



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

## ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

**A:** 27 Октобра 7а, 22400 Рума

**T:** 022 430 726

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

**ПИБ:** 112313132 **МБ:** 21648027

**ТР:** 160-6000000840963-33

**ТР:** 205-358821-34

**УП бр.1/6-5/25**

### УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ЗА ТРГОВИНУ

на к.п. бр. 2916/3 к.о. Рума,  
угао улица Првомајске и Павловачке

Рума, септембар 2025.год.



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: 160-60000000840963-33

ТР: 205-358821-34

### СЕКТОР ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ЗА ТРГОВИНУ на к.п. бр. 2916/3 к.о. Рума, угао улица Првомајске и Павловачке

ИНВЕСТИТОР : Богдановић Стеван и Богдановић Анђелка

ИЗРАЂИВАЧ : Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

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

ОДГОВОРНИ  
УРБАНИСТА: Биљана Милутиновић, диа

САРАДНИЦИ: Александра Гигов, маст.инж.урб.  
Зорица Јозић,геодета  
Валерија Пејаковић, помоћ.геод.  
Петар Унтербергер, дипл.инж.саоб.

ОВЕРАВА: Општинска управа Рума  
Одељење за урбанизам и грађење

ШЕФ ОДЕЉЕЊА: Љиљана Ђукић Ковачевић, дипл. правник

---

Рума, септембар 2025.год.

## **САДРЖАЈ:**

### **I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

---

- Копија лиценце за одговорног урбанисту
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

### **II ПРИЛОЗИ**

---

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

### **III ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

---

#### УВОД

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

### **IV ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ**

---

- |         |                                                                |
|---------|----------------------------------------------------------------|
| Лист 1  | ИЗВОД ИЗ ПЛАНА - шири приказ локације у насељу                 |
| Лист 1а | ИЗВОД ИЗ ПЛАНА - ужи приказ локације                           |
| Лист 2  | ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ                                                |
| Лист 3  | СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПАРТЕРНОГ УРЕЂЕЊА                            |
| Лист 4  | САОБРАЋАЈ И РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ                     |
| Лист 5  | ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ |

### **V САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА**

---

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

---



## ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија  
Агенција за привредне регистре



5000183229699

Регистар привредних субјеката

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 : JAVNO URBANISTIČKO PREDUZEĆE PLAN RUMA са матичним бројем 08161259, које заступа директор друштва Милка Павловић ЈМБГ 2603961885039; и JAVNO KOMUNALNO PREDUZEĆE PARKING И ИНФРАСТРУКТУРА РУМА са матичним бројем 08639787, које заступа директор друштва Владислава Стаменовић ЈМБГ 0504965885046, престају да постоје и оснива се ново привредно друштво Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума.

Датум оснивачког акта: 18.12.2020 године

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

**Регистрација документа:**

Уписује се:

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

## Образложење

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

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

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

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

### УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР  
Миладин Маглов

### ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти могу обавезно да употребљавају печат у словима латиница и другим документима



Република Србија  
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката  
БД 93494/2022

Дана, 26.10.2022. године  
Београд

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АГЕНЦИЈА ЗА ПРИВРЕДНЕ РЕГИСТРЕ  
Број 1016/22  
РУМА 28.10.2022 год.



5000206993804

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума, матични број: 21648027, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

### РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

#### Промена пословног имена:

Брише се:

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Уписује се:

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

### Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 20.10.2022. године регистрациону пријаву промене података број БД 93494/2022 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

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



РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



Република Србија  
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката  
БД 93490/2022

Дана, 26.10.2022. године  
Београд

ЈЛ ЗА УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА  
ПРАВИЛНИК ОДЛУКА  
Број 1015/22  
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 РУМА  
Број: 117/23  
РУМА 21.02.23 год.



5000211915754

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019 и 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, матични број: 21648027, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Владислава Пловић

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: 0,05000000000000%

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



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Биљана П. Милутиновић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 1808971136546

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0951 06



У Београду,  
28. децембра 2006. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић  
дипл. грађ. инж.

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



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

## ПОТВРДУ

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

**200 0951 06**

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

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



Председник Управног одбора  
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.



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

Број : 425-2/2025

Рума, 28.05.2025.године

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

### РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

- **УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ЗА ТРГОВИНУ НА К.П. БР: 2916/3 К.О. РУМА, УГАО УЛИЦА ПРВОМАЈСКЕ И ПАВЛОВАЧКЕ.**

В.Д. ДИРЕКТОРКА

Владислава Повић, дипл.инж.грађ.





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.1/6-5/2025 - Урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу пословног објекта за трговину на к.п. бр. 2916/3 к.о. Рума, угао улица Првомајске и Павловачке.

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

Изјављујем да је Урбанистички пројекат - Урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу пословног објекта за трговину на к.п. бр. 2916/3 к.о. Рума, угао улица Првомајске и Павловачке израђен у складу са:

- Законом о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023),
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019),
- Планом генералне регулације Руме ("Службени лист општина Срема", бр. 32/21, 2/23, 9/24, 7/25).

Одговорни урбаниста:

Биљана Милутиновић, дипл. инж. арх.

Број лиценце:

200 0951 06

Печат:



Потпис:



ПРИЛОЗИ



www.planruma.rs

## JAVNO PREDUZETE URBANIZAM I IZGRADNJA RUMA

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

2916/3 КО Рума  
уписане/-их у Лист непокретности број 5289 КО Рума

Планирана изградња односи се на

IZGRADNju POSLOVNOG objekta  
za Trgovinu

#### Прилог

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

#### Подносилац захтева:

Ботан

(име, презиме / назив предузећа)

PRVONAJSKA 65

(адреса / седиште)

У Руми, 12.05.2025.  
(датум)

065/8031308  
(контакт телефон)



P=1:500

Фебруар 2025.године



снимање и обрада:  
"Гео-Сфера" Рума



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Рума

Железничка 10

Број: 952-04-094-4116/2025

КО: Рума

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:  
2916/3

Размера штампе: 1:500



**НАПОМЕНА:** Такса за пружање услуга Завода наплаћена у складу са чланом 2156, Закона о РАТ, у износу од 940.00 динара.

Датум и време издавања:

07.03.2025 године у 09:58

Овлашћено лице:

М.П.

АЛЕКСАНДАР

ЂУЏИЋ

006908050 Sign

Digitally signed by АЛЕКСАНДАР ЂУЏИЋ  
006908050 Sign  
DN: cn=ALEKSANDAR DJUDIC, o=006908050, serialNumber=PNORS-1408967880038, st=ЂУЏИЋ, givenName=АЛЕКСАНДАР, cn=АЛЕКСАНДАР ЂУЏИЋ 006908050 Sign  
Date: 2025.03.07 10:53:22 +01'00'



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Одељење за катастар инфраструктуре Нови Сад

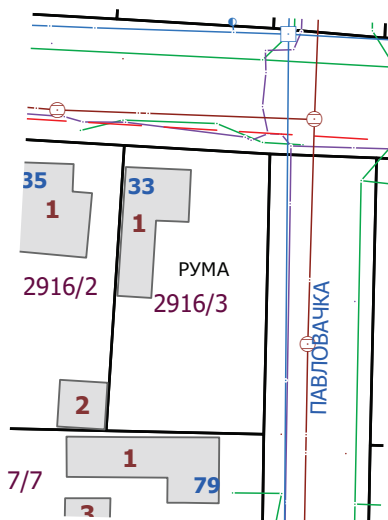
Број: 956-302-4402/2025



## КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина РУМА

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

Нови Сад

26.02.2025. године

Овлашћено лице

Miroslav Mihaljević



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 26.05.2025. 20:14:11

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

|                                                                |                                        |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Подаци о непокретности                                         | fb3a6452-c3bd-49e0-8a8b-a6b46a00989b   |
| Матични број општине:                                          | 80357                                  |
| Општина:                                                       | РУМА                                   |
| Матични број катастарске општине:                              | 803286                                 |
| Катастарска општина:                                           | РУМА                                   |
| Датум ажурности:                                               | 23.05.2025. 14:57                      |
| Служба:                                                        | РУМА                                   |
| Извор податка:                                                 | РУМА, ЈЕ                               |
| 1. Подаци о парцели - А лист                                   |                                        |
| Потес / Улица:                                                 | ПРВОМАЈСКА                             |
| Број парцеле:                                                  | 2916/3                                 |
| Површина m²:                                                   | 753                                    |
| Број извода (*):                                               | 5289                                   |
| Подаци о делу парцеле                                          |                                        |
| Број дела:                                                     | 1                                      |
| Врста земљишта:                                                | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ           |
| Култура:                                                       | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |
| Површина m²:                                                   | 106                                    |
| Имаоци права на парцели - Б лист                               |                                        |
| Назив:                                                         | БОГДАНОВИЋ (ЉУБОМИР) АНЂЕЛКА           |
| Адреса:                                                        | РУМА, ПРВОМАЈСКА 065                   |
| Матични број лица:                                             | 0405980885011                          |
| Врста права:                                                   | СВОЈИНА                                |
| Облик својине:                                                 | ПРИВАТНА                               |
| Удео:                                                          | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1   |
| Назив:                                                         | БОГДАНОВИЋ (МИЛАН) СТЕВАН              |
| Адреса:                                                        | РУМА, ПРВОМАЈСКА 65                    |
| Матични број лица:                                             | 0803978880040                          |
| Врста права:                                                   | СВОЈИНА                                |
| Облик својине:                                                 | ПРИВАТНА                               |
| Удео:                                                          | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 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:                                                   | ПРВОМАЈСКА                             |
| Кућни број:                                                    | 33                                     |
| Кућни подброј:                                                 |                                        |
| Површина m²:                                                   | 106                                    |
| Корисна површина m²:                                           | 85                                     |
| Грађевинска површина m²:                                       | 115                                    |
| Начин коришћења и назив објекта:                               | ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА              |

|                         |                                               |
|-------------------------|-----------------------------------------------|
| Правни статус објекта:  | ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА |
| Број етажа под земљом:  | 1                                             |
| Број етажа у приземљу:  | 1                                             |
| Број етажа над земљом:  |                                               |
| Број етажа у поткровљу: |                                               |

---

**Имаоци права на објекту**

---

|                    |                                      |
|--------------------|--------------------------------------|
| Назив:             | БОГДАНОВИЋ (ЉУБОМИР) АЊБЕЛКА         |
| Адреса:            | РУМА, ПРВОМАЈСКА 065                 |
| Матични број лица: | 0405980885011                        |
| Врста права:       | СВОЈИНА                              |
| Облик својине:     | ПРИВАТНА                             |
| Удео:              | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1 |

---

|                    |                                      |
|--------------------|--------------------------------------|
| Назив:             | БОГДАНОВИЋ (МИЛАН) СТЕВАН            |
| Адреса:            | РУМА, ПРВОМАЈСКА 65                  |
| Матични број лица: | 0803978880040                        |
| Врста права:       | СВОЈИНА                              |
| Облик својине:     | ПРИВАТНА                             |
| Удео:              | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 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 | 26.05.2025. 20:14:55

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

|                                   |                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Подаци о непокретности            | 4cecee2b-f10d-401a-94e7-352674850d1b |
| Матични број општине:             | 80357                                |
| Општина:                          | РУМА                                 |
| Матични број катастарске општине: | 803286                               |
| Катастарска општина:              | РУМА                                 |
| Датум ажурности:                  | 23.05.2025. 14:57                    |
| Служба:                           | РУМА                                 |
| Извор податка:                    | РУМА, ЈЕ                             |
| 1. Подаци о парцели - А лист      |                                      |
| Потес / Улица:                    | ПРВОМАЈСКА                           |
| Број парцеле:                     | 2916/3                               |
| Површина m²:                      | 753                                  |
| Број извода (*):                  | 5289                                 |
| Подаци о делу парцеле             |                                      |
| Број дела:                        | 2                                    |
| Врста земљишта:                   | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ         |
| Култура:                          | ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ   |
| Површина m²:                      | 500                                  |
| Имаоци права на парцели - Б лист  |                                      |
| Назив:                            | БОГДАНОВИЋ (ЉУБОМИР) АНЂЕЛКА         |
| Адреса:                           | РУМА, ПРВОМАЈСКА 065                 |
| Матични број лица:                | 0405980885011                        |
| Врста права:                      | СВОЈИНА                              |
| Облик својине:                    | ПРИВАТНА                             |
| Удео:                             | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1 |
| Назив:                            | БОГДАНОВИЋ (МИЛАН) СТЕВАН            |
| Адреса:                           | РУМА, ПРВОМАЈСКА 65                  |
| Матични број лица:                | 0803978880040                        |
| Врста права:                      | СВОЈИНА                              |
| Облик својине:                    | ПРИВАТНА                             |
| Удео:                             | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 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 магистралне државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 26.05.2025. 20:15:03

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

|                                   |                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Подаци о непокретности            | 0e0a1ef4-7c77-41f0-9d16-bd60ce9fce40 |
| Матични број општине:             | 80357                                |
| Општина:                          | РУМА                                 |
| Матични број катастарске општине: | 803286                               |
| Катастарска општина:              | РУМА                                 |
| Датум ажурности:                  | 23.05.2025. 14:57                    |
| Служба:                           | РУМА                                 |
| Извор податка:                    | РУМА, ЈЕ                             |

1. Подаци о парцели - А лист

|                  |            |
|------------------|------------|
| Потес / Улица:   | ПРВОМАЈСКА |
| Број парцеле:    | 2916/3     |
| Површина m²:     | 753        |
| Број извода (*): | 5289       |

Подаци о делу парцеле

|                 |                              |
|-----------------|------------------------------|
| Број дела:      | 3                            |
| Врста земљишта: | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ |
| Култура:        | ЊИВА 1. КЛАСЕ                |
| Површина m²:    | 147                          |

Имаоци права на парцели - Б лист

|                    |                                      |
|--------------------|--------------------------------------|
| Назив:             | БОГДАНОВИЋ (ЉУБОМИР) АЊБЕЛКА         |
| Адреса:            | РУМА, ПРВОМАЈСКА 065                 |
| Матични број лица: | 0405980885011                        |
| Врста права:       | СВОЈИНА                              |
| Облик својине:     | ПРИВАТНА                             |
| Удео:              | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1 |
| Назив:             | БОГДАНОВИЋ (МИЛАН) СТЕВАН            |
| Адреса:            | РУМА, ПРВОМАЈСКА 65                  |
| Матични број лица: | 0803978880040                        |
| Врста права:       | СВОЈИНА                              |
| Облик својине:     | ПРИВАТНА                             |
| Удео:              | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 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 магистралне државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

---

7Потврђује се да подаци у овом изводу представљају одштампани истоветан визуелни приказ података, прибављен путем сервисне магистрале, из базе података Геодетског катастарског информационог система Републичког геодетског завода на основу уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација "Службени гласник РС", број 91 од 26. јуна 2020.

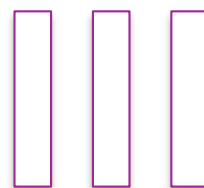
---

Датум ажурности извода из листа непокретности : 23.05.2025.

У Руми 26.05.2025.

Гео-Сфера Рума





ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

# ТЕКСТУАЛНИ ПРИЛОГ СА ОПИСОМ И ОБРАЗЛОЖЕЊЕМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И САОБРАЋАЈНОГ РЕШЕЊА

## УВОД

За потребе изградње пословног објекта за трговину на к.п. бр. 2916/3 к.о. Рума, угао улица Првوماјске и Павловачке у насељу Рума, инвеститори Богдановић Стеван и Богдановић Анђелка су поднели захтев за израду Урбанистичког пројекта.

Урбанистичким пројектом ће се ближе дефинисати услови за изградњу пословног објекта за трговину, услови прикључења објекта на комуналну инфраструктуру као и уређење грађевинске парцеле. Поред планског документа, Урбанистички пројекат ће бити основ за исхођевање Решења о локацијским условима у поступку прибављања грађевинске дозволе.

Увидом у приложу документацију, затим увидом у планску документацију и стварно стање на терену ЈП урбанизам и изградња Рума – Сектор за урбанистичко планирање, приступио је изради Урбанистичког пројекта - урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу пословног објекта за трговину на к.п. бр. 2916/3 к.о. Рума, угао улица Првوماјске и Павловачке.

За потребе израде Урбанистичког пројекта, прибављена је следећа документација:

- Копија плана број 952-04-094-4116/2025 од 07.03.2025. год;
- Препис листа непокретности бр. 2916/3 к.о. Рума од 26.05.2025. год;
- Оверен Ситуациони план локација: кат.парцела 2916/3 к.о. Рума од фебруара 2025.год, оверен и изграђен од стране бироа „ГЕО-СФЕРА“ Рума, потписао Драган Симић;
- Идејно решење за изградњу пословног објекта за трговину П+0, израђен од стране пројектног бироа "Studio" из Руме, ул.Вељка Дугошевића бр. 100 (ИДР бр. 4-2/2025 из фебруара 2025.год);

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су подаци и технички услови надлежних предузећа:

| Р.бр. | Имаоци јавних овлашћења:                                                                                                                                            | Број техничких услова:                                |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1.    | Огранак Електродистрибуција Рума                                                                                                                                    | бр: 88.1.1.0.-D-07.17.-216299-25 од 15.07.2025.године |
| 2.    | ЈП Водовод Рума                                                                                                                                                     | бр. 1246/1 од 03.05.2025.године                       |
| 3.    | Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ А.Д. БЕОГРАД, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица | бр. Д210-235400/1-2025 од 28.05.2025.године           |
| 4.    | Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, Сектор за изградњу                                                                                                       | бр. 484-4-1/25 од 28.05.2025.године                   |
| 5.    | ЈП Комуналац Рума                                                                                                                                                   | бр. 4544 од 20.06.2025.године                         |
| 6.    | ЈП Гас –Рума                                                                                                                                                        | бр. 20.58.1 од 27.05.2025.године                      |
| 7.    | Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица                                                                                                                | бр. 348-03/25-3 од 03.06.2025.године                  |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                  |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 8. | <p><b>Напомена:</b></p> <p>МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија не издаје техничке услове за потребе израде урбанистичког пројекта, али су технички услови прибављени у поступку обједињене процедуре Локацијских услова број ROP-RUM-5856-LOC-1/2025, који су затражени за исти објект и исту катастарску парцелу.</p> | <p>07.29 Број 217-2486/25<br/>од 31.03.2025.</p> |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|

Услови и сагласности прибављени од надлежних предузећа користиће се и у поступку прибављања Локацијских услова у складу са чланом 57, став 4 Закона о планирању и изградњи.

## 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, 83/201831/2019 и 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС", бр.32/2019),
- Планом генералне регулације Руме ("Службени лист општина Срема", бр. 32/21, 2/23, 9/24, 7/25),

и у складу са прописима за ову врсту објекта:

- Правилник о класификацији трговинских формата, врсти преносивих продајних објекта и облицима трговине са покретних средстава и опреме ("Сл. гласник РС", бр. 39/2021),
- Правилник о минималним техничким условима за обављање промета робе и вршење услуга у промету робе ("Сл. гласник РС", бр. 47/96, 22/97, 6/99, 99/2005, 100/2007, 98/2009 и 62/2011 - др. правилник).

## 2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом обухваћена је к.п. бр. 2916/3 к.о. Рума за изградњу пословног објекта за трговину и делови к.п. бр.7230/3 и 7232/1 к.о. Рума које представљају јавне саобраћајне површине.

Катастарска парцела 2916/3 к.о. Рума се налази на углу улица Првомајске и Павловачке, укупне површине 753 m<sup>2</sup> која је намењена за изградњу.

Површина обухвата Урбанистичког пројекта за изградњу објекта заједно са уличним саобраћајним површинама износи укупно 1733 m<sup>2</sup>.

Опис границе обухвата Урбанистичког пројекта:

Граница почиње у тачки Т1 на регулационој линији која се налази на међи к.п. бр. 2916/3, 2917/7 и 7232/1 к.о. Рума, иде у правцу запада ка тачки Т2 пратећи јужну границу парцеле 2916/3 к.о. Рума. Од тачке Т2 скреће у правцу севера до тачке Т3 пратећи западну границу парцеле 2916/3 к.о. Рума, наставља ка северу до тачке Т4 на регулационој линији која се налази на тремеђи парцела 2913, 2941/1 и 7230/3 к.о. Рума. Од тачке Т4 обухват мења правац ка истоку до тачке Т5 пратећи регулациону линију, скреће

дијагонално ка југоистоку до тачке Т6 на регулационој линији која се налази на тремеђи парцела 7230/3, 7232/1 и 2917/1 к.о. Рума. Из тачке Т6 обухват иде у правцу југа пратећи западну границу парцеле 2917/1 к.о. Рума до тачке Т7, одакле се ломи у правцу запада до почетне тачке Т1.

### 3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА

#### Извод из Плана генералне регулације Руме

##### **" 2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА**

###### Појам и видови

- 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.

....

###### Заступљеност породичне стамбене градње

- Породична стамбена изградња одређена је наменом површина ПГР и може бити заступљена:

- у новим блоковима планираним за породичну стамбену изградњу - услови за уређење и изградњу утврђују се искључиво плановима разраде ПГР,
- у изграђеним блоковима, па и централним, комбиновано с објектима других намена - примењиваће се правила и услови из ПГР, а у сложенијим случајевима услови за уређење и изградњу ће се утврдити планом разраде ПГР или урбанистичким пројектима урбанистичко - архитектонске разраде локације,
- појединачним објектима у склопу других основних намена простора.

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

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

....

- Пословни објекти на парцели ван стамбеног објекта могу бити различитих намена, величине, садржаја и техничких карактеристика према прописима за одговарајућу делатност, као и према условима за одређену зону односно локацију.

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

- Породично становање подразумева одговарајући просторни стандард, аутономност, комфор, мир, односно висок квалитет живљења.

- У зонама, потезима и на парцелама породичног становања наставиће се тренд увођења различитих радних односно пословних делатности, првенствено за опслуживање становника и примерених становању.

- Дозвољене делатности из области: трговине (мешовите или уникатне робе, изложбени салони специфичне робе високог естетског нивоа и сл.), туризма, угоститељства, услужног занатства (мање занатске радионице), здравства (апотеке за људске потребе, биљне аптеке, стоматолошке или друге медицинске ординације мањег капацитета), културе и разоноде (галерије, читаонице, 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. Новоформиране парцеле морају имати директан приступ на јавни пут. Код изграђених парцела у затеченом стању могуће је успостављање права службености пролаза. Код парцела стамбеног комплекса породичног становања приступ на јавни пут остварује се директно у виду бар једног колског прикључка, а објектима унутар комплекса приступа се преко интерне саобраћајнице.
- По правилу, грађевинска парцела има четвороугаон облик са бочним границама приближно управним на уличну регулацију и величину која омогућава изградњу објекта (објеката) и уређење простора парцеле у складу са условима.
- Изузетно, за градњу се могу користити и парцеле које нису правилног облика и које немају међусобно управне границе, с тим да се изградња објеката прилагођава облику парцеле, у складу са условима одређене зоне, уличног потеза или локације.
- Површина парцеле и њена улична ширина могу бити следеће:
  - .....
  - за чисто пословне објекте мин. 600 m<sup>2</sup> / мин. 16,0m,
  - ....

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

- Главни објекат се предњом фасадом поставља на предњу грађевинску линију.
- Сви објекти на парцели, главни и други пратећи и помоћни објекти, постављају се унутар површине ограничене грађевинским линијама.
- Предња грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом (уколико је више од 50% објеката у блоку постављено на регулациону линију), да буде увучена 3,0m или 6m у односу на регулацију. На постојећим изграђеним парцелама код реконструкције и доградње задржава се постојећа грађевинска линија.
- На грађевинским парцелама у изграђеним уличним потезима, блокова, објекти се у односу на регулацију, постављају на удаљености на коју је постављено више од 50% објеката у фронту грађевинског блока, изузетно и на неку другу међуудаљеност уколико то специфични услови објекта или парцеле то захтевају.
- 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.
- 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.

- Изузетно, може се дозволити повлачење нове стамбене зграде и на већу удаљеност од 6,0m од регулације, уз упозорење инвеститору да стамбени објект залази у зону помоћних/радних објеката који имају првенство изградње на сопственој и суседним парцелама.

....

- Нови објекти на угаоним парцелама, поготово уз непрегледне раскрснице улица, морају бити постављени на удаљеност од обе линије регулације, али не мањој од 3,0 m, или, ако се ради о новим или објектима у реконструкцији у затеченим потезима, ти објекти морају бити са засеченим углом према раскрсници (у зависности од троугла прегледности).

- 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.

....

- 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 свих 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. постојећих објеката постојећи размак се задржава код извођења радова реконструкције и доградње.

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

....

#### 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 за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

- Висина стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених објеката је макс.12,0m, чисто пословних објеката макс. 9,0, помоћних макс.6,0m.

.....

- 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).

.....

- 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

.....

#### 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 m, или на други начин према посебним условима, зависно од карактеристика улице.

.....

- Смештај сопствених возила и машина обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама (и) или на отвореном простору.
- Гараже могу да се планирају у оквиру главног или другог објекта, у подземној етажи или у делу приземља или као засебни објекти на парцели.
- Подземне гараже се не урачунавају у индекс изграђености, односно заузетости.

....

- 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.

.....

- 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 изbacивање 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.).

.....

- 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 стамбених просторија је 2,40m - 2,70m, пословних мин. 3,00m, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност, а помоћних најмање 2,20m.

....

- 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.).

.....

- Главне отворе на објекту, по правилу предвидети на уличној и фасади објекта орјентисаној према сопственом дворишту (бочном или задњем).

- Отвори на објектима, на парцели који су према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 2,5m, начелно се не предвиђају.

- Изузетно, према суседу, на мањој удаљености од 2,5m, се могу предвидети већи отвори само са фиксним мат стаклом, "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор, радионице и магацини) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење сопствених просторија, чији је 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 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 монтаж-демонтажној металној конструкцији изнад тротоара а на мин 1,0m од ивице коловоза.

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

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

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

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

### Инфраструктура и уређење парцеле

- Оптимални стандард је да грађевинска парцела са стамбеним и нестамбеним објектима има приступ на улични коловоз са тврдом подлогом и прикључке на уличну водоводну мрежу, фекалну и атмосферску канализацију, гасоводну, електро и ТТ мрежу, евентуално 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 задржане воде, као продукт одређене дозвољене делатности, морају да имају одговарајући предтретман, како је то прописима предвиђено за ту делатност.

