



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

УП бр. 1/6-6/25

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

**УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА У УЛИЦИ 15. АУГУСТА
1942. У РУМИ**

на к.п. бр.4686 и 4685 к.о. Рума са саобраћајним
прикључком на к.п. бр. 7274 (ул. 15 Аугуста) и к.п. 7276 (ул.
Матије Гупца) 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

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА У УЛИЦИ 15. АУГУСТА
1942. У РУМИ

на к.п. бр.4686 и 4685 к.о. Рума са саобраћајним
прикључком на к.п. бр. 7274 (ул. 15 Аугуста) и к.п. 7276 (ул.
Матије Гупца) к.о. Рума

ИНВЕСТИТОР : „FLEXIMA“ доо Сремска Митровица
Ул. Саве Ковачевића 53, Ср. Митровица

ИЗРАЂИВАЧ : ЈП „Урбанизам и изградња Рума“

ДИРЕКТОРКА: ВЛАДИСЛАВА ПОВИЋ, дипл.инж.грађ.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: СТЕФАН БОШКОВИЋ, мастер инж.арх.

САРАДНИЦИ: 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

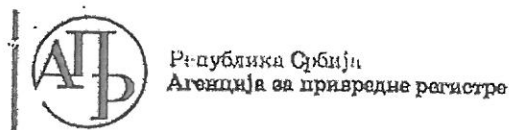
IV ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

- | | |
|--------|---|
| Лист 1 | ИЗВОД ИЗ ПЛАНА |
| Лист 2 | ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ |
| Лист 3 | СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПАРТЕРНОГ РЕШЕЊА |
| Лист 4 | РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ |
| Лист 5 | 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 URBANISTIЧКО PREDUZEЋE 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

Регистрација документа:

Уписује се:

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

Образложење

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

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

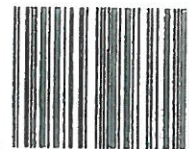
Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти и привредне организације обавезу да уносе обавештења о пословима гласила и друге документима



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 93494/2022

Дана, 26.10.2022. године
Београд



5000206993804

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АГЕНЦИЈА ЗА ПРИВРЕДНЕ РЕГИСТРЕ
Број: 1016/22
РУМА 22. 10. 2022 год.

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

АГЕНЦИЈА ЗА ПРИВРЕДНЕ РЕГИСТРЕ
РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ

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 147/23
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: Opština 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: Opština 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 Двадесетседмог Октобра број 7А, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 21648027, ПИБ: 112313132, шифра и назив делатности: 7111- Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **9 лица са стеченим високим образовањем** на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 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 Двадесетседмог 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.

МИНИСТАР
Александра Софронијевић



Достављено:

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



Број 110-2 /2025

Рума, 30.05.2025.године

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

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. **СТЕФАН БОШКОВИЋ**, дипломирани инжењер архитектуре, одговорни урбаниста са лиценцом број 221А 008 25 запослена у Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума у Сектору за урбанистичко планирање на радном месту одговорни урбаниста-архитектонског планирања именује се за руковођење изразом

- **УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА – ПРОДАВНИЦА АЛАТА И ГВОЖЂАРСКЕ РОБЕ НА К.П. 4685 И 4686 К.О. РУМА СА САОБРАЋАЈНИМ ПРИКЉУЧЦИМА НА К.П. 7276 И 7274.**

В.Д. ДИРЕКТОРКА

Владислава Повић, дипл.инж.грађ.





Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 002554718 2024
Датум: 24.1.2025. године
Београд, Немањина 22-26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, са седиштем у Београду, Немањина 22-26, решавајући по пријави за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, коју је поднео Стефан С. Бошковић, из Руме – Хртковци, ул. Светозара Марковића бр. 1, на основу члана 162. ст. 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 - УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023, у даљем тексту: Закон), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16, 95/18 - Аутентично тумачење и 2/2023 – одлука УС) и Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, рађења и енергетске ефикасности, као и лиценцама за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача и регистрима лиценцираних лица („Службени гласник РС”, бр. 2/2021, у даљем тексту: Правилник), а на предлог Комисије за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, доноси

Р Е Ш Е Њ Е

I УТВРЂУЈЕ СЕ да је Стефан С. Бошковић, ЈМБГ 2703994180868, мастер инжењер архитектуре из Руме – Хртковци, ул. Светозара Марковића бр. 1, положио стручни испит за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за обављање стручних послова урбанистичког планирања.

II ИЗДАЈЕ СЕ лицу именованом у ставу I диспозитива лиценца за архитекту урбанисту за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области архитектура, уже стручне области урбанизам, (ознака лиценце: УП 02), број: 221А00825, чиме стиче професионални назив лиценцирани архитекта урбаниста.

Образложење

Чланом 162. став 1. Закона, прописано је да лицу које је положило одговарајући стручни испит у складу са чланом 161. Закона, на предлог Комисије из члана 161. став 4. Закона, министар надлежан за послове планирања и изградње решењем издаје лиценцу за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, на основу којег се по службеној дужности

врши упис у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера, регистар лиценцираних извођача и евиденцију страних лица која обављају стручне послове.

Решењем Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број 002786071 2024 од 30.9.2024. године, донетим у складу са чланом 161. став 4. и 162. став. 1. Закона, образована је Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова (у даљем тексту: Комисија).

Стефан С. Бошковић из Руме – Хртковци, ул. Светозара Марковића бр. 1, дана 2.9.2024. године, поднео је пријаву за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам.

Чланом 7. Правилника прописани су општи услови за полагање стручног испита, док је чланом 10. Правилника прописана садржина пријаве за полагање стручног испита, као и документација која се уз пријаву прилаже.

Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за лиценцираног урбанисту и лиценцираног архитекту урбанисту, је увидом у пријаву и све прилоге утврдила да је подносилац пријаве, приложио следеће: читану личну карту, извод из матичне књиге рођених; уверење о држављанству Републике Србије; копију дипломе о завршеним основним академским студијама првог степена на Факултету техничких наука, Нови Сад, Универзитета у Новом Саду, студијски програм – Архитектура, број: 012-Б-734/А од 19.12.2018. године; копију дипломе о завршеним мастер студија високог образовања у двогодишњем трајању на Политехничком факултету, Милано, Република Италија, студијски програм: Одржива архитектура и пејзажни дизајн, број: 0721-0169 од 22.7.2021. године, копију решења Агенције за квалификације Републике Србије којим се диплома број: 0721-0169 од 22.7.2021. године о завршеним мастер студија високог образовања у двогодишњем трајању на Политехничком факултету, Милано, Република Италија, студијски програм: Одржива архитектура и пејзажни дизајн, признаје као диплома мастер академских студија другог степена високог образовања, у оквиру образовно научног поља: Техничко – технолошке науке, научна односно стручна област: Архитектура, број: 612-03-1409/2022-03 од 20.5.2024. године, доказ о радном искуству – потврде послодаваца: Јавно предузеће „Урбанизам и изградња Рума“ из Руме, од 23.8.2024. године, „Завод за планирање, пројектовање и развој“ из Брчког, Дистрикт БиХ, од 27.8.2024. године, доказ о стручним резултатима - на прописаном обрасцу личну референц листу, чиме је констатовала да је кандидат приложио сву документацију прописану правилником и да су испуњени услови за полагање стручног испита.

Дана 21.12.2024. године, именовани је положио стручни испит за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за обављање стручних послова урбанистичког планирања, чиме је комисија констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење решења.

Чланом 38. Закона о планирању и изградњи, између осталог прописано је да стручне послове руковођења и израде урбанистичких планова у својству одговорног урбанисте може да обавља лиценцирани урбаниста, односно лице са професионалним називом лиценцирани архитекта урбаниста које је уписано у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописом којим се уређује полагање стручног испита, издавање лиценце и упис у регистар. Лиценцирани архитекта урбаниста може бити лице са стеченим високим образовањем из стручне

области архитектура, односно уже стручне области урбанизам обима од најмање 300 ЕСПБ или еквивалентног нивоа утврђеног другим посебним прописима, положеним стручним испитом из уже стручне области урбанизма, одговарајућим стручним искуством у трајању од најмање три године и стручним резултатима (референце) из уже стручне области урбанизма. Право коришћења професионалног назива лиценцирани архитекта урбаниста има лице које испуњава услове из става 3. овог члана, односно лице коме је издата лиценца за одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката у складу са прописима који су важили до ступања на снагу закона и које је уписано у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописима донетим на основу закона.

Лиценцирани архитекта урбаниста обавља стручне послове урбанистичког планирања у складу са Законом и правилником којим се ближе прописују стручни послови просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности које обављају лиценцирана лица.

На основу свега наведеног, утврђено је да су испуњени сви услови прописани законом, те је сходно члану 136. Закона о општем управном поступку, одлучено као у диспозитиву овог решења.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења може се изјавити жалба Влади у року од 5 (пет) дана од дана његовог уручења.

По Одлуци председника Владе да врши овлашћења
министра грађевинарства, саобраћаја и
инфраструктуре

Број 119-00-00117/2024-01 од 25.11.2024. године

МИНИСТАР ЗА ЈАВНА УЛАГАЊА



Број: 02-12/2025-18373
Београд, 30.07.2025. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Стефан С. Бошковић, маст. инж. арх.
лиценца број

221A 008 25

**Архитекта урбаниста за обављање стручних послова урбанистичког
планирања из стручне области архитектура, уже стручне области
урбанизам**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 28.07.2026. године, као
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије



**Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије**

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.



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

Сектор за урбанистичко планирање

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду урбанистичког пројекта бр. 1/6-6/25 – Урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу Пословног објекта - у улици 15. августа 1942. у Руми, на к.п. 4686 и 4685 к.п. Рума, са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 7274 (ул. 15. августа) и к.п. 7276 (ул. Матије Гупца) к.о. Рума,

Стефан Бошковић, мастер инж. Арх.

Број лиценце 221А 008 25

Изјављујем да је урбанистички пројекат - Урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу Пословног објекта - у улици 15. августа 1942. у Руми, на к.п. 4686 и 4685 к.п. Рума, са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 7274 (ул. 15. августа) и к.п. 7276 (ул. Матије Гупца) к.о. Рума, израђен у складу са:

- Законом о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ бр. 72/09, 81/02, 64/10, 24/11, 121/12, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23)
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“, бр. 32/19) и
- Планом генералне регулације Руме („Сл. Лист општина Срема“, бр. 32/21, 2/23, 9/24 и 7/25)

Одговорни урбаниста:
Инж. арх.

Број лиценце:

Стефан Бошковић, мастер.

221А 008 25

Печат фирме:



Потпис:

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

За потребе изградње ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА У УЛИЦИ 15. АУГУСТА 1942. У РУМИ, на к.п. 4686 и 4685 к.о. РУМА, инвеститор „FLEXIMA“ доо Сремска Митровица, ул. Саве Ковачевића 53, Сремска Митровица, поднео је 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 У УЛИЦИ 15. АУГУСТА 1942. У РУМИ, на к.п. 4686 и 4685 к.о. РУМА, са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 7274 (ул. 15. Аугуста) и к.п. 7276 (ул. Матије Гупца) К.О. Рума

Постојеће стање:

Према увиду у катастар непокретности к.п. 4685 К.О. Рума налазе се 3 објекта, Објекат бр.1 – главни стамбени објекат површине 59м²; Објекат бр.2 – помоћни објекат површине 113 м² и Објекат бр.3 – помоћни објекат површине 10м². Обиласком локације установљено је да поменути објекти, снимљени у катастру непокретности, не постоје на парцели, тј. урушени су те их је потребно уклонити кроз елаборат геодетских радова. На катастарској парцели 4686 К.О. Рума евидентиран је део објекта са суседне парцеле к.п. 4684 К.О. Рума, површине 6м². У сврху решавања власничких односа потребно је извршити одвајање дела под објектом и околног дела у површини од око 11м², и установити нову границу парцеле по грацини евидентираних дела објекта.

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, 62/2023 и 91/2025),
- 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. 4685 и 4686 К.О. Рума као и делови парцела к.п. 7274 и 7276 К.О. Рума на којој се налазе саобраћајни прикључци.

Укупна површина обухвата урбанистичког пројекта је 20а 45м², и то 16а 07м² под грађевинским парцелама а остатак као део коридора улица 15. Аугуста 1942. (део к.п. бр. 7274) и део коридора улица Матије Гупца (део к.п. 7276) наспрам предметних парцела, односно у ширини од око 24.3м и 8.5м.

Опис границе обухвата УП-а:

Граница почиње у тачки Т-1 управно на северној граници саобраћајнице улице 15. Аугуста 1942., управно на северну границу к.п. 4685 и у продужетку источне границе исте парцеле. Из описане тачке граница обухвата креће ка југу и тачки Т2, тј. североисточном темену к.п. 4685 К.О. Рума, одакле наставља у правцу југа и тачке Т3 која се налази на источној тачки границе између к.п. 4685 и 4686 К.О. Рума, и продужава даље ка југу односно темену на тромеђи к.п. 4683, 4680 и 4686 К.О. Рума где се налази тачка Т4. Из тачке Т4 граница обухвата скреће ка западу и тачки Т5, која представља северозападно теме к.п. 4683 К.О. Рума. Источном границом к.п. 4686 К.О. Рума граница креће ка југу и тачки Т6 која представља крајњу западну тачку границе између к.п. 4683 и 4682 К.О. Рума, а затим долази у тачку Т7, тј. југоисточно теме к.п. 4686 К.О. Рума. Настављајући ка југу, дуж исте праве граница долази у тачку Т8, која се налази на јужној граници парцеле 7276 К.О. Рума, тј. коридора улице Матије Гупца, управно у односу на јужну границу к.п. 4686 К.О. Рума. Из тачке Т8 граница наставља ка западу и тачки Т9 која се налази на истој граници к.п. 7276 К.О. Рума, у продужетку западне границе к.п. 4686 К.О. Рума. Из тачке Т9 граница обухвата скреће ка северу и југозападном темену к.п. 4686 К.О. Рума тј. тачки Т10. Настављајући ка северу долазимо до тачке Т11 која се налази у североисточном темену суседне к.п. 4684 К.О. Рума, одакле води ка северозападном темену исте парцеле и тачки Т12. Из тачке Т12, пратећи западни границу к.п. 4686 К.О. Рума, граница обухвата долази у тачку Т13 која се налази у крајњој западној тачки границе између к.п. 4686 и 4685 К.О. Рума, и даље ка северу до тачке Т14 у северозападном темену к.п. 4685 К.О. Рума. Од тачке Т14 граница обухвата, долази на северну границу саобраћајнице улице 15. Аугуста 1942. у тачку Т15 која је оформљена на пресеку северне границе саобраћајнице и продужетка западне границе к.п. 4685 К.О. Рума, одакле граница скреће ка истоку и стиже у почетну тачку Т1.

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

- К.п. бр.4685, укупне површине 8а 55м², уписана у лист непокретности 418 К.О. Рума. У катастру непокретности на парцели постоје евидентирана 3 објекта, али увидом у стварно стање на парцели констатује се да уписани објекти не постоје те их је потребно уклонити кроз елаборат геодетских радова.
- К.п. бр.4686, укупне површине 7а 51м², уписана у лист непокретности 418 К.О. Рума. На парцели се налази део објекта са суседне парцеле к.п. 4684 К.О. површине 6м². Приликом препарцелације потребно је извршити одвајање дела парцеле под објектом, у површини од 11м² како би се очувао правилан облик парцеле.
- Део к.п. бр. 7274 (површина у обухвату плана - 3а 18м²), уписана у лист непокретности број 11880- Улица 15. Аугуста 1942.
- Део к.п. бр. 7276 (површина у обухвату плана - 1а 19м²), уписана у лист непокретности број 11880- Улица Матије Гупца.

Предвиђено је спајање к.п. 4686 и 4685 К.О. Рума у јединствену катастарску парцелу на којој ће се налазити објект и све интерне саобраћајне површине. Такође истим пројектом препарцелације предвиђено је одвајање дела к.п. 4686 К.О. Рума који се налази под делом објекта са суседне парцеле. Делови к.п. 7274 и 7276 К.О. Рума који се налазе у обухвату плана намењени су пројектовању и изградњи саобраћајних прилључка за потребе пословног објекта.

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА

Према Плану Генералне Регулације Руме („Сл. Лист Општина Срема“ бр.32/2021, 2/2023, 9/2024 и 7/2025). предметне к.п. бр. 4686 и 4685 К.О. Рума , лоциране су у границама грађевинског подручја Руме, у делу блока 1-2-1, са основном наменом породично становање.

Правила и услови на парцелама које припадају блоку 1-2-1 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 објект 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 објект, са једним станом, с подразумевајућим стамбеним и помоћним просторијама.*

- *Породични стамбени објект 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 апотеке, стоматолошке или друге медицинске ординације мањег капацитета), културе и разоноде (галерије, читаонице, атељеи, 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 објект 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 објект на парцели се гради увучен у односу на главни објект или може бити постављен на исту предњу грађевинску линију уз обавезно поштовање услова одмицања објекта 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 дно 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 м, или на други начин према посебним условима, зависно од карактеристика улице.

- Приступ дубини парцеле обезбеђује се пролазом поред објекта ширине мин. 3,00 м или кроз надкривени колски пролаз (”ајнфорт”) 3,50 м, висине 4,00 м, 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 1 паркинг место на 70 м² 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 избацивање 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 30ст.
- 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 0,9т улази у габарит објекта.
- Главне отворе на објекту, по правилу предвидети на уличној и фасади објекта оријентисаној према сопственом дворишту (бочном или задњем).
- Отвори на објектима, на парцели који су према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 2,5т, начелно се не предвиђају.
- Изузетно, према суседу, на мањој удаљености од 2,5т, 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 парапет минималне висине 1,8т од коте пода просторије, при чему такви отвори односно прозори на подрумским (сутеренским) просторијама морају бити маскирани или непровидни (фиксне жалужине, 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 0,5т.

Испусти на објектима

- Код објеката који садрже пословање у приземљу, изнад висине од 2,50т испусти у јавни простор могу бити:
 - конзолне рекламе испуштене до 1,20т,
 - платнене или пластичне надстрешнице на лакој конзолној (склопивој) металној конструкцији испуштене до 2,0т, платнене или пластичне надстрешнице на монтажано-демонтажној металној конструкцији изнад тротоара а на мин 1,0т 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 0,50т.
- Сем испод основног габарита, објект 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 објект 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 топловодну 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 зацевљено, прикључак у отворену или зацевљену уличну атмосферску канализацију мора бити зацевљен, 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 застором.**

- Слободне, неангазоване 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.

- Проценат 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

Обједињавање к.п. 4685 и 4685 К.О. Рума, као одвајање дела парцеле испод дела објекта са суседне парцеле у површини од 11м² је неопходно обавити пре добијања употребне дозволе за пословни објекат, на начин приказан у графичком прилогу бр. 6 „План парцелације“.

Објекти за уклањање

Сви објекти евидентирани у катастру непокретности на терену не постоје те их је потребно уклонити из евиденције кроз елаборат геодетских радова.

Планирана изградња: нови слободностојећи објекат

Намена објекта: пословни објекат – простор за продају шрафовске робе

Димензије објекта: ширина макс. 16.5м , дужина макс. 28.м.

Просторна организација

На парцелама к.п. 4685 и 4686 К.О. Рума планира се изградња пословног објекта-простора за продају шрафовске робе 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 15. Аугста 1942., планиран са северне стране предметних парцела, пројектује се као једносмерни колски прилаз ширине 3,0м 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. Колски излаз са парцеле планиран је ка улици Матије Гупца. Пројектован је као једносмерни излаз са парцеле ширине 3,0м и радијуса кривине 5,0м.

Пешачки прикључак је планиран као независтан пешачки прилаз ширине 3.0м, са северне стране парцеле односно са тротоаре у улици 15 Аугуста 1942..

Паркирање путничких возила за потребе објекта решено је уз источну границу к.п. 4685 К.О. Рума, и то путем 4 паркинг места за путничка возила, као и са једним паркинг местом за особе са смањеном мобилношћу, такође на к.п. 4685 К.О. Рума, јужно од објекта. Паркирање теретних возила на парцели није планирано. Све преостале површине на парцели које нису под објектом или саобраћајним површинама се озелењавају.

Регулација

- Предња грађевинска линија 3,0м од регулационе линије према улици 15. Аугуста 1942. објектат није паралелан са грађевинском линијом)
- Бочна грађевинска линија према западном суседу, тј. према ближем суседу, утврђује се на растојању од 1.0м, према к.п. 4687/1 и 4687/2 К.О. Рума
- Грађевинска линија према источној граници парцеле, односно даљем суседу утврђена на мин. 3.00м. Према к.п. 4680 и 4683 К.О. Рума
- Задња грађевинска линија, према улици Матије Гупца, утврђена је на растојању од 27.6м од јужне границе парцеле 4686 К.О. Рума

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. Због неправилности терена на предметним парцелама, пројектом припремних радова се терен изравнава на условну нулту коту терена од 114.10 мнв.

Спратност објекта

Спратност пословног објекта је П+0, док максимална планирана висина износи 5.11 м у односу на коту приступног тротоара.

Кота пода приземља је на +0,15м од коте околног пешачког тротоара.

Нивелација

Терен је у постојећем стању је нераван, претпоставља се због остатака урушених објеката. Из овог разлога потребно је припремним радовима терен у северном делу к.п. 4685 К.О. Рума свести на коту 114.10мнв. Од пројетоване

коте изравнатог терена до јужне границе саобраћајнице улице 15. Аугуста 1942. терен ка северу пада до коте од 113.42 мнв (на делу где се планира саобраћајни прикључак). 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

Улаз на парцелу је путем директног једносмерног приступа са јавног пута, тј. улице 15. Аугуста 1942., док је излаз са парцеле путем једносмерног прикључка на саобраћајницу улице Матије Гупца. Оба прикључка су пројектована са ширином од 3.0м и радијусом кривине од 5,0м.

Паркирање возила

Паркирање возила за потребе пословног објекта обезбедиће се у оквиру сопствене парцеле и то 5 паркинг места за путничка возила, од чега је једно место намењено 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 објеката и сл...).

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина грађевинских парцела	1.606,00m²
Површина под објектом - бруто површина приземља	378,00m²
Укупна развијена бруто површина објекта	378,00m²
Укупна развијена бруто површина објекта надземно	378,00m²
Површине под тврдим засторима	547,95m²
Зелене површине	680,05m²

Индекс заузетости парцеле под објектима – 23.54% (макс.50%)

Индекс изграђености парцеле - 0,24 (макс.1,6)

Проценат површина под тврдим засторима је 34,12%.

Проценат зелених површина је 42,34%.

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 уз интерну саобраћајницу са источне и западне стране, као и саднице ниског расиња уз регулациону линију ка улици 15. Аугуста 1942.

Депонованье и евакуација отпадака

Депонованье смећа вршиће се у одговарајуће посуде на пункту површине 4,6м² који је пројектован ка источној граници парцеле, источно од интерне саобраћајнице, 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 једносмерног колског прикључка са коловоза Улице 15. Аугуста 1942, и са једносмерним излазом на коловоз улице Матије Гупца. Прикључак на јавни пут се изводи са коловозним забором и коловозном конструкцијом за меродавно возило (ДВ-доставно возило,) пројектоване ширине 3,0м и радијусом кривине од 5,0 м.

Прихватање и одводњавање површинских вода са простора који је третиран Урбанистичким пројектом треба усмерити ка постојећем систему одводњавања у Улици 15. Аугуста 1942.

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 3,5м испред самог објекта која се у продужетку сужава на 3,0м, за једносмеран режим вожње и за манипулисање путничких возила приликом паркирања. Такође овом саобраћајницом ће се користити и доставна возила која ће за потребе утовара и истовара робе посебан део саобраћајнице са јужне стране објекта.

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/70м², тј за пословни део објекта површине 295,92 м² тај број износи 5 ПМ, од чега је једном место намењено за паркирање особа са инвалидитетом.

Тип паркирања је паралелан. Димензије једног паркинг места за паралелни тип паркирања је 5,5м x 2,0м, 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 3.0 м, директно са тротоара Улице 15. Аугуста 1942. и преко наткривеног пешачког платоа испред објекта.

Комунална инфраструктура:

Водоводна мрежа

Пројектом су предвиђене инсталације водовода за санитарну воду хидрантску мрежу. Пројектовани водоводни прикључак $\varnothing 100$ (ДН 110 ПЕ) са водомерима ДН 25 за санитарну и ДН 80 за хидрантску воду. Планирани пословни објекат прикључити на постојеће цевоводе водоводне мреже на простору УПР-а.

У складу хидрауличног прорачуна и Закона о противпожарној заштити извести прикључак одговарајућих димензија на постојећу водоводну мрежу АЦ $\varnothing 100$ која се простира северном страном путног појаса улице 15. Аугуста 1942.

Пројектовани пословни објекат ће користити нови прикључак за потребе санитарне и хидрантске воде из разлога што је постојећи прикључак на парцели одјављен и не задовољава потребе објекта.

У водомерно окно на парцели потребно је поставити два водомера ДН 25 и ДН 80 за потребе раздвајања хидрантске и санитарне воде.

Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему (за прикључак $\varnothing 25$ димензије 1,0x1,0 m, за $\varnothing 80$ дим. 1,50x2,50 m). Шахт сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0 m и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5m.

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 линије, 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 се врши ка зеленим површинама на парцели у задњем делу парцеле и делом према каналу у оквиру коридора Улице 15. Аугуста 1942.

Електроенергетска мрежа

За потребе пројектованог пословног објекта који се прикључује на напон од 0.4 kV, фактора снаге 0.95, потребно је обезбедити један прикључак максималне снаге 17,25 kW и називне снаге осигурача 25A. У складу са овим потребно је поставити типски орман мерног места тип ПОММ-1 на ЧР стубу МБ НН-Ал-Че мреже на јавној површини, испред предметне парцеле у улици 15. Аугуста 1942. у насељу Рума. Орман мерног места је 665x320x235мм.

Из ормана мерног места до разводне табле у објекту обезбеђује се један четворожилни вода максималног пресега 16мм², одговарајућег типа.

Нови прикључни 1kV кабловски вод ипа РР00-А 4x50 мм² дужине око 10м мерено од врха стуба до полиетиленског ормана мерног места ПОММ-1 који се налази на истом стубу.

Бројило активне електричне енергије је двотарифно и тросистемско, са директим начином прикључења. У нови орман ПОММ-1 уграђује се 1 ново трофазно мултифункционално бројило активне енергије за директан прикључак и главне аутоматске осигураче од 25А.

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 m од вововодне мреже и 0,5 m од осталих инсталација.

Улаз у објект осветлити, светиљкама смештеним на фасади објекта.

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 објекта обавезно 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)пл

ТК мрежа

За потребе полагања приводног оптичког кабла (ЕКМ), потребно је обезбедити приступ предметном објекту путем приводне тк канализације. На предметној парцели (на граници са јавном површином) потребно је изградити монтажно окно и приводну канализацију минималног капацитета 1х $\varnothing$ 50мм од окна до унутрашњости објекта. Пре израде било каквих грађевинских радова потребно је ,у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србије“ , извршити трасирање и обележавање трасе постојећих каблова.

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 санитетским 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 санитетском возилу за случај указивања помоћи у несрећеним случајевима). Заступљено зеленило такође представља вид мере заштите човекове околине.

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 предметном подручју не налазе се заштићена нити за заштиту предложена природна добра.

11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Намена објекта: пословни објекат – продавница шрафовске робе

Тип објекта: слободностојећи објекат

Димензије објекта: ширина макс 28.00м, дужина макс. 16,50м

Спратност објекта: П+0

Класификациони број и категорија објекта: 123 001 (100%), Б категорије

Објекат садржи укупно 1 пословну јединицу, која се састоји од продајног простора, ветробрана, сервиса, магацина, котларнице/чајне кухиње, умиваоника и тоалета.

Садржај објекта:

Приземље: продајни простор, ветробра, сервис, магацин, котларница/чајна кухиња, умиваоник и тоалет.

Укупна бруто површина приземља – **378,00m²** (према ИДР-у).

Укупна бруто површина објекта (надземно) – **378,00m²** (према ИДР-у).

Укупна нето површина објекта (надземно) – **378,00m²** (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 три пешачка улаза у објект са источне стране, од чега је један улаз намењен купцима док су преостала два за потребе запослених. Сва три улаза у објект су наткривени конзолном надсрешницом и до њих се долази директно преко пешачке површине.

Кров објекта је двоводан, са изведен од термо-панела и са кровним равнима нагиба 6 степени.

Одводњавање кровних равни је решено са одговарајућим падовима, риголама и преко олучних вертикала које излазе на фасадно платно и изливају се на зелене површине у оквиру сопствене парцеле.

КОНСТРУКЦИЈА, МАТЕРИЈАЛИ И ОБРАДА

Темељ и темељна плоча

Након обележавања објекта врши се копање канала за темељне стопе и парапетне греде. Темељне стопе су димензија 100x150 цм и висине 70цм док су парапетне греде од армираног бетона, дебљине 25цм, испод којих се претходно поставља тампон слој набијеног бетона $d=13\text{cm}$ и тампон слој набијеног шљунка $d=10\text{cm}$. Соклени зидови се израђују од армираног бетона заједно са парапетним гредама. Између соклених зидова врши се насипање и набијање земље у слојевима до потребне висине, преко којих се поставља слој тампон шљунка $d=15\text{cm}$ који служи као подлога АБ плочи дебљине 15цм. На АБ плочу поставља се хидроизолација а затим и слој термоизолације дебљине 15цм са подним грејањем, преко којег долази цементна кошуљица од 5 цм и завршни слој противклизне керамике у лепку.

Конструктивни систем објекта

Конструкција објекта је челична рамовска конструкција осовинског распона 13,07м

Конструкција и зидови објекта

Објект се гради од челичних носећих стубова и фасадних челичних греда. Објект се затвара сендвич панелима $d=10\text{cm}$, док су унутрашње преграде пројектоване од сендвич панела на челичној подконструкцији.

Кровни елементи

Кровна конструкција се такође прави од челичних елемената у димензијама према графичким цртежима. Кровни покривач је сендвич панел ПР 150 који се качи на челичне рожњаче димензионисане према статичком прорачуну., Висина слемена је на коти +4,80м мерено од нулте коте терна што одговара апсолутној коти од 119,10, м.н.в. На објекту се постављају олуци стандардног пресека од поцинкованог лима.

Столарија

Спољна столарија се изводи од АЛУ 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

Пројектом су предвиђене инсталације водовода за санитарну воду хидрантску мрежу. Пројектовани водоводни прикључак $\varnothing 100$ (ДН 110 ПЕ) са водомерима ДН 25 за санитарну и ДН 80 за хидрантску воду. Планирани пословни објекат прикључити на постојеће цевоводе водоводне мреже на простору УПР-а.

Електроинсталације

Пројектом је предвиђена електроенергетска инсталација и прикључак са двотарифним трофазним бројилом и ангажованом снагом 17.25 kW.

Хидрантска мрежа

У објекту је неопходно пројектовати спољашњу 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 пројектоваће се хидранти на сопственој парцели, са прикључком на водоводну мрежу у Улици 15. Аугуста 1942, пројектовани у свему према поменутом правилнику.

Машинске инсталације

Пројектом је предвиђено подно водено грејање са гасним котлом капацитета минимално 36 kW. Котао ће се користити и за грејање санитарне воде. Хлађење објекта је предвиђено инвеертерским клима уређајима.

Телекомуникационе инсталације

Пројектом је предвиђена телекомуникациона инсталација за потребе продајног простора.

