



[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

**УП бр. 1/6-4/24**

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

**УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА – ПОСЛОВНОГ  
ПРОСТОРА СА ЧЕТИРИ ПОСЛОВНЕ ЈЕДИНИЦЕ**

на к.п. бр.2272, 2274 И 2275 к.о. Рума  
са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 7252  
к.о. Рума

Рума, септембар 2025.год.



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

**УП бр. 1/6-4/24**  
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА – ПОСЛОВНОГ  
ПРОСТОРА СА ЧЕТИРИ ПОСЛОВНЕ ЈЕДИНИЦЕ  
на к.п. бр.2272, 2274 И 2275 к.о. Рума  
са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 7252  
к.о. Рума

ИНВЕСТИТОР : Беловић Смиља и Беловић Мирослав  
Рума, Саве Здјелара бр. 24 Шашинци

ИЗРАЂИВАЧ : ЈП „Урбанизам и изградња Рума“

ДИРЕКТОРКА: ВЛАДИСЛАВА ПОВИЋ, дипл.инж.грађ.

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

САРАДНИЦИ: СТЕФАН БОШКОВИЋ мастер.инж,арх,  
ПЕТАР УНТЕРБЕРГЕР дипл. Инж. Саобр.  
АЛЕКСАНДРА ГИГОВ мастер Инж. Урб.

ОВЕРАВА: ОПШТИНСКА УПРАВА РУМА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

ШЕФ ОДЕЉЕЊА:

Љиљана Ђукић Ковачевић, дипл.правник

## САДРЖАЈ:

### **I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

---

- Решење о регистрацији јавног предузећа
- Решење о именовању одговорног урбанисте
- Копија лиценце за одговорног урбанисту
- Потврда о важењу лиценце
- Изјава одговорног урбанисте

### **II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

---

#### УВОД

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА
4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ (намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања)
5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (површине, индекс изграђености или индекс заузетости, спратност или висина, број паркинг места, проценат зелених површина)
6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ
8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА
11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА
12. ПРИБАВЉЕНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА
13. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

### **III ПРИЛОЗИ**

---

- Катастарско-топографски план
- Копија плана
- Извод из листа непокретности
- Захтев за израду урбанистичког пројекта

### **IV ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ**

---

- |               |   |
|---------------|---|
| <b>Лист 1</b> | ИЗВОД ИЗ ПЛАНА  |
| <b>Лист 2</b> | ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ   |
| <b>Лист 3</b> | СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПАРТЕРНОГ РЕШЕЊА  |
| <b>Лист 4</b> | РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ                                     |
| <b>Лист 5</b> | ПРИКАЗ САОБРАЋАЈА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ |

### **V САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА**

---

### **VI ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА**

---

# I 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.



### 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 унотрешњавају неке од послова и услуга и друге 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.

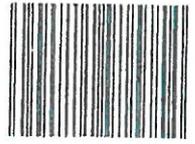




Република Српска  
Агенција за привредне регистре

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



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА  
Број: 831/25  
РУМА, 11. 09. 25 год.

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

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 допуну 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 Двдесетседмог 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 ESPB, **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

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

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

Број : 833-2/2024

Рума, 10.02.2025.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-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА У БЛОКУ 3-4-2 У РУМИ.**

В.Д. ДИРЕКТОРКА

Владислава Повић, дипл. инж. грађ.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Биљана П. Милутиновић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 1808971136546

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0951 06



У Београду,  
28. децембра 2006. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић  
ДИП. 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.



www.planruma.rs

## ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 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

Сектор за урбанистичко планирање

### ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду Урбанистичког пројекта бр.1/6-4/2024 - Урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу Пословног објекта – Пословног простора са 4 канцеларије на к.п. бр. 2272, 2274 и 2275 к.о. Рума са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 7252 к.о. Рума,

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

Изјављујем да је Урбанистички пројекат - Урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу Пословног објекта – Пословног простора са 4 канцеларије на к.п. бр. 2272, 2274 и 2275 к.о. Рума са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 7252 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
- Планом генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024 и 7/2025-техничка исправка)

Одговорни урбаниста:

Биљана Милутиновић, дипл. инж. арх.

Број лиценце:

200 0951 06

Печат:

Потпис:

## **II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

## УВОД

За потребе изградње пословног објекта – пословног простора са четири пословне јединице, спратности П+0, на к.п. бр.2272, 2274 и 2275 К.О. Рума, инвеститори Беловић Смиља и Беловић Мирослав из Шашинаца, Улица Саве Здјелара бр. 24, поднели су захтев за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде.

Увидом у приложену документацију, затим увидом у планску документацију и стварно стање на терену, ЈП "Урбанизам и изградња Рума" је приступио изради Урбанистичког пројекта - УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА – ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА СА ЧЕТИРИ ПОСЛОВНЕ ЈЕДИНИЦЕ на к.п. бр. 2272, 2274 и 2275 К.О. РУМА СА САОБРАЋАЈНИМ ПРИКЉУЧКОМ на к.п. 7252 К.О. Рума (ул. Вука Караџића)

### Постојеће стање:

На к.п. 2272 К.О. Рума налазе се 3 објекта, Објекат бр.1 који ће бити уклоњен у процесу обједињене процедуре пројектом припремних радова и објекти 2. и 3. биће уклоњени елаборатом геодетских радова у катастру непокретности. У листу непокретности бр. 4117 заведени су као Објекат 1: Стамбена зграда бруто површине 74 м<sup>2</sup>; Објекат 2: Стамбено-пословна зграда бруто површине 16 м<sup>2</sup>; Објекат 3: Помоћна зграда бруто површине 19 м<sup>2</sup>. На катастарској парцели 2274 К.О. Рума налазе се два објекта који ће бити уклоњени у поступку обједињене процедуре пројектом припремних радова при исходавању грађевинске дозволе.. У листу непокретности бр. 1383 заведени су као Објекат 1: Стамбена зграда бруто површине 68 м<sup>2</sup>; Објекат 2: Помоћна зграда бруто површине 24 м<sup>2</sup>.

## 1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др.закон и 9/2020, 52/2021 и 62/2023),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС", бр.32/2019, ),
- План генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема, бр.32/2021, 2/2023 и 9/2024 и 7/2025).

## 2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом обухваћене су к.п. бр. 2272, 2274 и 2275 К.О. Рума као и део парцеле к.п. 7252 К.О. Рума на којој се налази саобраћајни прикључак.

Укупна површина обухвата урбанистичког пројекта је 30а 61м<sup>2</sup>, и то 23а 08м<sup>2</sup> под грађевинским парцелама као и остатак као део коридора улице Вука Караџића (део к.п. бр. 7252) насрам предметних парцела, односно у ширини од око 37,9м.

Опис границе обухвата УП-а:

Граница почиње у тачки Т-1 у југоисточном темену к.п. бр. 2272 одакле води ка западу, јужном границом парцеле 2272 до тачке Т-2, тј. јужног темена контакта к.п. 2272 и 2275 К.О. Рума, одакле наставља у истом правцу, јужном границом к.п. 2275 К.О. Рума, до тачке Т-3, на контакту к.п. 2279/1, 2275 и 2279/2 и до тачке Т-4 у југозападном темену к.п. 2275 К.О. Рума. Из тачке Т-4 граница се креће ка северу, западном границом к.п. 2275 до тачке Т-5 и даље до тачке Т-6, тј. до крајње западне тачке контакта к.п. 2275 и 2274. Од југозападног темена к.п. 2274 и тачке Т-6 обухват наставља ка северу, западном границом к.п. 2274 до тачке Т-7, тј. северозападног темена исте парцеле, и наставља у правцу севера, управно на регулациону линију к.п. 2274 до северне границе саобраћајнице улице Вука Караџића, на парцели к.п. 7252 и тачке Т-8. Скрећући ка истоку и пратећи северну ивицу коловоза улице Вука Караџића граница обухвата долази у тачку Т-9, одакле поново скреће на југ и долази до североисточног темена к.п. 2272 и тачке Т-10, а затим пратећи источну границу поменути парцеле долази у тачке Т-11 где се граница благо ломи ка истоку и долази поново у почетну тачку Т-1.

Парцеле и делови парцела које се налазе у обухвату урбанистичког пројекта:

- К.п. бр.2272, укупне површине 11а 68м<sup>2</sup>, уписана у лист непокретности 4117 К.О. Рума. На парцели постоје евидентирана 3 објекта, Објекат бр.1 који ће бити уклоњен у процесу обједињене процедуре пројектом припремних радова и објекти 2. и 3. биће уклоњени елаборатом геодетских радова у катастру непокретности.

- К.п. бр.2274, укупне површине 4а 10м<sup>2</sup>, уписана у лист непокретности 1383 К.О. Рума. На парцели се налазе два објекта који ће бити уклоњени у поступку обједињене процедуре пројектом припремних радова при исходовању грађевинске дозволе.

- К.п. бр.2275, укупне површине 7а 33м<sup>2</sup>, уписана у лист непокретности 1383 К.О. Рума. На парцели нема евидентираних објеката.

- Део к.п. бр. 7252 (површина у обухвату плана - 7а 51м<sup>2</sup>), уписана у лист непокретности број 11602- Улица Вука Караџића.

К.п. бр. 2272 и 2275 су у приватној својини Беловић (Миленко) Смиље и Беловић (Светислав) Мирослава, обоје уделом 1/2; к.п. 2274 К.О. Рума је у приватној својини Беловић (Миленко) Смиље уделом 15/60 и Беловић (Светислав) Мирослава уделом 45/60, док је к.п. 7252 је у јавној својини Општине Рума уделом 1/1.

Предвиђено је спајање к.п. 2272, 2274 и 2275 у јединствену катастарску парцелу на којој ће се налазити објекат и све интерне саобраћајне површине. Део к.п. 7252 К.О. Рума који се налази у обухвату плана намењен је пројектовању и изградњи саобраћајног прилључка за потребе пословног објекта.

### 3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА

Према Плану Генералне Регулације Руме („Сл. Лист Општина Срема“ бр.32/2021, 2/2023 и 9/2024).), предметне к.п. бр. 2272, 2274 и 2275 К.О. Рума, лоциране су у границама грађевинског подручја Руме, у делу блока 3-4-2, са основном наменом породично становање.

Правила и услови на парцелама које припадају блоку 3-4-2 утврђују се директно из Плана Генералне регулације, осим за сложеније и обимније садржаје за које је потребна израда Урбанистичког пројекта архитектонске разраде.

Под породичном стамбеном изградњом, подразумева се изградња једног стамбеног објекта на грађевинској парцели, који садржи максимално 2 стамбене јединице (стана), за потребе породичног домаћинства, односно за потребе генерацијске поделе породице, као и нестамбених објеката по потреби а према условима парцеле.

#### **Врста и намена објеката који се могу градити на грађевинској парцели**

На грађевинској парцели породичног становања могу се градити:

- главни објекти: породични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање и **чисто пословни објекти**,
- други објекти: објекти компатибилне намене (објекти за заштиту деце и одраслих, здравствене ординације)
- помоћни објекти уз становање или пословање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.,
- економски објекти и објекти уз њих: пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини и др.

- Основна јединица на грађевинској парцели је породични стамбени објекат, са једним станом, с подразумевајућим стамбеним и помоћним просторијама.
- Породични стамбени објекат може да садржи макс. 2 стамбене јединице на парцели.
- **Максималан број пословних функционалних јединица на парцели је укупно две пословне јединице.**
- Код објеката који садрже и становање и пословање максималан број стамбених јединица је две стамбене јединице и две пословне јединице на парцели.
- **Пословни објекти на парцели ван стамбеног објекта могу бити различитих намена, величине, садржаја и техничких карактеристика према прописима за одговарајућу делатност, као и према условима за одређену зону односно локацију.**

#### **Пословне делатности у оквиру породичног становања**

- Породично становање подразумева одговарајући просторни стандард, аутономност, комфор, мир, односно висок квалитет живљења.
- У зонама, потезима и на парцелама породичног становања наставиће се тренд увођења различитих радних односно пословних делатности, првенствено за опслуживање становника и примерених становању.
- **Дозвољене делатности из области: трговине (мешовите или уникатне робе, изложбени салони специфичне робе високог естетског нивоа и сл.), туризма, угоститељства, услужног занатства (мање занатске радионице), здравства (апотеке за људске потребе, биљне аптеке, стоматолошке или друге медицинске ординације мањег капацитета), културе и разоноде (галерије, читаонице, ателјеи, уметничке радионице...), администрације (банке, бирои, агенције и сл.) и**

разне врсте услуга (агенције, фризерски и козметички салони, теретане, фитнес центри, дечије играонице, и сл.).

- **Основни услов је да за планирану делатност морају да постоје просторни услови у објекту (новом, реконструисаном, адаптираном) односно на парцели, могућност прикључења односно обезбеђења инфраструктуре и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.**

- Радни односно пословни простори у оквиру стамбеног објекта морају да буду технички и функционално одвојени од стамбеног простора и да задовоље нормативе, техничке, санитарне и друге посебне услове за обављање појединих делатности.

- **При пројектовању и изградњи пословних објеката подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности.**

#### **Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**

- Главни објекат се предњом фасадом поставља на предњу грађевинску линију.

- **Сви објекти на парцели, главни и други пратећи и помоћни објекти, постављају се унутар површине ограничене грађевинским линијама.**

- Предња грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом (уколико је више од 50% објеката у блоку постављено на регулациону линију), да буде увучена 3,0m или 6m у односу на регулацију. На постојећим изграђеним парцелама код реконструкције и доградње задржава се постојећа грађевинска линија.

- **Објекти који у подземној или приземној етажи садрже гаражу или пословни простор (када је улаз у гаражу планиран са улице), по правилу се постављају на 6,00 m од регулационе линије.**

- У односу на бочне суседне парцеле, нови стамбени и други објекти се постављају на парцели по правилу (ритму) у одређеним зонама/блоковима, односно уличним потезима.

- Нове стамбене зграде постављају се према ближем бочном суседу на мин. 0,50, од заједничке границе парцеле, а према даљем суседу најмање 3,00 m, односно мора се обезбедити колски пролаз у дубину парцеле.

- За све објекте важи услов да објекти или истурени делови објеката на парцели не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

- На постојећим изграђеним грађевинским парцелама задржава се постојећи колски пролаз, код реконструкције и доградње објеката.

- **Пословни објекти се постављају према ближем бочном суседу на мин.1,0m од заједничке границе парцеле, а према даљем суседу најмање 3,0m. (за стамбене објекте ове вредности износе 0,5m и 3.0m)**

- Помоћни објекти који се граде у дну парцеле постављају се на растојању од 0,5m од границе бочних суседа или на граници са суседом (уз сагласност суседа), у изграђеним зонама традиционалног низа није потребна сагласност суседа.

- **Уколико се помоћни објекат не планира у дну парцеле, неопходно је од једног суседа обезбедити колски пролаз у дубину парцеле, ширине мин. 3,5m.**

- **Задња грађевинска линија пословних објеката се утврђује на растојању од 1,0m, помоћних 0,5m од границе са суседом или на граници са суседом.**

#### **Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

- Размак између сопственог и суседних стамбених објеката треба да буде најмање 3,5m. Код постојећих објеката постојећи размак се задржава код извођења радова реконструкције и доградње.

- Удаљеност главног од другог објекта уз главни објекат је најмање 3,0m.

- Пратећи (помоћни) објекти уз становање и пословање могу бити изграђени и уз главни објекат уколико су задовољени санитарни и други технички услови.

- Удаљеност економског објекта од главног објекта на парцели (стамбеног, стамбено пословног) као и од пратећег пословног објекта не може бити мања од 15,0m.

#### **Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле**

- **Индекс заузетости за изградњу слободностојећих, двојних и објеката у низу је макс. 50%, код (полу) атријумских макс. 70%.**
- **Индекс изграђености на једној стамбеној грађевинској парцели може да буде макс. 1,6, код атријумских до 2,1.**

#### **Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

- Засебни пословни (радни) објекти могу бити макс. спратности П+1.
- Извођење подрума или сутерена могуће је у свим објектима где не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- **Висина чисто пословних објеката макс. 9,0.**
- **Приликом градње објеката неопходно је примењивати стандардне светле висине спратних етажа (2,40-2,70m, изузетно и више), а за пословне (радне) просторије према прописима за одговарајућу делатност (начелно не испод 3,00 m).**
- **Нестандардна висина објекта је у случају примене нестандартних светлних висина етажа и комбинације етажа: високо приземље, међуспрат, галерија, поткровље, мансарда.**
- **Ограничења и други услови висине објекта или других елемената објекта утврђују се планом разраде, као и у појединим случајевима из техничких или других разлога, посебно ако се заклања визура или осунчање суседних објеката или ако се ради о уличним потезима с објектима традиционалног низа.**

#### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

- **Поред главних објеката на парцелама породичног становања могућа је изградња и других објеката и то:**
  - други објекти на парцели поред главног стамбеног, стамбено-пословног, односно пословно стамбеног су: стамбени и пословни објекти,
  - помоћни објекти: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.,
  - економски објекти и објекти уз њих: пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини и објекти намењени исхрани стоке и др.
- **Пословни (радни) објекти на парцели ван стамбеног објекта могу бити: различите занатске радионице, магацини и други објекти и простори везани за делатност, као и пословни објекти различитих других намена.**
- **Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат или може бити постављен на исту предњу грађевинску линију уз обавезно поштовање услова одмицања објеката на сопственој и на суседним парцелама.**

#### **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила**

- **Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дну парцеле.**
- **Колски приступ објекту (објектима) односно парцели са јавног простора односно од уличног коловоза, обезбеђује се приступним путем или мостићем-"ћупријом" преко уличног канала и његовим зацевљењем, ширине начелно 3,00 m, или на други начин према посебним условима, зависно од карактеристика улице.**

- Приступ дубини парцеле обезбеђује се пролазом поред објекта ширине мин. 3,00 m или кроз надкривени колски пролаз ("ајнфорт") 3,50 m, висине 4,00 m, код објекта у савременом низу кроз "ајнфорт" или кроз пролазну гаражу у оквиру објекта.
- **Смештај сопствених возила и машина обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама или на отвореном простору.**
- Подземне гараже се не урачунавају у индекс изграђености, односно заузетости.
- Уколико се у оквиру стамбеног објекта односно парцеле налази пословни простор у коме се обавља делатност са сталним контактом са корисницима, може се :
  - у уличном простору, у ширини парцеле, одобрити изградња манипулативног или паркинг простора за потребе корисника, уколико тај простор није уређен или планиран за другу намену,
  - у предњем делу парцеле, испред повученог стамбеног објекта, одобрити паркинг простор за потребе корисника.
- **Јавни простор се не може користити за обављање делатности, складиштење материјала, нити за паркирање тешких возила и машина и сл., него се за ту сврху користи простор сопствене парцеле уколико за то постоје услови.**
- Препоруком норматива за паркирање путничких возила за градске садржаје из Плана генералне регулације Руме, предлаже се да је за пословне објекте неопходно обезбедити 23 паркинг места на 1000 м<sup>2</sup> пословног простора, од чега 10% паркинг места мора бити прилагођено особама са смањеном покретљивошћу.

#### **Услови заштите суседних објеката**

- Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу утврђених овим планом, нарочито поштовање грађевинских линија, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима, међусобне удаљености објеката и сл.
  - Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти, како на сопственој тако и на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).
  - **Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима.**
    - Уколико се објекти наслањају, инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције, односно за заштиту целокупног постојећег објекта.
    - Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.
    - Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.
    - Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацавање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).
    - Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
    - **Пад приступне пешачке стазе, рампе гараже, уколико је у приземљу, или помоћних односно радних простора, колских приступа дворишту и дворишних платоа треба да буде оријентисан према улици, евентуално делом према зеленим површинама на парцели (врт, башта и сл.).**
      - Пад рампе може бити према сопственом објекту (напр. гаража у сутерену) и тада се одвод површинске воде решава дренажом или на други погодан начин.

- **Нивелацијом дворишта се мора обезбедити да вода из сопственог дворишта не угрожава објекте и простор суседних парцела.**

### **Архитектонски услови за објекте**

- Подразумева се да се на једној грађевинској парцели, као најмањој просторној јединици пројектују и изводе објекти и уређује целокупна површина парцеле као јединствена функционална и обликовна целина, према концепту и условима уређења одређене зоне, блока или уличног потеза.
- Стамбени, пословни (радни) помоћни и други објекти се могу изводити према типском или нарученом пројекту, према потребама и жељама инвеститора, у складу са урбанистичким и другим условима.
- Помоћни, пословни (радни) објекти односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена.
- Сви објекти (стамбени и нестамбени) треба да буду изведени од савремених, квалитетних, трајних материјала, да буду функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама.
- Уколико је пословни односно радни простор у приземљу стамбеног објекта, кота пода је 0,20-0,50m; кота пода приземља слободних помоћних и пословних односно радних објеката може да буде 0,20-1,00m зависно да ли је планирана изградња подрума или не.
- Препоручује се да мин. КПП, посебно локала, буде бар за 2 висине степеника, обзиром на приметно слегање тла, а и ради евентуалних партерних радова у оквиру реконструкције улице или сопственог дворишта.
- Светла висина пословних просторија је мин. 3,00m, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност.
- Кровне равни стамбених објеката по правилу треба да су косе (у изузетним случајевима и равни кровови или кровне терасе), с падом кровних равни (гледајући у односу на улицу) попут претежног броја објеката у уличном фронту, нестамбених објеката такође косе, а код свих са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију.
- Кровни покривач може бити цреп, тегола или неки други адекватан материјал.
- Могуће је извођење лежећих прозора у равни крова или вертикалних (кровна баца).
- Код објеката код којих се не изводи поткровље, односно који се завршавају таванским простором, дозвољено је извођење назидка по ободним зидовима до највише 30cm.
- Зидови треба да су по правилу од опеке или комбиновани, фасада малтерисана и бојена одговарајућом бојом (бојама), или од фасадне опеке или комбиноване обраде, равна или са упустима односно дозвољеним испустима (лође, балкони, еркери и сл.).
- Извођење спољног отвореног степеништа за спрат или поткровље се не препоручује. Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,9m улази у габарит објекта.
- Главне отворе на објекту, по правилу предвидети на уличној и фасади објекта орјентисаној према сопственом дворишту (бочном или задњем).
- Отвори на објектима, на парцели који су према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 2,5m, начелно се не предвиђају.
- Изузетно, према суседу, на мањој удаљености од 2,5m, се могу предвидети већи отвори само са фиксним мат стаклом, "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор, радионице и магацини) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење сопствених просторија, чији је паравет минималне висине 1,8m од коте пода просторије, при чему такви отвори

односно прозори на подрумским (сутеренским) просторијама морају бити маскирани или непровидни (фиксне жалузине, перфориране плоче, мат стакло и сл.).

- На зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу могу имати појединачне испусте али не преко 0,5m.

### **Испусти на објектима**

- Код објеката који садрже пословање у приземљу, изнад висине од 2,50m испусти у јавни простор могу бити:

- конзолне рекламе испуштене до 1,20m,

- платнене или пластичне надстрешнице на лакој конзолној (склопивој) металној конструкцији испуштене до 2,0m, платнене или пластичне надстрешнице на монтажано-демонтажној металној конструкцији изнад тротоара а на мин 1,0m од ивице коловоза.

- Испусти према осталим границама парцеле нису ограничени уз услов да се увек испоштују прописане удаљености од границе са суседима, као и међусобно растојење објеката на сопственој и на суседним парцелама.

- На зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу могу имати појединачне испусте али не преко 0,50m.

- Сем испод основног габарита, објекат може да садржи подземне делове и ван њега и то за: помоћне, евентуално радне просторије, склониште и сл., по правилу у равни терена, при чему се не смеју прећи границе парцеле.

- Граница суседне парцеле се не може прећи ни испод коте терена осим изузетно темељне стопе али уз обавезну сагласност власника односно корисника суседне парцеле, (у случајевима када се објекат гради на граници са суседом).

### **Инфраструктура и уређење парцеле**

- Оптимални стандард је да грађевинска парцела са стамбеним и нестамбеним објектима има приступ на улични коловоз са тврдом подлогом и прикључке на уличну водоводну мрежу, фекалну и атмосферску канализацију, гасоводну, електро и ТТ мрежу, евентуално топоводну и ТВ кабловску мрежу.

- **Минимални стандард, као почетни и привремени, у зонама нове породичне градње, је прикључење на пут, водоводну, канализациону и електро мрежу.**

- Прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре врши се према постојећим односно планираним техничким могућностима мреже, на начин како је предвиђено урбанистичким планом и техничком документацијом, а на основу прописа, те сагласности и услова надлежног органа или предузећа.

- Сем прикључења на градску водоводну мрежу, на парцели је дозвољено копање односно бушење бунара ради обезбеђења питке или технолошке воде за потребе дозвољене делатности, према просторним, санитарно-техничким и другим могућностима односно прописима и условима.

- Уколико не постоји могућност прикључења на мрежу фекалне канализације, објекти на парцели морају бити повезани на прописну септичку јаму, удаљену по пропису од сопствених и суседних стамбених и других објеката ; исто се односи на постављање пољских клозета, ђубришта и сл. по правилу код пољопривредних домаћинстава.

- Одводњавање атмосферских вода са објеката и површина сопствене парцеле врши се кроз парцелу површински или зацењено, прикључак у отворену или зацењену уличну атмосферску канализацију мора бити зацењен, део вода могу да

приме слободне односно зелене површине парцеле, зависно од њихове величине, а воде се не смеју усмеравати према суседним парцелама.

- У градску канализацију директно се упуштају кућне отпадне и површинске воде, док отпадне односно површинске запрљане воде, као продукт одређене дозвољене делатности, морају да имају одговарајући предтретман, како је то прописима предвиђено за ту делатност.

- Коришћење и уређење партерних површина парцеле врши се по нахођењу власника односно корисника парцеле, уколико урбанистичким планом или на други начин није друкчије одређено односно прецизирано, уз услов да се не ремети оптимална организација сопствене нити угрожавају суседне парцеле.

- Сем уређења пешачких и колских приступа, подразумева се извођење интерне саобраћајнице у дубину парцеле, као и потребне манипулативне површине у дворишту, нарочито ако се на парцели обавља одређена делатност, по правилу све са тврдим забором.

- Слободне, неангажоване површине парцеле по правилу се користе за озелењавање и уређење врта, а зависно од зоне у којој се парцела налази и њене величине, у дну може да садржи већу или мању башту, воћњак и сл.

### **Услови за оградавање грађевинске парцеле**

- Ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију или увучену унутар сопствене парцеле.

- Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници (по договору суседа), или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде.

- Простор на парцели, посебно оној где је дозвољена пољопривредна или нека друга делатност као и на парцели стамбеног комплекса породичног становања, може се преграђивати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те ограде не могу бити више од спољних ограда.

- Ограде могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената, жичане и др, без подзида или са подзидом висине до 1,0m, као и жива ограда.

- Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,0m, а према улици начелно уједначена с околним оградама али не виша од 2,0m (оптимална висина до 1,60m).

- У склопу ограда подразумевају се колске и пешачке капије, које су у уличним оградама по правилу исте висине као ограда, а могу бити и посебно наглашене и обрађене, крила капија пешачких и колских улаза морају се отварати ка унутрашњости парцеле, исто се односи на самосталне гараже на УРЛ или ако су у објекту постављеном на ту линију.

### **Услови за зеленило и слободне површине**

- Уређење слободних површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре. Уређење појединачних парцела породичног становања вршиће се према жељама власника, у зависности од величине парцеле, а у дну парцеле могуће су веће или мање баште, воћњаци, затим уређени травњаци и цветњаци.

- Процент озелењености парцела намењених породичном становању треба да буде најмање 30%.

### **Депоноване и евакуација отпада**

- Депоноване кућног смећа врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту.

- Евакуација се врши организовано, преко за то надлежног предузећа.

- *Отпад из радних (пословних) објеката, складиштиће се у контејнере на сопственој парцели, а у зависности од врсте отпада и по потреби разврставати и трајно одвозити на депоније за трајно складиштење отпада. Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера. Места за контејнере су обавезно од тврде подлоге, бетон или асфалт.*

#### **4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ**

##### **Препарцелација**

Катастарске парцеле к.п. 2274, 2275 и 2273 К.О. Рума је пре добијања употребне дозволе за пословни објекат неопходно објединити, на начин приказан у графичком прилогу бр. 6 „План парцелације“.

##### **Објекти за уклањање**

Сви објекти евидентирани на предметним парцелама се уклањају на начин описан у поглављу „Постојеће стање“ на страни 1.

##### **Планирана изградња: нови слободностојећи објекат**

**Намена објекта:** пословни објекат – пословни простор са 4 пословне јединице

**Димензије објекта:** ширина макс. 29.3м , дужина макс. 37.м.

##### **Просторна организација**

На парцелама к.п. 2272, 2274 и 2275 К.О. Рума планира се изградња пословног објекта-пословног простора са 4 пословне јединице спратности П+0, који се простире дуж западне границе парцеле, на 1.0 м удаљености од западног суседа, у правцу север-југ.

Саобраћајни прикључак са улице Вука Караџића, планиран са северне стране предметних парцела, пројектује се као двосмерни колски прилаз ширине 5,5м и радијуса кривине 5,0м . Уз регулациону линију предметних парцела пролази и бетонски тротоар чије је укрштање потребно нивелационо ускладити са колским прилазом, помоћу оборених ивичњака.

Пешачки прикључак је планиран као независтан пешачки прилаз ширине 1.5м, са северне стране парцеле односно са тротоаре у улици Вука Караџића.

Паркирање путничких возила за потребе објекта решено је помоћу 16 паркинг места за путничка возила, у северозападном делу парцеле од чега је једно паркинг место прилагођено особама са смањеном покретљивошћу. Паркирање и улаз теретних возила на парцели нису планирани из разлога што пословни простори нису намењени делатностима које захтевају допремање и складиштење робе. Све преостале површине на парцели које нису под објектом или саобраћајним површинама се озелењавају.

### **Регулација**

- Предња грађевинска линија 17,0м од регулационе линије према улици Вука Караџића
- Бочна грађевинска линија према западном суседу, тј. према ближем суседу, утврђује се на растојању растојању од 1.0м, према к.п. 2277 и 2276 К.О. Рума
- Грађевинска линија према источној граници парцеле, односно даљем суседу утврђена на мин. 7,70м. Према к.п. 2270 К.О. Рума
- Задња грађевинска линија, према јужном суседу, утврђена је на растојању од 5.90м од границе парцеле.

Регулација и грађевинске линије су приказане на графичком прилогу Лист 4 „Саобраћајно и регулационо нивелационо решење локације.“

Вертикална регулација односи се на постојеће стање терена и на висинско усклађивање планираних захвата са постојећим саобраћајним површинама, односно на нивелационе интервенције у циљу постизања што оптималнијих техничких решења, уклапања нових саобраћајних и пешачких површина и одвођењу атмосферских вода.

### **Спратност објекта**

Спратност пословног објекта је П+0, док максимална планирана висина износи 6,40 м у односу на коту приступног тротоара.

Кота пода приземља је на +0,20м од коте околног пешачког тротоара.

### **Нивелација**

Терен је у постојећем стању прилично раван. Правилно пројектованим нагибима саобраћајних и манипулативних површина, обезбедиће се да се кишне воде одводе до најближих зелених површина

Површине око објеката са тврдим застором, пројектују се са падом ка зеленим површинама.

### **Приступ локацији**

Директан приступ на јавни пут, улицу Вука Караџића, обезбеђује се преко двосмерног колског прилаза ширине 5,5м.

### **Паркирање возила**

Паркирање возила за потребе пословног објекта обезбедиће се у оквиру сопствене парцеле и то 16 паркинг места за путничка возила, од чега је једно место намењена особама са смањеном покретљивошћу.

### **Остали услови**

Поред напред наведених услова важе сви остали елементи за уређење и изградњу утврђени Планом Генералне Регулације за објекте пословања на парцелама породичног становања.

Концепција, програм и услови за изградњу и уређење предметне локације утврђени овим УП-ом, чији је саставни део Идејно решење планираног пословног објекта, подразумевају реализацију планираних радова како је условљено Урбанистичким пројектом уз могућност мањих измена приликом разраде техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу. То подразумева мања одступања техничке природе у погледу хоризонталне и вертикалне регулације, димензија објекта (дефинисани габарит), инфраструктуре у циљу добијања рационалнијих и повољнијих решења.

Приликом разраде Идејног решења, односно израде Пројекта за грађевинску дозволу, могућа мања одступања у односу на Идејно решење, с тим да та одступања не могу бити у супротности са планским документом и овим Урбанистичким пројектом, као ни осталим условима за пројектовање и прикључење издатим за изградњу објекта (максимални индекс заузетости, индекс изграђености максимална спратност и висина објекта и сл...).

## **5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ**

Површина грађевинских парцела	<b>2.311,00m<sup>2</sup></b>
Површина под објектом - бруто површина приземља	<b>1098,75m<sup>2</sup></b>
Укупна развијена бруто површина објекта	<b>1098,75m<sup>2</sup></b>
Укупна развијена бруто површина објекта надземно	<b>1098,75m<sup>2</sup></b>
Површине под тврдим засторима	<b>518,82m<sup>2</sup></b>
Зелене површине	<b>693,43m<sup>2</sup></b>

**Индекс заузетости парцеле – 47,54% (макс.50%)**

**Индекс изграђености парцеле - 0,47 (макс.1,6)**

**Процент површина под тврдим засторима је 22,46%.**

**Процент зелених површина је 30,00%.**

## **6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА**

### **Партерне и зелене површине**

Све неангазоване површине, односно површине које нису под тврдим забором, уредиће се као зелене површине.

Грађевинска парцела се ограђује жичаном оградом висине 1.0м са укопаним бетонским стубовима, и то на начин да се сви елементи ограде налазе на сопственој парцели.

Паркинзи су пројектовани од бехатон плоча, док ће се саднице средњег и ниског растиња налазити испред објекта, тј. према улици Вука Караџића и према источном (даљем) суседу.