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

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

- Слободне, 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.

- 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 м.

- 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 оgrade 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 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.
- Уколико се ради о парцелама где је дозвољена пољопривредна производња, отпадни продукти те производње извозе се на њиве у атару или уклањају односно депонују на прописну локацију на прописани начин, а отпадни продукти са парцела на којима је дозвољена одговарајућа друга делатност, такође се евакуишу са парцеле на градску депонију или другу прописну локацију, зависно од врсте и карактера отпада.
- 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. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**

Предметна катастарска парцела број 2916/3 к.о. Рума је лоцирана у границама грађевинског подручја насеља Руме, унутар блока 4-11-11 на углу улица Првомајска и Павловачка, намењена за површине породичног становања.

Парцела има директан приступ на јавну саобраћајну површину пута – улица Првомајска (кп 7230/3 к.о. Рума) преко постојећег саобраћајног прикључка.

Катастарска парцела бр. 2916/3 к.о. Рума је укупне површине 753 m<sup>2</sup>.

На парцели се налази постојећи објект - породична стамбена зграда, површине 106 m<sup>2</sup>, спратности По+П која је предвиђена за уклањање.

Парцела се налази на углу блока те је двострано оријентисана ка регулационој линији са северне и источне стране. Улични коридори су комунално опремљени.

У улици Павловачка изведена је обострано водоводна мрежа Ø100, док је у Првوماјској улици изведена једнострана мрежа Ø80. Постојећи објекат је прикључен на јавну водоводну мрежу преко прикључака Ø3/4“ (шифра потрошача 0017970) за стамбену потрошњу у ул. Првوماјска бр.33, који се води као активан по службеној евиденцији на име инвеститора.

Јавна фекална канализациона мрежа је изведена једнострано у уличном коридору улице Павловачка и Првوماјске, с тим да је постојећи објекат прикључен на изведену канализациону мрежу у Првوماјској улици.

У уличном коридору улице Првوماјска и улице Павловачка изведена је надземна електроенергетска мрежа за потребе уличне расвете и снабдевање корисника. Постојећи објекат прикључен је на електроенергетску мрежу преко постојећег разводног ормана на стубу НН мреже у Првوماјској улици, смештен на јавној површини, у коме се налази постојеће трофазно бројило број 729011, шифра мерног места 106000044104 и постојећи главни осигурачи од 63А (3 ком.), претходно одобрене снаге од 43,47 kW .

Телекомуникациона мрежа (ЕКМ - оптичка мрежа) је изведена подземно у Првوماјској и Павловачкој улици, једнострано уз коловоз, док постојећи објекат нема активан прикључак.

Гасоводна мрежа у улици Првوماјска (кп 7230/3 КО Рума) је обострано изведена, са јужне стране улице изведена је дистрибутивна гасна мрежа ниског притиска, 1bar<МОР<4bar, ПЕ Ø40mm. Мрежа се налази на отприлике 1 метар од регулационе линије на дубини од 0,8m. Са северне стране улице налази се дистрибутивна гасна мрежа ниског притиска, ПЕ Ø90mm. У Павловачкој улици (кп 7232/1 КО Рума) изведена је једнострано са источне стране дистрибутивна гасна мрежа ниског притиска, ПЕ Ø40mm. Постојећи објекат нема изведен прикључак.

Терен је претежно раван и делимично уређен зеленилом. Постојећа ограда је оријантисана ка суседним парцелама, док према улицама не постоји ограда.

## **5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ**

### **Објекти за уклањање**

На парцели се налази постојећи објекат - породична стамбена зграда, површине под објектом 106 m<sup>2</sup>, објекат уписан по озакоњењу објеката, спратности По+П (подрум и приземље) који се уклања.

Такође, уклања се и постојећи водомерни прикључак пречника 3/4“ (шифра потрошача 17970) који је постојећем објекту обезбеђивао санитарну воду из водоводне мреже у Првوماјској улици, јер се планира нови водомерни шахт уз Павловачку улицу.

### **Намена парцеле** - Површине породичног становања

На парцелама породичног становања дозвољено је увођење различитих радних односно пословних делатности, првенствено за опслуживање становника и примерених становању, тј. могуће је дозволити чисто пословне објекте чија пословна делатност не утиче негативно на функцију становања. Дозвољене делатности су поред осталих и из области: трговине (мешовите или уникатне робе).

### **Планирана изградња:** Нови слободностојећи објекат

### **Намена објекта:** Пословни објекат за трговину мешовите робе

### **Спратност објекта** - пословни објекат спратности П+0, макс. висине до 6,0m

### **Димензије објекта:** Ширина макс. 12,40 m; дужина макс. 25,0 m

## **Просторна организација на парцели**

Пословни објект се лоцира на катастарској парцели бр. 2916/3 к.о. Рума, укупна површина парцеле је 753 м<sup>2</sup>.

Планира се изградња слободностојећег пословног објекта за трговину мешовите робе, типа маркета, на углу ул. Првوماјске и ул. Павловачке.

Пословни објект је правилног облика, спратности П+0, који се простире дуж западне границе парцеле на 1,0m удаљености од западног суседа, оријентисан у правцу север-југ са засеченим углом према раскрсници у правцу североистока где је улаз за потрошаче.

Објект се састоји из продајног простора и техничко-санитарних просторија за потребе запослених (приручни магацин, канцеларија, гардероба, соба за одмор, санитарни чвор и сл.)

Пословном објекту се пешачки приступа преко пешачких стаза у близини пешачких прелаза у раскрсници, ширина стазе из ул. Првوماјска је 1,30m, док је ширина стазе из ул.Павловачка 1,50m.

Улаз у објект за потрошаче је преко клизиних врата на засеченом углу објекта оријентисан према раскрсници у правцу североистока, док је са јужне стране објекта улаз за доставу робе.

Колски приступ за потрошаче и доставу робе је одвојен.

У северном делу парцеле испред објекта, позициониран је плато и паркинг за потрошаче са укупно 3 паркинг места, коме се приступа из Првوماјске улице, док је из улице Павловачка са јужне стране објекта простор за манипулацију доставног возила и приступ магацину.

Планирана је инсталација унутрашње хидрантске мреже. Број и положај јединица хидрантске мреже утврдиће се хидротехничким пројектом у складу са Елаборатом о заштити од пожара.

## **Регулација**

Грађевинске линије пословног објекта за трговину су дефинисане према улицама и према суседним парцелама.

Предња грађевинска линија према ул. Првوماјска је удаљена у односу на регулациону линију улице за 8,0 m. Грађевинска линија објекта из ул. Павловачка је удаљена од регулационе линије минимум 6,0 - 7,38 m због неправилног облика парцеле.

Бочна грађевинска линија према западном суседу (кп 2916/2 к.о. Рума) је удаљена на 1,0 m , док је према јужном суседу (кп 2917/7 к.о. Рума) грађевинска линија удаљена 4,30-4,85 m.

Светла висина у пословном објекту је 4,0 m односно према прописима за ту врсту објекта.

Хоризонтална регулација саобраћајних и других партерних површина инфраструктуре и грађевинске линије су приказане у графичком прилогу - Лист 4 - Саобраћај и регулационо-нивелационо решење.

Вертикална регулација односи се на постојеће стање терена, односно на нивелационе интервенције у циљу постизања што оптималнијих техничких решења, уклапања нових саобраћајних и пешачких површина и одвођењу атмосферских вода (могућа су мања одступања од нивелационих вредности датих на графичком прилогу из техничких разлога).

## **Нивелација**

Терен је у постојећем стању претежно раван и делимично уређен зеленилом.

Правилно пројектованим нагибима саобраћајних и манипулативних површина, обезбедиће да се кишне воде одводе до најближих зелених површина. Одводњавање колског прилаза решити подужним падом према техничким могућностима. Површине око објекта са тврдим забором, пројектују се са падом ка зеленим површинама.

Атмосферске воде не смеју се усмеравати према суседним парцелама и суседним објектима.

Усвојена нулта кота терена око објекта је 115,60 мНВ што преставља тачку пресека линије терена и вертикалне осе објекта. Кота пода приземља је мах. +0.15м у односу на нулту коту прилазне саобраћајнице код регулације. Висинска разлика се савладава путем косе рампе.

Висина објекта није већа од 6,0m односно од коте терена до слемена двоводног крова.

### **Приступ локацији**

Колско-пешачки приступи за потрошаче и доставу робе су одвојени.

Кота терена саобраћајног прикључка за потрошаче је 115,45 мНВ, док је кота коловоза за нови саобраћајни прикључак за доставно возило 114,80 мНВ.

**Колски приступ** за потрошаче се остварује са северне стране из ул. Првوماјска преко постојећег саобраћајног прикључка који води на плато и паркинг места за потрошаче. Саобраћајни прикључак је двосмерини ширине 6,00m и служи као јединствен улаз-излаз са парцеле, радијус кривине са леве стране ка суседу не постоји како се не би угрозио суседов саобраћајни прикључак, док се са десне стране планирана радијус кривине од 3,5m и кривине се изводе се без ивичњака. Преко овог прикључка се приступа на манипулативни плато са 3 паркинг места за потрошаче.

Саобраћајни прикључак за доставна возила је са источне стране из ул. Павловачка, планиран као јединствени улаз-излаз који није толико фреквентан али омогућава манипулацију доставног возила на интерној саобраћајници унутар парцеле. Интерна саобраћајница за доставна возила је пројектована за средње тешки саобраћај оријентисана према јужној страни објекта, где се налази и улаз у магацин (истовар робе). Ширина саобраћајнице за доставна возила је 3,50 m са радијусом кривине 3,50 m и манипулативним простором за окретање доставног возила.

Саобраћајне прикључке уклопити у постојећу коту коловоза, не сме се нарушити континуитет попречног профила јавног пута.

Коловозну конструкцију прикључака, платоа и интерне саобраћајнице доставног возила је потребно димензионисати на носивост меродавног возила – ватрогасно возило. Коловозну конструкцију на паркингу потребно је димензионисати за путничко возило.

**Приступне стазе** за пешаке су пројектоване у близини пешачких прелаза на раскрсници и то у ширини 1,30m из ул. Првوماјска и из ул. Павловачка у ширини 1,50m са благим попречним падом за отицање атмосферских вода ка зеленим површинама.

Приступ пословном објекту је омогућен и особама са инвалидитетом у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015).

Завршни слој саобраћајних површина и пешачких стаза је асфалт. Све површине под тврдим застором су са благим нагибима приступачне свим корисницима.

### **Паркирање возила**

Према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацији и изградњу (Сл. гласник РС 22/15, члан 33) на парцели се обезбђује паркинг простор за делатности трговине (1 ПМ на 100m<sup>2</sup> корисне површине) и то су планирана 3 паркинг места за потрошаче.

Димезије паркинг места су 2,5m x 5,0m која је потребно исцртати белом бојом, а облога је иста као и остале манипулативне површине (асфалт).

Са задње стране на сваком паркинг месту у контакту са пешачком стазом поставити паркинг одбојнике на адекватном растојању (задња линија тачка) или на

средини паркинг места поставити паркинг стубиће, чија је главна функција да спрече повређивање пешака.

### **Инфраструктура**

Пословни објекат се технички опрема одговарајућом комуналном инфраструктуром/инсталацијама и то саобраћајно постојећим и новим саобраћајним прикључком, електро инсталацијама у објекту и прикључком преко постојећег разводног ормана, планираним новим прикључком на водоводну мрежу за потребе санитарне воде у објекту и хидрантске мреже, планираним телекомуникационим прикључком, као и инсталације за грејање и хлађење, инсталације топлотне пумпе.

### **Услови за енергетску ефикасност објекта**

Приликом израде пројектно техничке документације за потребе прибављања грађевинске дозволе потребно је објекат пројектовати на начин да се обезбеди његова енергетска ефикасност, што подразумева смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова пројектовања, изградње и употребе објекта, а у складу са 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) и Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл.гласник РС", бр. 61/2011).

Енергетски ефикасно грејање мора бити предвиђено за цео продајни простор оптималном температуром од 21°C.

Предвидети оптималне начине за грејање и хлађење простора.

### **Грејање објекта**

Грејање пословног објекта је планирано путем топлотних пумпи.

### **Остали услови**

Концепција, програм и услови за изградњу и уређење предметне локације утврђени овим Урбанистичким пројектом, чији је саставни део Идејно решење планираног објекта, подразумевају реализацију планираних радова како је условљено Урбанистичким пројектом уз могућност мањих измена приликом разраде пројектно-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), као и у погледу инфраструктуре, а све у циљу добијања рационалнијих и повољнијих решења.

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

Приликом пројектовања и изградње планираног пословног објекта придржавати се норматива и важећих законских прописа који се односе на појединачну врсту и намену објекта.

Поред напред наведених услова важе и сви остали елементи за уређење и изградњу утврђени Планом генералне регулације насеља Рума за објекте пословања на парцелама породичног становања, а приликом разраде пројектно-техничке документације.

## 6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

|                                                                                                                        |                       |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Грађевинска парцела (к.п. бр. 2916/3 к.о. Рума)                                                                        |                       | 753,00 m <sup>2</sup> |
| ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ                                                                                                       | Укупна бруто површина | 305,47 m <sup>2</sup> |
|                                                                                                                        | Укупна нето површина  | 292,58 m <sup>2</sup> |
| Површина под објектом                                                                                                  |                       | 305,47 m <sup>2</sup> |
| Површине под тврдим застором - саобраћајне површине (саобраћајно манипулативне површине, паркинг места, пешачке стазе) |                       | 216,15 m <sup>2</sup> |
| Зелене површине                                                                                                        |                       | 231,38 m <sup>2</sup> |
| Индекс изграђености парцеле                                                                                            |                       | 0,40                  |
| Индекс заузетости грађ. парцеле                                                                                        |                       | 40,56%                |
| Проценат саобраћајних површина                                                                                         |                       | 28,72%                |
| Проценат зелених површина                                                                                              |                       | 30,72%                |
| Број паркинг места за потрошаче                                                                                        |                       | 3 ПМ                  |

## 7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

### Партерне и зелене површине

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

Није дозвољено насипати терен у висини која може угрозити суседне објекте.

### Ограде

Ограда око парцеле према према суседним парцелама се задржава у постојећем стању и максималне висине је 2,00м. Ограда према улици Павловачка и Првوماјска није планирана.

Могуће је поставити декоративне ниске стубове или естетски ниску ограду оријентисану ка уличном фронту, како би спречили уништавање зелених површина, под условом да су на сопственој парцели.

### Депонованье и евакуација отпадака

Депонованье смећа вршиће се у одговарајуће посуде, контејнере за комунални отпад, пет амбалажи и папир који су позиционирани на парцели у близини улаза у магацин.

Подлога на којој се постављају контејнери мора да је тврда и глатка, лако перива и у нивоу прилазног пута за одвоз отпада. Подлога мора бити под благим падом за одвођење вода.

Евакуација се врши организовано, једном недељно, преко за то надлежног комуналног предузећа.

За отпад који није комунални отпад, а настаје у пословном објекту потребно је применити друге законе и прописе, зависно од врсте отпада.

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

### **Саобраћајна инфраструктура**

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

Према прибављеним условима од ЈП Урбанизам и изградња Рума, Сектор за изградњу, саобраћајно решење са саобраћајним прикључцима извести на следећи начин:

- Из улице Првوماјска предвидети колски приступ ширине 6,0м за улаз-излаз;
- Радијус кривине са леве стране ка суседу не постоји како се не би угрозил сиседним прикључак и изводи се без ивичњака, док са десне стране предвидети радијус од 3,5м;
- Због близине семафорске раскрснице улица Павловачка и Првوماјска, у Првوماјској улици, забранити лева скретања из смера Павловачке улице на колски приступ.
- Из Павловачке улице предвидети колски улаз за доставна возила ширине 3,5м и радијусом лепеза од 3,5м;
- 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 РС“, бр. 50/2011) и другим техничким прописима;

Предметни прикључак усагласити са постојећим инсталацијама постављеним поред и испод предметног пута, а на основу извода из катастра подземних инсталација, тј. потребно је прибавити положаје инсталација од комуналних предузећа и надлежних организација за управљање тим инсталацијама и податке о планираним инсталацијама;

- Пројектовати елементе ситуационог плана, подужног и попречног профила (радијусе хоризонталних и вертикалних кривина, скретних углова, подужни и попречни нагиб 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;
- Планирати прикључке са неопходним троуглом прегледности у односу на коловоз улица;
- Пројектом предметног прикључка мора бити решено одводњавање и уклопљено у постојећи систем одводњавања;
- Планираним саобраћајним прикључењем не сме се нарушити континуитет попречног профила главног јавног пута.

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

### **Комунална инфраструктура**

#### **Водоводна мрежа**

Према прибављеним условима од ЈП „Водовод“ Рума, у улици Павловачка изведена је обострано водоводна мрежа Ø100, док је у Првوماјској улици изведена једностранна мрежа Ø80.

Постојећи објекат је прикључен на јавну водоводну мрежу преко прикључака Ø3/4“ (шифра потрошача 0017970) за стамбену потрошњу у ул. Првوماјска бр.33, који се води као активан по службеној евиденцији на име инвеститора и пројектом се планира његово гашење.

Уклања се (гаси се) постојећи водомерни прикључак пречника 3/4“ (шифра потрошача 17970) који је постојећем објекту обезбеђивао санитарну воду из водоводне мреже у Првوماјској улици, јер се планира нови водомерни шахт уз Павловачку улицу, где ће бити смештена два водомерна бројила са прикључком пречника Ø100. У водомерном шахту планирано је постављање цеви пречника 3/4“ за санитарну потрошњу пословног простора и цеви пречника Ø100 за хидрантску потрошњу.

Нови прикључак извести одговарајућих димензија на постојећу водоводну мрежу, а прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектовати управно на уличну цев.

Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, минималног светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему (за Ø3/4" дим.1,00x1,00м, за Ø50 дим.1,50x2,20м, за Ø80 дим.1,50x2,50м). Шахт сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5м. У шахт се уграђују водомери: за санитарну воду у пословном делу објекта у складу хидрауличког прорачуна и за хидрантску мрежу (у складу Закона о противпожарној заштити).

Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.

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

Инсталација спољне хидрантске мреже са спољним хидрантима мора бити изведена тако да се онемогући замрзавање воде, што се постиже уклапањем цевовода у земљу на дубини минимум 0,80 м мерено од коте терена до коте врха цеви, или на други адекватан начин.

На местима укрштања водоводне мреже са саобраћајницама, односно на местима где цевовод пролази испод коловоза приступних саобраћајница, обезбеђује се неопходна заштита од механичког оштећења.

### **Фекална канализација**

Према прибављеним условима од ЈП „Водовод“ Рума, у уличним коридорима је изграђена канализациона мрежа. Постоји објект има прикључак у Првомајској улици који не одговара потребама планираног пословног објекта, сходно томе се планира нови прикључак на фекалну канализацију у Павловачкој улици.

Одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из планираног објекта извести зацељеном мрежом до уличне фекалне канализације. Непосредно иза регулационе линије, у дворишту пословног објекта предвидети ревизионо окно на прикључном воду фекалне канализације.

Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара квалитету воде дефинисаном Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних вода („Сл.лист општина Срема“, бр. 36/2018).

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

### **Електроенергетска мрежа**

Према прибављеним условима од ЕДС, Огранак Електродистрибуција Рума, где је Инвеститор прикључка са орманом мерног места Огранак Електродистрибуција Рума Огранак, а сам објект треба да испуни следеће услове :

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

|                                        |                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Напон на који се прикључује објект:    | 0,4 kV                                                                                                                                                     |
| Максимална снага:                      | 43,47 kW (претходно одобрена снага)                                                                                                                        |
| Називна струја главних осигурача:      | 63 A                                                                                                                                                       |
| Фактор снаге:                          | изнад 0,95                                                                                                                                                 |
| Опис простора и положаја мерног места: | Постојећи орман мерног места ПОММ-1 на постојећем ЧР стубу НН мреже (Ал-че), на јавној површини, испред предметне парцеле у улици Првомајска у насељу Рума |

**Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона:** Као заштиту од индиректног напона додиром применити заштиту аутоматским искључењем напајања према ТТ разводном систему (заштитно уземљење са појединачним уземљивачем). 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 које је странка обавезна да обезбеди 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  $16 \text{ mm}^2$  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 стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.

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 ДСЕС.

## **2. Технички опис прикључка**

**Место прикључења објекта:** Увод проводника инсталације објекта у мерни орман.

**Место везивања прикључка на систем:** Постојећи ЧР стуб НН мреже (Ал-че), на јавној површини, испред предметне парцеле у улици Првوماјска у насељу Рума.

ТС; МТБС 20/0,4 kV ПРВОМАЈСКА 1 Рума (пре укључења проверити).

Извод; НН извод за ул.Првوماјска (пре укључења проверити).

**Опис прикључка до мерног места:** Постојећи прикључни НН вод.

**Опис мерног места:** Постојећи типски орман мерног места тип ПОММ-1 на ЧР стубу НН мреже, за смештај максимално једног мерног уређаја и одговарајућих главних аутоматских осигурача, смештен на јавној површини, у коме се налази постојеће трофазно бројило број 729011, шифра мерног места 106000044104 и постојећи главни аутоматски осигурачи од 63А (3 ком.).

**Мерни уређај:** Како се ради о постојећем потрошачу ел.енергије, мерење предметног објекта ће се вршити преко постојећег трофазног бројила број 729011, шифра мерног места 106000044104, које се налази у постојећем ПОММ-1 на ЧР стубу НН мреже, на јавној површини, под условом да се не премаши претходно одобрена снага од 43,47 kW.

**Заштитни уређаји:** ЗУДС - заштитни уређај диференцијалне струје .

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

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

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

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s;
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5 s;
- на изводима 20 kV у ТС 110/20 kV/kV се примењује аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом покушају се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 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 kV извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

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

Услови имају важност 12 месеци и користе се искључиво у сврху израде Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ЗА ТРГОВИНУ за грађевинску парцелу (парцела бр. 2916/3 к.о. Рума), РУМА, ПРВОМАЈСКА 33, и у друге сврхе се не могу користити.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистбуција Рума ће прописати се у редовном поступку у обједињеној процедури.

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

### **Гасоводна мрежа**

Према прибављеним условима од ЈП „ГАС-РУМА“ из Руме, гасоводна мрежа је изведена у улици Првوماјска (кп 7230/3 КО Рума) обострано, са јужне стране улице изведена је дистрибутивна гасна мрежа ниског притиска, 1bar<МОР<4bar, ПЕ Ø40mm и налази се на отприлике 1 метар од регулационе линије на дубини од 0,8m, док се са северне стране улице налази дистрибутивна гасна мрежа ниског притиска, ПЕ Ø90mm. У Павловачкој улици (кп 7232/1 КО Рума) изведена је једнострано са источне стране дистрибутивна гасна мрежа ниског притиска, ПЕ Ø40mm.

Пројектом није планирано прикључење на гасоводну мрежу, али се условима издају технички услови укрштања и паралелног вођења код пројектовања и извођења објекта према Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар ("Сл. гласник РС", бр. 86/2015).

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             |

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 надлежног органа који потврђује коначно изведено стање.

На свим местима укрштања и блиског паралелног вођења објекта 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.

## Телекомуникациона мрежа

Према прибављеним условима од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ А.Д. БЕОГРАД, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, дата је оријентациона ситуација постојећих објеката ЕКМ (електронске комуникационе мреже) на јавној површини: подземна оптичка мрежа, кабловска окна и кабловска канализација и оријентациону тачку прикључења на ЕКМ (оптичка мрежа).

1. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек да бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима „Телекома Србије“ ради редовног одржавања и евентуалних интервенција;

2. Пре почетка било каквих грађевинских радова потребно је у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ извршити трасирање и обележавање трасе постојећих каблова помоћу инструмената трагача каблова како би се дефинисали тачан положај и дубина телекомуникационих каблова уколико су угрожени; (*контакт особа у условима*)

3. Пројектант, односно Извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих објеката електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ек мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација;

4. 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;

5. 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);

6. У случају евентуалног оштећења постојећих објеката или прекида телекомуникационог саобраћаја услед извођења радова, инвеститор радова је дужан да предузме „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја);

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

8. Ови услови важе годину дана од дана издавања, и поистеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову услова.

За потребе полагања приводног оптичног 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 1xØ50mm од окна до унутрашњости објекта (до завршне концентрације унутрашњих инсталација).

У графичком прологу услова је оријентационо уцртано 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 Ø100mm полупречник кривине треба да износи  $R > 5m$  ради несметаног полагања тк кабла. Од места уласка (увода) цеви у објекат,

обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места у којима је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно дистрибутивних ормана (обично је то у холу објекта). У овом орману/просторији свести све инутрашње 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 FTTH-решење оптичке приступне мреже-x-PON) мањег пречника, када је ближе кориснику, за хоризонтални развод ( $\varnothing 16\text{mm}$ ), док за вертикални успонски вод у објекту треба положити резервну инсталациону цев већег пречника ( $\varnothing 32\text{mm}$ ). 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 законима и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упутствима, стандардима и прописима о изради техничке документације и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија“ а.д. Уколико се сваки ради одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектанта да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од Предузећа.

2. Планиране тресе комуналних инсталација морају бити постављене на прописном 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 услова настану промене које се односе на пројектовање и изградњу предметног објекта и приводне ТК канализације, број и врсту потребних ТК прикључака, габарит објекта и слично, обавезно је пријавити насталу промену и затражити измену услова.

4. Пре почетка радова на изградњи ТК канализације обавезно писмено известити 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 технички пријем радова.

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

7. Инвеститор не мора да изврши пренос приводне канализације на Предузеће, али ни у ком случају не сме да одбија и омета прикључење објекта на телекомуникациону мрежу. Обавезно је да сваком провајдеру омогући улазак под истим условима у зграду.

8. Објекат који се гради без грађевинске дозволе не може бити прикључен на постојећу телекомуникациону мрежу.

9. Прибављени услови за урбанистички пројекат се односе само на израду ТК инсталације, ТК концентрације и приводне ТК канализације на парцели. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије предузећа. Прикључење објекта на телекомуникациону мрежу изводиће се по поднетом захтеву и Комисијском записнику квалитетног и техничког пријема, у свему према условима „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ А.Д. Београд, Извршна јединица Сремска Митровица.