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 САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

• ЈП Урбанизам и изградња Рума	бр.545-4-1/2025 од 10.06.2025.год.
• Електродистрибуција Рума	бр.88.1.1.0-D-07.17-241125-25 од 05.08.2025.год.
• МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту	бр.217-4799/25 од 17.06.2025.год.
• ЈП Водовод Рума	бр.1336/1 од 12.06.2025.год.
• ЈП Гас-Рума	бр.20.64.1 од 10.06.2025.год.
• Завод за заштиту споменика културе СМ	Бр.392-04/25-2 од 18.06.2025.год.
• Телеком Србија	Бр.Д210-437796/1-2025 од 30.09.2025.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
Стефан Бошковић мастер. инж.арх.
Број лиценце 221А 008 25

III ПРИЛОЗИ





РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Рума

Железничка 10

Број: 953-094-19817/2025

КО: Рума



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

11 000 Београд

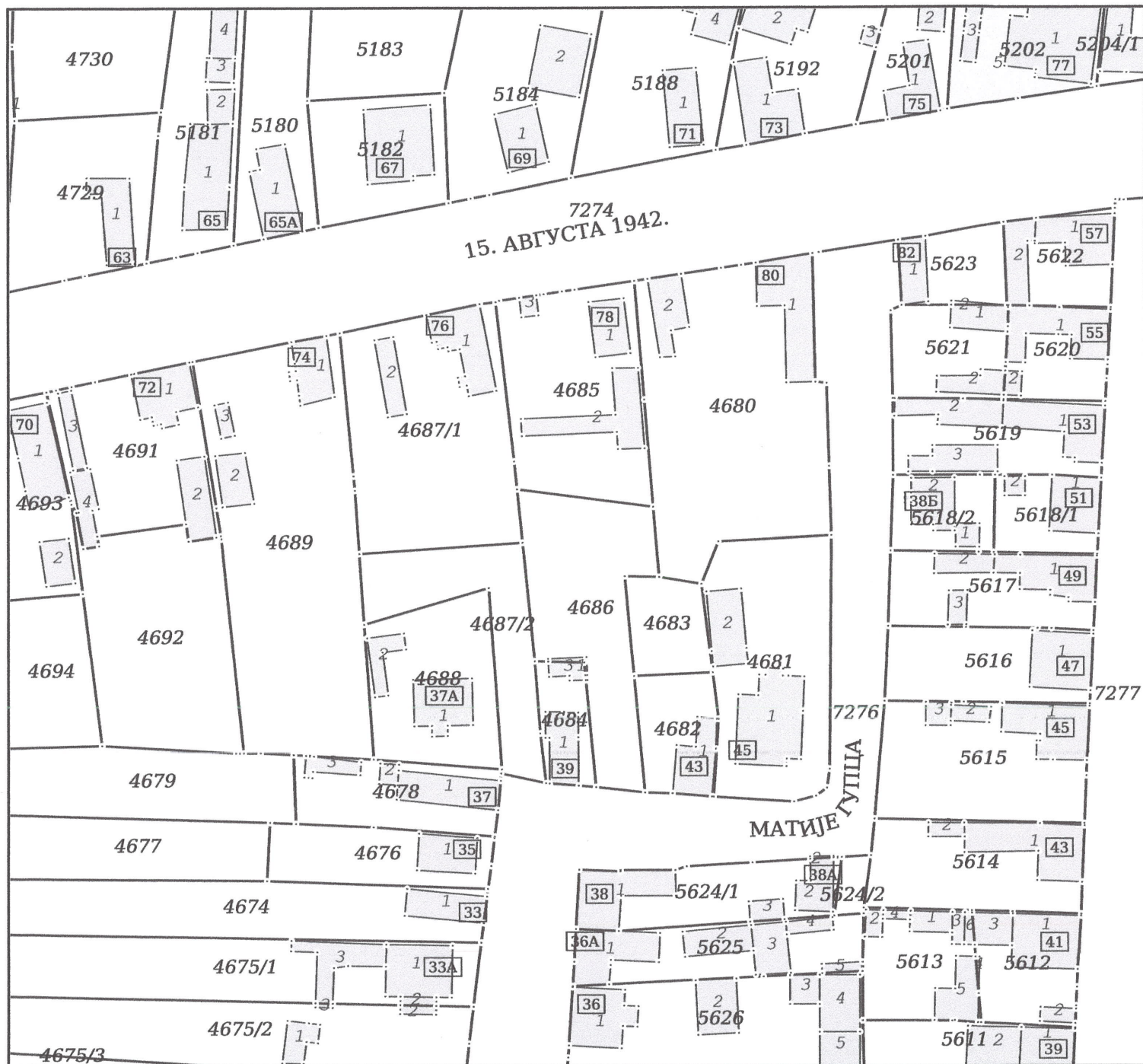
Датум: 5/22/2025 1:22:23 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

4685, 4686

Размера штампе: 1:1000



НАПОМЕНА: Такса за пружање услуга Завода наплаћена у складу са чланом 2156, Закона о РАТ, у износу од 1740,00 динара.

Датум и време издавања:

22.05.2025 године у 10:48



М.П.

Овлашћено лице:

Aleksandar Cujic

Aleksandar Cujic
22/05/2025 12:56:11

Одштампани примерак оригиналног електронског документа

еКатастар непокретности



Претраживање

Промена лозинке

Одјава

Насловна страна / Парцеле

Парцеле

Претраживање парцела, преглед података објеката и посебних делова.

Помоћ

Општина и КО*:	Број парцеле*:
РУМА	4686
РУМА	
Прикажи	

Евиденција: ☐ Катастар непокретности ☐ Катастар земљишта

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m²)	Улица/Потес	Врста земљишта	Начин коришћења земљишта	
▶ ☐ 4686	1	6	ГРАД	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ДЕЛОМ ЗГРАДЕ	
▶ ☐ 4686	2	745	ГРАД	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ЊИВА 1. КЛАСЕ	
		Σ: 751				

Нема података о зградама и другим грађевинским објектима изабраног дела парцеле!

Републички геодетски завод 2008-2025

georadsm.anja@gmail.com





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 27.05.2025. 12:19:49

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	82a231d3-63f3-4521-9340-dc169d8d32b79
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	26.05.2025. 14:09
Служба:	РУМА
Извор податка:	РУМА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ГРАД
Број парцеле:	4686
Површина m²:	751
Број извода (*):	418

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ДЕЛОМ ЗГРАДЕ
Површина m²:	6

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	FLEXIMA DOO СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Адреса:	СР.МИТРОВИЦА, САВЕ КОВАЧЕВИЋА 53
Матични број лица:	0000020268417
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА
Датум уписа:	15.12.2009.
Трајање терета:	
Опис терета:	ОБЈЕКАТ БРОЈ 3 СА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 4684 УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 23 М² ДЕЛОМ У ПОВРШИНИ ОД 17 М² ПАДА НА КАТАСТАРСКУ ПАРЦЕЛУ 4684, И ДЕЛОМ У ПОВРШИНИ ОД 6 М² ПАДА НА КАТАСТАРСКУ ПАРЦЕЛУ 4686.

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету

и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Stanočević



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 27.05.2025. 12:19:53

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	d38c2ced-2c9f-4c84-b040-300316d74193
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	26.05.2025. 14:09
Служба:	РУМА
Извор податка:	РУМА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ГРАД
Број парцеле:	4686
Површина m ² :	751
Број извода (*):	418

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m ² :	745

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	FLEXIMA DOO СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Адреса:	СР.МИТРОВИЦА, САВЕ КОВАЧЕВИЋА 53
Матични број лица:	0000020268417
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА
Датум уписа:	15.12.2009.
Трајање терета:	
Опис терета:	ОБЈЕКАТ БРОЈ 3 СА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 4684 УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 23 М ² ДЕЛОМ У ПОВРШИНИ ОД 17 М ² ПАДА НА КАТАСТАРСКУ ПАРЦЕЛУ 4684, И ДЕЛОМ У ПОВРШИНИ ОД 6 М ² ПАДА НА КАТАСТАРСКУ ПАРЦЕЛУ 4686.

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницама, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету

и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.





еКатастар непокретности



Претраживање

Промена лозинке

Одјава

Насловна страна / Парцеле

Парцеле

Претраживање парцела, преглед података објеката и посебних делова.

Помоћ

Општина и КО*:

РУМА

РУМА



Број парцеле*:

4685

Прикажи

Евиденција: ☐ Катастар непокретности ☒ Катастар земљишта

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m²)	Улица/Потас	Врста земљишта	Начин коришћења земљишта	
▶ 4685	1	59	15.АВГУСТА 1942-е	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	
▶ 4685	2	113	15.АВГУСТА 1942-е	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	
▶ 4685	3	10	15.АВГУСТА 1942-е	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	
▶ 4685	4	500	15.АВГУСТА 1942-е	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	
▶ 4685	5	173	15.АВГУСТА 1942-е	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ЊИВА 1. КЛАСЕ	

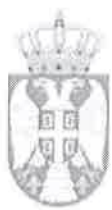
Σ: \$55

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта	
▶ 15.АВГУСТА 1942-е	78		59	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ	

Нема података о посебним деловима изабраног објекта!





Република Србија

Републички геодетски завод

Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 27.05.2025. 12:18:47

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	
9c913ec5-bb2b-46bf-af3c-981a9ba3a1eb	
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	26.05.2025. 14:09
Служба:	РУМА
Извор податка:	РУМА, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	15.АВГУСТА 1942-е
Број парцеле:	4685
Површина m²:	855
Број извода (*):	418
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	59
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	FLEXIMA DOO СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Адреса:	СР.МИТРОВИЦА, САВЕ КОВАЧЕВИЋА 53
Матични број лица:	0000020268417
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	1
Назив улице:	15.АВГУСТА 1942-е
Кућни број:	78
Кућни подброј:	
Површина m²:	59
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1

Број етажа над земљом:**Број етажа у поткровљу:****Имаоци права на објекту****Назив:**

FLEXIMA DOO СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Адреса:

СР.МИТРОВИЦА, САВЕ КОВАЧЕВИЋА 53

Матични број лица:

0000020268417

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.





Република Србија

Републички геодетски завод

Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 27.05.2025. 12:18:51

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности

83403648-8054-4039-a7dd-2f4677586095

Матични број општине:

80357

Општина:

РУМА

Матични број катастарске општине:

803286

Катастарска општина:

РУМА

Датум ажурности:

26.05.2025. 14:09

Служба:

РУМА

Извор податка:

РУМА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:

15.АВГУСТА 1942-е

Број парцеле:

4685

Површина m²:

855

Број извода (*):

418

Подаци о делу парцеле

Број дела:

2

Врста земљишта:

ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Култура:

ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

Површина m²:

113

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:

FLEXIMA DOO СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Адреса:

СР.МИТРОВИЦА, САВЕ КОВАЧЕВИЋА 53

Матични број лица:

0000020268417

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

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

Број објекта:

2

Назив улице:

15.АВГУСТА 1942-е

Кућни број:

Кућни подброј:

Површина m²:

113

Корисна површина m²:

ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА

Грађевинска површина m²:

ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА

Начин коришћења и назив објекта:

ПОМОЋНА ЗГРАДА

Правни статус објекта:

ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА

Број етажа под земљом:

Број етажа у приземљу:

1

Број етажа над земљом:

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив:

FLEXIMA DOO СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Адреса:

СР.МИТРОВИЦА, САВЕ КОВАЧЕВИЋА 53

Матични број лица:

0000020268417

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Handwritten signature: J. Jovanović



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 27.05.2025. 12:18:56

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	
29b4468d-3bf4-4d96-b9c0-4bb47ecab902	
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	26.05.2025. 14:09
Служба:	РУМА
Извор податка:	РУМА, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	15.АВГУСТА 1942-е
Број парцеле:	4685
Површина m ² :	855
Број извода (*):	418
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	10
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	FLEXIMA DOO СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Адреса:	СР.МИТРОВИЦА, САВЕ КОВАЧЕВИЋА 53
Матични број лица:	0000020268417
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	3
Назив улице:	15.АВГУСТА 1942-е
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	10
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1



Stojanovic

Број етажа над земљом:

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив:	FLEXIMA DOO СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Адреса:	СР.МИТРОВИЦА, САВЕ КОВАЧЕВИЋА 53
Матични број лица:	0000020268417
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 27.05.2025. 12:19:00

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	705dd3cd-71b3-4556-b9d0-82c28f2f3ba7
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	26.05.2025. 14:09
Служба:	РУМА
Извор податка:	РУМА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	15.АВГУСТА 1942-е
Број парцеле:	4685
Површина m ² :	855
Број извода (*):	418

Подаци о делу парцеле

Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m ² :	500

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	FLEXIMA DOO СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Адреса:	СР.МИТРОВИЦА, САВЕ КОВАЧЕВИЋА 53
Матични број лица:	0000020268417
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Stojanovic 1/1



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 27.05.2025. 12:19:04

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	c0f31914-59ba-4270-8118-637bdc6e37b6
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	26.05.2025. 14:09
Служба:	РУМА
Извор податка:	РУМА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	15.АВГУСТА 1942-е
Број парцеле:	4685
Површина m ² :	855
Број извода (*):	418

Подаци о делу парцеле

Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m ² :	173

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	FLEXIMA DOO СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Адреса:	СР.МИТРОВИЦА, САВЕ КОВАЧЕВИЋА 53
Матични број лица:	0000020268417
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности,

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Stanojć



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

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

к.п. 4685 и 4686 К.О. Рума

уписане/-их у Лист непокретности број 418 КО Рума

Планирана изградња односи се на

пословни објекат - продавница шрафовске робе
спратности П+О

Прилог

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

У Руми, 21.05.25.
(датум)

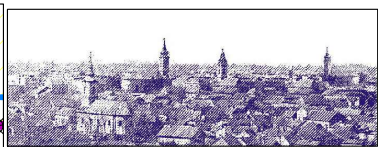
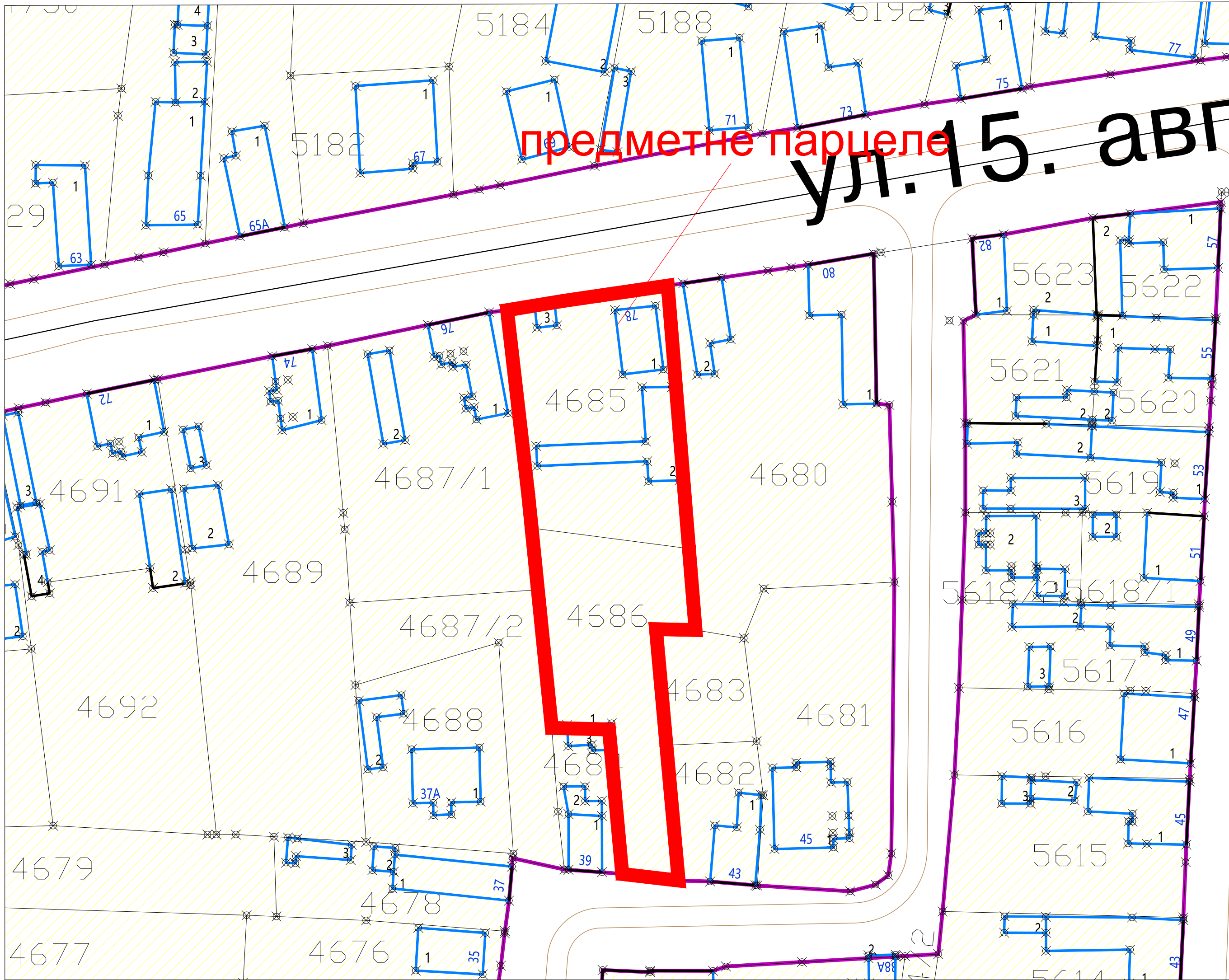
Подносилац захтева:

„FLEXIMA“ доо Сремска Митровица
(име, презиме / назив предузећа)

Ул. Сава Корачевића 53, Сремска Митровица
(адреса / седиште)

+387 62/770-183
(контакт телефон)

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

ПОРОДИЧНО
ВИШЕПОРОДИЧНО
МЕШОВИТО
СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ

РАДНЕ ЗОНЕ

РАДНЕ ЗОНЕ (производни, складишни и пословни садржаји)
ПОСЛОВАЊЕ МАЊЕГ ОБИМА (терзијарне делатности)

ЗОНЕ СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ И ЗЕЛЕНИЛО

ПАРК ШИМА БОРКОВАЦ
ПАРК ШИМА (спортско рекреативне површине)
СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
У ОКВИРУ ДРУГИХ НАМЕНА
ПАРКОВСКО ЗЕЛЕНИЛО
ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ
ЗОНА КУЋА ЗА ОДМОР
ЗОНА ТУРИСТИЧКИХ ОБЈЕКТА
ЗОНА МАЊИХ МОНТАЖНИХ ОБЈЕКТА -пратећи садржаји уз плажу

КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ САДРЖАЈИ

ГРОБЉЕ
ВАШАРИШТЕ
РЕЗЕРВОАРИ ВОДЕ (ЈП ВОДОВОД)
УПОВ (УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА)
ВАТРОГАСНА СЛУЖБА
ТРАНСФОРМАЦИЈЕ И РАЗВОДНА ПОСТРОЈЕЊА 110/20KV
ПИЈАЦА
КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ (ЈП КОМУНАЛАЦ)
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
ДВОКОПОСЕЧНА ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА
ЈЕДНОКОПОСЕЧНА ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА
ИНДУСТРИЈСКИ КОПОСЕК
ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА/ТЕРМИНАЛ
АУТОБУСКА СТАНИЦА
САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛ
СТАНИЦА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ
ТЕРЕТНИ ТЕРМИНАЛ
ЈАВНИ ПАРКИНГ
РЕЗЕРВОАРИ ВОДЕ
УПОВ - УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПППН Инфраструктурног коридора државног пута 1 реда бр. 21 Нови Сад -Рума-Шабач и државног пута 1 реда бр. 19 Шабач -Поленица
ГРАНИЦА ЕКСПЛОИТАЦИЈЕ 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

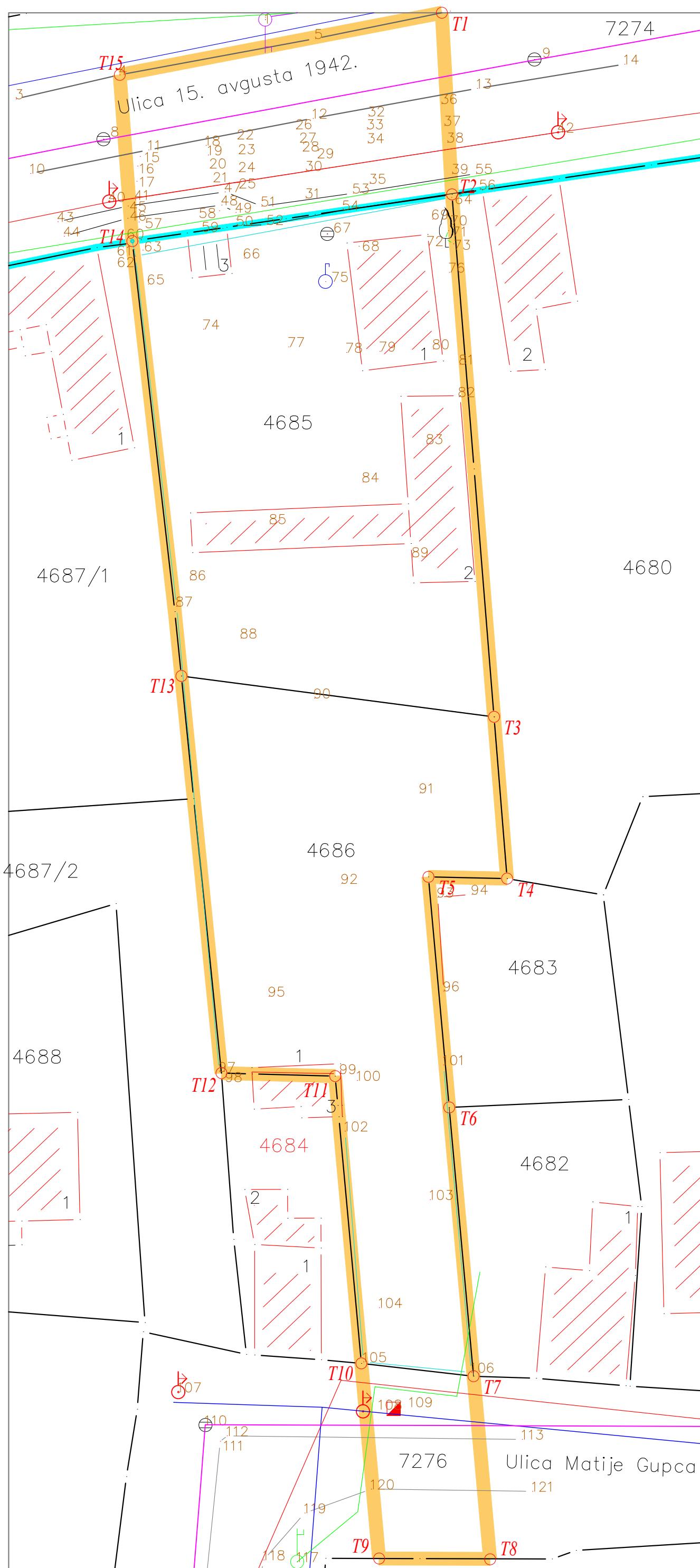
Р 1: 5.000

израђивач:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДБА РУМА
а/11 Београд 14 04001 Рума
11000 Рума
11000 Рума

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Беојана Милуновић, дипл.инж.арх.

Рума 2024.



SEVER

ознаке:

T1 **T2** граница обухвата Урб.пројекта

4685 постојећа катастарска парцела

регулациона линија

границе кат. парцела

постојећи објекти

пешачке стазе и тротоари

ограда

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
Т: 022 430 726
Е: office@planruma.rs

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

www.planruma.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
број 1/6-6/25
УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА
РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ
ОБЈЕКТА У УЛИЦИ 15. АУГУСТА 1942. У РУМИ
на к.п. бр. 4686 И 4685 к.о. РУМА
са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 7274 (ул. 15.
Аугуста) и к.п. 7276 (ул. Матије Гупца) к.о. РУМА

ИНВЕСТИТОР: "FLEXIMA" доо Сремска Митровица
ул. Саве Ковачевића 53, Сремска Митровица

ИЗРАЂИВАЧ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

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

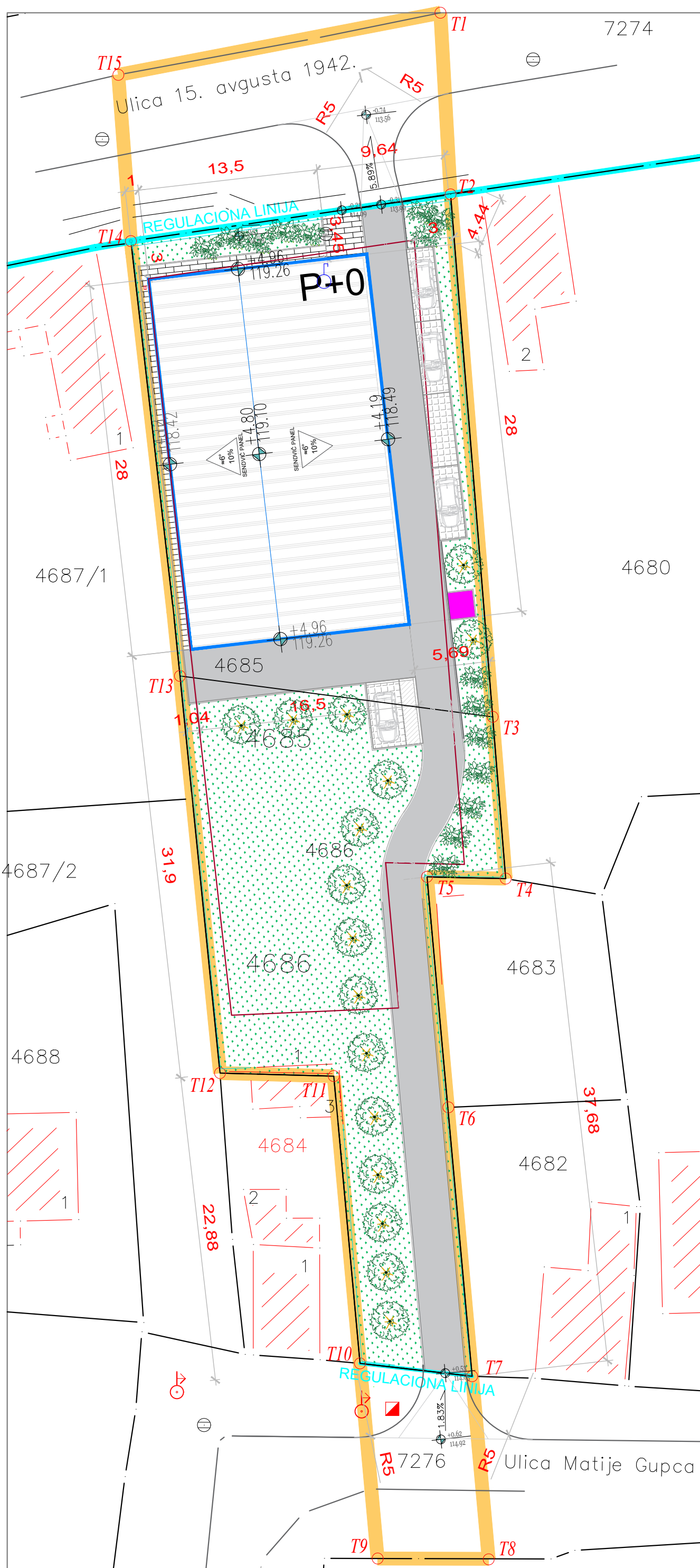
САРАДНИК:

НАЗИВ ЛИСТА:

СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ
ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

P=1:300

број листа: 2



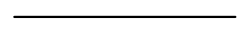
ознаке:



граница обухвата Урб.пројекта

1281/1

постојећа катастарска парцела



границе кат. парцела



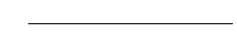
регулациона линија



грађевинска линија



Пројектовани пословни
Објект П+1



пешачке стазе и тротоари



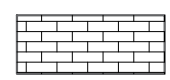
ограда



коловоз



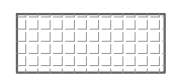
тротоари



саобраћајне површине



паркинзи - растер плоче



место за контејнере



зелене површине



високо и ниско растиње



JAVNO PREDUZETJE URBANIZAM I IZGRADNJA RUMA

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

www.planruma.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ број 1/6-6/25

УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА
РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ
ОБЈЕКТА У УЛИЦИ 15. АУГУСТА 1942. У РУМИ
на к.п. бр. 4686 И 4685 к.о. РУМА
са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 7274 (ул. 15.
Аугуста) и к.п. 7276 (ул. Матије Гупца) к.о. РУМА

ИНВЕСТИТОР: "FLEXIMA" доо Сремска Митровица
ул. Саве Ковачевића 53, Сремска Митровица

ИЗРАЂИВАЧ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

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

САРАДНИК:

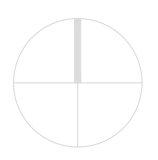
НАЗИВ ЛИСТА:

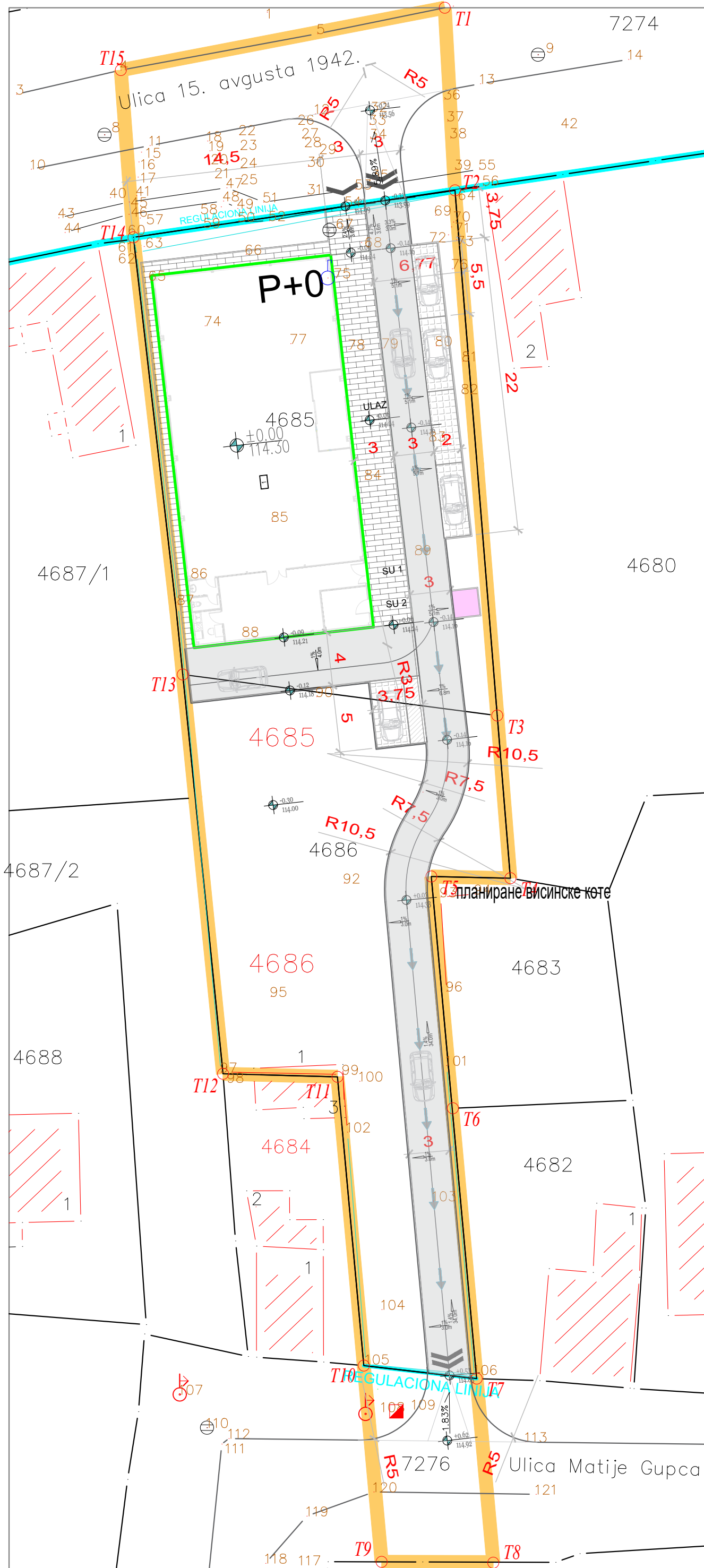
СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПАРТЕРНОГ УРЕЂЕЊА

Р=1:300

број листа: 3

SEVER





ознаке:

ознаке:

T1 **T2**

1281/1

граница обухвата Урб.пројекта

постојећа катастарска парцела

границе кат. парцела

регулациона линија

Пројектовани пословни
Објект П+0

колски улаз/излаз

пешачки улаз

улази у објект

коловоз

тротоари

саобраћајне површине

паркинзи - растер плоче

место за контејнере

109.53

апсолутна кота терена

+0.53
114.00

планиране висинске коте

1.04%

подужни падови

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

www.planruma.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
број 1/6-6/25
УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА
РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ
ОБЈЕКТА У УЛИЦИ 15. АУГУСТА 1942. У РУМИ
на к.п. бр. 4686 И 4685 к.о. РУМА
са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 7274 (ул. 15.
Аугуста) и к.п. 7276 (ул. Матије Гупца) к.о. РУМА

ИНВЕСТИТОР: "FLEXIMA" доо Сремска Митровица
ул. Саве Ковачевића 53, Сремска Митровица

ИЗРАЂИВАЧ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

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

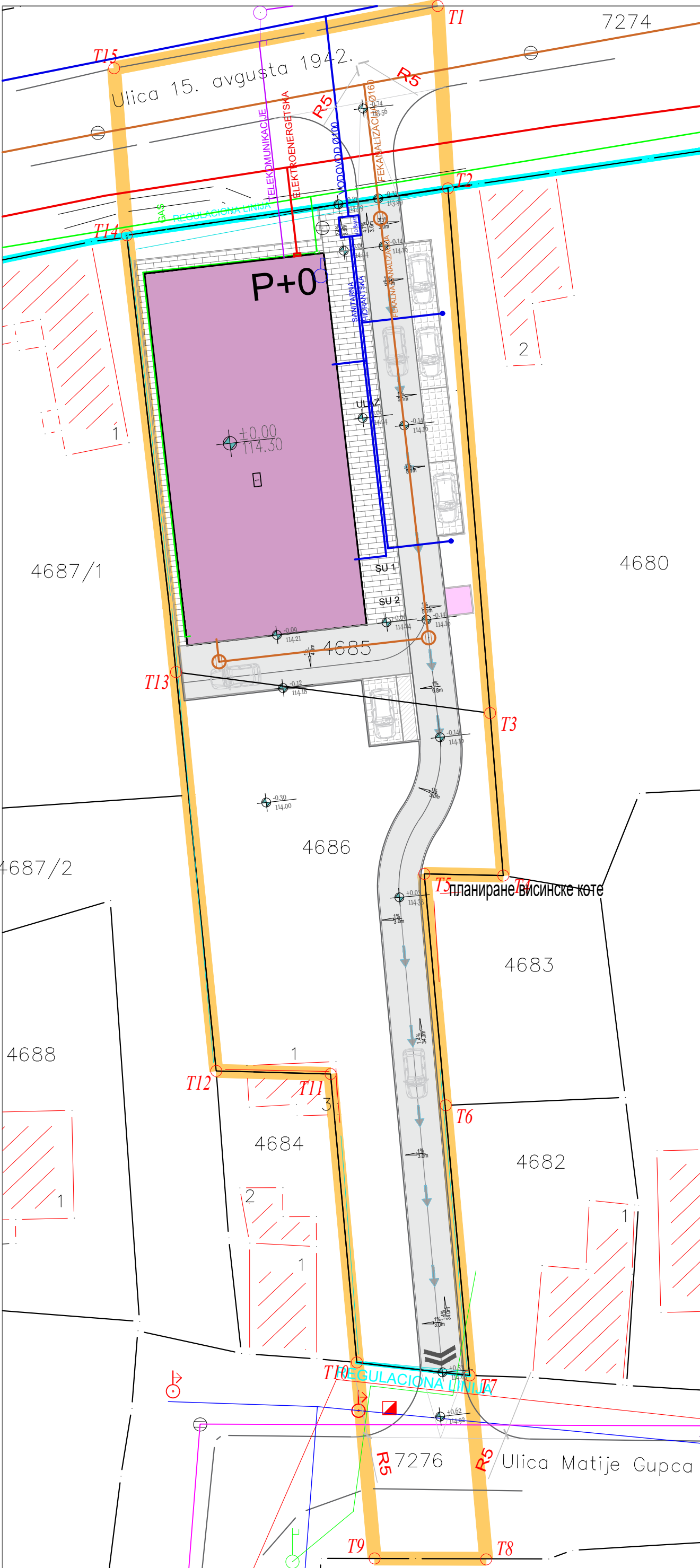
САРАДНИК:

НАЗИВ ЛИСТА:

РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА
И САОБРАЋАЈ

Р=1:300

број листа: 4



ознаке:

ознаке:

T1 **T2**

1281/1

граница обухвата Урб.пројекта

постојећа катастарска парцела

границе кат. парцела

регулациона линија

Пројектовани пословни
Објект П+0

тротоари

саобраћајне површине

паркинзи - растер плоче

место за контејнере

+0.53
114.00

планиране висинске коте

1.04%

подужни падови

постојећа инфраструктура:

коловоз

водоводна мрежа

фекална канализација

нн мрежа надземно

тк мрежа

гас

спољни хидрант

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: 160-600000840963-33
ТР: 205-358821-34

www.planruma.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
број 1/6-6/25
УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА
РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ
ОБЈЕКТА У УЛИЦИ 15. АУГУСТА 1942. У РУМИ
на к.п. бр. 4686 И 4685 к.о. РУМА
са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 7274 (ул. 15.
Аугуста) и к.п. 7276 (ул. Матије Гупца) к.о. РУМА

ИНВЕСТИТОР: "FLEXIMA" доо Сремска Митровица
ул. Саве Ковачевића 53, Сремска Митровица

ИЗРАЂИВАЧ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

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

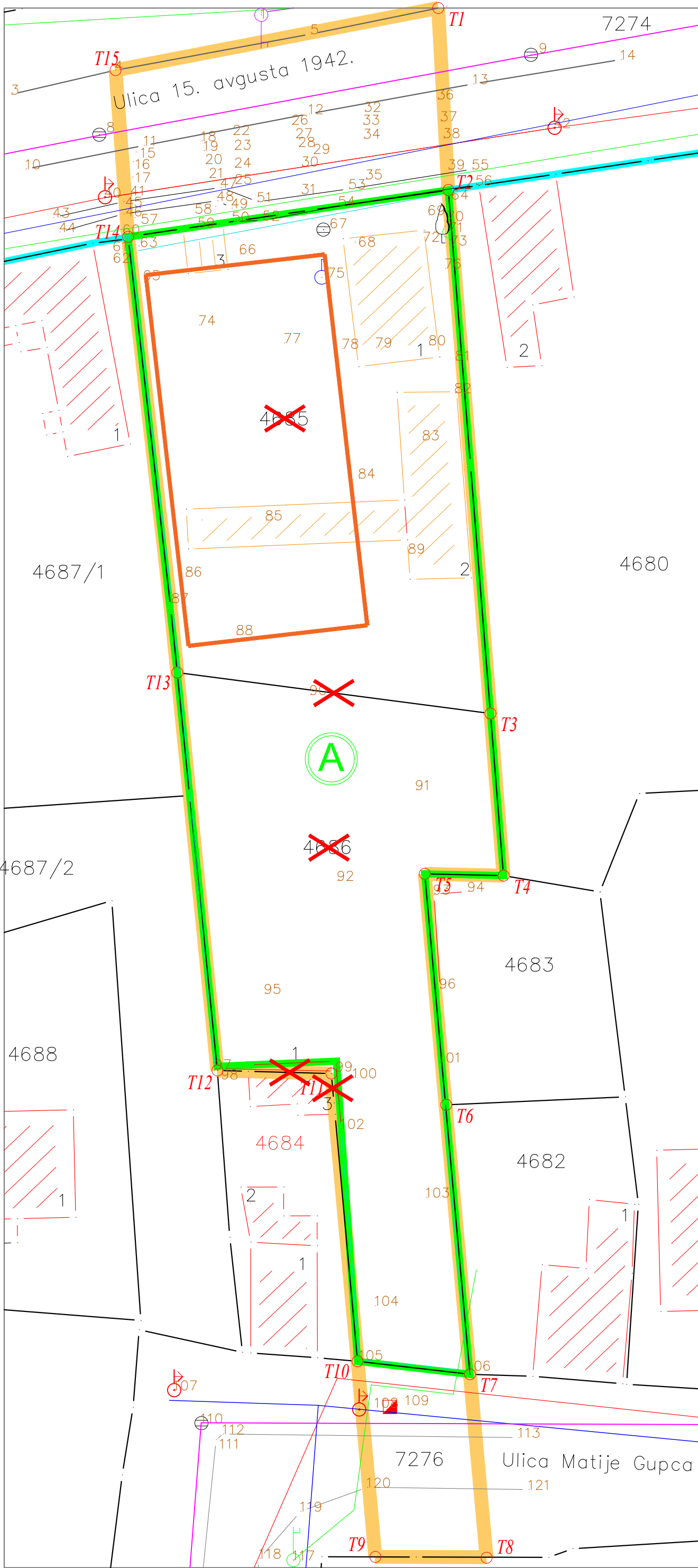
САРАДНИК:

НАЗИВ ЛИСТА:

ИНФРАСТРУКТУРА

П=1:300

број листа: 5



SEVER



ознаке:



граница обухвата Урб.пројекта

1281/1

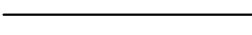
постојећа катастарска парцела

~~4686~~

катастарске парцеле које се укидају



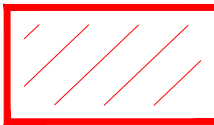
регулациона линија



границе кат. парцела



границе парцела које се укидају



постојећи објект
на суседним парцелама



постојећи објекти на парцели
који не постоје на терену



планирани пословни објект



новоформирана грађевинска
парцела



новоформирана грађевинска
парцела површине 1.594 м2



JAVNO PREDUZETE URBANIZAM I IZGRADNJA RUMA

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

www.planruma.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
број 1/6-6/25
УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА
РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ
ОБЈЕКТА У УЛИЦИ 15. АУГУСТА 1942. У РУМИ
на к.п. бр. 4686 И 4685 к.о. РУМА
са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 7274 (ул. 15.
Аугуста) и к.п. 7276 (ул. Матије Гупца) к.о. РУМА

ИНВЕСТИТОР: "FLEXIMA" доо Сремска Митровица
ул. Саве Ковачевића 53, Сремска Митровица

ИЗРАЂИВАЧ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

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

САРАДНИК:

НАЗИВ ЛИСТА:

ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Р=1:300

број листа: 6

V SAГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА



95



AAAE6067323133676

ПР-ЕНГ-01.19/01

Број: 423/25
РУМА 8-08 2025 год.

Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-241125-25

FLEXIMA DOO SREMSKA MITROVICA

Ваш број:

САВЕ КОВАЧЕВИЋА бр. 53

Рума, 05.08.2025

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

2561200-4.07.17.-241125/2-25

06.08.2025

20 год.

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 4685 И 4686 на К.О. РУМА,), ИЗГРАДЊА ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА-ПРОДАВНИЦА АЛАТА И ГВОЖЂАРСКЕ РОБЕ, СПРАТНОСТИ П+0, РУМА, улица 15. АВГУСТА

Поводом Вашег захтева, наш број 88.1.1.0.-D-07.17.-241125-25, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 4685 И 4686 на К.О. РУМА,), ИЗГРАДЊА ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА-ПРОДАВНИЦА АЛАТА И ГВОЖЂАРСКЕ РОБЕ, СПРАТНОСТИ П+0, РУМА, улица 15. АВГУСТА, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

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

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

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

Намена објекта: пословни објекат-продавница алата и гвожђарске робе

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Максимална снага: 17,25 kW

Називна струја главних осигурача: 25A

Опис простора и положаја мерног места: Типски орман мерног места тип ПОММ-1 ће се поставити на ЧР стубу МВ НН-Ал-Че мреже на јавној површини, испред предметне парцеле у улици 15. Август у насељу Рума. Орман мерног места је димензије 665x320x235мм (висина-ширина-дубина).

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: Као заштиту од индиректног напона додира применити заштиту аутоматским искључењем напајања према ТТ разводном систему (заштитно уземљење са појединачним уземљивачем). Као заштитни уређај применити заштитни уређај диференцијалне струје (заштитна струјна склопка). Осигураче на разводној табли објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

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 четворожилни вод максималног пресека 16 mm^2 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). Објектат 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: најближи ЧР стуб МВ НН-Ал-Че мреже на јавној површини, испред предметне парцеле у улици 15. Август у насељу Рума.

ТС: ЗТС 20/0,4 кV "СОДОЛ" Рума (обавезно проверити пре прикључења)

Извод: НН извод за ул. 15. Август, од ТС ка крају улице (обавезно проверити пре прикључења)

Опис прикључка до мерног места: Нови прикључни 1кV кабловски вод РР00-А $4 \times 25 \text{ mm}^2$ у дужини од 10m мерено од врха стуба до полиестерског ормана мерног места ПОММ-1, који ће се налазити на истом стубу.

Опис мерног места: Нови полиестерски орман мерног места типа ПОММ-1 (димензије ормана су $665 \text{ mm} \times 320 \text{ mm} \times 235 \text{ mm}$ (висина-ширина-дубина) у којем су уграђени главни аутоматски осигурачи и мерни уређај. ПОММ-1 ће се налазити на најближем ЧР стубу МВ Ал-Че НН мреже. Максимални пресек кабла потрошача од стезаљки за прихват кабловског вода потрошача у ПОММ-1 до разводне табле у објекту потрошача (мерена струја) може бити 16 mm^2 .

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 нови орман мерног места ПОММ-1 на ЧРС Ал-Че мешовитог вода уградити **ново трофазно мултифункционално бројило активне енергије** за директни прикључак (3x230/400V, 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**.

Заштитни уређаји: ЗУДС - заштитни уређај диференцијане струје

Управљачки уређај: уређај за управљање тарифом у склопу мерног уређаја.

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

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

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5 s,
- на изводима 20 кV у ТС 110/20 кV/кV се примењује аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом покушају 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 min (споро АПУ). Уколико је и надаље присутан квар, заштита извршава трајно искључење 20 кV извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

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

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

- **израде урбанистичког пројекта за изградњу објекта за ИЗГРАДЊА ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА-ПРОДАВНИЦА АЛАТА И ГВОЖЂАРСКЕ РОБЕ, СПРАТНОСТИ П+0, кат. парцела 4685 и 4686 К.О. Рума, РУМА, улица 15. АВГУСТА и у друге сврхе се не могу користити.**

5. Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Рума ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.
6. Није дозвољена изградња прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, која је у супротности са Законом о енергетици, Правилима о раду дистрибутивног система и овим Условима.

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

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

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

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Директор огранка

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



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

центра/фах:
(022) 479-622

дежурна служба
(022) 479-202

рекламације
(022) 475-202

e-mail: office@vodovod-ruma.co.rs сајт: http://www.vodovod-ruma.co.rs/

Т/р: 325-9500600056474-87 ОТП банка Србије А.Д. Н.Сад;

105-82008-94 АИК банка, 160-193379-96 Банка Интеса Београд

ПИБ 101341282

Мат.бр. 08099545



Дел. бр. 1336/1

Дана, 12.06.2025.год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ул.27 Октобра 7а
Рума

позив на бр.:545-2/2025

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 566/2025
РУМА 12.06.2025 год.

Предмет: Технички подаци и услови за потребе израде Урбанистичког пројекта – урбанистичко-архитектонске разраде локације за Изградњу пословног објекта – продавнице алата и гвожђарске робе, спратности П+0, на к.п.бр.4685 и 4686 к.о.Рума, са саобраћајним прикључцима на к.п.бр.7276 и 7274 к.о.Рума

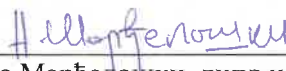
На основу Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде Урбанистичког пројекта – урбанистичко-архитектонске разраде локације за Изградњу пословног објекта – продавнице алата и гвожђарске робе, спратности П+0, на к.п.бр.4685 и 4686 к.о.Рума, са саобраћајним прикључцима на к.п.бр.7276 и 7274 к.о.Рума, увидом у постојећу документацију, дајемо следеће услове и податке:

- На ситуацији у прилогу достављамо шематски приказ водоводне и канализационе мреже на локацији и окружењу предметног Урбанистичког пројекта.
 - Водоводна мрежа АЦ Ø100 пружа се северном страном путног појаса улице 15.Августа
 - Канализациона мрежа ПВЦ Ø200 пружа се јужном саобраћајном траком улице 15.Августа
- На локацији УПР-а тј, к.п.бр. 4685 КО Рума, у улици 15.Августа бр.78, постоји одјављен/ван функције, прикључак Ø3/4“, на водоводну мрежу, у категорији индивидуалних потрошача (FLEXIMA DOO), са потрошачком шифром 0000527.
- С обзиром, на исказани захтев, за водоводни прикључак Ø50, исти извести повезивањем на постојећу водоводну мрежу АЦ Ø100 на северној страни улице 15.Августа.
- Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему (за прикључак Ø3/4“ димензије 1,0х1,0 м, за Ø50 дим.1,50х2,20 м, за Ø80 дим.1,50х2,50). У шахт уградити водомере за санитарну воду у пословном објекту (Ø3/4“) и за хидрантску мрежу (у складу хидрауличког порачуна). 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 а уколико се ово не може избећи пројектом предвидети постављање одговарајуће заштитне цеви односно обезбедити адекватну заштиту од механичког оштећења.
- Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.
- Извођење прикључка на месну водоводну мрежу је искључиво у надлежности ЈП „Водовод“ Рума.
- Одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из планираног објекта извести зацељеном мрежом ПВЦ Ø160, преко остављеног прикључка, до уличне фекалне канализације.
- За евентуалне, технолошке отпадне воде, предвидети сепаратни систем пречишћавања, до прописаног квалитета за упуштање у месну канализацију у складу важећих одлука и правилника из ове области (Одлука о одвођењу и пречишћавању отпадних и атмосферских вода - "Сл.лист општина Срема", бр.36/2018).
- 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.

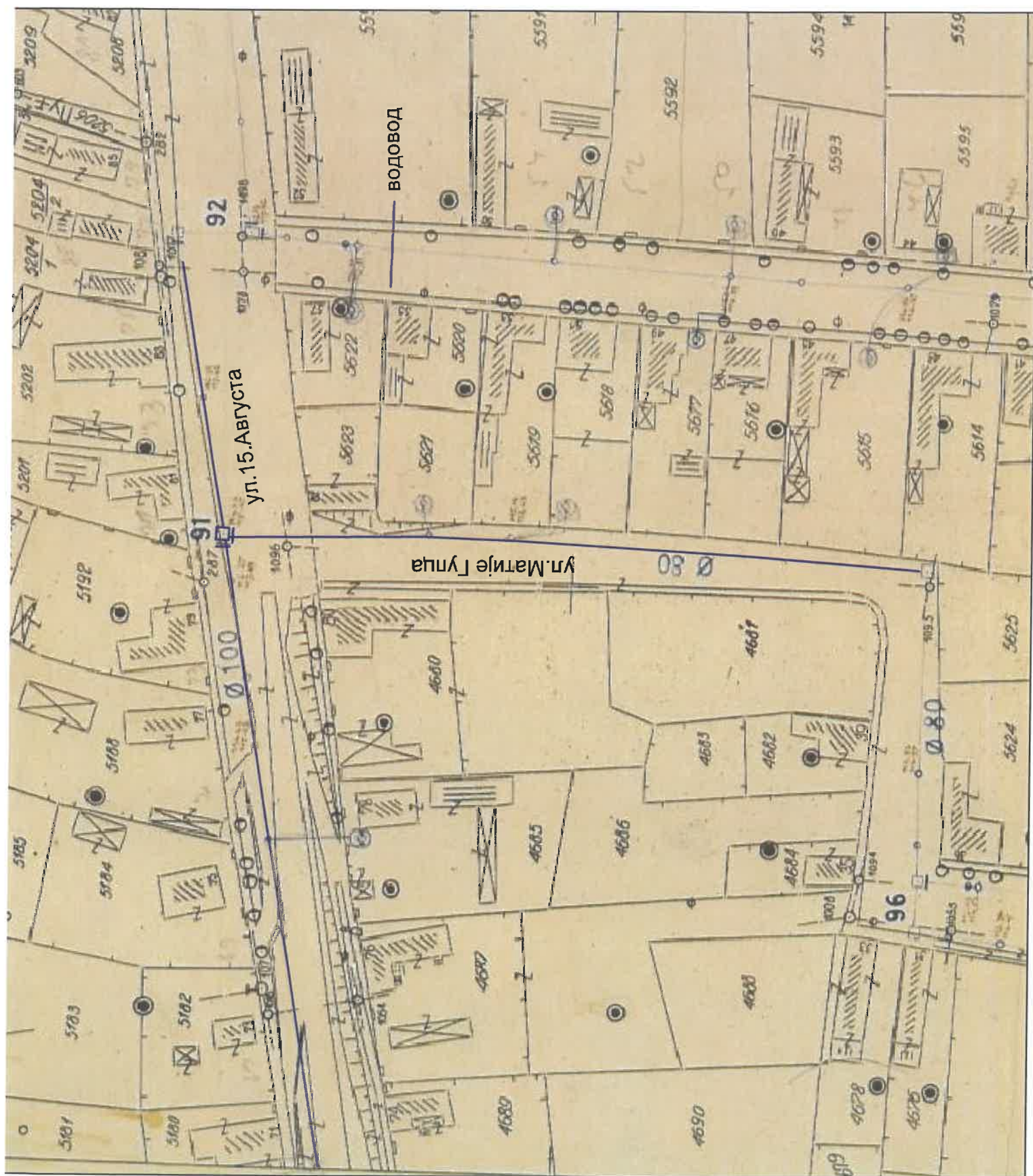
Обрадила

Директор

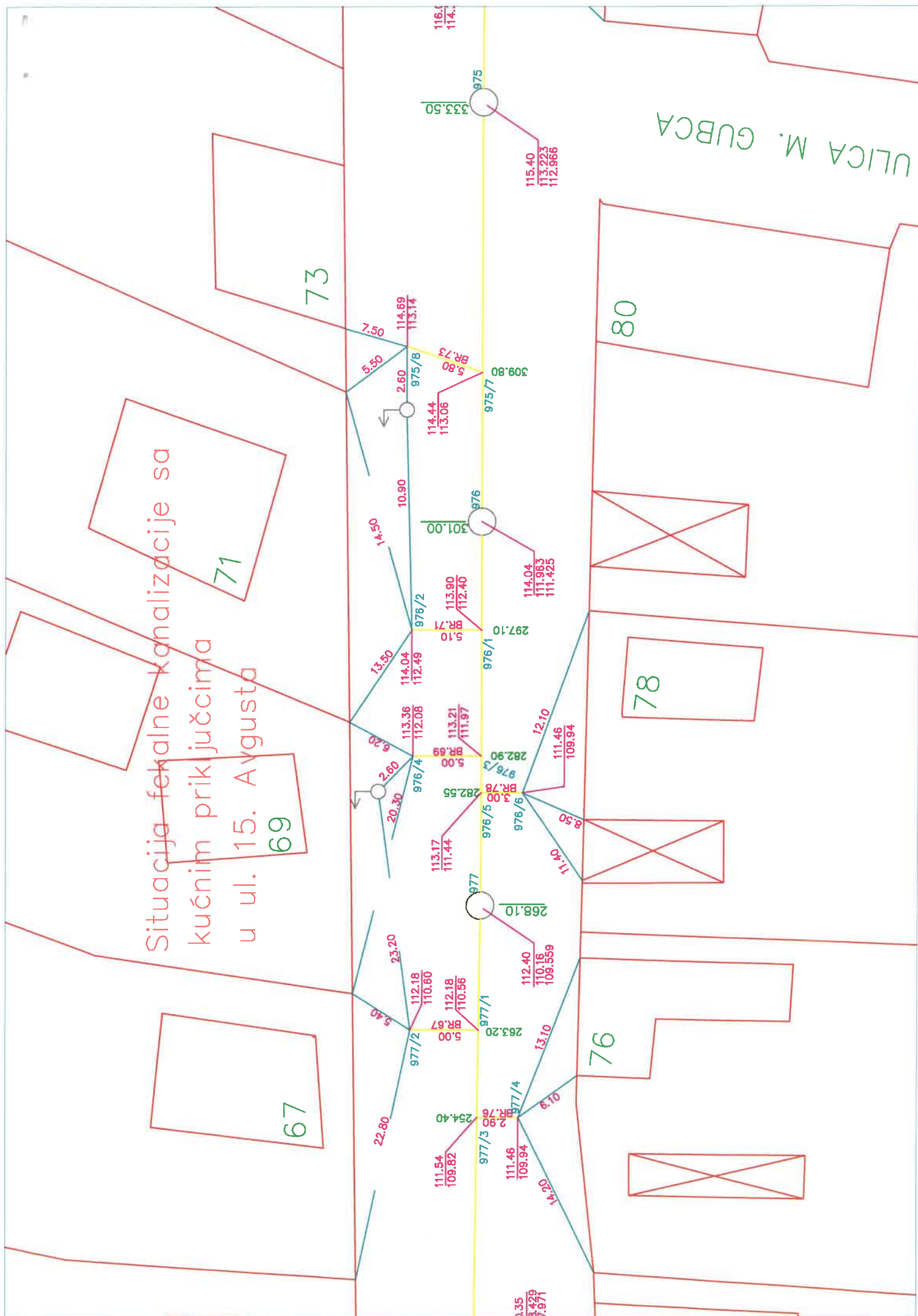

Неда Марђелошки, дипл.инж.грађ.




Снежана Бањац, дипл.хемичар



ULICA M. GUBCA





Јавно предузеће за дистрибуцију природног гаса ГАС-РУМА

Public Company for Natural Gas Distribution GAS-RUMA

22400 Рума, ЈНА 136

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

Наш знак / Our ref.: 20.64.1 од 11.06.2025. г.
Ваш знак / Your ref.: 545-5/2025
Дана: 10.06.2025. године
Телефони / Phones: 473 - 450
Телефакс / Fax: 471 - 484
Email: office@gasruma.rs

ЈП Урбанизам и изградња
Рума
27. Окобра бр. 7а, Рума

На основу Вашег захтева а у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр., 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 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и подзаконским актима издају се

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 545/25
РУМА 10-06 2025 год.

у вези захтева за издавање сагласности и техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за Израду пословног објекта – продавнице алата и гвожђарске робе – спратности П+0, на КП 4685 и 4686 КО Рума са саобраћајним прикључцима на КП 7276 и 7274 КО Рума. Инвеститор је „FLEXIMA“ доо Сремска Митровица, Саве Ковачевића бр. 53, ПИБ: 10491146, МБ: 20268417, заступника директор Мидраг Брадић, како следи:

- ЈП Гас-Рума у наведеном потесу, улица 15. Август (КП 7274, КО Рума) у Руми, има пројектовану и изведену уличну гасну мрежу ниског притиска ПЕ Ø63mm са које се могу обезбедити довољне количине одорисаног гаса за потребе грејања, топле воде и припреме хране.
- Положај мерног сета дат је у прилогу. Потребно је да се инвеститор обрати ЈП Гас-Рума ради покретања одговарајуће процедуре. Том приликом **потребно је да инвеститор понесе прилог ових техничких услова на увид.**
- Код пројектовања и извођења објекта за које се издају технички услови укрштања и паралелног вођења важе технички услови из ПРАВИЛНИКА О УСЛОВИМА ЗА НЕСМЕТАНУ И БЕЗБЕДНУ ДИСТРИБУЦИЈУ ПРИРОДНОГ ГАСА ГАСОВОДИМА ПРИТИСКА ДО 16 BAR (Правилник је објављен у Службеном гласнику РС, бр. 86/15 од 14. 10. 2015. године, а ступио је на снагу 22. 10. 2015. г.) из којег се наводи:
 - Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода $MOP \leq 4bar$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,20	0,40

- **Услови за пројектовање унутрашње гасне инсталације (УГИ)**

УГИ пројектовати према захтевима и намени простора унутар објекта. Развод унутрашњих гасних инсталација приказати у одговарајућем машинском пројекту термотехничких и гасних инсталација.

Приликом пројектовања и изградње УГИ неопходно је задовољити правила струке, важећих прописа и техничких норматива и Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације (Сл. лист СРЈ 20/92; 33/92), из којих се између осталог наводи

- **Цевоводна инсталација**

- гас се до гасних трошила води цевоводном инсталацијом - подземно и/или надземно, на један од следећих начина: по фасади, под плафоном просторија, по тавану, по зиду стамбених просторија мин 0,5m од пода. Подземни део УГИ, ако постоји, полаже се на дубину 0,8m и не сме се затрпавати чврстим материјалима да се не би оштетио, већ се затрпавање изводи растреситом земљом уз лагано набијање, или се затрпава слојем песка. На 0,4 m од горње ивице цеви поставља се упозоравајућа трака са натписом „ОПАСНОСТ-ГАС“. Инсталација не сме бити изложена механичком оптерећењу, топлотном напрезању или дејству хемијских супстанци.
- унутрашњи гасовод мора да буде изграђен на начин којим се обезбеђује да мало аксијално померање кућног гасног прикључка, тј. спољашњег дворишног гасовода не утиче на механичко оштећење унутрашњег гасовода или на његову пропусност.
- гасна инсталација се увек поставља изнад водоводних цеви и то хоризонтално и вертикално у односу на зидове и плафоне и она не може бити причвршћена за друге инсталације, нити сме бити ослонац за друге инсталације и за сврхе за које није намењена
- гасовод се води са минималним падом 0,3% према потрошачима.
- сва опрема која се уграђује и материјал који се користи морају поседовати одговарајуће атесте произвођача и бити предвиђени за природни гас.
- за спољњи и унутрашњи надземни део инсталације који се обавезно води видно користе се челичне цеви. Стандарди који важе за челичне цеви су SRPS EN 10220, SRPS C.B5.221, SRPS C.B5.225, SRPS C.B5.021, SRPS C.B5.023. За подземни гасовод се користе цеви од ПЕ SDR 11 по SRPS G.C6.601, SRPS G.C6.661 и одговарајући прелазни комади по SRPS M.E3.509 или челичне цеви заштићене од корозије по DIN 30762.
- челичне цеви се спајају заваривањем. Квалитет заварених спојева мора да је најмање II класе према SRPS C.T3.010. Оспособљеност за обављање ових послова испитује се према SRPS EN-287-1.
- цеви од ПЕ спајају се према SRPS M.E3.507.
- фазонски комади морају бити истог квалитета као цеви.
- код цевних затварача и спојница користе се навојни спојеви према SRPS M.B0.057. За заптивање навојних спојева користе се средства за заптивање која временом не отврдњавају и која су постојана на гас и кондензат (тефлон и сл.). Цевни затварачи (кугласте славине) морају одговарати по SRPS M.C5.035.
- испред сваког гасног трошила и контролног мерача поставља се гасна славина са непропусним затварачем (чепом) који се скида тек приликом монтаже гасног трошила.
- ваздушно вођене цеви морају бити фиксирани држачима. Максимални размак између два држача је ограничен. Инсталација се не може ослањати на димњак.
- покривна боја је стандардно жута или по жељи инвеститора. У случају да постоји још нека цевоводна инсталација (централно грејање) гасне цеви се из упозоравајућих разлога означавају налепницама са натписом „Гас“ или прстеновима жуте боје.
- цевна инсталација мора бити удаљена мин 0,2m од могућег извора електричне варнице (прекидач, утичница итд.), не сме се користити као заштитно или радно уземљење
- прикључна славина гасног апарата мора бити у хоризонталном положају или вертикалном окренута надоле.

- **Прикључни водови гасних апарата**

- гасни апарати се прикључују чврстом везом састављеном из прикључне арматуре и прикључног вода растављивим само алатом или прикључни вод мора бити

савитљиво цево од нерђајућег челика по SRPS M.E3.535 или крута веза истородном врстом цеви као целокупна УГИ.

- прикључни водови гасних апарата морају бити тако изведени да се при употреби апарата не загреју изнад дозвољене границе.
- Гасна трошила
 - гасни апарати посебне израде, особина и величине а неиспитани код произвођача испитују се на месту уградње.
 - гасни апарати се не постављају у:
 - заједнице ходнике, пролазе и степеништа осим у стамбене зграде ниже од два спрата,
 - у просторије у којима се налазе лако запаљиве материје у опасним количинама (осим ако су обезбеђене посебне мере заштите од пожара),
 - у просторије у којима се налазе експлозивне материје (осим посебних апарата типа Ц)
 - гасни апарати се постављају, користе замо за предвиђену намену и одржавају према упутству произвођача. Морају имати атест о квалитету.
 - при називној топлотној снази гасног апарата температура на површини околних запаљивих материјала не сме бити виша од 85°C. Ако се површина носивих елемената (зидова, плафона, пода...) загреје на 50°C и више морају се применити одређене заштитне мере
- Испитивање гасне инсталације - Инсталација за радни притисак до 100 mbar
 - мерни инструмент за мерење притиска мора бити такве тачности да се може прочитати пад притиска од 0,1 bar, а испитивања се врше ваздухом или неким инертним гасом. Испитивање не може да се врши кисеоником.
 - претходно испитивање врши се при испитном притиску од 1 bar а притисак не сме да се смањи за време од најмање 10 мин.
 - главно испитивање врши се према испитном притиску од 110 mbar. Након изједначавања температуре, испитни притисак не сме да се смањи за време од најмање 10 мин.
 - подземни спољни гасовод се испитује према одговарајућим прописима за ову врсту гасовода.
 - прирубнички и навојни спојеви се испитују пенушавим средством.
 - о испитивању се саставља записник са свим неопходним подацима, параметрима испитивања и потписима учесника
- Приликом извођења радова обратити се ЈП Гас-Рума најмање 3 дана пре почетка радова ради прецизног одређивања трасе гасовода и критичних места укрштања и паралелног вођења са гасоводом. Када се ради у близини гасовода обавезно је присуство нашег надзорног органа који потврђује коначно изведено стање
- На свим местима укрштања и блиског паралелног вођења објеката са гасоводом копање се мора изводити ручно са највећом пажњом како не би дошло до оштећења гасовода. У случају оштећења гасне мреже и припадајуће хоризонталне сигнализације, као и измештања постојећег гасовода трошкови падају на терет Инвеститора тј. Извођача радова.

Обрадио

Ивана Чехајић, маг. маш. инж.



директора

Зоран Неговановић, дипл. инж. ел.

