, 10870 И 10870/2 К.О.  
РУМА У РУМИ**

Подручје обухваћено Планом ситуирано је у ванграђевинском подручју Руме, у периферији зони насеља уз пут Рума-Стара Пазова (јужно од њега), у непосредној близини катастарске општине Краљевци на катастарским парцелама број 10869, 10870 и 10870/2 К.О. Рума.

Радовима се планира изградња етнотуристичког салаша који се састоји од два објекта, објекат 1-преноћиште са рестораном спратности П+1 (укупне бруто површине 1200 m<sup>2</sup>) и објекта 2 за прераду воћа спратности П+0 (укупне бруто површине 1250 m<sup>2</sup>).

Увидом у документацију Завода можемо констатовати да у зони предметне локације нису констатовани археолошки локалитети нити предмети археолошког садржаја, те се стога утврђују услови који између осталог подразумевају повремен археолошки надзор.

**Услови и мере заштите**

-обавезан повремен археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи објекта и пратеће инфраструктуре;

-ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме

мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;

-Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;

-Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;

-обавезна пријава почетка земљаних радова Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица.

Урбанистички пројекат пре усвајања доставити Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица на мишљење.

в. д. Директора

Илија Недић



Доставити:

- Јавном предузећу "Урбанизам и изградња Рума" из Руме, улица 27. Октобра број 7а;
- "Imperijal Event" Д.О.О. из Руме, улица Здравка Челара број 59;
- документацији;
- архиви.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ са потпуном одговорношћу  
ул.Орловићева бб, 22400 Рума



центра/фах: (022) 479-622    дежурна служба (022) 479-202    рекламације (022) 475-202  
e-mail: office@vodovod-ruma.co.rs    сајт: http://www.vodovod-ruma.co.rs/  
Т/р: 325-9500600056474-87    ОТП Банка Србије А.Д.Нови Сад;  
105-82008-94    АИК банка, 160-193379-96    Банка Интеса Београд  
ПИБ 101341282    Мат.бр. 08099545



Дел. бр. 1587/1  
Дана, 31.07.2025.год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА  
27.Октобра 7а  
Рума

позив на бр.: 653/2025

Предмет : Технички подаци и услови за потребе израде Урбанистичког пројекта „ЕТНО-ТУРИСТИЧКИ САЛАШ“, на к.п.бр.: 10869, 10870/1 и 10870/2 у к.о.Рума (инвеститор: „IMPERIJAL EVENT“ DOO из Руме)

У вези Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде предметног Пројекта, увидом у постојећу документацију, степен изграђености и стање система водоснабдевања и каналисања отпадних вода у окружењу к.п.бр. 10869, 10870/1 и 10870/2 к.о.Рума, дајемо следећу техничку информацију:

- На ситуацији у прилогу дат је шематски приказ јавне водоводне мреже на локацији Урбанистичког пројекта, тј.:
  - Постојећу водоводну мрежу чини транзитни цевовод Ø200 (за водоснабдевање насеља М.Радинци, Жарковац, Путинци и Д.Петровци) који се пружа јужном страном државног пута IIА реда бр.126 Рума-Путинци.
  - Притисци у водоводној мрежи крећу се између 2-2,5 бара те у часовима вршне потрошње, нарочито у летњем периоду, јављају се проблеми у водоснабдевању.
- Ниски притисци у мрежи Ø200 су генерално проблем источног дела града и општине Рума и овај проблем се мора целовито решавати.  
Као коначно решење намеће се изградња обилазног цевовода од фабрике воде "Фишиеров салаш" до црпне станице "Борковац" у Руми што је више пута и доказано кроз хидрауличку анализу водоводног система Рума израђену од стране Грађевинског факултета у Београду одсека за хидротехнику.
- Прикључење планираних објеката (преноћишта са рестораном и објекта за прераду воћа и производњу дестилата), извести на постојећи транзитни цевовод Ø200.
- Прикључак извести ПВЦ или ПЕ цевима у складу са хидрауличким прорачуном и Законом о противпожарној заштити.
- Мерење захваћене количине воде вршиће се уградњом водомера за санитарну и хидрантску воду у шахт од тврдог материјала, минималног светлог отвора у складу са димензијом

прикључка и броја водомера у њему (за Ø3/4“ дим.1,00x1,00м, за Ø50 дим.1,50x2,20м, за Ø80 дим.1,50x2,50м). Шахт сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0 м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5 м.

- У овом делу катастарске општине Рума нема изграђене фекалне канализације нити је иста планирана у наредном периоду. Сходно овоме, одвођење санитарних отпадних вода и технолошких отпадних вода (из објекта ресторана и објекта за прераду воћа), треба извести у складу важећих норматива и прописа из ове области - водонепропусне септичке јаме уз претходни третман технолошких отпадних вода на сопственој парцели.
- У фази пројектовања, са представницима ЈП „Водовод“ Рума, изаћи на лице места како би се утврдила траса транзитног водовода, а сходно томе извршило планирање садржаја у границама УПР-а.

Обрадила

Технички руководилац



Неда Марђелошки, дипл.инж.грађ.





Славолуб Марђелошки, дипл.инж.грађ.

Situacija dela tranzitnog cevovoda Ø200  
(Ruma-Žarkovac-Putinici)  
ispred k.p.br.: 10869, 10870/1 i 10870/2 k.o. Ruma

Mali Radinci

Ø 200 vodovod

R-106

lokacija  
UPR-a

Ø 300

R-106 (br. 153)

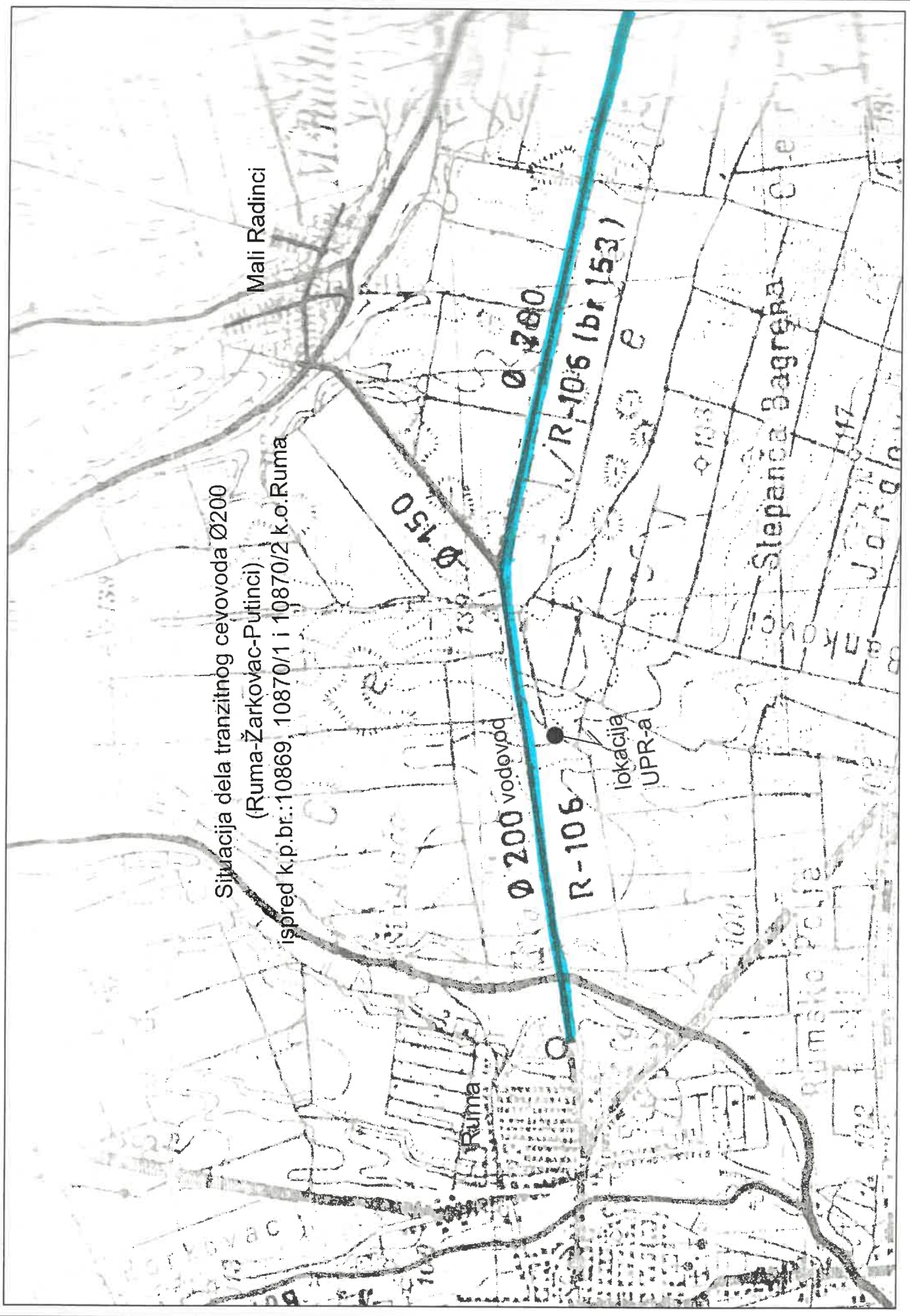
Ø 150

Stepanča Bagreša

Ruma

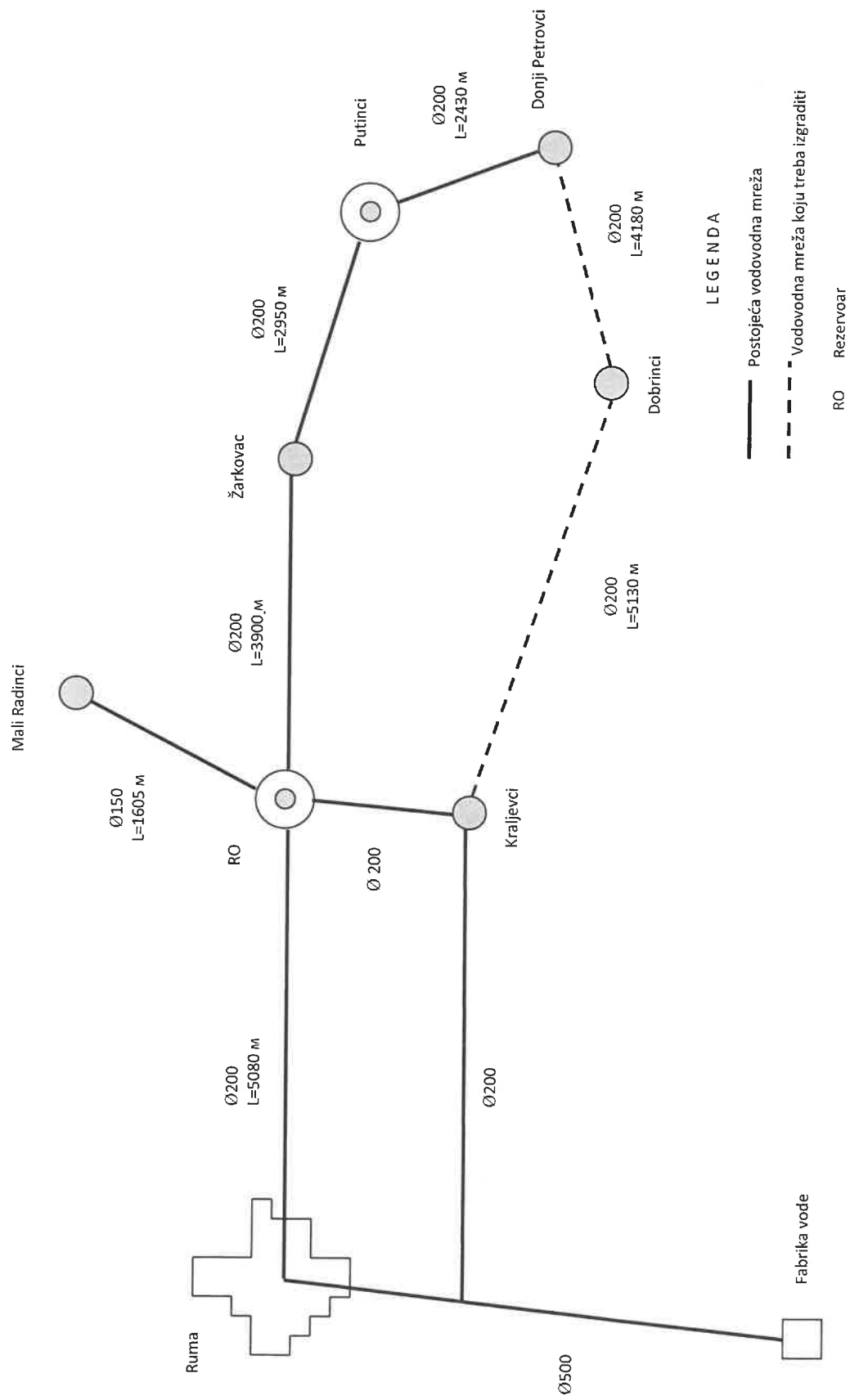
RUMSKO POLJE

JORDANOVIĆI



# SITUACIJA

vodovodne mreže istočni podsystem



## V ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

**0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

**0 – GLAVNA SVESKA**

Investitor: **IMPERIJAL EVENT DOO RUMA**  
**Ul. Zdravka Čelara br.59, Ruma**

Objekat **ETNO –TURISTIČKI SALAŠ**  
**Objekta br.1:PRENOĆIŠTE SA RESTORANOM Prz+S**  
**Objekat br.2:PRERADA VOĆA I PROIZVODNJA**  
**DESTILATA Prz.+S**  
Ul.Cerje bb ,Ruma,  
parcela br.10869,10870/1 i 10870/2 k.o. Ruma

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR Idejno rešenje


Naziv i oznaka dela projekta: 0-glavna sveska

Za građenje: nova gradnja

Projektant: Projektni biro *NS Projekt*,  
Šafarikova 35, Novi Sad

Odgovorno lice projektanta: Slaviša Lukić


Potpis:



Glavni projektant: Slaviša Lukić dipl. inž.arh.

Broj licence: 300 3284 03

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: 0-10/25  
Mesto i datum: Novi Sad, jul 2025.

## 0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1.	Naslovna strana glavne sveske
0.2.	Sadržaj glavne sveske
0.3.	Odluka o imenovanju glavnog projektanta
0.4.	Izjava glavnog projektanta
0.5.	Podatci o projektantima
0.6.	Sadržaj tehničke dokumentacije
0.7.	Opšti podaci o objektu
0.8.	Sažeti tehnički opis
0.9.	Vlasnički list
10.	Grafički prilozi

### 0.3. ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/2009-ispravka, 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 -dr.zakon. 9/2020 , 52/2021 i 62/23) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta ("Službeni glasnik RS", br. 96/2023.) kao:

#### GLAVNI PROJEKTANT

za izradu : Idejnog rešenje IDR, Projekata za građevinsku dozvolu PGD, Projekta za izvođenje PZI , Etno –turističkog salaša, Objekat br. Prenocište sa restoranom Prz.+S, i Objekat br.2 prerada voća i proizvodnja destilata Prz.+S , ul.Cerje bb. u Rumi, parcele 10869,10870/1 I 10870/2 k.o.Ruma, imenuje se:

Slaviša Lukić, dipl. inž. arh. ....br. licence 300 3284 03

Investitor:

IMPERIJAL EVENT DOO RUMA  
ul. Zdravka Čelara br.59, Ruma.