Препорука је да се пре израде пројекта ЕКМ (електронске комуникационе мреже) предметног објекта у сарадњи са надлежном службом дефинише структура ЕКМ у објекту и начин прикључења у складу са важећим прописима. *(контакт особа дата у условима)*  
Све према прибављеним условима.

### **Депоноване отпада**

Према прибављеним условима од ЈП „Комуналац“ Рума, комунално предузеће је у могућности да организовано износи комунални отпад са наведене локације, а потребно је:

- на припадајућој парцели предвиди простор за смештај довољног броја контејнера од 1,1m<sup>3</sup>, за динамику одвожења једанпут недељно.
- простор за смештај контејнера треба да буде што ближе локалној саобраћајници, односно техничком улазу из Павловачке улице, а до истог треба да се изгради бетонирани или асфалтирани прилаз за извожење контејнера који је без динивелације.
- простори треба да под од материјала који се лако чисти, пере и дезинфикује и да је ограђен са три стране (једне шире и две уже) зидом висине 1,5 m.

## **9. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

Предметна парцела се налазе у зони са степеном сеизмичности од 8°MCS, те је потребно приликом израде пројектно техничке документације објекта, обезбедити мере за отпорност објекта од поменутог степена сеизмичности.

## **10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Заштита животне средине подразумева поштовање свих општих мера заштите животне средине и природе као и свих техничко-технолошких мера и прописа утврђених законском регулативом и условима надлежних органа.

Мере заштите животне средине дефинисане су у контексту заштите основних чинилаца животне средине (воде, ваздуха и земљишта).

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 фундирања, а за сеизмичке утицаје 8° MCS 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.)

Пре свега поштовањем и применом свих законских норми, прописа и техничких услова, сва негативна дејства своде се на минималну меру.

Забрањује се употреба грађевинских материјала који остављају сумњу на појачано радиоактивно зрачење, недовољну носивост, недовољну отпорност на пожар и слично.

Заступљено зеленило такође представља вид мере заштите човекове околине.

### **Заштита земљишта и вода**

Забрањено је у отворене канале испуштати непречишћене отпадне воде, осим атмосферских и условно чистих расхладних вода које по Уредби о категоризацији вода одговарају II класи.

За спречавање загађења подземних вода условљава се да свака изградња објекта не сме бити планирана без могућности прикључења на канализациону инфраструктуру.

У циљу очувања квалитета земљишта потребно је прикупљање комуналних отпадака вршити на прописан начин, у одговарајуће посуде, и редовно евакуисати на насељску депонију, са циљем да се елиминира локално и непрописно депоновање по дивљим депонијама које загађују тло и подземне воде.

### **Заштита ваздуха**

Обзиром на положај, карактер и садржај локације не очекују се штетне еманације. Заступљеност зеленила такође доприноси смањењу штетних утицаја. Избегавати примену инвазивних биљних врста, а приликом уређења зелених површина одстранити присутне самоникле јединке инвазивних врста.

### **Услови заштите од пожара, елементарних непогода и други услови заштите**

#### **Заштита од пожара и експлозија**

Заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објекта са поштовањем њихове међусобне удаљености, коришћењем незапаљивих материјала за изградњу, прописно пројектованом противпожарном хидрантском мрежом као и обавезно обезбеђење приступа свим објектима, а све у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. Гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. Гласник РС", бр. 3/2018).

Према условима МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превантивну заштиту Сремска Митровица, 07.29 Број 217-2486/25 од 31.03.2025.год., прибављеним у ванредном поступку обједињене процедуре за планирани пословни објекат за трговину на истој катастарској парцели, за изградњу предметног објекта у погледу мера заштите од пожара, у фази пројектовања и изградње објекта са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

Све инсталације и уређаји у пословном објекту за потребе заштите од пожара морају се одржавати у исправном и функционалном стању.

Планирана је унутрашња хидрантска мрежа у објекту и спољашна хидрантска мрежа, у складу са хидрауличним прорачуном а на основу Елабората заштите од пожара.

#### **Заштита од киша и поплава**

Заштита од површинских вода обезбеђује се одговарајућим пројектовањем и извођењем саобраћајних и других партерних површина и одвођењем вода ка зеленим површинама, као и прописним извођењем хидро-техничке изолације објекта.

Заштита од површинских вода обезбеђује се одвођењем вода у уличну атмосферску канализацију. Воду са кровова објекта правилно димензионисаним и олућњацима спровести до атмосферске канализације и зелених површина.

#### **Услови заштите од удара грома**

Заштита од удара грома обезбедиће се изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

#### **Заштита од буке и вибрација**

Обзиром на карактер и садржај локације као и положај пословног објекта, не очекују се повећани ниво буке, нити вибрације. Дозвољени ниво буке не сме да прелази вредности предвиђене одговарајућим прописима, према Закону о заштити од буке у

животној средини ("Сл. гласник РС", бр. 96/2021) и Правилнику о дозвољеном нивоу буке у животној средини ("Сл. Гласник СРС", бр. 54/92).

### **Заштита од земљотреса**

У погледу сеизмичких услова насеље Рума се налази у зони максимално могућег турсног померања тла од 8° MCS скале, на основу чега се врши пројектовање и изградња објекта.

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

Пројектовати и изводити објекат отпоран на ове утицаје, посебно применом одговарајуће конструкције и адекватних, грађевинских материјала.

Осим грађевинских, урбанистичке мере заштите у овом случају односе се на обезбеђење заштитиног зеленила и техничких елемената за заштиту од наноса, могућност лаког успостављања проходности, док ће се блажим падовима ублажити утицај поледице.

## **11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

На предметном подручју се не налазе локалитети са археолошким садржајем, стога се утврђују општи услови и мере заштите. Приликом извођења земљаних радова на изградњи објекта или инфраструктурних садржаја обавезан је повремен археолошки надзор.

Приликом изградње објекта или инфраструктурних прикључака неопходно је применити опште услове и мере заштите:

- обавезан је повремен археолошки надзор од стране стручне службе надлежног Завода за заштиту споменика културе, приликом извођења земљаних радова на изградњи објекта и пратеће инфраструктуре;
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109 став 1, Закона о културним добрима;
- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;
- обавезна пријава почетка земљаних радова Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

## **12. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ**

Планирани објекат је слободностојећа пословна зграда за трговину мешовитом робом, лоциран на к.п.бр. 2916/3 к.о. Рума, укупна површине парцеле 753м<sup>2</sup>.

|                             |                              |
|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Намена:</b>              | Пословни објекат за трговину |
| <b>Категорија објекта:</b>  | „ Б“                         |
| <b>Класификациони број:</b> | 123 001                      |
| <b>Димензије:</b>           | 25,00x12,40м                 |
| <b>Спратност:</b>           | П+0                          |

**Садржај објекта:** продајни простор, приручни магацин, канцеларија, гардероба, соба за одмор и санитарни чвор (према ИДР-у)

**Бруто површина објекта** – 305,47 м<sup>2</sup> (према ИДР-у)

**Нето површина објекта** – 292.58 м<sup>2</sup> (према ИДР-у)

**Бруто и нето површине могу да имају минимална одступања од површина датих ИДР-ом приликом даље разраде, односно приликом израде Пројекта за грађевинску дозволу у оквиру дозвољених параметара.**

#### ОПИС ЛОКАЦИЈЕ

Објект се налази на углу ул. Првوماјске и ул. Павловачке.

Предња грађевинска линија према ул. Првوماјска је удаљена у односу на регулациону линију улице за 8,00м. Грађевинска линија објекта из ул. Павловачка је удаљена од регулационе линије за 6,00-7,38м због неправилног облика парцеле.

Бочна грађевинска линија према ближем- западном суседу на к.п. 2916/2 к.о. Рума је удаљена 1,00м а према јужном суседу, на к.п.2917/7 к.о. Рума је удаљена 4,85-4,30м.

Планирана је приступна саобраћајница за потрошаче из ул. Првوماјска са северне стране објекта. Ширина приступне саобраћајнице према саобраћајном прикључку из ул.Првوماјска је 6,00м са радијусом кривине 3,50м.

Са северне стране планирана је интерна саобраћајница и манипулативни плато са 3 паркинг места за потрошаче.

Планирана је приступна стаза за пешаке у ширини 1,30м са ул. Првوماјска. Из ул.Павловачка , планирана је приступна стаза за пешаке у ширини 1,50м.

Планирана је интерна саобраћајница за доставна возила за средње тешки саобраћаја и оријентисана је према јужној страни. Ширина саобраћајнице за доставна возила је 3,50м са радијусом кривине 3,50м.

Према Правилнику о општим правилима за парцелацију , регулацији и изградњу (Сл. гласник РС 22/15, члан33), на парцели је обезбеђен простор за стационарни саобраћај за трговинске просторе (1 ПМ на 100м<sup>2</sup> корисне површине) и то 3 паркинг места за кориснике трговинског простора.

Слободне површине се уређују као партерно зеленило .

Кота пода приземља је мах. +0.15м у односу на нулту коту прилазне саобраћајнице. Висинска разлика се савладава путем косе рампе.

#### КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Планирани објект се темељи на темељне греде испод зидова и темељне стопе. Дубина фундаирања је0.90м од планираног нивоа тротоара. Темељи се армирају са конструктивном арматуром према детаљима из статичког прорачуна. Висина пода приземља објекта је +0,15цм изнад коте улазног уличног тротоара. Вредност се односи на апсолутну нулту коту 115,45 мНв.

Конструктивни ситем је од челичне конструкције да челичним стубовима и челичном кровном решетком, заштићена основом антикорозивном бојом и ватроотпорним премазима ау складу са Елаборатом о заштити од пожара. Фасадни зидови објекта су од ал. панелног лима д=10цм у антрацит боји. Унутрашњи преградни зидови су од монтажних елеманта са зидном површином од гипс картон плоча.

Кровна конструкција је у облику двоводног крова са падом кровних равни од 7 степени. Конструкција крова је од челичних профила димензија и пресека према статичком прорачуну. Кровне равни су према детаљима из пројекта, покривене ал. панелним лимом д=10цм.

Планиран је спуштени плафон типа "Амстронг" изнад којег се постављају разводи инсталација.

Столарија је од ал.профила , димензија и облика као у пројекту. Столарија се застакљује "термо" стаклом д=4+12+4 мм пуњено Ар,са термичким прекидом.

Главна врата према продајном простору за изношење робе требају бити минималних димензија 2300мм висина x 1400мм ширина. Врата морају бити

алуминијумска, сиве боје (боја алуминијума), без термопрекида и без прага, са минималним размаком између пода и врата. Сва остала врата која се налазе између продајног и магацинског дела такође морају бити алуминијумска, сиве боје (боја алуминијума), без термопрекида и без прага, са минималним размаком између пода и врата, према димензијама које су назначене на цртежу.

Спољна врата од магацина морају бити минималне ширине 1300мм и висине 2300мм. Врата морају бити метална, без прага и могућношћу да се постави катанац.

Сва остала врата у магацину (од тоалета, канцеларије, просторије за одмор) могу бити дрвена или алуминијумска у ширини која је назначена на цртежу.

Предвиђени су хоризонтални и вертикални олуци од алуминијумског лима.

Зидове санитарног чвора обложити керамичким плочицама 20/15 цм постављених фуга на фугу са затвореним спојницама.

У слоју пода предвиђена је одговарајућа термо и звучна изолација.

Под мора бити поплочан гранитним плочицама димензије 60х60, минималне дебљине 9мм и фактора противклизности Р10, које су залепљене флексибилним лепком високог квалитета и произведеног од стране реномираних произвођача. У целом продајном делу морају бити постављене сокле висине од 6цм до 10цм.

У поду у равни (са нулом) треба извести одводе фи50 за сваку витрину одвод конденза (мала количина воде).

Керамичке плочице морају бити полепљене на зид позиције висине цца 2,2м, постављене усправно.

Модел плочица који се користи за ову позицију је: - Супер Церамица Лифе Грис 30х90цм

На делу зида треба да се обезбеди инсталација за топлу и хладну воду или инсталације за нискомонтажни бојлер (хладна вода и утичница за бојлер).

Спуштени „Армстронг“ плафон је се боји у МАТ АНТРАЦИТ БОЈУ – RAL 7016.

### ИНСТАЛАЦИЈЕ

Од инсталација предвиђено је водовод, канализација, електроинсталације и сигналне инсталације које се прикључују према условима надлежних комуналних служби.

Енергетски ефикасно грејање мора бити предвиђено за цео продајни простор оптималном температуром од 21°Ц.

Примарно је коришћење клима уређаја за грејање и хлађење простора.

Фреон у клима уређајима мора бити ГВП<750 (Р32 – задовољава захтев), а Енегрегтска класа уређаја А++.

Мора бити инсталиран систем климатизације који је усклађен ЕУ и националним прописима о изградњи и захтевима енергетске ефикасности.

Ел.инсталације:

Ел. инсталације се раде према потреби наручиоца и по нацрту наручиоца. У објекту постоји два извора напајања директно из мреже и преко УПС-а. Такође је обавеза инвеститора је да извуче неопходне мрежне УТП каблове по нацрту наручиоца који ће бити дефинисан при изради ПЗИ.

Расвета се поставља у пролазима између полица. Расвета мора бити напојена из најмање 3 струјна круга. Изнад воћа и пекаре поставити црне мат рефлекторе на растојању од 60цм. Температура боје за рефлекторе 3000К. Воћарица 120цм – 2 рефлектора, по страни, нпр на две воћарице спојене биће 4 рефлектора Расхлада ВиП 125цм – 2 рефлектора Расхлада ВиП 187.5цм – 3 рефлектора

Пекара 150цм – 3 рефлектора Изнад деликатеса поставити декоративне висилице.

Спољна расвета (рефлектори 50W око објекта и 100W изнад улазних врата) морају бити постављени према захтеваном распореду.

Водоводна инсталација:

Планирани прикључак за пословни објекат је посебно за санитарне потребе и посебно за хидрантске потребе објекта.

Постојећи прикључак на градску водоводну мрежу се замењује пречником фи 100мм у складу са противпожарним потребама објекта. Планиран је нови шахт за потребе

уградње два водомера, и то водомер за санитарне потребе и водомер за хидрантске потребе.

Планирана је унутрашња и спољашња хидрантска мрежа у складу са захтевима из Елабората о заштити од пожара.

Фекална канализација:

Планиран је прикључак објекта на систем уличне фекалне канализације а према условима надлежног предузећа. У простору дворишта, испред регулационе линије, планиран је ревизиони шахт на траси фекалне канализације, са обавезним постављањем ревизионог елемента у случају евентуалних интервенција.

Атмосферска канализација:

Евакуација атмосферских отпадних вода планирана је околне зелене површине, а у свему према условима надлежног предузећа.

## **ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ**

Објекат се изводи као јединствена целина и нема фазности градње.

### **13. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

Урбанистички пројекат се доставља надлежном органу Општинске управе који организује јавну презентацију урбанистичког пројекта у трајању од 7 дана. Након истека рока предвиђеног за јавну презентацију, Општинска управа доставља урбанистички пројекат са свим примедбама и сугестијама са јавне презентације.

Комисија за планове Општине Рума врши стручну контролу и проверу усклађености урбанистичког пројекта са планским документом и законом, разматра све примедбе и сугестије са јавне презентације и сачињава извештај са предлогом прихватања или одбијања Урбанистичког пројекта који доставља надлежном органу општинске управе.

Надлежни орган Општине Рума потврђује урбанистички пројекат у року од пет дана од дана добијања предлога комисије за планове.

Урбанистички пројекат је израђен у дигиталном облику и 3 (три) истоветна аналогна примерка, а састоји се од текстуалног и графичког дела, Идејног решења и документације. Један примерак се уручује инвеститору, један задржава Општинска управа приликом потврђивања пројекта, 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.

# IV

## ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

**ЛЕГЕНДА**

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИМЕНА И ДОПУНА ПЛАН

ГРАНИЦА ГРАДЕВИНСКОГ ПОДРУЧЧА

БРОЈ ПРОСТОРЕ НЕЈИДНАКОВИКА

КАТАСТАРСКО ДАТУМ

# ИЗВОД

ОПШТИНА РУМА  
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ  
РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ  
- ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ -

P 1: 5.000

**израђивач:**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:  
Бальсая Милутинович, дипломиран



ПРЕДМЕТНА ПАРЦЕЛА  
2916/3 к.о. Рума

улица Првомајска

улица Павловачка

улица Нушићева

улица Лењина

# ИЗВОД

ОПШТИНА РУМА

# ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

## - ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ -

ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА ПРЕТЕЖНОМ ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ПОВРШНА

**P 1: 5.000**

израђивач:



**JAVNA AGENCIJA ZA UREĐIVANJE I KARTIRANJE RUMA**  
 Adresa: ul. 19. Avgusta, 1  
 11000 BEOGRAD, Srbija  
 Tel: 011 26 60 60 60  
 E-mail: [info@jauruma.gov.rs](mailto:info@jauruma.gov.rs)  
 Web: [www.jauruma.gov.rs](http://www.jauruma.gov.rs)

лист

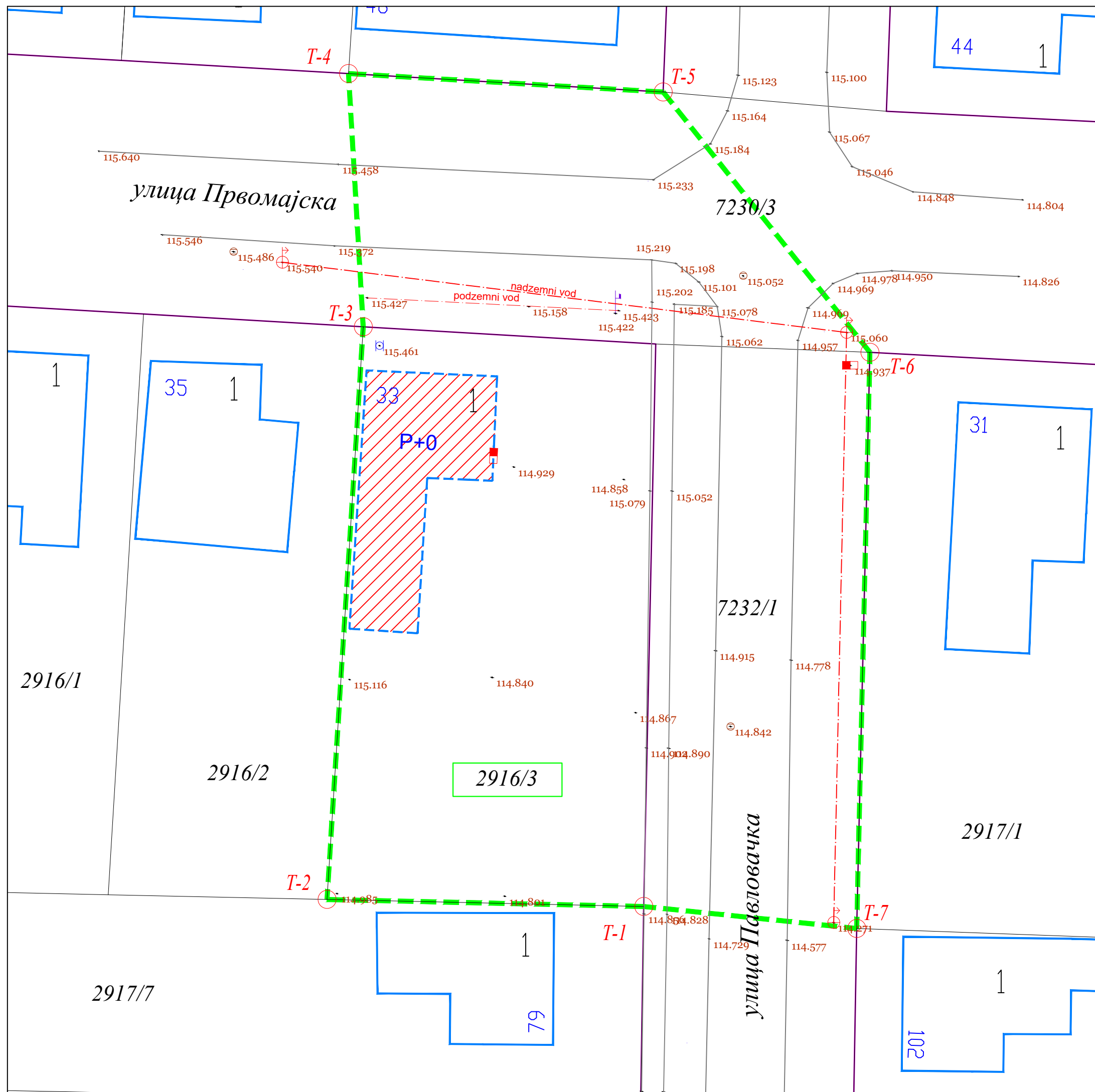
# 3

ОДГОВОРНИ УРЕДНИК:  
 Биланка Мухоморова, дипл.инж.арх.

Рума 2024

ЛИС  
3

Румя 2024



ознаке:

T-1

T-2

ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБ.ПРОЈЕКТА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

2916/3

ПОСТОЈЕЋА ГРАЂ. ПАРЦЕЛА

ГРАНИЦА КАТ. ПАРЦЕЛА

УЛИЧНИ КОЛОВОЗ

УЛИЧНИ ТРОТОАР

35

1

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ  
(катастарско стање и кућни број)

33

1

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ ЗА УКЛАЊАЊЕ

АПС. КОТЕ ТЕРЕНА

ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ЕЕ-бетонски стуб - надземни вод

ЕЕ - подземни вод

ЕЕ - разводни ормар

Шахт фекалне канализације

Стуб телекомуникационе мреже

ВОДОМЕР на парцели -уклања се

**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  
број 1/6-5/25

УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ЗА ТРГОВИНУ  
на к.п. бр. 2916/3 к.о. Рума,  
угао улица Првوماјске и Павловачке

ИНВЕСТИТОР: БОГДАНОВИЋ СТЕВАН И БОГДАНОВИЋ АНЂЕЛКА

ИЗРАЂИВАЧ: ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

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

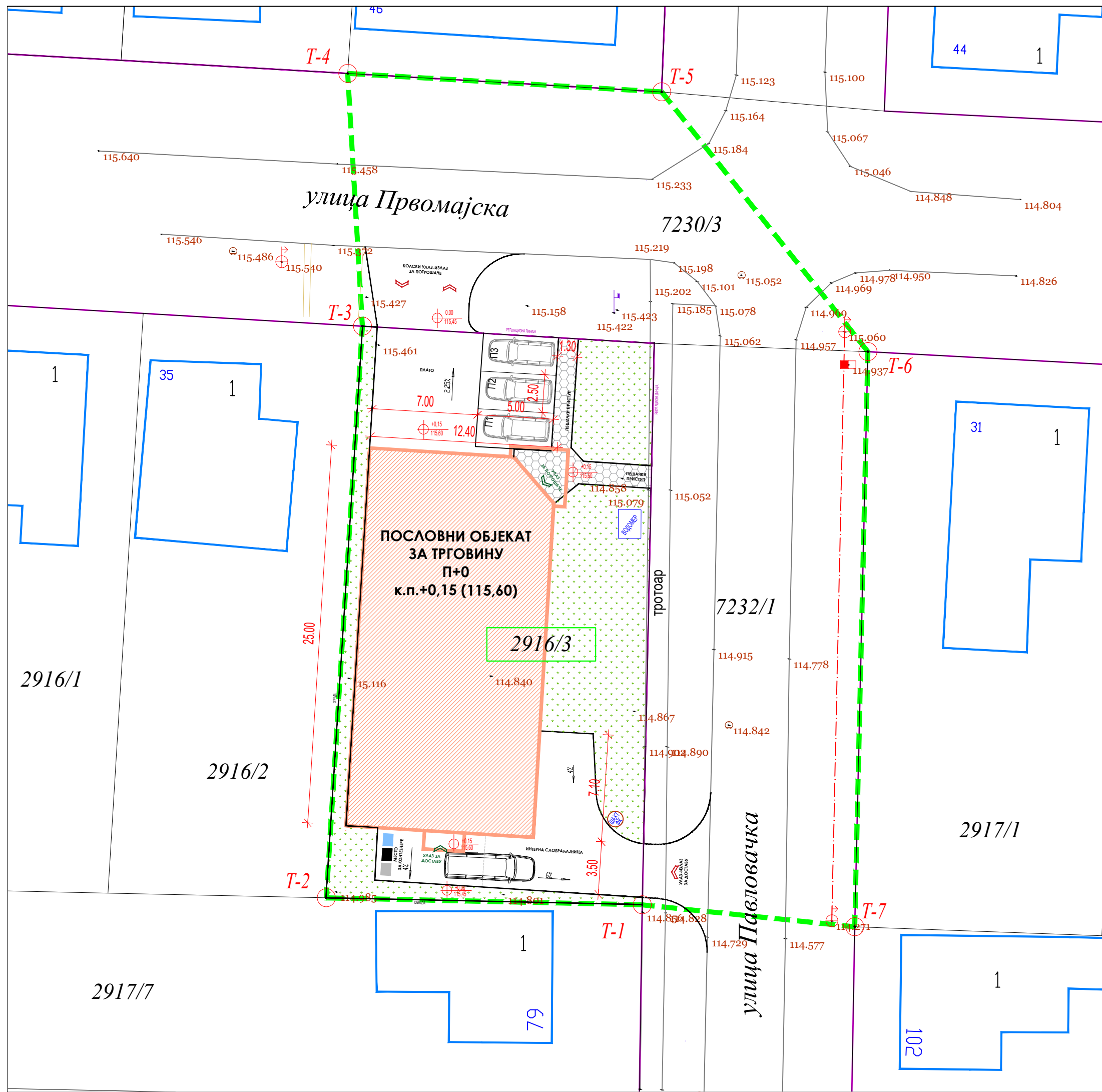
САРАДНИЦИ: АЛЕКСАНДРА ГИГОВ, маст.инж.урб.  
ВАЛЕРИЈА ПЕЈАКОВИЋ, помоћ.геод.  
ПЕТАР УНТЕРБЕРГЕР, дипл.инж.саоб.