доставити:

1. наслову
2. архиви

На основу захтева за извођење кућног гасног прикључка бр. **20.64** од **11.06.2025.**

Странке **Флексима Доо**, тел. /

на градски гасовод у улици **15.августа** број ББ у **Кленак**,

грађевинска парцела број **4685**

утврђују се следећи технички услови:

А. ПОДАЦИ О КУЋНОМ ПРИКЉУЧКУ И КМРС

Дужина кућног гасног прикључка: 7 m

Цев: ПЕ; Ч, пречник цеви: ПЕØ25 mm; ЧØ26,9 mm

Спојни елементи: Ел. фуз. седло 40/32; ел. спојница 32/25; вертикала 3/4"; шелне 3/4"; ел. фуз. спојница 25

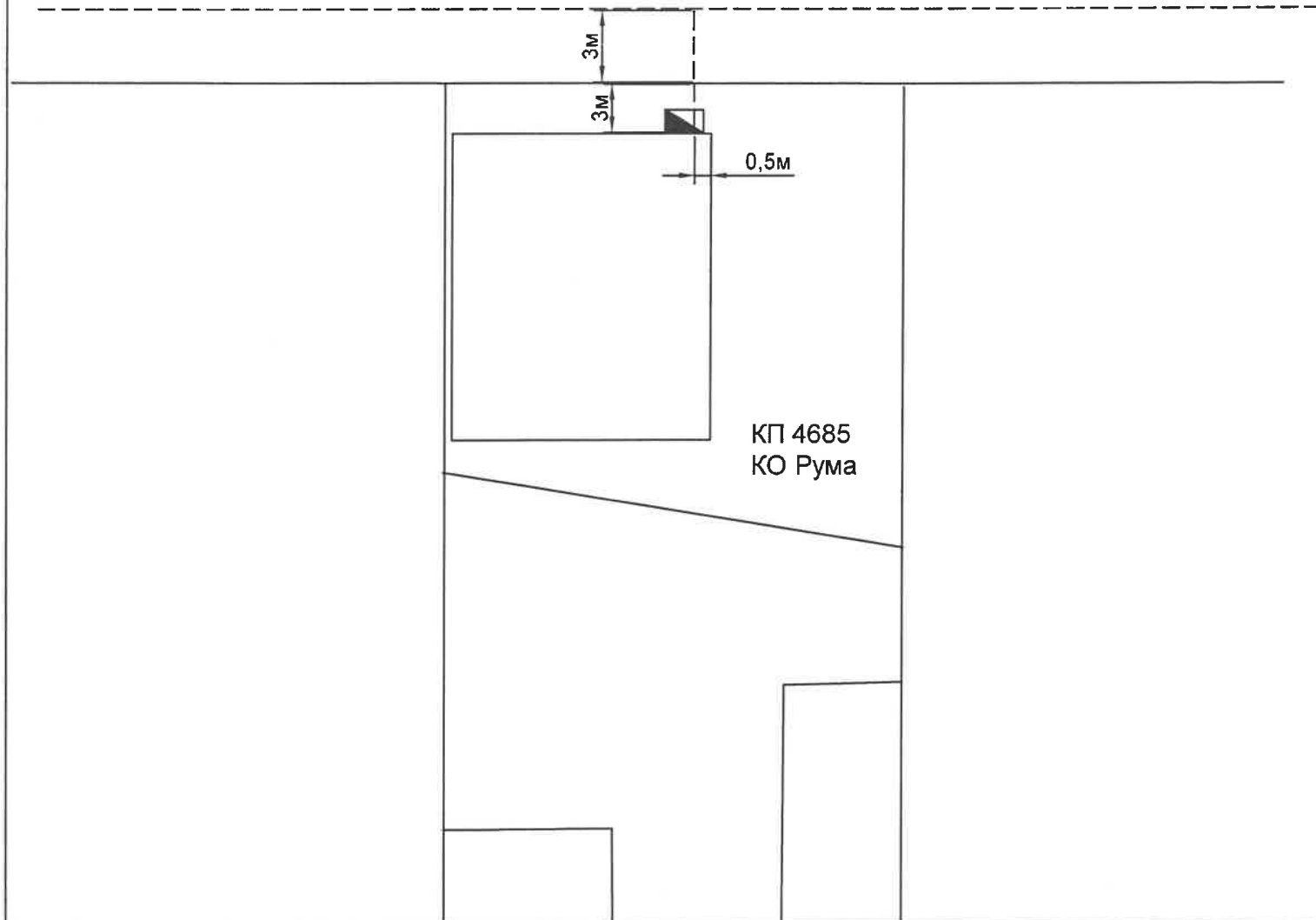
Б. ДИСПОЗИЦИЈА НОВОГ КУЋНОГ ПРИКЉУЧКА

Улица 15.август ,Рума

КП 7274

КО Рума

дистрибутивни гасовод ПЕ 40



ДОСТАВЉЕНО

Инвеститор

Архива дистрибуције

Извођач грађевинских радова

1x

1x

1x

НАПОМЕНА

Пројекат кућне гасне инсталације мора бити у сагласности са издатом енергетском сагласности и овим техничким условима

М. П.

Шеф дистрибуције природног гаса

[Signature]

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 217-4799/25
Дана 17.06.2025. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
Број 376/2025
РУМА 23.06.2025 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 - продавнице алата и гвожђарске робе, спратности П+0 у Руми, на кат. парц. бр. 4685 и 4686 к.о. Рума са саобраћајним прикључцима на кат. парц. 7276 и 7274 к.о. Рума.

Разматрајући Ваш захтев број: 545-3/2025 од 10.06.2025. године, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - продавнице алата и гвожђарске робе, спратности П+0 у Руми, на кат. парц. бр. 4685 и 4686 к.о. Рума са саобраћајним прикључцима на кат. парц. 7276 и 7274 к.о. Рума, за потребе инвеститора „FLEXIMA“ ДОО из Сремске Митровице, ул. Саве Ковачевића бр. 53, 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

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Број: 392-04/25-2
Датум: 18.06.2025. године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
Број: 589/2025
РУМА 23. 06. 2025 год.

ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА
27 октобра 7а
22400 Рума

Предмет: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за Изградњу пословног објекта – продавница алата и грожђарске робе – спратности П+0 на к.п. 4685 и 4686 к.о. Рума са сабраћајним прикључцима на к.п. 7276 и 7274 к.о. Рума

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ број 129/2021), чл. 99. став 2. тачка 1., 100. став 1. (3.), 107, 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), а поступајући по захтеву ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА број 545-6/2025 од 10.06.2025 године, издаје дана 18.06.2025. године

**УСЛОВИ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА
КУЛТУРНИХ ДОБАРА КАО И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ
ЗАШТИТУ И УТВРЂЕНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКЕ
РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА –
ПРОДАВНИЦА АЛАТА И ГРОЖЂАРСКЕ РОБЕ – СПРАТНОСТИ П+0 НА
К.П. 4685 И 4686 К.О. РУМА СА САБРАЋАЈНИМ ПРИКЉУЧЦИМА НА
К.П. 7276 И 7274 К.О. РУМА**

I Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за Изградњу пословног објекта – продавница алата и грожђарске робе – спратности П+0 на к.п. 4685 и 4686 к.о. Рума са сабраћајним прикључцима на к.п. 7276 и 7274 к.о. Рума:

- на предметној локацији нема културних добара, евидентираних непокретности, добара под претходном заштитом, а парцеле нису у зони заштићене целине или у њеној заштићеној околини стога нема посебних услова са становишта архитектуре;

- дозвољава се рушење постојећих објеката на к.п. 4685 и изградња пословног објекта спратности П+0 основне намене пословног објекта продајни простор са магацином и пратећим просторијама;

- дозвољава се изградња колекторских приступа на улицу 15 августа к.п. 7274 к.о. Рума и на улицу Матија Гупца к.п. 7276 к.о. Рума према саобраћајним стандардима и важећим саобраћајним прописима;

-обавезан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи;

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

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

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

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

-Обавезно Урбанистички пројекат доставити на мишљење овом Заводу,

О б р а з л о ж е њ е

Дана 10.06.2025. године Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица обратило се Јавно предузеће Урбанизам и изградња Рума, 27 октобра 7а Рума са захтевом да ми се изда сагласност односно мере техничке заштите за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за Изградњу пословног објекта – продавница алата и грођарске робе – спратности П+0 на к.п. 4685 и 4686 к.о. Рума са сабраћајним прикључцима на к.п. 7276 и 7274 к.о. Рума.

Сагледавајући захтев и документацију Стручна служба Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица констатовано је следеће: наведене парцеле број 4685 и 4686 к.о. Рума као и објекти на њима немају споменичка својства и нису у зони просторно културно-историјске целина Центра Руме или у њеној заштићеној околини.

в. д. Директора
Илија Недић
по Овлашћењу број 689-01/24 од 23.12.2024
Љиљана Богих, секретар



Достављено:

- ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА,
- 27 октобра 7а,
- 22400 Рума
- Документацији;
- Архиви.



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

Сектор за изградњу

БРОЈ: 545-4-1/2025

ДАНА: 10.06.2025.

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:
545-4/2025 од 10.06.2025. год. за издавање сагласности и техничких услова за
"Изградњу пословног објекта – продавнице алата и гвожђарске робе – спратности П+0"
на к.п. 4685 и 4686 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 – продавнице алата и гвожђарске робе – спратности П+0"
у улици 15. августа на к.п. 4685 и 4686 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 4685 и 4686 к.о. Рума, планирано је преко колског приступа у улици 15. Августа
1942. на к.п. 7274 к.о. Рума (улаз) и преко колског приступа у улици Матије Гупца на к.п.
7276 к.о. Рума (излаз).

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 15. Августа 1942. (улаз) и из улице Матије Гупца (излаз);
- 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;
- Предметне прикључке 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 3,0м;
- Колски приступ не сме да прекида континуитет пешачке стазе у улици 15. августа 1942, потребно их је међусобно нивелационо уклопити;
- Планирати прикључак са неопходним троуглом прегледности у односу на коловоз улице Матије Гупца;
- 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;
- Потребно је предвидети цеваст пропуст одговарајућег пречник испод колског прилаза у улици 15. августа 1942.;
- 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.

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:Д210-437796/1-2025

ДАТУМ: 30.09.2025

БРОЈ ИЗ ЛКРМ:39

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА
22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

27.октобра 7а, 22400 Рума

ПРЕДМЕТ: Технички услови-информације
ВЕЗА:545-7/2025

Поступајући по вашем захтеву број: **545-7/2025** од 30.09.2025, а у складу са Законом о изменама и допунама Закона о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС бр. 44/10, 60/13 - УС, 62/14, 95/18 - др. закон), Законом о планирању и изградњи "Службени гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/23, Правилника о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката "Службени гласник РС", број 16/2012, Уредбом о локацијским условима Службени гласник РС", број 87/2023, а у циљу заштите ТК објеката Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене техничке документације издају се

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за израду урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта-продавнице алата и гвожђарске робе- спратности П+0, на кат. парц. бр. 4685 и 4686 К.О. Рума. Наручилац израде: „FLEXIMA“ ДОО Сремска Митровица, ул. Саве Ковачевића 53.

У границама предметних парцела "Телеком Србија," нема изграђену телекомуникациону инфраструктуру.

Место прикључења на електронску комуникациону мрежу(оптичка мрежа) биће накнадно дефинисано. У прилогу .pdf је обележена оријентациона тачка прикључења на бакарну мрежу.

1. Пре почетка било каквих грађевинских радова потребно је у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“(Служба за мрежне операције Сремска Митровица, Ненад Бјељац, Руководилац одељења за приступну мрежу Сремска Митровица 1, тел: 064/65 06 100, nenadbi@telekom.rs , извршити трасирање и обележавање трасе постојећих каблова помоћу инструмента трагача каблова како би се дефинисали тачан положај и дубина телекомуникационих каблова, да би се затим одредио начин заштите постојећих телекомуникационих каблова уколико су угрожени.
2. Заштиту и обезбеђење постојећих објеката „Телекома Србије“ треба извршити пре почетка било каквих радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности предметних објеката; **Измештање надземних објеката мреже електронских комуникација „Телеком Србија“, видљивих на**

терену, а од којих не могу да се планирају прописана растојања, изводе се на рачун инвеститора планираног објекта.

3. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих објеката „Телекома Србије“ вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл);
4. У случају евентуалног оштећења постојећих објеката или прекида телекомуникационог саобраћаја услед извођења радова, инвеститор радова је дужан да предузмећу „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја);
5. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе – локацију предметног објекта, подносилац захтева је у обавези да затражи измену услова;
6. Ови услови важе годину дана од дана издавања. По истеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову услова.

Услови за прикључење:

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

У графичком прилогу је оријентационо учртано кабловско окно и позиција цеви. Цев служи за накнадно провлачење кабла и повезивање објекта на мрежу електронских комуникација (оптичка мрежа).

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

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

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

Уколико у објекту постоје више концентрација, главну концентрацију са помоћним планирати да се повеже оптичким кабловима са мономодним влакнима, са омотачем од LSHF материјала, по G.657A стандарду. Предвидети резерве кабла (у капацитету и дужини) за случај потребе за накнадним интервенцијама, као и резерву у главној просторији.

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

Општи услови:

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

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

3. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање и изградњу предметног објекта и приводне ТК канализације, број или врсту потребних ТК прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.

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

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

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

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

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

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

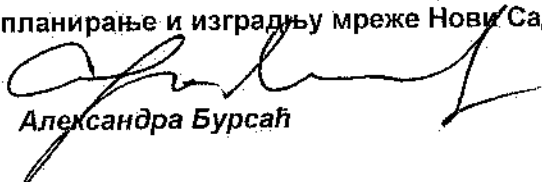
8. Објекат који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, не може бити прикључен на постојећу телекомуникациону мрежу сходно члану 160 Закона о планирању и изградњи (објављеног у Службеном гласнику РС бр. 72/2009, 81/2009-исправљен, 64/2010 одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 одлука УС, 50/2013 одлука УС, 98/2013 одлука УС, 132/2014 и 145/2014).

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

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

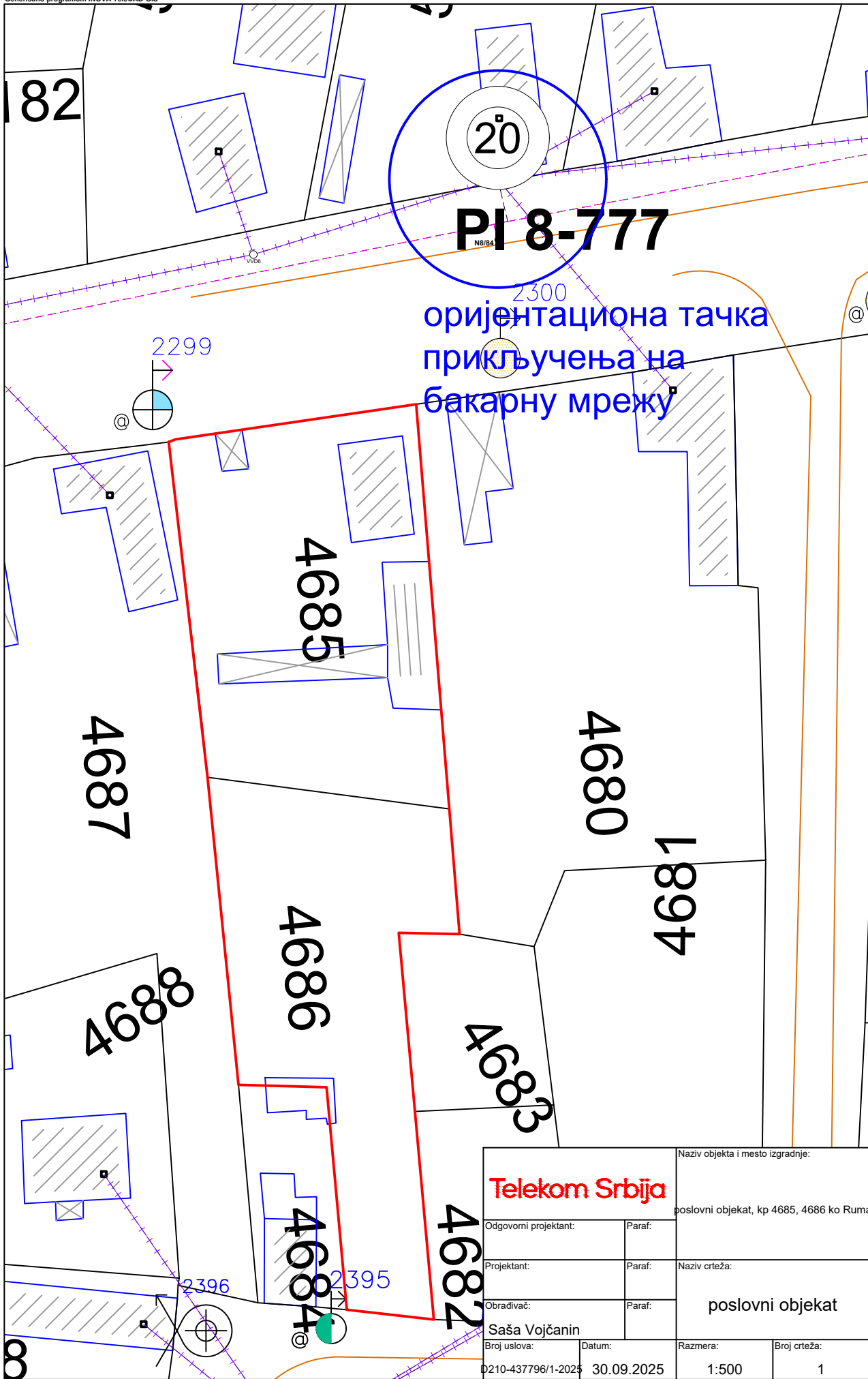
Представници одељења за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица“ везано за овај предмет су Анђелка Марковић, инжењер за планирање и изградњу мреже, телефон 022/610-639, andjelkama@telekom.rs и Саша Војчанин, техничар за планирање и изградњу тел. 022/471-161, sasavo@telekom.rs

С поштовањем,

2 Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад

Александра Бурсаћ

Прилог:

- Ситуациони приказ .pdf



Telekom Srbija		Naziv objekta i mesto izgradnje:	
		poslovni objekat, kp 4685, 4686 ko Ruma	
Odgovorni projektant:	Paraf:	Naziv crteža:	
Projektant:	Paraf:	poslovni objekat	
Obradivač:	Paraf:	Razmera:	
Broj uslova:	Datum:	Broj crteža:	
0210-437796/1-2025	30.09.2025	1:500 1	

VI ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

0.1 НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0 - ГЛАВНА СВЕСКА		
Инвеститор:	"FLEXIMA" DOO Сремска Митровица, Саве Ковачевића бр. 53	
Објект:	Пословни објект – продавница алата и гвожђарске робе Спратност П+0 Рума, 15. августа 1942. број 78 Катастарска парцела број 4685, 4686 К.О. Рума	
Врста техничке документације:	ИДР – ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ	
Назив и ознака дела пројекта:	СВЕСКА 0 – ГЛАВНА СВЕСКА	
За грађење / извођење радова:	НОВА ГРАДЊА	
Пројектант:	 axis projekt Projektovanje, nadzor, inženjering Милана Тепића 44, 22000 Сремска Митровица (SRB) ПИБ 104504298 Матични број 60229317	
Одговорно лице пројектанта:	Срђан Мишић	
Печат:		Потпис: 
Главни пројектант:	Срђан Мишић дипл.инж.грађ.	
Број лиценце:	311 8133 04	
Лични печат:		Потпис: 
Број техничке документације:	Е – 102/2025 IDR	Место и датум: Сремска Митровица, јун 2025.

0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске
0.2.	Садржај главне свеске
0.3.	Одлука о именовању главног пројектанта
0.4.	Изјава главног пројектанта
0.5.	Садржај техничке документације
0.6.	Подаци о пројектантама
0.7.	Подаци о објекту и локацији
0.8.	Сажети технички опис
0.9.	Спецификација посебних делова објекта
0.10.	Графички прилози
0.11.	Катастарско-топографски план КТП
0.12.	Урбанистичко мишљење

0.3 ОДЛУКА О ИМЕНОВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128а Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/2009, 81/2009 – исправка, 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 – др. закон, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“ 96/2023) члан 25, став 3 као:

ГЛАВНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду **ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА – ИДР** за изградњу пословног објекта – продавнице алата и гвожђарске робе, спратности П+0, на катастарским парцелама број 4685, 4686, К.О. Рума, у Руми, улица 15. августа 1942. број 78 одређује се:

Срђан Мишић, дипл.инж.грађ. лиценца ИКС бр. 311 8133 04

Инвеститор:

**„FLEXIMA“ DOO,
Сремска Митровица, Саве Ковачевића 53**

Одговорно лице/заступник:

Миодраг Брадић, директор

Потпис:



Место и датум:

Сремска Митровица, 14. април 2025.

0.4 ИЗЈАВА ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

Главни пројектант **ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА – ИДР** за изградњу пословног објекта – продавнице алата и гвожђарске робе, спратности П+0, на катастарским парцелама број 4685, 4686, К.О. Рума, у Руми, улица 15. августа 1942. број 78,

Срђан Мишић, дипл.инж.грађ.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да су делови пројекта ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА – ИДР међусобно усаглашени и да подаци у главној свесци одговарају садржини пројекта.

0	ГЛАВНА СВЕСКА	бр: Е – 102/2025 IDR
1	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр: Е – 102/2025 IDR

Главни пројектант :		Срђан Мишић дипл.инж.грађ.
Број лиценце:		ИКС 311 8133 04
Лични печат:		Потпис:
		
Број техничке документације:	Е – 102/2025 IDR	Место и датум: Сремска Митровица, јун 2025.

0.5 САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0	ГЛАВНА СВЕСКА	бр: E – 102/2025 IDR
1	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр: E – 102/2025 IDR

0.6. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

0. ГЛАВНА СВЕСКА:

Главни пројектант :

Број лиценце:

Лични печат:

Срђан Мишић дипл.инж.грађ.

ИКС 311 8133 04

Потпис:



1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

Пројектант:



axis projekt

Projektovanje, nadzor, inženjering

Милана Тепића 44, Сремска Митровица

Одговорни пројектант :

Број лиценце:

Лични печат:

Срђан Мишић дипл.инж.грађ.

ИКС 311 8133 04

Потпис:



0.7 ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

Тип објекта:	СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ – ПРОДАВНИЦА АЛАТА И ГВОЖЋАРСКЕ ОПРЕМЕ Спратност П+0	
Врста радова:	Нова градња	
Категорија објекта:	Б	
Класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:
	100%	123001
Назив просторног односно урбанистичког плана:	План генералне регулације Руме (Сл.лист општина Срема, бр. 32/2021, 2/2023)	
Град/општина:	Општина Рума	
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина:	4685, 4686, К.О. Рума	
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци инфраструктуре:	7274, К.О. Рума	
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина на којима се налазе постојећи објекти који се уклањају:	к.п. 4865	
	објекат 1 ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА, спратност П, површина 59 м²	
	објекат 2 ПОМОЋНА ЗГРАДА, спратност П, површина 113 м²	
Број катастарске парцеле/ списак катастарских парцела и катастарска општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу:	објекат 3 ПОМОЋНА ЗГРАДА, спратност П, површина 10 м²	
	7274, 7276, К.О. Рума	
ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:		
ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ДИСТРИБУТИВНА МРЕЖА:		
Укупан капацитет:	Нови објекат Укупан капацитет: 17.25 KW	

Врста прикључка:	Трајни
Врста мерног уређаја:	Трофазни двотарифни
Начин грејања:	Грејање на гас
Потребни енергетски капацитети за различите намене, (разврстано по улазима):	Без захтева
Потребни енергетски капацитети за заједничку потрошњу (разврстано по улазима):	Не
Подаци о прикључцима постојећих објеката на парцели/парцелама (уколико постоје):	Не постоје
Нетипични потрошачи:	Не
Потреба за већом поузданошћу и сигурношћу у испоруци електричне енергије:	Не
ДРУГА ИНФРАСТРУКТУРА:	
Прикључак на фекалну канализациону мрежу	Предвиђа се нови прикључак на мрежу фекалне канализације Ø160 (ДН 150)
Прикључак на кишну канализациону мрежу	не
Прикључак на водоводну мрежу	Предвиђа се нови прикључак Ø100 (ДН 110 ПЕ) са водомером ДН 25 за санитарну и ДН 80 за хидрантску мрежу
Прикључак на телекомуникациону мрежу	Да
Прикључак на гасовод	Да (гасни котао мин. 36 kW)
Одлагање комуналног отпада	Контејнер 1.1 м ³
Саобраћајни прикључак	Предвиђен колски и пешачки прикључак (улаз) парцели 4685 са парцеле 7274 – колски ширине 3 м, пешачки ширине 3 м. Са парцеле 4686 предвиђен је саобраћајни прикључак (излаз) за излазни колски саобраћај ширине 3м на парцелу 7276. Унутрашњи саобраћај је једносмеран и предвиђен за категорију лаких путничких и комби возила.

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

Димензије објекта:	укупна површина парцеле/парцела:	1606,00 m ² 855,00 m ² КП 4685 751,00 m ² КП 4686
	БРГП дела објекта (члан 145.):	-
	укупна БРГП надземно:	378,00 m ²
	укупна БРУТО изграђена површина:	378,00 m ²
	укупна НЕТО површина:	356,62 m ²
	Површина приземља БРУТО:	378,00 m ²
	Површина земљишта под објектом/заузетост:	378,00 m ²
	Спратност (надземних и подземних етажа):	П+0
	Висина објекта (слеме)	5,01 m (од коте терена)
	Висина објекта (венац)	4,29 m (од коте терена)
	Апсолутна висинска кота (слеме)	119,10 m
	Апсолутна висинска кота (венац)	118,42 m (118,49 m)
	Спратна висина:	3,52 до 4,16 m
	Број функционалних јединица/број станова:	1 (пословни простор)
	Број паркинг места:	5 (4 за путничке аутомобиле + 1 за инвалиде)
	Број гаража/гаражних места:	0
Материјализација објекта:	Материјализација фасаде:	Фасадни сендвич панел „ПИР“ 100 мм
	Оријентација слемеа:	Југ-север
	Нагиб крова:	5,71° (10%)
	Материјализација крова:	Кровни сенвич панел „ПИР“ 150 мм
Проценат зелених површина:	Планирано	42,34 %
Индекс заузетости:	Планирано	0,24 (23,54 %)
Индекс изграђености:	Планирано	0,24 (23,54 %)
Начин грајања:		Подно водено грејање Котао на гас
Друге карактеристике објекта:	*** На предметној парцели 4685 се катастарски евидентирају постојећи објекти - главни објекат (59 м ²) и два помоћна објекта (објекат 2 – 113 м ² , објекат 3 – 10 м ²). Фактичко стање на парцели је да су сви ти објекти срушени за време претходних власника. Пројектом је предвиђено брисање срушених објеката геодетским елаборатом!	
Предрачунска вредност објекта:	ПРОЦЕНА 30.000.000,00	

0.8 САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

На катастарској парцели број 4685, К.О. Рума, у улици 15. августа 1942. број 78 катастарски се евидентирају постојећи објекти. Главни стамбени објекат површине 59 м² и два помоћна објекта – објекат 2 површине 113 м² и објекат 3 површине 10 м². Фактичко стање на лицу места је да ти објекти не постоје – срушени су или су се сами урушили за време претходног власника. На катастарској парцели број 4686 се не налазе никакви објекти.

Брисање срушених објеката из катастарске евиденције ће бити спроведено геодетским елаборатом.

Терен је благо до средње нераван са релативном висинском разликом у оквиру парцеле од цца 60-70 цм. На парцели је ниска вегетација са неколико стабала уз границу парцеле (исток).

Парцеле нису опремљене постојећим инфраструктурним прикључцима. Претходни, раније постојећи су одјављени и укинати.

На парцелу 4685 се улази са улице 15. август 1942. (кп 7274), а на парцелу 4686 се улази са улице Матије Гупца (кп 7276). Фронт према улици 15. август 1942. је 24.28 м, а према улици Матије Гупца је 8.49 м.

Суседне парцеле са којима се граниче предметне парцеле су: кп 4687/1, 4687/2, 4680, 4682, 4683, 4684.

Катастарска површина парцела је:

кп 4685	855 м ²
кп 4686	751 м ²
укупно	1606 м ²

*** НАПОМЕНА

Предвиђено је да се до исходавања употребне дозволе изврши препарцелација формирањем јединствене парцеле површине 1606 м² са одвајањем дела парцеле који је под објектима суседног власника.

ПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ

Пројектом је предвиђена изградња пословног објекта – продавнице алата и гвожђарске робе, спратности П+0 ситуираног на катастарској парцели кп 4685 К.О. Рума у улици 15. августа 1942. број 78.

СИТУАЦИОНИ ПОЛОЖАЈ

Објекат је пројектован као слободностојећи, увучен од регулационе линије 3.00 м а од границе са ближом суседном бочном парцелом кп 4687/1 је удаљен 1.00 м. Објекат је у основи правоугаоног облика габаритних димензија 13.50 x 28.00 м, са конзолном стрехом 3.00 м целом дужином подужне источне фасаде (28.00 м).

При ситуационом позиционирању објекта осим урбанистичких захтева из ПГР, односно УРБАНИСТИЧКОГ МИШЉЕЊА, основни опредељујући критеријум је била нивелација терена парцеле у односу на улицу 15. августа 1942., са које је предвиђен улаз, због изразите висинске разлике у односу на коту нивелете улице, као и пројектовање унутрашње саобраћајнице са једносмерним саобраћајем и излазом на улицу Матије Гупца.

Улица 15. августа 1942. је у подужном нагибу (успону) од запада на исток тако да је на источној граници парцеле најмања висинска разлика између нивелете улице и коте терена на парцели.

Удаљење објекта од суседних парцела је мин. 1.00 м од кп 4687/1, мин. 8.69 м од кп 4680, мин. 31.90 м од кп 4684. На обе бочне парцеле (4687/1, 4680) се налазе објекти у близини граница парцеле.

ОБЈЕКАТ

Објекат је приземни са котом готовог пода **± 0.00 (114.30)**. Објекат има доминантан део – продајни простор са улазним ветробраном у оквиру габарита продајног простора. Продајни део је унутрашњом везом повезан са секундарним делом где су просторије за сервис алата, магацински простор за робу, котларница на гас и санитарни чвор за особље продавнице.

Грађевинска бруто површина приземља/објекта је **БРГП = 378.00 м²**.

Нето површина приземља је 356.62 м², односно 345.92 м² (x0.97).

Главни улаз у објекат – продајни простор се остварује на источној подужној фасади са пешачког конзолно наткривеног пешачког платоа преко улазног ветробрана. Плато је денивелисан за 6 цм у односу на коту готовог пода приземља.

Секундарни део има два службена улаза – један директно у сервис алата, а други у магацински простор. Оба службена улаза су на источној подужној фасади, са приступом са пешачког платоа.

Кров објекта је двоводни са нагибом кровних равни 10%. На источној страни је формирана конзолна стреха ширине 3.00 м целом дужином фасаде. Оријентација слемена је ЈУГ-СЕВЕР. Кота слемена је +4.80 м (119.10), а кота нижег венца је +4.08 (118.42). Кровна облога је кровни сендвич панел ПИР 150 мм, на челичним рожњачама. Кров је изведен са бочним атикама (север, југ) са котом +4.96 м и подужном источном атиком степенастог изгледа. Вода са кровних сливова се одводи хоризонталним олуцима и олучним вертикалама, са слободним изливом на тротоаре и зелене површине.

Објекат је опремљен сервисним заштитним тротоаром (b=60 цм, 100 цм).

Фасадна облога објекта је фасадни сендвич панел ПИР 100 мм, на фасадним челичним гредама. Објекат је опремљен фасадном столаријом ПВЦ, АЛУ. Све просторије имају фасадну столарију за природно осветљење и природну вентилацију. Отвори према западној граници парцеле су са парапетом 180 цм (котларница и санитарни чвор) и матираним стакленим окнима, односно 270 цм у продајном простору.

Унутрашње преграде су предвиђене од сендвич панела на челичној потконструкцији са облагањем челичне конструкције гипс плочама у секундарном делу објекта.

Подна облога су противклизне керамичке плочице. У подовима је предвиђена адекватна термоизолација XPS 100 мм и хоризонтална хидроизолација. Подна носећа АБ плоча је $d=15$ цм.

Светла спратна висина приземља је од мин.352 цм (уз фасаду) до 416 цм (у слемени).

Конструкција објекта је челична рамовска конструкција осовинског распона 13.07 м. Фундирање објекта је на АБ темељима самцима са везним темељним парапетним АБ гредама.

САОБРАЋАЈ

Пројектом је предвиђен колски и пешачки улаз на парцелу кп 4685 и колски излаз на парцели кп 4686.

Пешачки улаз је у ширини 3.00 м са улице 15. август 1942. и повезан је са главним и службеним улазима пешачким конзолно наткривеним платоом у истој ширини.

За колски саобраћај у складу са УРБАНИСТИЧКИМ МИШЉЕЊЕМ је предвиђен колски улаз у ширини 3.00 м са улице 15. август 1942. Унутрашња саобраћајница за потребе купаца и службене потребе продајног простора је ширине 3.00 м са једносмерним саобраћајем, без окретних места, са пролазом кроз обе парцеле и излазом на улицу Матије Гупца. Саобраћајница је у подужном нагибу у складу са нивелетама прикључних улица и благом попречном паду од објекта.

Површинске воде са коловоза се одводе према улици, односно на унутрашње зелене површине у оквиру парцеле.

Предвиђен је саобраћај лаких возила – категорије путничких и комби возила.

За комерцијалне потребе продајног простора је предвиђено 4 путничка паркинг места са уздужним паркирањем димензија 2.00 x 5.50 м и 1 издвојено паркинг место за инвалиде са бочним паркирањем димензија 3.75 x 5.00 м.

За службене манипулативне потребе уз јужну фасаду је предвиђен истоварни плато ширине 4.00 м целом дужином бочне фасаде (13.50 м) за комби доставна возила и истовар робе.

ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ

Пројектом су предвиђене зелене површине, доминантно са травнатим површинама. Осим тога, на јужној страни је у зони истоварног платоа предвиђен један низ садница стабала због заштите од директног осунчања. У травнатим површинама су предвиђена и цветна острва од перена. Површина зеленила је 680.05 м² (42,34 %).

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Са пројектованим објектом урбанистички параметри су:

заузетост парцеле	0,24 (23,54%)
изграђеност	0,24 (23,54%)
проценат зеленила	42,34%

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Пројектом су предвиђене инсталације водовода, канализације, електроенергетске инсталације, телекомуникационе инсталације, машинске инсталације.

ВОДОВОД

Пројектом су предвиђене инсталације водовода за санитарну воду и за хидрантску мрежу. Предвиђен је водоводни прикључак Ø 100 (ДН 110 ПЕ) са водомерима ДН 25 за санитарну воду и ДН 80 за хидрантску.

КАНАЛИЗАЦИЈА

Пројектом је предвиђена инсталација фекалне канализације. Инсталације атмосферске канализације нису предвиђене. Предвиђен је канализациони прикључак Ø 160 (ДН 150).

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Пројектом је предвиђена електроенергетска инсталација и прикључак са двотарифним трофазним бројилом и ангажованом снагом 17.25 kW.

МАШИНСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Пројектом је предвиђено подно водено грејање са гасним котлом капацитета мин 36 kW. Котао ће се користити и за грејање санитарне воде. Хлађење објекта је предвиђено инвертерским клима уређајима.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Пројектом је предвиђена телекомуникациона инсталација за потребе продајног простора.

ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

Објект је геометријских и ситуационих карактеристика које га у смислу заштите од пожара класификују као:

класа NP1 (пословни објект у низу висине до 10 м)
класа P1 (број лица до 20) до макс класа P3 (број лица до 100)
степен отпорности SOP II
категорија Б (пословна зграда БРГП < 400 м²)

У складу са класификацијом (> 150 м²) предвиђено је пројектовање унутрашње хидрантске мреже (5 l/s), а за спољашњу хидрантску мрежу се предвиђа коришћење уличне хидрантске мреже. У случају да не постоји улична хидрантска мрежа, биће пројектована спољашња хидрантска мрежа у оквиру парцеле предметног објекта са капацитетом према прорачуну (5 l/s), односно у складу са техничким условима ИЈО.

КОМУНАЛНИ ОТПАД

Одлагање комуналног отпада је предвиђено у стандардни контејнер запремине 1.1 м³.

ГЛАВНИ ПРОЈЕКТАНТ:



Срђан Мишић, дипл.инж.грађ

0.9 СПЕЦИФИКАЦИЈА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА

НАЗИВ И ОЗНАКА ПОСЕБНОГ ДЕЛА	СПРАТ	СТРУКТУРА	НЕТО ПОВРШИНА
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ	ПРИЗЕМЉЕ	ПРОДАВНИЦА	356,62 m ²

ГЛАВНИ ПРОЈЕКТАНТ:

-----
Срђан Мишић, дипл.инж.грађ

0.10 ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

IDR GS 01	КТП	P 1:250
IDR GS 02	СИТУАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН (ОСНОВА ПРИЗЕМЉА)	P 1:250
IDR GS 03	СИТУАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН (ОСНОВА КРОВА)	P 1:250
IDR GS 04	СИТУАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН (УНУТРАШЊИ САОБРАЋАЈ)	P 1:250
IDR GS 05	СИТУАЦИОНИ ПЛАН СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА	P 1:250
IDR GS 06	СИТУАЦИОНИ ПЛАН ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ	P 1:250
IDR GS 07	ОСНОВА ТЕМЕЉА	P 1:100
IDR GS 08	ОСНОВА ПРИЗЕМЉА	P 1:100
IDR GS 09	ОСНОВА КРОВНЕ КОНСТРУКЦИЈЕ	P 1:100
IDR GS 10	ОСНОВА КРОВА	P 1:100
IDR GS 11	ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК 1-1	P 1:100
IDR GS 12	ПОДУЖНИ ПРЕСЕК А-А	P 1:100
IDR GS 13	ФАСАДЕ	P 1:100



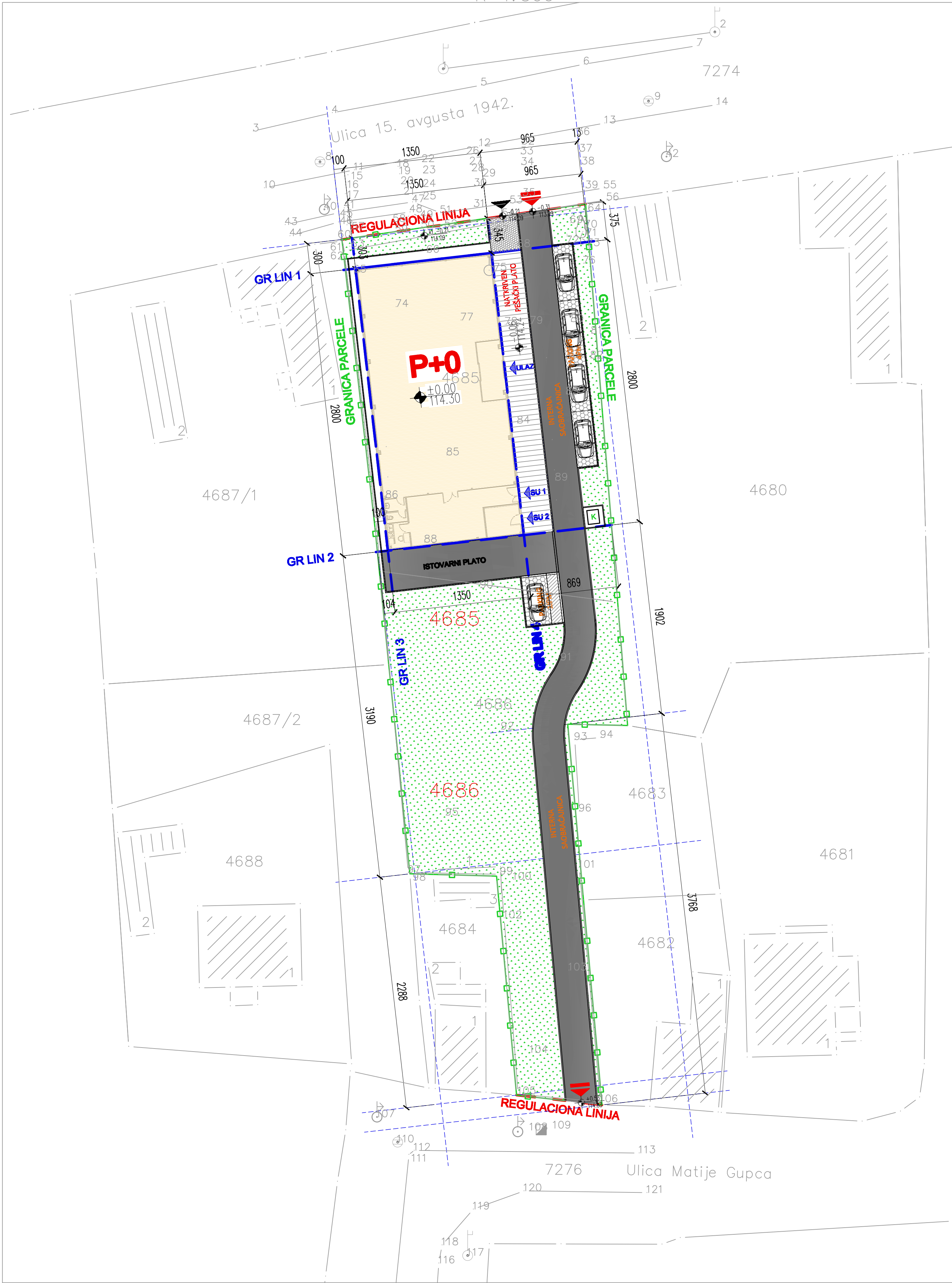
VAŽNA NAPOMENA:
UCRTANI OBJEKTI NE POSTOJE NA PARCELI III

Snimawe i obrada:
"GEORAD"

Broj	X	Y	Z
1	7408551,41	4985951,26	113,82
2	7408578,19	4985954,90	114,59
3	7408532,69	4985945,12	112,13
4	7408540,48	4985946,93	112,69
5	7408555,18	4985949,65	113,40
6	7408565,31	4985951,72	113,87
7	7408576,46	4985953,54	114,44
8	7408539,26	4985942,09	112,41
9	7408571,66	4985948,08	114,06
10	7408533,78	4985939,52	111,95
11	7408542,65	4985941,29	112,56
12	7408555,01	4985943,67	113,18
13	7408567,35	4985945,91	113,80
14	7408578,42	4985947,73	114,33
15	7408542,01	4985940,80	113,57
16	7408541,82	4985940,07	112,48
17	7408541,76	4985938,93	112,94
18	7408546,96	4985941,63	112,87
19	7408547,13	4985940,90	112,86
20	7408547,28	4985939,92	113,46
21	7408547,55	4985938,88	113,92
22	7408549,35	4985942,10	112,97
23	7408549,45	4985940,99	113,30
24	7408549,46	4985939,65	113,89
25	7408549,48	4985936,42	114,14
26	7408553,76	4985942,87	113,18
27	7408554,05	4985941,86	113,23
28	7408554,26	4985941,20	113,63
29	7408555,38	4985940,68	113,86
30	7408554,49	4985939,73	114,08
31	7408554,47	4985937,67	114,41
32	7408559,20	4985943,83	113,42
33	7408559,09	4985942,86	113,36
34	7408559,14	4985941,81	113,56
35	7408559,29	4985938,76	114,41
36	7408564,68	4985944,76	113,67
37	7408564,90	4985943,12	113,65
38	7408565,12	4985941,86	113,75
39	7408565,48	4985939,51	114,70
40	7408539,69	4985937,40	113,37
41	7408541,65	4985937,54	113,26
42	7408573,42	4985942,61	114,55
43	7408535,83	4985935,89	112,97
44	7408536,30	4985934,79	113,07
45	7408541,11	4985937,07	113,23
46	7408541,08	4985936,15	113,22
47	7408548,39	4985938,13	113,90
48	7408548,14	4985937,14	113,92
49	7408549,21	4985936,59	114,30
50	7408549,30	4985935,59	114,42
51	7408551,16	4985937,06	114,40
52	7408551,60	4985935,67	114,47
53	7408558,04	4985938,03	114,65
54	7408557,26	4985936,76	114,71
55	7408567,29	4985939,51	114,86
56	7408567,56	4985938,32	115,01
57	7408541,82	4985935,87	113,40
58	7408547,97	4985936,71	114,06
59	7408548,22	4985935,39	114,51
60	7408541,43	4985934,32	114,19
61	7408541,56	4985933,80	114,71
62	7408541,65	4985933,30	114,77
63	7408542,21	4985933,75	114,37
64	7408565,42	4985937,72	115,10
65	7408542,63	4985931,20	114,78
66	7408549,84	4985933,15	114,54
67	7408549,59	4985934,58	114,85
68	7408558,45	4985934,05	114,81
69	7408563,99	4985936,08	115,02
70	7408565,33	4985935,57	115,62
71	7408565,18	4985935,22	115,76
72	7408564,95	4985934,62	115,88
73	7408565,56	4985934,23	115,89
74	7408546,77	4985927,81	114,79
75	7408555,94	4985931,39	114,91
76	7408565,24	4985932,08	115,56
77	7408553,17	4985926,48	114,70
78	7408557,52	4985926,06	114,90
79	7408560,03	4985926,15	114,98
80	7408564,04	4985926,32	115,35
81	7408566,04	4985925,18	115,82
82	7408565,97	4985922,73	115,61
83	7408563,56	4985919,19	115,26
84	7408558,75	4985916,32	115,25
85	7408551,79	4985913,18	115,05
86	7408545,78	4985908,96	115,16
87	7408544,75	4985906,98	115,20
88	7408549,59	4985904,58	114,85
89	7408562,49	4985910,69	115,30
90	7408555,11	4985900,08	114,94
91	7408563,04	4985892,95	115,25
92	7408557,16	4985886,14	114,73
93	7408564,38	4985885,11	115,45
94	7408566,95	4985885,32	115,52
95	7408551,69	4985877,66	114,59
96	7408564,83	4985878,06	115,39
97	7408547,97	4985872,00	114,67
98	7408548,31	4985872,02	114,74
99	7408557,06	4985871,84	114,90
100	7408558,33	4985871,33	114,90
101	7408564,81	4985872,51	115,28
102	7408557,42	4985867,53	115,15
103	7408563,81	4985862,38	114,89
104	7408559,98	4985854,26	114,93
105	7408558,80	4985850,18	115,31
106	7408566,91	4985849,39	115,22
107	7408544,88	4985847,91	114,83
108	7408558,76	4985846,46	114,90
109	7408561,07	4985846,65	114,92
110	7408546,92	4985845,43	114,54
111	7408548,04	4985844,21	114,56
112	7408548,55	4985844,62	114,57
113	7408570,73	4985844,36	115,02
114	7408546,55	4985829,48	114,50
115	7408550,72	4985829,87	114,59
116	7408550,98	4985833,50	114,62
117	7408553,82	4985834,25	114,67
118	7408551,30	4985835,29	114,61
119	7408554,38	4985838,82	114,73
120	7408559,38	4985840,62	114,81
122	7408571,50	4985840,45	115,08

KTP

 POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI	INVESTITOR	FLEXIMA DOO Sremska Mitrovica, Save Kovachevica br. 63
	OBJEKAT	POSLOVNI OBJEKAT, aprtnost P
	LOKACIJA	kat. parc. br. 4685, 4686 K.O. Ruma 15. avgusta 1942 br. 78, Ruma
	FAZA	IDR - IDEJNO RESENJE GLAVNA SVESKA
ELABORAT	E 102/2025 IDR	
CRTEŽ		
KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN KTP		glavni projektant Srdan Milić, dipl.ing.grad Iscenica ZKS br. 311 8133 04 potpis i pečat
razmera	R 1:250	
broj crteža	IDR GS 01	
datum	Jun 2025	



BILANS POVRŠINA

KP 4685, 4686 KO RUMA
15.avgusta 1942. br.78
Akp=1606 m2

POSLOVNI OBJEKAT
P+0
RGBP 378.00 m2

RB	NAMENA	OBJEKAT 1 (novi) POSLOVNI		ukupno realizovano	PGR kriterijum
		POV (m²)	%		
1	zemljište pod objektima	378.00	23.54	0.24 <	0.50
2	izgrađenost (RGBP)	378.00	23.54	0.24 <	1.60
3	slobodna/neizgrađena površina	1228.00	76.46		
4	pešačke staze	10.73	0.67		
5	pešački plato (natkriven)	84.00	5.23		
6	trotoar	34.35	2.14		
7	istovarni plato	70.13	4.37		
8	mesto za kontajner	4.28	0.26		
9	parking	66.28	4.13		
10	interna saobraćajnica	278.18	17.32		
11	zelenilo	680.05	42.34	42.34 >	30 %
Σ=		1606.00	100.00		

LEGENDA

- regulaciona linija
- građevinska linija
- granica parcele
- kolski ulaz(izlaz)-pristup parceli
- pešački ulaz-pristup parceli
- ulaz u objekat
- laki saobraćaj - putnička vozila
- postojeći objekat
- beton
- pešačka ulazna staza
- pešački plato
- zelenilo
- novi objekat
- asfalt
- parking behaton
- kontejner za smeće

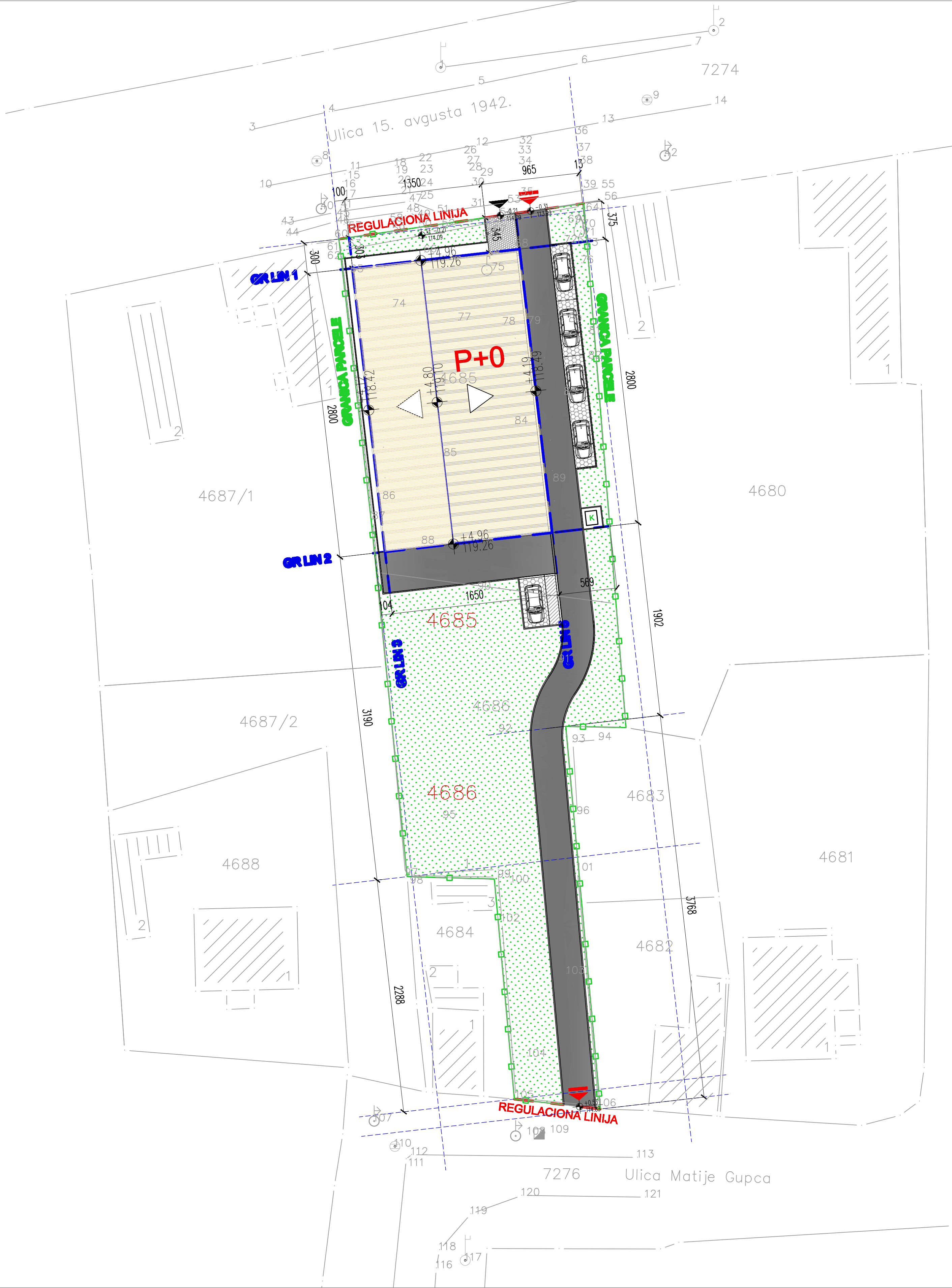
SEVER



SITUACIJA

axis projekt POSLOVNO REŠENJE	INVESTITOR	FLEXIMA DOO Sremska Mitrovica, Save Koraćevića br. 53
	OBJEKAT	POSLOVNI OBJEKAT, aprtnost P
GS	LOKACIJA	kat. parc. br. 4685, 4686 K.O. Ruma 15. avgusta 1942 br. 78, Ruma
	FAZA	IDR - IDEJNO REŠENJE GLAVNA SVESKA
ELABORAT	E 102/2025 IDR	GS
CRTEŽ		glavni projektant
SITUACIONO NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA		Srdan Milić, dipl.ing.grad
razmera		R 1:250
broj crteža		IDR GS 02
datum		Jun 2025
		potpis i pečat

Snimawe i obrada:
"GEORAD"



POVRŠINA POD KROVOM
(POKRIVENA POVRŠINA)
App=462,00 m2

LEGENDA

- regulaciona linija
- geodetska linija
- granica parcele
- kolski ulaz(izlaz)-pristup parceli
- pešački ulaz-pristup parceli
- ulaz u objekat
- laki saobraćaj - putnička vozila

- postojeći objekat
- beton
- pešačka ulazna staza
- pešački plato
- zelenilo
- novi objekat
- asfalt
- parking behaton
- kontejner za smeće



SITUACIJA

Snimawe i obrada:
"GEORAD"

	INVESTITOR	FLEXIMA DOO Sremska Mitrovica, Save Kovačevića br. 53
	OBJEKAT	POSLOVNI OBJEKAT, aprtnost P
	LOKACIJA	kst. parc. br. 4685, 4686 K.O. Ruma 15. avgusta 1942 br. 78, Ruma
	FAZA	IDR - IDEJNO REŠENJE GLAVNA SVESKA
ELABORAT		E 102/2025 IDR
CRTEŽ		glavni projektant
SITUACIONO NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA		Srdan Milić, dipl.ing.grad
		licenca ZKS br. 311 8133 04
razmera		R 1:250
broj crteža		IDR GS 03
datum		jun 2025
		potpis i pečat

UNUTRAŠNJI SAOBRAĆAJ

KOLSKI SAOBRAĆAJ
ULAZ - sa ulice 15. avgust 1942.
IZLAZ - na ulicu Matije Gupca

saobraćaj na parcelama -
JEDNOSMERAN

PARKING
4 parking mesta
uzdužno parkiranje (2,00x5,50)
1 parking mesto za invalide
bočno parkiranje (3,75x5,00)

širina kolovoza 3,00 m
širina istovarnog platoa 4,00 m
širina pešačkog platoa 3,00 m

LEGENDA

- regulaciona linija
građevinska linija
granica parcele
- kolski ulaz(izlaz)-pristup parceli
pešački ulaz-pristup parceli
ulaz u objekat
- laki saobraćaj - putnička vozila
smer kretanja vozila
poprečni pad kolovoza

- postojeći objekat
beton
pešačka ulazna staza
pešački plato
zelenilo
novi objekat
asfalt
parking behaton

SEVER



SITUACIJA

 GS	INVESTITOR	FLEXIMA DOO Sremska Mitrovica, Save Kovačevića br. 53
	OBJEKAT	POSLOVNI OBJEKAT, aprtnost P
	LOKACIJA	kat. parc. br. 4685, 4686 K.O. Ruma 15. avgusta 1942 br. 78, Ruma
FAZA	IDR - IDEJNO REŠENJE GLAVNA SVESKA	GS
ELABORAT	E 102/2025 IDR	
CRTEŽ		glavni projektant
SITUACIONO NIVELACIONI PLAN UNUTRAŠNJI SAOBRAĆAJ		Srdan Milić, dipl.ing.grad
razmera		licenca ZKS br. 311 8133 04
broj crteža		potpis i pečat
datum		Jun 2025

Snimawe i obrada:
"GEORAD"

REPUBLIKA SRBIJA
S.O. Ruma
K.O. Ruma

KATASTARSKO – TOPOGRAFSKI PLAN
za parcele broj 4685 i 4686
R=1:500

SITUACIJA
SINHRON PLAN
INSTALACIJA

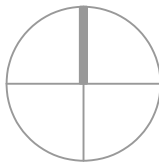
površina parcela 1606 m²
KATASTARSKE PARCELE
KP 4685, 4686
K.O. RUMA
ulica 15.avgusta 1942. br. 78

LEGENDA

- regulaciona linija
- gradovinska linija
- granica parcele
- kolski ulaz(izlaz)-pristup parceli
- pešački ulaz-pristup parceli
- ulaz u objekat
- VODOVOD
- FEKALNA KANALIZACIJA
- ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE
- TELEKOMUNIKACIONE INSTALACIJE
- GASNA INSTALACIJA
- spolješnji hidrant
- kanalizacioni šaht
- kontejner za smeće

- postojeći objekat
- beton
- pešačka ulazna staza
- pešački plato
- zelenilo
- novi objekat
- asfalt
- parking behaton

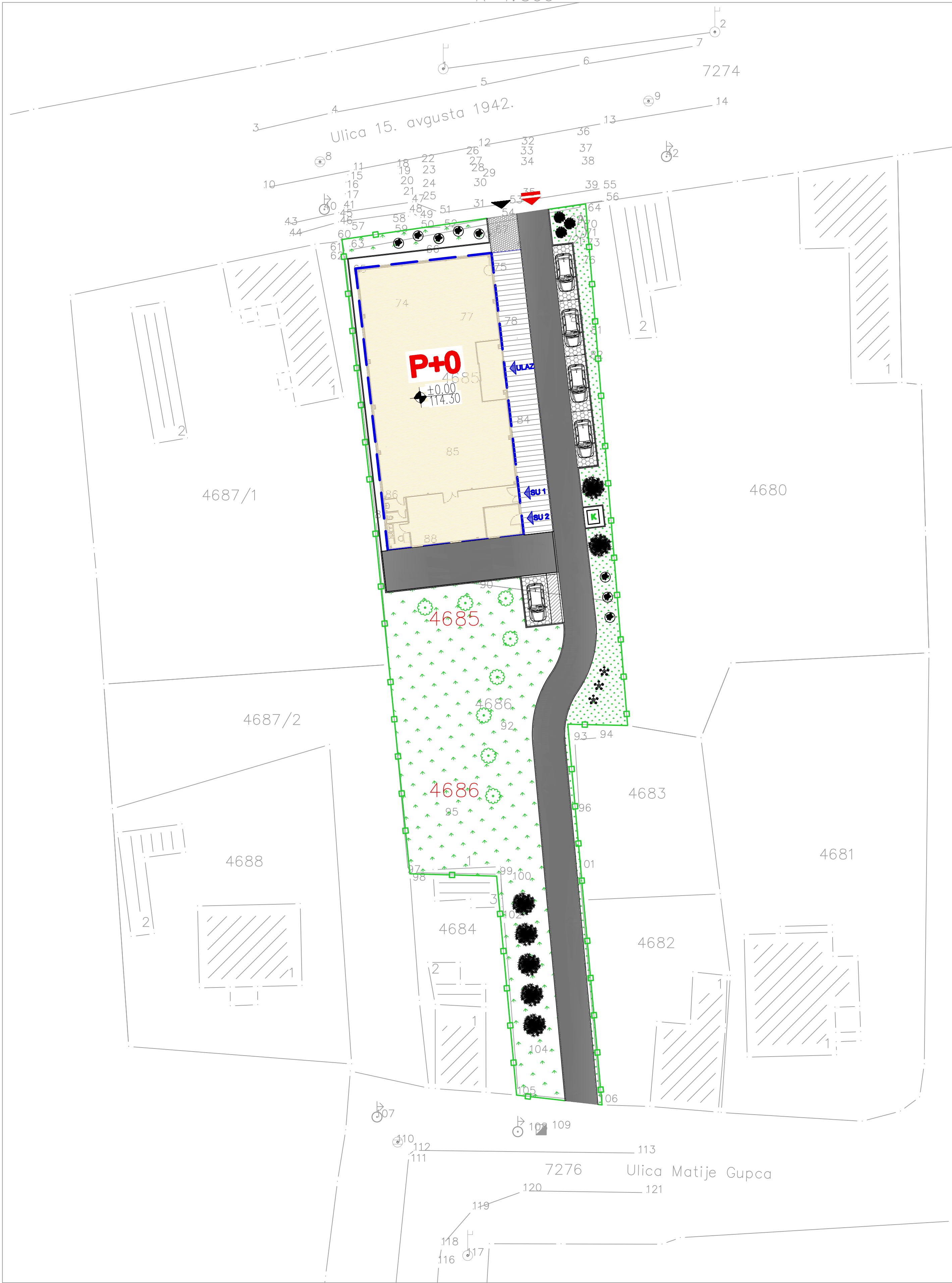
SEVER



SITUACIJA

 axis projekt projezioni, radovi, izvođenja	INVESTITOR FLEXIMA DOO Sremska Mitrovica, Save Kovačevića br. 63	
OBJEKT POSLOVNI OBJEKT, spratnost P		
LOKACIJA kat. parc. br. 4685, 4686 K.O. Ruma 15. avgusta 1942 br. 78, Ruma		
FAZA IDR - IDEJNO REŠENJE GLAVNA SVESKA		
ELABORAT E 102/2025 IDR		
CRTEŽ SITUACIONI PLAN SINHRON PLAN INSTALACIJA		glavni projektant Srđan Milić, dipl.ing.građ licenca INES br. 311 6133 04 potpis i pečat
razmera R 1:250		 
broj crteža IDR GS 05		
datum jun 2025		

Snimawe i obrada:
"GEORAD"



SITUACIJA PARTERNO UREDJENJE

LEGENDA

- postojeći objekat
- beton
- pešačka ulazna staza
- pešački plato nadstrešnica
- zelenilo
- novi objekat
- asfalt
- parking behaton
- kontejner za smeće

- zimzeleno stablo srednjeg rasta
- listopadno žbunasto rastinje
- zimzeleno nisko rastinje
- perene
- sejana trava

POVRŠINA POD ZELENILOM
Az=680,05 m2 (42,34%)

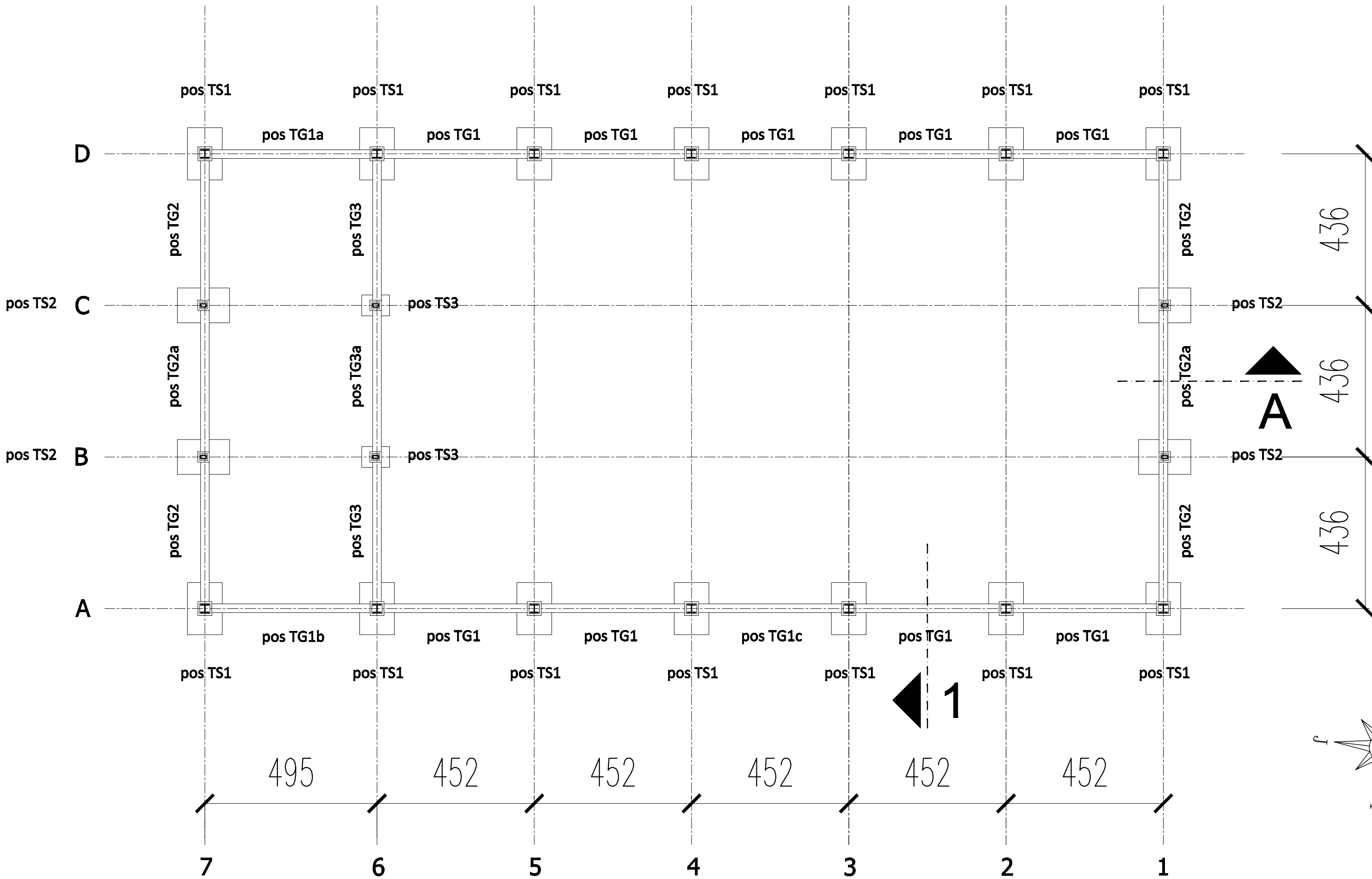
SEVER



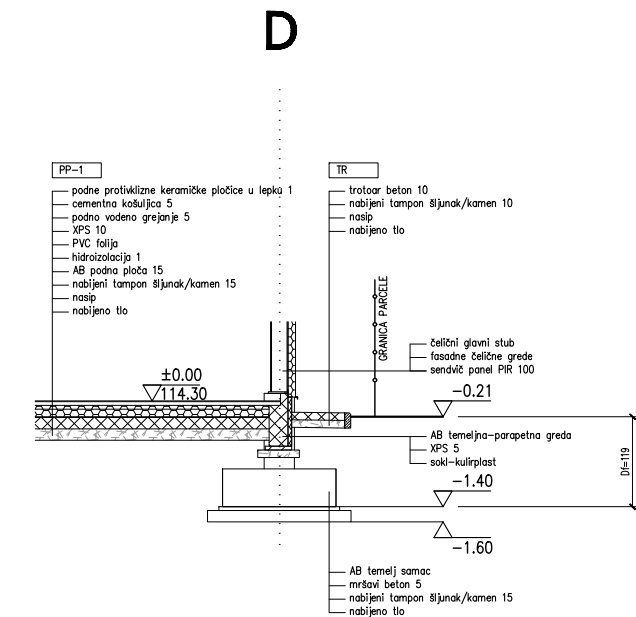
SITUACIJA

Snimawe i obrada:
"GEORAD"

	INVESTITOR FLEXIMA DOO Sremska Mitrovica, Save Koraćevića br. 63	
	OBJEKAT POSLOVNI OBJEKAT, aprtnost P	
	LOKACIJA kat. parc. br. 4685, 4686 K.O. Ruma 15. avgusta 1942 br. 78, Ruma	
FAZA ELABORAT	IDR - IDEJNO REŠENJE GLAVNA SVESKA E 102/2025 IDR	
CRTEŽ SITUACIONI PLAN PARTERNO UREDJENJE OZELENJAVANJE		glavni projektant Srdan Milić, dipl.ing.grad Iscenica XIX br. 311 8133 04 potpis i pečat
razmera	R 1:250	
broj crteža	IDR GS 05	
datum	Jun 2025	