Potpis:



Mesto i datum:

Novi Sad, Jul 2025. godine

#### 0.4. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ZA LOKACIJSKE USLOVE

Glavni projektant Idejnog rešenja IDR za građenje Objekta br.-Prenočište sa restoranom Prz.+S i Objekat br.2-Prerada voća i proizvodnja destilata , ul.Cerje .bb. u Rumi, parcele br.10869,10870/1 i 10870/2 k.o. Ruma :

Slaviša Lukić, dipl. inž.arh.

#### IZJAVLJUJEM

da su delovi projekta, Idejnog rešenja, IDR međusobno usaglašeni, da podaci u glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta

0	GLAVNA SVESKA	br: 0-10/25
1	PROJEKAT ARHITEKTURE	br: A-10/25

Glavni projektant IDR: Slaviša Lukić, dipl. inž.arh.

Broj licence: 300 3284 03

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: 0-10/25

Mesto i datum: Novi Sad, jul 2025. godine

## 0.5. PODACI O PROJEKTANTIMA

### 0. GLAVNA SVESKA:

Projektant:  
Glavni projektant :  
Broj licence:  
Lični pečat:

Projektни biro *NS Projekt*, Šafarikova 35, Novi Sad  
Slaviša Lukić, dipl.inž.arh.  
300 3284 03  
Potpis:



A blue ink handwritten signature, appearing to read "Slaviša Lukić", written over a horizontal line.

### 1. IDEJNO REŠENJE:

Projektant:  
Odgovorni projektant :  
Broj licence:  
Lični pečat:

Projektни biro *NS Projekt*, Šafarikova 35, Novi Sad  
Slaviša Lukić, dipl.inž.arh.  
300 3284 03  
Potpis:



A blue ink handwritten signature, identical to the one above, written over a horizontal line.

## 0.6. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0	GLAVNA SVESKA	br: 0-10/25
1	IDEJNO REŠENJE	br: A-10/25

**0.7. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI**  
**OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI**

tip objekta:	Slobodno stojeći	
kategorija objekta:	ETNO-SALAŠ SA PRENOČIŠTEM PRERADOM VOĆA I PROIZVODNJOM DESTILATA kategoraj: V	
klasifikacijapojedinihdelova objekta:	Učešće u ukupnoj površini objekta (%):	-Deo objekta sa Prenočištem i Restoranom klasifikaciona oznaka: 121 202 -Deo objekta sa Prerdom voća i Proizvodnjom destilata klasifikaciona oznaka: 125 102
		-Deo objekta sa Prenočištem i Restoranom: 44.358% - Deo objekta sa Prerdom voća i Proizvodnjom destilata : 55.642%
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Plan detaljne regulacije Rume » blok 4-15-1« u Radnoj zoni Rume (sl.list opštine Srema 15/2019)	
mesto:	Ruma	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština:	Br.parcele: 10869,10870/1, i 10870/2 K.O. Ruma	
Broj parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	Br.parcele: 12666 K.O. Ruma	
Broj katastarskeparcele/spisak katastarskih parcelai katastarska opštinana kojoj se nalazi priključakna javnu saobraćajnicu:	Br.parcele: 12666 K.O. Ruma	
<b>PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU: ELEKTRODISTRIBUTIVNA MREŽA</b>		
Ukupni kapacitet	Stubni trafo -Maksimalna snaga 350kw,	
Vrsta priključka:	Trajni	
Vrsta mernog uređaja	Polu indirektna merna grupa Napajanje iz : Novo izgrađene stubne Trafo Stanice,koja će preći u vlasništvo	

	Elektroditribucije i nalaziće se na javnoj površini.
Način grejanja:	Toplotne pumpe voda voda.
Potrebni energetske kapaciteti za različite namene:	Jedna funkcionalna jedinica 350kw
Potrebni energetske kapaciteti za zajedničku potrošnju:	Nema zajedničke potrošnje
Podaci o priključcima postojećih objekata:	Nema postojećih priključaka
Netipični potrošači:	Nema netipičnih potrošača
Potreba za većom pouzdanošću i sigurnosti u isporuci električne energije	
Priključak na vodovod ,kanalizaciju i atmosfersku kanalizaciju:	PREDVIĐENO: Priključak na postojeću mrežu potrebno: Sanitarna voda: 3.5 lit/sec Hidrantska voda: 10.0 lit/sec Kanalizacija 15.0 lit/sec
Priključak na gasne instalacije :	PREDVIĐENO:Nije predviđeno
Priključak na telekomunikacione instalacije :	PREDVIĐENO: Priključak na postojeću mrežu potrebno grafički dati mesta priključaka i visinske kote šahtova

### OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

Dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela:	19 166.00 m <sup>2</sup>
	ukupna BRGP nadzemno:	2 745.57 m <sup>2</sup>
	ukupnaBRUTO izgrađena površina:	2 745.57 m <sup>2</sup>
	ukupna NETO površina:	2 400.01 m <sup>2</sup>
	površina prizemljaNETO :	1 762.50 m <sup>2</sup>
	površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	1 916.75 m <sup>2</sup>
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	-Deo objekta sa Prenoćoštem i Restoranom Prz.+S -Deo objekta sa Prerdom voća i Proizvodnjom destilata Prz.+S
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat idr.) prema lokacijskim uslovima:	Objekat br.1-7.80 m Objekat br.2-7.50 m
	apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	Objekat br.1-132.75 m Objekat br.2-132.45 m
	spratna visina:	2.60m, 3.51m, 3.04 i 4.50m
	broj funkcionalnih jedinica /broj stanova:	13 apartmana
broj parking mesta:	56 parking mesta,	
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	Demit fasada
	orijentacija slemena:	Sever -Jug
	nagib krova:	6° i 4°
	materijalizacija krova:	Paneli i Duploptlovani lim
procenat zelenih površina:		75.855%
indeks zauzetosti:		10.00%
indeks izgrađenosti:		k=0.1432
druge karakteristike obj:		-
Predračunska vrednost objekta:		

INVESTITOR: IMPERIJAL EVENT DOO RUMA  
PREDMET: ETNO-TURISTIČKI SALAŠ  
Objekat br.1.-PRENOĆOŠTE SA RESTORANOM Prz.+S  
Objekat br.2.-PRERADA VOĆA I PROIZVODNJA DESTILATA Prz.+S  
MESTO GRADNJE: Ruma, ul. Cerje bb.

## TEHNIČKI OPIS

### KONCEPCIJA I FUNKCIONALNO REŠENJE

Objekat br.1-Prenoćištem i restoranom Prz.+S

**Pbruto=1 217.88 m<sup>2</sup>** , neto površinu **Pneto=974.89 m<sup>2</sup>**,  
**Pneto-3% malt.=945.64 m<sup>2</sup>**.

Objekat br.2-Prerada voća i proizvodnja destilata Prz.+S

**Pbruto=1 527.69 m<sup>2</sup>** , neto površinu **Pneto=1 425.12 m<sup>2</sup>**,  
**Pneto-3% malt.=1.382.37 m<sup>2</sup>**.

Kolski i pešački pristup objektu je sa Puta Ruma –Stara Pazova, sa severne strane. Ulazi u objekat br1, je sa južne strane ,podignut za 5 cm od kote trotoara. Objekat br.1 je isprojektovan kao spratni.

U prizemlju Objekta br.1, su isprojektovani:

Ulazna pratija sa vetrobranom, garderoberom, restoranskim delom, sanitarnim čvorom i kuhinjom.

Pored ulaza u restoranski deo Objekat br. 1, ima još jedan ulaz koji je isto sa južne strane i služi za korišćenje spratnog dela.

Deo prizemlja Objekta br.1 na ulazu dva je isprojektovan sa: ulaznom partijom, vetrobranom, garderobeorom, veći hol sa stepeništem za penjanje na spratni deo, igraonica za decu i sanitarni čvor. Objekat br.1 je preko hola povezan sa objektom br.2 sa prostorom za degustaciju proizvoda.

Spratni deo Objekta br1 je sa vertikalnim jednokrakim stepeništem povezan sa holom prizemlja. Spratni deo objekta br.1 je isprojektovan sa: galerijom koja je otvorena ka holu prizemlja sa koje se ulatzi u 13 Apartmana i na kraju galerijskog hodnika sa manjim stepeništem je povezana Tehnička prostorija.

Objekat br. 2 je isprojektovan kao prizemni i na jednom delu spratni deo, koji je preko ulaza br. 2 povezan sa Objektom br.1. Objekat br 2 preko ulaza br. 3 isprojektovan je na sledeći način: ulazna partija sa vetrobranom, garderoberom i hodnikom, santirnim čvorom, prostor za preradu voća ,magacinski prostori, na spratnom delu je takođe magacin koji je povezan sa prizemnim delom devokrakim stepeništem i to je jedini deo u objektu br. 2 koji ima spratni prostor, prostor za obradu proizvoda ,manipulativni prostor, i prostor za degustaciju proizvoda koji je povezan sa prizemljem objekta br.1.

Na parceli od objekta isprojektovano je 56 parking mesta sa internim saobraćajnicama.

U oblikovnom smislu objekti su isprojektovan kao objekat sa igrom ravnih linija i kubusa na fasadi različite forme.

Fasada objekat oblaže se sa Demit fasadom u belo i sivoj boji.

Ostale pojedinosti mogu se videti iz projekta.

## MATERIJALIZACIJA

Objekti se fundiraju na dubini min.100 cm zbog granice smrzavanja u vidu temelja samaca povezanih temeljnim gredama i temeljnih traka sa temeljnim gredama , u svemu prema statičkom proračunu.

Objekat br.1 ima osnovni konstruktivni sistem sa zidanim zidovima i vertikalnim stubovima i serklažima i punim pločama.

Dok je Objekat br.2, isprojektovan sa konstruktivnim zidovima koji su klasično izvedeni sa stubovima i serklažima dok je krovna konstrukcija metalan zbog raspona a pokrivač su paneli d=10.0 cm.Krovna konstrukcija objekta br.1 je drvena sa pokrivačem od duploptlovanog pocinkovanog lima.

Atmosferska voda sa kosih krovnih površina sabira se i prihvata odgovarajućim horizontalnim i vertikalnim olucima na odgovarajućim mestima i odvodi putem vertikalnih oluka predviđenih za tu svrhu.Atmosferska voda sa krovnih površina se odvodi preko slobodnih zelenih površina .

Sva spoljna stolarija je PVC sa roletnama, dok su ulazi u stepenišni prostor od aluminijumske bravarije.

## ELEKTRO ENERGETSKE INSTALACIJE

Za potrebe objekta investitor je predvdo nabavku i ugradnju stubnog trafo od 350 Kw.

## VODOVOD I KANALIZACIJA

Potrebe objekta za vodom su:

Snaitarna voda: 3.5 lit/sec.

Hidrantska voda:10 lit/sec

Kanalizacija15.0 lit/sec

## MAŠINSKE INSTALACIJE

Grejanje objekta će se raditi na bazi toplotnih pumpi na električnu energiju.

Novi Sad, jul 2025.

SASTAVIO:



---

Slaviša Lukić, dipl.inž.arh.

INVESTITOR: IMPERIJAL EVENT DOO RUMA

PREDMET:

Objekat br.1:-PRENOĆIŠTE SA RESTORANOM Prz.+S

Objekat br.2:-PRERADA VOĆA I PROIZVODNJA DESTILATA Prz.+S

MESTO GRADNJE: Ruma, ul.Cerje bb.

## PREGLED POVRŠINA

### Objekat br.1

#### 1. OSNOVA PRIZEMLJA

BR	PROSTORIJA	POVRŠINA m <sup>2</sup>
1	Ulazni podest	4.78
2	Vetrobran	5.86
3	Hol	7.10
4	Garderoba	5.76
5	Restoran	211.70
6	Sanitarni čvor	32.93
7	Kuhinja	22.35
8	Vetrobran	20.16
9	Hol	80.34
10	Stepenište	8.10
11	Igraonica za decu	28.14
12	Sanitarni čvor	43.98
13	Hodnik	34.65

**UKUPNO:**

**505.85 m<sup>2</sup>**

#### **UKUPNO PRIZEMLJE Objekat br.1:**

P neto = 505.85 m<sup>2</sup>.

P neto -3%mal. = 490.67 m<sup>2</sup>

P bruto = 579.90 m<sup>2</sup>

**2. OSNOVA SPRATA**

<b>BR</b>	<b>PROSTORIJA</b>	<b>POVRŠINA m<sup>2</sup></b>
1	Stepenište	7.56
2	Hodnik-galerija	81.56
3	Stepenište	5.27
4	Tehnička prostorija	39.56
A1	Apartman	39.50
A2	Apartman	20.00
A3	Apartman	20.00
A4	Apartman	24.76
A5	Apartman	23.66
A6	Apartman	36.71
A7	Apartman	36.71
A8	Apartman	23.66
A9	Apartman	24.76
A10	Apartman	20.00
A11	Apartman	20.35
A12	Apartman	22.49
A13	Apartman	22.49

**UKUPNO: 469.04 m<sup>2</sup>**

**UKUPNO SPRAT Objekat br.1 :**

P neto = 469.04 m<sup>2</sup>.

P neto -3%mal. =454.97 m<sup>2</sup>

P bruto = 637.98 m<sup>2</sup>

**UKUPNO OBJEKAT BR.1**

**P neto = 974.89 m<sup>2</sup>**

**P neto-3% malt. = 945.64 m<sup>2</sup>**

**P bruto = 1 217.88 m<sup>2</sup>**

## Objekat br.2

### 3. OSNOVA PRIZEMLJA

BR	PROSTORIJA	POVRŠINA m <sup>2</sup>
1	Prostor za degustaciju proizvoda	501.73
2	Prostor za pripremu voća	331.95
3	Vetrobran	14.95
4	Hodnik	15.47
5	Garderoba	7.53
6	Sanitarni čvor	34.14
7	Magacin	92.63
8	Magacin	27.52
9	Obrada proizvoda	139.92
10	Manipulativni prostor	53.46
11	Magacin	15.84
12	Hodnik	21.51

**UKUPNO:** **1 256.65 m<sup>2</sup>**

#### **UKUPNO PRIZEMLJE Objekat br.2:**

P neto = 1 256.65 m<sup>2</sup>.

P neto -3%mal. = 1 218.95 m<sup>2</sup>

P bruto = 1 336.85 m<sup>2</sup>

### 4. OSNOVA SPRATA

BR	PROSTORIJA	POVRŠINA m <sup>2</sup>
1	Magacin	168.47

**UKUPNO:** **168.47 m<sup>2</sup>**

#### **UKUPNO SPRATA Objekat br.2:**

P neto = 168.47 m<sup>2</sup>.

P neto -3%mal. = 163.42 m<sup>2</sup>

P bruto = 190.84 m<sup>2</sup>

#### **UKUPNO OBJEKAT BR.2**

**P neto = 1 425.12 m<sup>2</sup>**

**P neto-3%mal. = 1 382.37 m<sup>2</sup>**

**P bruto = 1 527.69 m<sup>2</sup>**

**UKUPNO Objekat br.1 i Objekat br.2:**

**P neto = 2 400.01 m<sup>2</sup>.**

**P neto -3%mal. = 2 328.01 m<sup>2</sup>**

**P bruto =2 745.57 m<sup>2</sup>**

Novi Sad,jul 2025.