НАЗИВ ЛИСТА:

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Р 1:250

Број листа: 2



ознаке:

T-1

T-2

ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБ.ПРОЈЕКТА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

2916/3

ПОСТОЈЕЋА ГРАЂ. ПАРЦЕЛА

ГРАНИЦА КАТ. ПАРЦЕЛА

УЛИЧНИ КОЛОВОЗ

УЛИЧНИ ТРОТОАР

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ ЗА ТРГОВИНУ

НАДСТРЕШНИЦЕ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ (асфалт)

п

ПАРКИНГ МЕСТО

ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

КОНТЕЈНЕРИ ЗА КОМУНАЛНИ ОТПАД  
(биолошки, пет амбачажа и папир)

КОЛСКИ ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ

ПРИСТУП ОБЈЕКТУ

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА**  
А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума  
Т: 022 430 726  
Е: office@planruma.rs  
www.planruma.rs

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

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
број 1/6-5/25

УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ЗА ТРГОВИНУ  
на к.п. бр. 2916/3 к.о. Рума,  
угао улица Првوماјске и Павловачке

ИНВЕСТИТОР: БОГДАНОВИЋ СТЕВАН И БОГДАНОВИЋ АНЂЕЛКА

ИЗРАЂИВАЧ: ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

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

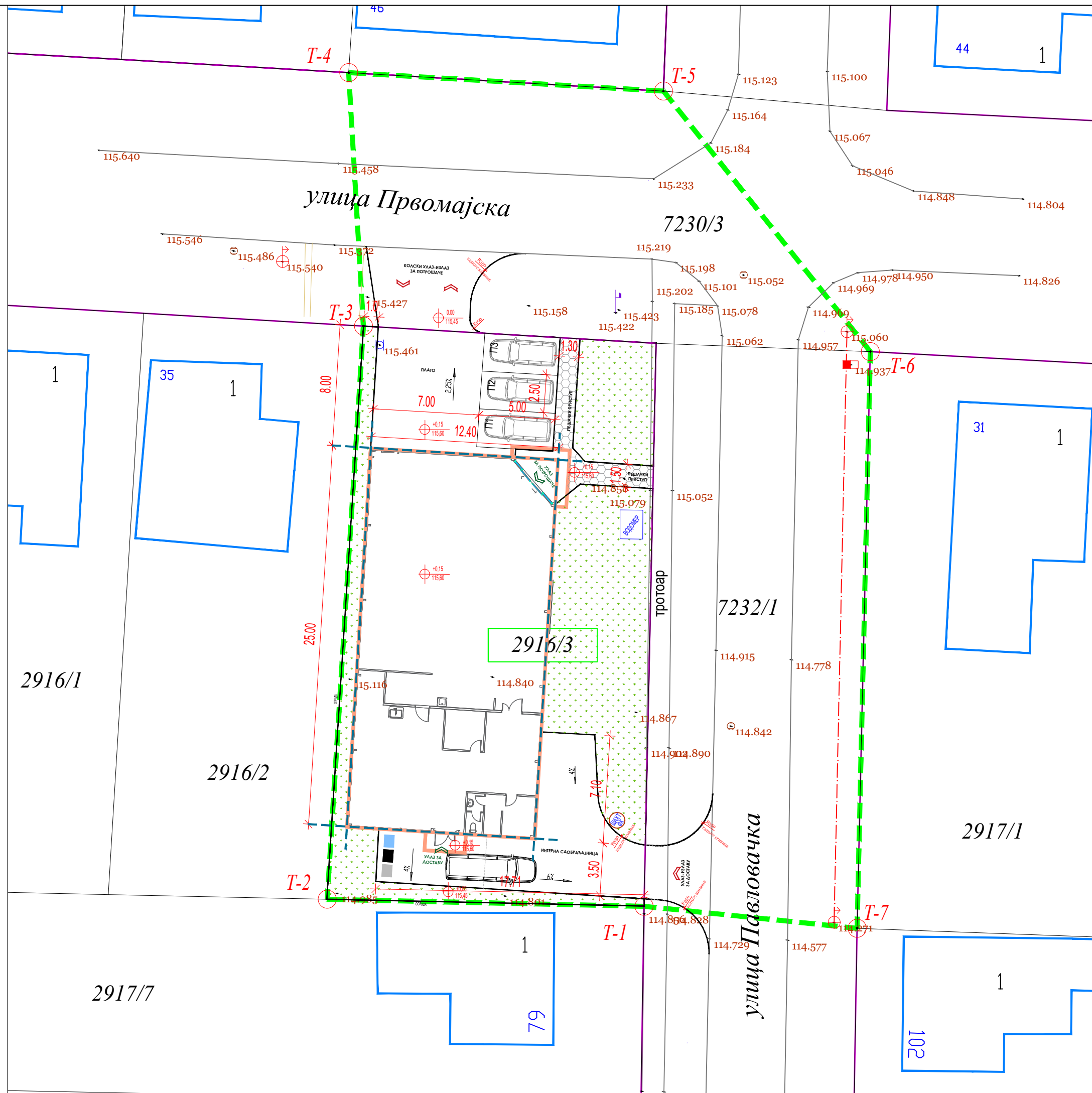
САРАДНИЦИ: АЛЕКСАНДРА ГИГОВ, маст.инж.урб.  
ВАЛЕРИЈА ПЕЈАКОВИЋ, помоћ.геод.  
ПЕТАР УНТЕРБЕРГЕР, дипл.инж.саоб.

НАЗИВ ЛИСТА:

СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ  
ПАРТЕРНОГ УРЕЂЕЊА

Р 1:250

Број листа: 3



ознаке:

**T-1** **T-2** ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБ.ПРОЈЕКТА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

**2916/3** ПОСТОЈЕЋА ГРАЂ. ПАРЦЕЛА

ГРАНИЦА КАТ. ПАРЦЕЛА

УЛИЧНИ КОЛОВОЗ

УЛИЧНИ ТРОТОАР

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ ЗА ТРГОВИНУ

НАДСТРЕШНИЦЕ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ (асфалт)

ПАРКИНГ МЕСТО

ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

КОЛСКИ ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ

ПРИСТУП ОБЈЕКТУ

 **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**  
**број 1/6-5/25**

УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ЗА ТРГОВИНУ  
на к.п. бр. 2916/3 к.о. Рума,  
угао улица Првомајске и Павловачке

ИНВЕСТИТОР: БОГДАНОВИЋ СТЕВАН И БОГДАНОВИЋ АНЂЕЛКА

ИЗРАЂИВАЧ: ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

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

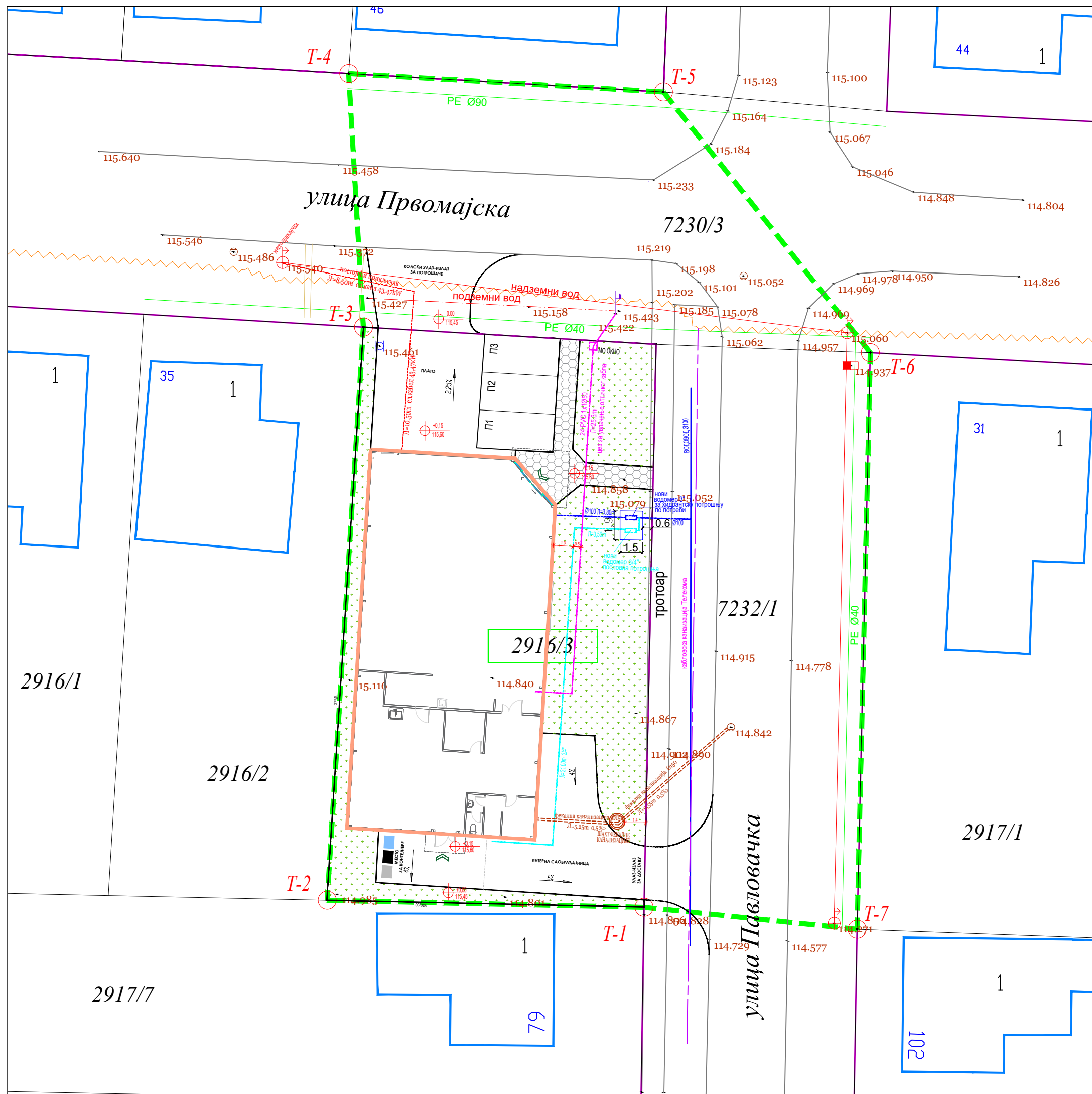
САРАДНИЦИ: АЛЕКСАНДРА ГИГОВ, маст.инж.урб.  
ВАЛЕРИЈА ПЕЈАКОВИЋ, помоћ.геод.  
ПЕТАР УНТЕРБЕРГЕР, дипл.инж.саоб.

НАЗИВ ЛИСТА:

**САОБРАЋАЈ И РЕГУЛАЦИОНО  
НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ**

Р 1:250

Број листа: 4



ОЗНАКЕ:

**T-1** **T-2** ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБ.ПРОЈЕКТА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

**2916/3** ПОСТОЈЕЋА ГРАЂ. ПАРЦЕЛА

ГРАНИЦА КАТ. ПАРЦЕЛА

УЛИЧНИ КОЛОВОЗ

УЛИЧНИ ТРОТОАР

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ ЗА ТРГОВИНУ

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ (асфалт)

ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

ИНФРАСТРУКТУРА:

ЕЕ МРЕЖА - надземна

ее мрежа - постојећи прукључак

фекална канализација - планирана

УЛИЧНА ВОДОВОДНА МРЕЖА Ø100

водоводна мрежа - планирано 3/4"

хидрантска мрежа - планирано 3'

ЕК МРЕЖА - БАКАРНИ КАБЛ (подземно)

ЕК МРЕЖА - ОПТИЧКИ ВОД (подземно)

ек мрежа - отпика планирано (подземно)

ГАСНА МРЕЖА - (према условима)

**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**  
**број 1/6-5/25**

УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ЗА ТРГОВИНУ  
на к.п. бр. 2916/3 к.о. Рума,  
угао улица Првوماјске и Павловачке

ИНВЕСТИТОР: БОГДАНОВИЋ СТЕВАН И БОГДАНОВИЋ АНЂЕЛКА

ИЗРАЂИВАЧ: ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

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

САРАДНИЦИ: АЛЕКСАНДРА ГИГОВ, маст.инж.урб.  
ВАЛЕРИЈА ПЕЈАКОВИЋ, помоћ.геод.  
ПЕТАР УНТЕРБЕРГЕР, дипл.инж.саоб.

НАЗИВ ЛИСТА:

**ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ  
СА ПРИКЉУЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ**

Р 1:250

Број листа: 5



САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА



Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-216299-25

БОГДАНОВИЋ СТЕВАН И БОГДАНОВИЋ  
АНЂЕЛКА

Ваш број: 484-1/25

ПРВОМАЈСКА бр. 65

Рума, 15.07.2025

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

2561200-4.07.17.-216299/2-25

Бр. \_\_\_\_\_

16. 07. 2025

20\_\_\_\_ год.

22400 РУМА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА

Број 663/25

РУМА 18. 07. 2025 год.

**ПРЕДМЕТ:** Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ЗА ТРГОВИНУ за грађевинску парцелу (парцела бр. 2916/3 на К.О. РУМА, ), РУМА, ПРВОМАЈСКА 33.

Поводом Вашег захтева, наш број 88.1.1.0.-D-07.17.-216299-25, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ЗА ТРГОВИНУ за грађевинску парцелу (парцела бр. 2916/3 на К.О. РУМА, ), РУМА, ПРВОМАЈСКА 33, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

У складу са Законом о енергетици, Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд (у даљем тексту ЕДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Огранак Електродистрибуција Рума, у складу са чланом 141. Закона о енергетици (Сл. гласник РС" бр. 145/14).

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Максимална снага: 43,47 kW (претходно одобрена снага)

Називна струја главних осигурача: 63 A

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора и положаја мерног места: Постојећи орман мерног места тип ПОММ-1 на постојећем ЧР стубу НН мреже(Ал-че),на јавној површини,испред предметне парцеле у улици Првوماјска у насељу Рума.

**Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона:** Као заштиту од индиректног напона додиром применити заштиту аутоматским искључењем напајања према ТТ разводном систему (заштитно уземљење са појединачним уземљивачем). 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 које је странка обавезна да обезбеди 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  $16 \text{ mm}^2$  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). Објекат треба да је на прописној удаљености од електроенергетских објеката (ЕЕО). Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

## 2. Технички опис прикључка

**Место прикључења објекта:** увод проводника инсталације објекта у мерни орман.

**Место везивања прикључка на систем:** Постојећи ЧР стуб НН мреже (Ал-че), на јавној површини, испред предметне парцеле у улици Првوماјска у насељу Рума.

ТС; МБТС 20/0,4 кV ПРВОМАЈСКА 1 Рума (пре укључења проверити).

Извод; НН извод за ул. Првوماјска (пре укључења проверити).

**Опис прикључка до мерног места:** Постојећи прикључни НН вод.

**Опис мерног места:** Постојећи типски орман мерног места тип ПОММ-1 на ЧР стубу НН мреже, за смештај максимално једног мерног уређаја и одговарајућих главних аутоматских осигурача, смештен је јавној површини, у коме се налази постојеће трофазно бројило број 729011, шифра мерног места 106000044104 и постојећи главни аутоматски осигурачи од 63А (3 ком.).

**Мерни уређај:** Како се ради о постојећем потрошачу ел. енергије, мерење предметног објекта ће се вршити преко постојећег трофазног бројила број 729011, шифра мерног места 106000044104, које се налази у постојећем ПОММ-1 на ЧР стубу НН мреже, на јавној површини, под условом да се не премаши претходно одобрена снага од 43,47 kW.

**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 сес. 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 урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ЗА ТРГОВИНУ за грађевинску парцелу (парцела бр. 2916/3 на К.О. РУМА, ), РУМА, ПРВОМАЈСКА 33, 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.

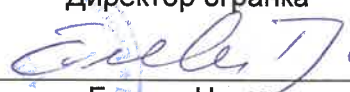
**Мерно место** је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

**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: 325-950060056474-87    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. 1246/1  
Дана, 30.05.2025.год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА  
Број 594/2025  
РУМА 2.05.2025.год.

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА**  
СЕКТОР ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ  
ул.27 Октобра 7а  
Рума

позив на бр.: 484-2/25

Предмет: Технички подаци и услови за потребе израде Урбанистичког пројекта – урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта за трговину на к.п.бр.2916/3 к.о.Рума, угао улица Првомајске и Павловачке (инвеститори: Богдановић Стеван и Богдановић Анђелка, обоје из Руме, ул.Првомајска 65)

На основу Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде Урбанистичког пројекта – урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта за трговину на к.п.бр.2916/3 к.о.Рума, угао улица Првомајске и Павловачке, увидом у постојећу документацију, дајемо следеће услове и податке:

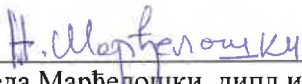
- Уколико се хидрауличким прорачуном докаже да постојећи прикључак (Ø3/4") на водоводну мрежу, на предметној локацији, задовољава потребе планираног пословног објекта, могуће је искористити исти.  
При овоме :  
**постојећи прикључак Ø3/4"** (шифра потрошача 0017970), који је регистрован у ЈП „Водовод“ Рума за стамбену потрошњу, у **ул.Првомајска бр.33** (к.п.бр.2916/3 к.о.Рума), на име једног од предметних инвеститора (Богдановић Стеван), по добијању одобрења за изградњу пословне зграде, пребациће се у евиденцију привредних корисника (инвеститор је дужан да по пријему наведеног одобрења/решења, обавести надлежну службу обрачуна и наплате у ЈП „Водовод-у“ - Рума).
- У супротном, извести нови прикључак одговарајућих димензија на постојећу водоводну мрежу у улици Првомајска/Павловачка (угаона парцела). Ситуација водоводне мреже у прилогу.
- Прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектовати 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.
- Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему (за профил Ø3/4" дим.1,00x1,00 м, за Ø50 дим.1,50x2,20 м, за Ø80 дим.1,50x2,50 м). Шахт сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0 м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5м. У шахт уградити

водомере: за санитарну воду у пословном делу објекта профила у складу хидрауличног прорачуна/постојећи водомер и за хидрантску мрежу (у складу Закона о противпожарној заштити).

- 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, преко постојећег прикључка, до уличне фекалне канализације. Непосредно иза регулационе линије, у дворишту пословног објекта, предвидети ревизионо окно на прикључном воду фекалне канализације.
- Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара квалитету воде дефинисаном Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних 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 Марђелоски, дипл.инж.грађ.



  
Снежана Бањац, дипл.хемичар



ul. Pavlovačka

vodovod Ø100

vodovod Ø100

vodovod Ø80

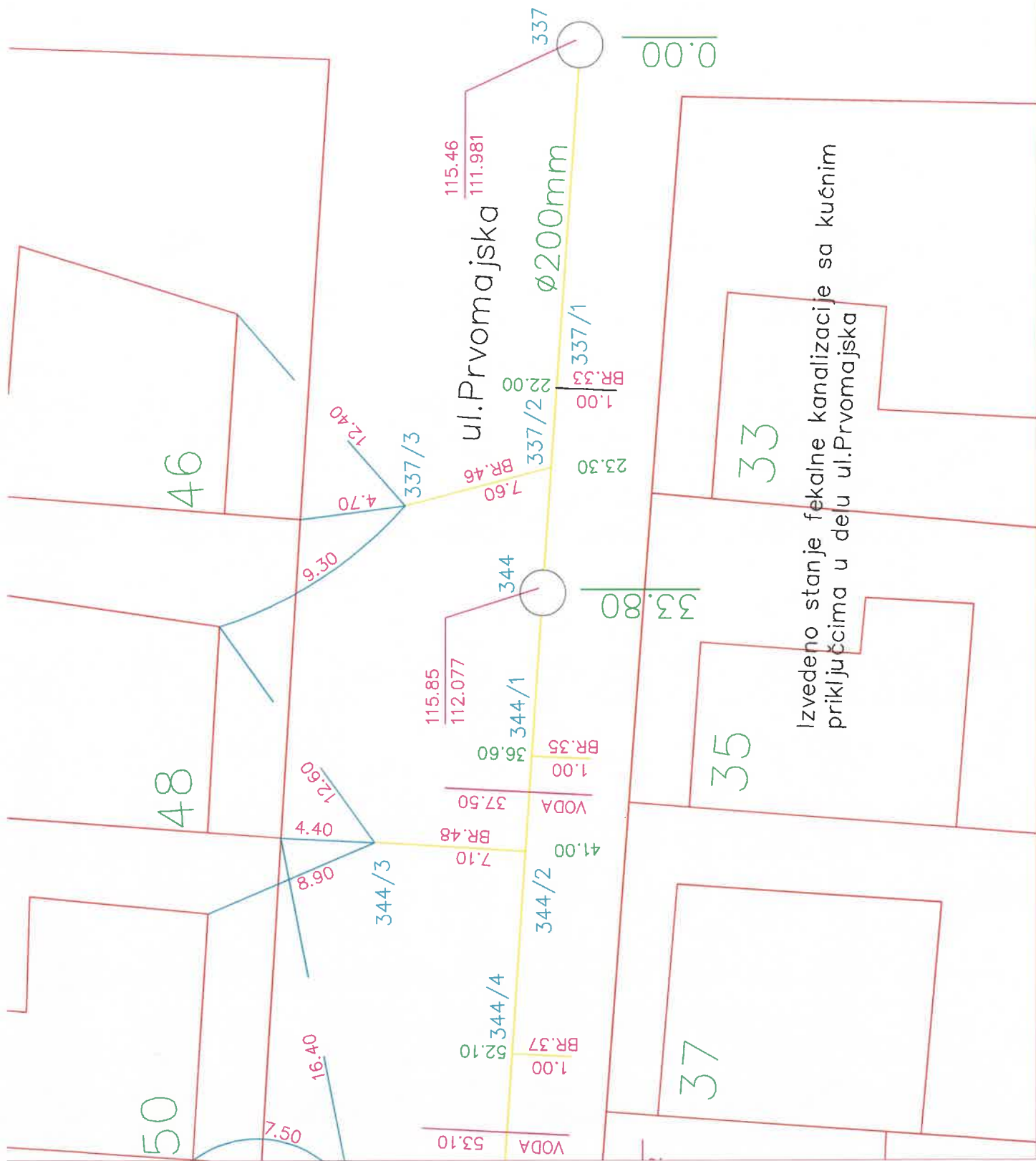
ul. Prvomajska

fekalna kanal.

k.p.2916/3

33

Situacija vodovodne i kanalizacione mreže ispred k.p.br.2916/3 k.o.Ruma



# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210-235400/1-2025

ДАТУМ: 28.05.2025

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 39

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА

Број

РУМА

2025 год.

## ЈАВНО ПЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

27.октобра 7а, 22400 Рума

**ПРЕДМЕТ:** Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта за трговину на к.п. бр. 2916/3 к.о. Рума.

ВЕЗА: 484-3/2025

Поступајући по вашем захтеву број: 484-3/2025 од 21.05.2025. године, а у складу са Законом о изменама и допунама Закона о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС бр. 44/10, 60/13 - УС, 62/14, 95/18 - др. закон), Законом о планирању и изградњи "Службени гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/23, Правилника о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објекта "Службени гласник РС", број 16/2012, Уредбом о локацијским условима Службени гласник РС", број 87/2023, а у циљу заштите ТК објекта Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене техничке документације издају се

### ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта за трговину на к.п. бр. 2916/3 к.о. Рума, угао улица Првомајске и Павловачке.

Израђивач УП-а је Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума.

Наручилац: Богдановић Стеван и Богдановић Анђелка

У прилогу вам достављамо оријентациону ситуацију постојећих објеката ЕКМ (електронске комуникационе мреже) на јавној површини: подземна оптичка мрежа, кабловска окна и кабловска канализација и оријентациону тачку прикључења на ЕКМ( оптичка мрежа) .

1. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима „Телекома Србије“ ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;
2. Пре почетка било каквих грађевинских радова потребно је у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ ( Служба за мрежне операције Сремска Митровица, Тања Николић, дипл. инж. Руководилац одељења за кабловску приступну мрежу Сремска Митровица 1, тел: 022/471-161) [tanjan@telekom.rs](mailto:tanjan@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.

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

3. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих објеката електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ек мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација;
4. 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.**
5. 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);
6. У случају евентуалног оштећења постојећих објеката или прекида телекомуникационог саобраћаја услед извођења радова, инвеститор радова је дужан да предузме „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја);
7. 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;
8. Ови услови важе годину дана од дана издавања. По истеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову услова.

**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 1xØ50mm од окна до унутрашњости објекта (до завршне концентрације унутрашњих инсталација).

У графичком прилогу је оријентационо уцртано 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 Ø100mm полупречник кривине треба да износи  $R > 5m$  ради несметаног полагања тк кабла. Од места уласка (увода) цеви у објект, 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 16мм), док за вертикални успонски вод у објекту треба положити резервну инсталациону цев већег пречника (фи Ø32мм). 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, упутствима, 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 изградњи ТК канализације** (потписан од стране инвеститора) са приложеним рачунима, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије и изјаву надзорног органа Предузећа „Телеком Србија“ а.д. да је извршен надзор. Комисија ће одбити да изврши квалитетни пријем уколико у току грађења није вршен надзор од стране Предузећа „Телеком Србија“ а.д.. Рад комисије се не наплаћује.

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

8. Објекат који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, не може бити прикључен на постојећу телекомуникациону мрежу сходно члану 160 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 Ракашевић-Крсмановић, телефон 064/6521-879, e-mail [nadar@telekom.rs](mailto:nadar@telekom.rs)), дефинише структура ЕКМ у објекту и начин прикључења у складу са важећим прописима.