#### **Депонованье и евакуација отпадака**

Депонованье смећа вршиће се у одговарајуће посуде на пункту површине 1,5м<sup>2</sup> који је пројектован уз интерну саобраћајницу, на месту приступачном за прилаз возила надлежног предузећа за одвожење смећа. Евакуација се врши преко, за то надлежног предузећа.

## **7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ**

### **Саобраћајна инфраструктура**

#### **Прикључење на јавну путну мрежу**

Колски приступ објекту обезбеђује се преко двосмерног колског прикључка на коловоз улице Вука Караџића. Прикључак на јавни пут се изводи са коловозним застором и коловозном конструкцијом за меродавно возило (путничко возило,) пројектоване ширине 5,5м и радијусом кривине од 5,0 м. (усклађено са осталим прикључцима на реконструисаној саобраћајници улице Вука Караџића).

Прихватање и одводњавање површинских вода са простора који је третиран Урбанистичким пројектом треба усмерити ка атмосферској канализацији у коридору улице Вука Караџића.

Током извођења радова обезбедити несметано одвијање саобраћаја, заштиту околних објеката и постојеће инфраструктуре, а након завршених радова, све околне објекте и површине довести у првобитно стање.

#### **Колски саобраћај унутар локације**

Унутар локације је пројектована интерна саобраћајница ширине 5,5 м, за двосмеран режим вожње и за манипулисање путничких возила приликом паркирања. Ова саобраћајница, као и пословне јединице у објекту, нису намењене делатностима које захтевају приступ доставних возила.

Атмосферске воде са интерне саобраћајнице се путем адекватних попречних и подужних падова спроводе до атмосферске канализације у улици Вука Караџића.

Коловозну конструкцију је потребно пројектовати за лако саобраћајно оптерећење (осовинско оптерећење од најмање 6,0т по осовини).

Саобраћајне површине оивичити бетонским ивичњацима у бетонским темељима, на адекватним местима оборени.

#### **Мирујући саобраћај**

На основу Плана Генералне Регулације Руме ("Сл. лист општина Срема, бр.32/2021, 2/2023, 9/2024 и 7/2025) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС", бр.32/2019), којима су дате препоруке за паркирање путничких возила за градске

садржаје, предложено је да паркирање возила за потребе пословног објекта износи 1ПМ/70м<sup>2</sup>, тј за предметни објекат површине 1098,75 м<sup>2</sup> тај број износи 16 ПМ, од чега је једно паркинг место намењено за паркирање особа са ограниченом покретљивошћу.

Тип паркирања је управан. Димензије једног паркинг места за управни тип паркирања је 5,0м x 2,5м, док су димензије 1ПМ које користе особе са инвалидитетом мин. 3,7м x 5,0 м.

Димензије и број паркинг места које користе особе са инвалидитетом су у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

### **Пешачки саобраћај**

Пешачке комуникације се обављају преко посебног пешачког приступа ширине 1,5 м, директно са тротоара улице Вука Караџића, и преко интерних пешачких комуникација ширине 1,5м, које иду око самог објекта.

### **Комунална инфраструктура:**

#### **Водоводна мрежа**

Планирани пословни објекат прикључити на постојеће цевоводе водоводне мреже на простору УПР-а.

У складу хидрауличког прорачуна и Закона о противпожарној заштити извести прикључак одговарајућих димензија на постојећу водоводну мрежу ПЕ-100 Ø100 која се простире јужном страном путног појаса улице В. Караџића.

Планирани пословни објекат ће користити два евидентарина прикључка на парцели за своје санитарне потребе, уз обавезу инвеститора да исте преведе на себе тј. евидентира се као корисник услуга у ЈП „Водовод“ Рума.

Свака несависна пословна јединица мора имати сопствени водомер, тј. поред постојећих потребна је изградња још 2 водомера, што ће се постићи раздвајањем (пре водомера) постојечих прикључака и уградњом два нова водомера Ø3/4 у постојећа водомерна окна.

Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему (за прикључак Ф3/4" димензије 1,0x1,0 m, за Ф50 дим.1,50x2,20 m). Шахт сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0 м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5м.

Прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектује се управно на уличну цев.

Изнад трасе прикључка водовода није дозвољено постављати приступне путеве, али како се у делу не може избећи пројектом предвидети постављање одговарајуће заштитне цеви односно обезбедити адекватну заштиту од механичког оштећења.

Власник односно корисник непокретности која се налази испод, изнад или поред објекта, цевовода, прикључних водова или инсталација јавног водовода, не може обављати радове који би могли ометати водоснабдевање и одржавање водоводних инсталација.

Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.

Извођење прикључка на месну водоводну мрежу је искључиво у надлежности ЈП „Водовод“ Рума.

Део јавне водоводне мреже који ће се укрстити - остати испод приступне саобраћајнице за улаз и излаз из интерног дворишта, неопходно је обезбедити прописаном дубином укопавања цевовода и заштитом од механичког оштећења.

### **Фекална канализација**

Одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из објекта решити зацевљеном мрежом од ПВЦ цеви  $\varnothing 160$  до уличне фекалне канализације. У дворишту пословног објекта, иза саме регулационе линиј, предвидети ревизионо окно на прикључном воду фекалне канализације.

Прикључак од ревизионог окна до уличне канализационе мреже извести управно са падом од 2%.

Прикључење атмосферске канализације и дренажних вода од објекта није дозвољено на систем фекалне канализације.

### **Атмосферска канализација**

Прихватање и одвођење површинских вода са саобраћајних површина унутар Урбанистичког пројекта, као и са кровних површина објекта се врши једним делом директно на систем атмосферске канализације у улици Вука Караџића, а другим делом ка зеленим површинама на парцели у задњем делу парцеле.

### **Електроенергетска мрежа**

За потребе пројектованог пословног објекта који се прикључује на напон од 0.4 кV, фактора снаге 0.95, потребно је обезбедити четири (4) прикључка максималне снаге 17,25 kW и називне снаге осигурача 25А. У складу са овим потребно је поставити типски орман мерног места тип ПОММ-4 на САБП-600 за смештај до четири мерна уређаја на јавној површини у улици Вука Караџића у Руми. Нов ПОММ-4 на САБП-600 се поставља иза постојећег ПОММ-2/Х на САБП-600. Димензије поменутог типског ормана су 105x600x235мм.

Постојећа три (3) трофазна бројила из постојећих ОММ (2915304, 2561149 и 7471202) на предметној парцели се демонирају и трајно развезују са НН мреже у постојећем КПК ЕВ-1 П у САБП-600.

Из ормана мерног места до разводне табле у објекту обезбеђују се ЧЕТИРИ четворожилна вода максималног пресека 16мм<sup>2</sup>, одговарајућег типа.

Објект се прикључује директно у мерни орман, док се тај прикључак везује на најближу постојећу КПК ЕВ-1П у постојећем САБП-600 на којем је постављен постојећи ПОММ-2/Х на јавној површини.

Нови прикључни 1kV кабловски вод ипа РР00-А 4x50 мм<sup>2</sup> дужине око 4м мерено од постојеће КПК ЕВ.1П у САБП-600 на којем се налази постојећи ПОММ-2/Х, до нове КПК СЕВ-1П у новом САБП-600 на које се поставља нов ПОММ-4.

Бројила активне лектричне енергије су двотарифна, док су сва трофазна бројила тросистемска са директним начином прикључења. У нови орман мерног места ПОММ-4 на САБП-600 уграђују се четири (4) нова трофазно мултифункционално бројило активне енергије за директан прикључак и главне аутоматске осигураче од 25А. (4x(3x25А))

За елиминисање пролазно земљоспоја примењује се једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2с и земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5с.

Нисконапонски вод се изводи подземним кабловским водом одговарајућег пресека, на дубини 0,8м, углавном испод зелених површина. На местима укрштања за путном мрежом извести укрштање кроз заштитну цев на дубини 1,3м од горње површине коловоза.

Електроенергетски каблови треба да су при паралелном вођењу на растојању 1 м од вововодне мреже и 0,5 м од осталих инсталација .

Улаз у објекат осветлити, светиљкама смештеним на фасади објекат.

### **Снабдевање гасом**

У складу са ставом 3, члана 91. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др.закон и 9/2020, 52/2021 и 62/2023), „Сви власници објеката на територији, односно на делу територије јединице локалне самоуправе који је комунално опремљен за грађење и коришћење, а нарочито који има постојећу инфраструктуру водовода, канализације, **гасовода**, и даљинског грејања, дужни су да се прикључе на постојећу инфраструктуру, у зависности од намене објекта.“ Приликом планирања и извођења објектаобавезно је придржавати се услова из Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 БАР („Сл. Гласник РС“ 86/2015) Објекат ће користити гас као примарни начин грејања.

### **ТК мрежа**

Идејним решењем није планирано прикључење објекта на ТК мрежу.

## **8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

Парцеле, које су у обухвату урбанистичког пројекта, се налазе у зони са степеном сеизмичности од 8°МЦС, те је потребно приликом израде пројектно техничке документације објекта, обезбедити мере за отпорност објекта од поменутог степена сеизмичности.

## **9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Мере за заштиту животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, атмосферских пражњења, подземних вода сеизмичких утицаја) и негативног случајног и намерног дејства људског фактора у миру и ратним околностима (немара који за последицу има: хаварије, механичка и хемијска оштећења, пожаре, хемијска и радиоактивна и друга штетна зрачења).

Елиминисање ових негативних дејстава или свођење на мин. утицаје постиже се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању, изградњи (грађевинских прописа нарочито код избора конструктивног склопа и фундаирања, а за сеизмичке утицаје 8° МКС скале, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, и опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објеката на појединачним локацијама како би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитарским возилима и противпожарна, хидрантска мрежа и др.)

Заштита животне средине обезбеђује се, пре свега поштовањем позитивних законских норми, прописа и техничких услова сва негативна дејства природе и ненамерна дејства човека се свде на минималну меру законом дозвољену.

Такође применом атестираних грађевинских материјала отпорних на наведене штетне утицаје исти ће бити елиминисани или доведени у границе дозвољеног.

Забрањује се употреба грађевинских материјала који остављају сумњу на појачано радиоактивно зрачење,недовољну носивост, недовољну отпорност на ватру и сл. Простори затворени и отворени морају бити опремљени одговарајућим инсталацијама и опремом која ће помоћи благовремено реаговање на уочену опасност (противпожарне инсталације, водовод и суво гашење пожара, противпожарни путеви који омогућавају доступност ватрогасном возилу свих објеката на парцели, приступ санитарском возилу за случај указивања помоћи у несрећеним случајевима). Заступљено зеленило такође представља вид мере заштите човекове околине.

С обзиром да на локацији нема карактеристичних природних фактора и вредности, сви параметри заштите животне средине се примењују на основу сагласности добијених приликом израде плана вишег реда.

## **10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

На предметном подручју нити у њеној непосредној близини, нису евидентирани археолошки локалитети нити добра под претходном заштитом.

Неопходно је применити опште услове и мере заштите:

- Ако се у току извођења радова, наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у ком је откривен, а све у складу са чланом 109 став1, 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.
- Инвеститор је дужан да благовремено, најкасније 8 дана пре почетка, пријави Заводу извођење земљаних радова.

На основу сагласности надлежних предузећа, као и увидом у плански документ, констатујемо да се на предметном подручју не налазе заштићена нити за заштиту предложена природна и културна добра.

## 11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Намена објекта: пословни објекат – салон намештаја

Тип објекта: слободностојећи објекат

Димензије објекта: ширина макс 29.30м, дужина макс. 37,50м

Спратност објекта: П+0

Класификациони број и категорија објекта: 122 012 (100%), В категорије

Објекат садржи укупно 4 пословне функционалне јединице, тј. четири канцеларијска простора. Свака канцеларија поседује тоалет, оставу и кухињу.

Садржај објекта:

Приземље: канцеларија х4, ходник х4, остава х4, тоалет х4 и кухиња х4

Укупна бруто површина приземља – **1098,75**м<sup>2</sup> (према ИДР-у).

Укупна бруто површина објекта (надземно) – 1098,75м<sup>2</sup> (према ИДР-у).

Укупна нето површина објекта (надземно) – 1057,89 м<sup>2</sup> (према ИДР-у).

Бруто и нето површине објекта могу да имају минимална одступања од површина датих ИДР-ом приликом разраде, односно приликом израде Пројекта за грађевинску дозволу.

Пројектована су четири пешачка улаза у објекат, три са северне и један са источне стране објекта преко колско-пешачке површине.

Кров објекта је двоводан, са изведен од термо-панела и са кровним равнима нагиба 5 степени.

Одводњавање кровних равни је решено са одговарајућим падовима, риголама и преко олучних вертикала које излазе на фасадно платно и изливају се једним делом на зелене површине у оквиру сопствене парцеле док се други део атмосферских вода усмерава директно у атмосферску канализацију у улици Вука Караџића.

## **КОНСТРУКЦИЈА, МАТЕРИЈАЛИ И ОБРАДА**

### **Темељ и темељна плоча**

Након обележавања објекта врши се копање канала за темељне стопе и парапетне греде. Темељне стопе и парапетне греде се раде од армираног бетона, дебљине 30цм, испод којих се претходно поставља тампон слој набијеног бетона  $d=13\text{цм}$  и тампон слој набијеног шљунка  $d=10\text{цм}$ . Соклени зидови се израђују од армираног бетона преко парапетних греда. Између соклених зидова врши се насипање и набијање земље у слојевима до потребне висине, преко којих се поставља слој тампон шљунка  $d=10\text{цм}$  који служи као подлога подложном бетону  $d=5\text{цм}$ . На подложни бетон поставља се хидроизолација. Бетонска плоча се ради од феробетона  $d=20\text{цм}$ .

### **Конструктивни систем објекта**

Објекат се гради на лицу места.

Конструктивни систем објекта чини класична челична конструкција, са попречним рамовима формираним од челичних стубова кутијастих профила ХОП 200x200x4мм ( и у средишњим и у калканским рамовима) и главне решеткасте кровне конструкције (појасни штапови ХОП100x100x4мм и штапови испуне ХОП 60x60x3мм (ХОП 80x80x3мм)).

Стубови се темеље на армиранобетонским темељима самцима, међусобно повезаним темељним гредама.

Кровну конструкцију поред главних решеткастих носача формрају и рожњаче, профила ХОП 140x80x3мм. Кровни покривач су сендвич панели.

Материјализација фасаде је одрађена постављањем сендвич панела.

### **Конструкција и зидови објекта**

Објекат се гради од челичних носећих стубова димензија ХОП 200x200x4мм. Објекат се затвара сендвич панелима  $d=10\text{цм}$ , зидови поменуте дебљине нису носиви елементи.

### **Кровни елементи**

Кровна конструкција се такође прави од челичних елемената у димензијама према графичким цртежима. Кровни покривач је сендвич панел који се качи на челичне рожњаче НОР 140x80x3мм, ВИСИНА слемена је на коти +6,40м мерено од коте терна што одговара апсолутној коти од 116,89, м.н.в. На објекту се постављају олуци стандардног пресека од поцинкованог лима.

### **Столарија**

Спољна столарија се изводи од ПВЦ вишекоморних профила у потребној боји .

### **Хидроизолација**

Хоризонтална и вертикална хидроизолација предвиђена је на свим површинама и спојевима где се то намеће као прописана или додатна потреба а биће пројектована у свему према технологији произвођача одговарајућих материјала.

### **Термоизолација и акустичка изолација објекта**

Термоизолација и акустичка изолација објекта биће детаљно обрађена у елаборату грађевинске физике и у главном пројекту.

### **Водоводне и канализационе инсталације**

Инсталације водоводног развода се изводе од хидротехничких пластичних цеви на 0.5м од објекта, са изградњом водомерног окна (шахта). Испод сваког санитарног уређаја на разводу хладне воде предвиђен је пропусни вентил како би се могла извршити замена потрошача у случају квара.

Припрема топле воде у санитарним просторијама се врши индивидуалним бојлером са пластифицираним казаном запремине 50 литара.

Санитарни елементи су беле боје прве класе, са одговарајућим једноручним батеријама и вентилима домаћих произвођача. Канализационе инсталације се изводе од тврдих ПВЦ цеви на 1м од објекта. Цеви се спајају на наглавак са гуменим заптивним прстеном, а уграђују се по пречнику, нагибу и положају према пројекту. Одвођење гасова из мреже обезбеђује се путем вентилационе ПВЦ цеви.

### **Електроинсталације**

Напајање електричном енергијом врши се кабловски, са дистрибутивне нисконапонске мреже, преко кабловског прикључног ормана 3x100 А, са уграђеним нисконапонским високоучинским осигурачима НВ 100/50А и главног разводног ормана (ГРО).

### **Хидрантска мрежа**

У објекту је неопходно пројектовати унутрашњу хидрантску мрежу, у свему према Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. Гласник РС“, бр. 3/2018). За потребе спољне хидрантске мреже ће се користити хидрантска мрежа у улици Вука Караџића, са припадајућим хидрантима.

### **Партерно уређење терена**

Уређење терена обрађено је графички у прилогу бр. 3 „Партерно уређење“.

Уређење терена је пројектовано у складу са саобраћајним решењем, архитектонско грађевинским решењем и подземним инсталацијама. Завршна обрада свих површина под тврдим застором је од асфалта. У складу са комуналним условима обезбеђен је довољан броја контејнера за евакуацију отпада, тако да су лако приступачни корисницима и комуналним возилима.

## 12. ПРИБАВЉЕНЕ УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

• ЈП Урбанизам и изградња Рума	бр.184-4-1/2025 од 28.02.2025.год.
• Електродистрибуција Рума	бр.88.1.1.0-D-07.17-81745-25 од 05.08.2025.год.
• МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту	бр.217-1725/25 од 07.03.2025.год.
• ЈП Водовод Рума	бр.612/1 од 17.03.2025.год.
• ЈП Гас-Рума	бр.20.22.1 од. 25.02.2025.год.
• Завод за заштиту споменика културе СМ	Бр.137-03/25-4 од. 03.03.2025.год.

Сагласности прибављене од надлежних предузећа користиће се и у поступку прибављања Локацијских услова, уколико се услови прибављају у року важења појединачних сагласности или уколико давалац није другачије прописао.

## 13. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Урбанистички пројекат је израђен у 3 (три) аналогна истоветна примерка и дигитално и састоји се од текстуалног дела и графичких прилога. Један примерак се уручује инвеститору, један задржава Општинска управа приликом потврђивања, док један примерак остаје у архиви ЈП „Урбанизам и изградња Рума“ као израђивача урбанистичког пројекта.

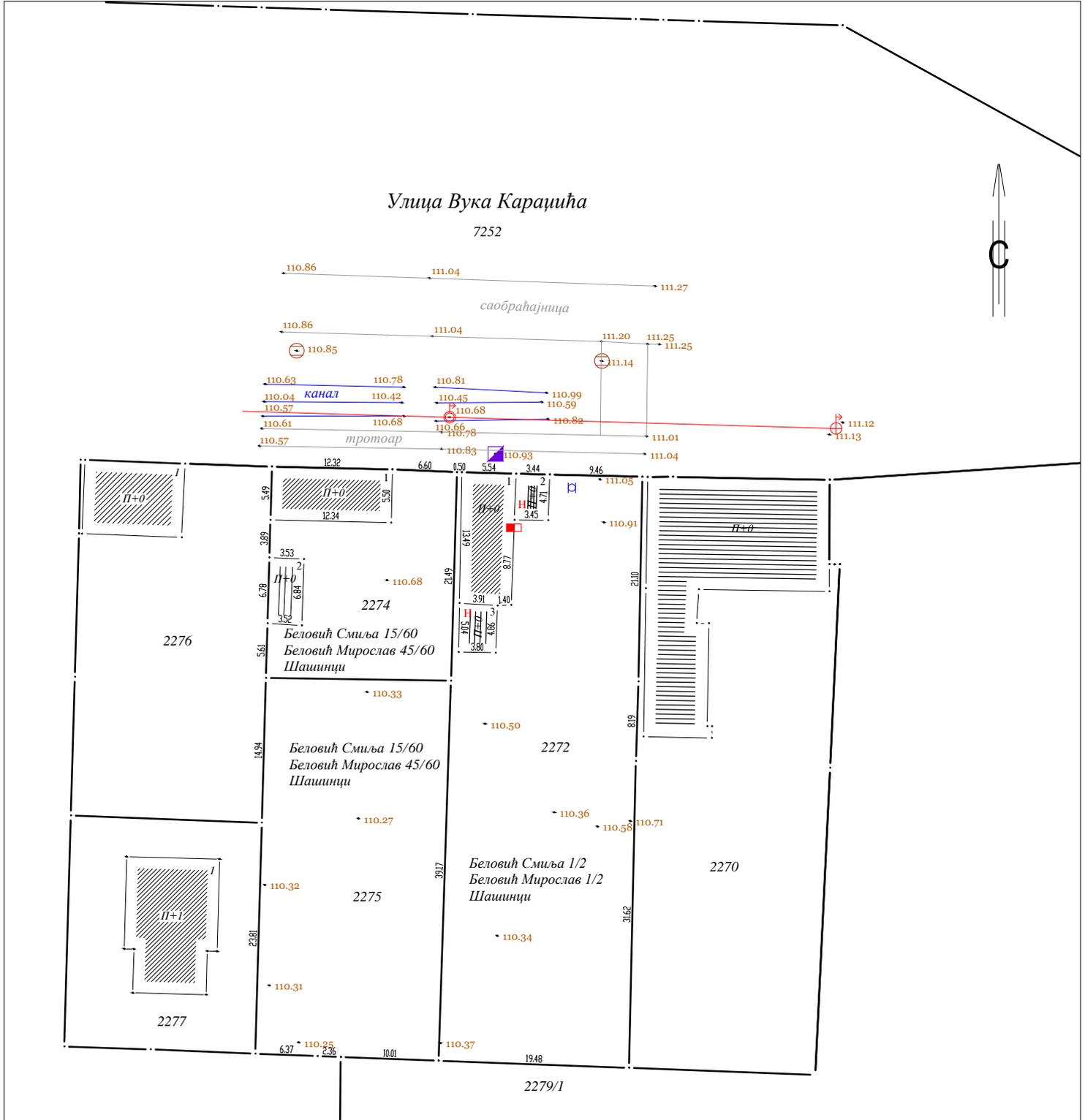
Урбанистички пројекат је, поред планског документа, основ за издавање Локацијских услова у поступку прибављања грађевинске дозволе.

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

### III ПРИЛОЗИ

**СИТУАЦИОНИ ПЛАН**  
кат. парц. бр. 2272, 2274 и 2275 у К.о. Рума  
локација: ул. Вука Караџића, Рума

у складу са Законом о државном премеру и катастру  
("Сл.Гласник РС", бр. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 - одлука УС, 96/2015 47/2017 - аутентично тумачење,  
113/2017 - др. закон, 27/2018 - др. закон, 41/2018 - др. закон и 9/2020 - др. закон)



P = 1:500

1

Подаци о снимању  
а) гпс метода  
фeбруар 2025.



снимање и обрада:  
"ГЕО-СФЕРА" Рума  
инжењерске делатности и  
техничко саветовање  
Стеван Жупунски ПР





Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 11.8.2025. 14:39:52

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

<b>Подаци о непокретности</b>	<b>679ca852-e524-4125-9581-e58a45ea6d8e</b>
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	08.08.2025. 14:47
Служба:	РУМА
<b>1. Подаци о парцели - А лист</b>	
Потес / Улица:	ВУКА КАРАЏИЋА
Број парцеле:	2272
Површина m <sup>2</sup> :	1168
Број извода (*):	4117
<b>Подаци о делу парцеле</b>	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m <sup>2</sup> :	74
<b>Имаоци права на парцели - Б лист</b>	
Назив:	БЕЛОВИЋ (МИЛЕНКО) СМИЉА
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	БЕЛОВИЋ (СВЕТИСЛАВ) МИРОСЛАВ
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
<b>Терети на парцели - Г лист</b>	
*** Нема терета ***	
<b>Забележба парцеле</b>	
*** Нема забележбе ***	
<b>2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист</b>	
Број објекта:	1
Назив улице:	ВУКА КАРАЏИЋА

<b>Кућни број:</b>	4
<b>Кућни подброј:</b>	
<b>Површина m<sup>2</sup>:</b>	74
<b>Корисна површина m<sup>2</sup>:</b>	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
<b>Грађевинска површина m<sup>2</sup>:</b>	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
<b>Начин коришћења и назив објекта:</b>	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
<b>Правни статус објекта:</b>	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
<b>Број етажа под земљом:</b>	
<b>Број етажа приземље:</b>	1
<b>Број етажа над земљом:</b>	
<b>Број етажа поткровље:</b>	

---

**Имаоци права на објекту**

<b>Назив:</b>	БЕЛОВИЋ (МИЛЕНКО) СМИЉА
<b>Лице уписано са матичним бројем:</b>	<b>ДА</b>
<b>Врста права:</b>	СВОЈИНА
<b>Облик својине:</b>	ПРИВАТНА
<b>Удео:</b>	1/2
<b>Назив:</b>	БЕЛОВИЋ (СВЕТИСЛАВ) МИРОСЛАВ
<b>Лице уписано са матичним бројем:</b>	<b>ДА</b>
<b>Врста права:</b>	СВОЈИНА
<b>Облик својине:</b>	ПРИВАТНА
<b>Удео:</b>	1/2

---

**Терети на објекту - Г лист**

\*\*\* Нема терета \*\*\*

---

**Забележба објекта**

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Ранији број листа непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 11.8.2025. 14:40:05

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

<b>Подаци о непокретности</b>	<b>472c7c45-cb44-4c70-aed5-d03ccda643c2</b>
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	08.08.2025. 14:47
Служба:	РУМА

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ВУКА КАРАЏИЋА
Број парцеле:	2272
Површина m <sup>2</sup> :	1168
Број извода (*):	4117

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m <sup>2</sup> :	16

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	БЕЛОВИЋ (МИЛЕНКО) СМИЉА
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	БЕЛОВИЋ (СВЕТИСЛАВ) МИРОСЛАВ
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Забележба парцеле

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

### 2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	2
Назив улице:	ВУКА КАРАЏИЋА

<b>Кућни број:</b>	
<b>Кућни подброј:</b>	
<b>Површина m<sup>2</sup>:</b>	16
<b>Корисна површина m<sup>2</sup>:</b>	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
<b>Грађевинска површина m<sup>2</sup>:</b>	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
<b>Начин коришћења и назив објекта:</b>	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА
<b>Правни статус објекта:</b>	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
<b>Број етажа под земљом:</b>	
<b>Број етажа приземље:</b>	1
<b>Број етажа над земљом:</b>	
<b>Број етажа поткровље:</b>	

---

**Имаоци права на објекту**

<b>Назив:</b>	БЕЛОВИЋ (МИЛЕНКО) СМИЉА
<b>Лице уписано са матичним бројем:</b>	<b>ДА</b>
<b>Врста права:</b>	СВОЈИНА
<b>Облик својине:</b>	ПРИВАТНА
<b>Удео:</b>	1/2
<b>Назив:</b>	БЕЛОВИЋ (СВЕТИСЛАВ) МИРОСЛАВ
<b>Лице уписано са матичним бројем:</b>	<b>ДА</b>
<b>Врста права:</b>	СВОЈИНА
<b>Облик својине:</b>	ПРИВАТНА
<b>Удео:</b>	1/2

---

**Терети на објекту - Г лист**

<b>Врста терета:</b>	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
<b>Датум уписа:</b>	15.3.2011.
<b>Трајање терета:</b>	
<b>Опис терета:</b>	*

---

**Забележба објекта**

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Ранији број листа непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 11.8.2025. 14:40:14

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

<b>Подаци о непокретности</b>	<b>8dce9d5b-870a-4774-8c54-cabf6485089f</b>
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	08.08.2025. 14:47
Служба:	РУМА
<b>1. Подаци о парцели - А лист</b>	
Потес / Улица:	ВУКА КАРАЏИЋА
Број парцеле:	2272
Површина m <sup>2</sup> :	1168
Број извода (*):	4117
<b>Подаци о делу парцеле</b>	
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m <sup>2</sup> :	19
<b>Имаоци права на парцели - Б лист</b>	
Назив:	БЕЛОВИЋ (МИЛЕНКО) СМИЉА
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	БЕЛОВИЋ (СВЕТИСЛАВ) МИРОСЛАВ
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
<b>Терети на парцели - Г лист</b>	
*** Нема терета ***	
<b>Забележба парцеле</b>	
*** Нема забележбе ***	
<b>2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист</b>	
Број објекта:	3
Назив улице:	ВУКА КАРАЏИЋА

<b>Кућни број:</b>	
<b>Кућни подброј:</b>	
<b>Површина m<sup>2</sup>:</b>	19
<b>Корисна површина m<sup>2</sup>:</b>	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
<b>Грађевинска површина m<sup>2</sup>:</b>	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
<b>Начин коришћења и назив објекта:</b>	ПОМОЋНА ЗГРАДА
<b>Правни статус објекта:</b>	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
<b>Број етажа под земљом:</b>	
<b>Број етажа приземље:</b>	1
<b>Број етажа над земљом:</b>	
<b>Број етажа поткровље:</b>	

---

**Имаоци права на објекту**

<b>Назив:</b>	БЕЛОВИЋ (МИЛЕНКО) СМИЉА
<b>Лице уписано са матичним бројем:</b>	<b>ДА</b>
<b>Врста права:</b>	СВОЈИНА
<b>Облик својине:</b>	ПРИВАТНА
<b>Удео:</b>	1/2
<b>Назив:</b>	БЕЛОВИЋ (СВЕТИСЛАВ) МИРОСЛАВ
<b>Лице уписано са матичним бројем:</b>	<b>ДА</b>
<b>Врста права:</b>	СВОЈИНА
<b>Облик својине:</b>	ПРИВАТНА
<b>Удео:</b>	1/2

---

**Терети на објекту - Г лист**

<b>Врста терета:</b>	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
<b>Датум уписа:</b>	15.3.2011.
<b>Трајање терета:</b>	
<b>Опис терета:</b>	*

---

**Забележба објекта**

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Ранији број листа непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 11.8.2025. 14:40:24

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

<b>Подаци о непокретности</b>	<b>8ddb7c9c-f7b8-499e-b12a-16071dd2d029</b>
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	08.08.2025. 14:47
Служба:	РУМА

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БУКА КАРАЏИЋА
Број парцеле:	2272
Површина м <sup>2</sup> :	1168
Број извода (*):	4117

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина м <sup>2</sup> :	297

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	БЕЛОВИЋ (МИЛЕНКО) СМИЉА
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	БЕЛОВИЋ (СВЕТИСЛАВ) МИРОСЛАВ
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Забележба парцеле

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Ранији број листа непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 11.8.2025. 14:40:24

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	8ddb7c9c-f7b8-499e-b12a-16071dd2d029
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	08.08.2025. 14:47
Служба:	РУМА
<b>1. Подаци о парцели - А лист</b>	
Потес / Улица:	БУКА КАРАЏИЋА
Број парцеле:	2272
Површина m <sup>2</sup> :	1168
Број извода (*):	4117
<b>Подаци о делу парцеле</b>	
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m <sup>2</sup> :	297
<b>Имаоци права на парцели - Б лист</b>	
Назив:	БЕЛОВИЋ (МИЛЕНКО) СМИЉА
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	БЕЛОВИЋ (СВЕТИСЛАВ) МИРОСЛАВ
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
<b>Терети на парцели - Г лист</b>	
*** Нема терета ***	
<b>Забележба парцеле</b>	
*** Нема забележбе ***	
* Ранији број листа непокретности.	