SASTAVIO:



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Slaviša Lukić".

---

Slaviša Lukić, dipl.inž.arh.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 8.7.2025. 4:40:47

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

<b>Подаци о непокретности</b>	<b>994e3a27-e6bf-4f39-a449-dc2f11e278d2</b>
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	04.07.2025. 15:02
Служба:	РУМА

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦЕРЈЕ
Број парцеле:	10870/1
Површина m <sup>2</sup> :	3558
Број извода (*):	13567

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m <sup>2</sup> :	3558

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	IMPERIAL EVENT DOO RUMA
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

Постоји решење на парцели које није коначно.

### Забележка парцеле

Датум:	26.5.2025. 0:00:00
Број предмета:	952-02-4-094-65638/2025
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-4-094-65638/2025 НИЈЕ КОНАЧНА.

\* Ранији број листа непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 8.7.2025. 4:41:42

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

<b>Подаци о непокретности</b>	<b>05a9d3ee-5c93-427f-b7d3-f3e6794b8339</b>
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	04.07.2025. 15:02
Служба:	РУМА

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦЕРЈЕ
Број парцеле:	10870/2
Површина m <sup>2</sup> :	3554
Број извода (*):	13567

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m <sup>2</sup> :	3554

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	IMPERIAL EVENT DOO RUMA
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

Постоји решење на парцели које није коначно.

### Забележка парцеле

Датум:	26.5.2025. 0:00:00
Број предмета:	952-02-4-094-65638/2025
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-4-094-65638/2025 НИЈЕ КОНАЧНА.

\* Ранији број листа непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 8.7.2025. 4:43:39

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

<b>Подаци о непокретности</b>	<b>04eeca8-6bf1-4ac9-ba01-b5ac48a7fbb6</b>
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	04.07.2025. 15:02
Служба:	РУМА

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦЕРЈЕ
Број парцеле:	10869
Површина m <sup>2</sup> :	12054
Број извода (*):	13567

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m <sup>2</sup> :	12054

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	IMPERIAL EVENT DOO RUMA
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

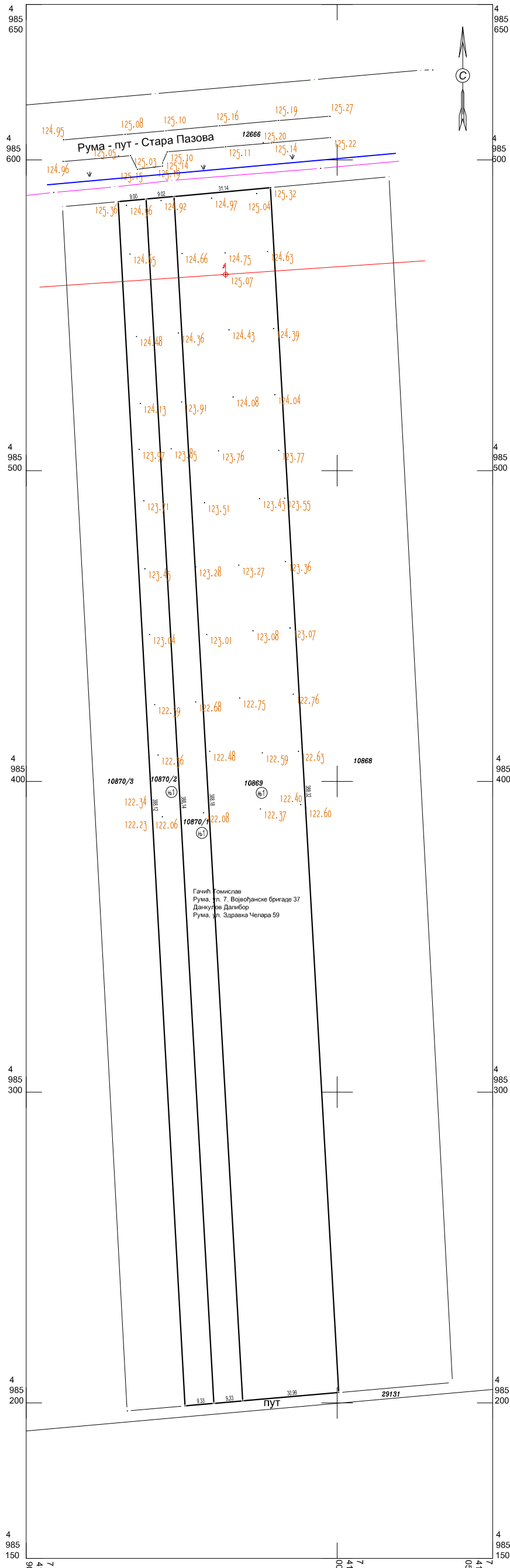
\*\*\* Нема терета \*\*\*

Постоји решење на парцели које није коначно.

### Забележка парцеле

Датум:	26.5.2025. 0:00:00
Број предмета:	952-02-4-094-65638/2025
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-4-094-65638/2025 НИЈЕ КОНАЧНА.

\* Ранији број листа непокретности.



Гачић Томислав  
 Рума, ул. 7. Војвођанске бригаде 37  
 Данкулов Далибор  
 Рума, ул. Здравка Челара 59

Прилагођено размери:  
 РАЗМЕРА 1 : 1000

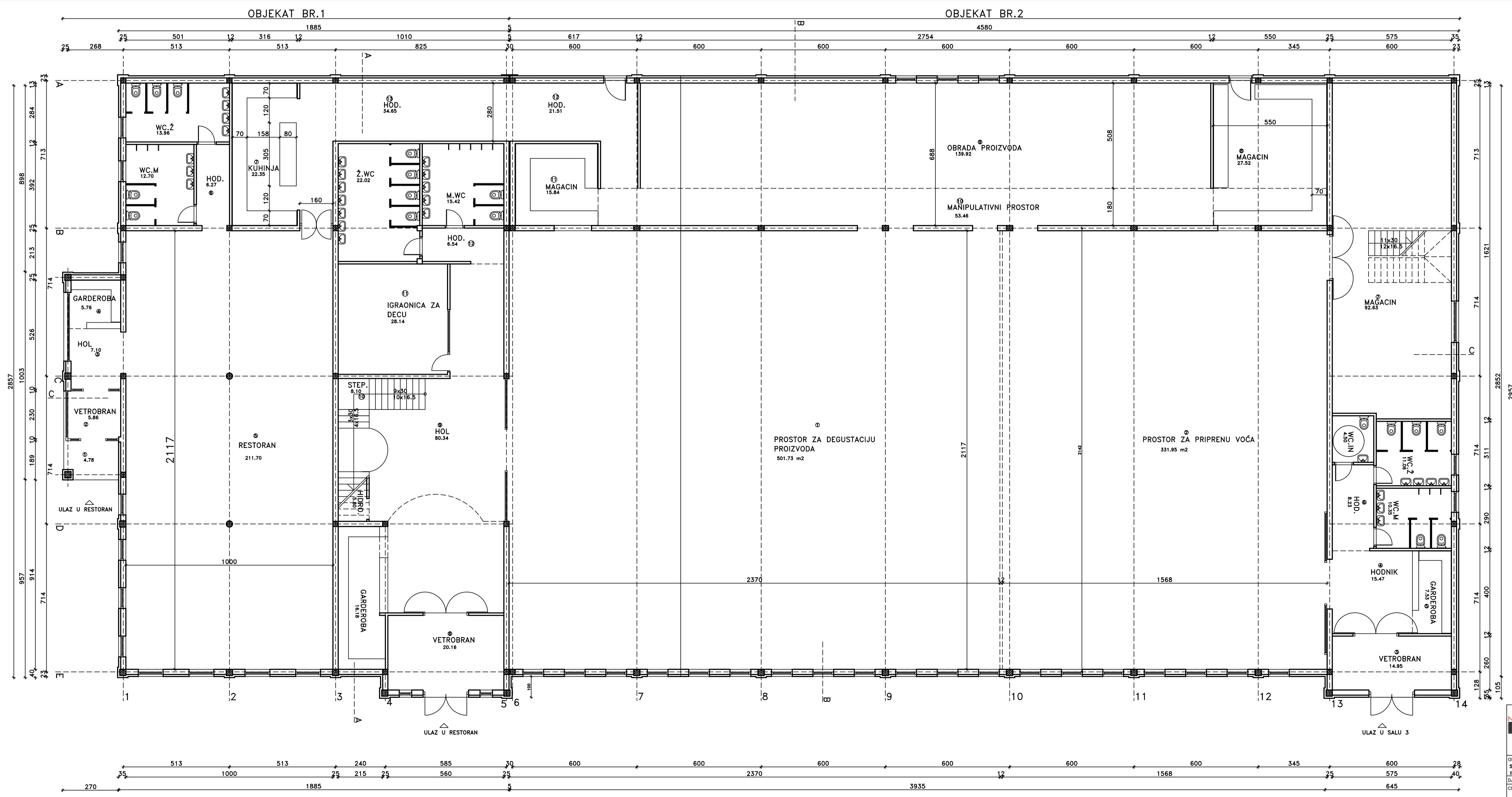
Геодетски Биро "РУМА"  
 Рума, ул. Кудошка бр. 31

**БОРИС**  
**МИРКОВИЋ**  
**Ћ**  
**008224465**  
**Sign**

Digitally signed by БОРИС  
 МИРКОВИЋ 008224465 Sign  
 DN: c=RS,  
 serialNumber=CA:RS-008224  
 465,  
 serialNumber=PNORS-25089  
 83890033, sn=МИРКОВИЋ,  
 givenName=БОРИС,  
 cn=БОРИС МИРКОВИЋ  
 008224465 Sign  
 Location: RUMA  
 Date: 2025.04.22 08:35:36  
 +02'00'

# **GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**





OBJEKAT BR.1

R.B.	VRSTA PROSTORIJE	POVRŠINA
1	ULAZNI PODEST	4.78
2	VETROBRAN	5.86
3	HOL	7.10
4	GARDEROBA	5.76
5	RESTORAN	211.70
6	SANITARNI CVOR	32.91
7	KUHINJA	22.35
8	VETROBRAN	20.16
9	HOL	80.34
10	STEPENISTE	8.10
11	IGRAONICA ZA DECU	28.14
12	SANITARNI CVOR	43.98
13	HODNIK	34.65
UKUPNO		P= 505.85 m <sup>2</sup>

UKUPNO OBJEKTA BR.1 PRIZEMLJE:  
 Pneto=505.85m<sup>2</sup>  
 Pneto-3%mol.=490.67m<sup>2</sup>  
 Pbruto=579.90m<sup>2</sup>

OBJEKAT BR.2

R.B.	VRSTA PROSTORIJE	POVRŠINA
1	PROSTOR ZA DEGUSTACIJU	501.75
2	PROSTOR ZA PRIPREMU VOCA	331.95
3	VETROBRAN	14.95
4	HODNIK	15.47
5	GARDEROBA	7.53
6	SANITARNI CVOR	34.14
7	MAGACIN	92.63
8	MAGACIN	27.52
9	OBRADA PROIZVODA	139.92
10	MANIPULATIVNI PROSTOR	53.46
11	MAGACIN	15.84
12	HODNIK	21.51
UKUPNO		P= 1 256.65m <sup>2</sup>

UKUPNO OBJEKTA BR.2 PRIZEMLJE:  
 Pneto=1 256.65 m<sup>2</sup>  
 Pneto-3%mol.=1 218.95 m<sup>2</sup>  
 Pbruto=1 336.85m<sup>2</sup>

UKUPNO PRIZEMLJE:  
 Pneto=1 765.50 m<sup>2</sup>  
 Pneto-3%mol.=1 709.71 m<sup>2</sup>  
 Pbruto=1 916.75m<sup>2</sup>



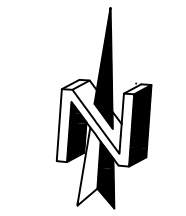
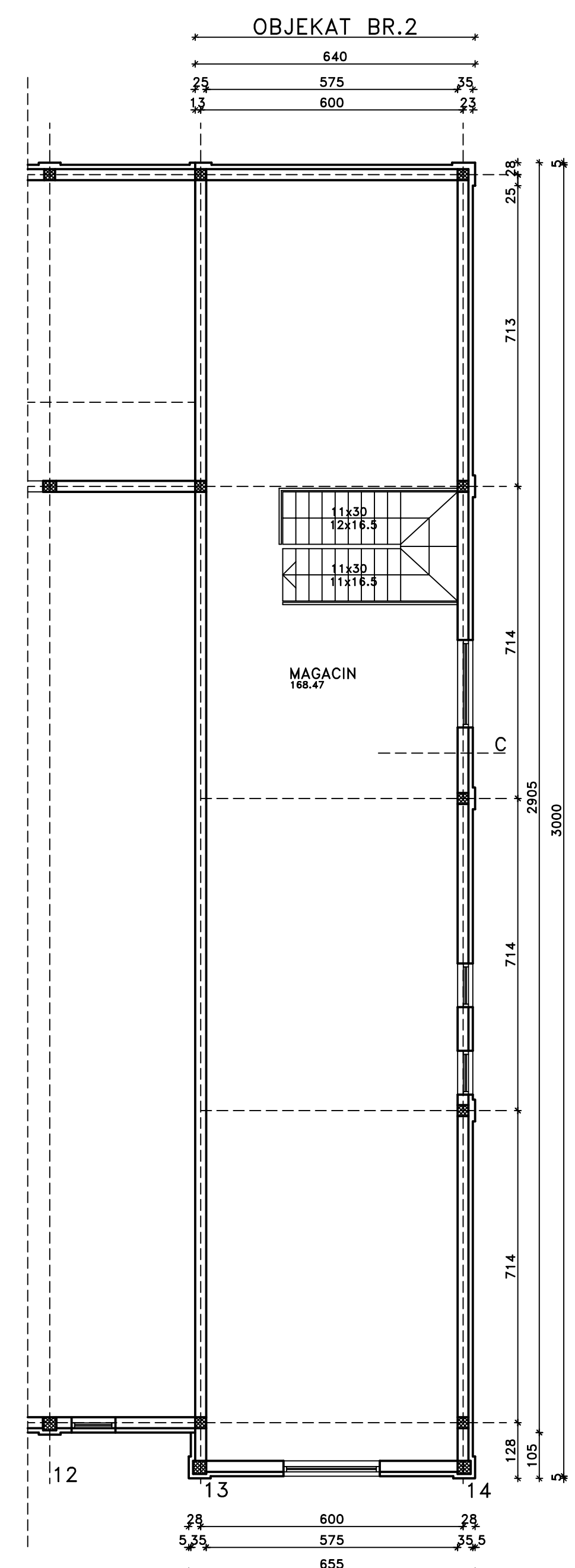
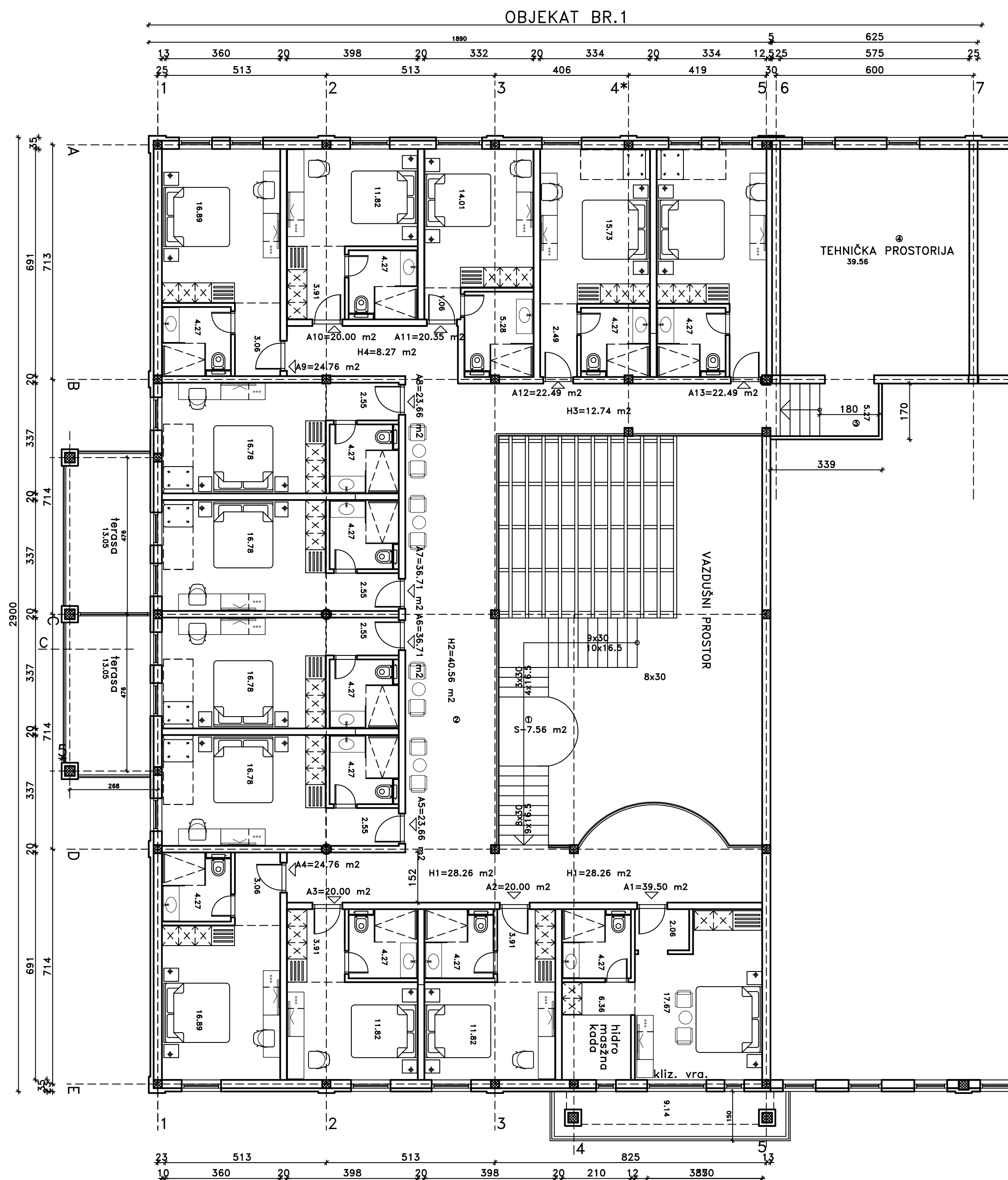
INVESTITOR: IMPERIAL EVENT DOO RUMA  
 ul. Zdravka Celara br.59, Ruma