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

С поштовањем,

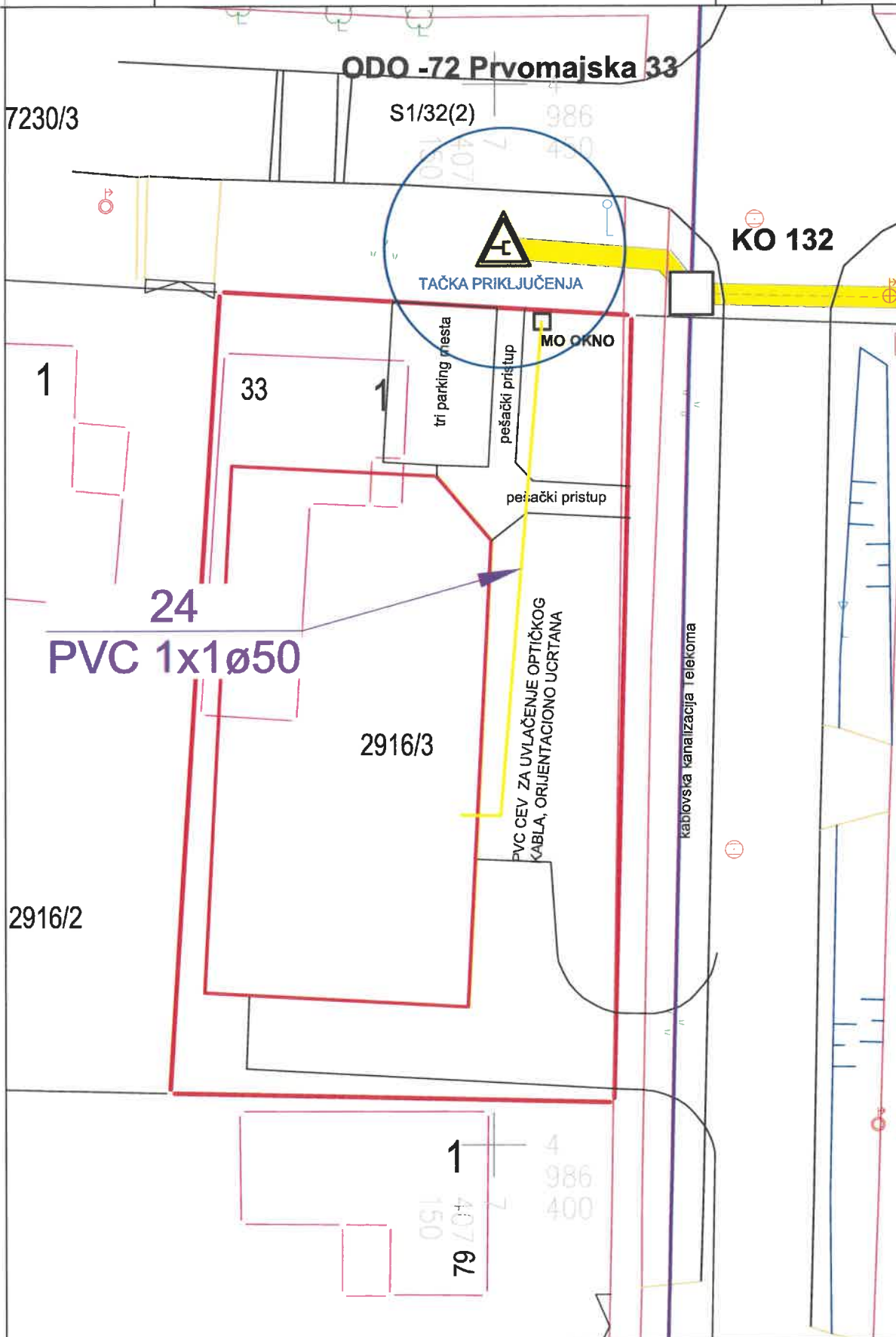
Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад

  
**Александра Бурсаћ**

Прилог:

- Ситуациони приказ .pdf

|            |                                                           |                   |            |
|------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| kom Srbija | Naziv objekta:<br>poslovni objekat na k.p. 3916/3 KO Ruma | Razmera:<br>1:250 | List:<br>1 |
|------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|------------|





## ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

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

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

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

Сектор за изградњу

БРОЈ: 484-4-1/25

ДАНА: 28.05.2025.

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: 484-4/25 од 21.05.2025. год. за издавање сагласности и техничких услова за Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације изградњу пословног објекта за трговину на к.п. бр. 2916/3 к.о. Рума, угао улица Првوماјске и Павловачке, 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 Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације изградњу пословног објекта за трговину на к.п. бр. 2916/3 к.о. Рума, угао улица Првوماјске и Павловачке, "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 2916/3 к.о. Рума, планирано је у улици Првوماјска преко колског приступа на постојећи коловоз на к.п. 7230/3 к.о. Рума (за возила потрошача) и у Павловачкој улици преко колског приступа на постојећи коловоз на к.п. 7232/1 (за доставна возила).

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

- Из ул. Првوماјска предвидети колски приступ ширине 6,00м за улаз-излаз;
- радијус кривине са леве стране ка суседу не постоји како не би се угрозио суседни прикључак и изводи се без ивичњака, док се са десне стране предвидети радијус од 3,5м;

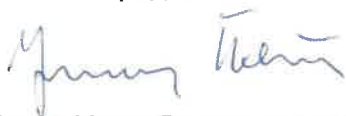
- Због близине семафорисане раскрснице улица Павловачка и Првوماјска, у Првوماјској улици, забранити лева скретања из смера Павловачке улице на колски приступ.
- Из Павловачке улице предвидети колски улаз за доставна возила ширине 3,5м и радијусом лепеза од 3,5м;
- Ширину коловоза са додатним елементима пута планирати у складу са планском документацијом или у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл. гласник бр.50/2011) и другим техничким прописима;
- Предметни прикључак усагласити са постојећим инсталацијама постављеним поред и испод предметног пута, а на основу извода из катастра подземних инсталација, тј. потребно је прибавити положаје инсталација од комуналних предузећа и надлежних организација за управљање тим инсталацијама и податке о планираним инсталацијама;
- 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;
- Планирати прикључке са неопходним троуглом прегледности у односу на коловоз улице Вука Караџића;
- Пројектом предметног прикључка мора бити решено одводњавање и уклопљено у постојећи систем одводњавања;
- Планираним саобраћајним прикључењем не сме се нарушити континуитет попречног профила главног пута;

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

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

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

Обрадио:



Петар Унтербергер, дипл.инж.саоб.

В.д. директорка:



Владислава Повић дипл.инж.грађ.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
"КОМУНАЛАЦ" У РУМИ

22400 Рума, Зелена 2

МБ: 08095553; ГМБ: 100781162; Шифра делатности: 3811

Централа: 022/471-314, 470-739, 470-738  
Факс: 022/473-732  
Почта: 022/473-237  
Градско гробље: 022/479-675  
Гробље Баруноват: 022/471-155  
Паркинг служба: 022/430-747  
Служба 300 линије: 062/352-607  
E-mail: office@komunalacruma.co.rs

ЈП Урбанизам и изградња Рума  
27 Октобра 7а  
22400 Рума  
ПАК 330812

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА  
Број 349/25  
РУМА 20.06 2025 год.

Број: 4544

Рума, 20.06.2025.

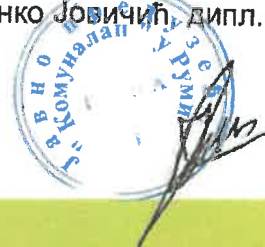
**ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације**

На основу Вашег захтева број 484-5/25, наш број 4027/2025, за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта за трговину на к.п. бр. 2916/3 к.о. Рума, угао улица Првомајске и Павловачке у Руми, за наручиоце Богдановић Стевана и Анђелку, можемо Вас обавестити о следећем:

Јавно предузеће „Комуналац“ у Руми, у могућности је да организовано износи комунални отпад са наведене локације. Да би се омогућило редовно изношење комуналног отпада са локације, која ће се опремати у складу са Вашим захтевом, потребно је да се, на припадајућој парцели, предвиди простор за смештај довољног броја контејнера од 1,1 м<sup>3</sup>, за динамику одвожења једанпут недељно. Простор за смештај контејнера треба да буде што ближе локалној саобраћајници, односно техничком улазу из Павловачке улице, а до истог треба да се изгради бетонирани или асфалтирани прилаз за извожење контејнера који је без денивелација. Простор треба да има под од материјала који се лако чисти, пере и дезинфикује и да је ограђен са три стране (једне шире и две уже) зидом висине 1,50 м. До привођења намени, изношење смећа биће решавано као и до сада.

С поштовањем,

Технички директор,  
Бранко Јовичић, дипл.инж.грађ.



Текући рачуни:

160-174892-73 Banca Intesa; 325-9500600029101-47 OTP banka; 105-82037-07 АИП банка;  
200-2632120101889-14 Банка Поштанска штедионица



А1ех  
Јавно предузеће за дистрибуцију природног гаса "ГАС-РУМА"

Public Company for Natural Gas Distribution "GAS-RUMA"

22400 Рума, ЈНА 136

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА  
Број 532/25  
РУМА 5.06 25 год.

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

Наш знак / Our ref. : 20.58.1 од 27.05.2025. г.  
Ваш знак / Your ref. : 484-6/25  
Дана: 21.05.2025. 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

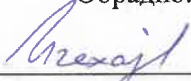
у вези захтева за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта за трговину на КП 2916/3 КО Рума, угао улица Првомајска и Павловачка. Радови се изводе на КП 2916/3, 7230/3 и 7232/1 КО Рума. Наручилац израде: Богдановић Стеван и Богдановић Анђелка, како следи:

- ЈП Гас-Рума на предметној парцели КП 2916/3 КО Рума нема изведен кућни гасни прикључак.
- ЈП Гас-Рума у улици Првомајска (КП 7230/3 КО Рума), са јужне стране, има пројектовану и изведену дистрибутивну гасну мрежу ниског притиска,  $1\text{bar} < \text{MOP} \leq 4\text{bar}$ , ПЕ Ø40mm са које се могу обезбедити довољне количине одорисаног гаса за потребе грејања, топле воде и припреме хране. Мрежа се налази на отприлике 1 метар од регулационе линије на дубини од 0,8m. Са северне стране улице налази се дистрибутивну гасну мрежу ниског притиска, ПЕ Ø90mm.
- ЈП Гас-Рума у улици Павловачка (КП 7232/1 КО Рума), са западне стране, нема изведену дистрибутивну гасну мрежу. Са западне стране налази се дистрибутивна гасна мрежа ниског притиска, ПЕ Ø40mm
- 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  $\text{MOP} \leq 4\text{bar}$  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             |

- 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:

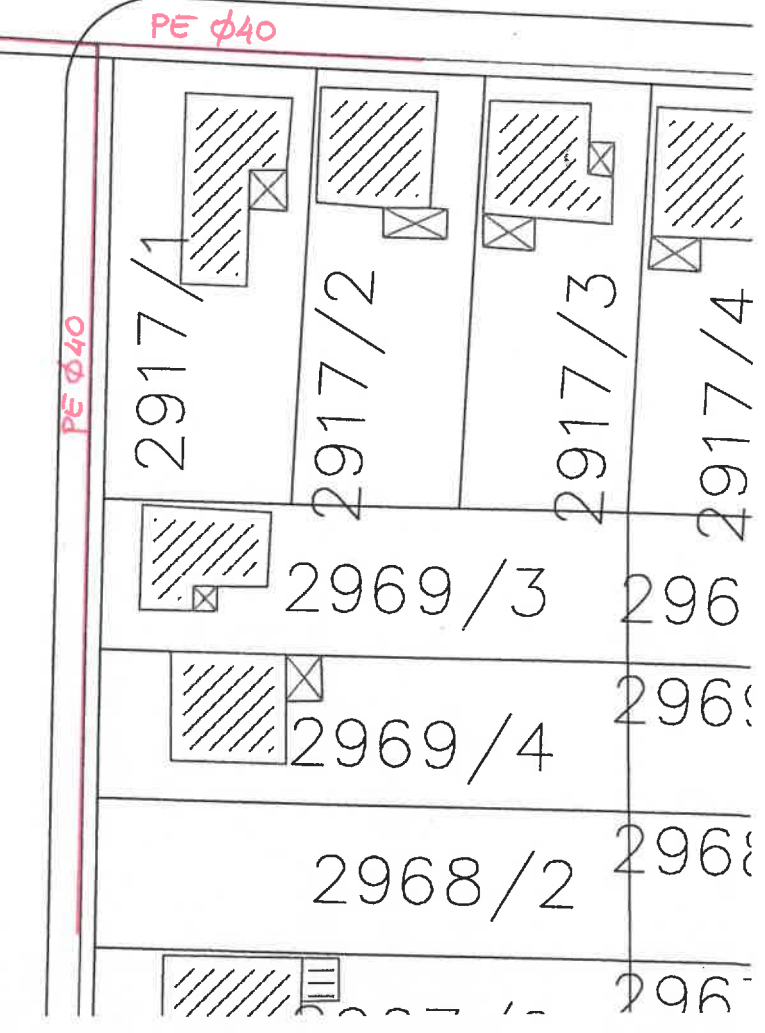
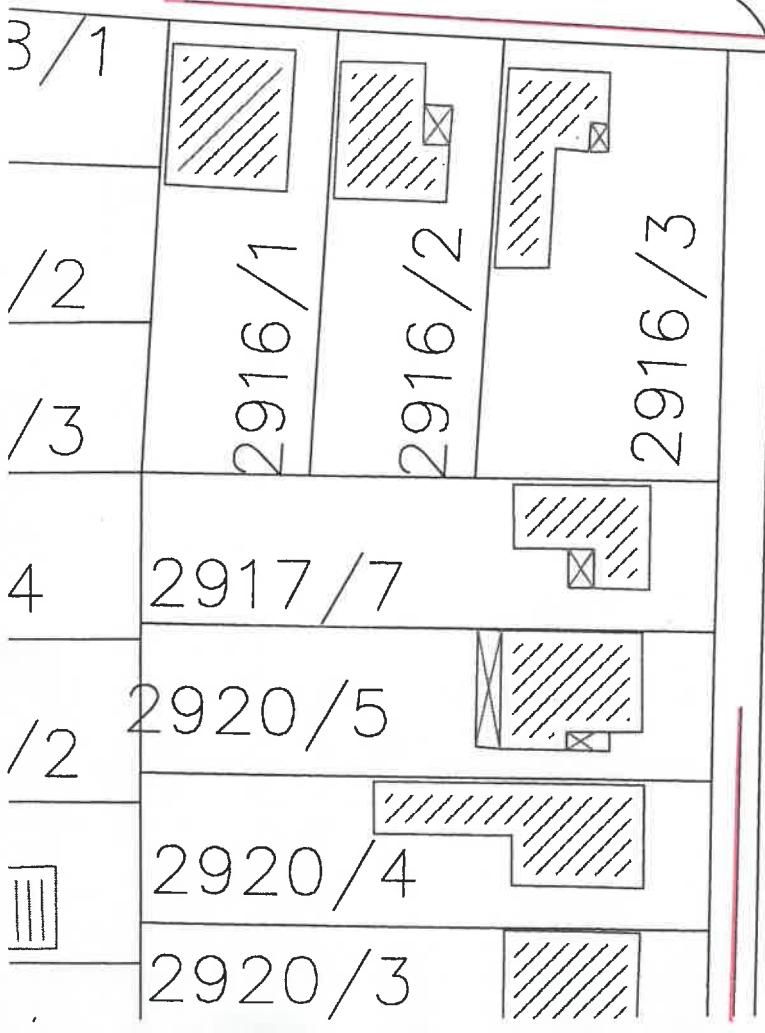
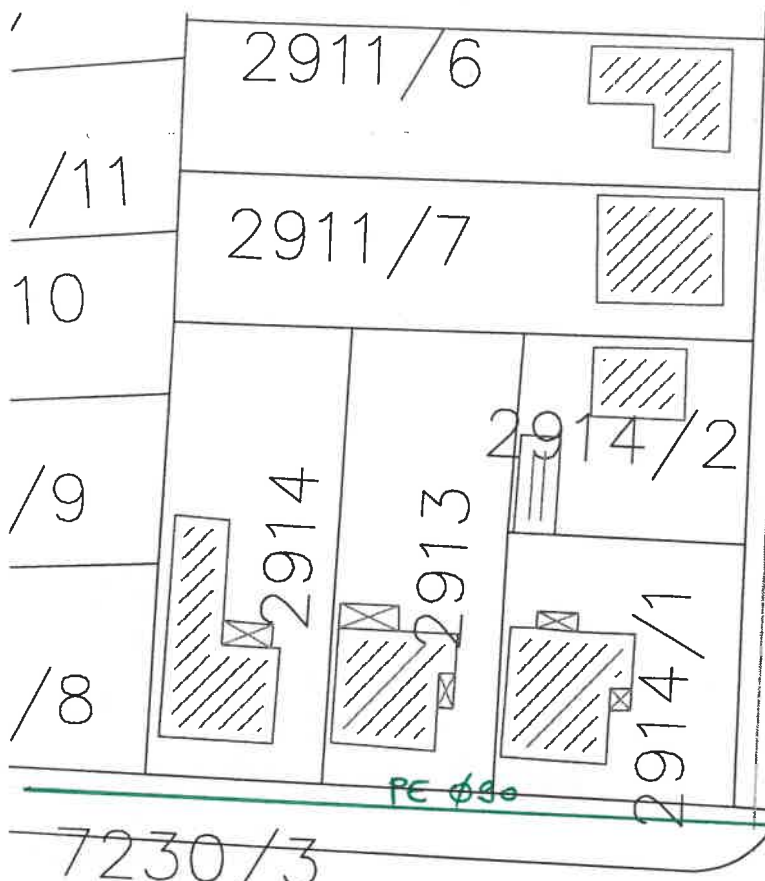
  
Ивана Чехајић, маст. инж. маш.

в. д. директора:

  
Зоран Неговановић, дипл. инж. ел.

доставити:

1. наслову
2. архиви





Јавно предузеће за дистрибуцију  
природног гаса

"ГАС-РУМА"

ЈНА 136, 22400 Рума  
Телефон: 022/473-450  
Дежурство: 063/511-556  
Кориснички инфо сервис: 0800-003-007  
ПИБ: 102133040  
Матични број: 08593205  
www.gasruma.rs  
e-mail: office@gasruma.rs

БОГДАНОВИЋ СТЕВАН

ПРВОМАЈСКА 65  
22400 РУМА  
ПАК: 330446

Шифра: 0003748  
Матични број: 0803978880040

## РАЧУН БРОЈ: FU00266-25

Место и датум издавања рачуна:

Рума, 03.06.2025

Датум промета добара и услуга:

03.06.2025

Обрачунски период:

на основу захтева 484-6/25

Место испоруке:

Рума

Датум доспећа:

10.06.2025

Плаћање:

7 дана од датума фактуре

| РБ                | Назив                                                                                                                                                                                                                           | ЈМ  | Количина | Цена       | Стопа | Вредност |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------|------------|-------|----------|
| 1                 | Претходна сагласност за потребе израде<br>Урбанистичког пројекта урбанистичко<br>архитектонске разраде локације изградњу<br>пословног објекта за трговину на к.п. бр.<br>2916/3 к.о. Рума угао Првوماјске и<br>Павловачке улице | ком | 1.00     | 1,741.6667 | 20.00 | 2,090.00 |
| Укупно без ПДВ-а: |                                                                                                                                                                                                                                 |     |          |            |       | 1,741.67 |
| ПДВ:              |                                                                                                                                                                                                                                 |     |          |            |       | 348.33   |
| Укупно са ПДВ-ом: |                                                                                                                                                                                                                                 |     |          |            |       | 2,090.00 |
| Аванс:            |                                                                                                                                                                                                                                 |     |          |            |       | 0.00     |
| Укупно за уплату: |                                                                                                                                                                                                                                 |     |          |            |       | 2,090.00 |

двехиљадедеведесет ДИН и 00/100

### РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПДВ

| Тарифа % | Основица | Укупан ПДВ | Вредност |
|----------|----------|------------|----------|
| 20       | 1,741.67 | 348.33     | 2,090.00 |
| Аванс    |          |            | 0.00     |
| Укупно   | 1,741.67 | 348.33     | 2,090.00 |

Уплате извршити у корист ЈП ГАС-РУМА Рума ЈНА 136, на текући рачун број 160-920018-60 са позивом на број 0003748-16/FU00266/25

Након датума доспећа зарачунава се затезна камата. Рок за рекламацију 5 дана.

Фактурисао



в.д. директора

Зоран Неговановић

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ  
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА  
Број: 348-03/25-3  
Датум: 03.06.2025. године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА  
Број 543/25  
РУМА 10.06 20 25 год.

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 107. став 1. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94, 24/2001 и 99/2011), по захтеву број 484-7/25 од 21.05.2025. године Јавног предузећа "Урбанизам и изградња" Рума из Руме, улица 27. Октобра број 7а, доставити на адресу улица Јарачких жртава број 21/44, у име Инвеститора Богдановић Стевана и Богдановић Анђелке, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта за трговину, на катастарској парцели број 2916/3 К.О. Рума у Руми, угао улица Првوماјске и Павловачке, утврђује следеће

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ  
ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА УРБАНИСТИЧКО-  
АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ  
ОБЈЕКТА ЗА ТРГОВИНУ, НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 2916/3  
К.О. РУМА У РУМИ, УГАО УЛИЦА ПРВОМАЈСКЕ И ПАВЛОВАЧКЕ**

Подручје обухваћено Планом ситуирано је у грађевинском подручју Руме, у северној половини насеља (блок 4-11-11 намењен породичном становању). Пројектом се планира рушење постојећег објекта По+П (површине 106 m<sup>2</sup>) и изградња пословног објекта за трговину спратности П+0 површине 305,47 m<sup>2</sup>, висине до 6 метара, на катастарској парцели број 2916/3 К.О. Рума у Руми, угао улица Првوماјске и Павловачке.

Увидом у документацију овог Завода констатовано је да су на предметном подручју нису констатовани локалитети са археолошким садржајем, стога се утврђују општи услови и мере заштите. Приликом извођења земљаних радова на изградњи објекта или инфраструктурних садржаја обавезан је повремен археолошки надзор.

**Услови и мере заштите**

-обавезан је повремен археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова у обухвату пројекта-објекта и пратеће инфраструктуре;

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

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

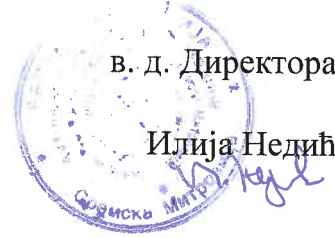
-Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;

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

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

в. д. Директора

Илија Недић



Доставити:

- Јавном предузећу "Урбанизам и изградња"
- Рума из Руме, улица 27. Октобра број 7а;
- Богдановић Стевану и Богдановић Анђелки;
- документацији;
- архиви.

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 217-2486/25  
Дана 31.03.2025. године  
**ROP-RUM-5856-LOC-1/2025**  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ОПШТИНА РУМА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Рума, ул. Орловићева бр. 5

**ПРЕДМЕТ:** Обавештење

**Веза:** Ваш захтев број: 353-65/2025 од 28.03.2025. године

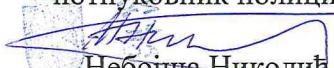
Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија, извршило је преглед захтева и идејног решења достављеног овом органу од стране Општине Рума, Одељења за урбанизам и грађење из Руме, ул. Орловићева бр. 5, број 353-65/2025 од 28.03.2025. године, достављеном у име инвеститора Богдановић Стевана и Богдановић Анђелке из Руме, ул. Првوماјска бр. 65, путем пуномоћника правног лица Пројектни биро „СТУДИО“ из Руме, ул. Вељка Дугошевића бр. 100, чије је овлашћено лице Снежана Ердељац Панић из Руме, ул. Орловићева бр. 5/10, у поступку издавања локацијских услова у оквиру обједињене процедуре електронским путем **ROP-RUM-5856-LOC-1/2025**, у складу са чл. 20 став 2 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/23), за изградњу пословне зграде – зграде за трговину, спратности П+0, укупне бруто површине 343,98 м<sup>2</sup>, у Руми, ул. Првوماјска бр. 33, на кат. парц. бр. 2916/3 к.о. Рума.

Како је укупна површина пословног објекта – зграде за трговину мања од 400 м<sup>2</sup> и спратност мања од П+2, за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђена чл. 33 и 34 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18) па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара сходно чл. 20 став 2 Уредбе о локацијским условима.

У погледу мера заштите од пожара, у фази пројектовања и изградње предметних објеката са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно је применити мере заштите од пожара **утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.**

/ТН/

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





## ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

# PROJEKTNI BIRO

# Studio

Ruma 22400 V.Dugošević 100 tel.fax. 022 / 478-878

Snežana Erdeljac Panić  
dipl.ing.arh.



Objekat:

*Izgradnja poslovne zgrade-Zgrade za trgovinu*

Mesto:

*k.p.2916/3 k.o. Ruma  
Ruma, ul. Prvomajska br.33*

Investitor:

*BOGDANOVIĆ STEVAN  
BOGDANOVIĆ ANĐELKA*

Naziv priloga:

*Idejno rešenje (IDP)*

Broj priloga:

*0-Glavna sveska*

Broj projekta:

*4-2/2025 od 02.2025 godine*

Kategorija

*(B)*

Klasifikacioni broj

*123001*

Odgovorni projektant:

*Dipl. ing. arh. Snežana Erdeljac-Panić*



**Prilog 1.**

**0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE IDEJNOG REŠENJA**

**0 – GLAVNA SVESKA**

Investitor:

**BOGDANOVIĆ STEVAN**  
**Ruma, Prvomajska 65**

**BOGDANOVIĆ ANĐELKA**  
**Ruma, Prvomajska 65**

Objekat:

***Izgradnja poslovne zgrade-  
Zgrade za trgovinu***

***k.p.2916/3 k.o. Ruma  
Ruma, ul. Prvomajska br.33***

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDR Idejno rešenje

Vrsta radova:

Nova gradnja

Projektant:

Projektni biro "Studio"  
Ruma, ul. Veljka Dugoševića br.100

Odgovorno lice projektanta:

dipl.ing.arh. Snežana Erdeljac Panić

Pečat:

Potpis:



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Snežana'.

Glavni projektant:

dipl.ing.arh. Snežana Erdeljac Panić

Broj licence:

br. 300 0252 03

Potpis:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Snežana'.