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 11.8.2025. 14:40:54

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

<b>Подаци о непокретности</b>	<b>bfeb2bda-b245-47e8-abd2-a24e07082f51</b>
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	08.08.2025. 14:47
Служба:	РУМА
<b>1. Подаци о парцели - А лист</b>	
Потес / Улица:	ВУКА КАРАЏИЋА
Број парцеле:	2274
Површина m <sup>2</sup> :	410
Број извода (*):	1383
<b>Подаци о делу парцеле</b>	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m <sup>2</sup> :	68
<b>Имаоци права на парцели - Б лист</b>	
Назив:	БЕЛОВИЋ (МИЛЕНКО) СМИЉА
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	15/60
Назив:	БЕЛОВИЋ (СВЕТИСЛАВ) МИРОСЛАВ
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	45/60
<b>Терети на парцели - Г лист</b>	
*** Нема терета ***	
<b>Забележба парцеле</b>	
*** Нема забележбе ***	
<b>2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист</b>	
Број објекта:	1
Назив улице:	ВУКА КАРАЏИЋА

<b>Кућни број:</b>	6
<b>Кућни подброј:</b>	
<b>Површина m<sup>2</sup>:</b>	68
<b>Корисна површина m<sup>2</sup>:</b>	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
<b>Грађевинска површина m<sup>2</sup>:</b>	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
<b>Начин коришћења и назив објекта:</b>	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
<b>Правни статус објекта:</b>	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
<b>Број етажа под земљом:</b>	
<b>Број етажа приземље:</b>	1
<b>Број етажа над земљом:</b>	
<b>Број етажа поткровље:</b>	

---

**Имаоци права на објекту**

<b>Назив:</b>	БЕЛОВИЋ (МИЛЕНКО) СМИЉА
<b>Лице уписано са матичним бројем:</b>	<b>ДА</b>
<b>Врста права:</b>	СВОЈИНА
<b>Облик својине:</b>	ПРИВАТНА
<b>Удео:</b>	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 30/60
<b>Назив:</b>	БЕЛОВИЋ (СВЕТИСЛАВ) МИРОСЛАВ
<b>Лице уписано са матичним бројем:</b>	<b>ДА</b>
<b>Врста права:</b>	СВОЈИНА
<b>Облик својине:</b>	ПРИВАТНА
<b>Удео:</b>	30/60
<b>Назив:</b>	БЕЛОВИЋ (СВЕТИСЛАВ) МИРОСЛАВ
<b>Лице уписано са матичним бројем:</b>	<b>ДА</b>
<b>Врста права:</b>	СВОЈИНА
<b>Облик својине:</b>	ПРИВАТНА
<b>Удео:</b>	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 30/60

---

**Терети на објекту - Г лист**

\*\*\* Нема терета \*\*\*

---

**Забележба објекта**

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Ранији број листа непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 11.8.2025. 14:41:06

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

<b>Подаци о непокретности</b>	<b>e19d25c5-f938-4ebb-bd91-3f824ff1bc11</b>
<b>Матични број општине:</b>	80357
<b>Општина:</b>	РУМА
<b>Матични број катастарске општине:</b>	803286
<b>Катастарска општина:</b>	РУМА
<b>Датум ажурности:</b>	08.08.2025. 14:47
<b>Служба:</b>	РУМА
<b>1. Подаци о парцели - А лист</b>	
<b>Потес / Улица:</b>	ВУКА КАРАЏИЋА
<b>Број парцеле:</b>	2274
<b>Површина м<sup>2</sup>:</b>	410
<b>Број извода (*):</b>	1383
<b>Подаци о делу парцеле</b>	
<b>Број дела:</b>	2
<b>Врста земљишта:</b>	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
<b>Култура:</b>	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
<b>Површина м<sup>2</sup>:</b>	24
<b>Имаоци права на парцели - Б лист</b>	
<b>Назив:</b>	БЕЛОВИЋ (МИЛЕНКО) СМИЉА
<b>Лице уписано са матичним бројем:</b>	<b>ДА</b>
<b>Врста права:</b>	СВОЈИНА
<b>Облик својине:</b>	ПРИВАТНА
<b>Удео:</b>	15/60
<b>Назив:</b>	БЕЛОВИЋ (СВЕТИСЛАВ) МИРОСЛАВ
<b>Лице уписано са матичним бројем:</b>	<b>ДА</b>
<b>Врста права:</b>	СВОЈИНА
<b>Облик својине:</b>	ПРИВАТНА
<b>Удео:</b>	45/60
<b>Терети на парцели - Г лист</b>	
*** Нема терета ***	
<b>Забележба парцеле</b>	
*** Нема забележбе ***	
<b>2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист</b>	
<b>Број објекта:</b>	2
<b>Назив улице:</b>	ВУКА КАРАЏИЋА

<b>Кућни број:</b>	
<b>Кућни подброј:</b>	
<b>Површина m<sup>2</sup>:</b>	24
<b>Корисна површина m<sup>2</sup>:</b>	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
<b>Грађевинска површина m<sup>2</sup>:</b>	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
<b>Начин коришћења и назив објекта:</b>	ПОМОЋНА ЗГРАДА
<b>Правни статус објекта:</b>	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
<b>Број етажа под земљом:</b>	
<b>Број етажа приземље:</b>	1
<b>Број етажа над земљом:</b>	
<b>Број етажа поткровље:</b>	

---

**Имаоци права на објекту**

<b>Назив:</b>	БЕЛОВИЋ (МИЛЕНКО) СМИЉА
<b>Лице уписано са матичним бројем:</b>	<b>ДА</b>
<b>Врста права:</b>	СВОЈИНА
<b>Облик својине:</b>	ПРИВАТНА
<b>Удео:</b>	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 30/60
<b>Назив:</b>	БЕЛОВИЋ (СВЕТИСЛАВ) МИРОСЛАВ
<b>Лице уписано са матичним бројем:</b>	<b>ДА</b>
<b>Врста права:</b>	СВОЈИНА
<b>Облик својине:</b>	ПРИВАТНА
<b>Удео:</b>	30/60
<b>Назив:</b>	БЕЛОВИЋ (СВЕТИСЛАВ) МИРОСЛАВ
<b>Лице уписано са матичним бројем:</b>	<b>ДА</b>
<b>Врста права:</b>	СВОЈИНА
<b>Облик својине:</b>	ПРИВАТНА
<b>Удео:</b>	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 30/60

---

**Терети на објекту - Г лист**

\*\*\* Нема терета \*\*\*

---

**Забележба објекта**

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Ранији број листа непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 11.8.2025. 14:41:19

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

<b>Подаци о непокретности</b>	<b>ec02b06c-8ead-47da-8ce6-798329397cb2</b>
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	08.08.2025. 14:47
Служба:	РУМА

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БУКА КАРАЏИЋА
Број парцеле:	2274
Површина m <sup>2</sup> :	410
Број извода (*):	1383

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m <sup>2</sup> :	318

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	БЕЛОВИЋ (МИЛЕНКО) СМИЉА
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	15/60
Назив:	БЕЛОВИЋ (СВЕТИСЛАВ) МИРОСЛАВ
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	45/60

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Забележба парцеле

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Ранији број листа непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 11.8.2025. 14:41:39

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

<b>Подаци о непокретности</b>	<b>91312542-5183-47cd-8567-aceecb1d97ba</b>
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	08.08.2025. 14:47
Служба:	РУМА

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ГРАД
Број парцеле:	2275
Површина m <sup>2</sup> :	733
Број извода (*):	1383

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m <sup>2</sup> :	733

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	БЕЛОВИЋ (МИЛЕНКО) СМИЉА
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	15/60
Назив:	БЕЛОВИЋ (СВЕТИСЛАВ) МИРОСЛАВ
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	45/60

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Забележба парцеле

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Ранији број листа непокретности.



www.planruma.rs

# 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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ

Број 116-4/24  
РУМА 2.10 2024 год.

## ЗАХТЕВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Молим Вас да ми сходно одредбама члана 60. Закона о планирању и изградњи а према планском документу израдите Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу на катастарској /-им парцел-и/-ама

2272, 2274 i 2275

уписане/-их у Лист непокретности број \_\_\_\_\_

КО РУМА

Планирана изградња односи се на

ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА РТД

### Прилог

- Лист непокретности
- Копија плана парцеле
- Катастарско-топографски план
- Идејни пројекат планираног објекта

### Подносилац захтева:

Милош Керић  
(име, презиме / назив предузећа)

(адреса / седиште)

064/1690830

(контакт телефон)

У Руми, 02.10.2024  
(датум)

BELOVID - INVESTIJSK  
069/4440409

## **IV ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ**



ЛЕГЕНДА

- Граница обухвата ПДР-А
  - Граница грађевинског подручја
  - Број просторне јединице/блока
  - Катастарске парцеле
- НАМЕНА ПОВРШИНА**
- Зона централних садржаја
  - Граница централне зоне
  - Централни садржаји
- ЈАВНЕ СЛУЖБЕ**
- Васпитање и образовање
  - Управа и администрација
  - Објекти културе
  - Здравство
  - Социјална заштита
- ЗОНЕ СТАНОВАЊА**
- Породино
  - Вишепородино
  - Мешовито
  - Социјално становање
- РАДНЕ ЗОНЕ**
- Радне зоне (производни, складишни и пословни садржаји)
  - Пословање мањег обима (торижне делатности)
- ЗОНЕ СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ И ЗЕЛЕНИЛО**
- Парк шума Борковац
  - Парк шума (спортско рекреативне површине)
  - Спорт и рекреација
  - Спорт, рекреација и зеленило у оквиру других намена
  - Парковско зеленило
  - Заштитно зеленило
- ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ**
- Верски објекти
  - Зона кућа за одмор
  - Зона туристичких објеката
  - Зона мањих монтажних објеката (градњени садржаји уз планку)
- КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ САДРЖАЈИ**
- Гробље
  - Вашириште
  - Резервоари воде (ЈП Водовод)
  - Улов (уређај за преčiшћавање отпадних вода)
  - Ватрогасна служба
  - Трансформације и разводна постројења 110/20kV
  - Пилаца
  - Комунално предузеће (ЈП КОМУНАЛЦА)
  - Котларница
  - Простор главне мерно регулационе станице
  - Акумулација Борковац
  - Канали - потоци
  - Плажа
  - Зона заштите далековода
  - Саобраћајне површине
- Северна обилазница
  - Државни пут 1.б реда
  - Државни пут 2.а реда
  - Државни пут 2.б реда
  - Општински пут
  - Градске саобраћајнице
  - Двokolосечна железничка пруга
  - Једноколосечна железничка пруга
  - Индустријски коловоз
  - Железничка станица/терминал
  - Аутобуска станица
  - Саобраћајни терминал
  - Станица за снабдевање горивом
  - Теретни терминал
  - Јавни паркинг
  - Резервоари воде
  - Улов - уређај за пречишћавање отпадних вода
- Граница обухвата ППТИ Инфраструктурног коридора државног пута 1 реда бр. 21 Нови Сад - Рума - Шабац и државног пута 1 реда бр. 19 Шабац - Пожега
- Граница експроприације државног пута 1 реда бр. 21
- Граница радне зоне у атару
- Граница становања у атару

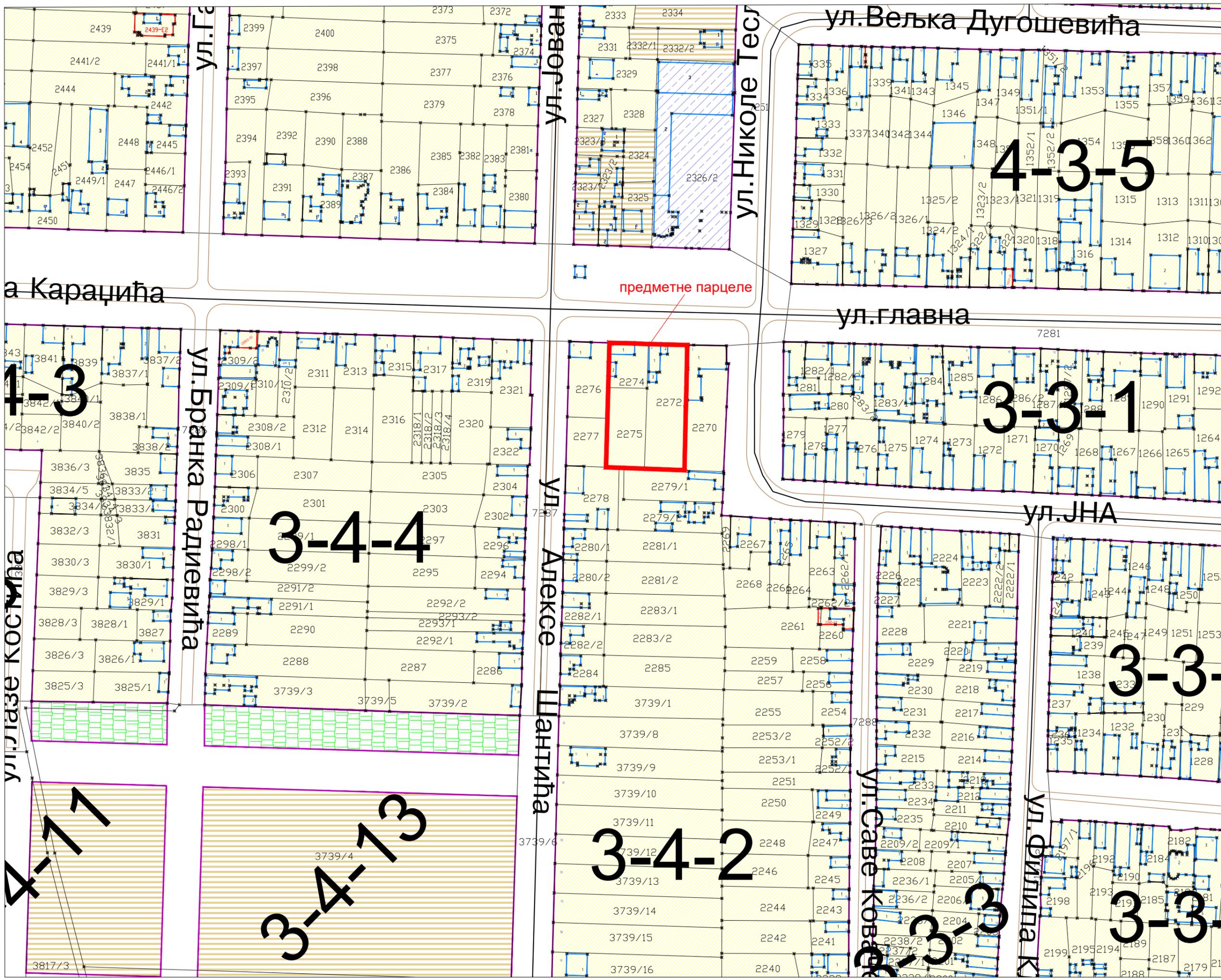
ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ - ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ -

ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА ПРЕТЕЖНОМ ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

Р 1: 5.000

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх.



предметне парцеле

а Караџића

4-3

улазе Костуца

4-1-1

3-4-13

3-4-4

3-4-2

4-3-5

3-3-1

3-3-

3-3-

3-3-

ул. Вељка Дугошевића

ул. главна

ул. ЈНА

ул. Филипа К

ул. Саве Ковач

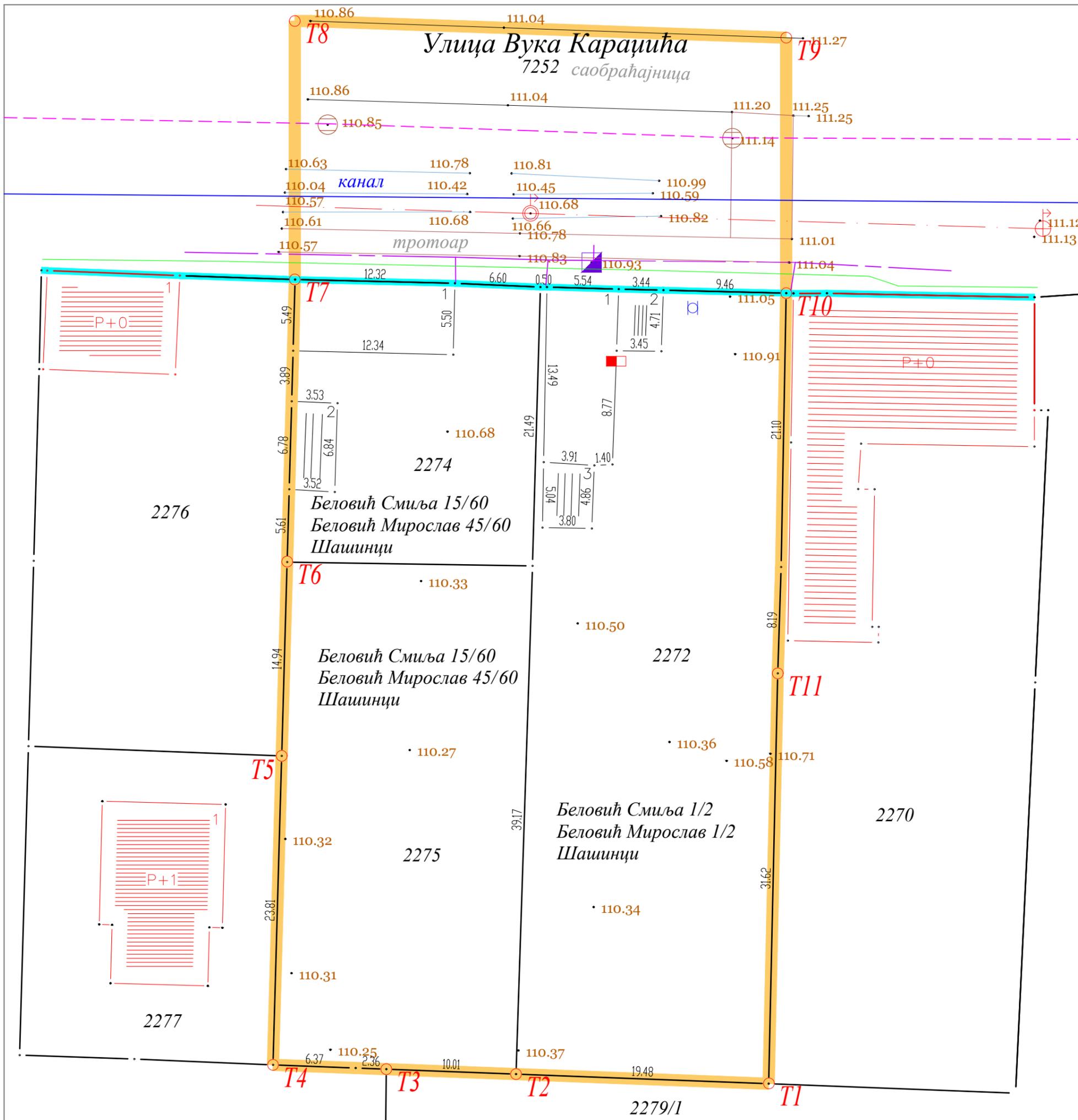
ул. Алексе Шантића

ул. Јован

ул. Николе Тесл

ул. Га

ул. Бранка Радивевића



ознаке:

**T1** **T2** граница обухвата Урб.пројекта

**1281/1** постојећа катастарска парцела

регулациона линија

границе кат. парцела

постојећи објекти на суседним парцелама

постојећи објекти на предметним парцелама

пешачке стазе и тротоари

постојећа инфраструктура:

КОЛОВОЗ

водоводна мрежа

фекална канализација

нн мрежа подземно

гас

ТК мрежа

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА**

А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума ПИБ: 112313132 МБ: 21648027  
 Т: 022 430 726 ТР: 160-6000000840963-33  
 Е: office@planruma.rs ТР: 205-358821-34

www.planruma.rs

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
 број 1/6-4/25

УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА  
 РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ  
 ОБЈЕКТА У УЛИЦИ ВУКА КАРАЏИЋА У РУМИ  
 на к.п. бр. 2272, 2274 и 2275 к.о. РУМА  
 са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 7252  
 к.о. РУМА (Улица Вука Караџића)

ИНВЕСТИТОР: Беловић Александар  
 ул. Вука Караџића 4, Рума

ИЗРАЂИВАЧ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

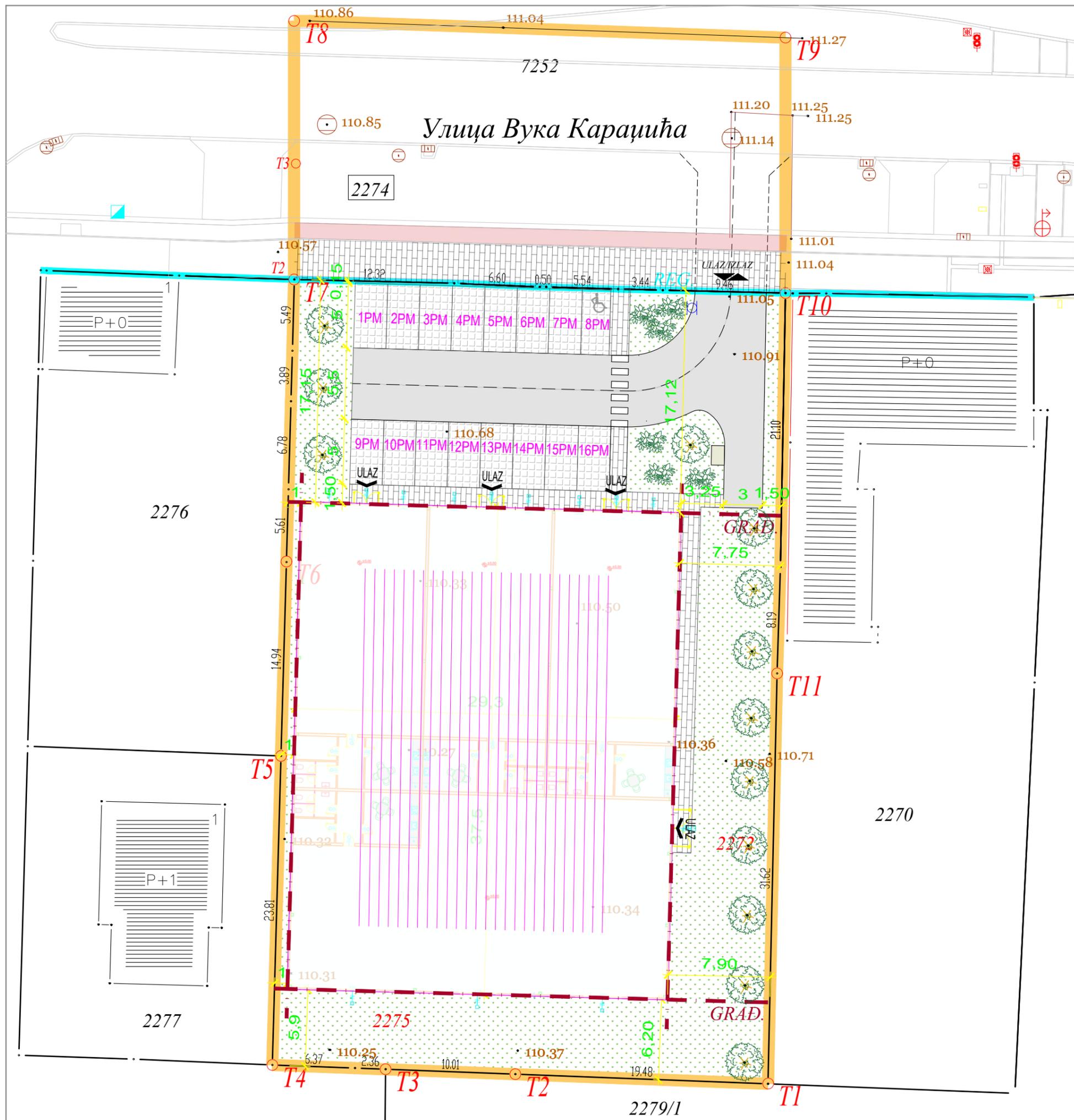
ОДГОВОРНИ  
 УРБАНИСТА: СТЕФАН БОШКОВИЋ, дипл.инж.арх.

САРАДНИК:

НАЗИВ ЛИСТА:

**СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ  
 ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**

Р=1:300 број листа: 2



Ознаке:

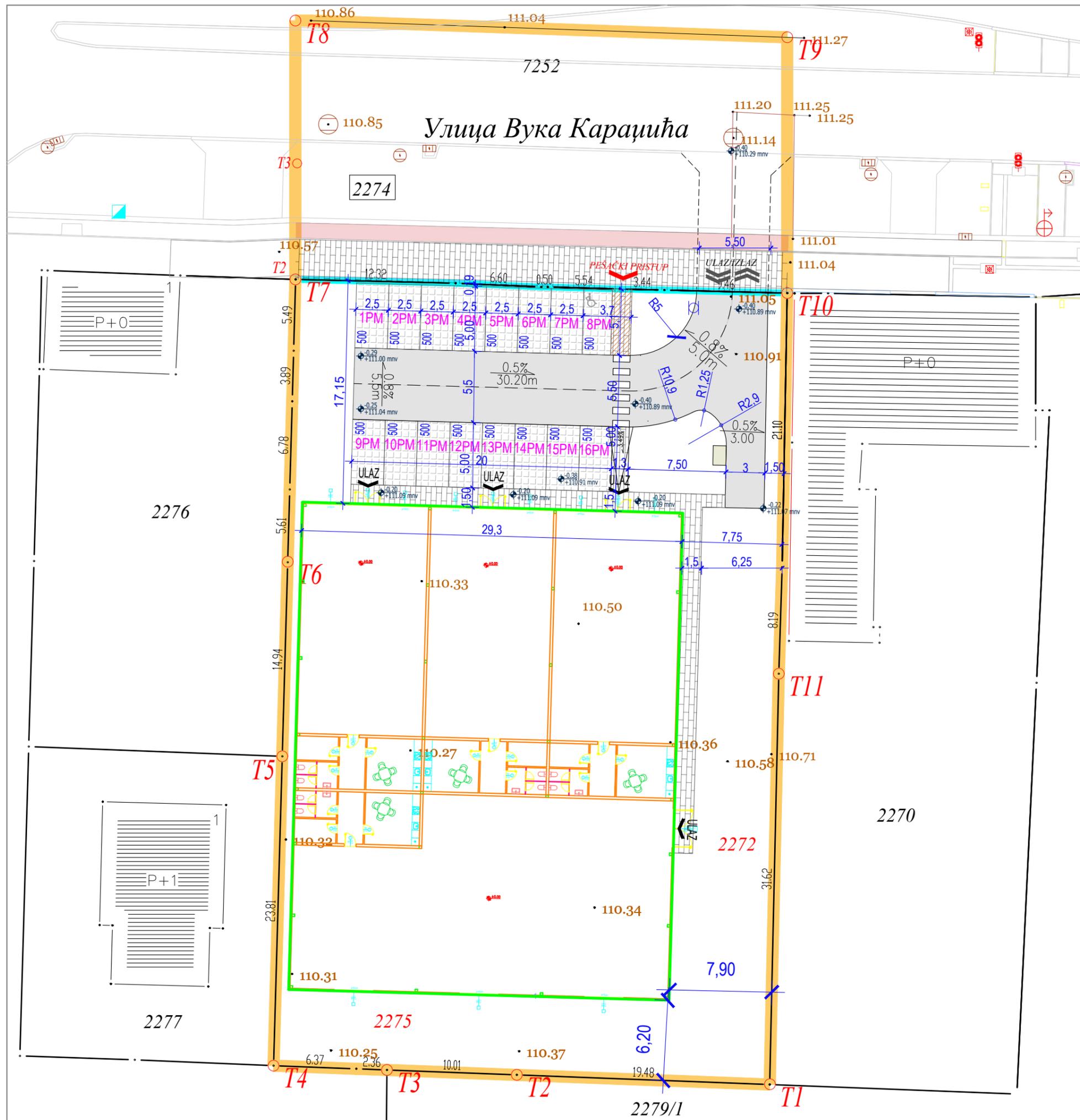
T1	T2	граница обухвата Урб.пројекта
		постојећа катастарска парцела
		границе кат. парцела
		регулациона линија
		грађевинска линија
		Пројектовани пословни Објект П+1
		коловоз
		тротоари
		коловоз
		паркинзи - растер плоче
		бициклистичке стазе
		место за контејнере
		зелене површине
		високо и ниско растиње

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА**  
 А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума      ПИБ: 112313132    МБ: 21648027  
 Т: 022 430 726                      ТР: 160-600000840963-33  
 Е: office@planruma.rs              ТР: 205-358821-34

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
 број 1/6-4/25  
 УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА  
 РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ  
 ОБЈЕКТА У УЛИЦИ ВУКА КАРАЏИЋА У РУМИ  
 на к.п. бр. 2272, 2274 И 2275 к.о. РУМА  
 са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 7252  
 к.о. РУМА (Улица Вука Караџића)

ИНВЕСТИТОР: Александар Беловић  
 ул. Вука Караџића 4, Рума  
 ИЗРАЂИВАЧ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума  
 ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл. инж. арх  
 САРАДНИК: СТЕФАН БОШКОВИЋ, мастер инж. арх.

НАЗИВ ЛИСТА:  
**СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ  
 ПАРТЕРНОГ УРЕЂЕЊА**  
 Р=1:300 број листа: 3



ознаке: T1 T2

**1281/1**

- граница обухвата Урб.пројекта
- постојећа катастарска парцела
- границе кат. парцела
- Пројектовани пословни Објект П+1
- тротоари
- коловоз
- паркинзи - растер плоче
- бициклическе стазе
- место за контејнере
- апсолутна кота терена
- планиране висинске коте
- подужни падови
- колски приступ
- пешачки приступ

www.planruma.rs

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА**

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума      ПИБ: 112313132      МБ: 21648027  
T: 022 430 726      ТР: 160-600000840963-33  
E: office@planruma.rs      ТР: 205-358821-34

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
број 1/6-4/25

**УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА**  
**РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ**  
**ОБЈЕКТА У УЛИЦИ ВУКА КАРАЏИЋА У РУМИ**  
**на к.п. бр. 2272, 2274 И 2275 к.о. РУМА**  
**са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 7252**  
**к.о. РУМА (Улица Вука Караџића)**

ИНВЕСТИТОР: Александар Беловић  
ул. Вука Караџића 4, Рума

ИЗРАЂИВАЧ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл. инж. арх

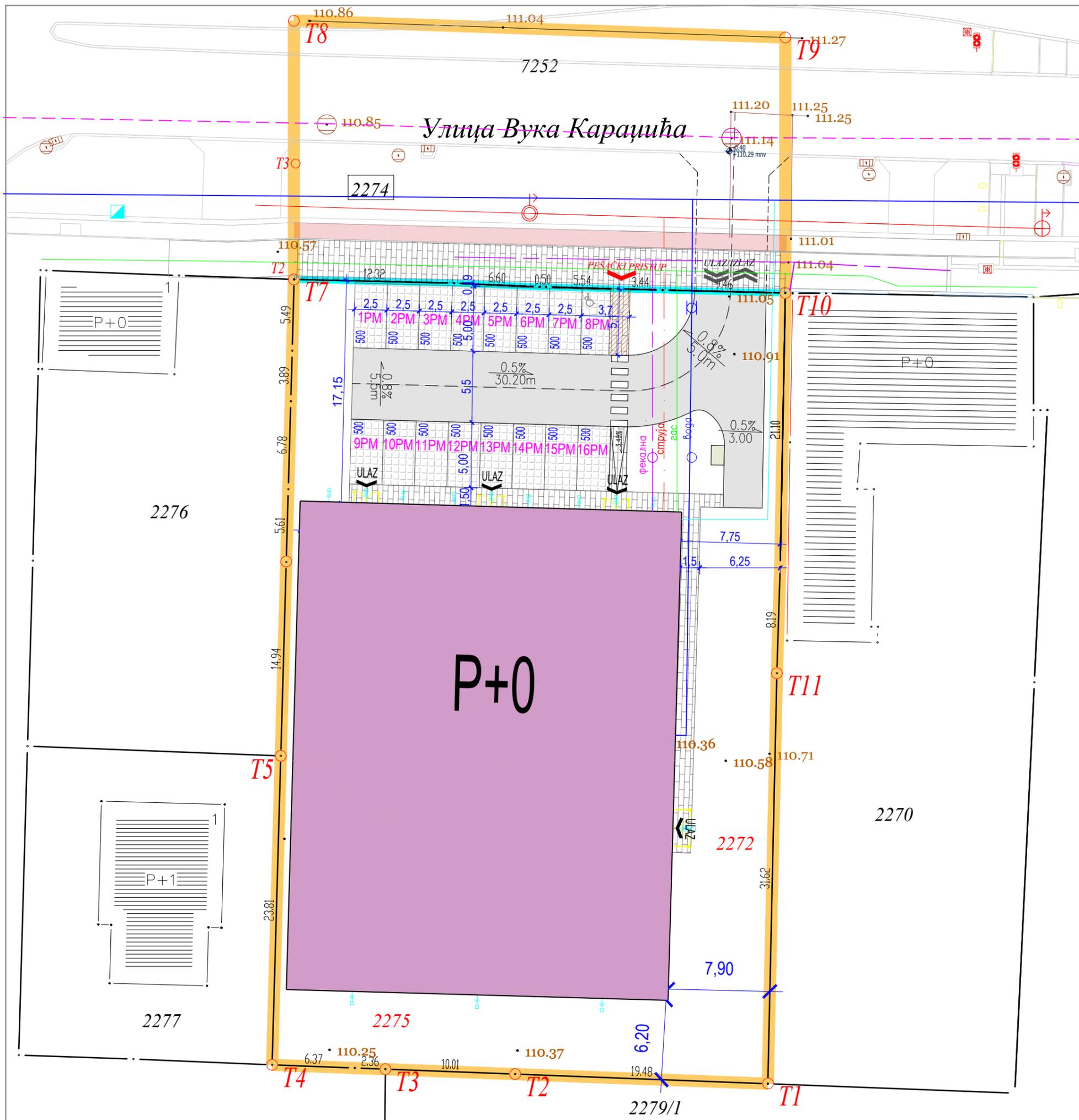
САРАДНИК: СТЕФАН БОШКОВИЋ, мастер инж. арх.