OBJEKAT: ENO-TURISTICKI SALAS  
 Objekat br.1-Previdnica sa restoronom Prz.+S  
 Objekat br.2-Previdnica sa proizvodnjom destilato Prz.+S  
 i.e. 1088, 1097/1107/12 m<sup>2</sup> u zoni  
 ul. Cika Jb... RUMA

ODGOVORNI PROJEKTANT: Slavica Lukic, dipl.inz.urb.  
 licenca br.300 3284 05  
 DATUM: Jul 2023

VRSTA TEHNIKE DOKUMENTACIJE: OS  
 DEO PROJEKTA: 0-GLAVNA SVESKA

CRTEZ: OSNOVA PRIZEMLJE  
 BAZMERA: 1:100  
 BROJ CRTEZA: 02



OBJEKAT BR.1

R.B.	VRSTA PROSTORIJE	POVRŠINA
1	STEPENISTE	7.56
2	HODNIK-GALERIJA	81.56
3	STEPENISTE	5.27
4	TEHNIČKA PROSTORIJA	39.56
A1	APARTMAN	39.50
A2	APARTMAN	20.00
A3	APARTMAN	20.00
A4	APARTMAN	24.76
A5	APARTMAN	23.66
A6	APARTMAN	36.71
A7	APARTMAN	36.71
A8	APARTMAN	23.66
A9	APARTMAN	24.76
A10	APARTMAN	20.00
A11	APARTMAN	20.35
A12	APARTMAN	22.49
A13	APARTMAN	22.49
UKUPNO		P= 469.04 m2

UKUPNO OBJEKTA BR.1 SPRAT:  
 Pneto=469.04m2  
 Pneto-3%mal.=454.97m2  
 Pbruto=637.98m2

OBJEKAT BR.2

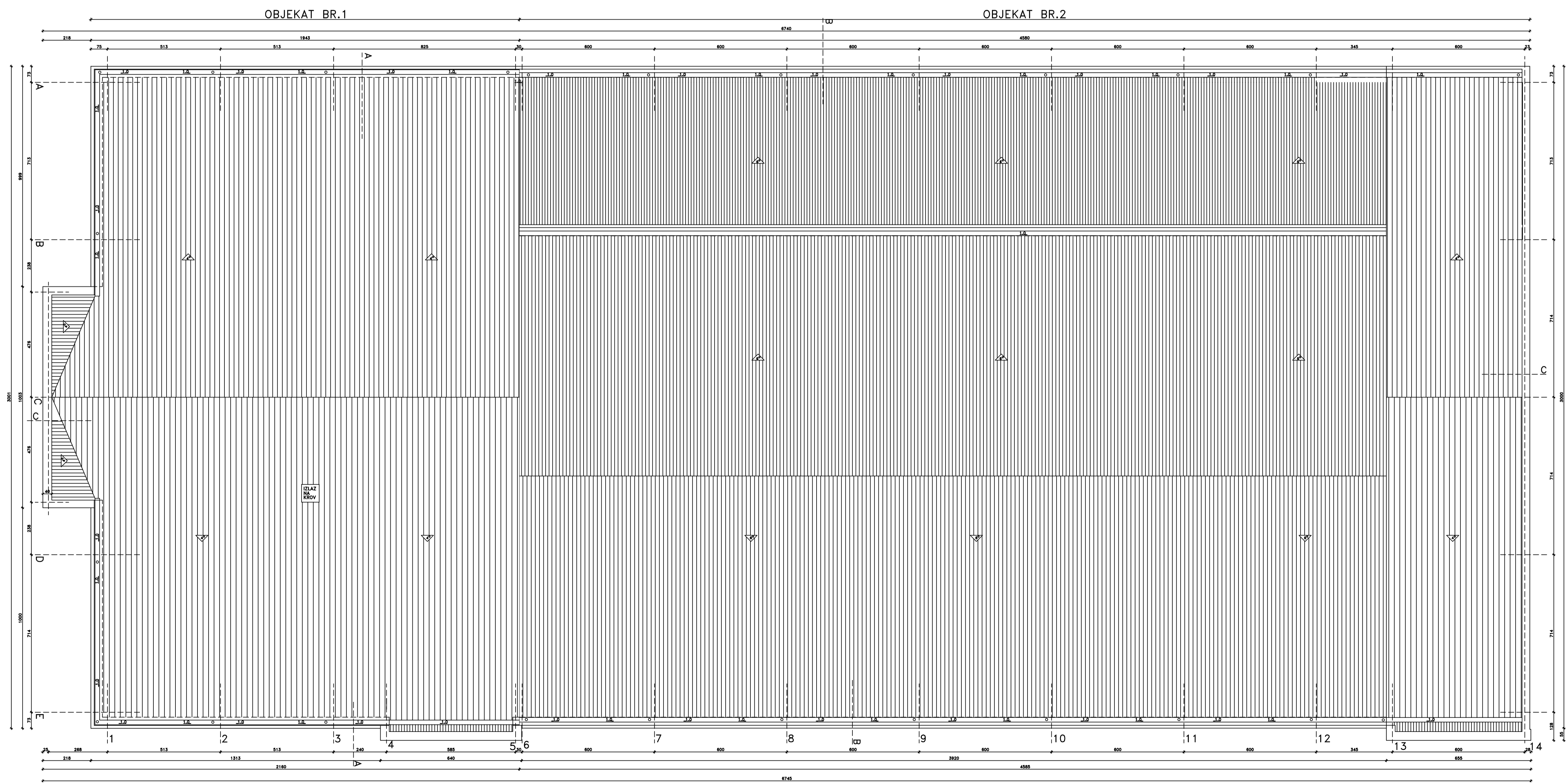
1	MAGACIN	168.47
UKUPNO		P= 168.47 m2

UKUPNO OBJEKTA BR.1 SPRAT:  
 Pneto=168.47m2  
 Pneto-3%mal.=163.42m2  
 Pbruto=190.84m2

UKUPNO SPRAT:  
 Pneto=637.51 m2  
 Pneto-3%mal.=618.39 m2  
 Pbruto=828.82m2

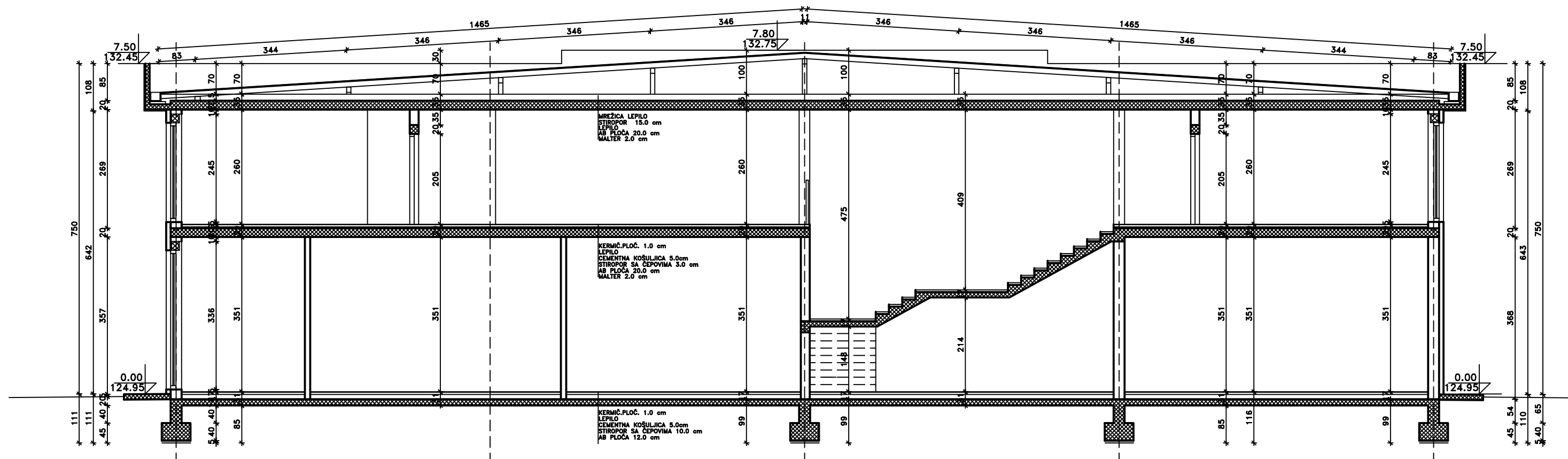


	INVESTITOR:	IMPERIAL EVENT DOO RUMA ul. Zdravka Cetara br.59, Ruma
	OBJEKAT:	ETNO-TURISTIČKI SALAS Objekat br.1-Prerodila za restoranom Prz.+S Objekat br.2-Preroda voza i proizvodnja destilata Prz.+S k.p. 10869, 10870/1,10870/2 -K.O.RUMA Ul.Crte bb. - RUMA
ODGOVORNI PROJEKTANT:	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR
Slavisa Lukic, dipl.inz.arh. Icena br.300 3284 03	DEO PROJEKTA:	0-GLAVNA SVESKA
DATUM: maj 2025	RAZMERA:	1:100
CRTEŽ: OSNOVA SPRATA	PROJEKTOVANJE:	OSNOVA SPRATA
	PROJEKTOVANJE:	1:100
	BRJ CRTEŽA:	03



*[Handwritten signature]*

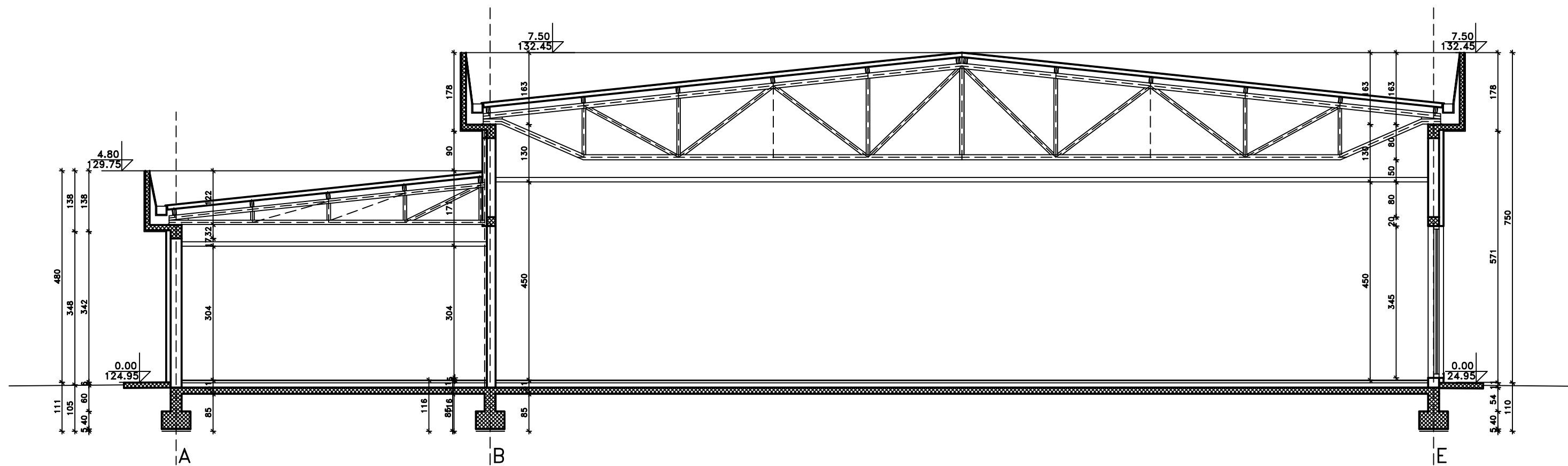
<b>NS</b> <b>PROJEKT</b>	INVESTITOR:	IMPERIAL EVENT DOO RUMA ul. Zdravke Celara br.59, Ruma
	OBJEKT:	ETNO-TURISTIČKI SALAS Objekat br.1-Prenosilna na restoracijo Priz.+S Objekat br.2-Prenosilna voda i pralnogigijenski Priz.+S ul. 10888, 10870/10870/2 "KOZARNA" JUGOZL. OB. - RUMA
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Slovenska inženjerska zbornica	VRSTA TEHNIŠKE DOKUMENTACIJE: IDR
DATEUM: Jul 2025	licenca br.300 3284 05	DEO PROJEKTA: 0-GLAVNA SVESKA
CRTEŽ:	PETA FASADA	RAZMERA: 1:100
		BROJ CRTEŽA: 04