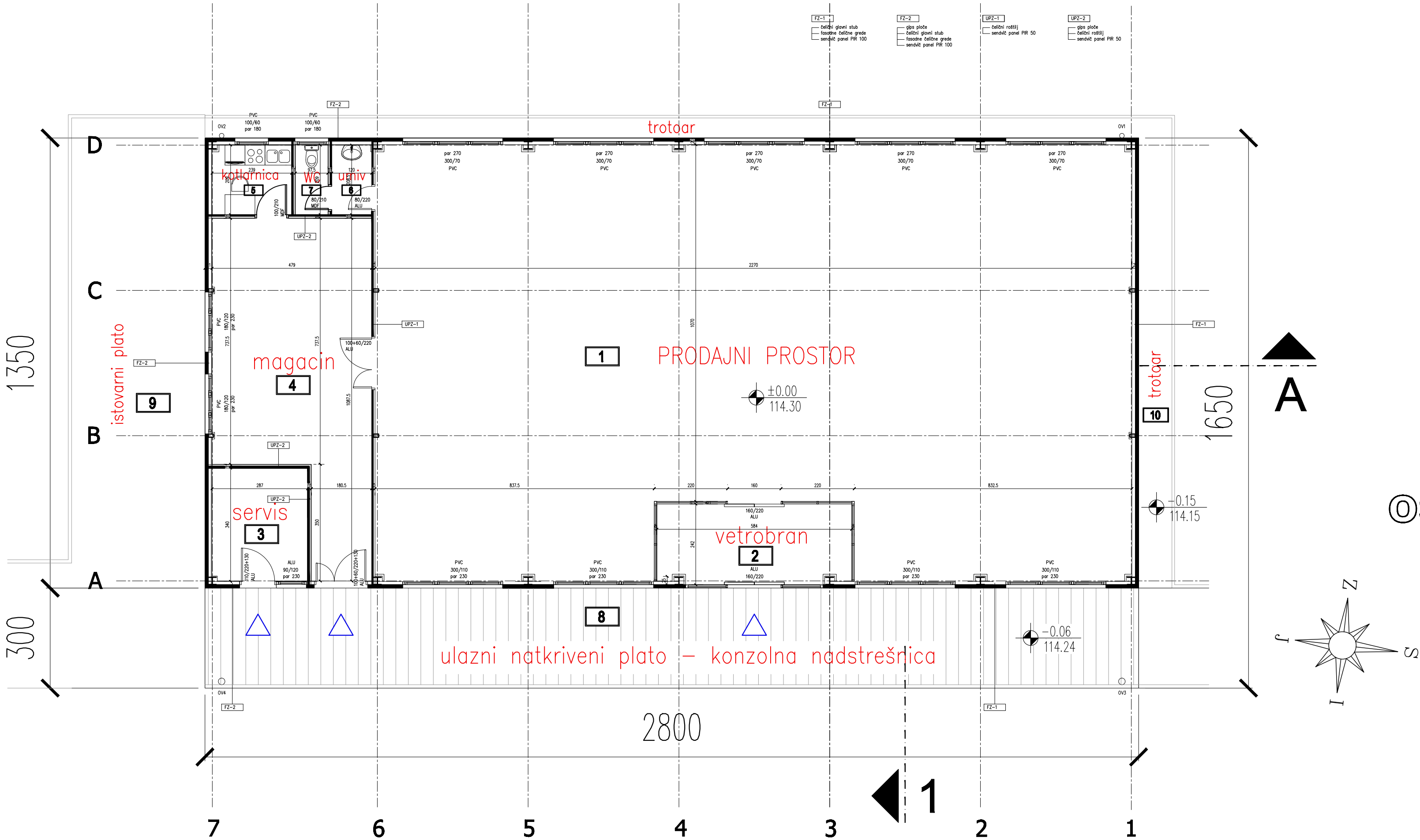


KARAKTERISTIČAN DETALJ - PRESEK 1-1



OSNOVA TEMELJA

 Projektorstvo, nadzor, inženjering Sremska Mitrovica	INVESTITOR FLEXIMA DOO Sremska Mitrovica, Save Kovačevića br. 53
	OBJEKT POSLOVNI OBJEKT, spratnost P
	LOKACIJA kat. parc. br. 4885, 4886 K.O. Ruma 15. avgusta 1942 br. 78, Ruma
FAZA	IDR - IDEJNO REŠENJE GLAVNA SVESKA
ELABORAT	E 102/2025 IDR
CRTEŽ	OSNOVA TEMELJA
razmera	R 1:100
broj crteža	IDR GS 07
datum	jun 2025
glavni projektant Srdan Milić, dipl.ing.grad Iloanca IKS br. 311 6133 04 potpis i pečat	
 	



POSLOVNI OBJEKAT			
PRIZEMLJE - h _{min} =3.52 m			
RB	NAZIV PROSTORIJE	POV	OBIM
1	Prodajni prostor	282.13	80.00
2	Vetrobran	13.79	17.38
ukupno PRODAJNI DEO		295.92	

3	servis	9.67	12.51	ker. pločice
4	magacin	41.55	31.86	ker. pločice
5	kitchenica/čajna kuhinja	4.94	8.95	ker. pločice
6	umivaonik	2.50	6.58	ker. pločice
7	wc	2.04	6.13	ker. pločice
ukupno TEHNIČKE PROSTORIJE		60.70		

UKUPNO prizemlje (netto) 356.62 m2

POSLOVNI OBJEKAT - PRIZEMLJE

netto površina (x 0.97)	345.92 m2
građevinska bruto površina	378.00 m2
k eff =netto/gbp	0.915

8	ulazni natkriveni plato	84.00
9	istovarni plato	70.13
10	trotar	34.35

OSNOVA PRIZEMLJA



axis projekt
Projektovanje, nadzor, inženjering
Srećka Mitrović

INVESTITOR

FLEXIMA DOO
Srećka Mitrović, Save Kovačevića br. 53

OBJEKAT

POSLOVNI OBJEKAT, spratnost P

LOKACIJA

kat. parc. br. 4685, 4686 K.O. Ruma
15. avgusta 1942 br. 78, Ruma

FAZA

IDR - IDEJNO REŠENJE
GLAVNA SVESKA

ELABORAT

E 102/2025 IDR

CRTEŽ

OSNOVA PRIZEMLJA

razmera

R 1:100

broj crteža

IDR GS 08

datum

jun 2025

glavni projektant

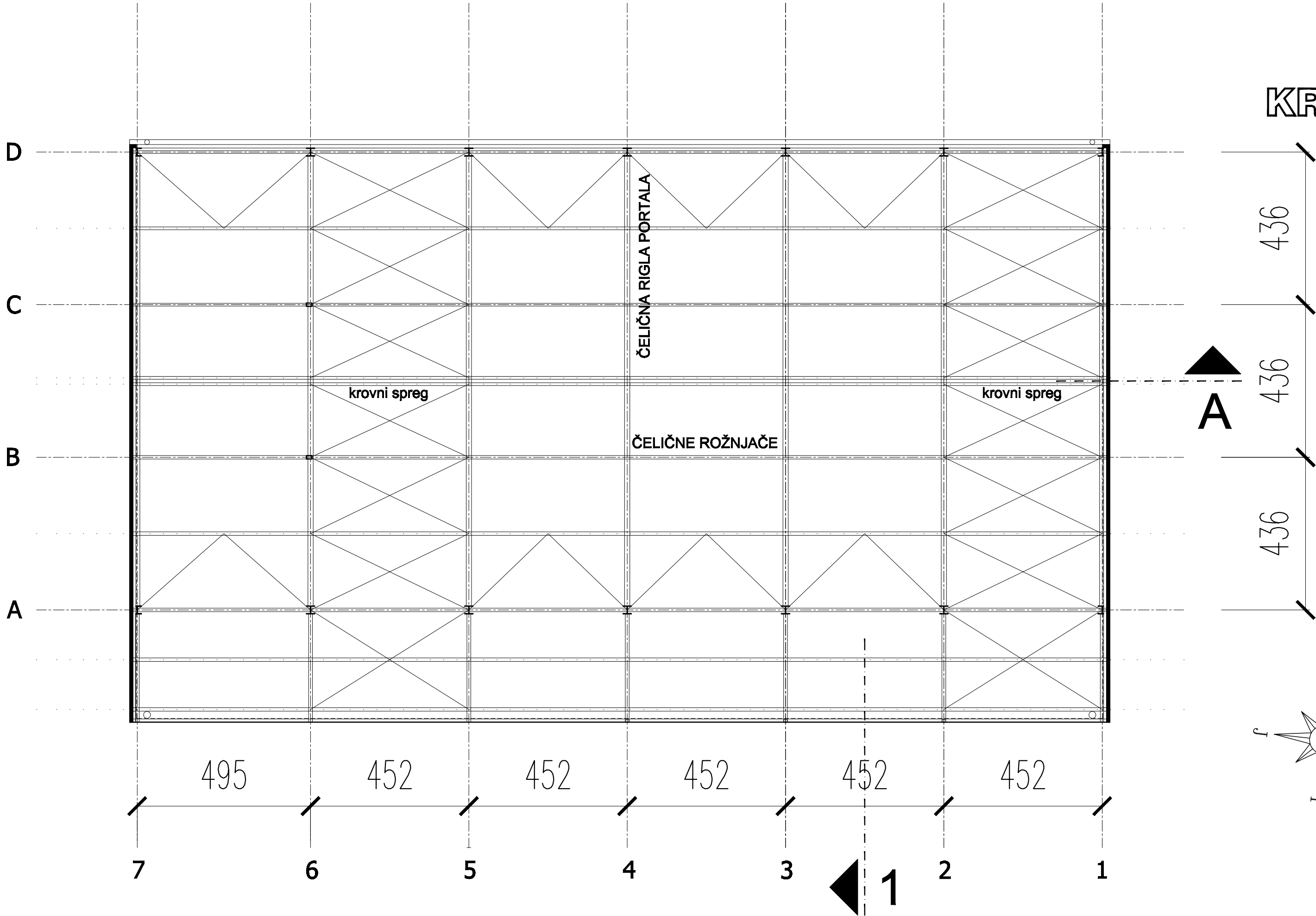
Srdan Milić, dipl.ing.grad

licenca IKS br. 311 6133 04

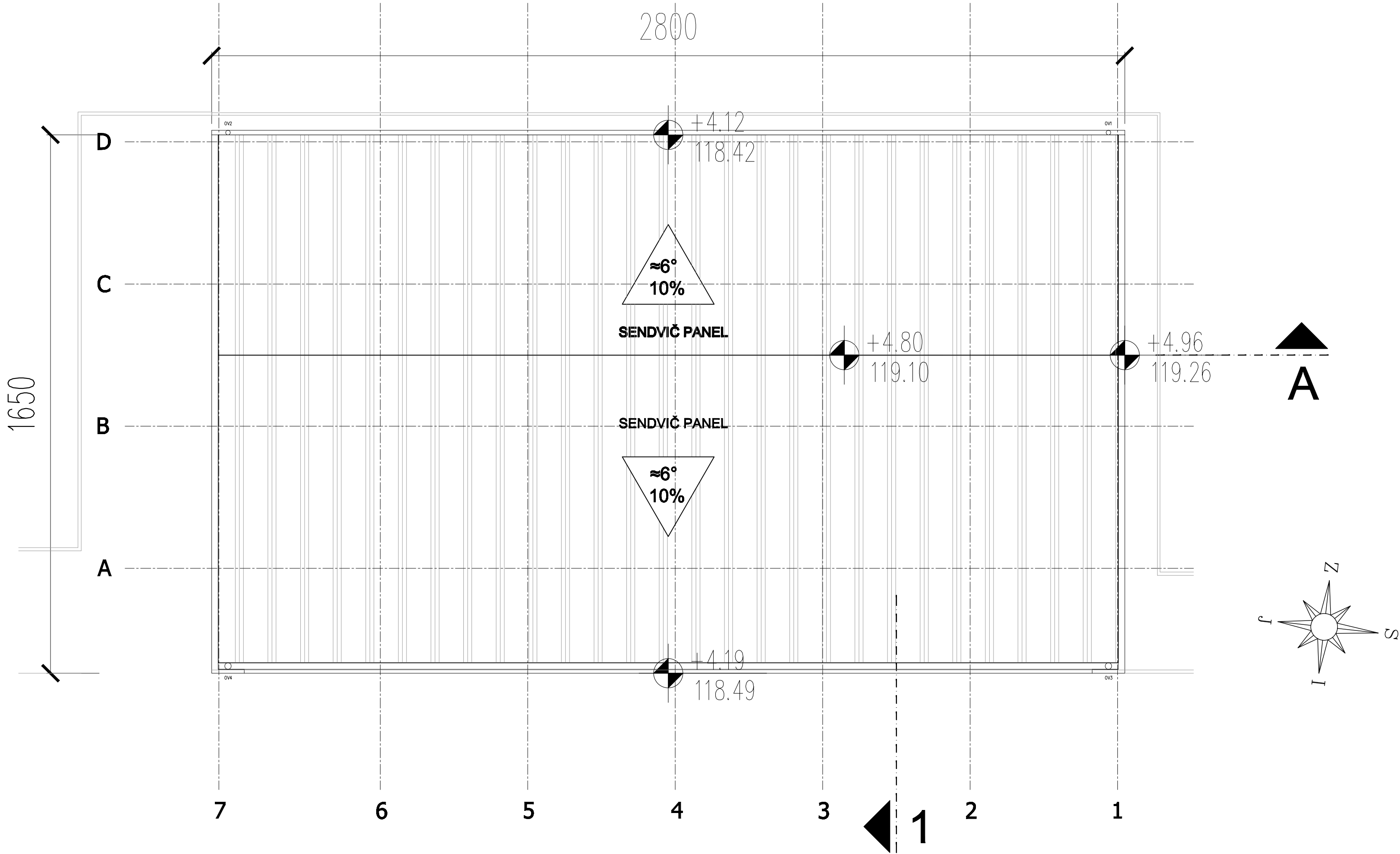
potpis i pečat



OSNOVA
KROVNE KONSTRUKCIJE



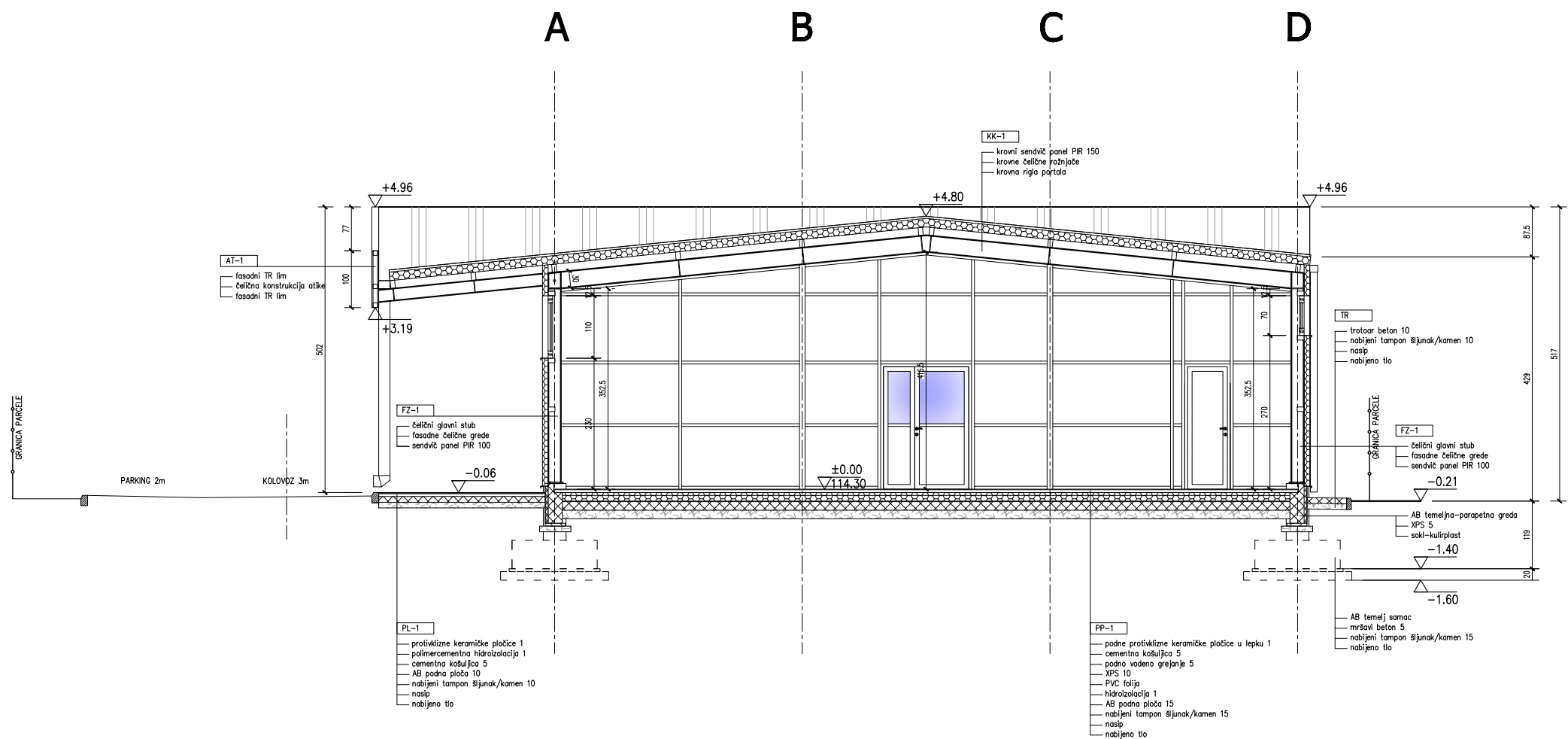
 Projektovanje, radovi, inženjering Sremska Mitrovica	INVESTITOR	FLEXIMA DOO Sremska Mitrovica, Save Kovačevića br. 53
	OBJEKAT	POSLOVNI OBJEKAT, spratnost P
	LOKACIJA	kat. parc. br. 4885, 4886 K.O. Ruma 15. avgusta 1942 br. 78, Ruma
	FAZA	IDR - IDEJNO REŠENJE GLAVNA SVESKA
ELABORAT	E 102/2025 IDR	
CRTEŽ		glavni projektant Srđan Milić, dipl.ing.grad
OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE		licenca IKS br. 311 6133 04
razmera R 1:100		potpis i pečat
broj crteža IDR GS 09	datum jun 2025	 



OSNOVA KROVA

 Projektovanje, radovi, inženjering Sremska Mitrovica	INVESTITOR	FLEXIMA DOO Sremska Mitrovica, Save Kovačevića br. 53
	OBJEKAT	POSLOVNI OBJEKAT, spratnost P
	LOKACIJA	kat. parc. br. 4685, 4686 K.O. Ruma 15. avgusta 1942 br. 78, Ruma
	FAZA	IDR - IDEJNO REŠENJE GLAVNA SVESKA
ELABORAT	E 102/2025 IDR	
CRTEŽ		glavni projektant Srđan Milić, dipl.ing.grad
OSNOVA KROVA		licenca IKS br. 311 6133 04
		potpis i pečat
razmera	R 1:100	 
broj crteža	IDR GS 10	
datum	jun 2025	

PRESEK 1-1



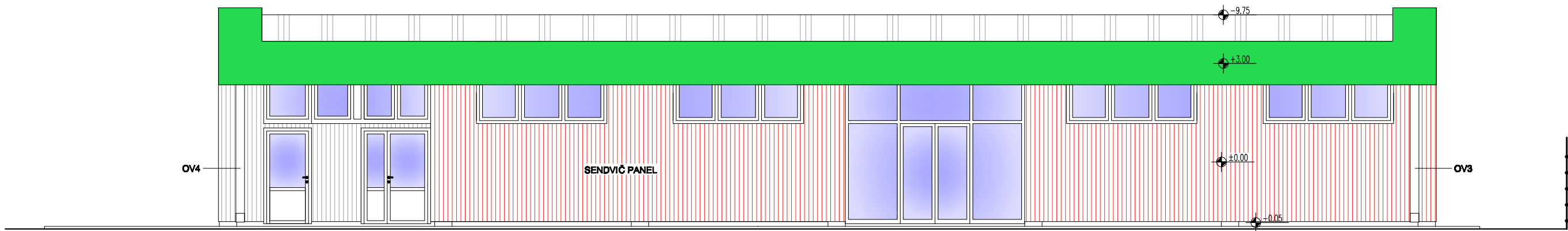
 Projekovanje, nadzor, inženjering Sremska Mitrovica	INVESTITOR	FLEXIMA DOO Sremska Mitrovica, Save Kovačevića br. 53
	OBJEKT	POSLOVNI OBJEKT, spratnost P
	LOKACIJA	kat. parc. br. 4685, 4686 K.O. Ruma 15. avgusta 1942 br. 78, Ruma
FAZA	IDR - IDEJNO REŠENJE GLAVNA SVESKA	
ELABORAT	E 102/2025 IDR	
CRTEŽ		glavni projektant
PRESEK 1-1		Srdan Milić, dipl.ing.građ
		licenca IKS br. 311 8133 04
razmera R 1:100		potpis i pečat
broj crtača IDR GS 11		
datum jun 2025		 



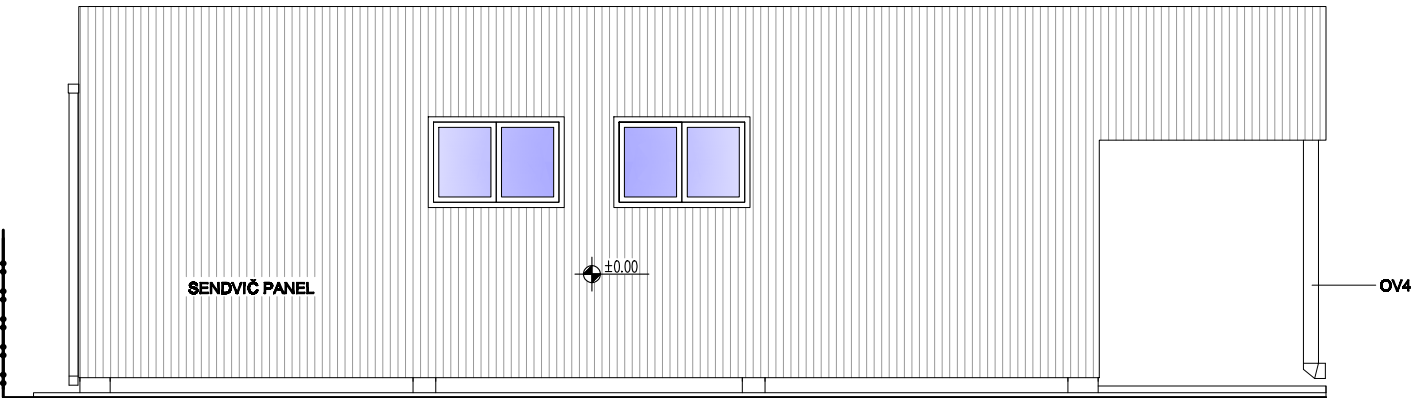
glavni projektant
Strán MŠK, dipl.ing. grad
licence IKS br. 311 8133 04
potpis i pečat



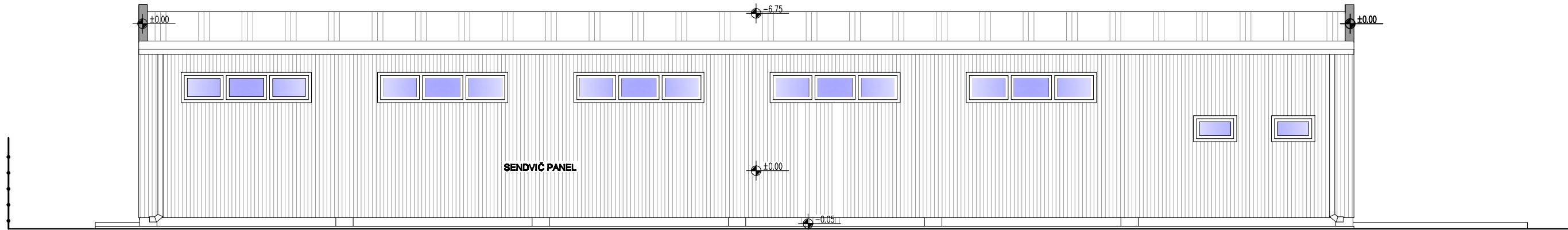
ISTOČNA FASADA



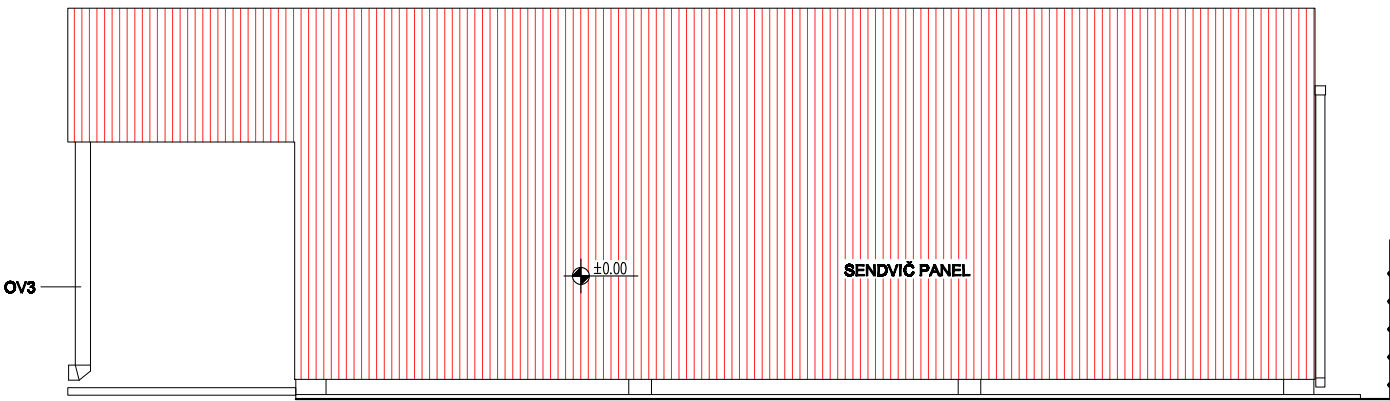
JUŽNA FASADA



ZAPADNA FASADA



SEVERNA FASADA



FASADE

 Projekovanje, izrada, nadzor POSREDOVANJE	INVESTITOR	FLEXIMA DOO Sremska Mitrovica, Save Kovačevića br. 53
	OBJEKAT	POSLOVNI OBJEKAT, spratnost P
	LOKACIJA	kat. parc. br. 4885, 4886 K.O. Ruma 15. avgusta 1942 br. 78, Ruma
FAZA IDR - IDEJNO REŠENJE GLAVNA SVESKA GS		
ELABORAT E 102/2025 IDR		
CRTEŽ FASADE razmera R 1:100 broj crteža IDR GS 13 datum jun 2025 glavni projektant Srđan Milić, dipl.ing.građ licenca IKS br. 311 8133 04 potpis i pečat 		

0.11 КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН





0.12 УРБАНИСТИЧКО МИШЉЕЊЕ



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: 160-60 000008409 63-33

ТР: 205-358821-34

Број: 1/2-46/25

Рума, 14.03.2025. год

Flexima doo
Саве Ковачевића 53
Сремска Митровица

УРБАНИСТИЧКО МИШЉЕЊЕ

о могућности изградње пословног објекта-продавнице алата и гвожђарске робе
на к.п. бр.4685 К.О. Рума

На ваш захтев, везано за могућност изградње пословног објекта на к.п. бр.4685 К.О. Рума, а увидом у планску документацију- План генералне регулације Руме (Сл. лист општина Срема бр. 32/21, 2/23, 9/24) , и податке службе за катастар непокретности констатовали смо следеће:

Према Плану генералне регулације насеља Рума, предметна парцела се налази у блоку 1-2-1, у зони породичног становања.

Према подацима службе за катастар непокретности:

К.п.бр. 4685, површине 855м², уписана у лист непокретности бр.418, представља градско грађевинско земљиште у приватној својини. На предметној парцели су изграђена три објекта:

1. Породична стамбена зграда - површине П=59м²,
2. Помоћна зграда- површине П=113м²,
3. Помоћна зграда- површине П=10м²,

Према Плану генералне регулације Руме, за зону породичног становања, **везано за изградњу пословних објеката**, важе следећа правила и услови:

➤ ЗОНЕ СТАНОВАЊА

• ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА

Врста и намена објекта који се могу градити на грађевинској парцели

- На грађевинској парцели породичног становања могу се градити:
 - главни објекти: породични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објект који не угрожава становање **и чисто пословни објекти**,

- *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 апотеке, стоматолошке или друге медицинске ординације мањег капацитета), културе и разоноде (галерије, читаонице, атељеи, 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.

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

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена (ограничена)

- Изградња објеката за узгој животиња мора бити у складу са општинском одлуком о држању домаћих животиња.

- Трговине на велико, производне и складишне делатности (млинови и силоси, било ког капацитета) у оквиру зоне становања нису дозвољени.

- Нису дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијама, еманицијама и др., односно где техничким или другим мерама не могу да се предупредe или елиминишу, као и оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремете успостављени просторни режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађ. парцеле

- Под грађевинском парцелом за породично становање подразумева се једна катастарска парцела са директним приступом на јавни пут.

- Површина парцеле и њена улична ширина могу бити следеће :

- за слободностојеће објекте и објекте традиционалног низа, минимална површина 300m², најмања ширина уличног фронта је 12,0m

- за чисто пословне објекте мин. 600 m² / мин. 16,0m,

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

- Главни објект 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% објекта у блоку постављено на регулациону линију), да буде увучена 3,0m или 6m у односу на регулацију.
- Под постављањем објекта на предњу грађевинску линију подразумева се да са истом поклапа линија преовлађујућег дела уличне фасаде, не рачунајући приступне отворене степенице приземљу, управне на објект дужине до 2,0 m, приступне отворене степенице наслоњене на објект ширине до 1,2 m, балконе, терасе, надстрешнице, еркере и веранде ширине до 1,2 m и стрехе испуштене до 1,0 m.
- 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.
- За све објекте важи услов да објекти или истурени делови објекта на парцели не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.
- Пословни објекти се постављају према ближем бочном суседу на мин.1,0m од заједничке границе парцеле, а према даљем суседу најмање 3,0m.
- Задња грађевинска линија пословних објекта се утврђује на растојању од 1,0m од границе са суседом.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта

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

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

- Индекс заузетости за изградњу слободностојећих објекта је макс. 50%,
- Индекс изграђености на једној стамбеној грађевинској парцели може да буде макс. 1,6

Највећа дозвољена спратност и висина објекта

- Засебни пословни (радни) објекти могу бити макс. спратности П+1.
- Извођење подрума или сутерена могуће је у свим објектима где за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- Висина чисто пословних објекта макс. 9,0m
- Приликом градње објекта неопходно је примењивати стандардне светле висине- за пословне (радне) просторије према прописима за одговарајућу делатност (начелно не испод 3,00 m).

Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели

- Поред главних објекта на парцелама породичног становања могућа је изградња и других објекта и то:
 - други објекти на парцели поред главног стамбеног, стамбено-пословног, односно пословно стамбеног су: стамбени и пословни објекти,

- 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.

- На парцелама површине 600 m² и више, могућа је изградња два стамбена (стамбено-пословна) објекта, с тим да се не ремети функционалност локације и противпожарни услови. Објекти на парцели морају бити лоцирани тако да у случају формирања 2 засебне грађевинске парцеле, свака парцела мора имати обезбеђен приступ на јавни пут, директан или индиректан (право службености пролаза) Најмање растојање између објекта је мин. 4,0m, или 2 пролаза по 2.5 m у случају деобе парцеле.

- 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 објекта на сопственој и на суседним парцелама.

- У оквиру грађевинске парцеле могу да буду макс. две стамбене јединице и/или две пословне јединице (укупно у свим објектима).

- Уколико је помоћни објекат лоциран ширином парцеле, а није у дну парцеле, поред објекта или кроз објекат неопходно је обезбедити колски пролаз ширине мин.3,5m, висине мин 4,50m..

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

- Смештај сопствених возила и машина обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама (и) или на отвореном простору.

- Уколико се у оквиру 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.

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 избацивање 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.
- Кота пода приземља слободних 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 мин. 3,00m, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност
- Кровне равни стамбених и нестамбених 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, 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).

- Макс. висина назитка поткровне етаже је највише 1,60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

- Повучени спрат – последња етажа повучена од фасадне равни најмање са две стране, минимално 1.5m у нивоу пода. Кота венца повучене етаже је максимално 3.5m изнад коте венца објекта у равни фасадног зида.

- 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 оријентисаној 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 парапет минималне висине 1,8m од коте пода просторије, при чему такви отвори односно прозори на подрумским (сутеренским) просторијама морају бити маскирани или непровидни (фиксне жалужине, 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 су постављени на уличну регулацију или регулациону линију према другом јавном простору, у јавни простор смеју прећи :

- у приземљу : излози до 0,20m и то само ако је улични тротоар шири од 1,50m;

- уколико је у објекту предвиђена гаража, крила врата се отварају у сопствену парцелу, а исто се односи и на крила врата и прозора;

- на висини изнад 3,0m односно на спратним етажама: стрехе до 0,50m, балкони, еркери и сл. до 0,50m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада).