Broj tehničke dokumentacije:

br. 4-2/2025

Mesto i datum:

Ruma. 04.2025. godine

## **0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE IDEJNOG REŠENJA**

|       |                                         |
|-------|-----------------------------------------|
| 0.1.  | Naslovna strana glavne sveske           |
| 0.2.  | Sadržaj glavne sveske                   |
| 0.3.  | Odluka o imenovanju glavnog projektanta |
| 0.4.  | Izjava glavnog projektanta              |
| 0.5.  | Sadržaj tehničke dokumentacije          |
| 0.6.  | Podaci o projektantima                  |
| 0.7.  | Opšti podaci o objektu i lokaciji       |
| 0.8.  | Sažeti tehnički opis                    |
| 0.9.  | Kopije dobijenih saglasnosti            |
| 0.10. | Grafički prilozi                        |

**Prilog 8**  
**ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA**

**0.3. ODLUKA O ODREĐIVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA**

Na osnovu člana 128a Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/14 i 145/14, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 ) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/2023) kao:

**GLAVNI PROJEKTANT**

za izradu Idejnog rešenja za:

**- Izgradnja poslovne zgrade-  
Zgrade za trgovinu**

**k.p.2916/3 k.o. Ruma  
Ruma, ul. Prvomajska br.33**

određuje se:

**Snežana Erdeljac Panić, dipl.ing.arh.**

**broj licence IKS 300 0252 03**

Investitor:

**BOGDANOVIĆ STEVAN**



**BOGDANOVIĆ ANĐELKA**



Mesto i datum:

Ruma, 02.2025. godine

### Prilog 3

#### IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA IZ GLAVNE SVESKE

##### 0.4.IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA -IDEJNOG REŠENJA

Glavni projektant Idejnog rešenja za:

*Izgradnja poslovne zgrade-  
Zgrade za trgovinu*

*k.p.2916/3 k.o. Ruma  
Ruma, ul. Prvomajska br.33*

Snežana Erdeljac Panić,dipl.ing.arh. licenca IKS 300 0252 03

#### IZJAVLJUJEM

da su delovi projekta Idejnog rešenja međusobno usaglašeni, da podaci u glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta i da su projektu priloženi odgovarajući elaborati i studije

|    |                      |             |
|----|----------------------|-------------|
| 0. | GLAVNA SVESKA        | Br.4-2/2025 |
| 1. | PROJEKAT ARHITEKTURE | br.4-2/2025 |
|    |                      |             |
|    |                      |             |
|    |                      |             |

Glavni projektant IDR :

Snežana Erdeljac Panić, dipl.ing.arh. licenca IKS 300 0252 03

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije:

4-2/2025

Mesto i datum:

Ruma,02.2025. godine

### 0.3. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

|   |                      |             |
|---|----------------------|-------------|
| 0 | GLAVNA SVESKA        | br:4-2/2025 |
| 1 | PROJEKAT ARHITEKTURE | br:4-2/2025 |

## **0.6. PODACI O PROJEKTANTIMA**

### **0. GLAVNA SVESKA:**

|                     |                                                               |
|---------------------|---------------------------------------------------------------|
| Projektant:         | Projektni biro "Studio"<br>Ruma, ul. Veljka Dugoševića br.100 |
| Glavni projektant : | dipl.ing.arh. Snežana Erdeljac Panić                          |
| Broj licence:       | licenca br. 300 0252 03                                       |
| Potpis:             |                                                               |



### **1. PROJEKAT ARHITEKTURE:**

|                        |                                                               |
|------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Projektant:            | Projektni biro "Studio"<br>Ruma, ul. Veljka Dugoševića br.100 |
| Odgovorni projektant : | dipl.ing.arh. Snežana Erdeljac Panić                          |
| Broj licence:          | licenca br. 300 0252 03                                       |
| Potpis:                |                                                               |



## 0.7. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

### OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

|                                                                                                                                  |                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| tip objekta:                                                                                                                     | slobodno-stojeći objekat                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Vrsta radova;                                                                                                                    | Nova gradnja                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| kategorija objekta:                                                                                                              | kategorije (B)                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| klasifikacija pojedinih delova objekta:                                                                                          | učešće objekta u ukupnoj površini objekta (%):                                              | <b>klasifikaciona oznaka: 123 001</b><br>- Poslovne zgrade-<br>Zgrade za trgovinu<br><br>Poslovni prostor namenjen za trgovinu<br>klasifikaciona oznaka: 123 001<br>100%                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                  |                                                                                             | Prema Pravilniku o Klasifikaciji objekata (Sl.glasnik RS br.22/2015)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:                                                                                    | Plan generalne regulacije Rume ("Sl.list opština Srema", br.32/2021, 2/23,9/2024)           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Grad/Opština:                                                                                                                    | <b>Mesto: Ruma, Opština Ruma</b>                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština koji su predmet zahteva:                              | <b>k.p.2916/3 k.o. Ruma</b>                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:     | <b>k.p.2916/3 ,k.p. 7230/3, k.p. 7232/1 k.o. Ruma</b>                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalaze objekti koji se uklanjaju          | <b>k.p.2916/3 k.o. Ruma</b>                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu: | <b>k.p.7230/3 ul. Prvomajska - javna svojina i k.p. 7232/1 ul. Pavlovačka-javna svojina</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:</b>                                                                                             |                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>priključak na elektrodistributivnu mrežu</b>                                                                                  |                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ukupan kapacitet                                                                                                                 |                                                                                             | Na k.p.2916/3 k.o. Ruma evisentiran je je priključak na NN mrežu , angažovane snage 43,47Kw , broj brojila 729011. Zadržava se postojeći priključak bez povećanja angažovane snage a prema uslovima nadležne komunalne službe.<br><b><i>U predhodnom postupku pribavljanjeni su tehnički uslovi od strane Ed Ruma бр: 88.1.1.0.-D-07.17.-216299-25 од 15.07.2025.godine</i></b>                                                |
| <b>Druga infrastruktura:</b>                                                                                                     |                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| priključak na kanalizacionu mrežu                                                                                                |                                                                                             | Na k.p.2916/3 k.o. Ruma planiran je priključak na gradsku fekalnu kanalizaciju PVC cevima prečnika 150 , u svemu prema uslovima nadležnog preduzeća.<br>Planiran je priključak na gradsku atmosfersku kanalizaciju PVC cevima prečnika 160 , u svemu prema uslovima nadležnog preduzeća.<br><b><i>U predhodnom postupku pibavljeni su tehnički uslovi od strane JP "Vodovod" Ruma br. бр. 1246/1 од 03.05.2025.godine.</i></b> |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| priključak na vodovodnu mrežu | <p>Na parceli edividntiran je priključak na gradsku vodovodnu mrežu cevovodom prečnika 3/4“ koji se zamenjuje novim priključkom prečnika 100m. Šifra potrošača potrošača 17970. Postojeći priključni vod i vodomerni priključak se ukida. Planiran je novi priključak na gradsku vodovodnu mrežu priključnim vodom prečnika fi 100 za sanitarne i hidrantske potrebe. U vodomernom šahtu planirano je postavljanje dva vodomerna brojila. Jedno brojilo bi registrovalo sanitarnu potrošnju poslovnog prostora a drugo brojilo bi registrovalo hidrantsku potrošnju u u svemu prema tehničkim uslovima JKP"Vodovod" Ruma,u svemu prema tehničkim uslovima nadležnog preduzeća.</p> <p><b><i>U predhodnom postupku Izdati su tehnički uslovi od strane JP "Vodovod" Ruma óp. 1246/1 od 03.05.2025.godine,</i></b></p> |
| Priključak na TT mrežu        | <p>Potreban je optički kabal i dve parice bakarnog provodnika.</p> <p><b><i>U predhodnom postupku Izdati sz tehnički uslovi od strane "Telekom" Srbija Д210-235400/1-2025 od 28.05.2025. godine</i></b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Način grejanja:               | <p>Nije planirano priključenja na uličnu gasovodnu mrežu. Grejanje objekta je planirano putem toplotnih pumpi.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                      |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| dimenzije objekta:                       | ukupna površina parcele/parcela:<br>k.p.2916/3 k.o. Ruma                                                                                                                                                                                                                            | P=753m <sup>2</sup>                                  |
|                                          | ukupna BRGP nadzemno:<br><b>-Planirana zgrada za trgovinu</b>                                                                                                                                                                                                                       | <b>P=305,47m<sup>2</sup></b>                         |
|                                          | ukupna BRUTO izgrađena površina                                                                                                                                                                                                                                                     | P=305,47m <sup>2</sup>                               |
|                                          | ukupna NETO površina:<br>-planirana zgrada za trgovinu                                                                                                                                                                                                                              | P=292,58m <sup>2</sup>                               |
|                                          | Ukupna Bruto površina prizemlja<br>-planirana zgrada za trgovinu                                                                                                                                                                                                                    | P=305,47m <sup>2</sup>                               |
|                                          | površina zemljišta pod objektom/zauzetost:<br><b>-Planirana zgrada za trgovinu</b>                                                                                                                                                                                                  | <b>P=305,47m<sup>2</sup></b>                         |
|                                          | spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):                                                                                                                                                                                                                                            | P+0.                                                 |
|                                          | visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.)                                                                                                                                                                                                                                 | max.visina venca +4,15m<br>max.visina slemena +5,75m |
|                                          | apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.)                                                                                                                                                                                                                        | visina venca 119,60mNv<br>visina slemena 121,20mNv   |
|                                          | Spratna visina:                                                                                                                                                                                                                                                                     | 4,00m                                                |
| Posebni delovi                           | Broj stanova:                                                                                                                                                                                                                                                                       | -                                                    |
|                                          | broj poslovnih prostora:                                                                                                                                                                                                                                                            | 1                                                    |
|                                          | Broj garaža/garažnih mesta:                                                                                                                                                                                                                                                         | -                                                    |
|                                          | broj parking mesta/:                                                                                                                                                                                                                                                                | 3                                                    |
| materijalizacija objekta:                | materijalizacija fasade:                                                                                                                                                                                                                                                            | Al. panelni lim                                      |
|                                          | orijentacija slemena:                                                                                                                                                                                                                                                               | Sever -jug                                           |
|                                          | nagib krova:                                                                                                                                                                                                                                                                        | 7 stepeni                                            |
|                                          | materijalizacija krova:                                                                                                                                                                                                                                                             | Al. panelni lim                                      |
| procenat zelenih površina:               | (dato lokacijskim uslovima %)                                                                                                                                                                                                                                                       | 30,72%                                               |
| indeks zauzetosti:                       | (dato lokacijskim uslovima % )                                                                                                                                                                                                                                                      | 40,56%                                               |
| indeks izgrađenosti:                     | (dato lokacijskim uslovima % )                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,40                                                 |
| druge karakteristike objekta:            | Prema listu nepokretnosti br. 5289 k.o.Ruma na k.p. 2916/3 evidentiran je jedan objekat.Objekat br.1 je porodična stambena zgrada , spratnosti p+P+0, površine pod objektom P=106m <sup>2</sup> , ukupne bruto površine P=115m <sup>2</sup> . Objekat se uklanja zbog dotrajalosti. |                                                      |
| planirana predračunska vrednost objekta: | 11.550.000,00 dinara                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                      |

## SAŽETI TEHNIČKI OPIS

**INVESTITOR:**

**BOGDANOVIĆ STEVAN**  
**Ruma, Prvomajska 65**

**BOGDANOVIĆ ANĐELKA**  
**Ruma, Prvomajska 65**

**OBJEKAT :**

**- Izgradnja poslovne zgrade-  
Zgrade za trgovinu**

**k.p.2916/3 k.o. Ruma**  
**Ruma, ul. Prvomajska br.33**

### **Osnovni podaci o objektu i lokaciji**

Prema projektnom zadatku urađeno je idejno rešenje za izgradnju poslovne zgrade za trgovinu mešovitim robom.

Dimenzije planiranog poslovnog objekta su max.25,00m dužina i širine 12,40m.

Objekat se locira na k.p.2916/3 k.o. Ruma. Spratnost poslovnog objekta je P+0.

Planski osnov za izdavanje uslova o mogućnostima izgradnje objekta je Plan generalne regulacije Ruma (Sl. List Opštine Srema br. 32/2021, 2/2023,9/2024).

Na osnovu Plana generalne regulacije Rume, k.p.2916/3 k.o.Ruma je locirana u granicama građevinskog područja u zoni porodičnog stanovanja , unutar bloka 4-11-11.

### **LOKACIJA**

Objekat se locira na katastarskoj parceli k.p.2916/3 k.o. Ruma , ukupne površine parcele 753m<sup>2</sup>.

Prema podacima iz katastra nepokretnosti br.5289 k.o. Ruma, na k.p.2916/3 k.o. Ruma , evidentiran je jedan objekat. Objekat br.1 je porodična stambena zgrada , površine pod objektom P=106m<sup>2</sup>, objekat upisan po ozakonjenju objekata, spratnosti p+P+0. Ukupna bruto izgrađena površina je P=115m<sup>2</sup>, ukupna neto stambena površina je P=85m<sup>2</sup>.

Objekat br.1 se uklanja zbog dotrajalosti.

Predviđen je slobodnostojeći poslovni objekat.

Objekat se nalazi na uglu ul. Prvomajske i ul. Pavlovačke.

Prednja građevinska linija prema ul. Prvomajska je udaljena u odnosu na regulacionu liniju ulice za 8,00m. Građevinska linija objekta iz ul. Pavlovačka je udaljena od regulacione linije za 6,00-7,38m zbog nepravilnog oblika parcele.

Bočna građevinska linija prema bližem- zapadnom susedu na k.p. 2916/2 k.o. Ruma je udaljena 1,00m a prema južnom susedu, na k.p.2917/7 k.o. Ruma je udaljena 4,85-4,30m.

Prema Pravilniku o opštim pravilima za parcelaciju , regulaciju i izgradnju (Sl. Glasnik 22/2015, tačka 24.) određeni su parametri visine objekta.

Usvojena nulta kota je 115,45mNV, što predstavlja tačku preseka linije terena i vertikalne ose objekta. Visina objekta je određena rastojanjem od nulte kote objekta do kote venca (ili najviše tačke fasadnog platna) i određena je u odnosu na fasadu objekta prema ulici, odnosno prema pristupnoj javnoj saobraćajnici.

Planirana je pristupna saobraćajnica za potrošače iz ul. Prvomajska sa severne strane objekta.

Širina pristupne saobraćajnice prema saobraćajnom priključku iz ul. Prvomajska je 6,00m sa radijusom krivine 3,50m.

Sa severne strane planirana je interna saobraćajnica i manipulativni plato sa 3 parking mesta za potrošače. Planirana je pristupna staza za pešake u širini 1,30m sa ul. Prvomajska.

Iz ul. Pavlovačka, planirana je pristupna staza za pešake u širini 1,50m.

Planirana je interna saobraćajnica za dostavna vozila za srednje teški saobraćaj i orjentisana je prema južnoj strani. Širina saobraćajnice za dostavna vozila je 3,50m sa radijusom krivine 3,50m.

Prema Pravilniku o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciji i izgradnju (Sl. glasnik RS 22/15, član 33), na parceli je obezbeđen prostor za stacionarni saobraćaj za trgovinske prostore (1 PM na 100m<sup>2</sup> korisne površine) i to 3 parking mesta za korisnike trgovinskog prostora.

Slobodne površine se uređuju kao parterno zelenilo.

Maksimalne dimenzije planiranog objekata su 12,40m širine i 25,00m dužine i prikazane su u situacionom rešenju.

Kota poda prizemlja je max. +0.15m u odnosu na nultu kotu prilazne saobraćajnice. Visinska razlika se savladava putem kose rampe.

Prema prepisu lista nepokretnosti 5289 k.o. Ruma, na k.p. 2916/3, evidentiran je :  
objekat br.1-porodična stambena zgrada, objekat upisan po zakonu o ozakonjenju, spratnosti p+P, površine pod objektom P=106m<sup>2</sup>. Ukupna bruto površina objekta br.1 P=115m<sup>2</sup>.  
Postojeći objekat se uklanja zbog dotrajalosti.

Dimenzije parcele su prikazane u geodetskoj podlozi izražene od strane "Geo-sfera" iz Rume.

**-Ukupna bruto površina prizemlja planiranog objekta -  $P=305,47m^2$**

**Neto površina prizemlja planiranog objekta -  $P=292,58m^2$**

**-Površina parcela iznosi  $P=753m^2$**

**-Površina pod objektom  $P=305,47m^2$**

**-index zauzetosti iznosi 40,56%**

**-Index izgrađenosti iznosi 0,40**

**-Procenat zelenih površina 30,72% ( $P=231,38m^2$ )**

**Površine pod tvrdim zastorom - saobraćajne površine (saobraćajno manipulativne površine, parking mesta, pešačke staze) 216,15 m<sup>2</sup>**

**Procenat saobraćajnih površina 28,72%**

**Broj parking mesta za potrošače 3 PM**

## **DISPOZICIJA OBJEKTA sa funkcionalnim karakteristikama**

Planirana je izgradnja poslovne zgrade koja je namenjena trgovinskoj delatnosti, tipa marketa.

U prizemlju je lociran prodajni prostor, priručni magacin, kancelarija, garderoba, soba za odmor i sanitarni čvor.

## **KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA**

**Planirani objekat** se temelji na temeljne grede ispod zidova i temeljne stope. Dubina fundiranja je 0.90m od planiranog nivoa trotoara. Temelji se armiraju sa konstruktivnom armaturom prema detaljima iz statičkog proračuna. Visina poda prizemlja objekta je +0,15cm iznad kote ulaznog uličnog trotoara. Vrednost se odnosi na apsolutnu nultu kotu 115,45 mNv.

Konstruktivni sistem je od čelične konstrukcije sa čeličnim stubovima i čeličnom krovnom rešetkom, zaštićena osnovom antikorozivnom bojom i vatrootpornim premazima u skladu sa Elaboratom o zaštiti od požara.

Fasadni zidovi objekta su od al. panelnog lima d=10cm u antracit boji.

Unutrašnji pregradni zidovi su od montažnih elementa sa zidnom površinom od gips karton ploča.

Krovn konstrukcija je u obliku dvovodnog krova sa padom krovnih ravni od 7 stepeni.

Konstrukcija krova je od čeličnih profila dimenzija i preseka prema statičkom proračunu. Krovne ravni su prema detaljima iz projekta, pokrivene al. panelnim limom d=10cm.

Planiran je spuštenu plafon tipa "Armstrong" iznad kojeg se postavljaju razvodi instalacija.

Stolarija je od al. profila, dimenzija i oblika kao u projektu.

Stolarija se sastavlja "termo" staklom d=4+12+4 mm punjeno Ar, sa termičkim prekidom.

Glavna vrata prema prodajnom prostoru za iznošenje robe trebaju biti minimalnih dimenzija 2300mm visina x 1400mm širina. Vrata moraju biti aluminijumska, sive boje (boja aluminijuma), bez termoprekida i bez praga, sa minimalnim razmakom između poda i vrata. Sva ostala vrata koja se nalaze između prodajnog i magacinskog dela takođe moraju biti aluminijumska, sive boje (boja aluminijuma), bez termoprekida i bez praga, sa minimalnim razmakom između poda i vrata, prema dimenzijama koje su naznačene na crtežu.

Spoljna vrata od magacina moraju biti minimalne širine 1300mm i visine 2300mm. Vrata moraju biti metalna, bez praga i mogućnošću da se postavi katanac.

Sva ostala vrata u magacinu (od toaleta, kancelarije, prostorije za odmor) mogu biti drvena ili aluminijumska u širini koja je naznačena na crtežu.

Predviđeni su horizontalni i vertikalni oluci od aluminijumskog lima.

Zidove sanitarnog čvora obložiti keramičkim pločicama 20/15 cm postavljenih fuga na fugu sa zatvorenim spojnica.

U sloju poda predviđena je odgovarajuća termo i zvučna izolacija.

Pod mora biti popločan granitnim pločicama dimenzije 60x60, minimalne debljine 9mm i faktora protivkliznosti R10, koje su zalepljene fleksibilnim lepkom visokog kvaliteta i proizvedenog od strane renomiranih proizvođača. U celom prodajnom delu moraju biti postavljene sokle visine od 6cm do 10cm.

U podu u ravni (sa nulom) treba izvesti odvođe fi50 za svaku vitrinu odvod kondenza (mala količina vode).

Keramičke pločice moraju biti polepljene na zid pozicije visine cca 2,2m, postavljene uspravno.

Model pločica koji se koristi za ovu poziciju je: - Super Ceramica Life Gris 30x90cm

Na delu zida treba da se obezbedi instalacija za toplu i hladnu vodu ili instalacije za niskomontažni bojler (hladna voda i utičnica za bojler).

Spuštenu „Armstrong“ plafon je se boji u MAT ANTRACIT BOJU – RAL 7016.

### **Opis etapnosti gradnje:**

Objekat se izvodi kao jedinstvena celina i nema faznosti gradnje.

### **INSTALACIJE**

Od instalacija predviđeno je vodovod, kanalizacija, elektroinstalacije i signalne instalacije koje se priključuju prema uslovima nadležnih komunalnih službi.

Energetski efikasno grejanje mora biti predviđeno za ceo prodajni prostor optimalnom temperaturom od 21°C.

Primarno je korišćenje klima uređaja za grejanje i hlađenje prostora.

Freon u klima uređajima mora biti GWP<750 (R32 – zadovoljava zahtev), a Energetska klasa uređaja A++.

Mora biti instaliran sistem klimatizacije koji je usklađen EU i nacionalnim propisima o izgradnji i zahtevima energetske efikasnosti.

### **El. instalacije:**

El. instalacije se rade prema potrebi naručioca i po nacrtu naručioca. U objektu postoji dva izvora napajanja direktno iz mreže i preko UPS-a. Takođe je obaveza investitora je da izvuče neophodne mrežne UTP kablove po nacrtu naručioca koji će biti definisan pri izradi PZI.

Potrebno je ugraditi LED linijsku rasvetu (karakteristika: minimalno 130Lm/W, nivo osvetljenja 900-1000Lux-a) u prodajnom prostoru. Rasveta se postavlja u prolazima između polica. Rasveta mora biti napojena iz najmanje 3 strujna kruga. Iznad voća i pekare postaviti crne mat reflektore na rastojanju od 60cm. Temperatura boje za reflektore 3000K. Voćarica 120cm – 2 reflektora, po strani, npr na dve

voćarice spojene biće 4 reflektora Rashlada ViP 125cm – 2 reflektora Rashlada ViP 187.5cm – 3 reflektora

Pekara 150cm – 3 reflektora Iznad delikatesa postaviti dekorativne visilice.

Spoljna rasveta (reflektori 50W oko objekta i 100W iznad ulaznih vrata) moraju biti postavljeni prema zahtevanom rasporedu.

#### **Vodovodna instalacija:**

Planirani priključak za poslovni objekat je posebno za sanitarne potrebe i posebno za hidrantske potrebe objekta.

Postojeći priključak na gradsku vodovodnu mrežu se ukida (šifra potrošača 17970).

Planiran je nov priključak na vodovodnu mrežu prema ulici Pavlovačka, sve u skladu sa grafičkim prilogom. Priključna cev je prečnika fi 100mm u skladu sa protivpožarnim potrebama objekta. U vodomerni šaht se ugrađuju dva vodomera, i to vodomer za sanitarne potrebe i vodomer za hidrantske potrebe.

Planirana je unutrašnja i spoljašnja hidrantska mreža u skladu sa zahtevima iz Elaborata o zaštiti od požara.

#### **Fekalna kanalizacija:**

Planiran je priključak objekta na sistem ulične fekalne kanalizacije a prema uslovima nadležnog preduzeća. U prostoru dvorišta, ispred reglacione linije, planiran je revizioni šaht na trasi fekalne kanalizacije, sa obaveznim postavljanjem revizionog elementa u slučaju eventuanih intervencija.

#### **Atmosferska kanalizacija:**

Evakuacija atmosferskih otpadnih voda planirana je okolne zelene površine, a u svemu prema uslovima nadležnog preduzeća.

**Grejanje poslovnog objekta** je planirano putem toplotnih pumpi.

**Telekomunikacione instalacije** planirati polaganjem instalacionih kablova u cevi u zidu ili u tehničke kanale. Pored instalacionih kablova planirati i rezervnu cev u zidu (za FTTH-rešenje optičke pristupne mreže-x-PON) manjeg prečnika, kada je bliže korisniku, za horizontalni razvod (Ø16mm), dok za vertikalni usponski vod u objektu treba položiti rezervnu instalacionu cev većeg prečnika (Ø32mm).

**Poslovnom objektu se pešački pristupa** preko pešačkih staza u blizini pešačkih prelaza u raskrsnici, širina staze iz ul. Prvomajska je 1,30m, dok je širina staze iz ul. Pavlovačka 1,50m.

Ulaz u objekat za potrošače je preko klizinih vrata na zasečenom uglu objekta orijentisan prema raskrsnici u pravcu severoistoka, dok je sa južne strane objekta ulaz za dostavu robe.

Kolski pristup za potrošače i dostavu robe je odvojen.

U severnom delu parcele ispred objekta, pozicioniran je plato i parking za potrošače sa ukupno 3 parking mesta, kome se pristupa iz Prvomajske ulice, dok je iz ulice Pavlovačka sa južne strane objekta prostor za manipulaciju dostavnog vozila i pristup magacinu.

- Zbog blizine semaforne raskrsnice ulica Pavlovačka i Prvomajska, u Prvomajskoj ulici, zabraniti leva skretanja iz smera Pavlovačke ulice na kolski pristup.

**Dimezije parking mesta** su 2,5m x 5,0m koja je potrebno iscrtati belom bojom, a obloga je ista kao i ostale manipulativne površine (asfalt).

Sa zadnje strane na svakom parking mestu u kontaktu sa pešačkom stazom postaviti parking odbojnice na adekvatnom rastojanju (zadnja linija točka) ili na sredini parking mesta postaviti parking stubiće, čija je glavna funkcija da spreče povređivanje pešaka.

Pravilno projektovanim nagibima saobraćajnih i manipulativnih površina, obezbeđićda se kišne vode odvede do najbližih zelenih površina. Odvodnjavanje kolskog prilaza rešiti podužnim padom prema tehničkim mogućnostima. Površine oko objekta sa tvrdim zastorom, projektuju se sa padom ka zelenim površinama.

Atmosferske vode ne smeju se usmeravati prema susednim parcelama i susednim objektima.

Usvojena kota terena oko objekta je 115,60 mNV što predstavlja tačku preseka linije terena i vertikalne ose objekta.

Kota terenasaobraćajnog priključka za potrošače je 115,45mNV, dok je kota kolovoza za novi saobraćajni priključak za dostavno vozilo 114,80 mNV.

Kolski pristup za potrošače se ostvaruje sa severne strane iz ul. Prvomajska preko postojećeg saobraćajnog priključka koji vodi na plato i parking mesta za potrošače. Saobraćajni priključak je dvosmerini širine 6,00m služi kao jedinstven ulaz-izlaz sa parcele, radijus krivine sa leve strane ka susedune postoj i kako se ne bi ugrozio susedov saobraćajni priključak, dok se sa desne strane planira radijus krivine od 3,5m krivine se izvode se bez ivičnjaka. Preko ovog priključka se pristupa na manipulativni plato sa 3 parking mesta za potrošače.

**Saobraćajni priključak za dostavna vozila** je sa istočne strane iz ul. Pavlovačka, planiran kao jedinstveni ulaz-izlaz koji nije toliko frekventan ali omogućava manipulaciju dostavnog vozila na internoj saobraćajnici unutar parcele. Interna saobraćajnica za dostavna vozila je projektovana za srednje teški saobraćaj orjentisa na prema južnoj strani objekta, gde se nalazi i ulaz u magacin (istovar robe). Širina saobraćajnice za dostavna vozila je 3,50m sa radijusom krivine 3,50m i manipulativnim prostorom za okretanje dostavnog vozila.