НАЗИВ ЛИСТА:

**СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ**  
**ПАРТЕРНОГ УРЕЂЕЊА**

P=1:300

број листа: 3



ознаке: **T1** **T2**

**2274**

— граница обухвата Урб.пројекта  
 — постојећа катастарска парцела  
 — границе кат. парцела  
 — регулациона линија

**Projekтовани пословни Објекат П+1**

пешачке површине  
 саобраћајне површине

109.53 апсолутна кота терена  
 1.04% подужни падови

постојећа инфраструктура:

коловоз  
 водоводна мрежа  
 фекална канализација  
 нн мрежа надземно  
 тк мрежа  
 гас  
 атмосферска канализација

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА**  
 А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума ПИБ: 112313132 МБ: 21648027  
 Т: 022 410 725 Ф: 060 600 008 40863-33  
 Е: office@planuma.rs ТР: 205-358821-34

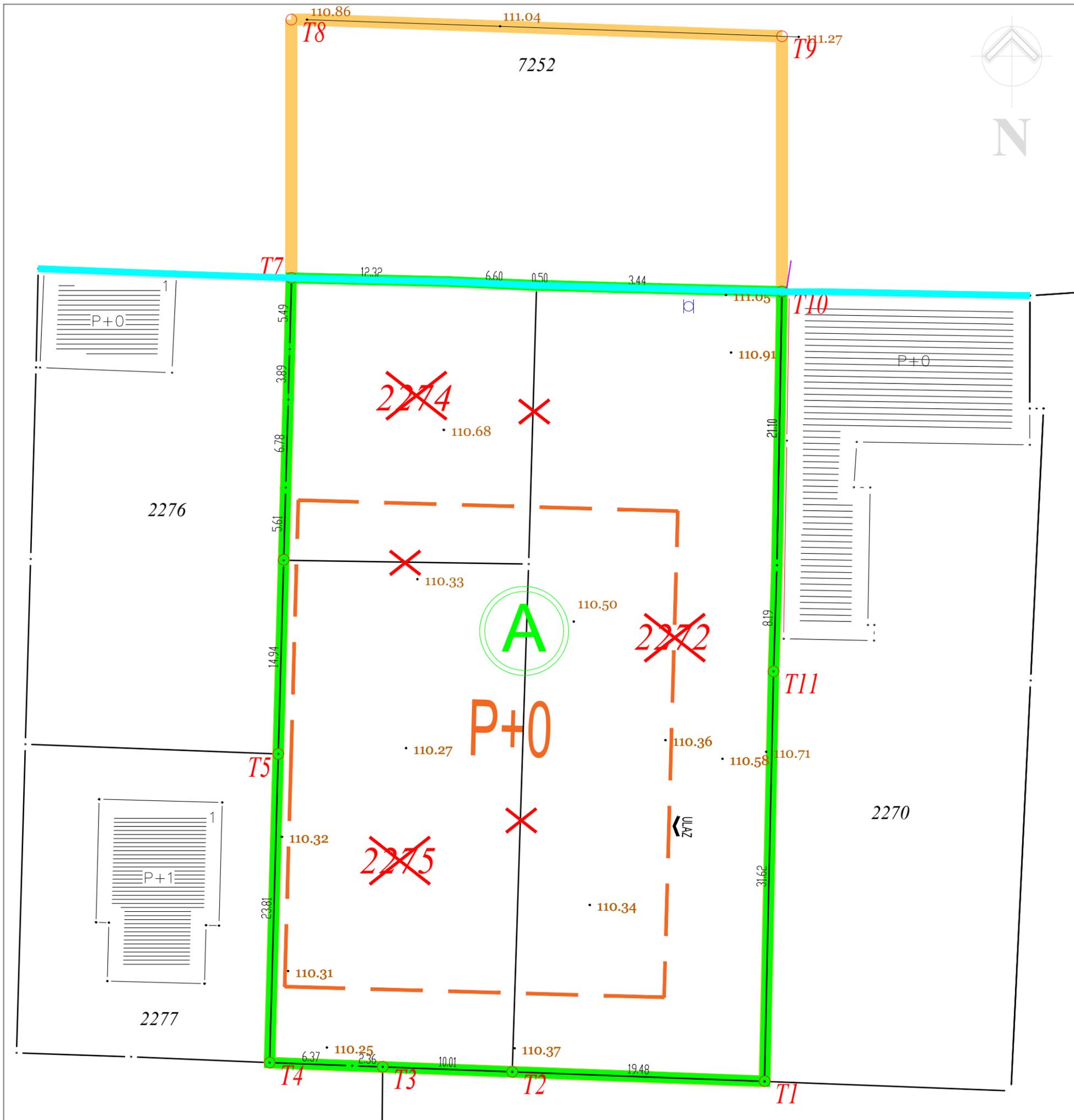
www.planuma.rs

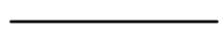
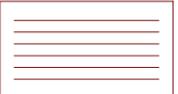
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
 број 1/6-4/25  
 УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА  
 РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ  
 ОБЈЕКТА У УЛИЦИ ВУКА КАРАЏИЋА У РУМИ  
 на к.п. бр. 2272, 2274 И 2275 к.о. РУМА  
 са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 7252  
 к.о. РУМА (Улица Вука Караџића)

ИНВЕСТИТОР: Александар Беловић  
 ул. Вука Караџића 4, Рума  
 ИЗРАЂИВАЧ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума  
 ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл. инж. арх  
 САРАДНИК: СТЕФАН БОШКОВИЋ, мастер инж. арх.

НАЗИВ ЛИСТА:  
**ИНФРАСТРУКТУРА**

Р=1:300 број листа: 3



- ознаке:
-  граница обухвата Урб.пројекта
  -  постојећа катастарске парцеле које се укидају
  -  регулациона линија
  -  границе кат. парцела
  -  границе парцела које се укидају
  -  постојећи објект на суседним парцелама
  -  планирани пословни објект
  -  новоформирана грађевинска парцела
  -  нова грађевинска парцела површине 2.311 м<sup>2</sup>

..\..\..\NOVI MEMORANDUM.jpg

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
 број 1/6-4/25  
 УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА  
 РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ  
 ОБЈЕКТА У УЛИЦИ ВУКА КАРАЦИЋА У РУМИ  
 на к.п. бр. 2272, 2274 И 2275 к.о. РУМА  
 са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 7252  
 к.о. РУМА (Улица Вука Караџића)

ИНВЕСТИТОР: Александар Беловић  
 ул. Вука Караџића 4, Рума  
 ИЗРАЂИВАЧ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума  
 ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл. инж. арх  
 САРАДНИК: СТЕФАН БОШКОВИЋ, мастер инж. арх.

НАЗИВ ЛИСТА:  
**ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ**  
 Р=1:300 број листа: 6

**V SAГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА**



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

централа/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. Н.Сад;  
105-82008-94      АИК банка, 160-193379-96      Банка Интеса Београд  
ПИБ 101341282      Мат.бр. 08099545



Дел. бр. 612/1  
Дана, 17.03.2025.год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ул.27 Октобра 7а  
Рума

позив на бр.:184-2/2025

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА  
Број 294/25  
РУМА 11.03 2025 год.

Предмет: Технички подаци и услови за потребе израде Урбанистичког пројекта – урбанистичко-архитектонске разраде локације за „Изградњу пословног објекта“ на к.п.2272, 22774 и 2275 К.О.Рума (Наручилац : Беловић Александар из Руме, ул.Вука Караџића 4)

На основу Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде Урбанистичког пројекта – урбанистичко-архитектонске разраде локације за „Изградњу пословног објекта“ на к.п. 2272, 22774 и 2275 К.О.Рума, увидом у постојећу документацију, дајемо следеће услове и податке:

- На ситуацијама у прилогу дат је шематски приказ јавне водоводне и канализационе мреже на локацији Урбанистичког пројекта, тј.:
  - јужном страном ул. Вука Караџића, ближе тротоару, пружа се реконструисани водовод ПЕ Ø100; паралелно са њим, ка коловозу, пружа се реконструисани транзитни водовод ПЕ Ø250
  - колектор фекалне канализације ПВЦ Ø200, пружа се јужном страном путног појаса, са сливом у ул.А.Шантића
- Стамбени објекат, у ул.Вука Караџића бр.4 (к.п.бр.2272 к.о.Рума), има регистрован прикључак на водоводну и канализациону мрежу у службеној евиденцији ЈП „Водовод-а“ Рума, на име Беловић Мирослава и Смиље.
- Стамбени објекат, у ул.Вука Караџића бр.6 (к.п.бр.2274 к.о.Рума), има регистрован прикључак само на водоводну мрежу у службеној евиденцији ЈП „Водовод-а“ Рума, на име Павловић Стеван.  
Оба прикључка, наведених стамбених објеката, на водоводну мрежу, су профила Ø3/4“.
- Постојећи прикључци из претходне тачке могу се користити за санитарне потребе за водом планираног пословног објекта (4 независна канцеларијска простора), уз обавезу инвеститора да исте превеле на себе тј.евидентира се као корисник услуга у ЈП „Водовод“ Рума . Такође, сваки независан пословни простор, мора да има сопствени водомер за мерење захваћене количине воде, што се може постићи раздвајањем (пре водомера) са постојећих прикључака и уградњом два нова водомера Ø3/4“ у постојећа водомерна окна.
- Већи профил прикључка може се обезбедити повезивањем на водоводну мрежу ПВЦ Ø100, на јужној страни улице Вука Караџића (уколико се то захтева хидрауличким прорачуном).

- Прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектовати управно на уличну цев.
- Шахт за смештај водомера мора бити изграђен 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 шахт уградити водомере: за санитарну воду (за сваки пословни простор) и за хидрантску мрежу (уколико се укаже потреба за истом)
- Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.
- Изнад трасе прикључка водовода није дозвољено постављати приступне путеве а уколико се ово не може избећи пројектом предвидети постављање одговарајуће заштитне цеви односно обезбедити адекватну заштиту од механичког оштећења.
- Одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из планираног објекта извести зацељеном мрежом, преко постојећег прикључка, до уличне фекалне канализације.
- Прикључење подрумских и сутеренских просторија на канализациони систем дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.
- Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.
- Прикључење атмосферске канализације и дренажних вода од објекта није дозвољено на систем фекалне канализације.

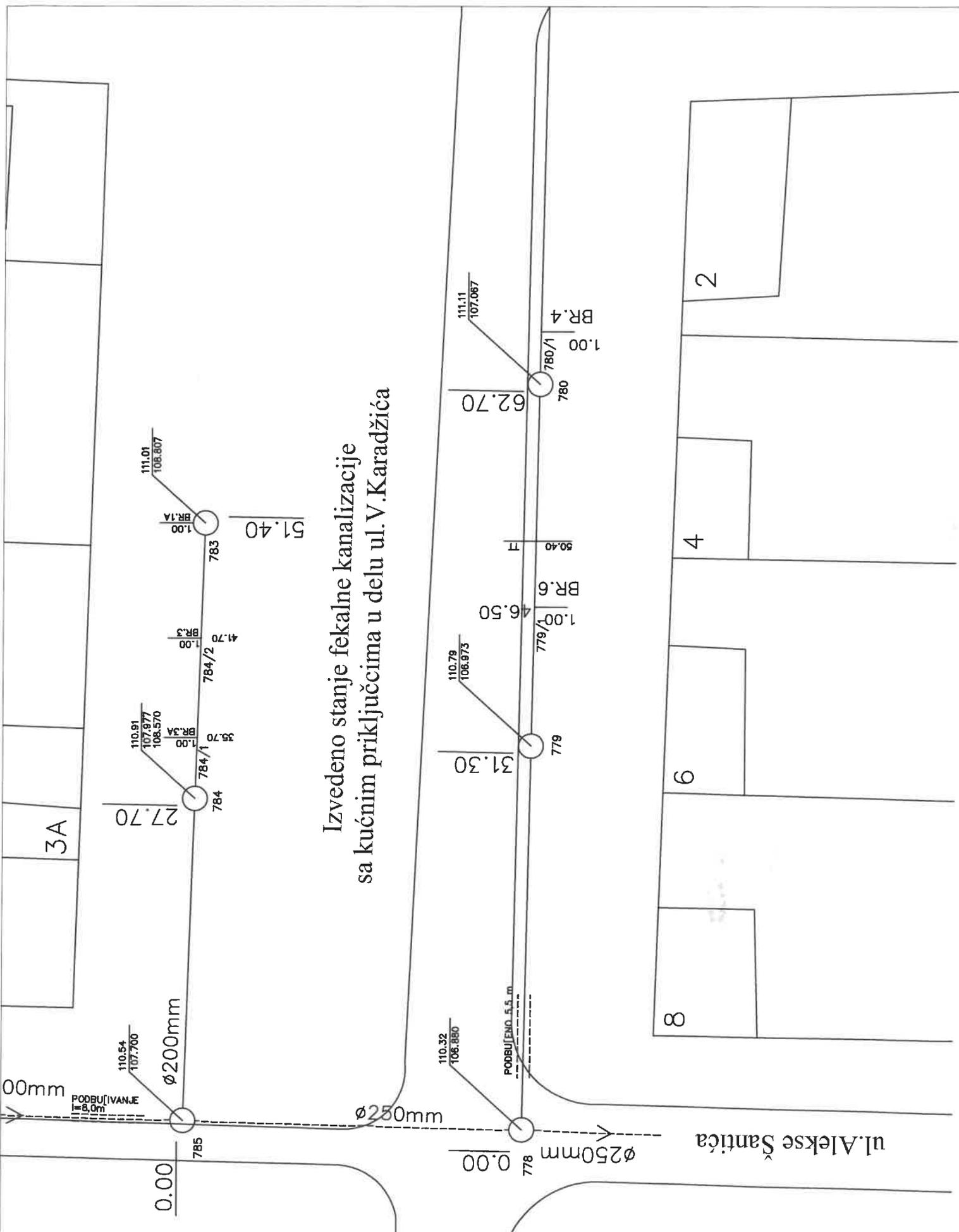
Обрадила

Н. Марђеловски  
Неда Марђеловски, дипл.инж.грађ.

Директор

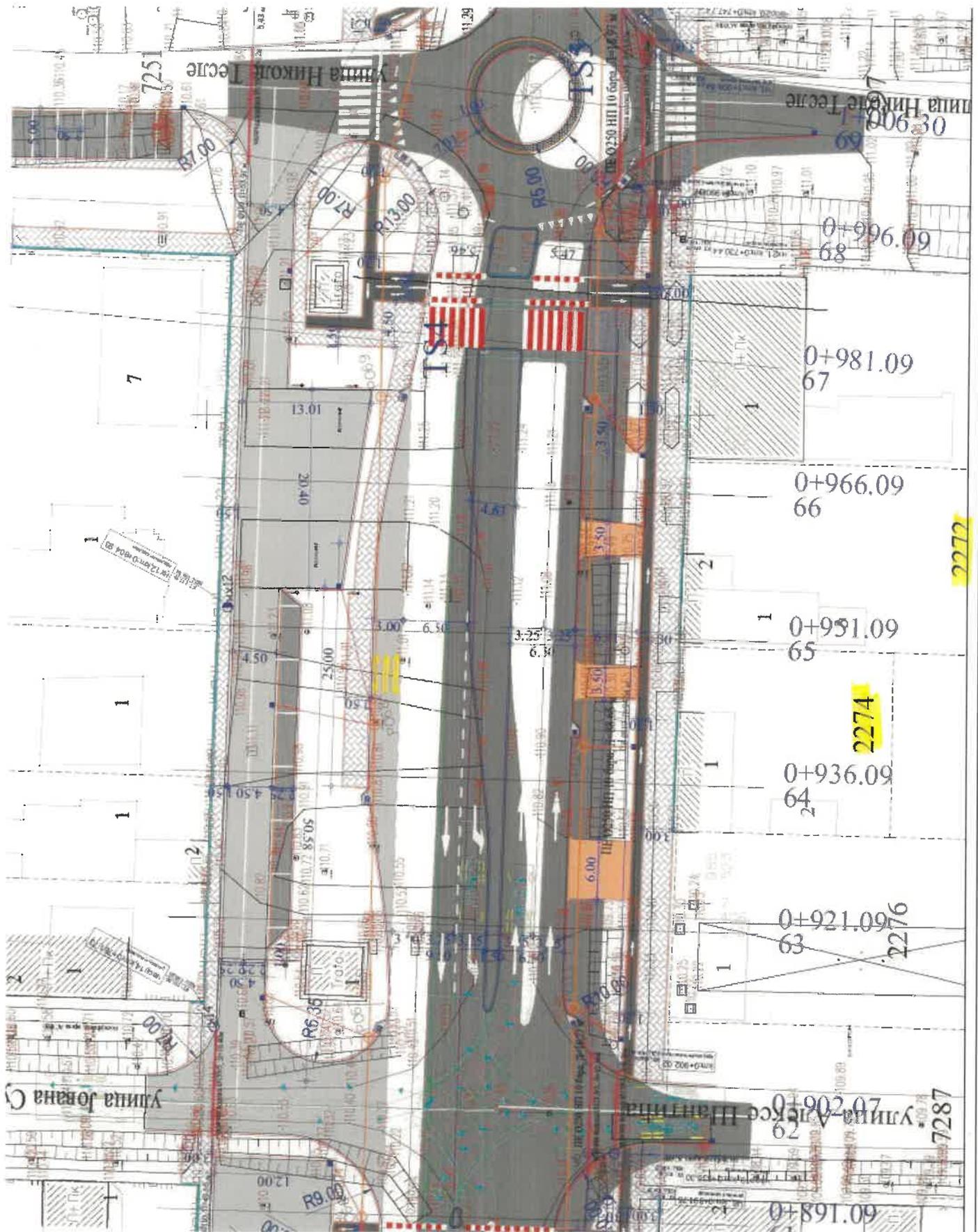


Снежана Бањац, дипл.хемичар



Izvedeno stanje fekalne kanalizacije  
 sa kućnim priključcima u delu ul. V. Karadžića

ul. Alekse Šantića



7

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

Матични број: 08593205 ПИБ: 102133040 Регистарски број: 22908593205 Шифра делатности: 3522

Наш знак / Our ref. 20.22.1  
Датум / Date 25.02.2025. г.  
Ваш знак / Your ref. 184-5/2025 од 2102.2025. г.  
Телефони / Phones 473 - 450  
Телефакс / Fax 471 - 484  
Email office@gasruma.rs

Јавно Предузеће  
Урбанизам и изградња Рума  
ул. 27 октобра 7а  
Рума

На основу Вашег захтева издаје се

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА  
Број 237/25  
РУМА 7 03 2025 год.

## ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

у вези издавања сагласности и техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за „Изградњу пословног објекта“ на КП 2272, 2274 и 2275, КО Рума, како следи:

### Постојеће стање гасне инфраструктуре:

ЈП „Гас-Рума“ у улици Вука Караџића има пројектовану и изведену дистрибутивну гасну мрежу и то полиетиленску гасну мрежу радног притиска  $p=1-4\text{bar}$   $\text{Ø}63\text{mm}$ . Мрежа се налази на око два метра од регулационе линије. Са мреже је могуће извршити прикључење нових објеката који захтевају одорисан природни гас у капацитетима уобичајеним за намене грејања, припреме хране и топле санитарне воде.

### Правила уређења и грађења и мере заштите простора

Везано за Ваш захтев немамо посебних услова осим што тражимо да се код планирања и извођења објеката сви субјекти придржавају техничких услова из ПРАВИЛНИКА О УСЛОВИМА ЗА НЕСМЕТАНУ И БЕЗБЕДНУ ДИСТРИБУЦИЈУ ПРИРОДНОГ ГАСА ГАСОВОДИМА ПРИТИСКА ДО 16 BAR, (Правилник је објављен у „Службеном гласнику РС“, бр. 86/2015 од 14.10.2015. године, а ступио је на снагу 22.10.2015. г.).

Обрадио

Ивана Чехајић, маст. маш. инж.



вд Директор

Зоран Неговановић, дипл. инж. ел.

доставити:

1. наслову
2. архиви



Број 424/05  
ИЗГРАДЊА  
РУМА 8.08 2025 год.

Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-81745-25

БЕЛОВИЋ АЛЕКСАНДАР

Ваш број:

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд  
2561200-А.07.17.-81745/2-25

ВУКА КАРАЦИЋА бр. 4

Рума, 05.08.2025

Бр. 05.08.2025 год.

22400 РУМА

**ПРЕДМЕТ:** Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 2272,2274 И 2275 на К.О. РУМА, ),ИЗГРАДЊА ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, РУМА

Поводом Вашег захтева, наш број 88.1.1.0.-D-07.17.-81745-25, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 2272,2274 И 2275 на К.О. РУМА, ),ИЗГРАДЊА ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, РУМА, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију број: 1/6-4/25, достављамо Вам следеће услове:

У складу са Законом о енергетици, Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд (у даљем тексту ЕДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке 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 чланом 141. Закона о енергетици (Сл. гласник РС" бр. 145/14).

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

Намена објекта: пословни објекат

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Максимална снага: 4x17,25 kW

Називна струја главних осигурача: 4x(3x25A)

**Опис простора и положаја мерног места:** Типски орман мерног места тип ПОММ-4 на САБП-600 за смештај до четири мерна уређаја поставити на јавној површини у улици Вука Караџића у насељу Рума. (нов ПОММ-4 на САБП-600 поставити иза постојећег ПОММ-2/Х на САБП-600, испред аутоперионице ГАМА). Димензије типског ормана мерног места тип ПОММ-4 су 1050x600x235мм (висина-ширина-дубина).

**Остали услови за извођење прикључка:** Демонтирати три постојећа трофазна из постојећих ОММ на предметној парцели:

- 1.) Трофазно бројило број 2915304 шифра мерног места 106000069141 (постојећа одобрена снага 17,25kW),
- 2.) Трофазно бројило број 2561149 шифра мерног места 106000034843 (постојећа одобрена снага 17,25kW),
- 3.) Трофазно бројило број 7471203 шифра мерног места 106000034842 (постојећа одобрена снага 17,25kW).

-Постојеће 1kV кабловске прикључне водове који напајају постојећа трофазна бројила, потребно је трајно развезати са НН мреже у постојећем КПК ЕВ-1П у САБП-600, на којем је постављен постојећи ПОММ-2/Х.

-Три постојећа трофазна бројила која се демантирају обавезно вратити у магацин ЕД РУМА.

**Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона:** Као заштиту од индиректног напона додиром применити заштиту аутоматским искључењем напајања према ТТ разводном систему (заштитно уземљење са појединачним уземљивачем). Комплетну унутрашњу инсталацију извести са посебним заштитним (ПЕ) проводником и извести главно изједначавање потенцијала.

Као заштитни уређај применити заштитни уређај диференцијалне струје (заштитна струјна склопка) максималне вредности диференцијалне струје 0.5А, при чему уземљење објекта мора имати мању вредност од 100 Ω.

### Услови постављања инсталације у објекту иза прикључка:

Приликом извођења радова (раскопавање, полагање каблова и остало) на јавним површинама, обратити се надлежном општинском органу, вршити у складу са одобрењем надлежног општинског органа. Приликом извођења радова на приватним парцелама прибавити сагласност власника.

Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

Од ормана мерног места (ОММ) до разводне табле (РТ) у објекту обезбедити **Четири** четворожилна вода максималног пресека 16 mm<sup>2</sup> одговарајућег типа, уважавајући Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53/88 и 54/88 - испр. и "Сл. лист СРЈ", бр. 28/95). У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника). Објекат треба да је на прописној удаљености од електроенергетских објеката (ЕЕО).

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:** увод проводника инсталације објекта у мерни орман.

**Место везивања прикључка на систем:** Најближа постојећа КПК ЕВ-1П у постојећем САБП-600 на којем је постављен постојећи ПОММ-2/Х на јавној површини (испред аутоперионице ГАМА).

ТС МБТС 20/0,4 kV ВУКА КАРАЦИЋА Рума (пре укључења проверити)

Извод НН извод за ул. Вука Караџића (пре укључења проверити)

**Опис прикључка до мерног места:** Нови прикључни 1 kV кабловски вод типа РР00-А 4x50 mm<sup>2</sup> дужине око 4m мерено од постојеће КПК ЕВ-1П у САБП-600 на којем се налази постојећи ПОММ-2/Х, до нове КПК ЕВ-1П у новом САБП-600 на које се поставља нов ПОММ-4.

**Опис мерног места:** Типски орман мерног места тип ПОММ-4 на САБП-600 за смештај до четири мерна уређаја поставити на јавној површини. Димензије типског ормана мерног места тип ПОММ-4 су 1050x600x235mm (висина-ширина-дубина).

### Распоред мерних и заштитних уређаја у новом ПОММ-4 на САБП-600

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
1	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ	4	17,25	Аутоматски	25	трофазно, 2
	Укупно ком:	4				

**Мерни уређај:** Бројила активне електричне енергије су двотарифна. Сва трофазна бројила су тросистемска, а начин прикључења је директан. Класа тачности бројила активне енергије је 2, опсега 5(10)->40 А. У нов орман мерног места ПОММ-4 на САБП-600 уградити **ЧЕТИРИ нова трофазна мултифункционална бројила активне енергије** за директни прикључак (3x230/400V, 100А, класа 2, са интегрисаним уклопним сатом и релејним излазом тарифе, са ЛЦД дисплејом и могућношћу локалне комуникације и програмирања) и **главне аутоматске осигураче од 25А, као што је наведено у горњој табели.**

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

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 је примењено аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 sec. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 минута (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 електричне енергије, Правилима о раду дистрибутивног система и другим техничким прописима.

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

израду документације за потребе израде урбанистичког пројекта за ИЗГРАДЊА ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, РУМА (кат.парцеле бр.2272,2274 и 2275 К.О.РУМА) 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.

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

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  
Број: 137-03/25-4  
Датум: 03.03.2025. године  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА  
Број 241125  
РУМА 10.03 2025 год.

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ број 129/2021), а у вези чл. 107., 99. став 2. тачка 1., 100. став 1. (3.), 104., 109 и 110. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94, 52/2001-др. закон, 99/2011-др. закон, 9/20-др. закон, 35/21-др. закон и 129/21-др. закон), по захтеву број 184-6/2025 од 21.02.2025. године Јавног предузећа "Урбанизам и изградња" Рума из Руме, улица 27. Октобра број 7а у име Инвеститора Беловић Александра из Руме, улица Вука Караџића број 4, за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта на катастарским парцелама број 2272, 2274 и 2275 К.О. Рума у Руми, утврђује следеће

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ  
ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА  
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКИМ  
ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 2272, 2274 И 2275 К.О. РУМА У РУМИ**

Подручје обухваћено Урбанистичким пројектом се налази у грађевинском подручју Руме, у западној периферији града (блок 3-4-2 намењен породичном становању) на катастарским парцелама број 2272, 2274 и 2275 К.О. Рума у Руми. Пројектом се планира рушење постојећих објеката и изградња пословног објекта спратности П+0 површине 1.098,75 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 потребне 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 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;



## 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

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

Сектор за изградњу

БРОЈ: 184-4-1/2025

ДАНА: 28.02.2025.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА - СЕКТОР ЗА ИЗГРАДЊУ; Рума, 27 Октобра 7а, 22400 Рума као ималац јавних овлашћења по захтеву Израђивача Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума - сектор за урбанизам, број: 184-4/2025 од 21.02.2025. год. за издавање сагласности и техничких услова за "Изградњу пословног објекта" на к.п. 2272, 2274 и 2275 К.О. Рума, у складу са Законом о путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018 – др. закон и 92/2023 – др. закон) и Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) издаје:

### САГЛАСНОСТ И ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

I) Израђивачу Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за "Изградњу пословног објекта" у улици Вука Караџића на к.п. 2272, 2274 и 2275 К.О. Рума, "Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума" - сектор за урбанизам, Ул. 27. октобра 7а, Рума, издају се сагласност и технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта.

II) Достављена документација:

- Технички опис и графички прилог локације

III) Локација предметног прикључка

Према урбанистичком пројекту, прикључење пословног објекта, који се налази на к.п. број 2272, 2274 и 2275 к.о. Рума, планирано је у улици Вука Караџића преко колског и пешачког приступа на постојећи коловоз и тротоар на к.п. 7252 к.о. Рума.

IV) Приликом пројектовања, уређивања, изградње и прикључења објекта потребно је придржавати се следећих услова:

#### • Општи услови за пројектовање

- Колски приступ пословном објекту је из улице Вука Караџића преко једног колског и једног пешачког приступа;
- Двосмерни колски приступ предвидети на удаљености од 1м од источне границе к.п. 2272;
- Ширину коловоза са додатним елементима пута планирати у складу са планском документацијом или у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл. гласник бр.50/2011) и другим техничким прописима;

- Предметни прикључак усагласити са постојећим инсталацијама постављеним поред и испод предметног пута, а на основу извода из катастра подземних инсталација, тј. потребно је прибавити положаје инсталација од комуналних предузећа и надлежних организација за управљање тим инсталацијама и податке о планираним инсталацијама;
- **Услови за пројектовање саобраћајног прикључка**
  - Пројектовати елементе ситуационог плана, подужног и попречног профила (радијусе хоризонталних и вертикалних кривина, скретних углова, подужни и попречни нагиба и др.) у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Сл. гласник РС" бр.50/2011) - ширине саобраћајних трака и остале елементе;
  - Ширина колског прилаза треба да износи 5м;
  - Колски приступ не сме да прекида пешачку и бицикличичку стазу, већ је потребно ојачати носећу конструкцију испод стаза;
  - Планирати прикључак са неопходним троуглом прегледности у односу на коловоз улице Вука Караџића;
  - Предвидети саобраћајна огледала уколико не постоји довољна прегледност услед постављања ограде у односу на тротоар;
  - Пројектом предметног прикључка мора бити решено одводњавање и уклопљено у постојећи систем одводњавања;
  - Планираним саобраћајним прикључењем не сме се нарушити континуитет попречног профила главног пута;

Уколико се укаже потреба за изградњом јавне комуналне инфраструктуре на делу изграђеног прикључка, подносилац захтева (Инвеститор) нема право на надокнаду трошкова уколико дође до оштећења предметног објекта, а такође при евентуалној изградњи или реконструкцији улице - пута не може захтевати изградњу истог приступа уколико он не буде предвиђен пројектом;

Током извођења радова потребно је обезбедити несметано одвијање саобраћаја, заштиту околних објеката и постојеће инфраструктуре, а након завршених радова све околне објекте довести у првобитно стање;

За све последице које могу да проистекну, уколико се не буду поштовали задати услови, одговоран је Инвеститор објекта;

Обрадио:



Петар Унтербергер, дипл.инж.саоб.



В.д. директорка:



Владислава Повић дипл.инж.грађ.

Република Србија  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
Сектор за ванредне ситуације  
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици  
Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија  
07.29 Број 217-1725/25  
Дана 07.03.2025. године  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

СТЕФАН  
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА  
Број 245/25  
РУМА 12-03-25 год.

Јавно предузеће „УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА“ Рума  
Рума, ул. 27. октобра бр. 7а

### ОБАВЕШТЕЊЕ

**ПРЕДМЕТ:** Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта у Руми, на кат. парц. бр. 2272, 2274 и 2275 к.о. Рума.

Разматрајући Ваш захтев број: 184-3/2025 од 21.02.2025. године, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта у Руми, на кат. парц. бр. 2272, 2274 и 2275 к.о. Рума, за потребе инвеститора Беловић Александра из Руме, ул. Вука Караџића бр. 4, обавештавамо Вас да:

- Закон о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), у делу „Заштита од пожара у планским документима“, у члану 29. предвиђа да је **пре израде планских докумената** носилац посла на изради планског документа дужан да прибави мишљење Министарства, које садржи услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети предметним планским документима.

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - исп., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), у делу Просторно и урбанистичко планирање, чланом 11 дефинише **планске документе** као: Просторне планове (Просторни план РС, Регионални просторни план, Просторни план јединице локалне самоуправе и Просторни план подручја посебне намене) и Урбанистичке планове (Генерални урбанистички план, План генералне регулације и План детаљне регулације), односно чланом 13 дефинише Урбанистички пројекат као урбанистичко-технички документ за спровођење планских докумената који се израђује након усвајања планских докумената.

На основу наведеног произилази да за израду Урбанистичког пројекта (који не спада у планске документе) **нисте у обавези** да прибављате мишљење овог Министарства у погледу услова заштите од пожара и експлозија.

/СЛ/

На основу Овлашћења Министра унутрашњих послова Републике Србије за одлучивање у управном поступку за полицијске службенике Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова Републике Србије 01 број: 011-3-13/24-66 од 12.08.2024. године.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА  
ПОТПУКОВНИК ПОЛИЦИЈЕ  
Небојша Николић



## **VI ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА**

**0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ  
ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ**

**0 - ГЛАВНА СВЕСКА**

Инвеститор :	Беловић (Миленко) Смиља и Беловић (Светислав) Мирослав  ул. Саве Здјелара бр. 24, Шашинци
Објект :	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (П+0)  ул. Вука Караџића бр. 4 и 6, Рума на к.п. 2272, 2274 и 2275 - К.О. РУМА
Врста техничке документације :	Идејно решење (ИДР)
Врста радова :	Нова градња
Пројектант :	СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА ул. Алексе Шантића бр. 100, Рума
Главни пројектант : Број лиценце : Лични печат и потпис :	Марија Миливојевић <i>дипл. инж. арх.</i> 300 0090 15 
Број техничке документације Место и датум :	ИДР-СА-09/24 РУМА, АВГУСТ 2025.



## 0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске	
0.2.	Садржај главне свеске	
0.3.	Изјава главног пројектанта (попуњен образац из Прилога бр. 3)	
0.4.	Садржај техничке документације (попуњен образац 0.5.)	
0.5.	Подаци о пројектантима и лицима која су израдила елaborате и студије (попуњен образац 0.6.)	
0.6.	Подаци о објекту и локацији (попуњен образац 0.7.)	
0.7.	Сажет технички опис (према Прилогу 1А.)	
0.8.	Спецификација посебних делова објекта ( према прилогу 1Б правилника)	
0.9.	Графички прилози	

---

### 0.3. ИЗЈАВА ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА ЗА ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

Главни пројектант Идејног решења (ИДР) ) за  
изградњу ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА (П+0)  
у Руми, на к.п. 2272, 2274 и 2275 - К.О. Рума

Марија Миливојевић *дипл. инж. арх.*  
300 0090 15

#### ИЗЈАВЉУЈЕМ

да су делови Идејног решења (ИДР) међусобно усаглашени, да подаци у главној свесци одговарају садржини пројекта и да су пројекту приложени одговарајући елаборати и студије.

0.	ГЛАВНА СВЕСКА	ИДР-СА-09/24
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	ИДР-СА-09/24

Главни пројектант (ИДР) : Број лиценце :	Марија Миливојевић <i>дипл. инж. арх.</i> 300 0090 15
Лични печат и потпис :	 
Број техничке документације : Место и датум :	ИДР-СА-09/24 РУМА, АВГУСТ 2025.



## СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

Адреса: Рума, Алексе Шантића 100  
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111  
тел: 064/16-90-830 • e-mail: [smb.pro.ing@gmail.com](mailto:smb.pro.ing@gmail.com)  
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

---

### 0.4. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0.	ГЛАВНА СВЕСКА	ИДР-СА-09/24
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	ИДР-СА-09/24



**0.5. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА**

<b>0 - ГЛАВНА СВЕСКА</b>	
Пројектант :	СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА ул. Алексе Шантића бр. 100, Рума
Главни пројектант : Број лиценце : Лични печат и потпис :	Марија Миливојевић <i>дипл. инж. арх.</i> 300 0090 15 
	
<b>1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ</b>	
Пројектант :	СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА ул. Алексе Шантића бр. 100, Рума
Одговорни пројектант : Број лиценце : Лични печат и потпис :	Марија Миливојевић <i>дипл. инж. арх.</i> 300 0090 15 
	

## 0.6. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ			
	Тип објекта	Слободно-стојећи објекат	
	Врста радова	Нова градња	
	Категорија објекта	<b>Б</b>	
	Класификација појединих делова објекта	Учешће у укупној површини објекта (%)	Класификациона ознака
	<i>ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (П+0) – пословна јединица бр. 1</i>	100% (247,97 м2)	122011 Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др. ) до 400м2 и П+2
	<i>ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (П+0) – пословна јединица бр. 2</i>	100% (203,42 м2)	122011 Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др. ) до 400м2 и П+2
	<i>ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (П+0) – пословна јединица бр. 3</i>	100% (207,54 м2)	122011 Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др. ) до 400м2 и П+2
	<i>ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (П+0) – пословна јединица бр. 4</i>	100% (396,95 м2)	122011 Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др. ) до 400м2 и П+2

	Назив просторног односно урбанистичког плана	План генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема, бр.32/2021, 2/2023 и 9/2024 и 7/2025).
	Град / Општина	Рума
	Број катастарске парцеле / списак катастарских парцела и Катастарска Општина објекта / радова који су предмет захтева	к.п. 2272, к.п. 2274 и к.п. 2275 К.О. Рума
	Број катастарске парцеле / списак катастарских парцела и Катастарска Општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру који су предмет захтева	к.п. 2272, к.п. 2274 и к.п. 7252 К.О. Рума (ул. Вука Караџића)

	Број катастарске парцеле / списак катастарских парцела и Катастарска Општина на којима се налазе надземни делови линијског инфраструктурног објекта / прикључних водова, везани за површину земљишта (улазна и излазна места, ревизиона окна и сл.) који су предмет захтева	к.п. 2272, к.п. 2274 и к.п. 7252 К.О. Рума (ул. Вука Караџића)
	Број катастарске парцеле / списак катастарских парцела и Катастарска Општина на којима се налазе постојећи водови који су у колизији са предметним радовима	-
	Број катастарске парцеле / списак катастарских парцела и Катастарска Општина на које се измештају постојећи водови (уколико је измештање предмет захтева)	-
	Број катастарске парцеле / списак катастарских парцела и Катастарска Општина на којима се налазе постојећи објекти који се уклањају	к.п. 2272 и к.п. 2274 К.О. Рума



## СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

Адреса: Рума, Алексе Шантића 100

МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111

тел: 064/16-90-830 • e-mail: [smb.pro.ing@gmail.com](mailto:smb.pro.ing@gmail.com)

EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

---

	Број катастарске парцеле / списак катастарских парцела и Катастарска Општина на којој се налази прикључак, или приступ на јавну саобраћајницу	к.п. 2272, к.п. 2274 и к.п. 7252 К.О. Рума (ул. Вука Караџића)



**ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ**

<b>ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ДИСТРИБУТИВНА МРЕЖА ПРЕДВИЂЕНИ ПРИКЉУЧАК</b>		
Укупан капацитет	69 кв ( 17,25 кв x 4, за сваки локал појединачно)	
Врста прикључка	Трајни	
Карактер прикључка	Типски прикључак - Т1Б	
Врста мерног уређаја	Трофазно бројило	
Потребан енергетски капацитетИ за различите намене (разврстано по улазима)	4 – 17,25 кв	
Потребан енергетски капацитетИ за заједничку потрошњу (разврстано по улазима)	-	
Подаци о прикључцима постојећих објеката на парцели/парцелама (уколико постоје)	2	
Недостајућа инфраструктура у складу са условима ИЈО	-	
Нетипични потрошачи	-	
Начин грејања	Објекат ће се грејати путем електричне енергије	

<b>ДРУГА ИНФРАСТРУКТУРА</b>		
Прикључак на <b>ВОДОВОДНУ МРЕЖУ</b>	Потребан прикључак - 3/4'	
Прикључак на <b>КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ</b>	Потребан прикључак - Ø 160	
Прикључак на мрежу <b>ГАСНИХ ИНСТАЛАЦИЈА</b>	<u>Објекту НИЈЕ потребан прикључак.</u> Објекат ће се грејати путем електричне енергије.	

## ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА			
УКУПНА ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ / ПАРЦЕЛА			<b>м2</b>
	к.п. 2272 - К.О. Рума		<b>1168,00</b>
	к.п. 2274 - К.О. Рума		<b>410,00</b>
	к.п. 2275 - К.О. Рума		<b>733,00</b>
	<b>к.п. 2272, 2274 и 2275 - К.О. Рума</b>	<b>УКУПНО</b>	<b>2.311,00</b>
УКУПНА БРГП НАДЗЕМНО			
	<i>ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ П+0</i>		<b>1098,75</b>
		<b>УКУПНО</b>	<b>1098,75</b>
УКУПНА БРУТО ИЗГРАЂЕНА ПОВРШИНА			
	<i>ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ П+0</i>		<b>1098,75</b>
		<b>УКУПНО</b>	<b>1098,75</b>
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА			
	<i>ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.1</i>		247,97
	<i>ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.2</i>		203,42
	<i>ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.3</i>		207,54
	<i>ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.4</i>		396,95
	<b><i>ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ П+0</i></b>	<b>УКУПНО</b>	<b>1055,88</b>
ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА / БРУТО			
	<i>ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ П+0</i>		<b>1098,75</b>
		<b>УКУПНО</b>	<b>1098,75</b>
ПОВРШИНА ЗЕМЉИШТА ПОД ОБЈЕКТОМ / ЗАУЗЕТОСТ			
	<i>ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ П+0</i>		<b>1098,75</b>
		<b>УКУПНО</b>	<b>1098,75</b>

<b>НИВЕЛАЦИЈА И ВИСИНА ОБЈЕКТА</b>			
СПРАТНОСТ / надземних и подземних етажа			
	<i>ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ П+0</i>		<b>П+0</b>
		<b>АПСОЛУТНА ВИС. КОТА - мнв</b>	<b>РЕЛАТИВНА ВИС. КОТА - м'</b>
	КОТА ТЕРЕНА - у односу на кпп ( $\pm 0,00$ )	<b>111,09</b>	<b>- 0,20</b>
	КОТА ПОДА ПРИЗЕМЉА (кпп)		
	<i>ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ П+0</i>	<b>111,29</b>	<b><math>\pm 0,00</math></b>

ВЕНАЦ			<b>- м'</b>
	<i>- мерено од коте терена ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ П+0</i>	<b>116,29</b>	<b>5,20</b>
	<i>према локацијским условима / макс.</i>	-	-
СЛЕМЕ - ВИСИНА ОБЈЕКТА			
	<i>- мерено од коте терена ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ П+0</i>	<b>117,49</b>	<b>6,40</b>
	<i>према локацијским условима / макс.</i>	-	-
СВЕТЛА (ЧИСТА) ВИСИНА			
	<i>ПРИЗЕМЉЕ</i>		
	<i>ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ П+0</i>		<b>4,00</b>
СПРАТНА ВИСИНА			
	<i>ПРИЗЕМЉЕ</i>		<b>-</b>

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ОБЈЕКТА		
БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА		16 (1 место намењено особама са инвалидитетом)

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА		
МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ФАСАДЕ		ПАНЕЛ д=10цм
ОРИЈЕНТАЦИЈА СЛЕМЕНА		СЕВЕР-ЈУГ
НАГИБ КРОВА		5°
МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА КРОВА		АЛУ-ТЕРМОПАНЕЛ 10цм

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ		
на к.п. 2272, 2274 и 2275 - К.О. Рума (м2)		2.311,00
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (%)	дато локацијским условима: <b>ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ</b> (1098,75м <sup>2</sup> )	47,54
	<b>САОБРАЋАЈНИ МАНИПУЛАТИВНИ ПРОСТОР</b> (518,82м <sup>2</sup> )	22,46
	<b>остварено:</b>	70,00
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	дато локацијским условима:	макс. 1,5
	<b>остварено:</b>	0,47
ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА (%)	дато локацијским условима:	-
	<b>остварено:</b>	30,00

НАЧИН ГРЕЈАЊА ОБЈЕКТА		
Објекат ће се грејати путем електричне енергије.		

ДРУГЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА		
<p>На катастарској парцели 2272 постојећи објекат 1 биће уклоњен у поступку обједињене процедуре пројектом припремних радова при исходовању грађевинске дозволе. Док ће постојећи објекти 2 и 3 бити уклоњени елаборатом геодетских радова у катастру непокретности.</p> <p>На катастарској парцели 2274 постојећи објекти 1 и 2 се руше у поступку обједињене процедуре пројектом припремних радова при исходовању грађевинске дозволе.</p>		
<b>ПРЕДРАЧУНСКА ВРЕДНОСТ ОБЈЕКТА (РСД)</b>		76.539.183,90

Прилог 1А.

**0.7. САЖЕТ ТЕХНИЧКИ ОПИС**

**ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (П+0)  
ИЗГРАДЊА**

ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТНЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

- Препис листа непокретности бр. 4117 и 1383
- Копија плана за к.п. 2272, 2274 и 2275 К.О. Рума
- Геодетски к.п. 2272, 2274 и 2275 К.О. Рума
- План генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема, бр.32/2021, 2/2023 и 9/2024 и 7/2025).
- Пројектни задатак

ЛОКАЦИЈА

Објекат који је предмет овог *Идејног решења*

1) ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (П+0)

налази се у/на :

место	:	Рума	
адреса	:	ул. Вука Караџића бр. 4 и 6	
к.п.	:	2272, 2274 и 2275	
К.О.	:	Рума	
Укупна површина наведене/наведених к.п. износи :			<b>2.311 м<sup>2</sup></b>

Парцеле имају директан приступ јавној површини, односно излазе на улицу Вука Караџића.

На катастарској парцели 2272 К.О. Рума се налазе 3 (три) објеката. Објекат бр. 1 ће бити уклоњен у поступку обједињене процедуре пројектом припремних радова при исходовању грађевинске дозволе. Објекти бр. 2 и 3 биће уклоњени елаборатом геодетских радова у катастру непокретности. У Листу непокретности БР. 4117 заведени су као

СТАМБЕНА ЗГРАДА БР. 1 / П+0 (Бруто П = 74м<sup>2</sup>) и

СТАМБЕНО - ПОСЛОВНА ЗГРАДА БР. 2 / П+0 (Бруто П = 16м<sup>2</sup>)

ПОМОЋНА ЗГРАДА БР. 3 / П+0 (Бруто П = 19м<sup>2</sup>)

На катастарској парцели 2274 К.О. Рума се налазе 2 (два) објеката који ће бити уклоњени у поступку обједињене процедуре пројектом припремних радова при исходовању грађевинске дозволе.. У Листу непокретности БР. 1383 заведени су као:

СТАМБЕНА ЗГРАДА БР. 1 / П+0 (Бруто П = 68м<sup>2</sup>) и  
ПОМОЋНА ЗГРАДА БР. 2 / П+0 (Бруто П = 24м<sup>2</sup>)

**УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ НАКОН ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА:**

- Заузетост терена (површина терена под објектом) одговара укупној БРГП објекта и износи 1098,75 м<sup>2</sup>, односно 47,54%.
- Индекс изграђености износи: 0,47.
- Зелена површина након новопројектованог објекта износи: 30% заузетости парцеле.

Објекат је у II климатској зони, а у VII зони сеизмичности по скали МСЦ.  
Није у близини реке и нема опасности од поплава.  
Геомеханички елаборат не постоји.

**Партерно уређење**

На парцелама к.п. 2272, 2274 и 2275 К.О. Рума планира се изградња пословног објекта спратности П+0, који се простире у правцу север– југ на парцелама.

Грађевинска парцела ће се оградити жичаном оградом висине 1.0м са укопаним бетонским стубовима, и то на начин да се сви елементи ограде налазе на сопственој парцели.

Колски прилаз објекту је обезбеђен саобраћајним прикључком са саобраћајнице - улице Вука Караџић, преко саобраћајног прикључка ширине 5,5м са радијусом од 5м.

Пешачке комуникације се обављају преко посебног пешачког приступа ширине 1.3 м, директно са тротоара улице Вука Караџића, и преко интерних пешачких комуникација ширине 1.3 - 1.5м, које иду око самог објекта. Пешачке стазе биће поплочане бехатон плочама.

Паркирање возила планирано је на самој парцели, и то 16 паркинг места за потребе пословног објекта. Од тога 1 паркинг место је место намењено за паркирање особа са инвалидитетом. Паркинг места ће бити поплочана са бехатон плочама.

Предвиђено је озелењавање свих слободних површина ниским растињем. Саднице средњег растиња ће се налазити уз регулациону линију према улици Вука Караџића, док ће се уз границу парцеле са источне стране налазити саднице високог растиња. Засаде ће бити постављене тако да се обезбеди заштита подземних инсталација и саобраћајних површина.

## **ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (П+О)**

### ОСНОВНИ ПОДАЦИ, КОНЦЕПЦИЈА И ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ

#### ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (П+О) – ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.1

Категорија објекта	:	Б
Класификациони број	:	122 011
Спратност објекта	:	П+0
Максимална висина објекта	:	6,40
Укупна НЕТО површина (м2)	:	247,97

#### ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (П+О) – ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр. 2

Категорија објекта	:	Б
Класификациони број	:	122 011
Спратност објекта	:	П+0
Максимална висина објекта	:	6,40
Укупна НЕТО површина (м2)	:	203,42

#### ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (П+О) – ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр. 3

Категорија објекта	:	Б
Класификациони број	:	122 011
Спратност објекта	:	П+0
Максимална висина објекта	:	6,40
Укупна НЕТО површина (м2)	:	207,54

#### ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (П+О) – ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр. 4

Категорија објекта	:	Б
Класификациони број	:	122 011
Спратност објекта	:	П+0
Максимална висина објекта	:	6,40
Укупна НЕТО површина (м2)	:	396,95

---



## СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

Адреса: Рума, Алексе Шантића 100

МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111

тел: 064/16-90-830 • e-mail: [smb.pro.ing@gmail.com](mailto:smb.pro.ing@gmail.com)

EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

.....

Пројектована је изградња ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА спратности П+0. У приземљу новопројектованог објекта налазе се 4 пословне јединице. Свака пословна јединица поседује канцеларију, тоалет, оставу и кухињу.

Објекат је оријентисан север - југ, према улици Вук Караџић и са те стране је улаз у 3 пословне јединице, док је са дворишне стране улаз у још једну пословну јединицу.

Објекат је темељен на темељним стопама дебљине 30цм. Испод темеља се налази слој набијеног бетона д=13цм и тампо слој набијеног шљунка д=10цм. На подложни бетон поставља се хидроизолација. Бетонска плоча се ради од феробетона д=20цм.

Конструктивни систем објекта чини класична челична конструкција, са попречним рамовима формираним од челичних стубова кутијастих профила ХОП 200х200х4мм ( и у средишњим и у калканским рамовима) и главне решеткасте кровне конструкције (појасни штапови ХОП100х100х4мм и штапови испуне ХОП 60х60х3мм (ХОП 80х80х3мм)).

Стубови се темеље на армиранобетонским темељима самцима, међусобно повезаним темељним гредама.

Кровну конструкцију поред главних решеткастих носача формрају и рожњаче, профила ХОП 140х80х3мм. Кровни покривач су сендвич панели.

Материјализација фасаде је одрађена постављањем сендвич панела. Спољашњи зидови су обложени демит фасадом д=10цм и бојом.

Кровна конструкција се такође прави од челичних елемената у димензијама према графичким цртежима. Кровни покривач је сендвич панел који се качи на челичне рожњаче НОР 140х80х3мм, висина слемена је на коти +6,40м мерено од коте терена што одговара апсолутној коти од 117,49, м.н.в. На објекту се постављају олуци стандардног пресека од поцинкованог лима.

.....

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА И УДАЉЕЊА

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (П+0)	(m <sup>2</sup> )
ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.1	247,97
ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.2	203,42
ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.3	207,54
ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.4	396,95
<b>УКУПНО Н Е Т О</b>	<b>1055,88</b>
<b>УКУПНО Б Р У Т О</b>	<b>1098,75,50</b>
<b>ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ</b>	<b>1098,75,50</b>

	(м)
<b>Максималне димензије објекта у основи</b>	<b>29,30 x 37,50</b>
<b>Удаљеност објекта од :</b>	
- предње регулационе линије / север к.п. 7252 К.О.Рума – ул. Вука Караџића	7,12-7,15
- парцеле даљег суседа / исток к.п. 2270 К.О.Рума	7,73-7,89
- парцеле ближег суседа / запад к.п. 2276 К.О.Рума	1,00
- парцеле ближег суседа / запад к.п. 2277 К.О.Рума	1,00
к.п. 2276 и 2277 К.О.Рума к.п. 2278, 2279/1 и 2279/2 К.О.Рума	5,9-6,19

### КОНЦЕПЦИЈА И ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ

Пројектована је изградња ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА спратности П+0. У приземљу новопројектованог објекта налазе се 4 пословне јединице. Свака пословна јединица поседује канцеларију, тоалет, оставу и кухињу.

Релативна кота пода приземља је на  $\pm 0,00\text{м}$ , а релативна кота висине терена, у техничкој документацији означена је са  $-0,20\text{м}$ , што одговара апсолутној висинској коти од  $+111.09\text{ м}$ . Слеме се налази на апсолутној коти  $+117.49\text{ м н.в.}$

### КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

#### **ГРАЂЕВИНСКИ РАДОВИ**

##### **Темељ и темељна плоча**

Након обележавања објекта врши се копање канала за темељне стопе и парапетне греде. Темељне стопе и парапетне греде се раде од армираног бетона, дебљине 30цм, испод којих се претходно поставља тампон слој набијеног бетона  $d=13\text{цм}$  и тампон слој набијеног шљунка  $d=10\text{цм}$ . Соклени зидови се израђују од армираног бетона преко парапетних греда. Између соклених зидова врши се насипање и набијање земље у слојевима до потребне висине, преко којих се поставља слој тампон шљунка  $d=10\text{цм}$  који служи као подлога подложном бетону  $d=5\text{цм}$ . На подложни бетон поставља се хидроизолација. Бетонска плоча се ради од феробетона  $d=20\text{цм}$ .

##### **Конструктивни систем објекта**

Објекат се гради на лицу места.

Конструктивни систем објекта чини класична челична конструкција, са попречним рамовима формираним од челичних стубова кутијастих профила ХОП 200x200x4мм ( и у средишњим и у калканским рамовима) и главне решеткасте кровне конструкције (појасни штапови ХОП100x100x4мм и штапови испуне ХОП 60x60x3мм (ХОП 80x80x3мм)). Стубови се темеље на армиранобетонским темељима самцима, међусобно повезаним темељним гредама.

Кровну конструкцију поред главних решеткастих носача формрају и рожњаче, профила ХОП 140x80x3мм. Кровни покривач су сендвич панели.

Материјализација фасаде је одрађена постављањем сендвич панела.

##### **Конструкција и зидови објекта**

Објекат се гради од челичних носећих стубова димензија ХОП 200x200x4мм. Објекат се затвара сендвич панелима  $d=10\text{цм}$ , зидови поменуте дебљине нису носиви елементи.

##### **Столарија**

Спољна столарија се изводи од ПВЦ вишекоморних профила у потребној боји .

.....

***Кровни елементи***

Кровна конструкција се такође прави од челичних елемената у димензијама према графичким цртежима. Кровни покривач је сендвич панел који се качи на челичне рожњаче ХОП 140x80x3мм. Висина слемена је на коти +6,40м мерено од коте терена што одговара апсолутној висинској коти 117,49 м.н.в. На објекту се постављају олуци стандардног пресека од поцинкованог лима.

***ЗАНАТСКИ РАДОВИ***

***Подови***

Завршна облога пода је подна плоча од феробетона.

***ИНСТАЛАТЕРСКИ РАДОВИ***

***Водовод и канализација***

Водовод – Потребан нови прикључак на водоводну мрежу 3/4'.

Канализација – Потребан нови прикључак на канализациону мрежу Ø 160.

*Ближе услове за прикључење објекта на градску водоводну и канализациону мрежу урадиће надлежно ЈП.*

***Електроинсталације***

Потребан нови прикључак на електроенергетску мрежу.

*Ближе услове за прикључење објекта на електроенергетску мрежу урадиће испоручилац електричне енергије - надлежно ЈП / електродистрибутивна организација.*



## СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

Адреса: Рума, Алексе Шантића 100  
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111  
тел: 064/16-90-830 • e-mail: [smb.pro.ing@gmail.com](mailto:smb.pro.ing@gmail.com)  
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

---

### ОПИС ПРЕДВИЂЕНИХ РАДОВА

Терен се мора рашчистити. Скида се слој земље и та количина земље се одвози на депонију или се оставља у дворишту. Након тога се врши ископ за темеље до пројектоване коте. Темељи се обележавају и вршни се ручни ископ. Земља из ископа се оставља за насипање. Темељи се, изнад земље шалују, насипа се тампон слој шљунка испод темеља, поставља се трака за уземљење, поставља се пројектована арматура, па се изврши бетонирање темеља.

После демонтаже оплате, земља из ископа се насипа између и око темеља. То се ради у слојевима са потребним набијањем. Затим се насипа тампон шљунак испод пода. Бетонира се под. Поставља се хидроизолација испод подне плоче.

Монтирају се стубови, челични кровни носач и рожњаче. Потом се приступа постављању фасадних и кровних панела.

Постављају се врата и прозори и врши се завршна обрада површина.

Приступа се завршном чишћењу објекта и објекат се предаје инвеститору.

### НАМЕНА ОБЈЕКТА

Објекат ће се користити као пословни објекат у административне сврхе – пословне јединице.

---

.....

## **НАПОМЕНА**

**На катастарској парцели број 2272 К.О. Рума евидентирани су следећи објекти:**

Објекат бр. 1 – породична стамбена зграда, бруто површине 74м<sup>2</sup>, објекат преузет из земљишне књиге.

Објекат бр. 2 – стамбено - пословна зграда, бруто површине 16м<sup>2</sup>, објекат изграђен без одобрења за изградњу.

Објекат бр. 3 – помоћна зграда, бруто површине 19м<sup>2</sup>, објекат изграђен без одобрења за изградњу.

**На катастарској парцели број 2274 К.О. Рума евидентирани су следећи објекти:**

Објекат бр. 1 – породична стамбена зграда, бруто површине 68м<sup>2</sup>, објекат преузет из земљишне књиге.

Објекат бр. 2 – помоћна зграда, бруто површине 24м<sup>2</sup>, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта књиге.

**Постојећи објекат бр. 1 на катастарској парцели 2272 К.О. Рума се уклања пројектом припремних радова који ће бити у оквиру исходавања грађевинске дозволе кроз обједињену процедуру. На истој парцели, објекти бр. 2 и 3 биће уклоњени кроз елаборат геодетских радова у катастру непокретности. Укупна површина објекта који се уклања кроз пројекат припремних радова на к.п. 2272 К.О. Рума износи 74м<sup>2</sup>, а укупна површина објеката који се уклањају кроз елаборат геодетских радова у катастру непокретности износи 35 м<sup>2</sup>.**

**Постојећи објекти на катастарској парцели 2274 К.О. Рума се уклањају пројектом припремних радова који ће бити у оквиру исходавања грађевинске дозволе кроз обједињену процедуру. Укупна површина објеката који се уклањају кроз пројекат припремних радова на к.п. 2274 К.О. Рума износи 92м<sup>2</sup>.**

**ГЛАВНИ ПРОЈЕКТАНТ**



Марија Миливојевић, дипл.инж. арх.  
300 0090 15

.....



## СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

Адреса: Рума, Алексе Шантића 100  
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111  
тел: 064/16-90-830 • e-mail: [smb.pro.ing@gmail.com](mailto:smb.pro.ing@gmail.com)  
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

---

### 0.8. СПЕЦИФИКАЦИЈА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА ( према прилогу 1Б правилника)

#### Прилог 1Б

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ОБЈЕКТА				
	НАЗИВ	СПРАТ	СТРУКТУРА	НЕТО П m <sup>2</sup>
	ЛОКАЛ 1	приземље	-	247,97
	ЛОКАЛ 2	приземље	-	203,42
	ЛОКАЛ 3	приземље	-	207,54
	ЛОКАЛ 4	приземље	-	396,95

---



## СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

Адреса: Рума, Алексе Шантића 100

МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111

тел: 064/16-90-830 • e-mail: [smb.pro.ing@gmail.com](mailto:smb.pro.ing@gmail.com)

EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

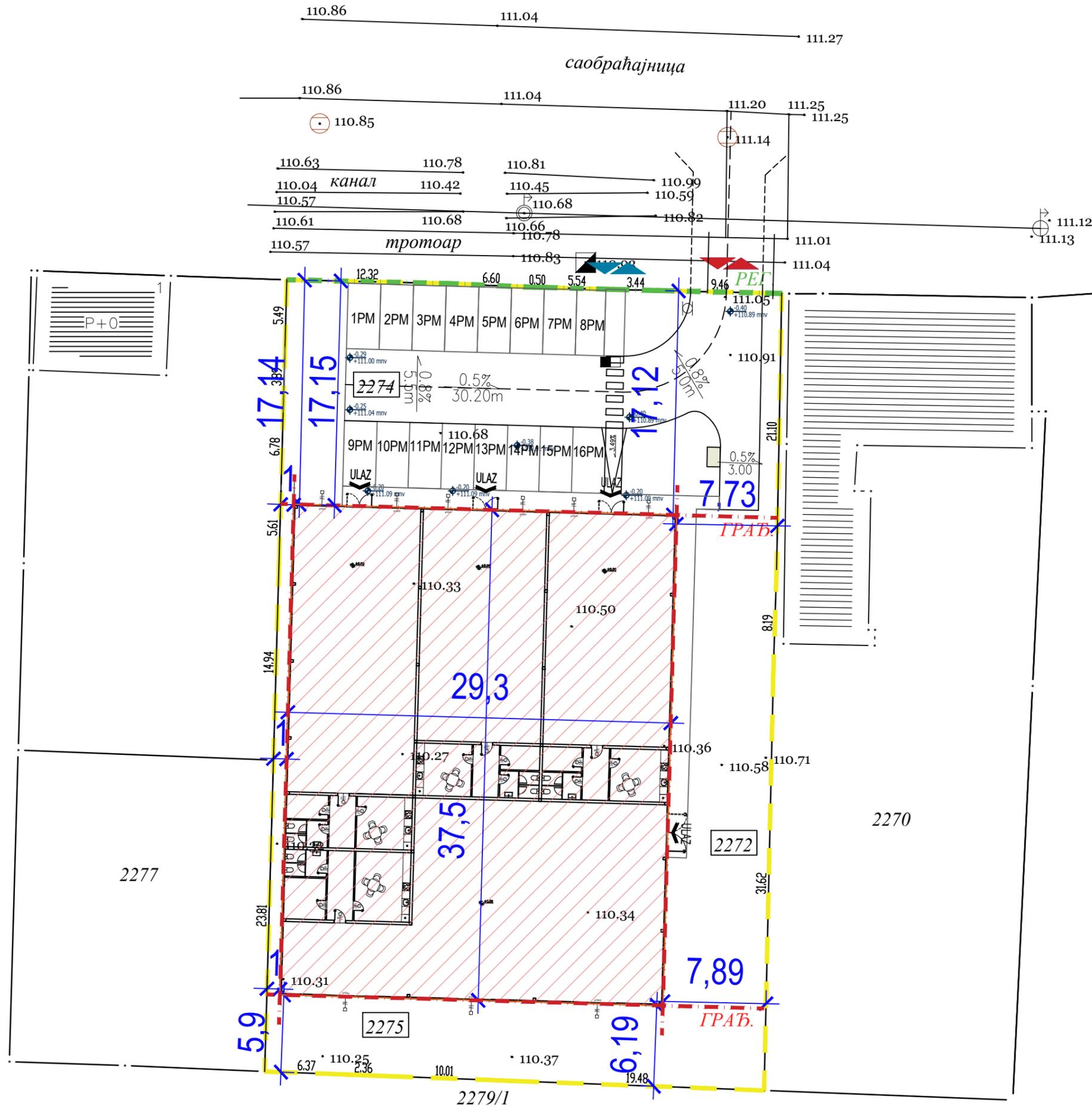
---

### 0.9. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ



# Улица Вука Караџића

7252



## ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ГРЛ - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- РГЛ - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ П+0
- ▶ КОПСКИ УЛАЗ / ИЗЛАЗ
- ▶ ПЕШАЧКИ ПРИСТУП

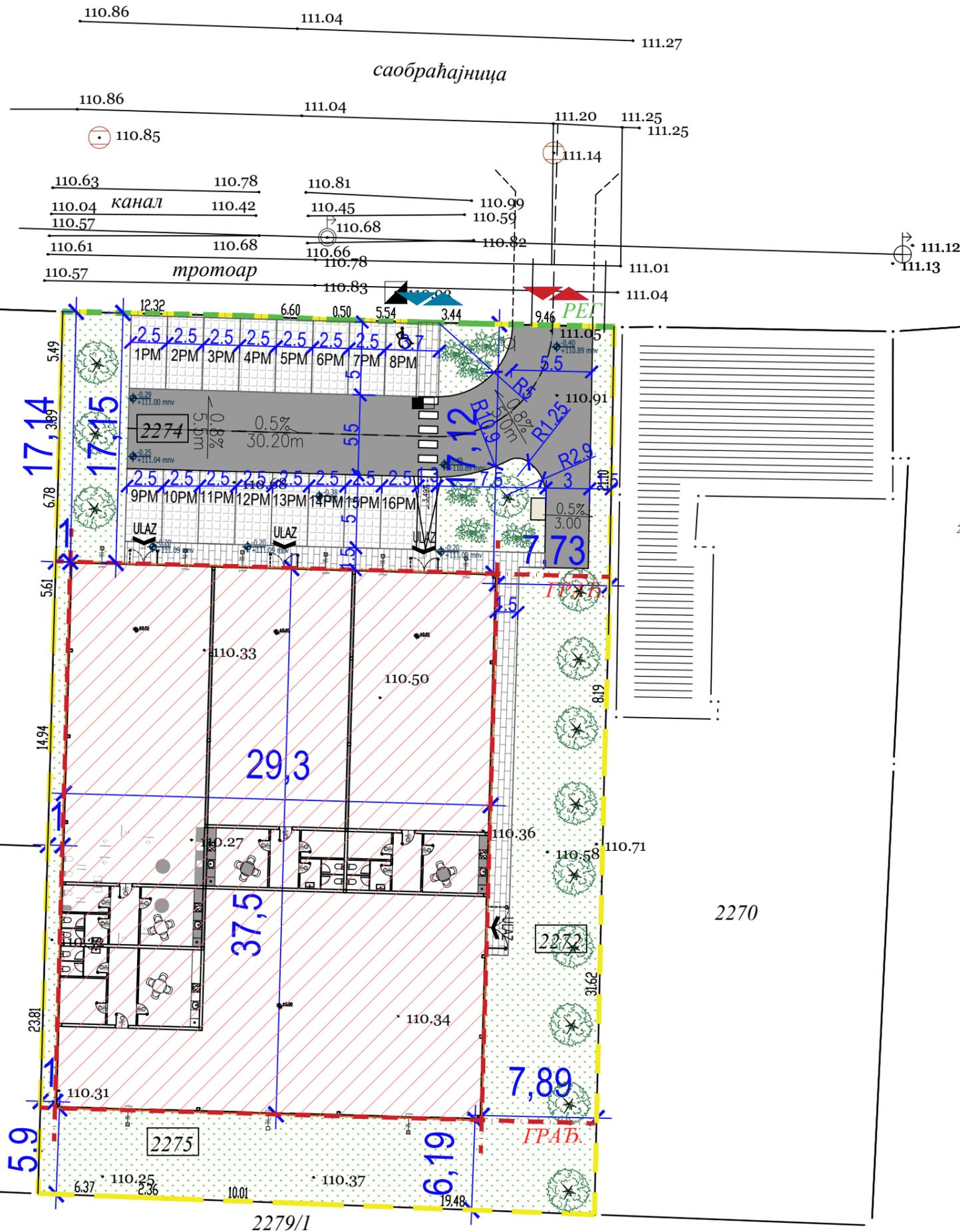


**SMB PRO-ING DOO RUMA**  
 Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB  
 E-mail: smb.pro.ing@gmail.com  
 Tel: 064/16-90-830

Одговорни пројектант: Марија М. Миливојевић дипл. инж. арх. 300 0090 15	Инвеститор: Беловић (Миленко) Смиља и Беловић (Светислав) Мирослав ул. Саве Здјелара бр.24 Шашинци
Пројектант-сарадник:	Објект: Пословни објекат П+0 на к.п. 2272, 2274 и 2275 К.О. Рума
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)	Назив цртежа: СИТУАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА
Одговорни пројектант: 1-АРХИТЕКТУРА	Назив цртежа: СИТУАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА
Број пројекта: ИДР-СА-09/24	Датум: АВГУСТ 2025.
Датум: АВГУСТ 2025.	Број цртежа: 1