*Slaviša Lukić*



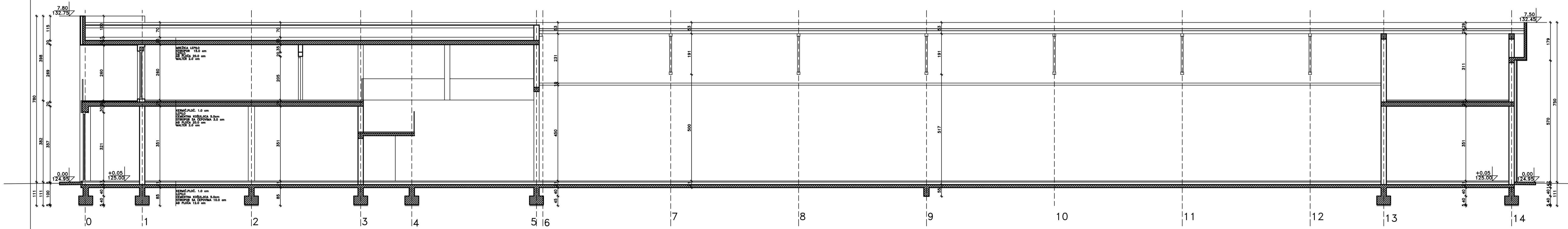
<b>NS</b> <b>PROJEKT</b>	INVESTITOR: <b>IMPERIAL EVENT DOO RUMA</b> ul. Zdravka Čelara br.59, Ruma
	OBJEKAT: ETNO-TURISTIČKI SALAŠ Objekat br.1-Prenoćište sa restoranom Prz.+S Objekat br.2-Prerada voća i proizvodnja destilata Prz.+S k.p. 10869, 10870/1,10870/2 -K.O.RUMA Ul.Crje bb., RUMA
ODGOVORNI PROJEKTANT: <b>Slaviša Lukić, dipl.inž.arh.</b> licenca br.300 3284 03	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDR
DATUM: JUL 2025	DEO PROJEKTA: <b>0-GLAVNA SVESKA</b>
CRTEŽ: PRESEK A-A	RAZMERA: 1:100
	BROJ CRTEŽA: 05




*Slaviša Lukić*



	INVESTITOR:	<b>IMPERIAL EVENT DOO RUMA</b> ul. Zdravka Čelara br.59, Ruma	
	OBJEKAT:	ETNO-TURISTIČKI SALAŠ Objekat br.1-Prenosište sa restoranom Prz.+S Objekat br.2-Prerada voća i proizvodnja destilata Prz.+S k.p. 10869, 10870/1,10870/2 -K.O.RUMA Ul.Crje bb., RUMA	
ODGOVORNI PROJEKTANT:	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR	
Slaviša Lukić, dipl.inž.arh. licenca br.300 3284 03	DEO PROJEKTA:	O-GLAVNA SVESKA	
DATUM:	JUL 2025		
CRTEŽ:	PRESEK B-B	RAZMERA:	1:100
		BROJ CRTEŽA:	06



 <b>NS PROJEKT</b>	INVESTITOR: <b>IMPERIAL EVENT DOO RUMA</b> ul. Zdravka Celara br.59, Ruma
	OBJEKAT: ETNO-TURISTIČKI SALAS Objekat br.1-Frncište sa restoranom Prz.+S Objekat br.2-Frncište vasa i proizvodnja davelata Prz.+S k.p. 10889, 10870/1,10870/2 -K.O.RUMA UJ.G.M. B.Sr., RUMA
ODGOVORNI PROJEKTANT: Slavko Lukic, dipl.inz.arh. Ilicenca br.300 3284 03	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDR DEO PROJEKTA: 0-GLAVNA SVESKA
DATUM: JUL 2025	RAZMERA: BROJ CRTEŽA:
CRTEŽ: PRESEK C-C	1:100 07

**1.1. NASLOVNA STRANA PROJEKTA ARHITEKTURE**

**1-PROJEKAT ARHITEKTURE**

Investitor: **IMPERIJAL EVENT DOO RUMA**  
**Ul. Zdravka Čelara br.59, Ruma**

Objekat: **ETNO –TURISTIČKI SALAŠ**  
**Objekta br.1:PRENOĆIŠTE SA RESTORANOM Prz+S**  
**Objekat br.2:PRERADA VOĆA I PROIZVODNJA**  
**DESTILATA Prz.+S**  
Ul.Cerje bb ,Ruma,  
parcela br.10869,10870/1 i 10870/2 k.o. Ruma

Vrsta tehničke dokumentacije: **IDR Idejno rešenje**

Naziv i oznaka dela projekta: 1-projekat arhitekture

Vrsta radova: nova gradnja

Projektant: Projektni biro *NS Projekt*,  
Šafarikova 35,Novi Sad,

Odgovorno lice projektanta: Slaviša Lukić  
Potpis :



Odgovorni projektant: Slaviša Lukić dipl. inž.arh.

Broj licence: 300 3284 03

Potpis :



Broj dela projekta: A-10/25

Mesto i datum: Novi Sad,jul 2025. godine



## 1.2. SADRŽAJ

1.1.	Naslovna strana
1.2.	Sadržaj dela projekta
1.3.	Rešenje o imenovanju odgovornog projektanta dela projekta
1.4.	Izjava odgovornog projektanta dela projekta
1.5.	Tekstualna dokumentacija
1.6.	Numerička dokumentacija
1.7.	Grafička dokumentacija

### 1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/2009-ispravka, 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 -dr.zakon. 9/2020 , 52/2021 i 62/23) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta ("Službeni glasnik RS", br. 96/2023.) kao:

#### ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu **1.Projekta arhitekture** koji je deo IDR, Idejnog rešenja za novu gradnju: etno turističkog salaša ,Objekat br.1 Prenočište sa restoranom Prz.+S i Objekat br.2 Prerada voća i proizvodnja destilata Prz.+S , ul.Cerje bb, u Rumi, parcele br.10869,10870/1 i 10870/2 k.o.Ruma određuje se:

Slaviša Lukić, dipl. inž. arh.....br. licence 300 3284 03

Projektant: Projektni biro *NS Projekt*,

Šafarikova 35,Novi Sad

Odgovorno lice/zastupnik: Slaviša Lukić

Potpis:



Broj dela projekta: A-10/25

Mesto i datum: Novi Sad jul 2025. godine

#### 1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant **1. Projekta arhitekture** koji je deo IDR , Idejnog rešenja za novu gradnju: etno turističkog salaša ,Objekat br.1 Prenočište sa restoranom Prz.+S i Objekat br.2 Prerada voća i proizvodnja destilata Prz.+S , ul.Cerje bb, u Rumi, parcele br.10869,10870/1 i 10870/2 k.o.Ruma

Slaviša Lukić, dipl. inž. arh.

#### I Z J A V L J U J E M

1.da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;

2.da su pri izradi projekta poštovane sve propisane i utvrđene mere i preporuke za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat i da je projekat izrađen u skladu sa merama i preporukama kojima se dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva.

Odgovorni projektant : Slaviša Lukić, dipl. inž. arh.  
IDR  
Broj licence: 300 3284 03

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: A-10/25  
Mesto i datum: Novi Sad, jul 2025. godine

## **1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA**

INVESTITOR: IMPERIJAL EVENT DOO RUMA

PREDMET: ETNO-TURISTIČKI SALAŠ

Objekat br.1.-PRENOĆOŠTE SA RESTORANOM Prz.+S

Objekat br.2.-PRERADA VOĆA I PROIZVODNJA DESTILATA Prz.+S

MESTO GRADNJE: Ruma, ul. Cerje bb.

## TEHNIČKI OPIS

### KONCEPCIJA I FUNKCIONALNO REŠENJE

Objekat br.1-Prenoćištem i restoranom Prz.+S

**Pbruto=1 217.88 m<sup>2</sup>** , neto površinu **Pneto=974.89 m<sup>2</sup>**,

**Pneto-3% malt.=945.64 m<sup>2</sup>**.

Objekat br.2-Prerada voća i proizvodnja destilata Prz.+S

**Pbruto=1 527.69 m<sup>2</sup>** , neto površinu **Pneto=1 425.12 m<sup>2</sup>**,

**Pneto-3% malt.=1.382.37 m<sup>2</sup>**.

Kolski i pešački pristup objektu je sa Puta Ruma –Stara Pazova, sa severne strane. Ulazi u objekat br1, je sa južne strane ,podignut za 5 cm od kote trotoara. Objekat br.1 je isprojektovan kao spratni.

U prizemlju Objekta br.1, su isprojektovani:

Ulazna pratija sa vetrobranom, garderoberom, restoranskim delom, sanitarnim čvorom i kuhinjom.

Pored ulaza u restoranski deo Objekat br. 1, ima još jedan ulaz koji je isto sa južne strane i služi za korišćenje spratnog dela.

Deo prizemlja Objekta br.1 na ulazu dva je isprojektovan sa: ulaznom partijom, vetrobranom, garderobeorom, veći hol sa stepeništem za penjanje na spratni deo, igraonica za decu i sanitarni čvor. Objekat br.1 je preko hola povezan sa objektom br.2 sa prostorom za degustaciju proizvoda.

Spratni deo Objekta br1 je sa vertikalnim jednokrakim stepeništem povezan sa holom prizemlja. Spratni deo objekta br.1 je isprojektovan sa: galerijom koja je otvorena ka holu prizemlja sa koje se ulatzi u 13 Apartmana i na kraju galerijskog hodnika sa manjim stepeništem je povezana Tehnička prostorija.

Objekat br. 2 je isprojektovan kao prizemni i na jednom delu spratni deo, koji je preko ulaza br. 2 povezan sa Objektom br.1. Objekat br 2 preko ulaza br. 3 isprojektovan je na sledeći način: ulazna partija sa vetrobranom, garderoberom i hodnikom, sanitarnim čvorom, prostor za preradu voća ,magacinski prostori, na spratnom delu je takođe magacin koji je povezan sa prizemnim delom devokrakim stepeništem i to je jedini deo u objektu br. 2 koji ima spratni prostor, prostor za obradu proizvoda ,manipulativni prostor, i prostor za degustaciju proizvoda koji je povezan sa prizemljem objekta br.1.

Na parceli od objekta isprojektovano je 56 parking mesta sa internim saobraćajnicama.

U oblikovnom smislu objekti su isprojektovan kao objekat sa igrom ravnih linija i kubusa na fasadi različite forme.

Fasada objekat oblaže se sa Demit fasadom u belo i sivoj boji.

Ostale pojedinosti mogu se videti iz projekta.

## MATERIJALIZACIJA

Objekti se fundiraju na dubini min.100 cm zbog granice smrzavanja u vidu temelja samaca povezanih temeljnim gredama i temeljnih traka sa temeljnim gredama , u svemu prema statičkom proračunu.

Objekat br.1 ima osnovni konstruktivni sistem sa zidanim zidovima i vertikalnim stubovima i serklažima i punim pločama.

Dok je Objekat br.2, isprojektovan sa konstruktivnim zidovima koji su klasično izvedeni sa stubovima i serklažima dok je krovna konstrukcija metalan zbog raspona a pokrivač su paneli d=10.0 cm.Krovna konstrukcija objekta br.1 je drvena sa pokrivačem od duploptlovanog pocinkovanog lima.

Atmosferska voda sa kosih krovnih površina sabira se i prihvata odgovarajućim horizontalnim i vertikalnim olucima na odgovarajućim mestima i odvodi putem vertikalnih oluka predviđenih za tu svrhu.Atmosferska voda sa krovnih površina se odvodi preko slobodnih zelenih površina .

Sva spoljna stolarija je PVC sa roletnama, dok su ulazi u stepenišni prostor od aluminijumske bravarije.

## ELEKTRO ENERGETSKE INSTALACIJE

Za potrebe objekta investitor je predvdo nabavku i ugradnju stubnog trafo od 350 Kw.

## VODOVOD I KANALIZACIJA

Potrebe objekta za vodom su:

Snaitarna voda: 3.5 lit/sec.

Hidrantska voda:10 lit/sec

Kanalizacija15.0 lit/sec

## MAŠINSKE INSTALACIJE

Grejanje objekta će se raditi na bazi toplotnih pumpi na električnu energiju.

Novi Sad, jul 2025.

SASTAVIO:



---

Slaviša Lukić, dipl.inž.arh.

## **1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA**

INVESTITOR: IMPERIJAL EVENT DOO RUMA

PREDMET:

Objekat br.1:-PRENOĆIŠTE SA RESTORANOM Prz.+S

Objekat br.2:-PRERADA VOĆA I PROIZVODNJA DESTILATA Prz.+S

MESTO GRADNJE: Ruma, ul.Cerje bb.

## PREGLED POVRŠINA

### Objekat br.1

#### 1. OSNOVA PRIZEMLJA

BR	PROSTORIJA	POVRŠINA m <sup>2</sup>
1	Ulazni podest	4.78
2	Vetrobran	5.86
3	Hol	7.10
4	Garderoba	5.76
5	Restoran	211.70
6	Sanitarni čvor	32.93
7	Kuhinja	22.35
8	Vetrobran	20.16
9	Hol	80.34
10	Stepenište	8.10
11	Igraonica za decu	28.14
12	Sanitarni čvor	43.98
13	Hodnik	34.65

**UKUPNO:**

**505.85 m<sup>2</sup>**

#### **UKUPNO PRIZEMLJE Objekat br.1:**

P neto = 505.85 m<sup>2</sup>.

P neto -3%mal. = 490.67 m<sup>2</sup>

P bruto = 579.90 m<sup>2</sup>

**2. OSNOVA SPRATA**

<b>BR</b>	<b>PROSTORIJA</b>	<b>POVRŠINA m<sup>2</sup></b>
1	Stepenište	7.56
2	Hodnik-galerija	81.56
3	Stepenište	5.27
4	Tehnička prostorija	39.56
A1	Apartman	39.50
A2	Apartman	20.00
A3	Apartman	20.00
A4	Apartman	24.76
A5	Apartman	23.66
A6	Apartman	36.71
A7	Apartman	36.71
A8	Apartman	23.66
A9	Apartman	24.76
A10	Apartman	20.00
A11	Apartman	20.35
A12	Apartman	22.49
A13	Apartman	22.49

**UKUPNO: 469.04 m<sup>2</sup>**

**UKUPNO SPRAT Objekat br.1 :**

P neto = 469.04 m<sup>2</sup>.