Pristup poslovnom objektu je omogućen i osobama sa invaliditetom u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Službeni glasnik RS", br. 22/2015).

**Ograda oko parcele** prema prema susednim parcelama može biti zidana ili tranparetna max. visine 2,00m, tako da svi elementi ograde se nalaze u parceli vlasnika. Ograda prema ulici Pavlovačka i Prvomajska, nije planirana.

Kolski prilazi su usaglašeni sa položajem i nivelacijom pristupne saobraćajnice.

Slobodan prostor na parceli predviđen je za parterno ozelenjavanje.

Nije dozvoljeno nasipati teren u visini koja može ugroziti susedne objekte.

#### **Deponovanje otpada**

je planirana na južnoj strani parcele sa izdvojenim prostorom za smeštaj dovoljnog broja kontejnera od 1,1m<sup>3</sup>, za dinamiku odvoženja jedanput nedeljno.

Prostor za smeštaj kontejnera je u blizini ulaza iz Pavlovačke ulice, sa betoniranim ili asfaltiranim prilazom za izvoženje kontejnera koji je bez dinivelacije.

Prostori su od materijala koji se lako čisti, pere i dezinfikuje i da je ograđen sa tri strane (jedne šire od 3,50m i dve užje) zidom visine 1,5 m.

#### **Opis ispunjenja osnovnih zahteva za objekat definisanim u elaboratima:**

Prema pravilniku o energetske efikasnosti zgrada (Sl glasnik RS. 61/2011, ) objekat mora ispuniti zahteve iz elaborata o energetskim svojstvima za objekat koji se koristi za stambene potrebe jednog domaćinstva.

Projektom su predviđene mere koje obezbeđuju uslove u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama (Sl. Glasnik RS. Br. 22/2015).

sastavio:

Dip. ing.arh. Erdeljac -Panić Snežana



***KOPIJE DOBIJENIH SAGLASNOSTI***



Република Србија

Републички геодетски завод

Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 5.3.2025. 12:12:18

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| Подаци о непокретности                                         |                                        | f11084ed-0638-4042-a234-1a8cfae2269a |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|
| Матични број општине:                                          | 80357                                  |                                      |
| Општина:                                                       | РУМА                                   |                                      |
| Матични број катастарске општине:                              | 803286                                 |                                      |
| Катастарска општина:                                           | РУМА                                   |                                      |
| Датум ажурности:                                               | 04.03.2025. 14:42                      |                                      |
| Служба:                                                        | РУМА                                   |                                      |
| 1. Подаци о парцели - А лист                                   |                                        |                                      |
| Потес / Улица:                                                 | ПРВОМАЈСКА                             |                                      |
| Број парцеле:                                                  | 2916/3                                 |                                      |
| Површина m²:                                                   | 753                                    |                                      |
| Број извода (*):                                               | 5289                                   |                                      |
| Подаци о делу парцеле                                          |                                        |                                      |
| Број дела:                                                     | 1                                      |                                      |
| Врста земљишта:                                                | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ           |                                      |
| Култура:                                                       | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |                                      |
| Површина m²:                                                   | 106                                    |                                      |
| Имаоци права на парцели - Б лист                               |                                        |                                      |
| Назив:                                                         | БОГДАНОВИЋ (ЉУБОМИР) АНЂЕЛКА           |                                      |
| Лице уписано са матичним бројем:                               | ДА                                     |                                      |
| Врста права:                                                   | СВОЈИНА                                |                                      |
| Облик својине:                                                 | ПРИВАТНА                               |                                      |
| Удео:                                                          | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1   |                                      |
| Назив:                                                         | БОГДАНОВИЋ (МИЛАН) СТЕВАН              |                                      |
| Лице уписано са матичним бројем:                               | ДА                                     |                                      |
| Врста права:                                                   | СВОЈИНА                                |                                      |
| Облик својине:                                                 | ПРИВАТНА                               |                                      |
| Удео:                                                          | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1   |                                      |
| Терети на парцели - Г лист                                     |                                        |                                      |
| *** Нема терета ***                                            |                                        |                                      |
| Забележба парцеле                                              |                                        |                                      |
| *** Нема забележбе ***                                         |                                        |                                      |
| 2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист |                                        |                                      |
| Број објекта:                                                  | 1                                      |                                      |
| Назив улице:                                                   | ПРВОМАЈСКА                             |                                      |
| Кућни број:                                                    | 33                                     |                                      |
| Кућни подброј:                                                 |                                        |                                      |

|                                         |                                               |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Површина m²:</b>                     | 106                                           |
| <b>Корисна површина m²:</b>             | 85                                            |
| <b>Грађевинска површина m²:</b>         | 115                                           |
| <b>Начин коришћења и назив објекта:</b> | ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА                     |
| <b>Правни статус објекта:</b>           | ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА |
| <b>Број етажа под земљом:</b>           | 1                                             |
| <b>Број етажа приземље:</b>             | 1                                             |
| <b>Број етажа над земљом:</b>           |                                               |
| <b>Број етажа поткровље:</b>            |                                               |

---

**Имаоци права на објекту**

---

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Назив:</b>                           | БОГДАНОВИЋ (ЉУБОМИР) АНЂЕЛКА         |
| <b>Лице уписано са матичним бројем:</b> | <b>ДА</b>                            |
| <b>Врста права:</b>                     | СВОЈИНА                              |
| <b>Облик својине:</b>                   | ПРИВАТНА                             |
| <b>Удео:</b>                            | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1 |
| <b>Назив:</b>                           | БОГДАНОВИЋ (МИЛАН) СТЕВАН            |
| <b>Лице уписано са матичним бројем:</b> | <b>ДА</b>                            |
| <b>Врста права:</b>                     | СВОЈИНА                              |
| <b>Облик својине:</b>                   | ПРИВАТНА                             |
| <b>Удео:</b>                            | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1 |

---

**Терети на објекту - Г лист**

---

\*\*\* Нема терета \*\*\*

---

**Забележба објекта**

---

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Ранији број листа непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 5.3.2025. 12:13:09

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

|                                   |                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Подаци о непокретности            | 53ed0912-567d-47f4-9c2c-f780f7e9b4e7 |
| Матични број општине:             | 80357                                |
| Општина:                          | РУМА                                 |
| Матични број катастарске општине: | 803286                               |
| Катастарска општина:              | РУМА                                 |
| Датум ажурности:                  | 04.03.2025. 14:42                    |
| Служба:                           | РУМА                                 |
| 1. Подаци о парцели - А лист      |                                      |
| Потес / Улица:                    | ПРВОМАЈСКА                           |
| Број парцеле:                     | 2916/3                               |
| Површина m²:                      | 753                                  |
| Број извода (*):                  | 5289                                 |
| Подаци о делу парцеле             |                                      |
| Број дела:                        | 2                                    |
| Врста земљишта:                   | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ         |
| Култура:                          | ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ   |
| Површина m²:                      | 500                                  |
| Имаоци права на парцели - Б лист  |                                      |
| Назив:                            | БОГДАНОВИЋ (ЉУБОМИР) АНЂЕЛКА         |
| Лице уписано са матичним бројем:  | ДА                                   |
| Врста права:                      | СВОЈИНА                              |
| Облик својине:                    | ПРИВАТНА                             |
| Удео:                             | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1 |
| Назив:                            | БОГДАНОВИЋ (МИЛАН) СТЕВАН            |
| Лице уписано са матичним бројем:  | ДА                                   |
| Врста права:                      | СВОЈИНА                              |
| Облик својине:                    | ПРИВАТНА                             |
| Удео:                             | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1 |
| Терети на парцели - Г лист        |                                      |
| *** Нема терета ***               |                                      |
| Забележба парцеле                 |                                      |
| *** Нема забележбе ***            |                                      |

\* Ранији број листа непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 5.3.2025. 12:13:34

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| Подаци о непокретности               |                                      |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 315a585f-f23b-44fb-946a-42a71dca2df3 |                                      |
| Матични број општине:                | 80357                                |
| Општина:                             | РУМА                                 |
| Матични број катастарске општине:    | 803286                               |
| Катастарска општина:                 | РУМА                                 |
| Датум ажурности:                     | 04.03.2025. 14:42                    |
| Служба:                              | РУМА                                 |
| 1. Подаци о парцели - А лист         |                                      |
| Потес / Улица:                       | ПРВОМАЈСКА                           |
| Број парцеле:                        | 2916/3                               |
| Површина m²:                         | 753                                  |
| Број извода (*):                     | 5289                                 |
| Подаци о делу парцеле                |                                      |
| Број дела:                           | 3                                    |
| Врста земљишта:                      | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ         |
| Култура:                             | ЊИВА 1. КЛАСЕ                        |
| Површина m²:                         | 147                                  |
| Имаоци права на парцели - Б лист     |                                      |
| Назив:                               | БОГДАНОВИЋ (ЉУБОМИР) АНЂЕЛКА         |
| Лице уписано са матичним бројем:     | ДА                                   |
| Врста права:                         | СВОЈИНА                              |
| Облик својине:                       | ПРИВАТНА                             |
| Удео:                                | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1 |
| Назив:                               | БОГДАНОВИЋ (МИЛАН) СТЕВАН            |
| Лице уписано са матичним бројем:     | ДА                                   |
| Врста права:                         | СВОЈИНА                              |
| Облик својине:                       | ПРИВАТНА                             |
| Удео:                                | ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1 |
| Терети на парцели - Г лист           |                                      |
| *** Нема терета ***                  |                                      |
| Забележба парцеле                    |                                      |
| *** Нема забележбе ***               |                                      |
| * Ранији број листа непокретности.   |                                      |

Ситуациони план  
локација: кат.парцела 2916/3 К.О. Рума



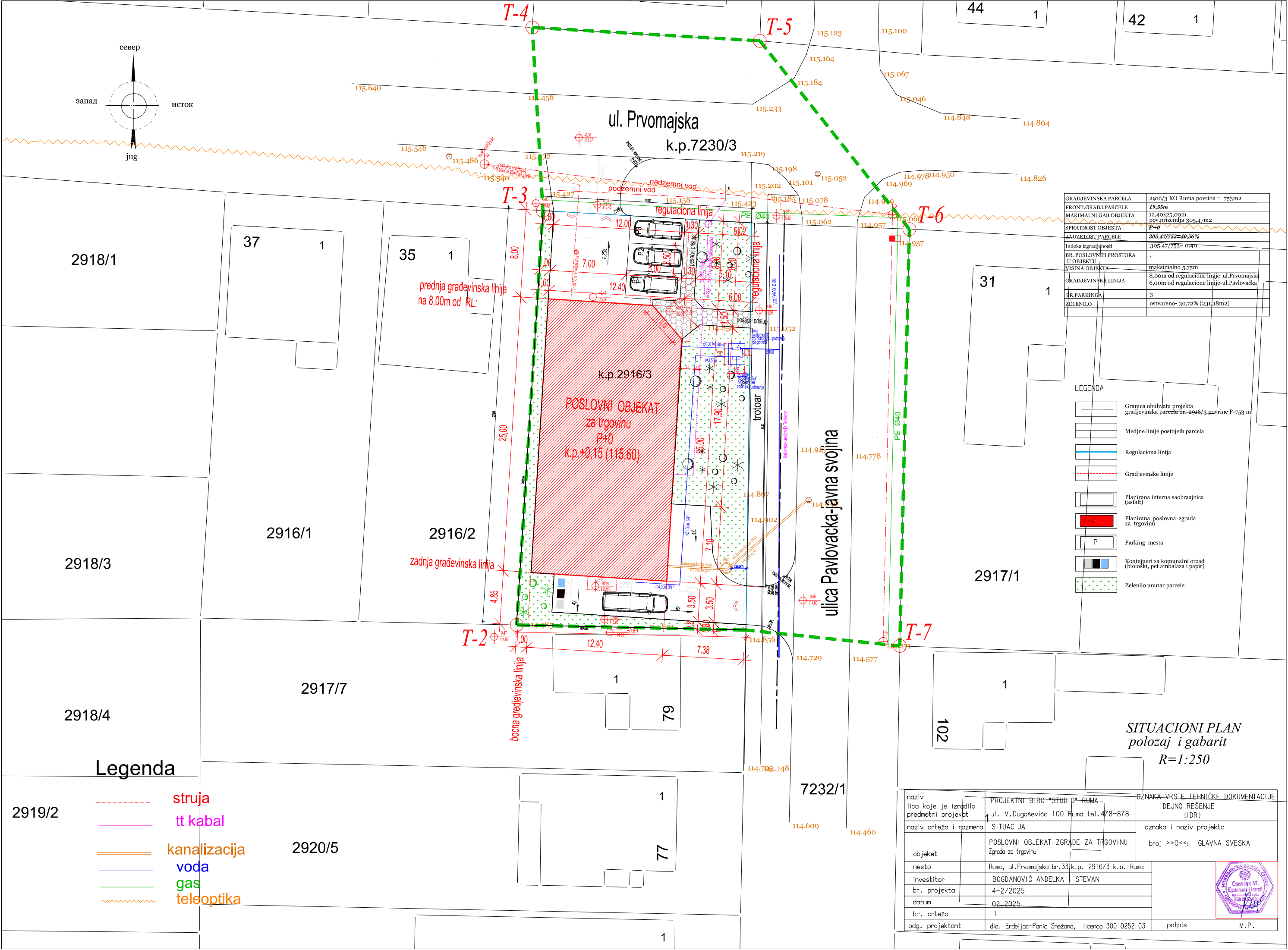
Фебруар 2025.године

снимање и обрада:  
"Гео-Сфера" Рума



Сесиљ Лоренс

## ***GRAFIČKI PRILOZI***



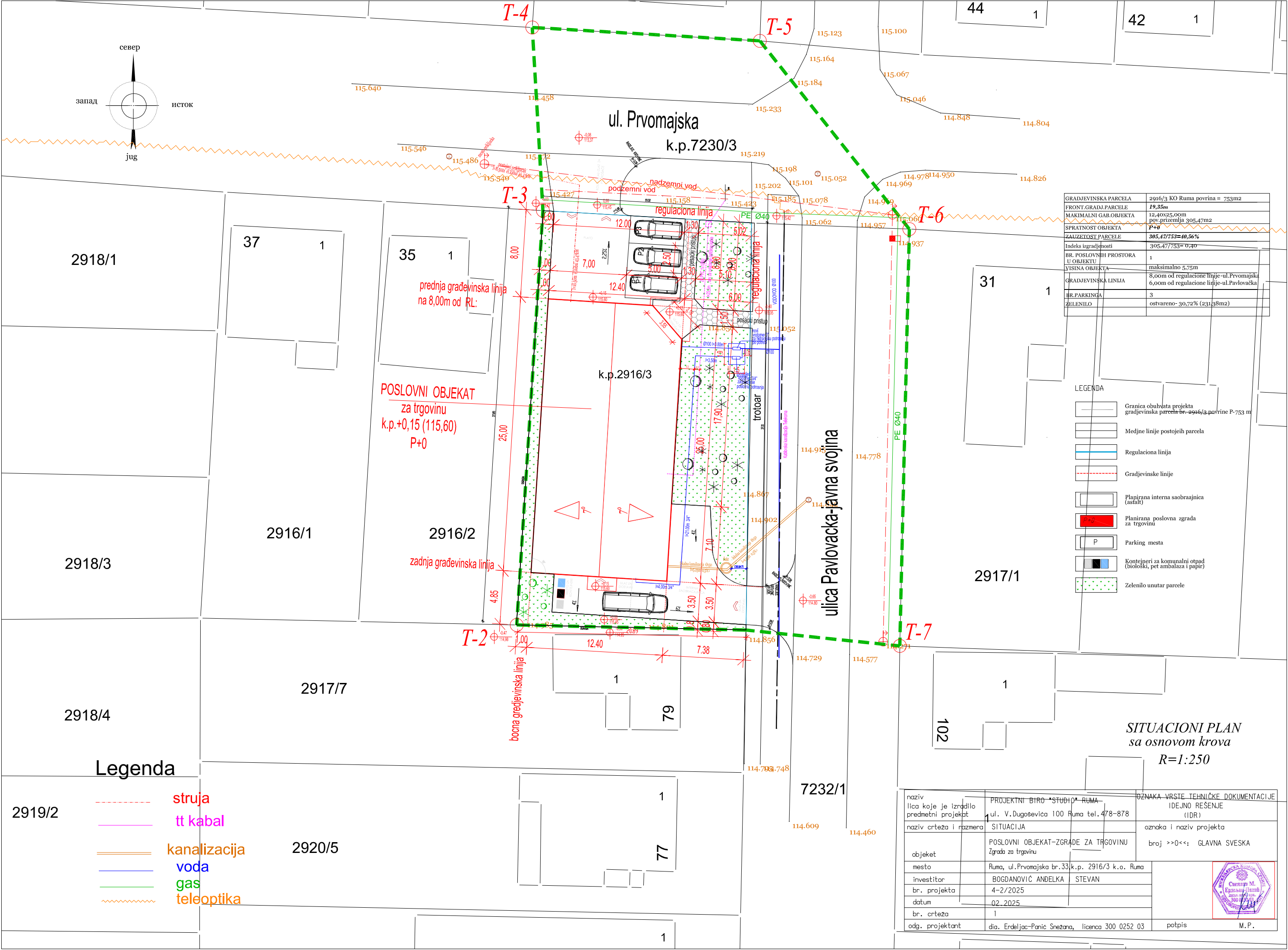
|                                  |                                           |
|----------------------------------|-------------------------------------------|
| GRADJEVINSKA PARCELA             | 2916/3 KO Ruma povrina = 753m2            |
| FRONT.GRAĐJ.PARCELE              | 19,35m                                    |
| MAKIMALNI GAB.OBJEKTA            | 12,40x25,00m                              |
| MAKIMALNI GAB.OBJEKTA            | pov.prizemlja 305,47m2                    |
| SPRATNOST OBJEKTA                | P+0                                       |
| ZAUZETOST PARCELE                | 305,47/753=40,56%                         |
| Indeks izgradjivosti             | 305,47/753= 0,40                          |
| BR. POSLOVNIH PROSTORA U OBJEKTU | 1                                         |
| VISINA OBJEKTA                   | maksimalno 5,75m                          |
| GRADJEVINSKA LINIJA              | 8,00m od regulacione linije-ul.Prvomajska |
| BR.PARKINGA                      | 3                                         |
| ZELENILO                         | ostvareno- 30,72% (231,38m2)              |

LEGENDA

- Granica obuhvata projekta
- Medjne linije postojećih parcela
- Regulaciona linija
- Gradjevinke linije
- Planirana interna saobraćajnica (asfalt)
- Planirana poslovna zgrada za trgovinu
- Parking mesta
- Kontejnere za komunalni otpad (biološki, pet ambalaza i papir)
- Zelenilo unutar parcele

SITUACIONI PLAN  
položaj i gabarit  
R=1:250

|                                          |                                                  |                                     |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------|
| naziv                                    | PROJEKTI BIRU *STUDIJA RUMA                      | OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE |
| lica koje je izradilo predmetni projekat | 1. V. Dugosevica 100 Ruma tel. 478-878           | IDEJNO REŠENJE (IDR)                |
| naziv crteža i razmera                   | SITUACIJA                                        | oznaka i naziv projekta             |
| objekat                                  | POSLOVNI OBJEKAT-ZGRADE ZA TRGOVINU              | broj >>0<<: GLAVNA SVESKA           |
| mesto                                    | Ruma, ul.Prvomajska br.33 k.p. 2916/3 k.o. Ruma  |                                     |
| investitor                               | BOGDANOVIĆ ANDELKA STEVAN                        |                                     |
| br. projekta                             | 4-2/2025                                         |                                     |
| datum                                    | 02.2025                                          |                                     |
| br. crteža                               | 1                                                |                                     |
| odg. projektant                          | dia. Erdeljac-Panić Snežana, licenca 300 0252 03 | potpis M.P.                         |



|                                  |                                           |
|----------------------------------|-------------------------------------------|
| GRADJEVINSKA PARCELA             | 2916/3 KO Ruma povrina = 753m2            |
| FRONT.GRAĐJ.PARCELE              | 19,35m                                    |
| MAKIMALNI GAB.OBJEKTA            | 12,40x25,00m                              |
| pov.prizemlja                    | 305,47m2                                  |
| SPRATNOST OBJEKTA                | P+0                                       |
| ZAUZETOST PARCELE                | 305,47/753=40,56%                         |
| Indeks izgradjivosti             | 305,47/753= 0,40                          |
| BR. POSLOVNIH PROSTORA U OBJEKTU | 1                                         |
| VISINA OBJEKTA                   | maksimalno 5,75m                          |
| GRADJEVINSKA LINIJA              | 8,00m od regulacione linije-ul.Prvomajska |
| BR.PARKINGA                      | 3                                         |
| ZELENILO                         | ostvareno- 30,72% (231,38m2)              |

LEGENDA

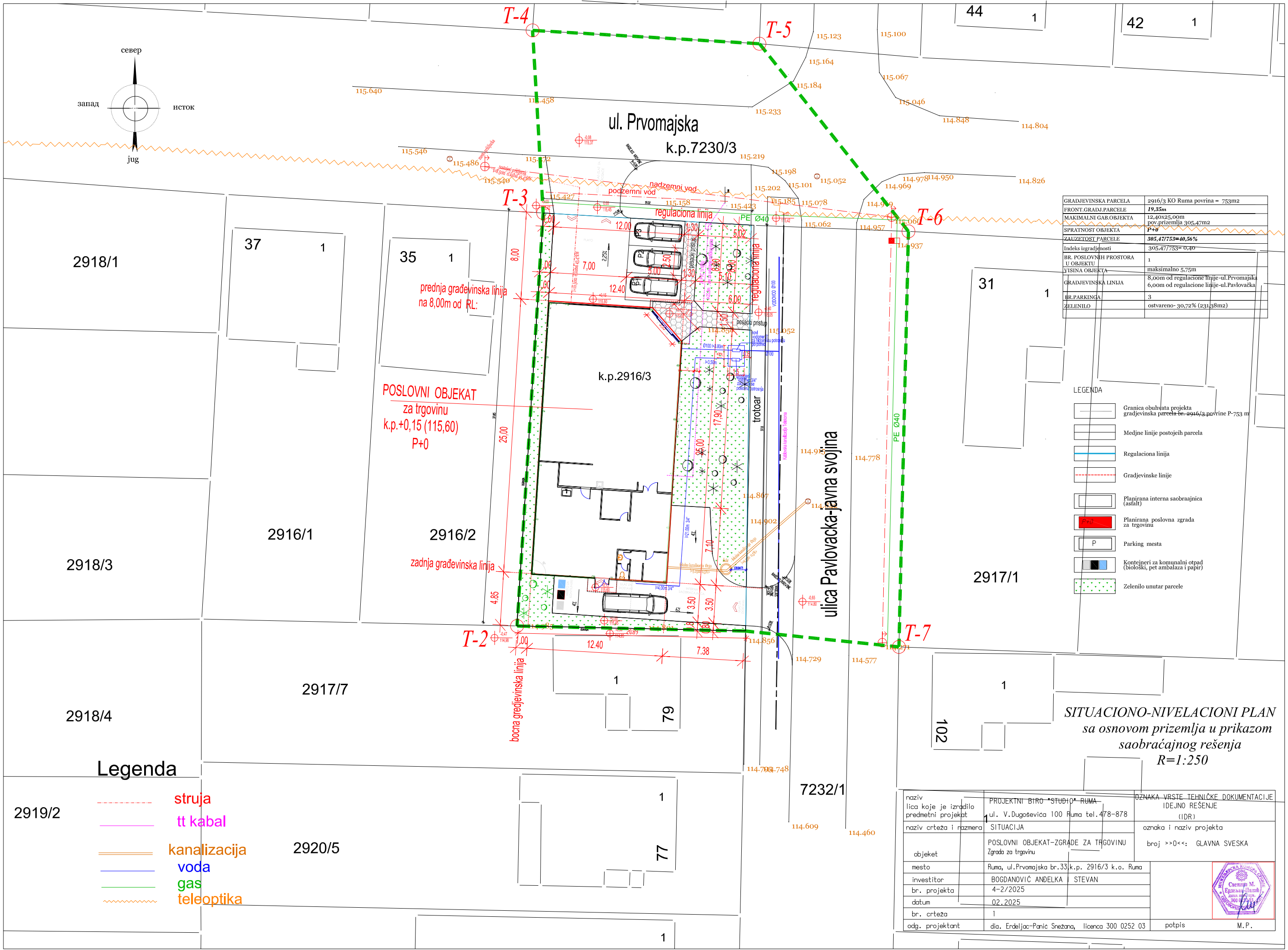
- Granica obuhvata projekta
- gradjevinska parcela br.2916/3 povrine P-753 m
- Medjne linije postojeih parcela
- Regulaciona linija
- Gradjevinke linije
- Planirana interna saobraajnica (asfalt)
- Planirana poslovna zgrada za trgovinu
- P Parking mesta
- Kontejnere za komunalni otpad (biološki, pet ambalaza i papir)
- Zelenilo unutar parcele

SITUACIONI PLAN  
sa osnovom krova  
R=1:250

|                                                      |  |                                                                      |  |                                                                                       |  |
|------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|--|
| naziv<br>lica koje je izradilo<br>predmetni projekat |  | PROJEKTI BIRU *STUDIO* RUMA<br>ul. V.Dugosevica 100 Ruma tel.478-878 |  | OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE<br>IDEJNO REŠENJE<br>(IDR)                        |  |
| naziv crteza i razmera                               |  | SITUACIJA                                                            |  | oznaka i naziv projekta                                                               |  |
| objekat                                              |  | POSLOVNI OBJEKAT-ZGRADE ZA TRGOVINU<br>Zgrada za trgovinu            |  | broj >>0<<: GLAVNA SVESKA                                                             |  |
| mesto                                                |  | Ruma, ul.Prvomajska br.33 k.p. 2916/3 k.o. Ruma                      |  |  |  |
| investitor                                           |  | BOGDANOVIĆ ANDELKA STEVAN                                            |  |                                                                                       |  |
| br. projekta                                         |  | 4-2/2025                                                             |  |                                                                                       |  |
| datum                                                |  | 02.2025                                                              |  |                                                                                       |  |
| br. crteza                                           |  | 1                                                                    |  |                                                                                       |  |
| odg. projektant                                      |  | dia. Erdeljac-Panic Snezana, licenca 300 0252 03                     |  | potpis<br>M.P.                                                                        |  |