# Улица Вука Караџића

7252



## ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ

ГРЛ - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

РГЛ - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ П+0

КОЛСКИ УЛАЗ / ИЗЛАЗ

ПЕШАЧКИ ПРИСТУП

БЕТОН - КОЛОВОЗ

БЕХАТОН ПЛОЧЕ-ПАРКИНЗИ

БЕХАТОН ПЛОЧЕ - ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

ВИСОКО И СРЕДЊЕ РАСТИЊЕ

КОНТЕЈНЕР



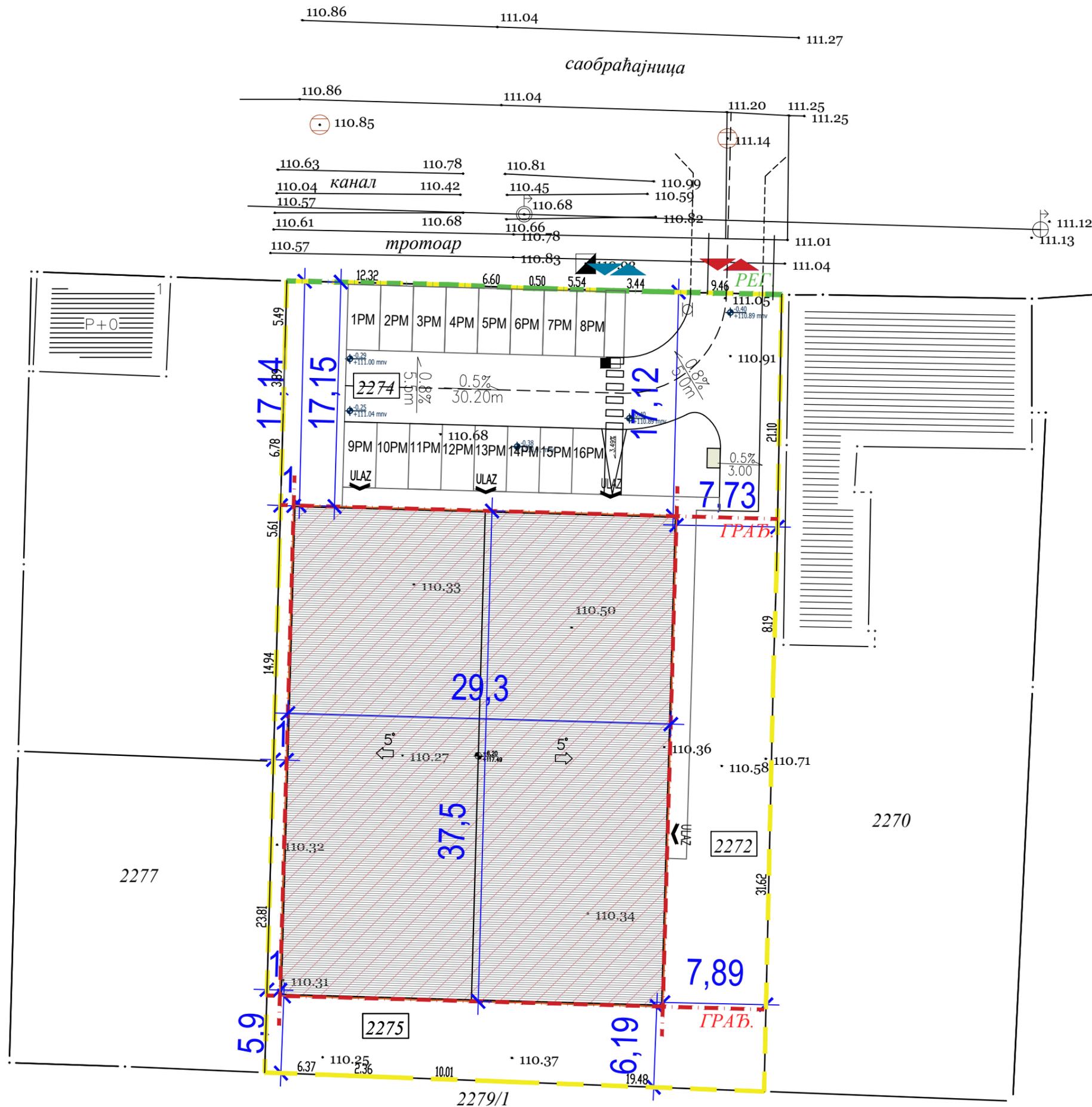
**SMB PRO-ING DOO RUMA**  
 Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB  
 E-mail: smb.pro.ing@gmail.com  
 Tel: 064/16-90-830

Одговорни пројектант: Марија М. Миливојевић дипл. инж. арх. 300 0090 15	Инвеститор: Беловић (Миленко) Смиља и Беловић (Светислав) Мирослав ул. Саве Здјелара бр.24 Шашинци		
Пројектант-сарадник:	Објекат: Пословни објекат П+0 на к.п. 2272, 2274 и 2275 К.О. Рума		
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)	Одговорни пројектант: 1-АРХИТЕКТУРА		
Одговорни пројектант: 1-АРХИТЕКТУРА	Назив цртежа: СИТУАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА САОБРАЋАЈНИМ РЕШЕЊЕМ		
Број пројекта: ИДР-СА-09/24	Датум: АВГУСТ 2025.	Размера: 1:300	Број цртежа: 2



# Улица Вука Караџића

7252



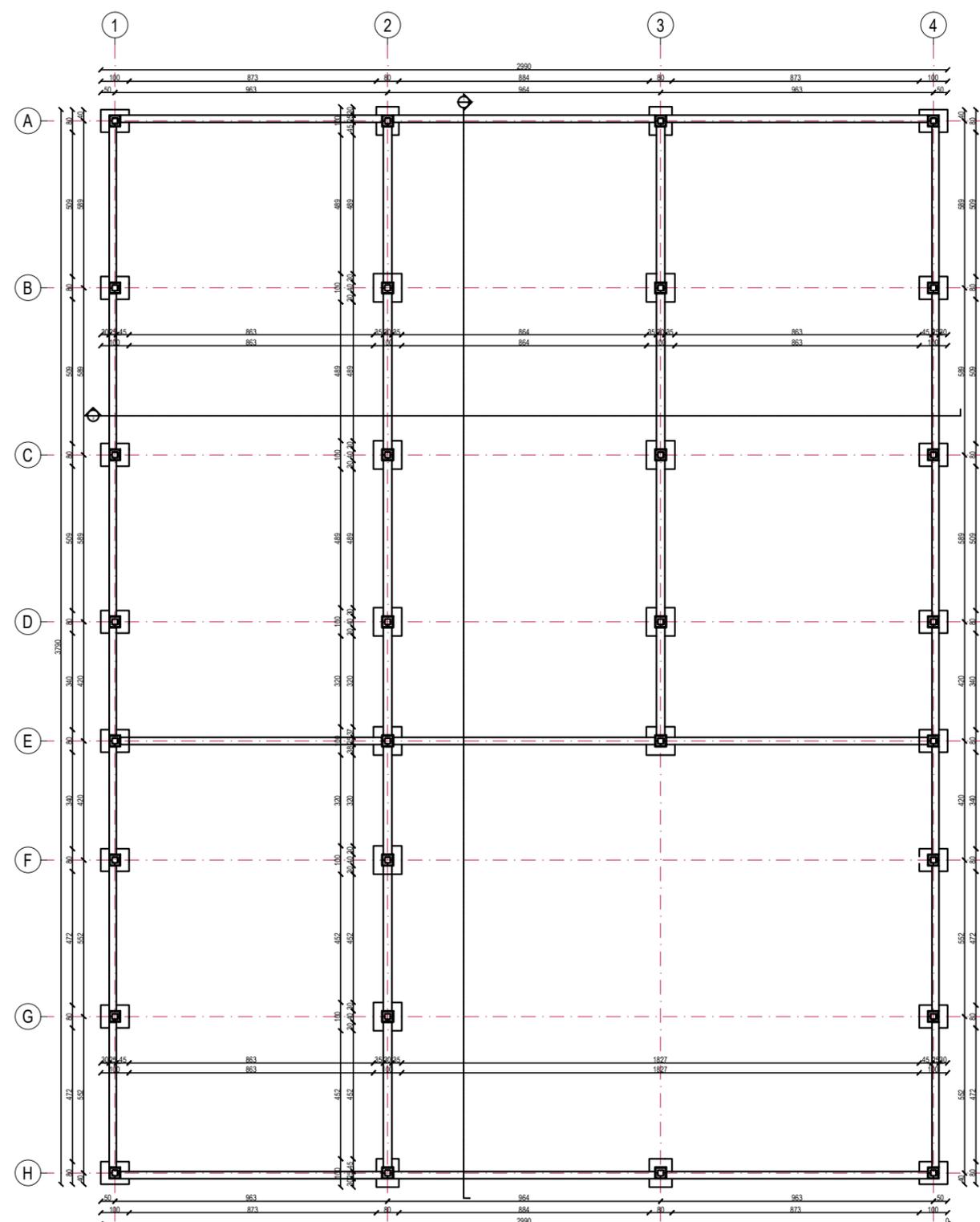
## ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ГРЛ - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- РГЛ - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ П+0
- ▶ КОЛСКИ УЛАЗ / ИЗЛАЗ
- ▶ ПЕШАЧКИ ПРИСТУП



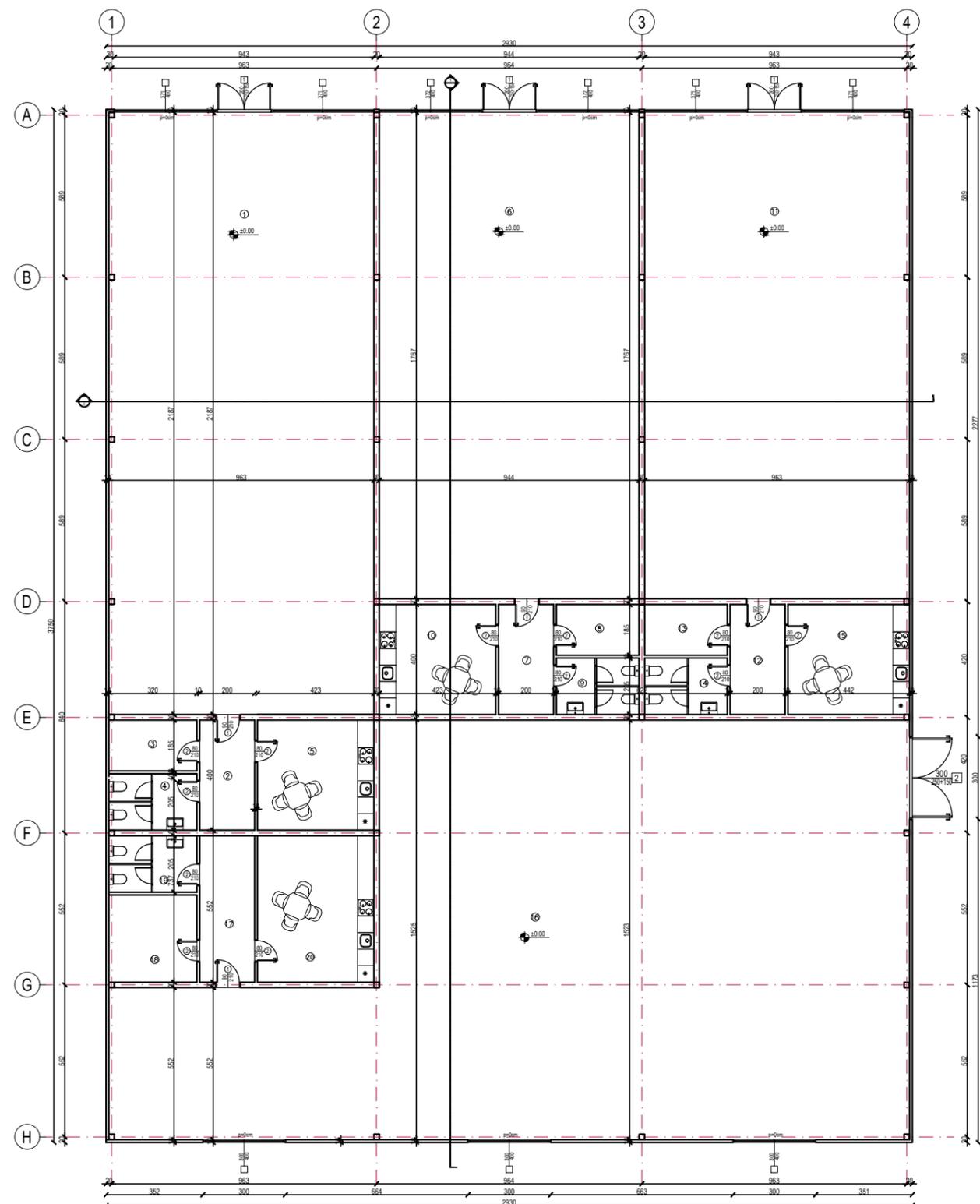
**SMB PRO-ING DOO RUMA**  
 Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB  
 E-mail: smb.pro.ing@gmail.com  
 Tel: 064/16-90-830

Одговорни пројектант: Марија М. Миливојевић дипл. инж. арх. 300 0090 15	Инвеститор: Беловић (Миленко) Смиља и Беловић (Светислав) Мирослав ул. Саве Здјелара бр.24 Шашинци
Пројектант-сарадник:	Објект: Пословни објекат П+0 на к.п. 2272, 2274 и 2275 К.О. Рума
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)	Назив цртежа: СИТУАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ КРОВНИХ РАВНИ
Одговорни пројектант: 1-АРХИТЕКТУРА	Број пројекта: ИДР-СА-09/24
Датум: АВГУСТ 2025.	Датум: АВГУСТ 2025.
Размера: 1:300	Број цртежа: 4



**SMB PRO-ING DOO RUMA**  
Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB  
E-mail: smb.pro.ing@gmail.com  
Tel: 064/16-90-830

Одговорни пројектант: Марија М. Миливојевић дипл. инж. арх. 300 0090 15	Инвеститор: Беловић (Миленко) Смиља и Беловић (Светислав) Мирослав ул. Саве Здјелара бр.24 Шашинци
Пројектант-сарадник:	Објекат: Пословни објекат П+0 на к.п. 2272, 2274 и 2275 К.О. Рума
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)	Назив цртежа: ОСНОВА ТЕМЕЉА
Одговорни пројектант: 1-АРХИТЕКТУРА	Број пројекта: ИДР-СА-09/24
Датум: АВГУСТ 2025.	Размера: 1:100
Број цртежа: 5	



ПРИЗЕМЉЕ			
ОЗН	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	П = м²	ПОД
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ЛОКАЛИ			
ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.1			
01	КАНЦЕЛАРИЈА	210,57	феробетон
02	ХОДНИК	8,00	феробетон
03	ОСТАВА	5,92	феробетон
04	ТОАЛЕТ	6,96	феробетон
05	КУХИЈА	16,92	феробетон
УКУПНО ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.1		247,9700	
ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.2			
06	ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА	166,76	феробетон
07	ХОДНИК	8,00	феробетон
08	ОСТАВА	5,57	феробетон
09	ТОАЛЕТ	6,17	феробетон
10	КУХИЈА	16,92	феробетон
УКУПНО ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.2		203,4200	
ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.3			
11	ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА	170,12	феробетон
12	ХОДНИК	8,00	феробетон
13	ОСТАВА	5,57	феробетон
14	ТОАЛЕТ	6,17	феробетон
15	КУХИЈА	17,68	феробетон
УКУПНО ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.3		207,5400	
ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.4			
16	ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА	347,78	феробетон
17	ХОДНИК	10,63	феробетон
18	ОСТАВА	10,13	феробетон
19	ТОАЛЕТ	5,92	феробетон
20	КУХИЈА	22,49	феробетон
УКУПНО ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.4		396,9500	
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА		1055,8800	
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА		1098,75	

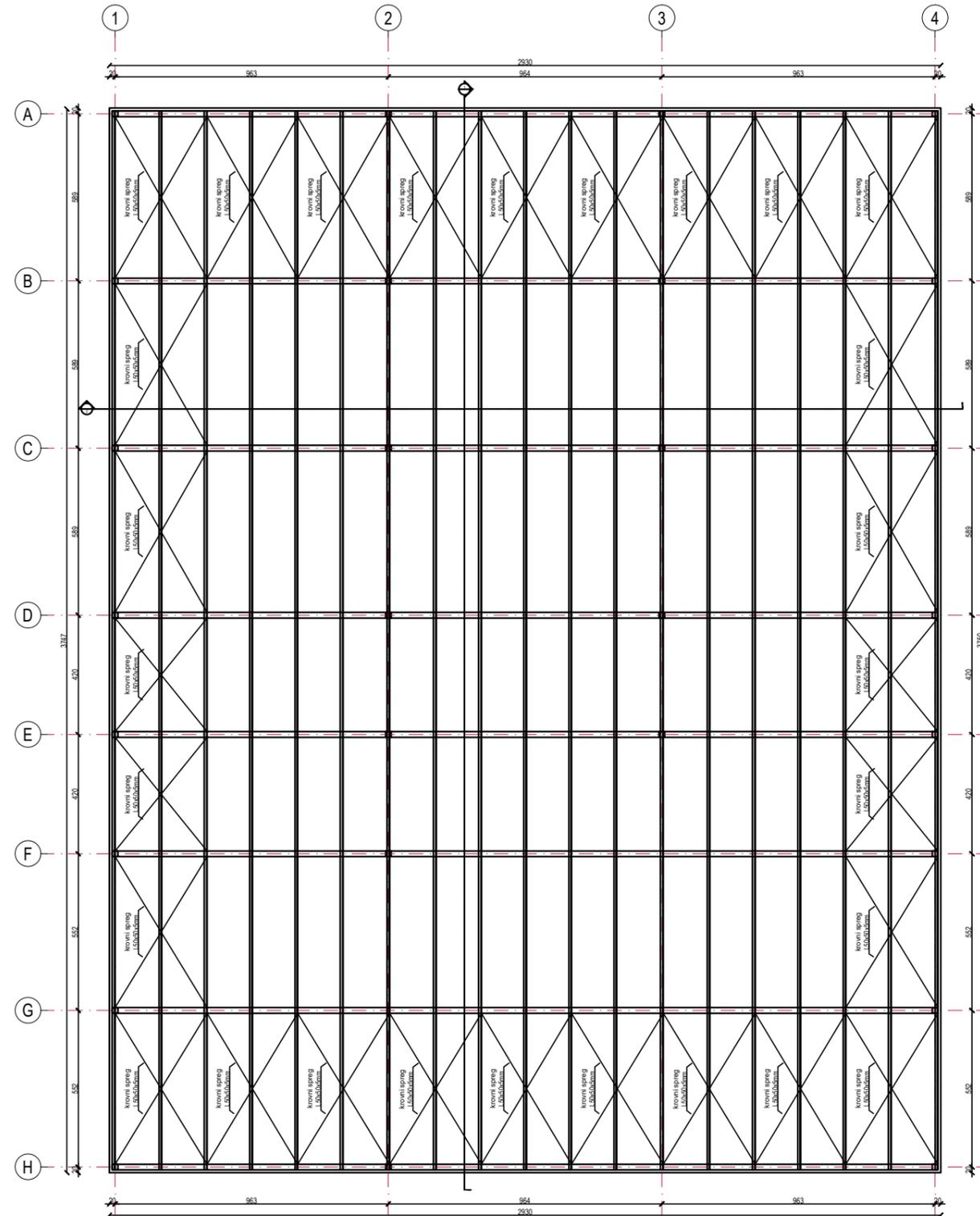




**SMB PRO-ING DOO RUMA**

Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB  
E-mail: smb.pro.ing@gmail.com  
Tel: 064/16-90-830

<p>Одговорни пројектант: Марија М. Миливојевић дипл. инж. арх. 300 0090 15</p>	<p>Инвеститор: Беловић (Миленко) Смиља и Беловић (Светислав) Мирослав ул. Саве Здјелара бр.24 Шашинци</p>		
<p>Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)</p>	<p>Објекат: Пословни објекат П+0 на к.п. 2272, 2274 и 2275 К.О. Рума</p>		
<p>Одговорни пројектант: 1-АРХИТЕКТУРА</p>	<p>Назив цртежа: ОСНОВА ПРИЗЕМЉА</p>		
<p>Број пројекта: ИДР-СА-09/24</p>	<p>Датум: АВГУСТ 2025.</p>	<p>Размера: 1:100</p>	<p>Број цртежа: 6</p>



**SMB PRO-ING DOO RUMA**

Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB  
E-mail: smb.pro.ing@gmail.com  
Tel: 064/16-90-830

Одговорни пројектант:  
Марија М. Миливојевић  
дипл. инж. арх.  
300 0090 15

Пројектант-сарадник:

Пројекат:  
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ  
(ИДР)

Одговорни пројектант:  
1-АРХИТЕКТУРА

Број пројекта:  
ИДР-СА-09/24

Датум:  
АВГУСТ 2025.

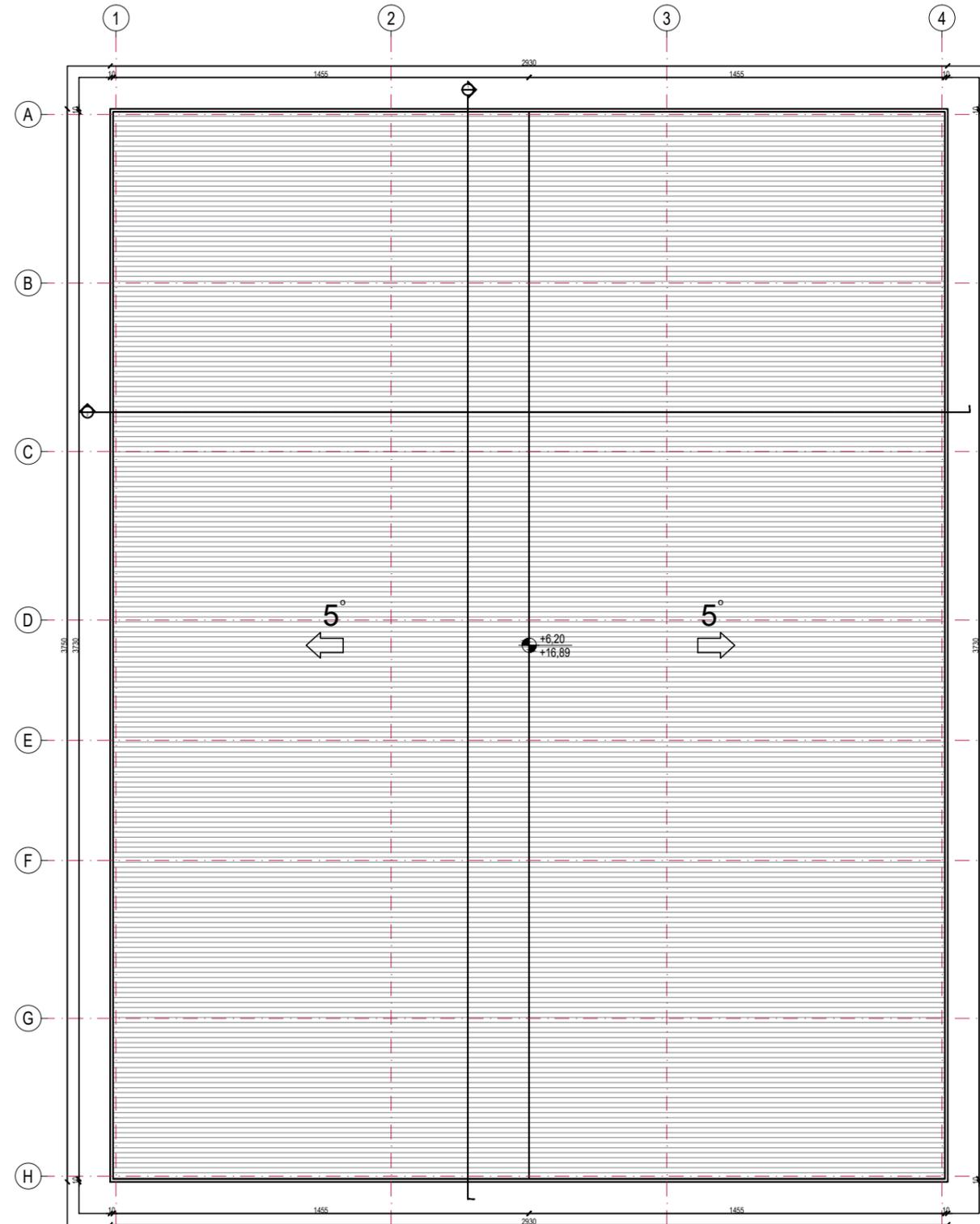
Инвеститор:  
Беловић (Миленко) Смиља и  
Беловић (Светислав) Мирослав  
ул. Саве Здјелара бр.24  
Шашинци

Објекат:  
Пословни објекат П+0  
на к.п. 2272, 2274 и  
2275  
К.О. Рума

Назив цртежа:  
ОСНОВА КРОВНЕ  
КОНСТРУКЦИЈЕ

Размера:  
1:100

Број цртежа:  
7



**SMB PRO-ING DOO RUMA**

Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB  
E-mail: smb.pro.ing@gmail.com  
Tel: 064/16-90-830

Одговорни пројектант:  
Марија М. Миливојевић  
дипл. инж. арх.  
300 0090 15

Пројектант-сарадник:

Пројекат:  
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ  
(ИДР)

Одговорни пројектант:  
1-АРХИТЕКТУРА

Број пројекта:  
ИДР-СА-09/24

Датум:  
АВГУСТ 2025.

Инвеститор:  
Беловић (Миленко) Смиља и  
Беловић (Светислав) Мирослав  
ул. Саве Здјелара бр.24  
Шашинци

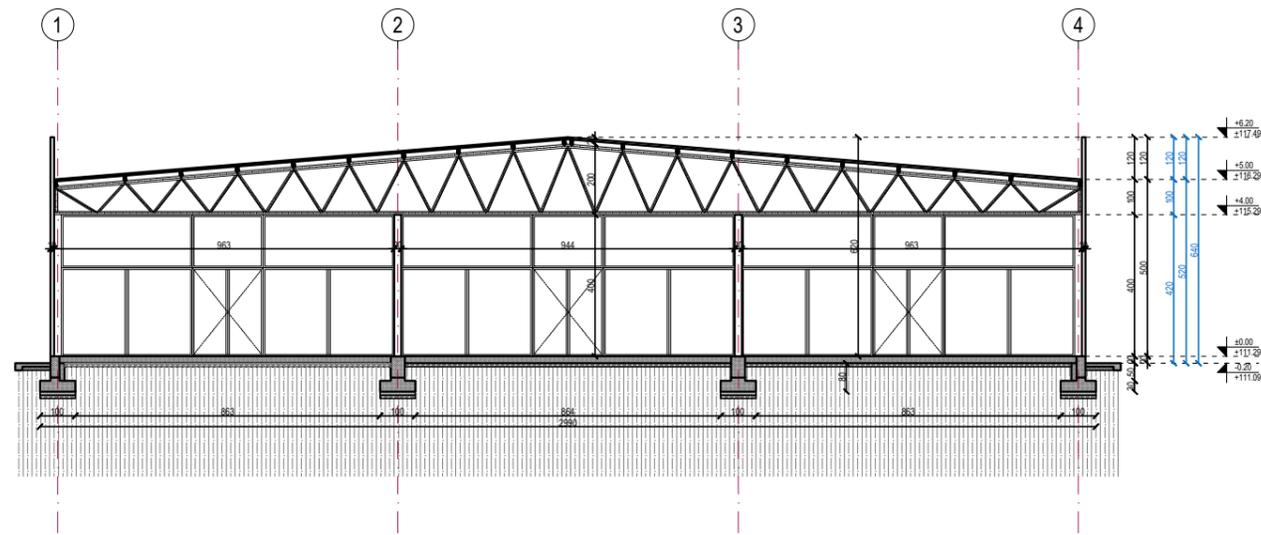
Објекат:  
Пословни објекат П+0  
на к.п. 2272, 2274 и  
2275  
К.О. Рума

Назив цртежа:  
ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ

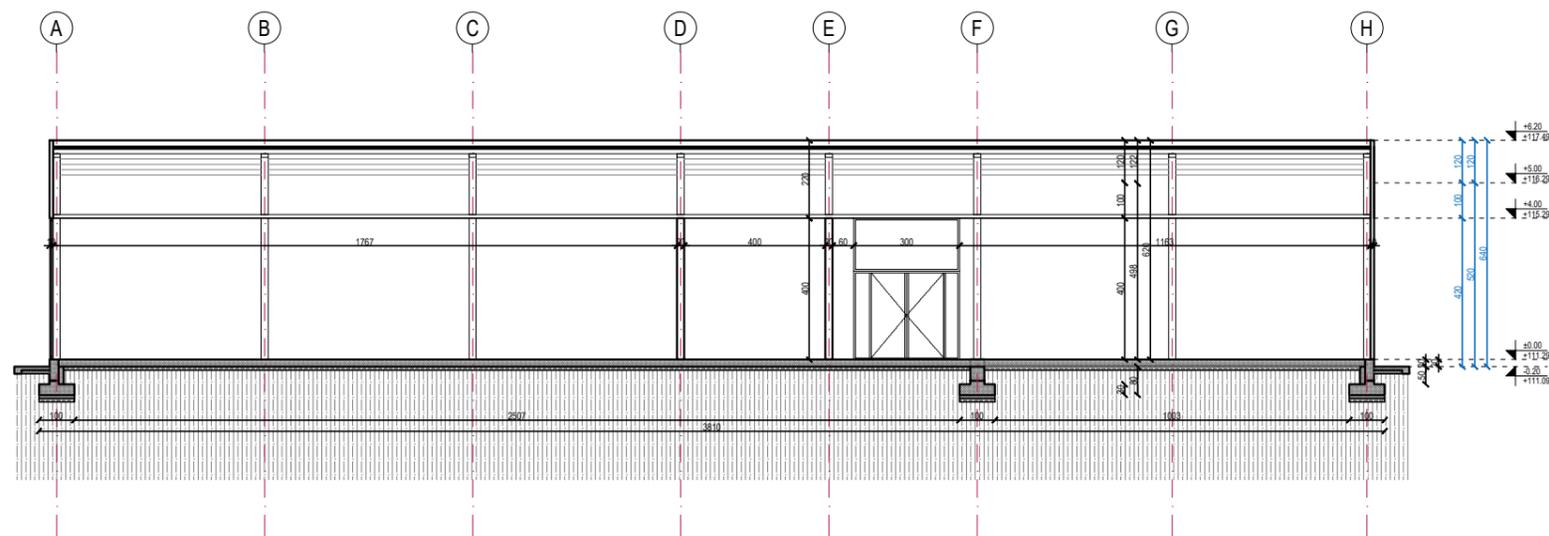
Размера:  
1:100

Број цртежа:  
8

ПРЕСЕК 1-1



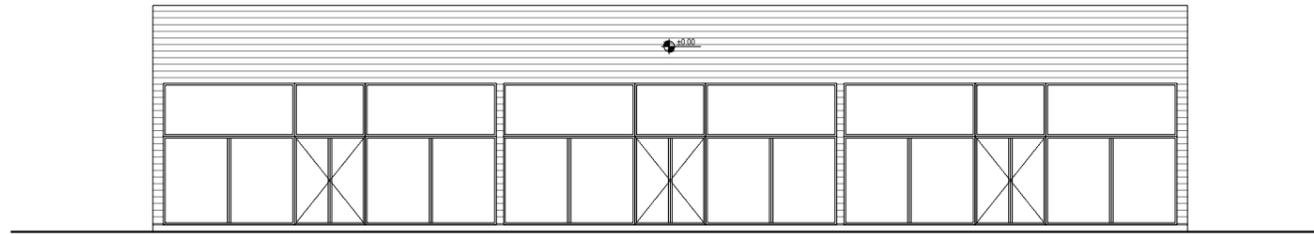
ПРЕСЕК 2-2



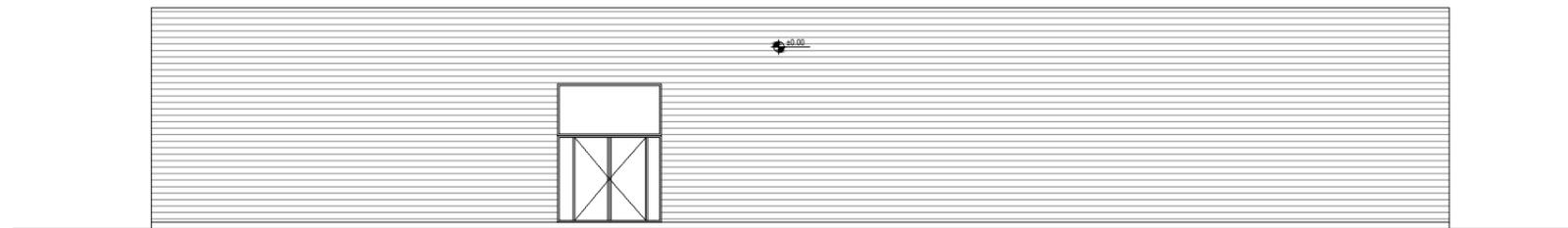
**SMB PRO-ING DOO RUMA**  
 Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB  
 E-mail: smb.pro.ing@gmail.com  
 Tel: 064/16-90-830

Одговорни пројектант: Марија М. Миливојевић дипл. инж. арх. 300 0090 15	Инвеститор: Беловић (Миленко) Смиља и Беловић (Светислав) Мирослав ул. Саве Здјелара бр.24 Шашинци
Пројектант-сарадник:	Објекат: Пословни објекат П+0 на к.п. 2272, 2274 и 2275 К.О. Рума
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)	Назив цртежа: ПРЕСЕК 1-1 И ПРЕСЕК 2-2
Одговорни пројектант: 1-АРХИТЕКТУРА	Број пројекта: ИДР-СА-09/24
Датум: АВГУСТ 2025.	Размера: 1:100
Број цртежа: 9	

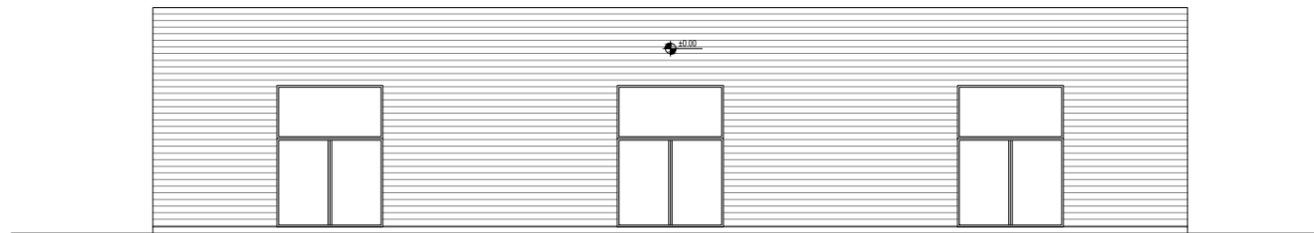
СЕВЕРНИ ИЗГЛЕД



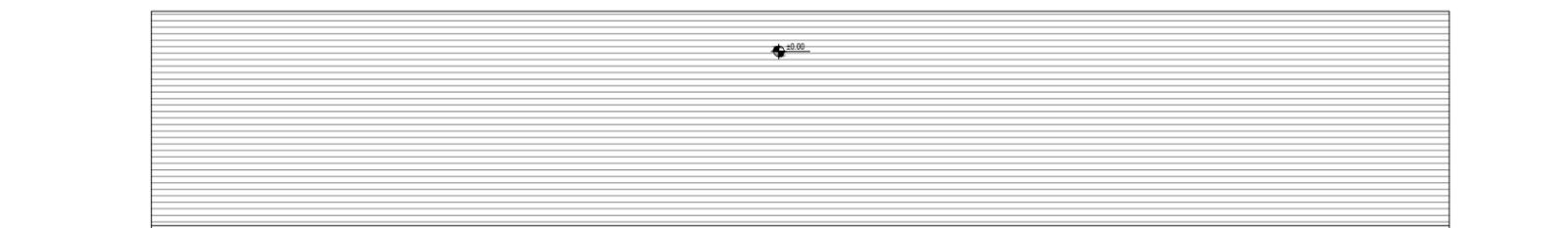
ИСТОЧНИ ИЗГЛЕД



ЈУЖНИ ИЗГЛЕД



ЗАПАДНИ ИЗГЛЕД



**SMB PRO-ING DOO RUMA**

Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB  
E-mail: smb.pro.ing@gmail.com  
Tel: 064/16-90-830

Одговорни пројектант:  
Марија М. Миливојевић  
дипл. инж. арх.  
300 0090 15

Пројектант-сарадник:

Пројекат:  
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ  
(ИДР)

Одговорни пројектант:  
1-АРХИТЕКТУРА

Број пројекта:  
ИДР-СА-09/24

Датум:  
АВГУСТ 2025.