P neto -3%mal. =454.97 m<sup>2</sup>

P bruto = 637.98 m<sup>2</sup>

**UKUPNO OBJEKAT BR.1**

**P neto = 974.89 m<sup>2</sup>**

**P neto-3% malt. = 945.64 m<sup>2</sup>**

**P bruto = 1 217.88 m<sup>2</sup>**

## Objekat br.2

### 3. OSNOVA PRIZEMLJA

BR	PROSTORIJA	POVRŠINA m <sup>2</sup>
1	Prostor za degustaciju proizvoda	501.73
2	Prostor za pripremu voća	331.95
3	Vetrobran	14.95
4	Hodnik	15.47
5	Garderoba	7.53
6	Sanitarni čvor	34.14
7	Magacin	92.63
8	Magacin	27.52
9	Obrada proizvoda	139.92
10	Manipulativni prostor	53.46
11	Magacin	15.84
12	Hodnik	21.51

**UKUPNO:** **1 256.65 m<sup>2</sup>**

#### **UKUPNO PRIZEMLJE Objekat br.2:**

P neto = 1 256.65 m<sup>2</sup>.

P neto -3%mal. = 1 218.95 m<sup>2</sup>

P bruto = 1 336.85 m<sup>2</sup>

### 4. OSNOVA SPRATA

BR	PROSTORIJA	POVRŠINA m <sup>2</sup>
1	Magacin	168.47

**UKUPNO:** **168.47 m<sup>2</sup>**

#### **UKUPNO SPRATA Objekat br.2:**

P neto = 168.47 m<sup>2</sup>.

P neto -3%mal. = 163.42 m<sup>2</sup>

P bruto = 190.84 m<sup>2</sup>

#### **UKUPNO OBJEKAT BR.2**

**P neto = 1 425.12 m<sup>2</sup>**

**P neto-3%mal. = 1 382.37 m<sup>2</sup>**

**P bruto = 1 527.69 m<sup>2</sup>**

**UKUPNO Objekat br.1 i Objekat br.2:**

**P neto = 2 400.01 m<sup>2</sup>.**

**P neto -3%mal. = 2 328.01 m<sup>2</sup>**

**P bruto =2 745.57 m<sup>2</sup>**

Novi Sad,jul 2025.

SASTAVIO:

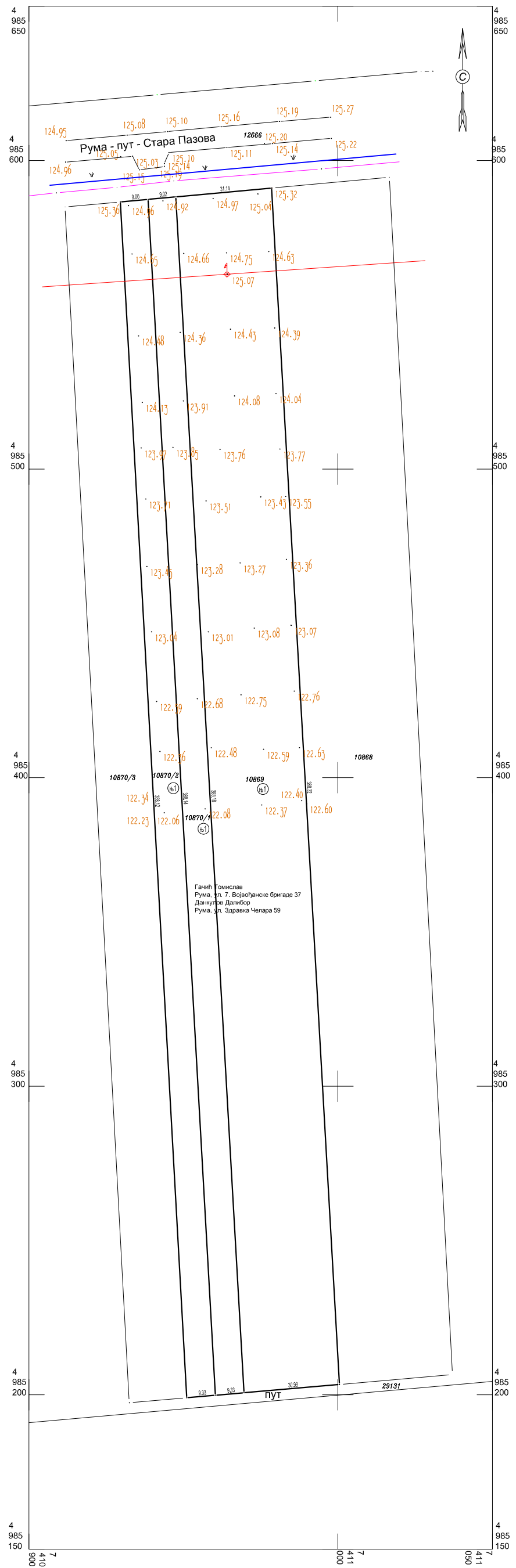


A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Slaviša Lukić'.

---

Slaviša Lukić, dipl.inž.arh.

## **1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**



Гачић Томислав  
 Рума, ул. 7. Војвођанске бригаде 37  
 Данкулов Далибор  
 Рума, ул. Здравка Челара 59

Прилагођено размери:  
 РАЗМЕРА 1 : 1000

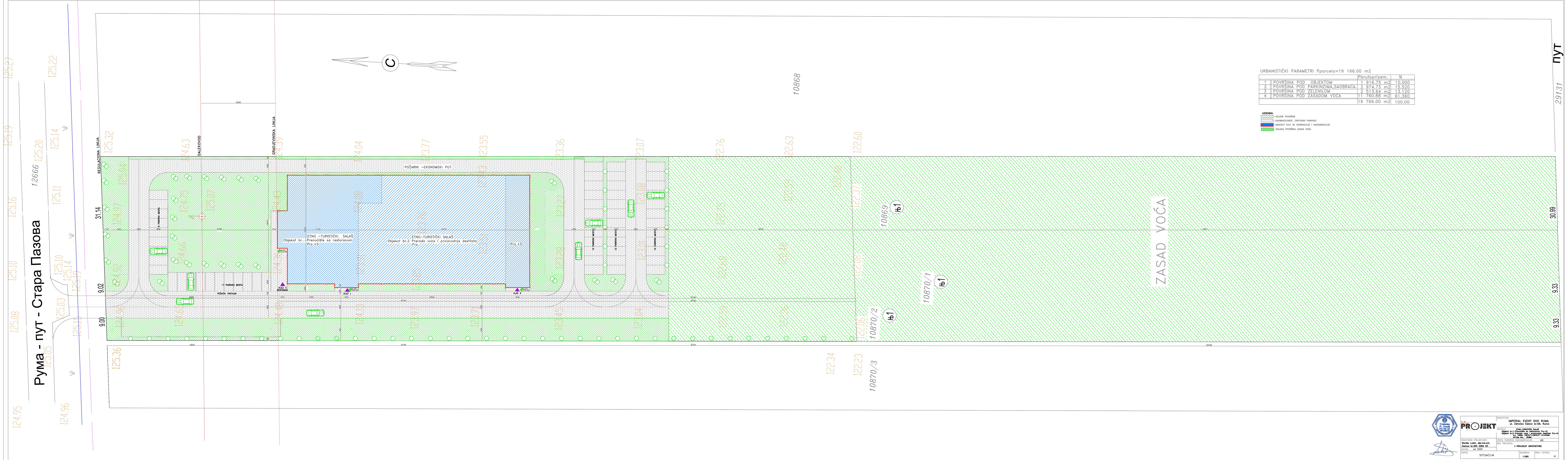
Геодетски Биро "РУМА"  
 Рума, ул. Кудошка бр. 31

**БОРИС**  
**МИРКОВИЋ**  
**Ћ**  
**008224465**  
**Sign**

Digitally signed by БОРИС  
 МИРКОВИЋ 008224465 Sign  
 DN: c=RS,  
 serialNumber=CA:RS-008224  
 465,  
 serialNumber=PNORS-25089  
 83890033, sn=МИРКОВИЋ,  
 givenName=БОРИС,  
 cn=БОРИС МИРКОВИЋ  
 008224465 Sign  
 Location: RUMA  
 Date: 2025.04.22 08:35:36  
 +02'00'

Рума - пут - Стара Пазова

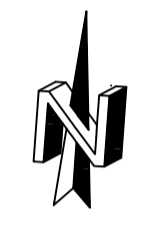
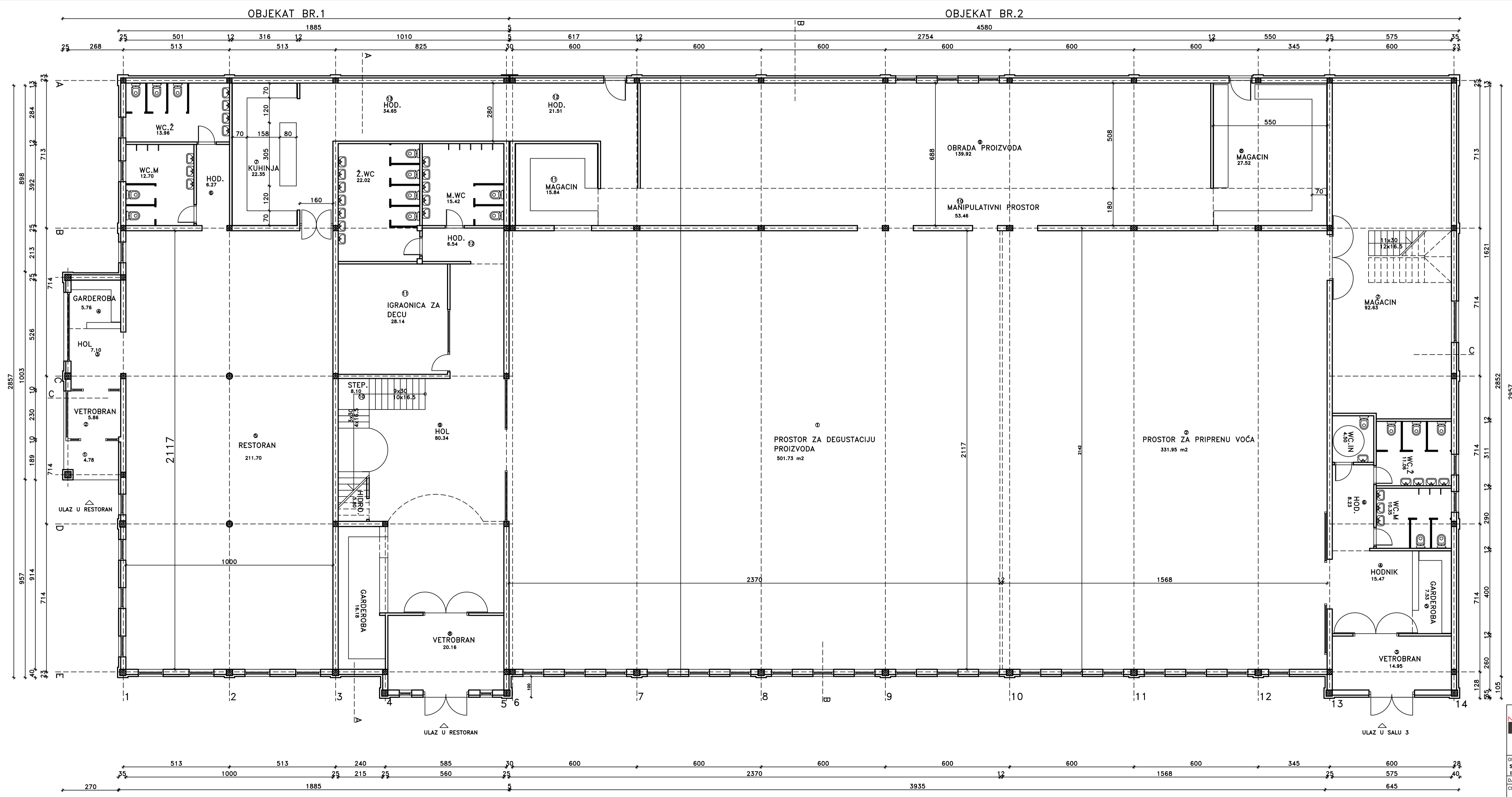
12686 125.20



URBANISTIČKI PARAMETRI Pparcela=19 166.00 m<sup>2</sup>

	Pbrutoprizem.	%
1 PLOŠTINA POD OBJEKTOM	1 316,76 m <sup>2</sup>	10,000
2 PLOŠTINA POD PARKINGOM/SAOBRAĆA	2 374,93 m <sup>2</sup>	14,520
3 PLOŠTINA POD ZELENILOM	7 413,64 m <sup>2</sup>	44,120
4 PLOŠTINA POD ZASADOM VOĆA	11 760,68 m <sup>2</sup>	71,360

LEGENDA  
 - crvena linija  
 - zelenilo  
 - objekat  
 - objekat koji se zadržava i modernizuje  
 - zelena površina ostale vrste



OBJEKAT BR.1

R.B.	VRSTA PROSTORIJE	POVRŠINA
1	ULAZNI PODEST	4.78
2	VETROBRAN	5.86
3	HOL	7.10
4	GARDEROBA	5.76
5	RESTORAN	211.70
6	SANITARNI CVOR	32.91
7	KUHINJA	22.35
8	VETROBRAN	20.16
9	HOL	80.34
10	STEPENISTE	8.10
11	IGRAONICA ZA DECU	28.14
12	SANITARNI CVOR	43.98
13	HODNIK	34.65
UKUPNO		P= 505.85 m <sup>2</sup>

UKUPNO OBJEKTA BR.1 PRIZEMLJE:  
 Pneto=505.85m<sup>2</sup>  
 Pneto-3%mol.=490.67m<sup>2</sup>  
 Pbruto=579.90m<sup>2</sup>

OBJEKAT BR.2

R.B.	VRSTA PROSTORIJE	POVRŠINA
1	PROSTOR ZA DEGUSTACIJU	501.75
2	PROSTOR ZA PRIPREMU VOĆA	331.95
3	VETROBRAN	14.95
4	HODNIK	15.47
5	GARDEROBA	7.53
6	SANITARNI CVOR	34.14
7	MAGACIN	92.63
8	MAGACIN	27.52
9	OBRADA PROIZVODA	139.92
10	MANIPULATIVNI PROSTOR	53.46
11	MAGACIN	15.84
12	HODNIK	21.51
UKUPNO		P= 1 256.65m <sup>2</sup>

UKUPNO OBJEKTA BR.2 PRIZEMLJE:  
 Pneto=1 256.65 m<sup>2</sup>  
 Pneto-3%mol.=1 218.95 m<sup>2</sup>  
 Pbruto=1 336.85m<sup>2</sup>