- 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

монтажно-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).

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.

- На угаоним парцелама, ради прегледности раскрснице, обавезно се постављају провидне ограде у најмањој дужини двоструке дужине повлачења објекта од обе УРЛ, мерено од угла, без подзида или са подзидом висине до 0,90 од коте тротоара, или живе ограде висине до 0,90 m.

- 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. Ограда стамбених комплекса породичног становања према интерној саобраћајници се поставља на одговарајућој удаљености од интерне саобраћајнице која дозвољава несметан колско-пешачки приступ објекту.

- 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).

- Предпростор објеката у савременом низу (уколико је прва грађевинска линија одмакнута од УРЛ), не мора бити ограђен, а ако се ограђује, ограде по правилу треба да су уједначене за цео низ, док се дворишта по правилу ограђују.

- 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 отворати 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.

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

Депонованье и евакуација отпада

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

- Евакуација се врши на градску депонију, 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.

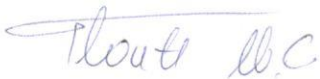
Закључак:

На предметној парцели могућа је изградња пословног објекта, у складу са условима и правилима који су прописани Планом.

Прилог:

1. Извод из Плана генералне регулације Руме- Намена простора у грађевинском Подручју- графички приказ

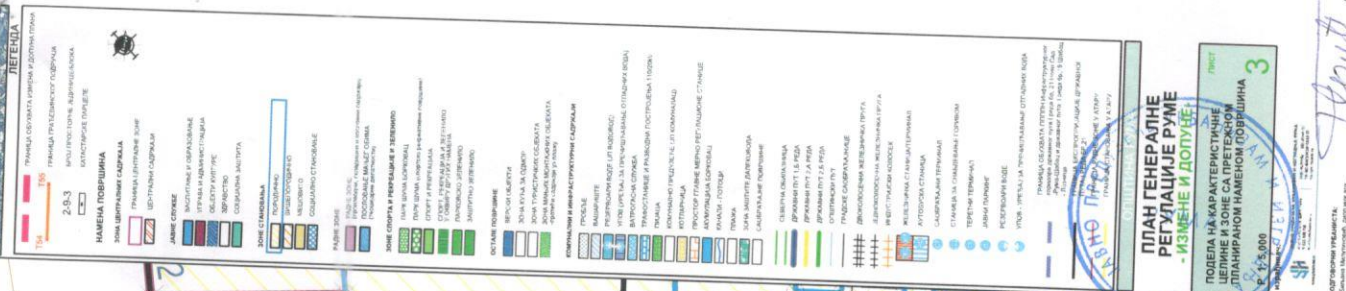
Обрадила:
Сњежана Гвоић Муњас, диа



ВД директорка:
Владислава Повић, дипл.инж.грађ.



УД.1



ПРЕДМЕТНА ПАРЦЕЛА

ИЗВОД

ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ
ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА ПРЕТЕЖНОМ
ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

7th St. N.E.

1.1 НАСЛОВНА СТРАНА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1 – АРХИТЕКТУРА		
Инвеститор:	"FLEXIMA" DOO Сремска Митровица, Саве Ковачевића бр. 53	
Објекат:	Пословни објект – продавница алата и гвожђарске робе Спратност П+0 Рума, 15. августа 1942. број 78 Катастарска парцела број 4685, 4686 К.О. Рума	
Врста техничке документације:	ИДР – ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ	
Назив и ознака дела пројекта:	СВЕСКА 1 – АРХИТЕКТУРА	
За грађење / извођење радова:	НОВА ГРАДЊА	
Пројектант:	 axis projekt Projektovanje, nadzor, inženjering Милана Тепића 44, 22000 Сремска Митровица (SRB) ПИБ 104504298 Матични број 60229317	
Одговорно лице пројектанта:	Срђан Мишић	
Печат:		Потпис: 
Главни пројектант:	Срђан Мишић дипл.инж.грађ.	
Број лиценце:	311 8133 04	
Лични печат:		Потпис: 
Број техничке документације:	Е – 102/2025 IDR	Место и датум: Сремска Митровица, јун 2025.

1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	Насловна страна пројекта архитектуре	
1.2.	Садржај пројекта архитектуре	
1.3.	Решење о именовању одговорног пројектанта архитектуре	
1.4.	Изјава одговорног пројектанта архитектуре	
1.5.	ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА	
1.5.1	Технички опис објекта	
1.6.	НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА	
1.6.1	Преглед површина објекта	
1.7.	ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА	
1.7.1	СИТУАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН (ОСНОВА ПРИЗЕМЉА)	P 1:250
1.7.2	СИТУАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН (ОСНОВА КРОВА)	P 1:250
1.7.3	СИТУАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН (УНУТРАШЊИ САОБРАЋАЈ)	P 1:250
1.7.4	СИТУАЦИОНИ ПЛАН СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА	P 1:250
1.7.5	СИТУАЦИОНИ ПЛАН ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ	P 1:250
1.7.6	ОСНОВА ТЕМЕЉА	P 1:100
1.7.7	ОСНОВА ПРИЗЕМЉА	P 1:100
1.7.8	ОСНОВА КРОВНЕ КОНСТРУКЦИЈЕ	P 1:100
1.7.9	ОСНОВА КРОВА	P 1:100
1.7.10	ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК 1-1	P 1:100
1.7.11	ПОДУЖНИ ПРЕСЕК А-А	P 1:100
1.7.12	ФАСАДЕ	P 1:100

1.3. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/2009, 81/2009 – исправка, 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 – др. закон, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“ 96/2023) члан 37 као:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду пројекта **АРХИТЕКТУРЕ**, који је део **ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА – ИДР** за изградњу пословног објекта – продавнице алата и гвожђарске робе, спратности П+0, на катастарским парцелама број 4685, 4686, К.О. Рума, у Руми, улица 15. августа 1942. број 78 одређује се:

:

Срђан Мишић, дипл.инж.грађ. лиценца ИКС бр. 311 8133 04

Пројектант:	Axis projekt, Милана Тепића 44, Сремска Митровица
Одговорно лице/заступник:	Срђан Мишић
Потпис:	 
Број техничке документације:	Е – 102/2025 IDR
Место и датум:	Сремска Митровица, јун 2025.

1.4 ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

Одговорни пројектант **ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ – СВЕСКА 1** који је део **ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА – ИДР** за изградњу пословног објекта – продавнице алата и гвожђарске робе, спратности П+0, на катастарским парцелама број 4685, 4686, К.О. Рума, у Руми, улица 15. августа 1942. број 78,

Срђан Мишић, дипл.инж.грађ.

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 архитектуре :		Срђан Мишић дипл.инж.грађ.
Број лиценце:		ИКС 311 8133 04
Лични печат:		Потпис:
		
Број техничке документације:	Е – 102/2025 IDR	Место и датум: Сремска Митровица, јун 2025.

1.5 ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.5.1 ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

ИНВЕСТИТОР: **“FLEXIMA” DOO**
Сремска Митровица, Саве Ковачевића бр. 53

ОБЈЕКАТ: **Пословни објекат – продавница алата и гвожђарске робе**
спратност П+0

МЕСТО ГРАДЊЕ: **Рума**
улица 15. август 1942. број 78

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

На катастарској парцели број 4685, К.О. Рума, у улици 15. августа 1942. број 78 катастарски се евидентирају постојећи објекти. Главни стамбени објекат површине 59 м² и два помоћна објекта – објекат 2 површине 113 м² и објекат 3 површине 10 м². Фактичко стање на лицу места је да ти објекти не постоје – срушени су или су се сами урушили за време претходног власника. На катастарској парцели број 4686 се не налазе никакви објекти.

Брисање срушених објеката из катастарске евиденције ће бити спроведено геодетским елаборатом.

Терен је благо до средње нераван са релативном висинском разликом у оквиру парцеле од цца 60-70 цм. На парцели је ниска вегетација са неколико стабала уз границу парцеле (исток).

Парцеле нису опремљене постојећим инфраструктурним прикључцима. Претходни, раније постојећи су одјављени и укинати.

На парцелу 4685 се улази са улице 15. август 1942. (кп 7274), а на парцелу 4686 се улази са улице Матије Гупца (кп 7276). Фронт према улици 15. август 1942. је 24.28 м, а према улици Матије Гупца је 8.49 м.

Суседне парцеле са којима се граниче предметне парцеле су: кп 4687/1, 4687/2, 4680, 4682, 4683, 4684.

Катастарска површина парцела је:

кп 4685	855 м ²
кп 4686	751 м ²
укупно	1606 м ²

*** НАПОМЕНА

Предвиђено је да се до исходавања употребне дозволе изврши препарцелација формирањем јединствене парцеле површине 1606 м² са одвајањем дела парцеле који је под објектима суседног власника.

ПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ

ЛОКАЦИЈА – СИТУАЦИОНА ДИСПОЗИЦИЈА

Пројектом је предвиђена изградња пословног објекта – продавнице алата и гвожђарске робе, спратности П+0 ситуираног на катастарској парцели кп 4685 К.О. Рума у улици 15. августа 1942. број 78.

Објекат је пројектован као слободностојећи, увучен од регулационе линије 3.00 м а од границе са ближом суседном бочном парцелом кп 4687/1 је удаљен 1.00 м. Објекат је у основи правоугаоног облика габаритних димензија 13.50 x 28.00 м, са конзолном стрехом 3.00 м целом дужином подужне источне фасаде (28.00 м).

При ситуационом позиционирању објекта осим урбанистичких захтева из ПГР, односно УРБАНИСТИЧКОГ МИШЉЕЊА, основни опредељујући критеријум је била нивелација терена парцеле у односу на улицу 15. августа 1942., са које је предвиђен улаз, због изразите висинске разлике у односу на коту нивелете улице, као и пројектовање унутрашње саобраћајнице са једносмерним саобраћајем и излазом на улицу Матије Гупца.

Улица 15. августа 1942. је у подужном нагибу (успону) од запада на исток тако да је на источној граници парцеле најмања висинска разлика између нивелете улице и коте терена на парцели.

Удаљење објекта од суседних парцела је мин. 1.00 м од кп 4687/1, мин. 8.69 м од кп 4680, мин. 31.90 м од кп 4684. На обе бочне парцеле (4687/1, 4680) се налазе објекти у близини граница парцеле.

ОБЈЕКАТ

Објекат је приземни са котом готовог пода **± 0.00 (114.30)**. Објекат има доминантан део – продајни простор са улазним ветробраном у оквиру габарита продајног простора. Продајни део је унутрашњом везом повезан са секундарним делом где су просторије за сервис алата, магацински простор за робу, котларница на гас и санитарни чвор за особље продавнице.

Грађевинска бруто површина приземља/објекта је **БРГП = 378.00 м²**.

Нето површина приземља је 356.62 м², односно 345.92 м² (x0.97).

Главни улаз у објекат – продајни простор се остварује на источној подужној фасади преко улазног ветробрана, са пешачког конзолно наткривеног пешачког платоа. Плато је денивелисан за 6 цм у односу на коту готовог пода приземља.

Секундарни део има два службена улаза – један директно у сервис алата, а други у магацински простор. Оба службена улаза су на источној подужној фасади, са приступом са пешачког платоа.

Кров објекта је двоводни са нагибом кровних равни 10%. На источној страни је формирана конзолна стреха ширине 3.00 м целом дужином фасаде. Оријентација слемена је ЈУГ-СЕВЕР. Кота слемена је +4.80 м (119.10), а кота нижег венца је +4.08 (118.42). Кровна облога је кровни сендвич панел ПИР 150 мм, на челичним рожњачама. Кров је изведен са бочним атикама (север, југ) са котом +4.96 м и подужном источном атиком степенастог изгледа. Вода са кровних сливова

се одводи хоризонталним олуцима и олучним вертикалама, са слободним изливом на тротоаре и зелене површине.

Објекат је опремљен сервисним заштитним тротоаром ($b=60$ цм, 100 цм).

Фасадна облога објекта је фасадни сендвич панел ПИР 100 мм, на фасадним челичним гредама. Објекат је опремљен фасадном столаријом ПВЦ, АЛУ. Све просторије имају фасадну столарију за природно осветљење и природну вентилацију. Отвори према западној граници парцеле су са парапетом 180 цм (котларница и санитарни чвор) и матираним стакленим окнима, односно 270 цм у продајном простору.

Унутрашње преграде су предвиђене од сендвич панела на челичној потконструкцији са облагањем челичне конструкције гипс плочама у секундарном делу објекта.

Подна облога су противклизне керамичке плочице. У подовима је предвиђена адекватна термоизолација XPS 100 мм и хоризонтална хидроизолација. Подна носећа АБ плоча је $d=15$ цм.

Светла спратна висина приземља је од мин.352 цм (уз фасаду) до 416 цм (у слемени).

Конструкција објекта је челична рамовска конструкција осовинског распона 13.07 м. Фундирање објекта је на АБ темељима самцима са везним темељним парапетним АБ гредама.

САОБРАЋАЈ

Пројектом је предвиђен колски и пешачки улаз на парцелу кп 4685 и колски излаз на парцели кп 4686.

Пешачки улаз је у ширини 3.00 м са улице 15. август 1942. и повезан је са главним и службеним улазима пешачким конзолно наткривеним платоом у истој ширини.

За колски саобраћај у складу са УРБАНИСТИЧКИМ МИШЉЕЊЕМ је предвиђен колски улаз у ширини 3.00 м са улице 15. август 1942. Унутрашња саобраћајница за потребе купаца и службене потребе продајног простора је ширине 3.00 м са једносмерним саобраћајем, без окретних места, са пролазом кроз обе парцеле и излазом на улицу Матије Гупца. Саобраћајница је у подужном нагибу у складу са нивелетама прикључних улица и благом попречном паду од објекта.

Површинске воде са коловоза се одводе према улици, односно на унутрашње зелене површине у оквиру парцеле.

Предвиђен је саобраћај лаких возила – категорије путничких и комби возила.

За комерцијалне потребе продајног простора је предвиђено 4 путничка паркинг места са уздужним паркирањем димензија 2.00 x 5.50 м и 1 издвојено паркинг место за инвалиде са бочним паркирањем димензија 3.75 x 5.00 м.

За службене манипулативне потребе уз јужну фасаду је предвиђен истоварни плато ширине 4.00 м целом дужином бочне фасаде (13.50 м) за комби доставна возила и истовар робе.

ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ

Пројектом су предвиђене зелене површине, доминантно са травнатим површинама. Осим тога, на јужној страни је у зони истоварног платоа предвиђен један низ садница стабала због заштите од директног осунчања. У травнатим површинама су предвиђена и цветна острва од перена. Површина зеленила је 680.05 м² (42,34 %).

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Са пројектованим објектом урбанистички параметри су:

заузетост парцеле	0,24 (23,54%)
изграђеност	0,24 (23,54%)
проценат зеленила	42,34%

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Пројектом су предвиђене инсталације водовода, канализације, електроенергетске инсталације, телекомуникационе инсталације, машинске инсталације.

ВОДОВОД

Пројектом су предвиђене инсталације водовода за санитарну воду и за хидрантску мрежу. Предвиђен је водоводни прикључак Ø 100 (ДН 110 ПЕ) са водомерима ДН 25 за санитарну воду и ДН 80 за хидрантску.

КАНАЛИЗАЦИЈА

Пројектом је предвиђена инсталација фекалне канализације. Инсталације атмосферске канализације нису предвиђене. Предвиђен је канализациони прикључак Ø 160 (ДН 150).

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Пројектом је предвиђена електроенергетска инсталација и прикључак са двотарифним трофазним бројилом и ангажованом снагом 17.25 kW.

МАШИНСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Пројектом је предвиђено подно водено грејање са гасним котлом капацитета мин 36 kW. Котао ће се користити и за грејање санитарне воде. Хлађење објекта је предвиђено инвертерским клима уређајима.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Пројектом је предвиђена телекомуникациона инсталација за потребе продајног простора.

ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

Објект је геометријских и ситуационих карактеристика које га у смислу заштите од пожара класификују као:

класа NP1 (пословни објект у низу висине до 10 м)
класа P1 (број лица до 20) до макс класа P3 (број лица до 100)
степен отпорности SOP II
категорија Б (пословна зграда БРГП < 400 м²)

У складу са класификацијом (> 150 м²) предвиђено је пројектовање унутрашње хидрантске мреже (5 l/s), а за спољашњу хидрантску мрежу се предвиђа коришћење уличне хидрантске мреже. У случају да не постоји улична хидрантска мрежа, биће пројектована спољашња хидрантска мрежа у оквиру парцеле предметног објекта са капацитетом према прорачуну (5 l/s), односно у складу са техничким условима ИЈО.

КОМУНАЛНИ ОТПАД

Одлагање комуналног отпада је предвиђено у стандардни контејнер запремине 1.1 м³.

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ:



Срђан Мишић, дипл.инж.грађ

1.6 НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.6.1 ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА ОБЈЕКТА

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
СПРАТНОСТ П+0
КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА бр. 4685, 4686, К.О. Рума
РУМА
15. августа 1942. бр. 78

СРПС.У.Ц2.100:2002

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ

ПРИЗЕМЉЕ ±0.00 (114.30)

ПРОДАЈНИ ДЕО

Редни број	Намена простора	Површина нето (m2)
1	Продајни простор	282,13
2	Ветробран	13,79
Укупно ПРОДАЈНИ ДЕО		295,92

ТЕХНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ

Редни број	Намена простора	Површина нето (m2)
3	Сервис	9,67
4	Магацин	41,55
5	Котларница/чајна кухиња	4,94
6	Умиваоник	2,50
7	WC	2,04
Укупно ТЕХНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ		60,70

Укупно ПРИЗЕМЉЕ	356,62
------------------------	---------------

НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	356,62
НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА x 0,97	345,92
БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА	378,00
Кефф=нето/брuto	0,915

РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПОВРШИНА

БРГП НОВИ ОБЈЕКАТ (m2)

378,00

УКУПНО БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА
ОБЈЕКТА (m2)

378,00

ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ (m2)

1606,00

УКУПНО ЗЕМЉИШТЕ ПОД ОБЈЕКТИМА (m2)

378,00

ПОВРШИНА ПОД ЗЕЛЕНИЛОМ (m2)

680,05

ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

0,24

ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ

0,24

ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИЛА

42,34 %

Одговорни пројектант:



Срђан Мишић, дипл.инж.грађ

1.7 ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

IDR A 01	СИТУАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН (ОСНОВА ПРИЗЕМЉА)	P 1:250
IDR A 02	СИТУАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН (ОСНОВА КРОВА)	P 1:250
IDR A 03	СИТУАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН (УНУТРАШЊИ САОБРАЋАЈ)	P 1:250
IDR A 04	СИТУАЦИОНИ ПЛАН СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА	P 1:250
IDR A 05	СИТУАЦИОНИ ПЛАН ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ	P 1:250
IDR A 06	ОСНОВА ТЕМЕЉА	P 1:100
IDR A 07	ОСНОВА ПРИЗЕМЉА	P 1:100
IDR A 08	ОСНОВА КРОВНЕ КОНСТРУКЦИЈЕ	P 1:100
IDR A 09	ОСНОВА КРОВА	P 1:100
IDR A 10	ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК 1-1	P 1:100
IDR A 11	ПОДУЖНИ ПРЕСЕК А-А	P 1:100
IDR A 12	ФАСАДЕ	P 1:100

BILANS POVRŠINA

KP 4685, 4686 KO RUMA
15.avgusta 1942. br.78
Akp=1606 m2

POSLOVNI OBJEKAT
P+0
RGBP 378.00 m2

RB	NAMENA	OBJEKAT 1 (novi) POSLOVNI		ukupno realizovano	PGR kriterijum
		POV (m²)	%		
1	zemljište pod objektima	378.00	23.54	0.24 <	0.50
2	izgrađenost (RGBP)	378.00	23.54	0.24 <	1.60
3	slobodna/neizgrađena površina	1228.00	76.46		
4	pešačke staze	10.73	0.67		
5	pešački plato (natkriven)	84.00	5.23		
6	trotoar	34.35	2.14		
7	istovarni plato	70.13	4.37		
8	mesto za kontajner	4.28	0.26		
9	parking	66.28	4.13		
10	interna saobraćajnica	278.18	17.32		
11	zelenilo	680.05	42.34	42.34 >	30 %
Σ=		1606.00	100.00		

LEGENDA

- regulaciona linija
- građevinska linija
- granica parcele
- kolski ulaz(izlaz)-pristup parceli
- pešački ulaz-pristup parceli
- ulaz u objekat
- laki saobraćaj - putnička vozila
- postojeći objekat
- beton
- pešačka ulazna staza
- pešački plato
- zelenilo
- novi objekat
- asfalt
- parking behaton
- kontejner za smeće

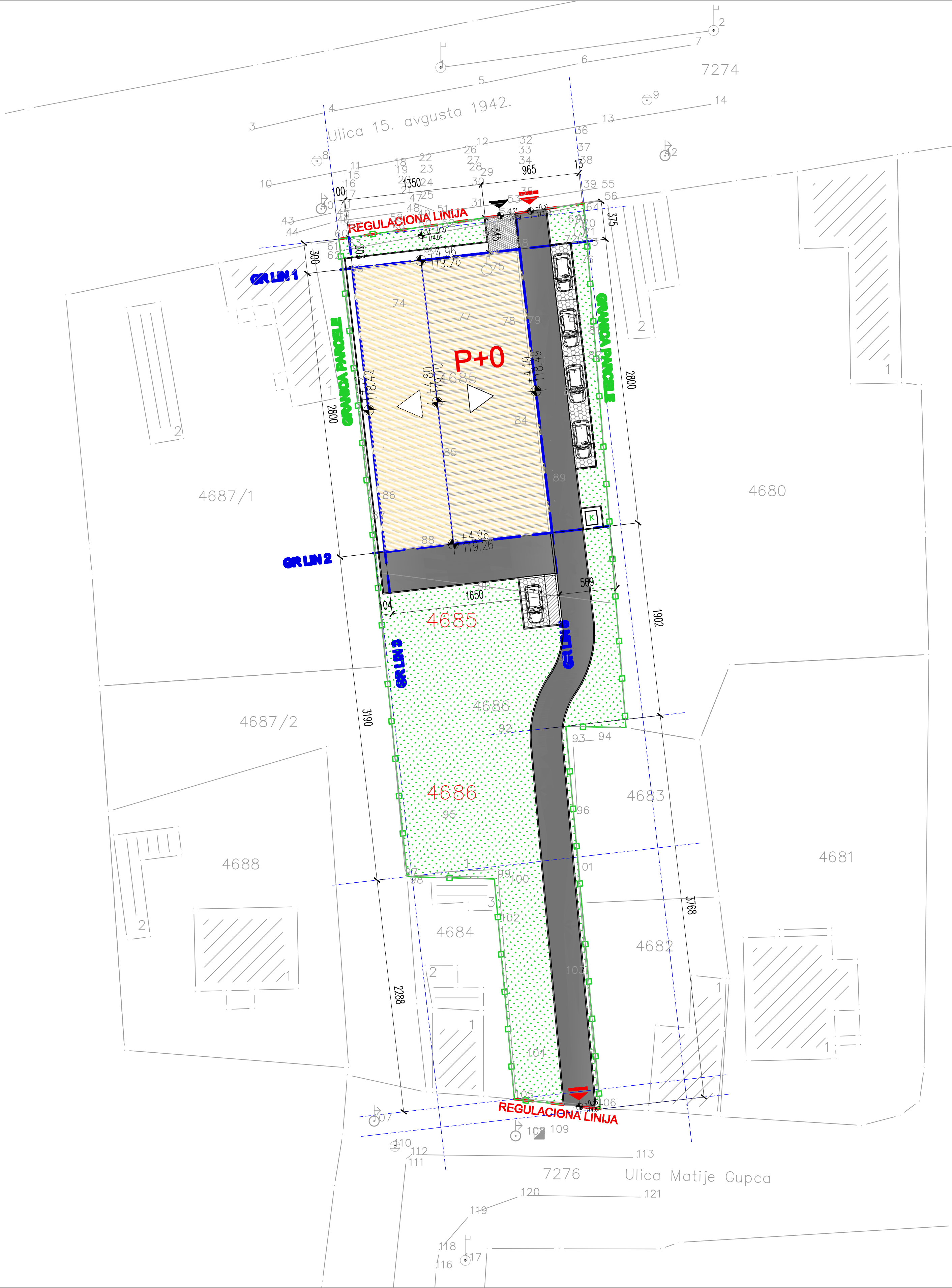
SEVER

SITUACIJA

axis projekt POSLOVNO IZDAVANJE	INVESTITOR	FLEXIMA DOO Sremska Mitrovica, Save Koraćevića br. 53
	OBJEKAT	POSLOVNI OBJEKAT, aprtnost P
A	LOKACIJA	kat. parc. br. 4685, 4686 K.O. Ruma 15. avgusta 1942 br. 78, Ruma
	FAZA	IDR - IDEJNO REŠENJE ARHITEKTURA
ELABORAT	E 102/2025 IDR	A
CRTEŽ		glavni projektant
SITUACIONO NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA		Srdan Milić, dipl.ing.grad
razmera		R 1:250
broj crteža		IDR A 01
datum		Jun 2025
		potpis i pečat

Snimawe i obrada:

"GEORAD"



POVRŠINA POD KROVOM
(POKRIVENA POVRŠINA)
App=462,00 m2

LEGENDA

- regulaciona linija
- geodetska linija
- granica parcele
- kolski ulaz(izlaz)-pristup parceli
- pešački ulaz-pristup parceli
- ulaz u objekat
- laki saobraćaj - putnička vozila

- postojeći objekat
- beton
- pešačka ulazna staza
- pešački plato
- zelenilo
- novi objekat
- asfalt
- parking behaton
- kontejner za smeće



SITUACIJA

Snimawe i obrada:
"GEORAD"

	INVESTITOR	FLEXIMA DOO Sremska Mitrovica, Save Koraćevića br. 53
	OBJEKAT	POSLOVNI OBJEKAT, aprtnost P
	LOKACIJA	kat. parc. br. 4685, 4686 K.O. Ruma 15. avgusta 1942 br. 78, Ruma
	FAZA	IDR - IDEJNO REŠENJE ARHITEKTURA
ELABORAT	E 102/2025 IDR	
CRTEŽ		glavni projektant
SITUACIONO NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA		Srdan Milić, dipl.ing.grad
razmera		R 1:250
broj crteža		IDR A 02
datum		Jun 2025
		potpis i pečat

UNUTRAŠNJI SAOBRAĆAJ

KOLSKI SAOBRAĆAJ
ULAZ - sa ulice 15. avgust 1942.
IZLAZ - na ulicu Matije Gupca

saobraćaj na parcelama -
JEDNOSMERAN

PARKING
4 parking mesta
uzdužno parkiranje (2,00x5,50)
1 parking mesto za invalide
bočno parkiranje (3,75x5,00)

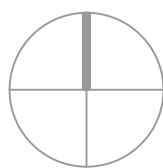
širina kolovoza 3,00 m
širina istovarnog platoa 4,00 m
širina pešačkog platoa 3,00 m

LEGENDA

- regulaciona linija
građevinska linija
granica parcele
- kolski ulaz(izlaz)-pristup parceli
pešački ulaz-pristup parceli
ulaz u objekat
- laki saobraćaj - putnička vozila
smer kretanja vozila
poprečni pad kolovoza

- postojeći objekat
beton
pešačka ulazna staza
pešački plato
zelenilo
novi objekat
asfalt
parking behaton

SEVER



SITUACIJA

	INVESTITOR	FLEXIMA DOO Sremska Mitrovica, Save Kovachevica br. 53
	OBJEKAT	POSLOVNI OBJEKAT, aprtnost P
	LOKACIJA	kst. parc. br. 4685, 4686 K.O. Ruma 15. avgusta 1942 br. 78, Ruma
FAZA	IDR - IDEJNO REŠENJE ARHITEKTURA	
ELABORAT	E 102/2025 IDR	
CRTEŽ		glavni projektant
SITUACIONO NIVELACIONI PLAN		Srdan Milić, dipl.ing.grad
UNUTRAŠNJI SAOBRAĆAJ		licenca ZKS br. 311 8133 04
razmera		R 1:250
broj crteža		IDR A 03
datum		jun 2025
		potpis i pečat

Snimawe i obrada:
"GEORAD"

REPUBLIKA SRBIJA
S.O. Ruma
K.O. Ruma

KATASTARSKO – TOPOGRAFSKI PLAN
za parcele broj 4685 i 4686
R=1:500

SITUACIJA
SINHRON PLAN
INSTALACIJA

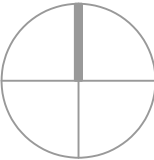
površina parcela 1606 m2
KATASTARSKE PARCELE
KP 4685, 4686
K.O. RUMA
ulica 15.avgusta 1942. br. 78

LEGENDA

- regulaciona linija
- gradovinska linija
- granica parcele
- kolski ulaz(izlaz)-pristup parceli
- pešački ulaz-pristup parceli
- ulaz u objekat
- VODOVOD
- FEKALNA KANALIZACIJA
- ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE
- TELEKOMUNIKACIONE INSTALACIJE
- GASNA INSTALACIJA
- spolješnji hidrant
- kanalizacioni šaht
- kontejner za smeće

- postojeći objekat
- beton
- pešačka ulazna staza
- pešački plato
- zelenilo
- novi objekat
- asfalt
- parking behaton

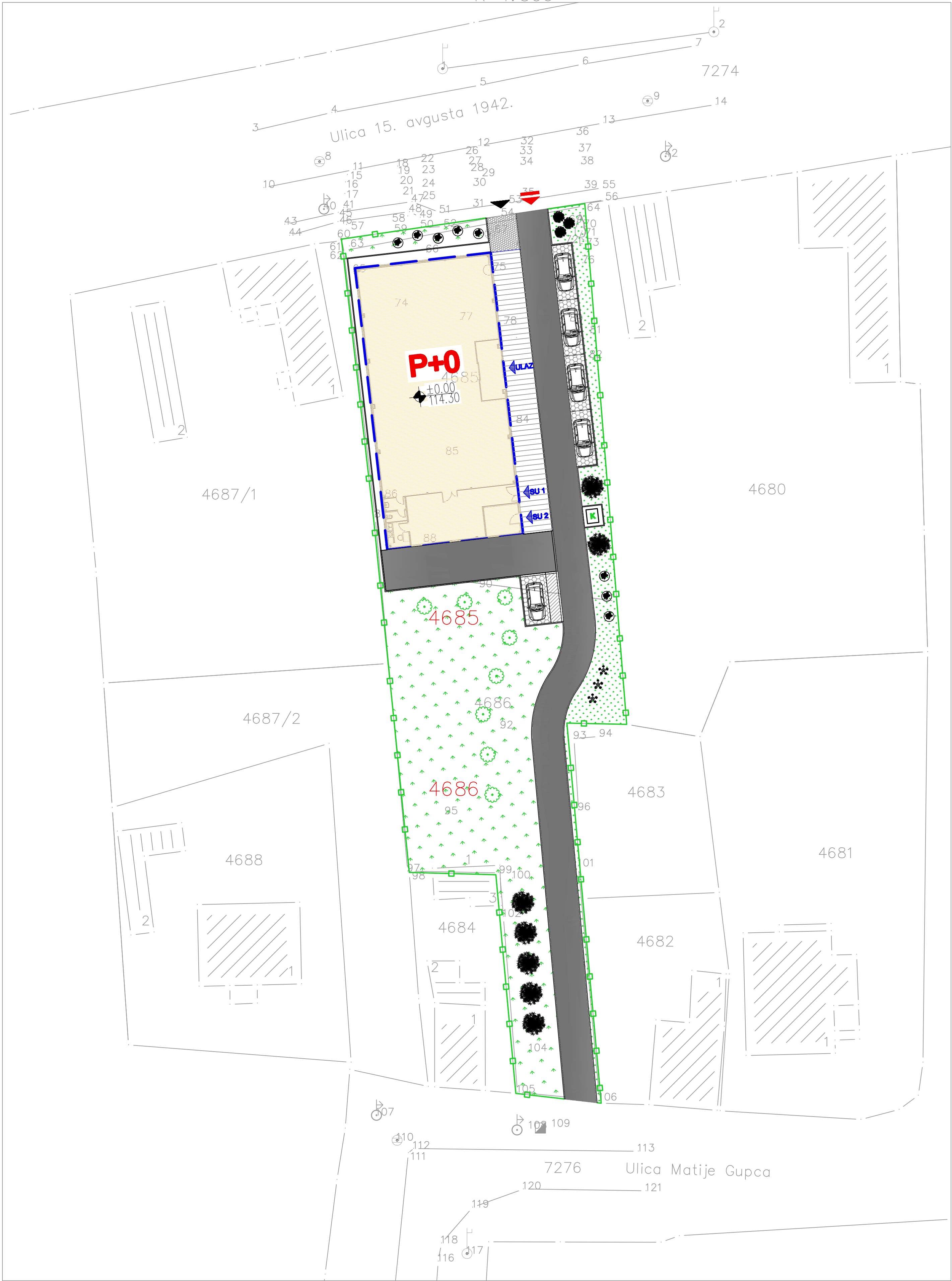
SEVER



SITUACIJA

	INVESTITOR FLEXIMA DOO Sremska Mitrovica, Save Kovačevića br. 63	
OBJEKT POSLOVNI OBJEKT, spratnost P		
LOKACIJA kat. parc. br. 4685, 4686 K.O. Ruma 15. avgusta 1942 br. 78, Ruma		
FAZA IDR - IDEJNO REŠENJE ARHITEKTURA		A
ELABORAT E 102/2025 IDR		
CRTEŽ SITUACIONI PLAN SINHRON PLAN INSTALACIJA		glavni projektant Srdan Milić, dipl.ing.građ licenca INIS br. 311 6133 04 potpis i pečat
razmera R 1:250		
broj crteža IDR A 04		
datum jun 2025		