Размера:  
1:100

Број цртежа:  
10

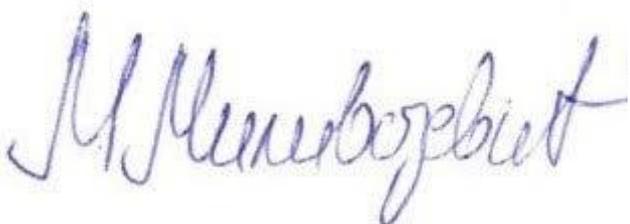
Инвеститор:  
Беловић (Миленко) Смиља и  
Беловић (Светислав) Мирослав  
ул. Саве Здјелара бр.24  
Шашинци

Објекат:  
Пословни објекат П+0  
на к.п. 2272, 2274 и  
2275  
К.О. Рума

Назив цртежа:  
ИЗГЛЕДИ

**1.1. НАСЛОВНА СТРАНА**

**1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ**

Инвеститор :	Беловић (Миленко) Смиља и Беловић (Светислав) Мирослав  ул. Саве Здјелара бр. 24, Шашинци
Објекат :	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (П+0)  ул. Вука Караџића бр. 4 и 6, Рума на к.п. 2272, 2274 и 2275 - К.О. РУМА
Врста техничке документације :	Идејно решење (ИДР)
Назив и ознака дела пројекта :	1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ
Врста радова :	Нова градња
Пројектант :	СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА ул. Алексе Шантића бр. 100, Рума
Одговорно лице пројектанта : Печат и потпис :	Милош Краљ  
Одговорни пројектант : Број лиценце : Лични печат и потпис :	Марија Миливојевић <i>дипл. инж. арх.</i> 300 0090 15  
Број техничке документације : Место и датум :	ИДР-СА-09/24  РУМА, АВГУСТ 2025.



## 1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	Насловна страна
1.2.	Садржај пројекта
1.3.	Решење о именовању одговорног пројектанта
1.4.	Изјава одговорног пројектанта
1.5.	Текстуална документација
1.6.	Нумеричка документација
1.7.	Графичка документација

---

### 1.3. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона 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, 09/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начина вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта као:

## ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

за израду **ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА (ИДР)** за  
изградњу ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА (П+0)  
у Руми, на к.п. 2272, 2274 и 2275 - К.О. Рума

одређује се:

Марија Миливојевић *дипл. инж. арх.*  
300 0090 15

Пројектант :	СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА ул. Алексе Шантића бр. 100, Рума
Одговорно лице / Заступник : Печат и потпис :	Милош Краљ 
Број техничке документације : Место и датум :	ИДР-СА-09/23 РУМА, АВГУСТ 2025.



## 1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

### 1 - АРХИТЕКТУРА

Одговорни пројектант ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ  
који је део ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА ( ИДР ) ) за  
изградњу ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА (П+0)  
у Руми, на к.п. 2272, 2274 и 2275 - К.О. Рума

Марија Миливојевић *дипл. инж. арх.*  
300 0090 15

### ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;

Одговорни пројектант (ИДР) : Број лиценце :	Марија Миливојевић <i>дипл. инж. арх.</i> 300 0090 15
Лични печат и потпис :	
Број техничке документације : Место и датум :	ИДР-СА-09/24 РУМА, АВГУСТ 2025.



**1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

Прилог 1А.

**ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (П+0)  
ИЗГРАДЊА**

ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТНЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

- Препис листа непокретности бр. 4117 и 1383
- Копија плана за к.п. 2272, 2274 и 2275 К.О. Рума
- Геодетски к.п. 2272, 2274 и 2275 К.О. Рума
- План генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема, бр.32/2021, 2/2023 и 9/2024 и 7/2025).
- Пројектни задатак

ЛОКАЦИЈА

Објекат који је предмет овог *Идејног решења*

1) ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (П+0)

налази се у/на :

место	:	Рума	
адреса	:	ул. Вука Караџића бр. 4 и 6	
к.п.	:	2272, 2274 и 2275	
К.О.	:	Рума	
Укупна површина наведене/наведених к.п. износи :			<b>2.311 м<sup>2</sup></b>

Парцеле имају директан приступ јавној површини, односно излазе на улицу Вука Караџића.

На катастарској парцели 2272 К.О. Рума се налазе 3 (три) објеката. Објекат бр. 1 ће бити уклоњен у поступку обједињене процедуре пројектом припремних радова при исходавању грађевинске дозволе. Објекти бр. 2 и 3 биће уклоњени елаборатом геодетских радова у катастру непокретности. У Листу непокретности БР. 4117 заведени су као

СТАМБЕНА ЗГРАДА БР. 1 / П+0 (Бруто П = 74м<sup>2</sup>) и

СТАМБЕНО - ПОСЛОВНА ЗГРАДА БР. 2 / П+0 (Бруто П = 16м<sup>2</sup>)

ПОМОЋНА ЗГРАДА БР. 3 / П+0 (Бруто П = 19м<sup>2</sup>)

На катастарској парцели 2274 К.О. Рума се налазе 2 (два) објеката који ће бити уклоњени у поступку обједињене процедуре пројектом припремних радова при исходавању грађевинске дозволе.. У Листу непокретности БР. 1383 заведени су као:

СТАМБЕНА ЗГРАДА БР. 1 / П+0 (Бруто П = 68м<sup>2</sup>) и

ПОМОЋНА ЗГРАДА БР. 2 / П+0 (Бруто П = 24м<sup>2</sup>)

**УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ НАКОН ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА:**

- Заузетост терена (површина терена под објектом) одговара укупној БРГП објекта и износи 1098,75 м<sup>2</sup>, односно 47,54%.
- Индекс изграђености износи: 0,47.
- Зелена површина након новопроектваног објекта износи: 30% заузетости парцеле.

Објекат је у II климатској зони, а у VII зони сеизмичности по скали МСЦ. Није у близини реке и нема опасности од поплава.  
Геомеханички елаборат не постоји.

**Партерно уређење**

На парцелама к.п. 2272, 2274 и 2275 К.О. Рума планира се изградња пословног објекта спратности П+0, који се простире у правцу север– југ на парцелама.

Грађевинска парцела ће се оградити жичаном оградом висине 1.0м са укопаним бетонским стубовима, и то на начин да се сви елементи ограде налазе на сопственој парцели.

Колски прилаз објекту је обезбеђен саобраћајним прикључком са саобраћајнице - улице Вука Караџић, преко саобраћајног прикључка ширине 5,5м са радијусом од 5м.

Пешачке комуникације се обављају преко посебног пешачког приступа ширине 1.3 м, директно са тротоара улице Вука Караџића, и преко интерних пешачких комуникација ширине 1.3 - 1.5м, које иду око самог објекта. Пешачке стазе биће поплочане бехатон плочама.

Паркирање возила планирано је на самој парцели, и то 16 паркинг места за потребе пословног објекта. Од тога 1 паркинг место је место намењено за паркирање особа са инвалидитетом. Паркинг места ће бити поплочана са бехатон плочама.

Предвиђено је озелењавање свих слободних површина ниским растињем. Саднице средњег растиња ће се налазити уз регулациону линију према улици Вука Караџића, док ће се уз границу парцеле са источне стране налазити саднице високог растиња. Засаде ће бити постављене тако да се обезбеди заштита подземних инсталација и саобраћајних површина.

## **ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (П+О)**

### ОСНОВНИ ПОДАЦИ, КОНЦЕПЦИЈА И ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ

#### ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (П+О) – ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.1

Категорија објекта	:	Б
Класификациони број	:	122 011
Спратност објекта	:	П+0
Максимална висина објекта	:	6,40
Укупна НЕТО површина (м2)	:	247,97

#### ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (П+О) – ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр. 2

Категорија објекта	:	Б
Класификациони број	:	122 011
Спратност објекта	:	П+0
Максимална висина објекта	:	6,40
Укупна НЕТО површина (м2)	:	203,42

#### ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (П+О) – ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр. 3

Категорија објекта	:	Б
Класификациони број	:	122 011
Спратност објекта	:	П+0
Максимална висина објекта	:	6,40
Укупна НЕТО површина (м2)	:	207,54

#### ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (П+О) – ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр. 4

Категорија објекта	:	Б
Класификациони број	:	122 011
Спратност објекта	:	П+0
Максимална висина објекта	:	6,40
Укупна НЕТО површина (м2)	:	396,95

Пројектована је изградња ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА спратности П+0. У приземљу новопројектованог објекта налазе се 4 пословне јединице. Свака пословна јединица поседује канцеларију, тоалет, оставу и кухињу.



## СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

Адреса: Рума, Алексе Шантића 100  
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111  
тел: 064/16-90-830 • e-mail: [smb.pro.ing@gmail.com](mailto:smb.pro.ing@gmail.com)  
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

Објекат је оријентисан север - југ, према улици Вук Караџић и са те стране је улаз у 3 пословне јединице, док је са дворишне стране улаз у још једну пословну јединицу.

Објекат је темељен на темељним стопама дебљине 30цм. Испод темеља се налази слој набијеног бетона д=13цм и тампо слој набијеног шљунка д=10цм. На подложни бетон поставља се хидроизолација. Бетонска плоча се ради од феробетона д=20цм.

Конструктивни систем објекта чини класична челична конструкција, са попречним рамовима формираним од челичних стубова кутијастих профила ХОП 200х200х4мм ( и у средишњим и у калканским рамовима) и главне решеткасте кровне конструкције (појасни штапови ХОП100х100х4мм и штапови испуне ХОП 60х60х3мм (ХОП 80х80х3мм)).

Стубови се темеље на армиранобетонским темељима самцима, међусобно повезаним темељним гредама.

Кровну конструкцију поред главних решеткастих носача формрају и рожњаче, профила ХОП 140х80х3мм. Кровни покривач су сендвич панели.

Материјализација фасаде је одрађена постављањем сендвич панела. Спољашњи зидови су обложени демит фасадом д=10цм и бојом.

Кровна конструкција се такође прави од челичних елемената у димензијама према графичким цртежима. Кровни покривач је сендвич панел који се качи на челичне рожњаче НОР 140х80х3мм, висина слемена је на коти +6,40м мерено од коте терена што одговара апсолутној коти од 117,49, м.н.в. На објекту се постављају олуци стандардног пресека од поцинкованог лима.

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА И УДАЉЕЊА

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (П+0)	(m <sup>2</sup> )
ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.1	247,97
ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.2	203,42
ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.3	207,54
ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.4	396,95
<b>УКУПНО Н Е Т О</b>	<b>1055,88</b>
<b>УКУПНО Б Р У Т О</b>	<b>1098,75,50</b>
<b>ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ</b>	<b>1098,75,50</b>

	(m)
<b>Максималне димензије објекта у основи</b>	<b>29,30 x 37,50</b>
<b>Удаљеност објекта од :</b>	
- предње регулационе линије / север к.п. 7252 К.О.Рума – ул. Вука Караџића	7,12-7,15
- парцеле даљег суседа / исток к.п. 2270 К.О.Рума	7,73-7,89
- парцеле ближег суседа / запад к.п. 2276 К.О.Рума	1,00
- парцеле ближег суседа / запад к.п. 2277 К.О.Рума	1,00
к.п. 2276 и 2277 К.О.Рума к.п. 2278, 2279/1 и 2279/2 К.О.Рума	5,9-6,19

### КОНЦЕПЦИЈА И ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ

Пројектована је изградња ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА спратности П+0. У приземљу новопројектованог објекта налазе се 4 пословне јединице. Свака пословна јединица поседује канцеларију, тоалет, оставу и кухињу.

Релативна кота пода приземља је на  $\pm 0,00\text{м}$ , а релативна кота висине терена, у техничкој документацији означена је са  $-0,20\text{м}$ , што одговара апсолутној висинској коти од  $+111.09\text{ м}$ . Слеме се налази на апсолутној коти  $+117.49\text{ м н.в.}$

### КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

#### **ГРАЂЕВИНСКИ РАДОВИ**

##### **Темељ и темељна плоча**

Након обележавања објекта врши се копање канала за темељне стопе и парапетне греде. Темељне стопе и парапетне греде се раде од армираног бетона, дебљине 30цм, испод којих се претходно поставља тампон слој набијеног бетона  $d=13\text{цм}$  и тампон слој набијеног шљунка  $d=10\text{цм}$ . Соклени зидови се израђују од армираног бетона преко парапетних греда. Између соклених зидова врши се насипање и набијање земље у слојевима до потребне висине, преко којих се поставља слој тампон шљунка  $d=10\text{цм}$  који служи као подлога подложном бетону  $d=5\text{цм}$ . На подложни бетон поставља се хидроизолација. Бетонска плоча се ради од феробетона  $d=20\text{цм}$ .

##### **Конструктивни систем објекта**

Објекат се гради на лицу места.

Конструктивни систем објекта чини класична челична конструкција, са попречним рамовима формираним од челичних стубова кутијастих профила ХОП 200x200x4мм ( и у средишњим и у калканским рамовима) и главне решеткасте кровне конструкције (појасни штапови ХОП100x100x4мм и штапови испуне ХОП 60x60x3мм (ХОП 80x80x3мм)). Стубови се темеље на армиранобетонским темељима самцима, међусобно повезаним темељним гредама.

Кровну конструкцију поред главних решеткастих носача формрају и рожњаче, профила ХОП 140x80x3мм. Кровни покривач су сендвич панели.

Материјализација фасаде је одрађена постављањем сендвич панела.

##### **Конструкција и зидови објекта**

Објекат се гради од челичних носећих стубова димензија ХОП 200x200x4мм. Објекат се затвара сендвич панелима  $d=10\text{цм}$ , зидови поменуте дебљине нису носиви елементи.

##### **Столарија**

Спољна столарија се изводи од ПВЦ вишекоморних профила у потребној боји .

---

***Кровни елементи***

Кровна конструкција се такође прави од челичних елемената у димензијама према графичким цртежима. Кровни покривач је сендвич панел који се качи на челичне рожњаче ХОП 140x80x3мм. Висина слемена је на коти +6,40м мерено од коте терена што одговара апсолутној висинској коти 117,49 м.н.в. На објекту се постављају олуци стандардног пресека од поцинкованог лима.

***ЗАНАТСКИ РАДОВИ***

***Подови***

Завршна облога пода је подна плоча од феробетона.

***ИНСТАЛАТЕРСКИ РАДОВИ***

***Водовод и канализација***

Водовод – Потребан нови прикључак на водоводну мрежу 3/4'.

Канализација – Потребан нови прикључак на канализациону мрежу Ø 160.

*Ближе услове за прикључење објекта на градску водоводну и канализациону мрежу урадиће надлежно ЈП.*

***Електроинсталације***

Потребан нови прикључак на електроенергетску мрежу.

*Ближе услове за прикључење објекта на електроенергетску мрежу урадиће испоручилац електричне енергије - надлежно ЈП / електродистрибутивна организација.*



## СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

Адреса: Рума, Алексе Шантића 100  
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111  
тел: 064/16-90-830 • e-mail: [smb.pro.ing@gmail.com](mailto:smb.pro.ing@gmail.com)  
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

---

### ОПИС ПРЕДВИЂЕНИХ РАДОВА

Терен се мора рашчистити. Скида се слој земље и та количина земље се одвози на депонију или се оставља у дворишту. Након тога се врши ископ за темеље до пројектоване коте. Темељи се обележавају и вршни се ручни ископ. Земља из ископа се оставља за насипање. Темељи се, изнад земље шалују, насипа се тампон слој шљунка испод темеља, поставља се трака за уземљење, поставља се пројектована арматура, па се изврши бетонирање темеља.

После демонтаже оплате, земља из ископа се насипа између и око темеља. То се ради у слојевима са потребним набијањем. Затим се насипа тампон шљунак испод пода. Бетонира се под. Поставља се хидроизолација испод подне плоче.

Монтирају се стубови, челични кровни носач и рожњаче. Потом се приступа постављању фасадних и кровних панела.

Постављају се врата и прозори и врши се завршна обрада површина.

Приступа се завршном чишћењу објекта и објекат се предаје инвеститору.

### НАМЕНА ОБЈЕКТА

Објекат ће се користити као пословни објекат у административне сврхе – пословне јединице.

---

## **НАПОМЕНА**

**На катастарској парцели број 2272 К.О. Рума евидентирани су следећи објекти:**

Објекат бр. 1 – породична стамбена зграда, бруто површине 74м<sup>2</sup>, објекат преузет из земљишне књиге.

Објекат бр. 2 – стамбено - пословна зграда, бруто површине 16м<sup>2</sup>, објекат изграђен без одобрења за изградњу.

Објекат бр. 3 – помоћна зграда, бруто површине 19м<sup>2</sup>, објекат изграђен без одобрења за изградњу.

**На катастарској парцели број 2274 К.О. Рума евидентирани су следећи објекти:**

Објекат бр. 1 – породична стамбена зграда, бруто површине 68м<sup>2</sup>, објекат преузет из земљишне књиге.

Објекат бр. 2 – помоћна зграда, бруто површине 24м<sup>2</sup>, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта књиге.

**Постојећи објекат бр. 1 на катастарској парцели 2272 К.О. Рума се уклања пројектом припремних радова који ће бити у оквиру исходавања грађевинске дозволе кроз обједињену процедуру. На истој парцели, објекти бр. 2 и 3 биће уклоњени кроз елаборат геодетских радова у катастру непокретности. Укупна површина објекта који се уклања кроз пројекат припремних радова на к.п. 2272 К.О. Рума износи 74м<sup>2</sup>, а укупна површина објекта који се уклањају кроз елаборат геодетских радова у катастру непокретности износи 35 м<sup>2</sup>.**

**Постојећи објекти на катастарској парцели 2274 К.О. Рума се уклањају пројектом припремних радова који ће бити у оквиру исходавања грађевинске дозволе кроз обједињену процедуру. Укупна површина објекта који се уклањају кроз пројекат припремних радова на к.п. 2274 К.О. Рума износи 92м<sup>2</sup>.**

**ГЛАВНИ ПРОЈЕКТАНТ**



Марија Миливојевић, дипл.инж. арх.  
300 0090 15

## 1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

### ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (П+0)

#### АНАЛИЗА ЛОКАЦИЈЕ

-	Површина парцеле (м <sup>2</sup> )	2.311,00
-	Индекс заузетости (%)	
	<i>ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (1098,75м<sup>2</sup>)</i>	<b>47,54</b>
	<i>САОБРАЋАЈНИ МАНИПУЛАТИВНИ ПРОСТОР (516,48м<sup>2</sup>)</i>	<b>22,46</b>
	<b>УКУПНО:</b>	<b>70,00</b>
	<b>ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (963,43м<sup>2</sup>)</b>	<b>30</b>
-	Индекс изграђености	0,47

#### АНАЛИЗА БИЛАНСА / РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА

	П (м <sup>2</sup> )	НЕТО	БРУТО
	ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр. 1	247,97	
	ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр. 2	203,42	
	ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр. 3	207,54	
	ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр. 4	396,95	
1.	<b>УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА</b>	<b>1055,88</b>	<b>1098,75</b>
	<b>У К У П Н О</b>	<b>1055,88</b>	<b>1098,75</b>
			<b>РСД</b>
	<b>ПРЕДРАЧУНСКА ВРЕДНОСТ ОБЈЕКТА</b>	<b>76.539.183,90</b>	

**АНАЛИЗА ПОВРШИНА - ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ**

ПРИЗЕМЉЕ			
ОЗН	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	П = m <sup>2</sup>	ПОД
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ			
ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.1			
01	КАНЦЕЛАРИЈА	210,57	феробетон
02	ХОДНИК	8,00	феробетон
03	ОСТАВА	5,92	феробетон
04	ТОАЛЕТ	6,56	феробетон
05	КУХИЊА	16,92	феробетон
УКУПНО ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.1		247,9700	
ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.2			
06	ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА	166,76	феробетон
07	ХОДНИК	8,00	феробетон
08	ОСТАВА	5,57	феробетон
09	ТОАЛЕТ	6,17	феробетон
10	КУХИЊА	16,92	феробетон
УКУПНО ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.2		203,4200	
ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.3			
11	ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА	170,12	феробетон
12	ХОДНИК	8,00	феробетон
13	ОСТАВА	5,57	феробетон
14	ТОАЛЕТ	6,17	феробетон
15	КУХИЊА	17,68	феробетон
УКУПНО ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.3		207,5400	
ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.4			
16	ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА	347,78	феробетон
17	ХОДНИК	10,63	феробетон
18	ОСТАВА	10,13	феробетон
19	ТОАЛЕТ	5,92	феробетон
20	КУХИЊА	22,49	феробетон
УКУПНО ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.4		396,9500	
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА		1055,8800	
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА		1098,75	



## СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

Адреса: Рума, Алексе Шантића 100  
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111  
тел: 064/16-90-830 • e-mail: [smb.pro.ing@gmail.com](mailto:smb.pro.ing@gmail.com)  
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

---

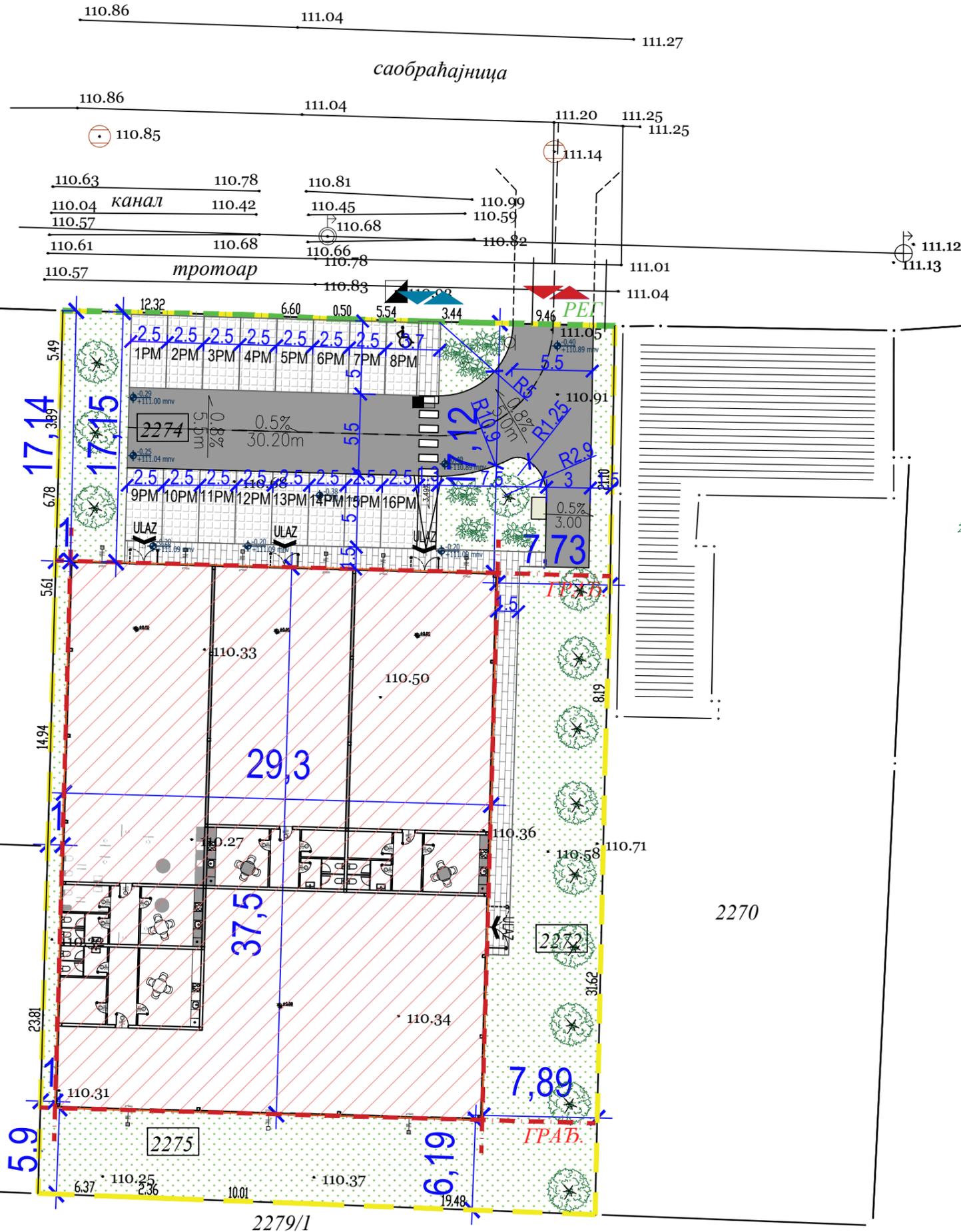
### 1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА





# Улица Вука Караџића

7252



## ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ГРЛ - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- РГЛ - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ П+0
- КОЛСКИ УЛАЗ / ИЗЛАЗ
- ПЕШАЧКИ ПРИСТУП
- БЕТОН - КОЛОВОЗ
- БЕХАТОН ПЛОЧЕ-ПАРКИНЗИ
- БЕХАТОН ПЛОЧЕ - ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ВИСОКО И СРЕДЊЕ РАСТИЊЕ
- КОНТЕЈНЕР





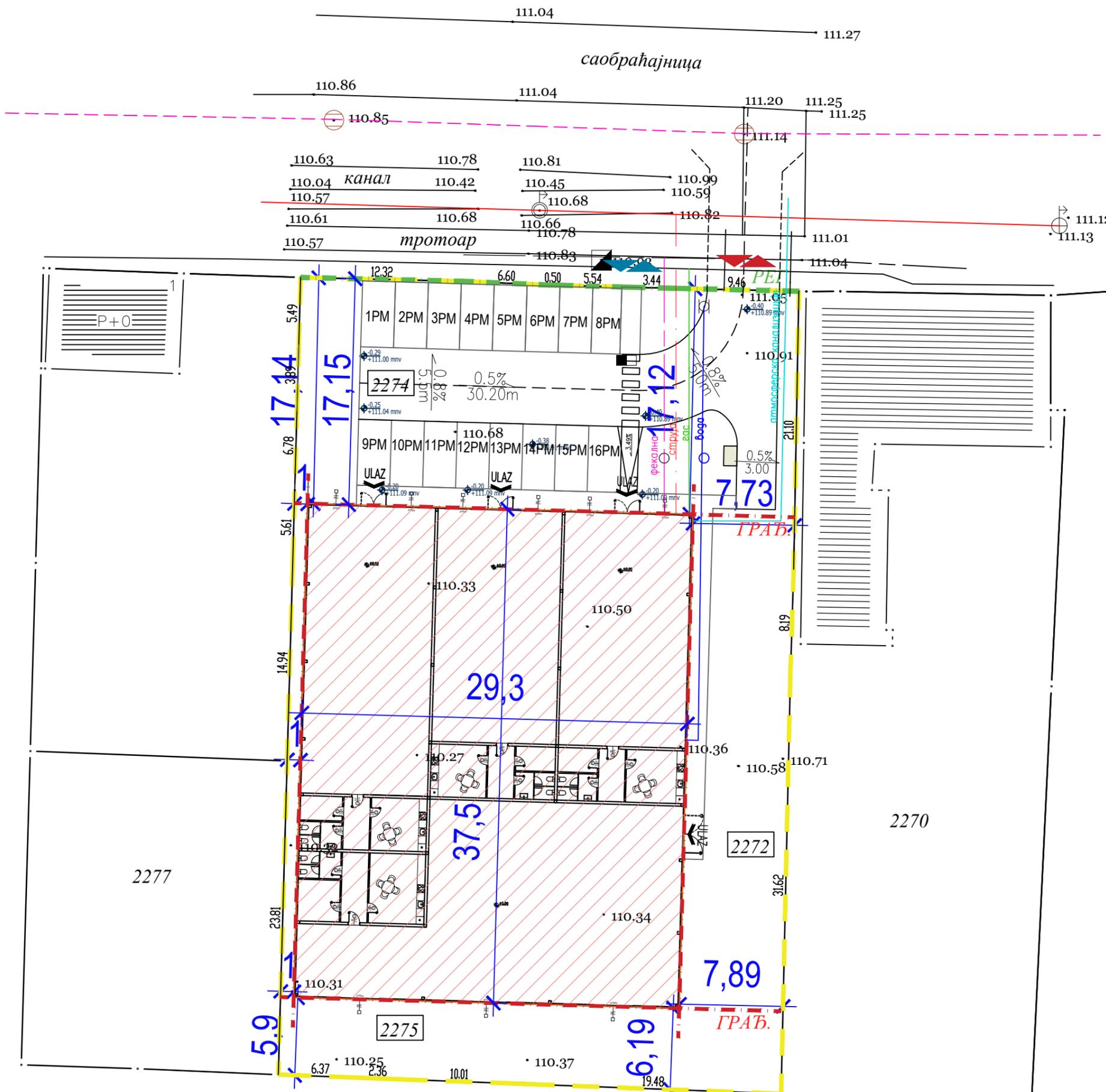
**СМБ**  
ПРО-ИНГ

**SMB PRO-ING DOO RUMA**  
Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB  
E-mail: smb.pro.ing@gmail.com  
Tel: 064/16-90-830

Одговорни пројектант: Марија М. Миливојевић дипл. инж. арх. 300 0090 15	Инвеститор: Беловић (Миленко) Смиља и Беловић (Светислав) Мирослав ул. Саве Здјелара бр.24 Шашинци
Пројектант-сарадник:	Објект: Пословни објекат П+0 на к.п. 2272, 2274 и 2275 К.О. Рума
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)	Назив цртежа: СИТУАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА САОБРАЋАЈНИМ РЕШЕЊЕМ
Одговорни пројектант: 1-АРХИТЕКТУРА	Назив цртежа: СИТУАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА САОБРАЋАЈНИМ РЕШЕЊЕМ
Број пројекта: ИДР-СА-09/24	Датум: АВГУСТ 2025.
Размера: 1:300	Број цртежа: 2

# Улица Вука Караџића

7252



## ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ГРЛ - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- РГЛ - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ П+0
- ▲ КОЛСКИ УЛАЗ / ИЗПАЗ
- ▲ ПЕШАЧКИ ПРИСТУП
- фекална канализација
- нн мрежа надземно
- вода
- гас
- атмосферска канализација

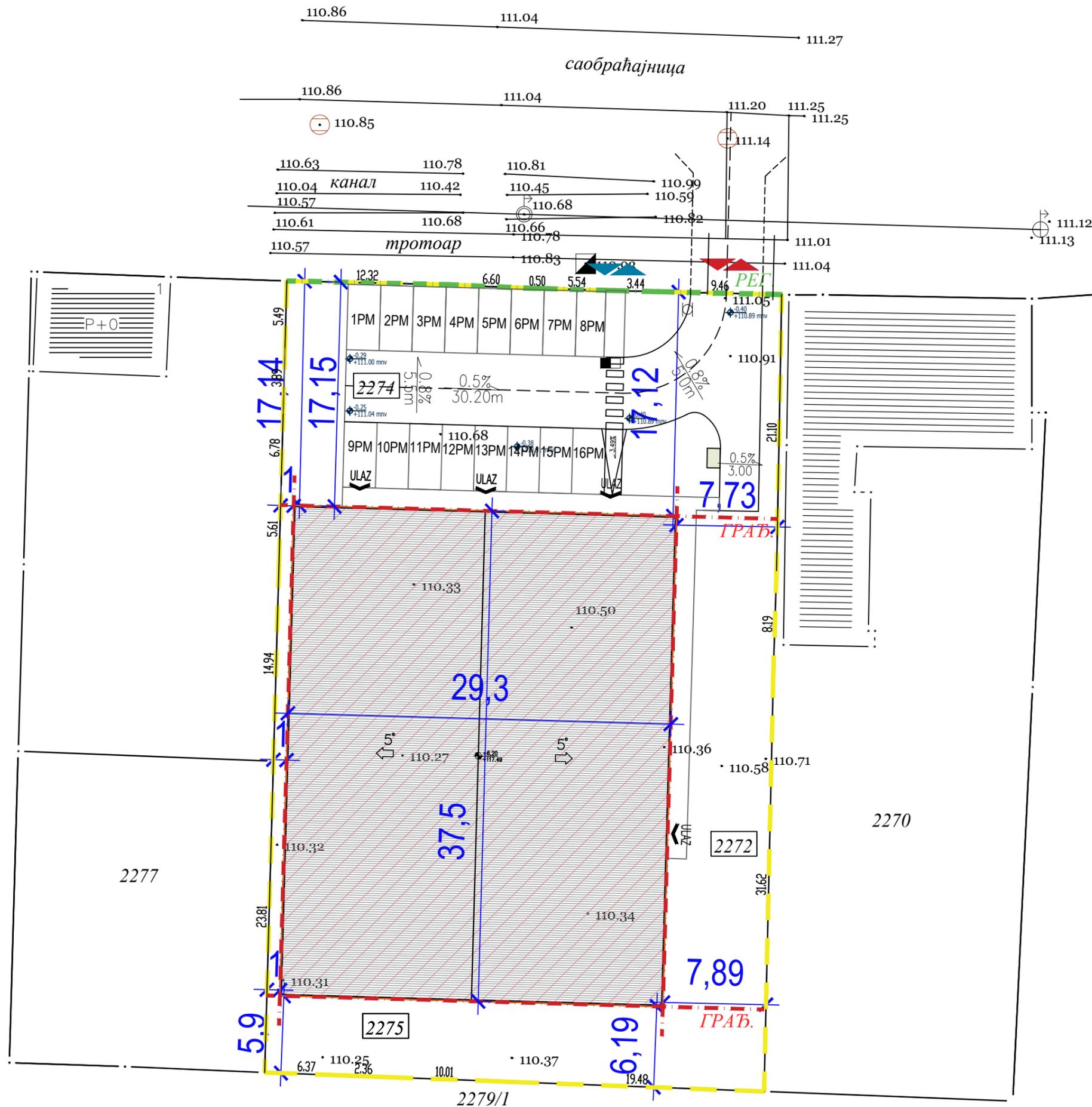


**SMB PRO-ING DOO RUMA**  
 Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB  
 E-mail: smb.pro.ing@gmail.com  
 Tel: 064/16-90-830