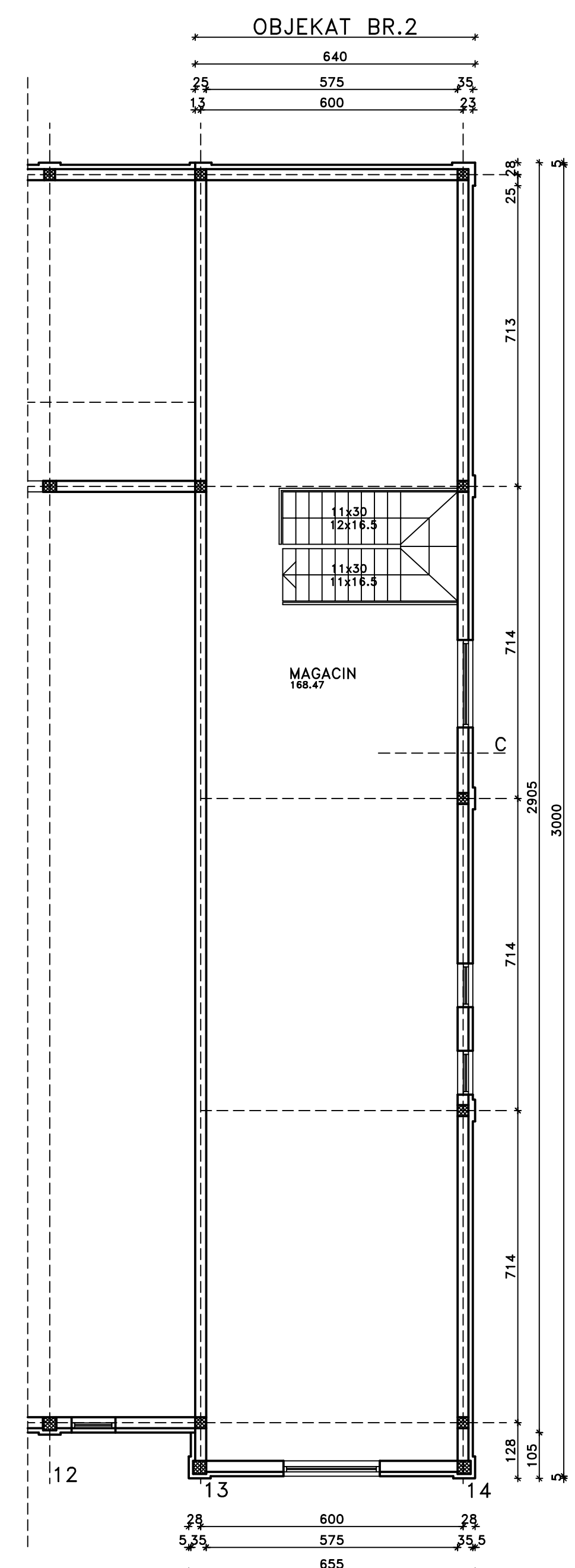
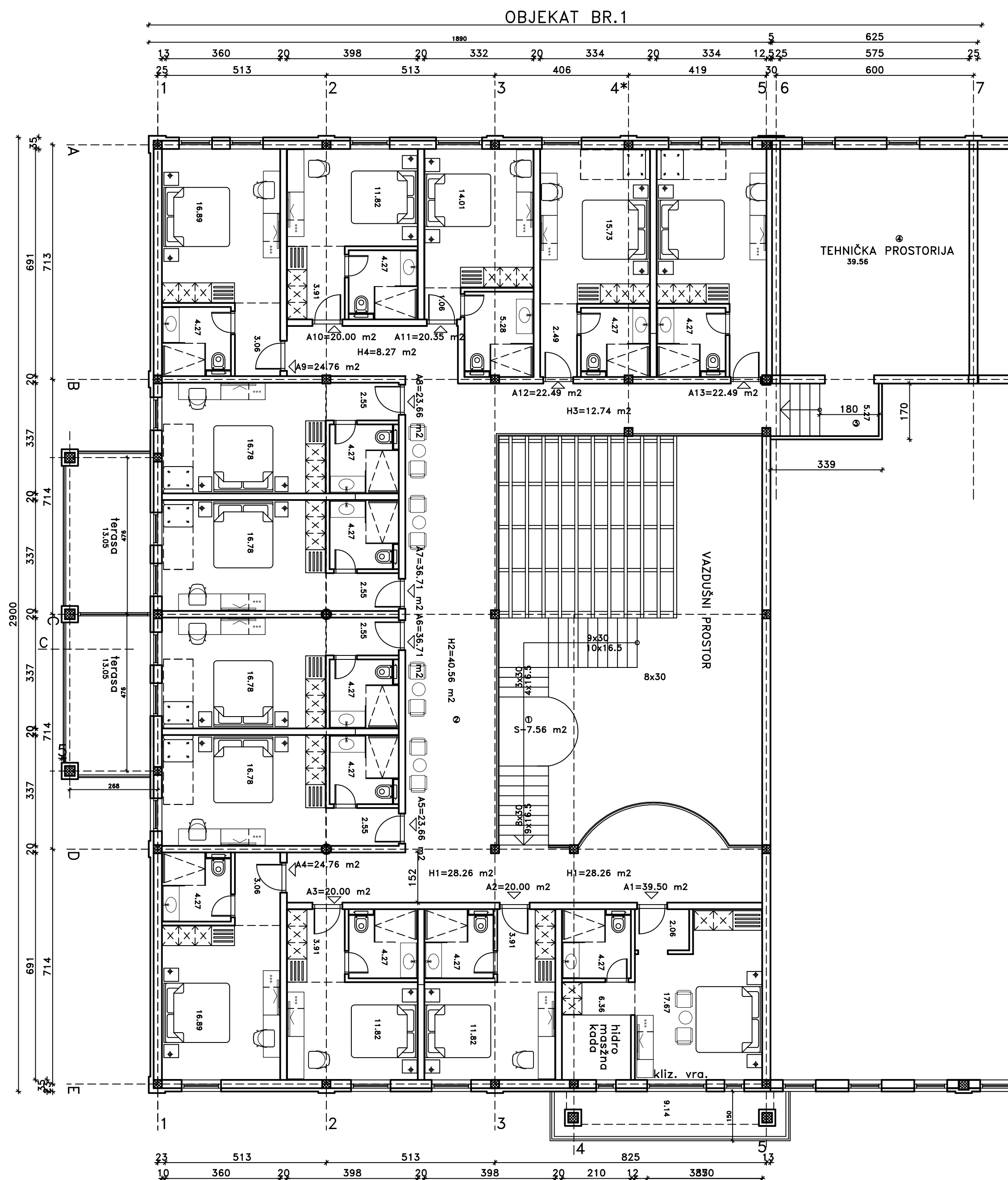
UKUPNO PRIZEMLJE:

Pneto=1 765.50 m<sup>2</sup>  
 Pneto-3%mol.=1 709.71 m<sup>2</sup>  
 Pbruto=1 916.75m<sup>2</sup>



*Slavica H. Lukic*

<b>NS PROJEKT</b> ODGOVORNI PROJEKTANT: Slavica Lukic, dipl.inž.arh. licenca br.300 3284 05 DATUM: Jul 2023 CRTEZ:	INVESTITOR: IMPERIAL EVENT DOO RUMA ul. Zdravka Celara br.59, Ruma
	OBJEKAT: Etno-turistički salis Objekat br.1-Previdišta sa restoronom Prz.+S Objekat br.2-Previdis voća i proizvodnja destilata Prz.+S i.e. 1088, 1097/1097BZ-izložba ul.Čika Jb...RUMA
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ISR DEO PROJEKTA: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE	BAZMERA: 1:100 BROJ CRTEŽA: 02



**OBJEKT BR.1**

R.B.	VRSTA PROSTORIJE	POVRŠINA
1	STEPENISTE	7.56
2	HODNIK-GALERIJA	81.56
3	STEPENISTE	5.27
4	TEHNIČKA PROSTORIJA	39.56
A1	APARTMAN	39.50
A2	APARTMAN	20.00
A3	APARTMAN	20.00
A4	APARTMAN	24.76
A5	APARTMAN	23.66
A6	APARTMAN	36.71
A7	APARTMAN	36.71
A8	APARTMAN	23.66
A9	APARTMAN	24.76
A10	APARTMAN	20.00
A11	APARTMAN	20.35
A12	APARTMAN	22.49
A13	APARTMAN	22.49
UKUPNO	P=	469.04 m <sup>2</sup>

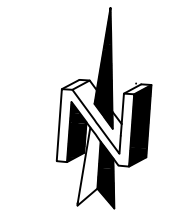
**UKUPNO OBJEKTA BR.1 SPRAT:**  
 Pneto=469.04m<sup>2</sup>  
 Pneto-3%mal.=454.97m<sup>2</sup>  
 Pbruto=637.98m<sup>2</sup>

**OBJEKT BR.2**

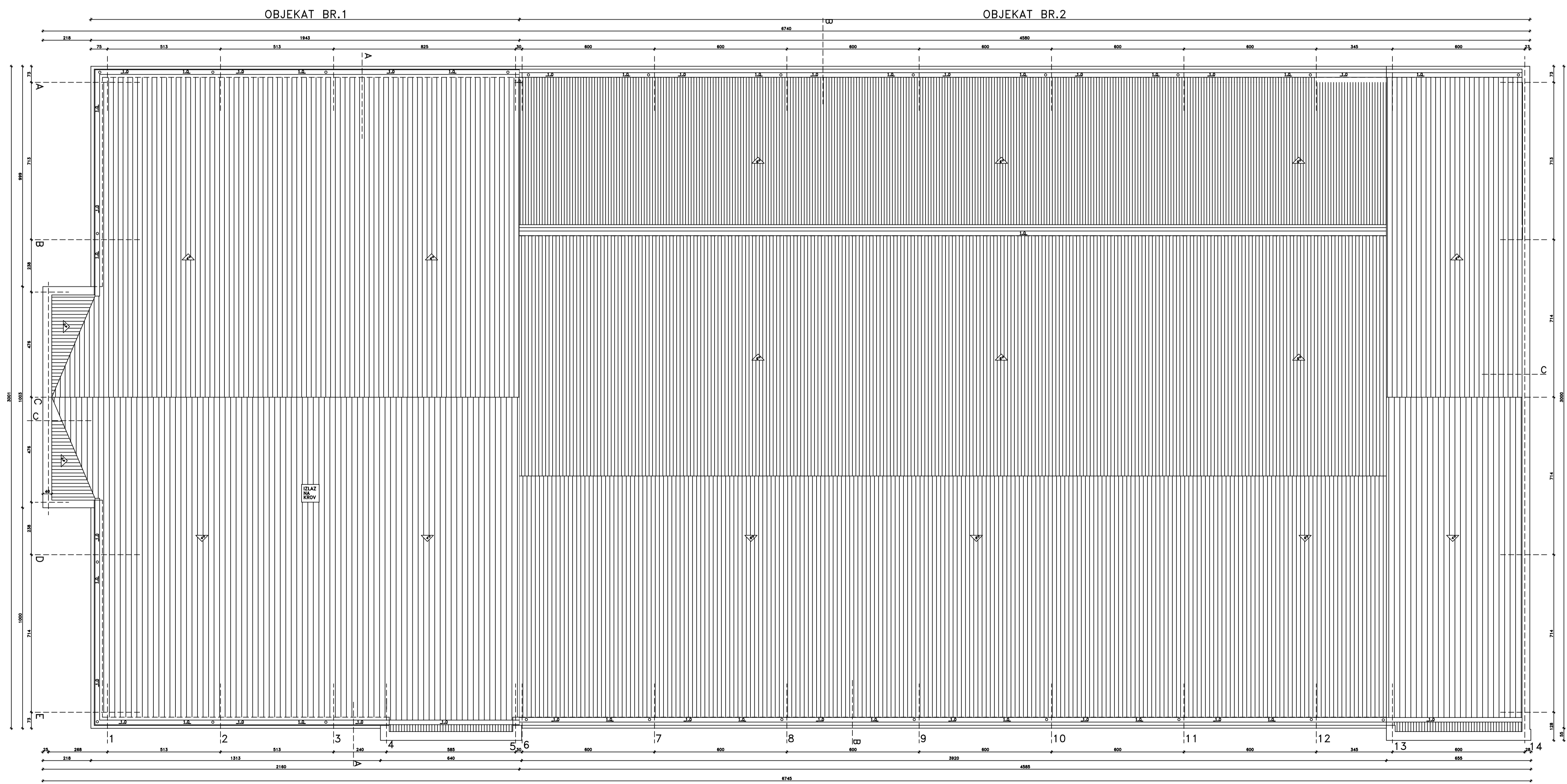
R.B.	VRSTA PROSTORIJE	POVRŠINA
1	MAGACIN	168.47
UKUPNO	P=	168.47 m <sup>2</sup>

**UKUPNO OBJEKTA BR.1 SPRAT:**  
 Pneto=168.47m<sup>2</sup>  
 Pneto-3%mal.=163.42m<sup>2</sup>  
 Pbruto=190.84m<sup>2</sup>

**UKUPNO SPRAT:**  
 Pneto=637.51 m<sup>2</sup>  
 Pneto-3%mal.=618.39 m<sup>2</sup>  
 Pbruto=828.82m<sup>2</sup>

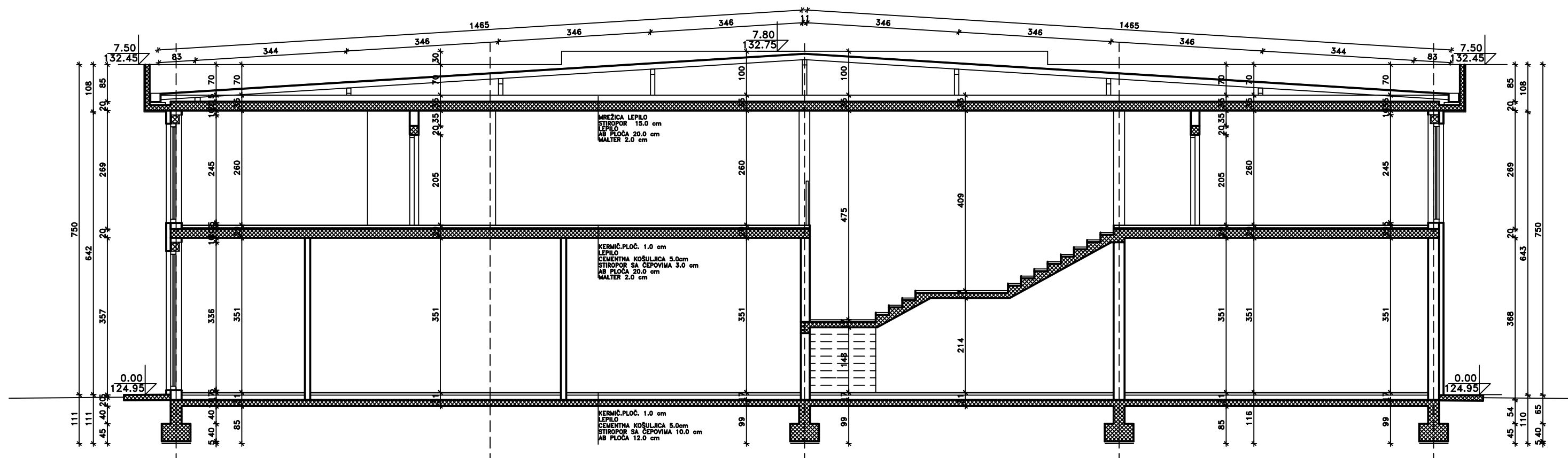


<b>NS PROJEKT</b>	INVESTITOR:	IMPERIAL EVENT DOO RUMA ul. Zdravka Cetara br.59, Ruma	
	OBJEKT:	ETNO-TURISTIČKI SALAS Objekat br.1-Prerada voća u restoranom Prz.+S Objekat br.2-Prerada voća i proizvodnja destilata Prz.+S k.p. 10869, 10870/1,10870/2 -K.O.RUMA Ul.Crte bb. - RUMA	
ODGOVORNI PROJEKTANT:	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR	
Slavisa Lukic, dipl.inz.arh. Licenca br.300 3284 03	DEO PROJEKTA:	1 - PROJEKT ARHITEKTURE	
DATUM: maj 2025	CRTEŽ:	OSNOVA SPRATA	RAZMERA: 1:100 BROJ CRTEŽA: 03