Snimawe i obrada:
"GEORAD"



SITUACIJA PARTERNO UREDJENJE

LEGENDA

- postojeći objekat
- beton
- pešačka ulazna staza
- pešački plato nadstrešnica
- zelenilo
- novi objekat
- asfalt
- parking behaton
- kontejner za smeće

- zimzeleno stablo srednjeg rasta
- listopadno žbunasto rastinje
- zimzeleno nisko rastinje
- perene
- sejana trava

POVRŠINA POD ZELENILOM
Az=680,05 m2 (42,34%)

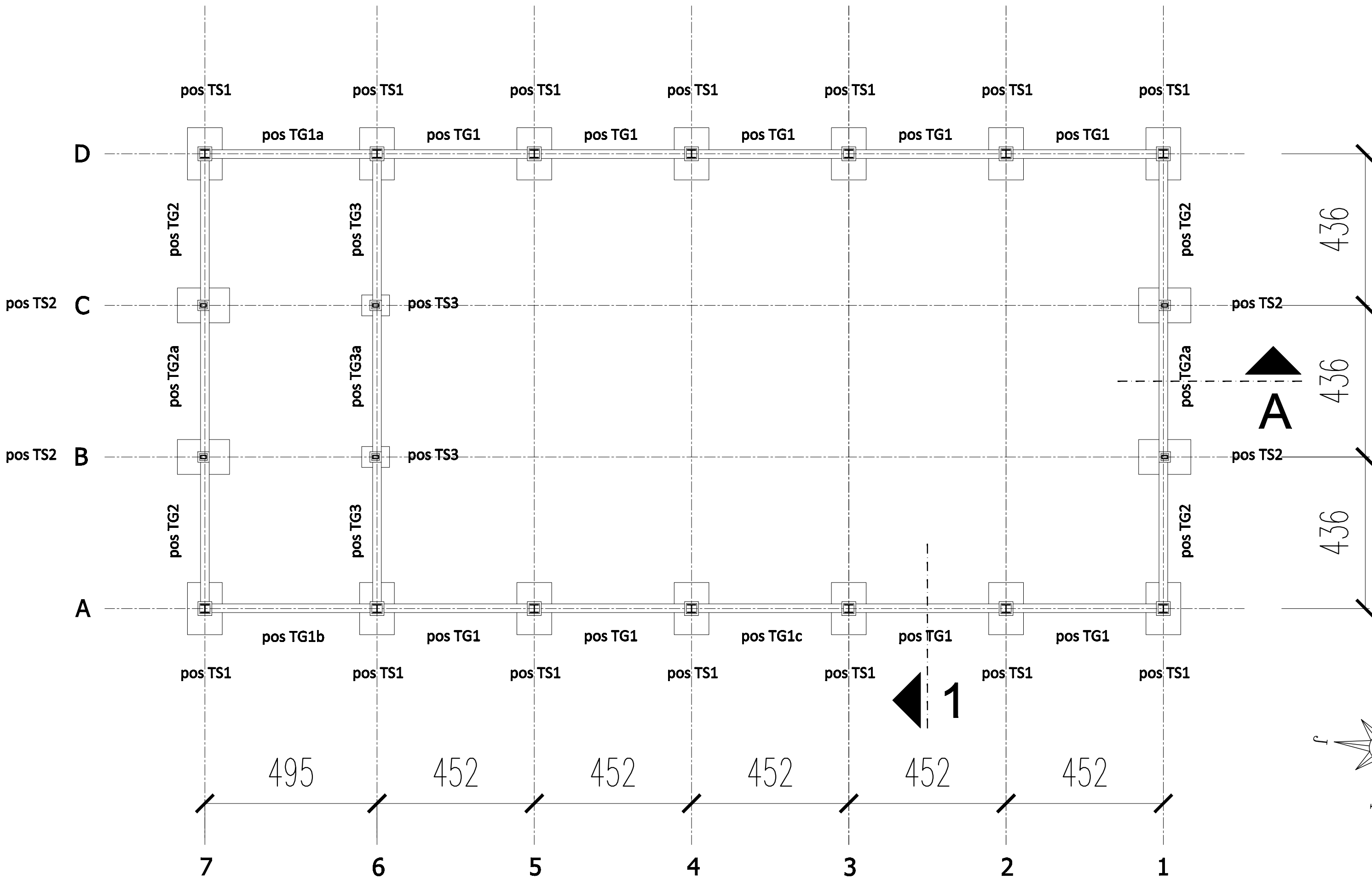
SEVER



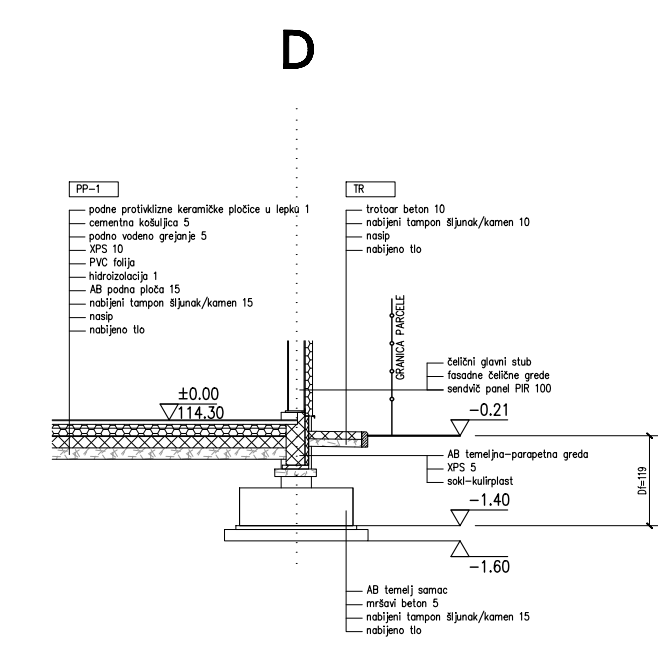
SITUACIJA

Snimawe i obrada:
"GEORAD"

	INVESTITOR	FLEXIMA DOO Sremska Mitrovica, Save Kovačevića br. 63
	OBJEKT	POSLOVNI OBJEKT, aprtnost P
	LOKACIJA	kat. parc. br. 4685, 4686 K.O. Ruma 15. avgusta 1942 br. 78, Ruma
	FAZA	IDR - IDEJNO REŠENJE ARHITEKTURA
ELABORAT	E 102/2025 IDR	
CRTEŽ		glavni projektant
SITUACIONI PLAN PARTERNO UREDJENJE OZELENJAVANJE		Srdan Milić, dipl.ing.grad
		licenca ZKS br. 311 8133 04
razmera		R 1:250
broj crteža		IDR A 05
datum		jun 2025
		potpis i pečat

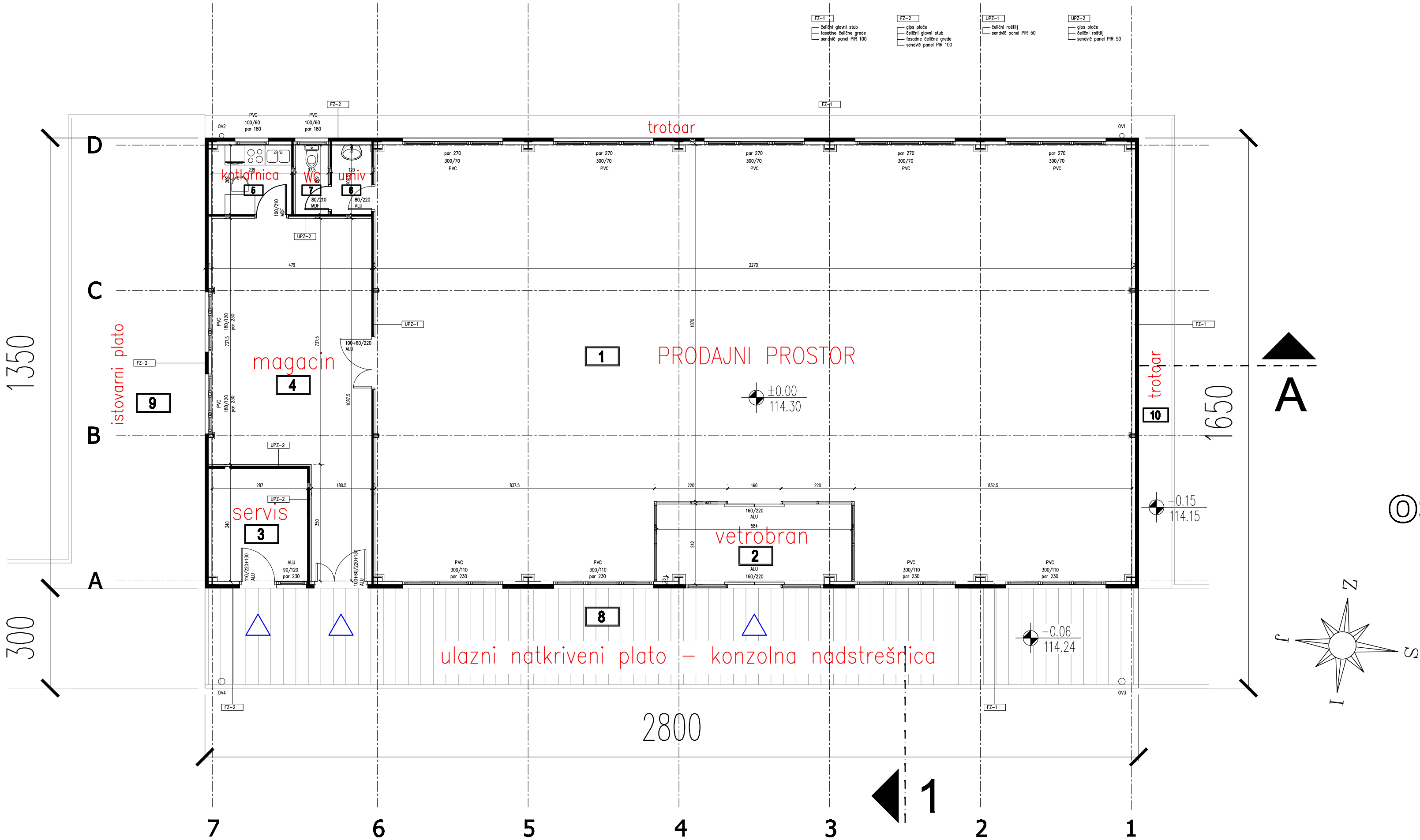


KARAKTERISTIČAN DETALJ - PRESEK 1-1



OSNOVA TEMELJA

	INVESTITOR	FLEXIMA DOO Sremska Mitrovica, Save Kovačevića br. 53
	OBJEKT	POSLOVNI OBJEKT, spratnost P
	LOKACIJA	kat. parc. br. 4885, 4886 K.O. Ruma 15. avgusta 1942 br. 78, Ruma
FAZA	IDR - IDEJNO REŠENJE ARHITEKTURA	A
ELABORAT	E 102/2025 IDR	
CRTEŽ		glavni projektant
OSNOVA TEMELJA		Srdan Milić, dipl.ing.grad
		Iloanca IKS br. 311 6133 04
		potpis i pečat
razmera		R 1:100
broj crteža		IDR A 06
datum		jun 2025



POSLOVNI OBJEKAT			
PRIZEMLJE - h _{min} =3.52 m			
RB	NAZIV PROSTORIJE	POV	OBIM
1	Prodajni prostor	282.13	80.00
2	Vetrobran	13.79	17.38
ukupno PRODAJNI DEO		295.92	

3	servis	9.67	12.51	ker. pločice
4	magacin	41.55	31.86	ker. pločice
5	kitchenica/čajna kuhinja	4.94	8.95	ker. pločice
6	umivaonik	2.50	6.58	ker. pločice
7	wc	2.04	6.13	ker. pločice
ukupno TEHNIČKE PROSTORIJE		60.70		

UKUPNO prizemlje (netto) 356.62 m2

POSLOVNI OBJEKAT - PRIZEMLJE

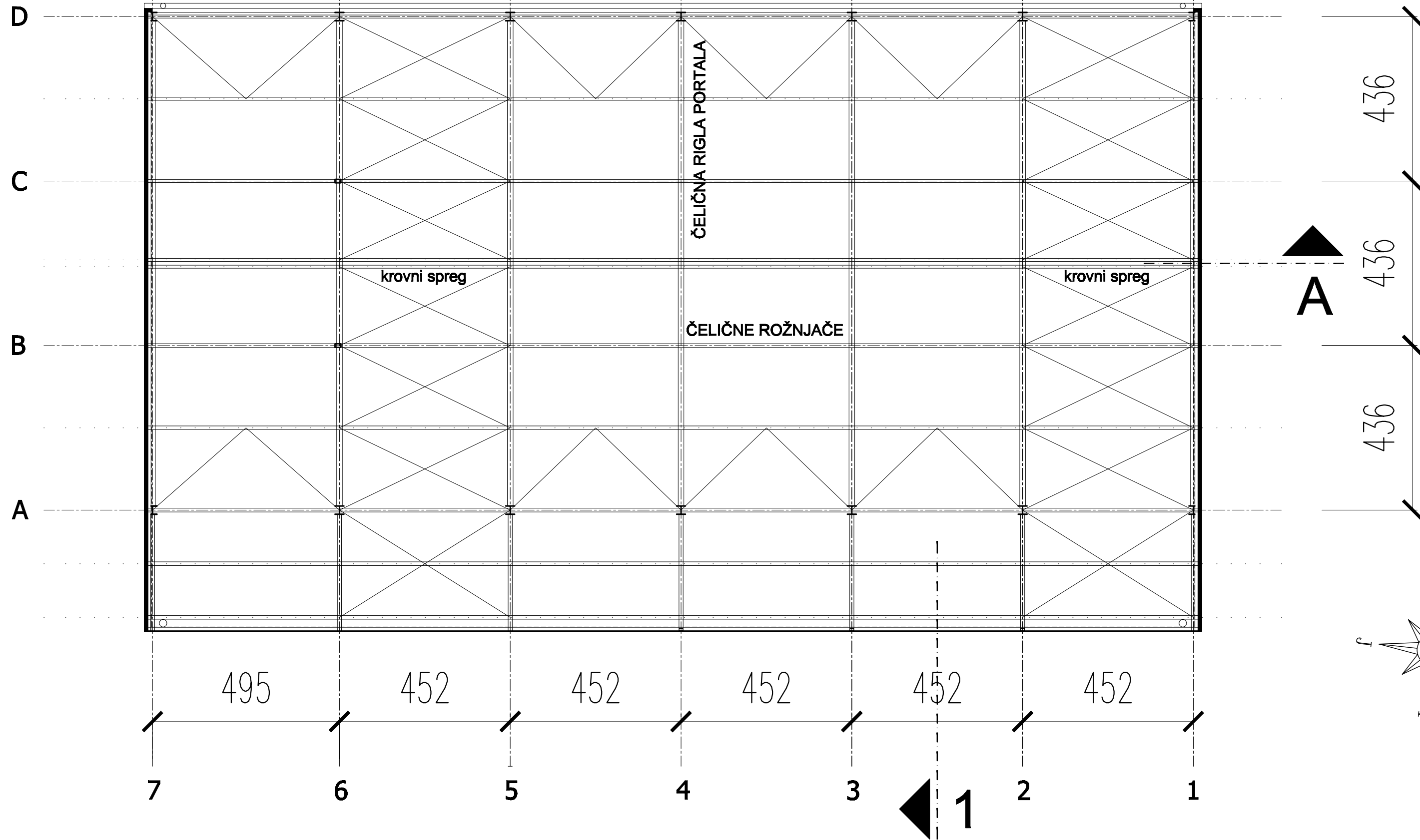
netto površina (x 0.97)	345.92 m2
građevinska bruto površina	378.00 m2
k eff =netto/gbp	0.915

8	ulazni natkriveni plato	84.00
9	istovarni plato	70.13
10	trotar	34.35

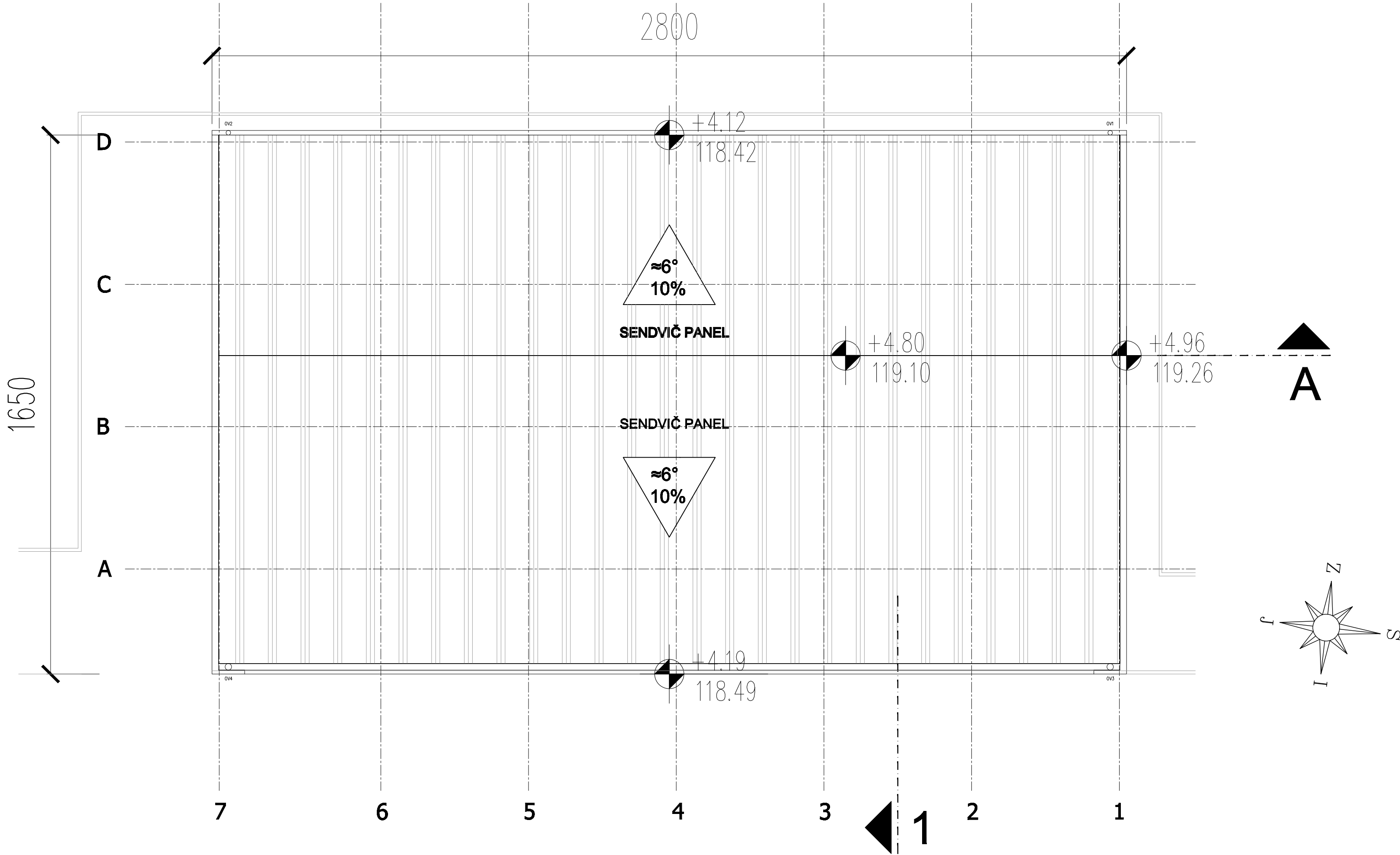
OSNOVA PRIZEMLJA

	INVESTITOR FLEXIMA DOO Srećka Mitrovića, Save Kovačevića br. 53
OBJEKAT	POSLOVNI OBJEKAT, spratnost P
LOKACIJA	kat. parc. br. 4685, 4686 K.O. Ruma 15. avgusta 1942 br. 78, Ruma
FAZA	IDR - IDEJNO REŠENJE ARHITEKTURA
ELABORAT	E 102/2025 IDR
CRTEŽ	OSNOVA PRIZEMLJA
razmera	R 1:100
broj crteža	IDRA 07
datum	jun 2025
glavni projektant Srdan Milić, dipl.ing.grad Iloanca IKS br. 311 6133 04 potpis i pečat	

OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE



 Projekovanje, nadzor, inženjering Srećka Mitrović	INVESTITOR FLEXIMA DOO Srećka Mitrović, Save Kovačevića br. 53
A	OBJEKAT POSLOVNI OBJEKAT, spratnost P
	LOKACIJA kat. parc. br. 4885, 4886 K.O. Ruma 15. avgusta 1942 br. 78, Ruma
FAZA ELABORAT	IDR - IDEJNO REŠENJE ARHITEKTURA E 102/2025 IDR
CRTEŽ OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE	
razmera broj crteža datum	R 1:100 IDR A 08 jun 2025
glavni projektant Srećka Mitrović, dipl.ing.grad licenca IKS br. 311 6133 04 potpis i pečat	
 	

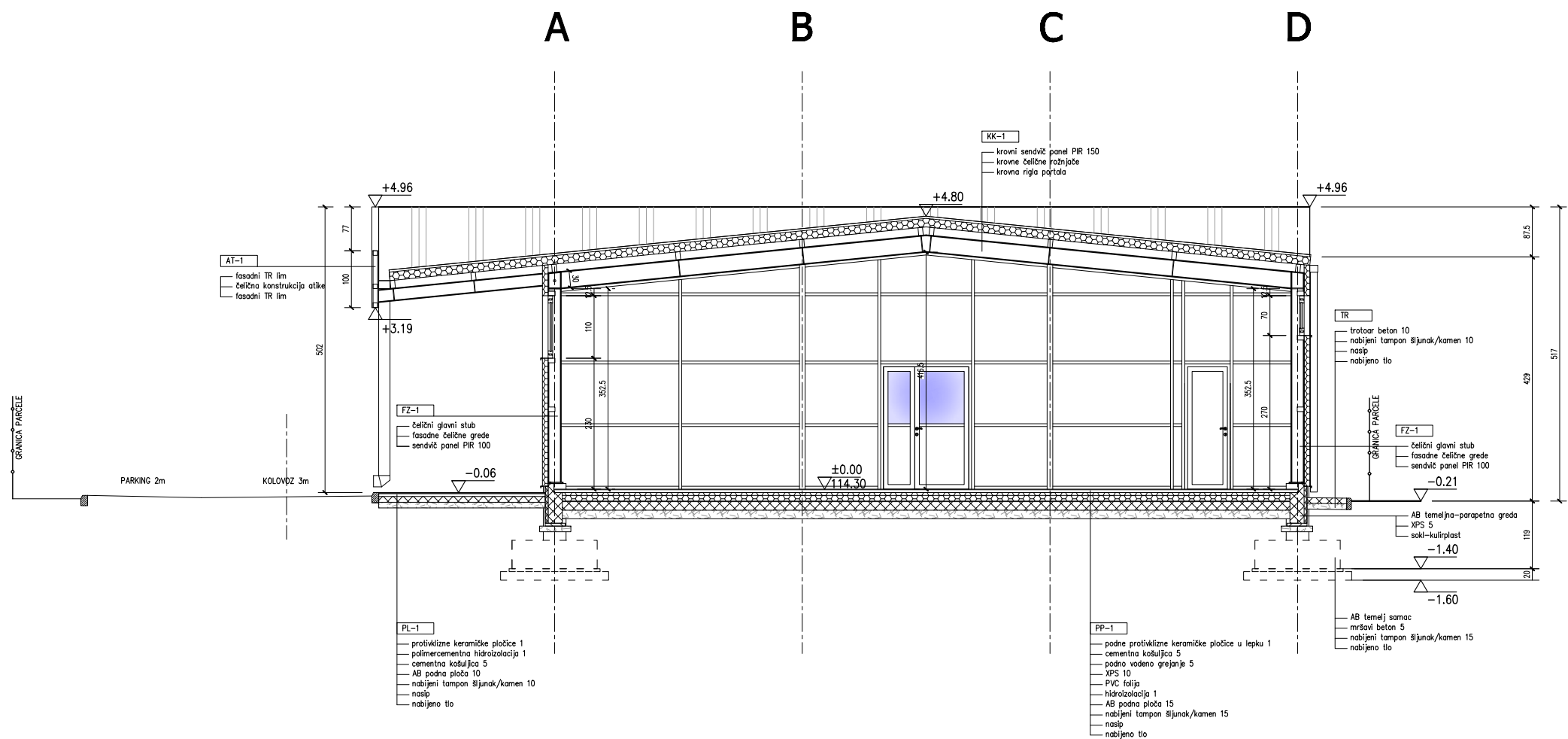


OSNOVA KROVA

 axis projekt Projektovanje, radovi, inženjering Sremska Mitrovica	INVESTITOR	FLEXIMA DOO Sremska Mitrovica, Save Kovačevića br. 53
	OBJEKAT	POSLOVNI OBJEKAT, spratnost P
A	LOKACIJA	kat. parc. br. 4685, 4686 K.O. Ruma 15. avgusta 1942 br. 78, Ruma
FAZA	IDR - IDEJNO REŠENJE ARHITEKTURA A	
ELABORAT	E 102/2025 IDR	
CRTEŽ		glavni projektant Srđan Milić, dipl.ing.grad
OSNOVA KROVA		licenca IKS br. 311 6133 04
		potpis i pečat
razmera	R 1:100	
broj crteža	IDR A 09	
datum	jun 2025	

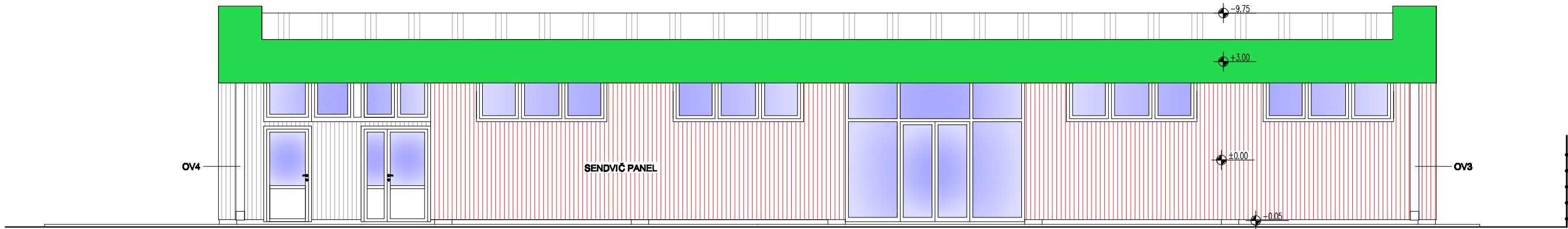


PRESEK 1-1

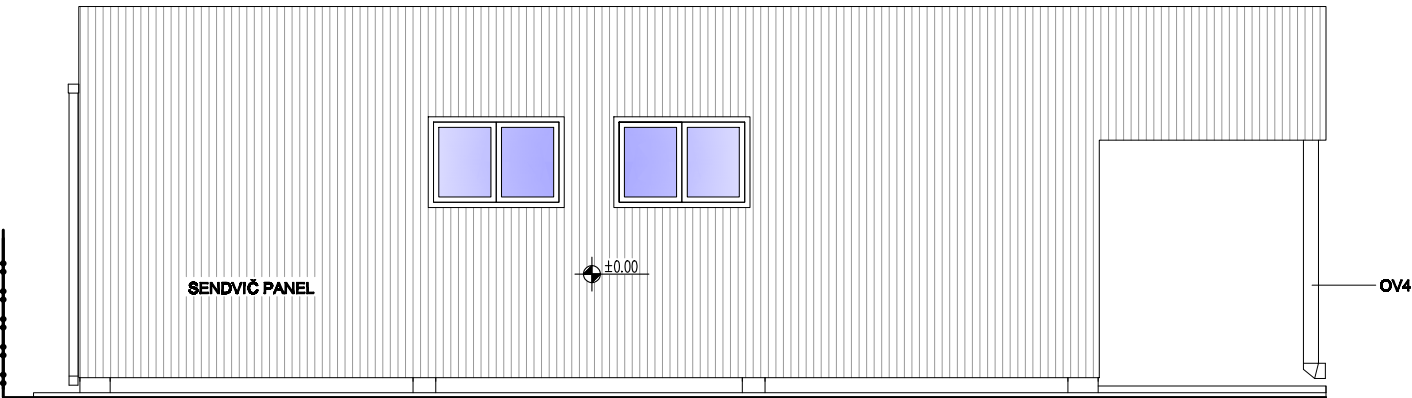


 Projekovanje, nadzor, inženjering Sremska Mitrovica	INVESTITOR	FLEXIMA DOO Sremska Mitrovica, Save Kovačevića br. 53
	OBJEKT	POSLOVNI OBJEKT, spratnost P
A	LOKACIJA	kat. parc. br. 4685, 4686 K.O. Ruma 15. avgusta 1942 br. 78, Ruma
	FAZA	IDR - IDEJNO REŠENJE ARHITEKTURA
ELABORAT	E 102/2025 IDR	
CRTEŽ		glavni projektant
PRESEK 1-1		Srdan Milić, dipl.ing.građ
		licenca IKS br. 311 8133 04
razmera		R 1:100
broj crtača		IDR A 10
datum		jun 2025
		potpis i pečat
		 

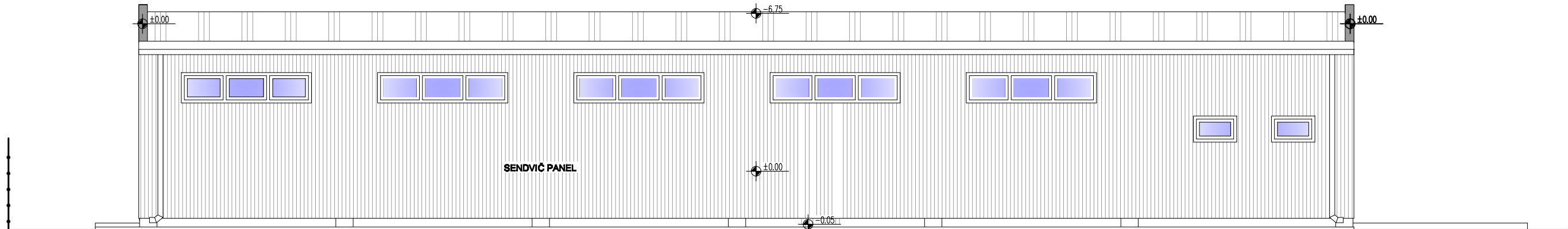
ISTOČNA FASADA



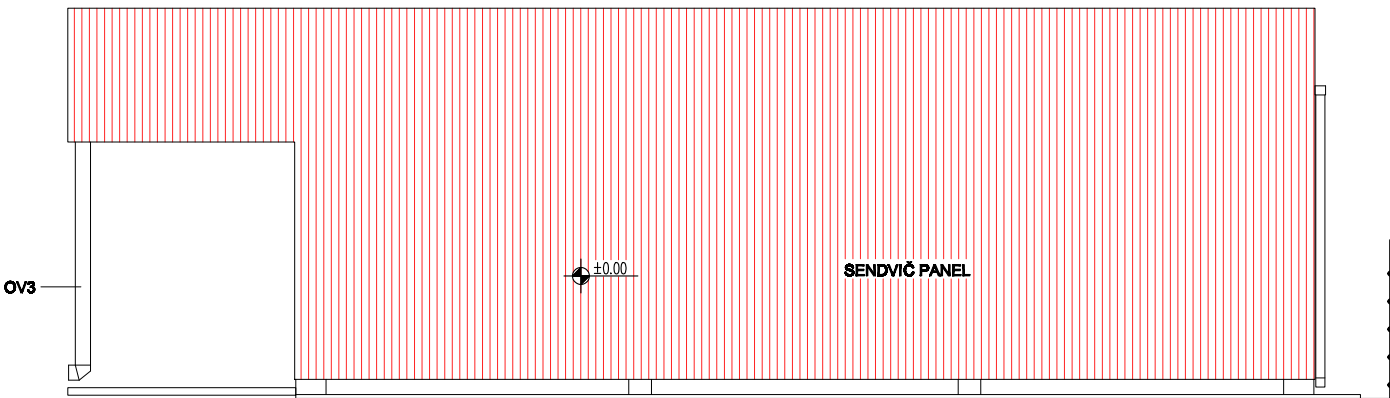
JUŽNA FASADA



ZAPADNA FASADA



SEVERNA FASADA



FASADE

 axis projekt Projekovanje, radovi, inženjering POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI	INVESTITOR	FLEXIMA DOO Sremska Mitrovica, Save Kovačevića br. 53
	OBJEKT	POSLOVNI OBJEKT, spratnost P
	LOKACIJA	kat. parc. br. 4885, 4886 K.O. Ruma 15. avgusta 1942 br. 78, Ruma
		
FAZA	IDR - IDEJNO REŠENJE ARHITEKTURA 	
ELABORAT	E 102/2025 IDR	
CRTEŽ		
FASADE		
razmera	R 1:100	
broj crteža	IDR A 12	
datum	jun 2025	

glavni projektant Srđan Milić, dipl.ing.građ	
licenca IKS br. 311 8133 04	
potpis i pečat	
	