Одговорни пројектант: Марија М. Миливојевић дипл. инж. арх. 300 0090 15	Инвеститор: Беловић (Миленко) Смиља и Беловић (Светислав) Мирослав ул. Саве Здјелара бр.24 Шашинци
Пројектант-сарадник:	Објект: Пословни објекат П+0 на к.п. 2272, 2274 и 2275 К.О. Рума
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)	Назив цртежа: СИТУАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА СИНХРОХН ПЛАНОМ ИНСТАЛАЦИЈА
Одговорни пројектант: 1-АРХИТЕКТУРА	Број пројекта: ИДР-СА-09/24
Датум: АВГУСТ 2025.	Датум:
Размера: 1:300	Број цртежа: 3

# Улица Вука Караџића

7252



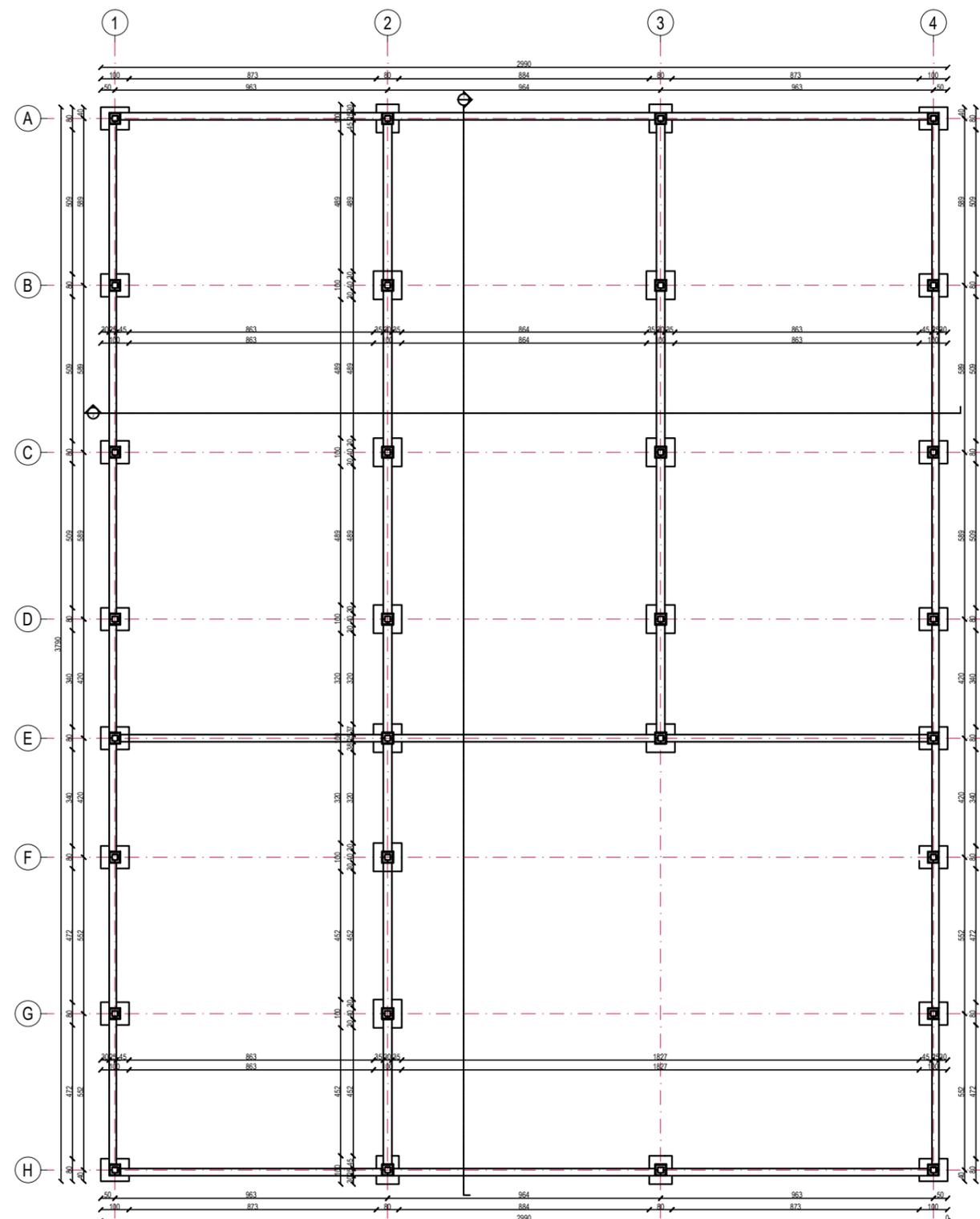
## ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ГРЛ - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- РГЛ - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ П+0
- КОЛСКИ УЛАЗ / ИЗЛАЗ
- ПЕШАЧКИ ПРИСТУП

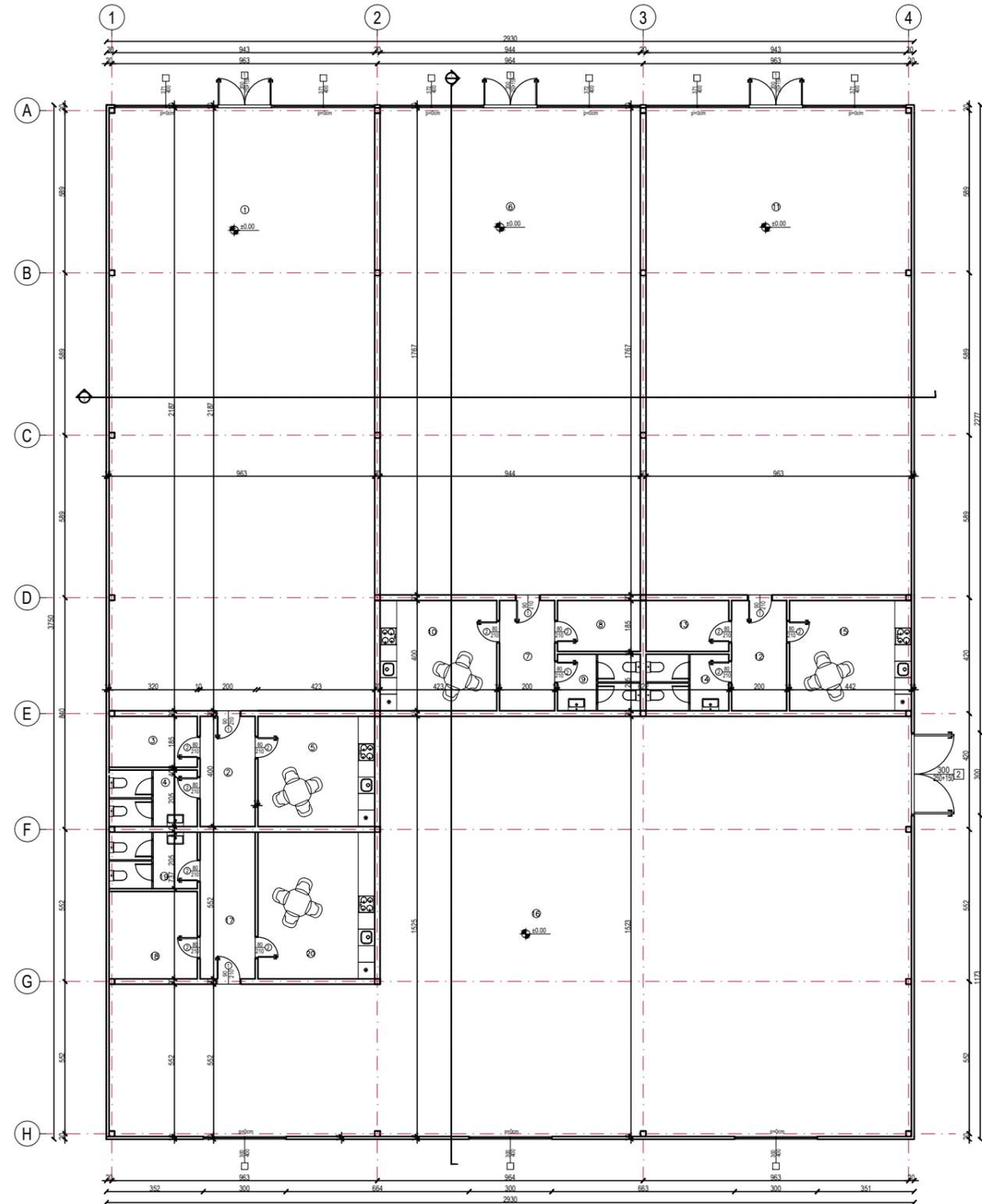


**SMB PRO-ING DOO RUMA**  
 Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB  
 E-mail: smb.pro.ing@gmail.com  
 Tel: 064/16-90-830

Одговорни пројектант: Марија М. Миливојевић дипл. инж. арх. 300 0090 15	Инвеститор: Беловић (Миленко) Смиља и Беловић (Светислав) Мирослав ул. Саве Здјелара бр.24 Шашинци
Пројектант-сарадник:	Објект: Пословни објекат П+0 на к.п. 2272, 2274 и 2275 К.О. Рума
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)	Назив цртежа: СИТУАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ КРОВНИХ РАВНИ
Одговорни пројектант: 1-АРХИТЕКТУРА	Број пројекта: ИДР-СА-09/24
Датум: АВГУСТ 2025.	Датум: АВГУСТ 2025.
Размера: 1:300	Број цртежа: 4



 <b>SMB PRO-ING DOO RUMA</b>	
Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB E-mail: smb.pro.ing@gmail.com Tel: 064/16-90-830	
Одговорни пројектант: Марија М. Миливојевић дипл. инж. арх. 300 0090 15	Инвеститор: Беловић (Миленко) Смиља и Беловић (Светислав) Мирослав ул. Саве Здјелара бр.24 Шашинци
Пројектант-сарадник:	Објекат: Пословни објекат П+0 на к.п. 2272, 2274 и 2275 К.О. Рума
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)	Назив цртежа: ОСНОВА ТЕМЕЉА
Одговорни пројектант: 1-АРХИТЕКТУРА	Број пројекта: ИДР-СА-09/24
Датум: АВГУСТ 2025.	Размера: 1:100
Број цртежа: 5	



ПРИЗЕМЉЕ			
ОЗН	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	П = м²	ПОД
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ЛОКАЛИ			
ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.1			
01	КАНЦЕЛАРИЈА	210.57	феробетон
02	ХОДНИК	8.00	феробетон
03	ОСТАВА	5.92	феробетон
04	ТОАЛЕТ	6.96	феробетон
05	КУХИЈА	16.92	феробетон
УКУПНО ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.1		247.9700	
ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.2			
06	ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА	166.76	феробетон
07	ХОДНИК	8.00	феробетон
08	ОСТАВА	5.57	феробетон
09	ТОАЛЕТ	6.17	феробетон
10	КУХИЈА	16.92	феробетон
УКУПНО ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.2		203.4200	
ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.3			
11	ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА	170.12	феробетон
12	ХОДНИК	8.00	феробетон
13	ОСТАВА	5.57	феробетон
14	ТОАЛЕТ	6.17	феробетон
15	КУХИЈА	17.68	феробетон
УКУПНО ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.3		207.5400	
ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.4			
16	ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА	347.78	феробетон
17	ХОДНИК	10.63	феробетон
18	ОСТАВА	10.13	феробетон
19	ТОАЛЕТ	5.92	феробетон
20	КУХИЈА	22.49	феробетон
УКУПНО ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА бр.4		396.9500	
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА		1055.8800	
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА		1098.75	

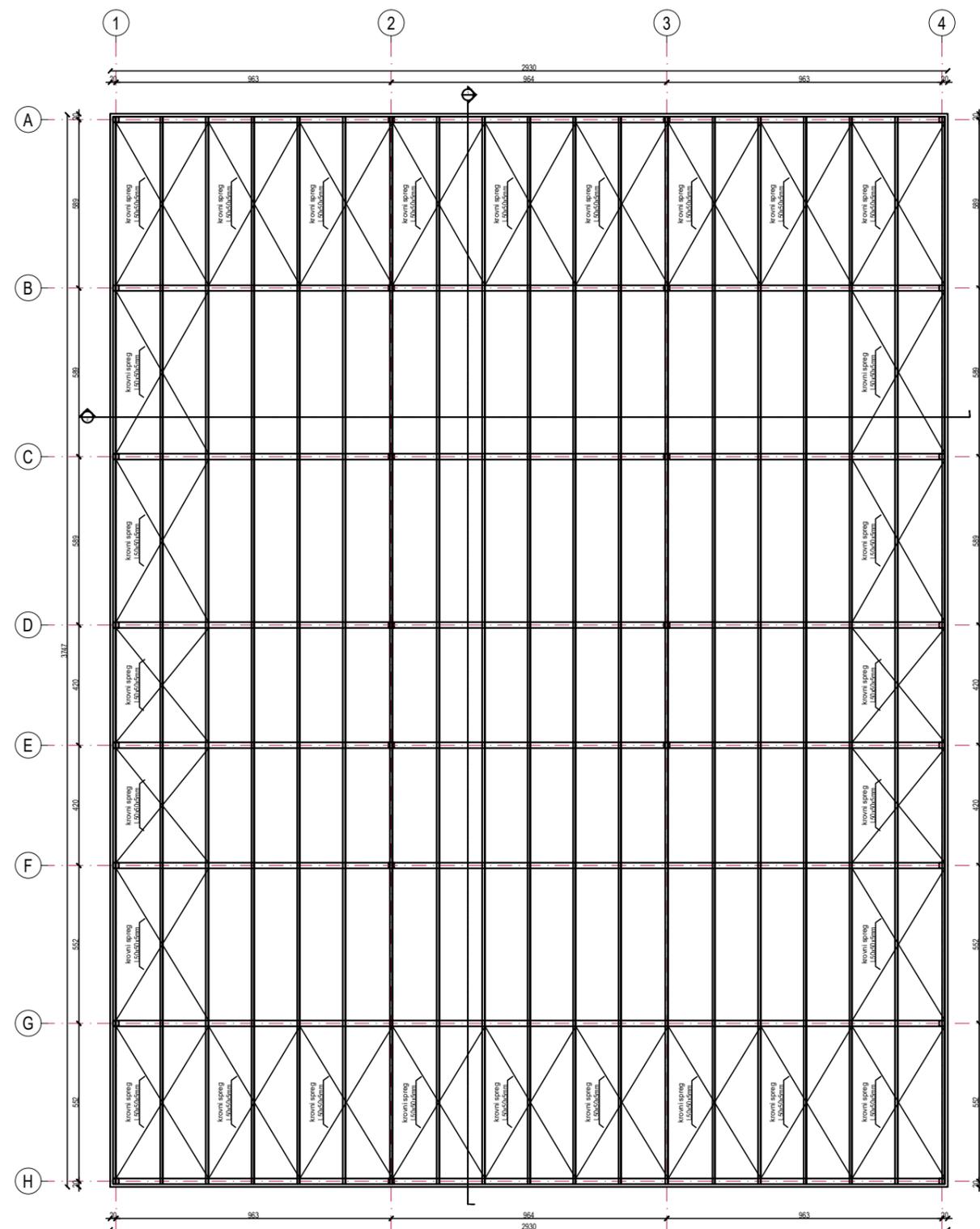




**SMB PRO-ING DOO RUMA**

Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB  
E-mail: smb.pro.ing@gmail.com  
Tel: 064/16-90-830

<p>Одговорни пројектант: Марија М. Миливојевић дипл. инж. арх. 300 0090 15</p>	<p>Инвеститор: Беловић (Миленко) Смиља и Беловић (Светислав) Мирослав ул. Саве Здјелара бр.24 Шашинци</p>		
<p>Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)</p>	<p>Објекат: Пословни објекат П+0 на к.п. 2272, 2274 и 2275 К.О. Рума</p>		
<p>Одговорни пројектант: 1-АРХИТЕКТУРА</p>	<p>Назив цртежа: ОСНОВА ПРИЗЕМЉА</p>		
<p>Број пројекта: ИДР-СА-09/24</p>	<p>Датум: АВГУСТ 2025.</p>	<p>Размера: 1:100</p>	<p>Број цртежа: 6</p>



**SMB PRO-ING DOO RUMA**

Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB  
E-mail: smb.pro.ing@gmail.com  
Tel: 064/16-90-830

Одговорни пројектант:  
Марија М. Миливојевић  
дипл. инж. арх.  
300 0090 15

Пројектант-сарадник:

Пројекат:  
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ  
(ИДР)

Одговорни пројектант:  
1-АРХИТЕКТУРА

Број пројекта:  
ИДР-СА-09/24

Датум:  
АВГУСТ 2025.

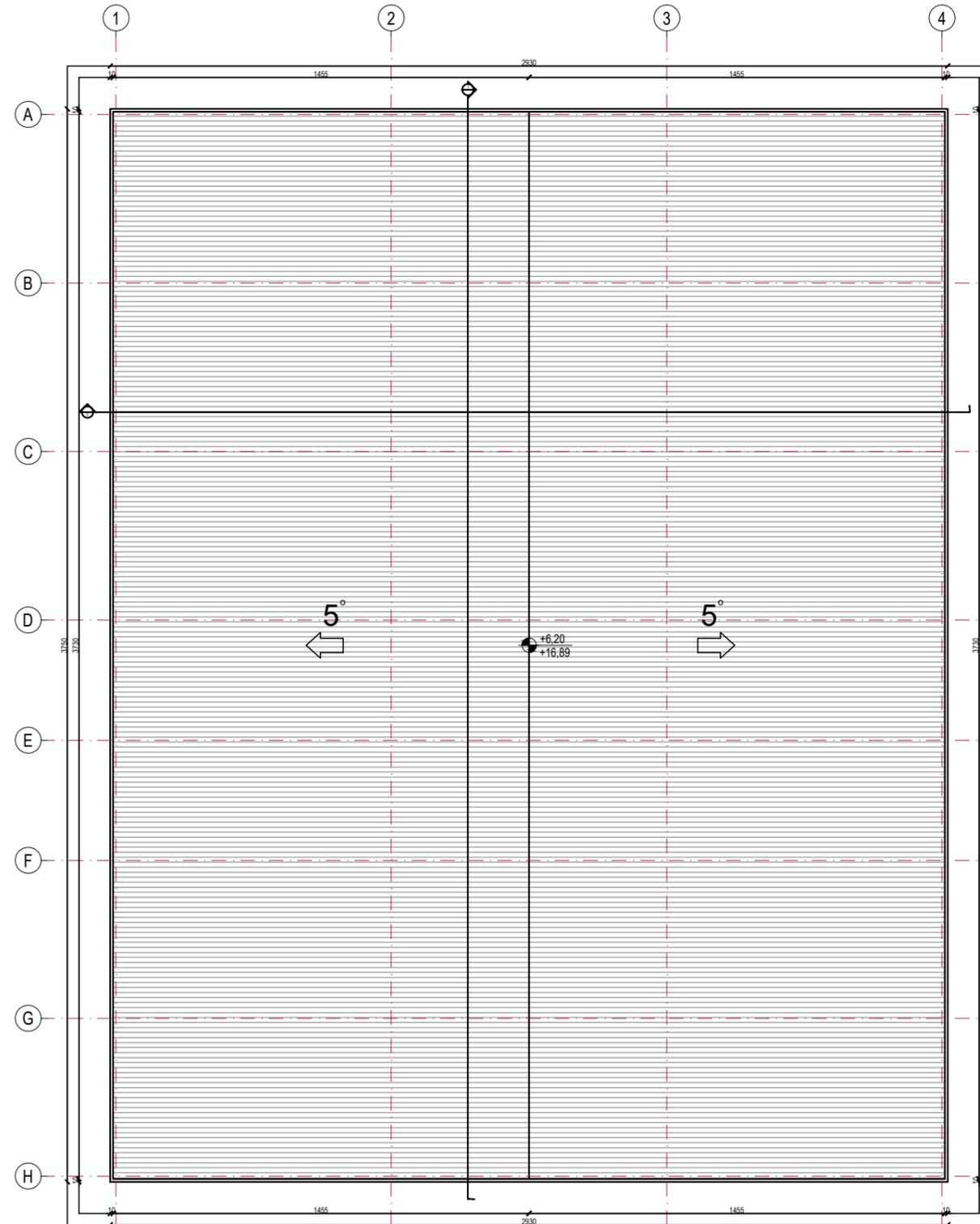
Размера:  
1:100

Број цртежа:  
7

Инвеститор:  
Беловић (Миленко) Смиља и  
Беловић (Светислав) Мирослав  
ул. Саве Здјелара бр.24  
Шашинци

Објекат:  
Пословни објекат П+0  
на к.п. 2272, 2274 и  
2275  
К.О. Рума

Назив цртежа:  
ОСНОВА КРОВНЕ  
КОНСТРУКЦИЈЕ



**SMB PRO-ING DOO RUMA**

Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB  
E-mail: smb.pro.ing@gmail.com  
Tel: 064/16-90-830

Одговорни пројектант:  
Марија М. Миливојевић  
дипл. инж. арх.  
300 0090 15

Пројектант-сарадник:

Пројекат:  
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ  
(ИДР)

Одговорни пројектант:  
1-АРХИТЕКТУРА

Број пројекта:  
ИДР-СА-09/24

Датум:  
АВГУСТ 2025.

Инвеститор:  
Беловић (Миленко) Смиља и  
Беловић (Светислав) Мирослав  
ул. Саве Здјелара бр.24  
Шашинци

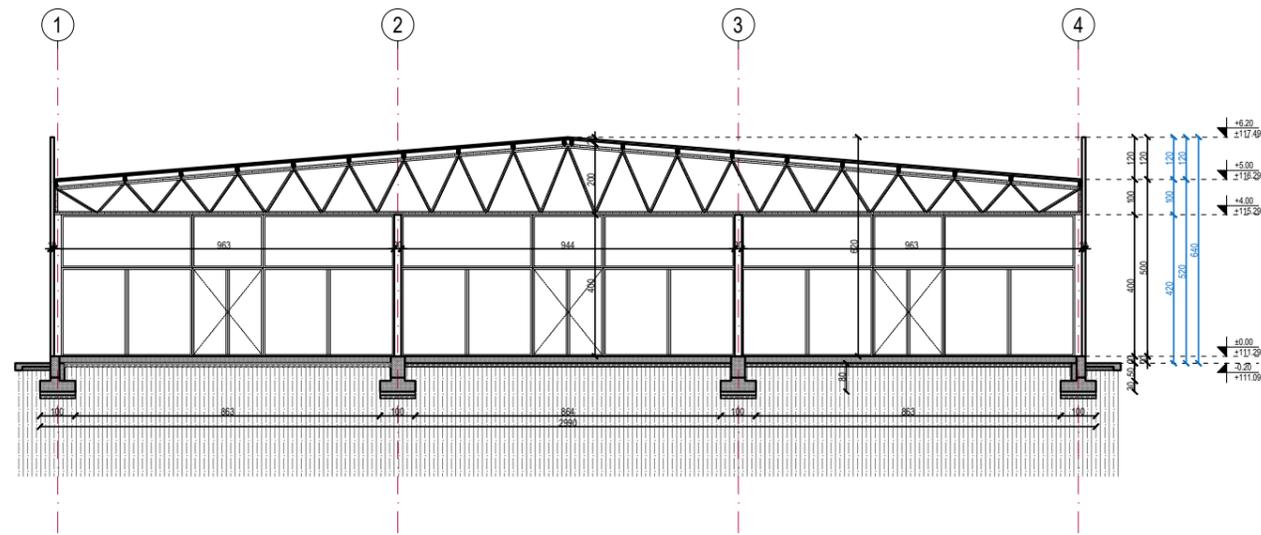
Објекат:  
Пословни објекат П+0  
на к.п. 2272, 2274 и  
2275  
К.О. Рума

Назив цртежа:  
ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ

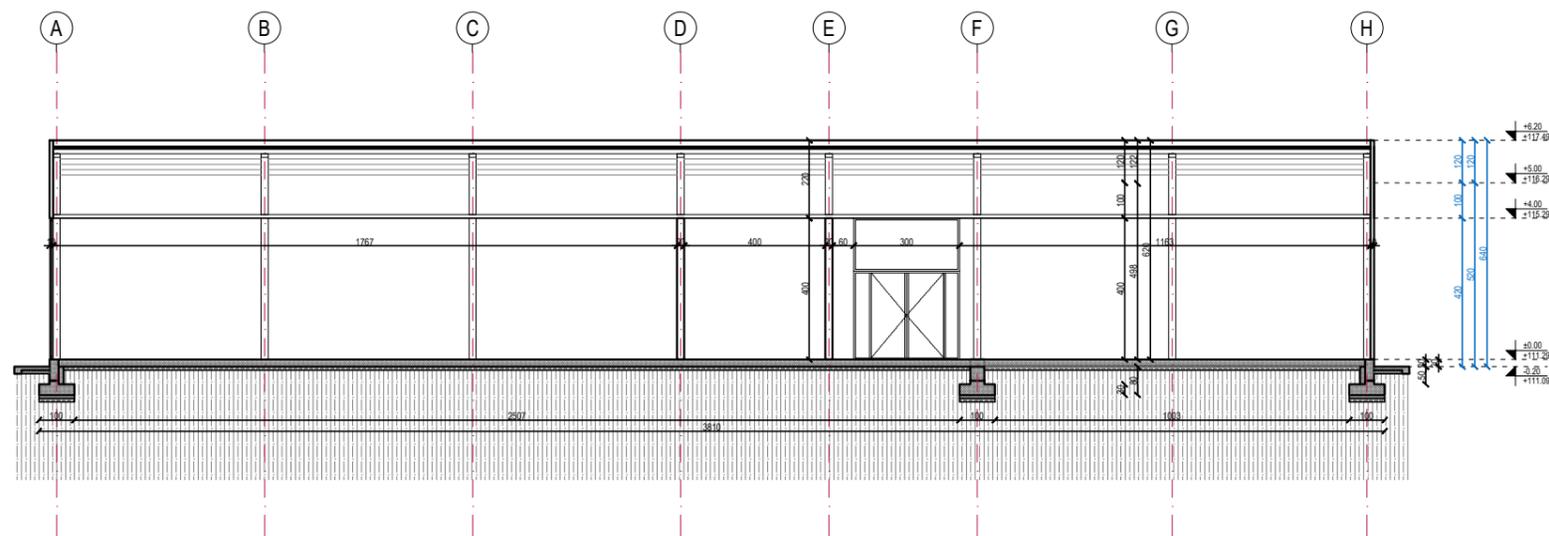
Размера:  
1:100

Број цртежа:  
8

### ПРЕСЕК 1-1



### ПРЕСЕК 2-2



**SMB PRO-ING DOO RUMA**

Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB  
E-mail: smb.pro.ing@gmail.com  
Tel: 064/16-90-830

Одговорни пројектант:  
Марија М. Миливојевић  
дипл. инж. арх.  
300 0090 15

Инвеститор:  
Беловић (Миленко) Смиља и  
Беловић (Светислав) Мирослав  
ул. Саве Здјелара бр.24  
Шашинци

Пројектант-сарадник:

Пројекат:  
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ  
(ИДР)

Објекат:  
Пословни објекат П+0  
на к.п. 2272, 2274 и  
2275  
К.О. Рума

Одговорни пројектант:  
1-АРХИТЕКТУРА

Назив цртежа:  
ПРЕСЕК 1-1 И ПРЕСЕК 2-2

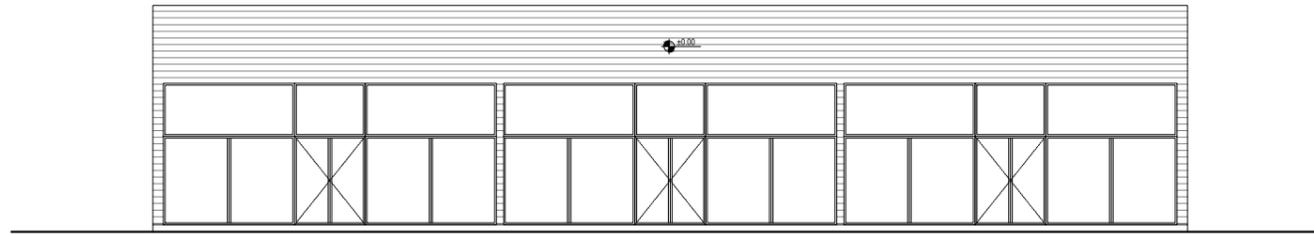
Број пројекта:  
ИДР-СА-09/24

Датум:  
АВГУСТ 2025.

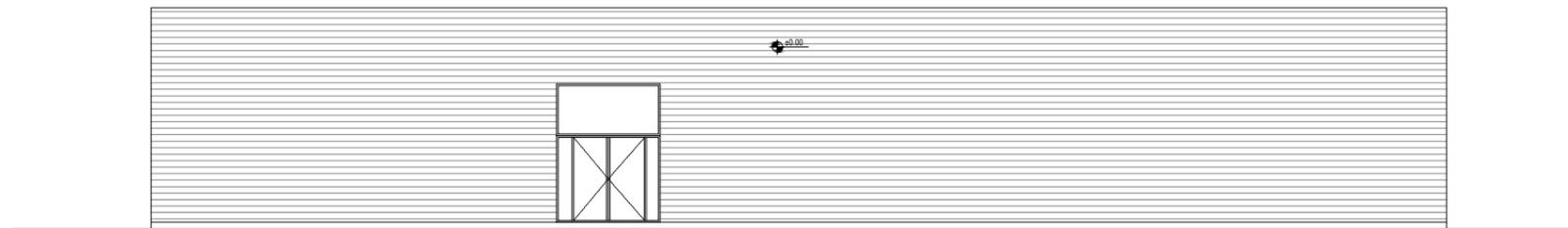
Размера:  
1:100

Број цртежа:  
9

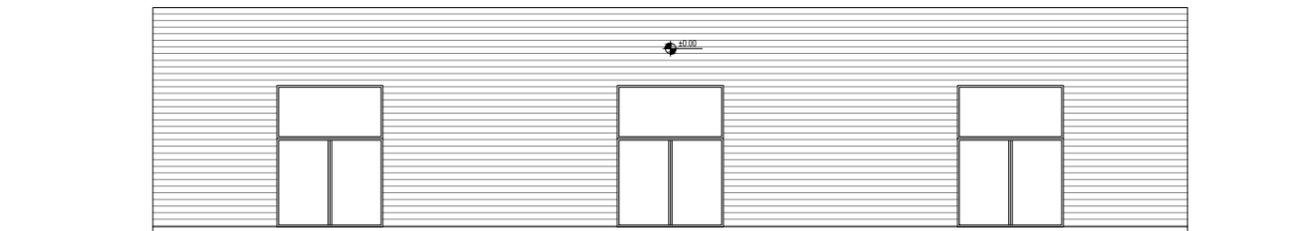
СЕВЕРНИ ИЗГЛЕД



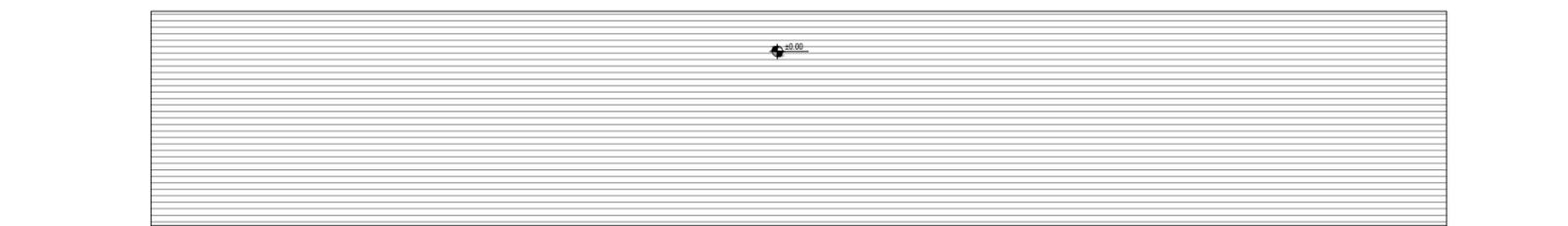
ИСТОЧНИ ИЗГЛЕД



ЈУЖНИ ИЗГЛЕД



ЗАПАДНИ ИЗГЛЕД



**SMB PRO-ING DOO RUMA**

Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB  
E-mail: smb.pro.ing@gmail.com  
Tel: 064/16-90-830

Одговорни пројектант:  
Марија М. Миливојевић  
дипл. инж. арх.  
300 0090 15

Инвеститор:  
Беловић (Миленко) Смиља и  
Беловић (Светислав) Мирослав  
ул. Саве Здјелара бр.24  
Шашинци

Пројектант-сарадник:

Пројекат:  
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ  
(ИДР)

Објекат:  
Пословни објекат П+0  
на к.п. 2272, 2274 и  
2275  
К.О. Рума

Одговорни пројектант:  
1-АРХИТЕКТУРА

Назив цртежа:  
ИЗГЛЕДИ

Број пројекта:  
ИДР-СА-09/24

Датум:  
АВГУСТ 2025.

Размера:  
1:100

Број цртежа:  
10