*[Handwritten signature]*

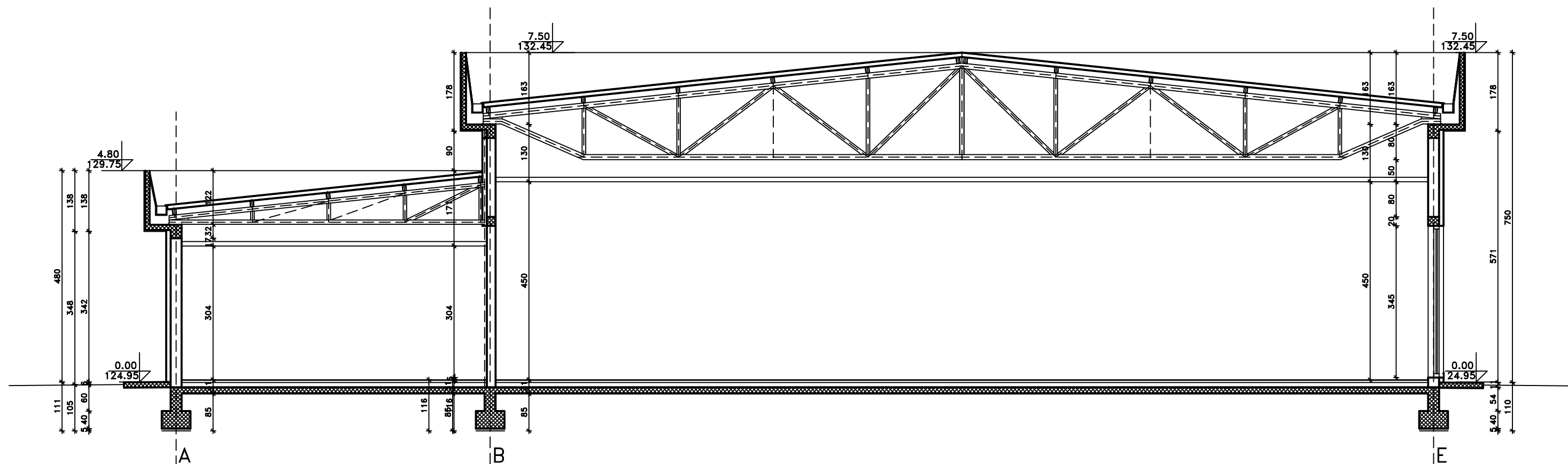
<b>NS</b> <b>PROJEKT</b>	INVESTITOR:	IMPERIAL EVENT DOO RUMA ul. Zdravke Čelara br.59, Ruma
	OBJEKT:	ETNO-TURISTIČKI SALAS Objekat br.1-Prenosilna sa restoronom Priz.+S Objekat br.2-Prenosilna voda i proizvodnja dimnjaka Priz.+S ul. 1088a, 18070/18070/2 "KOZARMA" JUGOSL. SB. - RUMA
ODGOVORNI PROJEKTANT:	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR
Sloviša Lukić, dipl.inž.arh. licenca br.300.3284.05	DEO PROJEKTA:	1-PROJEKT ARHITEKTURE
DATUM:	RAZMERA:	BR. CRTEŽA:
Jul 2025	1:100	04
CRTEŽ:	PETA FASADA	



*Slaviša Lukić*



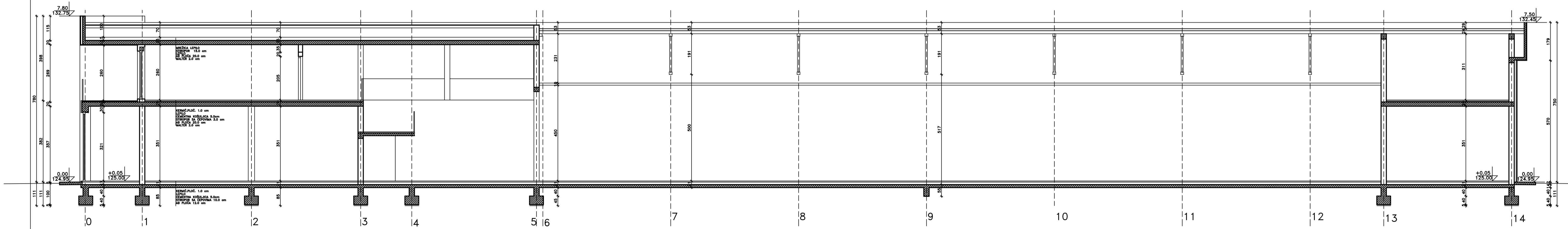
<b>NS</b> <b>PROJEKT</b>	INVESTITOR: <b>IMPERIAL EVENT DOO RUMA</b> ul. Zdravka Čelara br.59, Ruma
	OBJEKAT: ETNO-TURISTIČKI SALAŠ Objekat br.1-Prenoćište sa restoranom Prz.+S Objekat br.2-Prerada voća i proizvodnja destilata Prz.+S k.p. 10869, 10870/1,10870/2 -K.O.RUMA Ul.Crje bb., RUMA
ODGOVORNI PROJEKTANT: <b>Slaviša Lukić, dipl.inž.arh.</b> licenca br.300 3284 03	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDR DEO PROJEKTA: <b>1 - PROJEKAT ARHITEKTURE</b>
DATUM: JUL 2025	RAZMERA: 1:100 BROJ CRTEŽA: 05
CRTEŽ: <b>PRESEK A-A</b>	





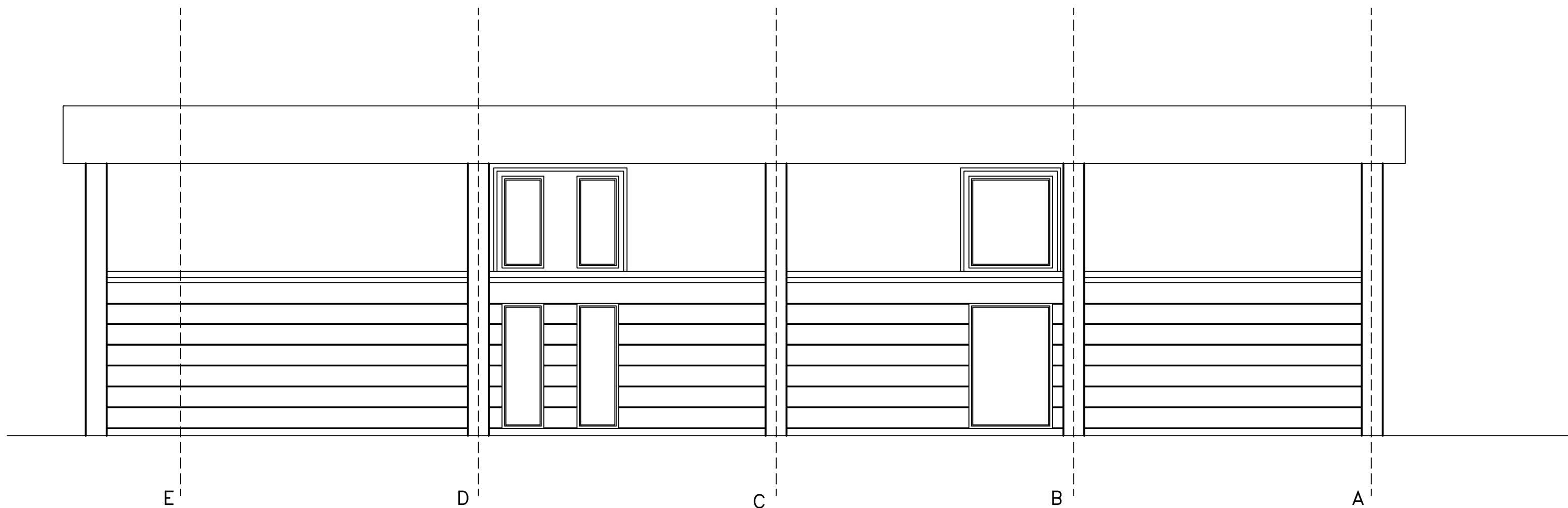
*Slaviša Lukić*



<b>NS</b> <b>PROJEKT</b>	INVESTITOR: <b>IMPERIAL EVENT DOO RUMA</b> ul. Zdravka Čelara br.59, Ruma
	OBJEKAT: ETNO-TURISTIČKI SALAŠ Objekat br.1-Prenodište sa restoranom Prz.+S Objekat br.2-Prerada voća i proizvodnja destilata Prz.+S k.p. 10869, 10870/1,10870/2 -K.O.RUMA Ul.Crje bb., RUMA
ODGOVORNI PROJEKTANT: <b>Slaviša Lukić, dipl.inž.arh.</b> licenca br.300 3284 03	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDR DEO PROJEKTA: <b>1 - PROJEKAT ARHITEKTURE</b>
DATUM: JUL 2025	RAZMERA: 1:100 BROJ CRTEŽA: 06
CRTEŽ: <b>PRESEK B-B</b>	



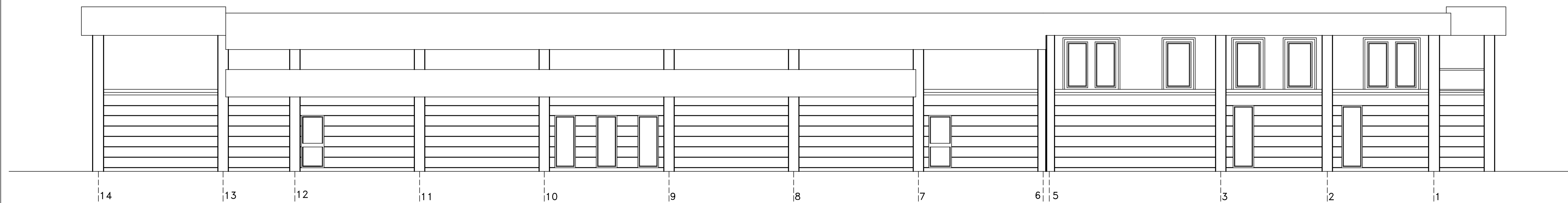
 <b>NS PROJEKT</b>	INVESTITOR:	IMPERIAL EVENT DOO RUMA ul. Zdravka Celara br.59, Ruma	
	ODGOVORNI PROJEKTANT:	Sloviša Lukic, dipl.inž.arh. Iscenca br.300 3284 03	
	OBJEKAT:	ETNO-TURISTIČKI SALAS Objekat br.1-Frenocište sa restoranom Prz.+S Objekat br.2-Frenoda vasa i proizvodnja daveštita Prz.+S k.p. 10889, 10870/1,10870/2 -K.O.RUMA UL.ČIKIĆA 35R, RUMA	
	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR	
DATUM:	JUL 2025	DEO PROJEKTA:	
CRTEŽ:	PRESEK C-C	RAZMERA:	BROJ CRTEŽA:
		1:100	07



*Slaviša Lukić*



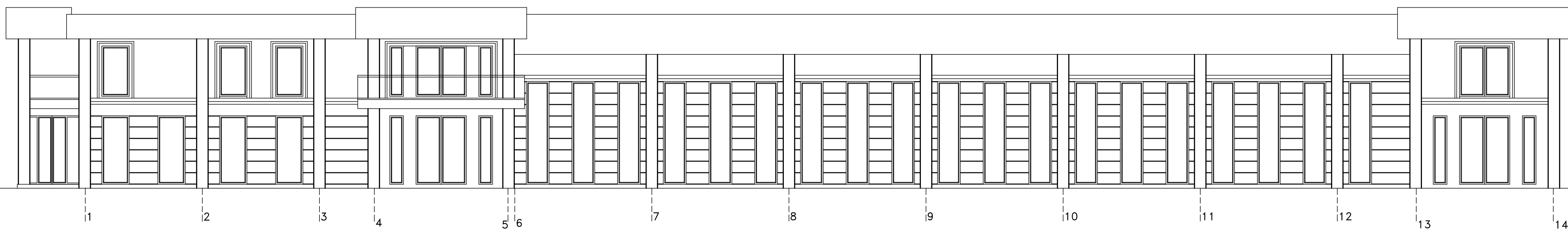
<b>NS</b> <b>PROJEKT</b>	INVESTITOR: <b>IMPERIAL EVENT DOO RUMA</b> ul. Zdravka Čelara br.59, Ruma
	OBJEKAT: ETNO-TURISTIČKI SALAŠ Objekat br.1-Prenočište sa restoranom Prz.+S Objekat br.2-Prerada voća i proizvodnja destilata Prz.+S k.p. 10869, 10870/1,10870/2 -K.O.RUMA Ul.Crje bb., RUMA
ODGOVORNI PROJEKTANT: <b>Slaviša Lukić, dipl.inž.arh.</b> licenca br.300 3284 03	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDR DEO PROJEKTA: <b>1 - PROJEKAT ARHITEKTURE</b>
DATUM: JUL 2025	CRTEŽ: JUŽNI IZGLED RAZMERA: 1:100 BROJ CRTEŽA: 08



14 13 12 11 10 9 8 7 6 5 3 2 1



<b>NS</b> <b>PROJEKT</b>	INVESTITOR:	IMPERIAL EVENT DOO RUMA ul. Zdravka Čelara br.59, Ruma
	OBJEKAT:	ETNO-TURISTIČKI SALAS Objekat br.1-Prenosište sa restoranom Priz.4S Objekat br.2-Prerada voća i proizvodnja destilata Priz.4S b.p. 10889, 10870/1,10870/2 -K.O.RUMA Ul.Črta bb. RUMA
ODGOVORNI PROJEKTANT: Sivoške Lukic, dipl.inž.arh. Licenca br.300_3284_03	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDR
DATUM: JUL 2025	DEO PROJEKTA:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
CRTEŽ:	ISTOČNI IZGLED	RAZMERA: 1:100 BROJ CRTEŽA: 09



<b>NS</b> <b>PROJEKT</b>	INVESTITOR: IMPERIAL EVENT DOO RUMA ul. Zdravka Čelara br.59, Ruma
	OBJEKT: Objekat br.1-Premašnice sa restoranom Priz.±S Objekat br.2-Prerada vode i prolevođnja destilata Priz.±S k.p. 10889, 10870/1,10870/2 -K.O.RUMA Ul.Črta bb. RUMA
ODGOVORNI PROJEKTANT: Sloviček Lukič, dipl.inž.arh. Ilicena br.300 3284 03	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDR
DATUM: JUL 2025	DEO PROJEKTA: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
CRTEŽ: ZAPADNI IZGLED	RAZMERA: 1:100
	BROJ CRTEŽA: 10



*Slaviša Lukić*



<b>NS</b> <b>PROJEKT</b>	INVESTITOR: <b>IMPERIAL EVENT DOO RUMA</b> ul. Zdravka Čelara br.59, Ruma
	OBJEKAT: ETNO-TURISTIČKI SALAŠ Objekat br.1-Prenodište sa restoranom Prz.+S Objekat br.2-Prerada voća i proizvodnja destilata Prz.+S k.p. 10869, 10870/1,10870/2 -K.O.RUMA Ul.Crje bb., RUMA
ODGOVORNI PROJEKTANT: <b>Slaviša Lukić, dipl.inž.arh.</b> licenca br.300 3284 03	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDR DEO PROJEKTA: <b>1 - PROJEKAT ARHITEKTURE</b>
DATUM: JUL 2025	RAZMERA: 1:100 BROJ CRTEŽA: 11

SEVERNI IZGLLED