Legenda

- struja
- tt kabal
- kanalizacija
- voda
- gas
- teleoptika



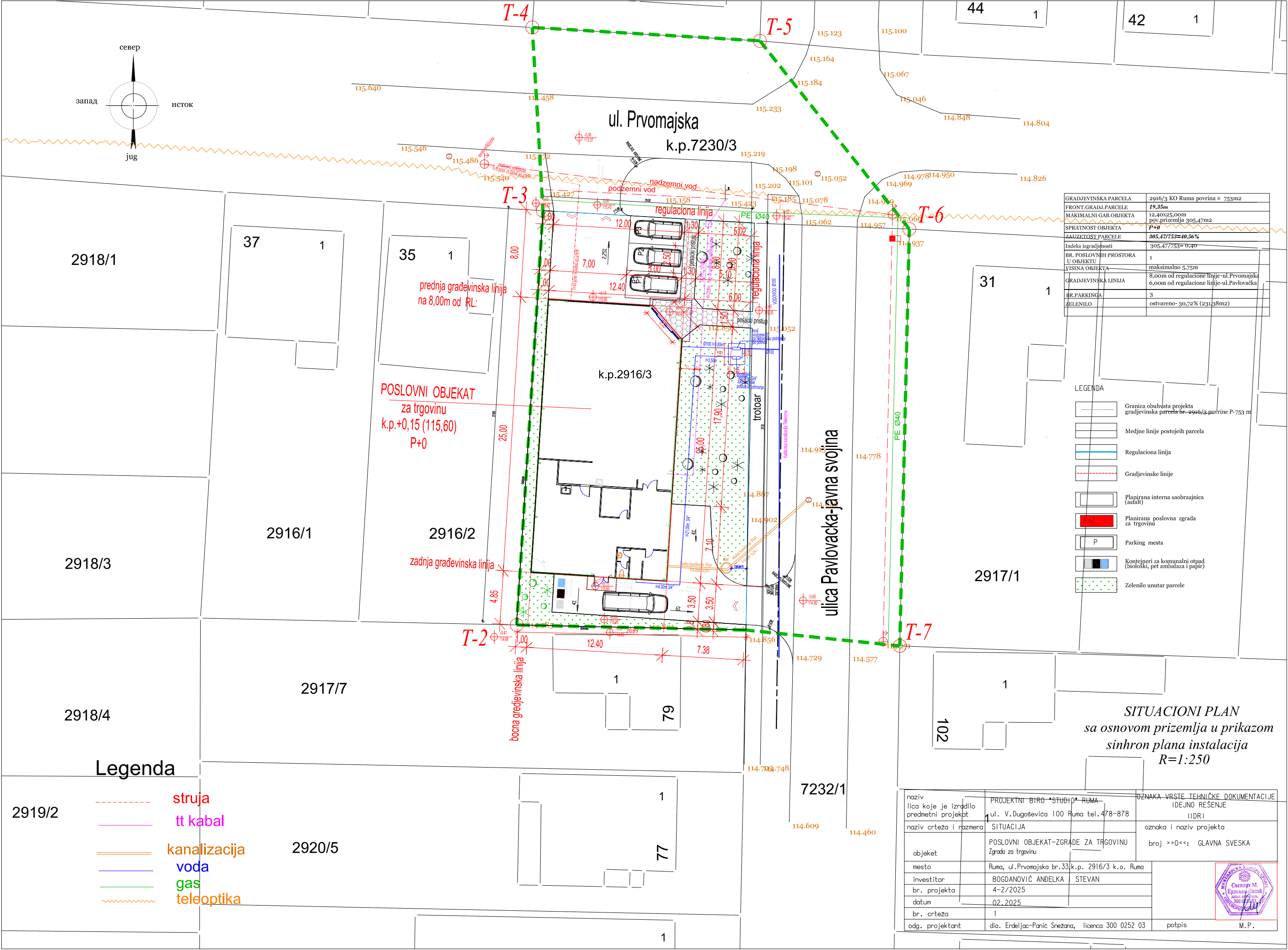
|                                  |                                                                                        |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| GRADJEVINSKA PARCELA             | 2916/3 KO Ruma povrina = 753m <sup>2</sup>                                             |
| FRONT GRAD. PARCELE              | 19,35m                                                                                 |
| MAKIMALNI GAB.OBJEKTA            | 12,40x25,00m                                                                           |
| pov.prizemlja                    | 305,47m <sup>2</sup>                                                                   |
| SPRATNOST OBJEKTA                | P+0                                                                                    |
| ZAUZETOST PARCELE                | 305,47/753=40,56%                                                                      |
| Indeks izgrađenosti              | 305,47/753=0,40                                                                        |
| BR. POSLOVNIH PROSTORA U OBJEKTU | 1                                                                                      |
| VISINA OBJEKTA                   | maksimalno 5,75m                                                                       |
| GRADJEVINSKA LINIJA              | 8,00m od regulacione linije-ul.Prvomajska<br>6,00m od regulacione linije-ul.Pavlovačka |
| BR.PARKINGA                      | 3                                                                                      |
| ZELENILO                         | ostvareno- 30,72% (231,38m <sup>2</sup> )                                              |

LEGENDA

- Granica obuhvata projekta  
gradjevinarske parcele br. 2916/3 površine P=753 m<sup>2</sup>
- Medjne linije postojećih parcela
- Regulaciona linija
- Gradjevinarske linije
- Planirana interna saobraćajnica  
(asfalt)
- Planirana poslovna zgrada  
za trgovinu
- Parking mesta
- Kontejneri za komunalni otpad  
(biološki, pet ambalaza i papir)
- Zelenilo unutar parcele

SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN  
sa osnovom prizemlja u prikazom  
saobraćajnog rešenja  
R=1:250

|                                                      |                                                                        |                                                                |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| naziv<br>lica koje je izradilo<br>predmetni projekat | PROJEKATNI BIRÓ "STUDIO" RUMA<br>ul. V.Dugosevica 100 Ruma tel.478-878 | OZNAKA-VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE<br>IDEJNO REŠENJE<br>(IDR) |
| naziv crteža i razmera                               | SITUACIJA                                                              | oznaka i naziv projekta                                        |
| objekat                                              | POSLOVNI OBJEKAT-ZGRADE ZA TRGOVINU<br>Zgrada za trgovinu              | broj >>0<<: GLAVNA SVESKA                                      |
| mesto                                                | Ruma, ul.Prvomajska br.33 k.p. 2916/3 k.o. Ruma                        | <div></div>                                                    |
| investitor                                           | BOGDANOVIĆ ANDELKA STEVAN                                              |                                                                |
| br. projekta                                         | 4-2/2025                                                               |                                                                |
| datum                                                | 02.2025                                                                |                                                                |
| br. crteža                                           | 1                                                                      |                                                                |
| odg. projektant                                      | dia. Erdeljac-Panić Snežana, licenca 300 0252 03                       | potpis M.P.                                                    |



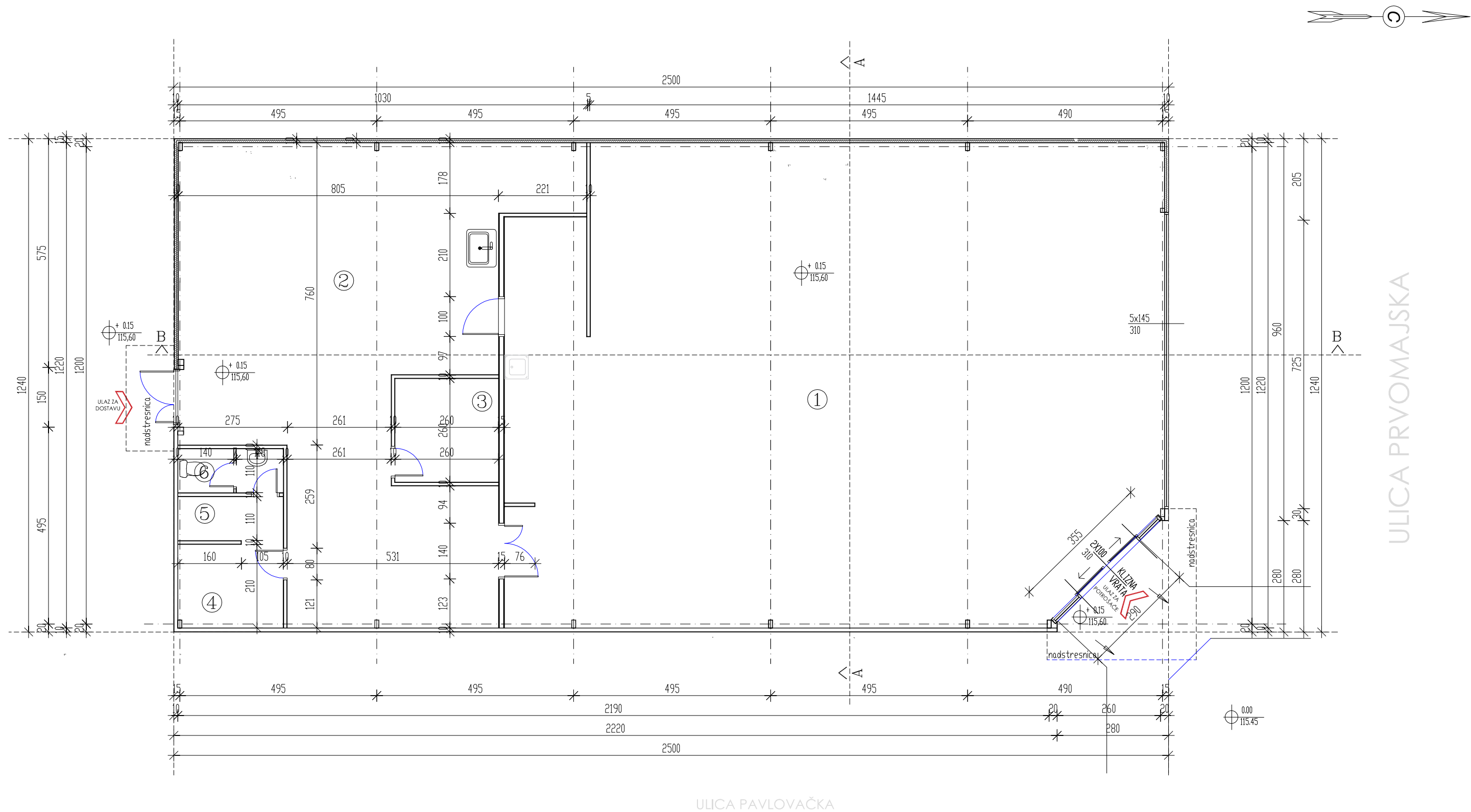
|                                  |                                           |
|----------------------------------|-------------------------------------------|
| GRADJEVINSKA PARCELA             | 2916/3 KO Ruma povrina = 753m2            |
| FRONT.GRADJ.PARCELE              | 19,35m                                    |
| MAKIMALNI GAB.OBJEKTA            | 12,40x25,00m                              |
| pov.prizemlja                    | 305,47m2                                  |
| SPRATNOST OBJEKTA                | P+0                                       |
| ZAUZETOST PARCELE                | 305,47/753=40,56%                         |
| Indeks izgradjivosti             | 305,47/753= 0,40                          |
| BR. POSLOVNIH PROSTORA U OBJEKTU | 1                                         |
| VISINA OBJEKTA                   | maksimalno 5,75m                          |
| GRADJEVINSKA LINIJA              | 8,00m od regulacione linije-ul.Prvomajska |
| BR.PARKINGA                      | 3                                         |
| ZELENILO                         | ostvareno- 30,72% (231,38m2)              |

LEGENDA

- Granica obuhvata projekta
- gradjevinska parcela br.2916/3 povrine P=753 m
- Medjne linije postojeih parcela
- Regulaciona linija
- Gradjevinske linije
- Planirana interna saobraajnica (asfalt)
- Planirana poslovna zgrada za trgovinu
- P Parking mesta
- Kontejnere za komunalni otpad (biološki, pet ambalaza i papir)
- Zelenilo unutar parcele

SITUACIONI PLAN  
sa osnovom prizemlja u prikazom  
sinhron plana instalacija  
R=1:250

|                                          |                                                  |                                     |                           |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| naziv                                    | PROJEKTI BIRU *STUDIO RUMA                       | OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE | IDEJNO REŠENJE (IDR)      |
| lica koje je izradilo predmetni projekat | ul. V.Dugosevica 100 Ruma tel.478-878            | oznaka i naziv projekta             | broj >>0<<: GLAVNA SVESKA |
| naziv crteza i razmera                   | SITUACIJA                                        |                                     |                           |
| objekat                                  | POSLOVNI OBJEKAT-ZGRADE ZA TRGOVINU              |                                     |                           |
| mesto                                    | Ruma, ul.Prvomajska br.33 k.p. 2916/3 k.o. Ruma  |                                     |                           |
| investitor                               | BOGDANOVIĆ ANDELKA STEVAN                        |                                     |                           |
| br. projekta                             | 4-2/2025                                         |                                     |                           |
| datum                                    | 02.2025                                          |                                     |                           |
| br. crteza                               | 1                                                |                                     |                           |
| adg. projektant                          | dia. Erdeljac-Panić Snežana, licenca 300 0252 03 | potpis                              | M.P.                      |



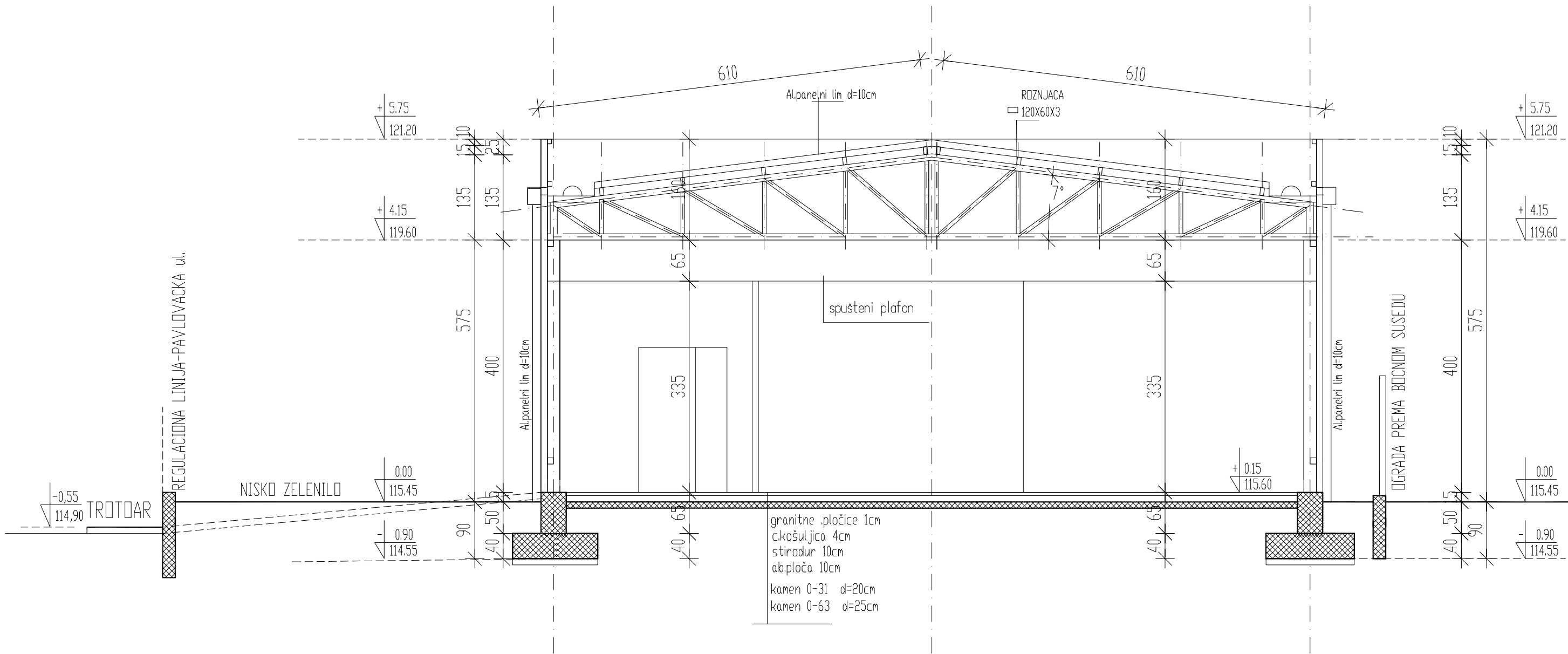
Legenda:

| br.     | NAZIV            | P(m2)  | pod              |
|---------|------------------|--------|------------------|
| 1       | PRODAJNI PROSTOR | 193.17 | granitne pločice |
| 2       | MAGACIN          | 81.35  | granitne pločice |
| 3       | KANCELARIJA      | 6.76   | granitne pločice |
| 4       | SOBA ZA ODMOR    | 5.56   | granitne pločice |
| 5       | GARDEROBA        | 2.91   | granitne pločice |
| 6       | TOALET           | 2.83   | granitne pločice |
| UKUPNO: |                  | 292.58 |                  |

Bruto površina prizemlja P=305.47m<sup>2</sup>  
Neto površina prizemlja P=292.58m<sup>2</sup>

OSNOVA PRIZEMLJA  
R=1:100

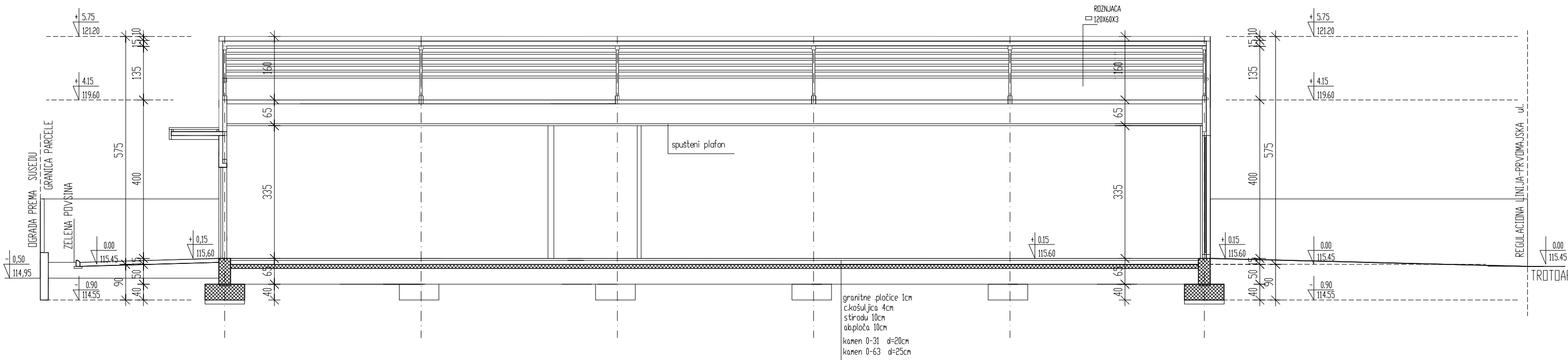
|                                                      |                                                                      |                                                                                       |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| naziv<br>lica koje je izradilo<br>predmetni projekat | PROJEKTI BIRO *STUDIO* RUMA<br>ul. V.Dugoševića 100 Ruma tel.478-878 | OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE<br>IDEJNO RESENJE<br>(IDR)                        |
| naziv arčezai i razmera                              | OSNOVA PRIZEMLJA                                                     | oznaka i naziv projekta<br>broj >>1<<: PROJEKAT ARHITEKTURE                           |
| objekat                                              | POSLOVNI OBJEKAT-ZGRADE ZA TRGOVINU<br>Zgrada za trgovinu            |                                                                                       |
| mesto                                                | Ruma, ul.Prvomajska br.33,k.p. 2916/3 k.o. Ruma                      |  |
| investitor                                           | BOGDANOVIĆ ANDELKA I STEVAN                                          |                                                                                       |
| br. projekta                                         | 4-2/2025                                                             |                                                                                       |
| datum                                                | 02.2025                                                              |                                                                                       |
| br. arčezai                                          | 1                                                                    |                                                                                       |
| odg. projektant                                      | dia. Erdeljac-Panić Snežana, licenca 300 0252 03                     | potpis<br>M.P.                                                                        |



PRESEK A-A  
R=1:75

|                                                      |                                                                     |                                                                |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| naziv<br>lica koje je izradilo<br>predmetni projekat | PROJEKTI BIR "STUDIO" RUMA<br>ul. V.Dugoševica 100 Ruma tel.478-878 | OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE<br>IDEJNO RESENJE<br>(IDR) |
| naziv crteža i razmera                               | PRESEK A-A                                                          | oznaka i naziv projekta<br>broj >>1<<: PROJEKAT ARHITEKTURE    |
| objekat                                              | POSLOVNI OBJEKAT-ZGRADE ZA TRGOVINU<br>Zgrada za trgovinu           |                                                                |
| mesto                                                | Ruma, ul.Prvomajska br.33,k.p. 2916/3 k.o. Ruma                     |                                                                |
| investitor                                           | BOGDANOVIĆ ANDELKA I STEVAN                                         |                                                                |
| br. projekta                                         | 4-2/2025                                                            |                                                                |
| datum                                                | 02.2025                                                             |                                                                |
| br. crteža                                           | 1                                                                   |                                                                |
| odg. projektant                                      | dia. Erdeljac-Panić Snežana, licenca 300 0252 03                    | potpis<br>M.P.                                                 |

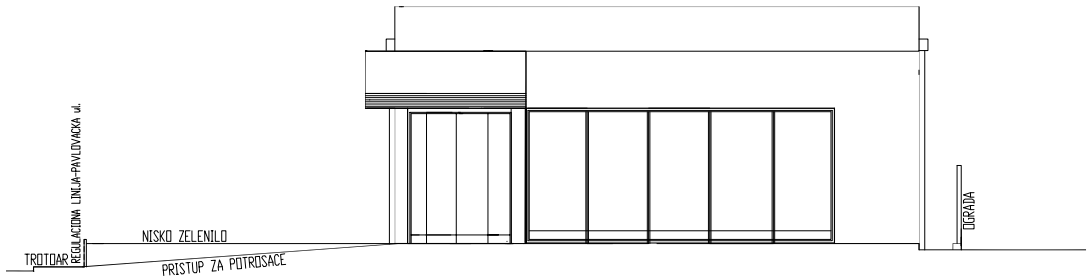




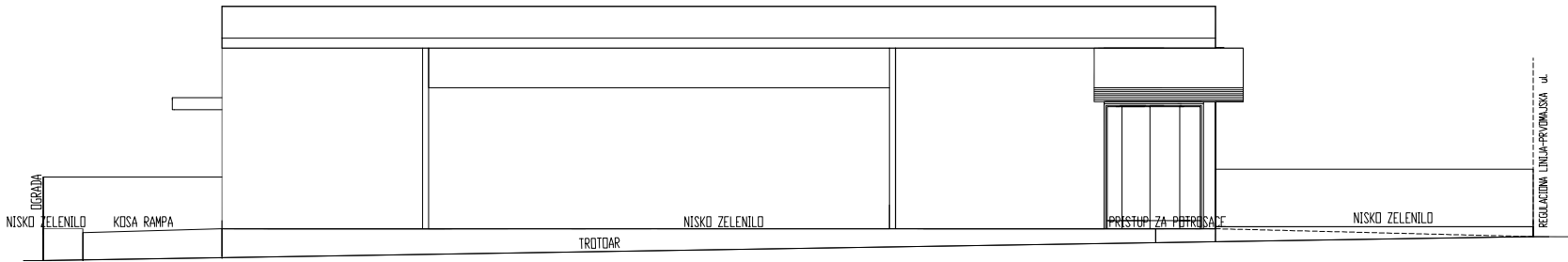
PRESEK B-B  
R=1:100

|                                                      |                                                                       |                                                                                       |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| naziv<br>lica koje je izradilo<br>predmetni projekat | PROJEKTNI BIRO "STUDIO" RUMA<br>ul. V.Dugoševića 100 Ruma tel.478-878 | OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE<br>IDEJNO REŠENJE<br>(IDR)                        |
| naziv crteža i razmera                               | PRESEK B-B                                                            | oznaka i naziv projekta<br>broj >> <<: PROJEKAT ARHITEKTURE                           |
| objekat                                              | POSLOVNI OBJEKAT-ZGRADE ZA TRGOVINU<br>Zgrada za trgovinu             |                                                                                       |
| mesto                                                | Ruma, ul.Prvomajska br.33,k.p. 2916/3 k.o. Ruma                       |  |
| investitor                                           | BOGDANOVIĆ ANDELKA I STEVAN                                           |                                                                                       |
| br. projekta                                         | 4-2/2025                                                              |                                                                                       |
| datum                                                | 02.2025                                                               |                                                                                       |
| br. crteža                                           | 1                                                                     | potpis<br>M.P.                                                                        |
| odg. projektant                                      | dia. Erdeljac-Panic Snezana, licenca 300 0252 03                      |                                                                                       |

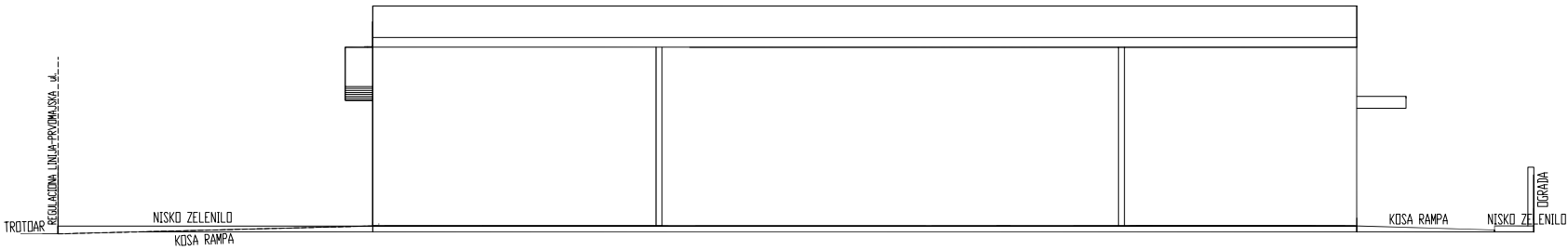
SEVERNI IZGLED-PREMA PRVOMAJSKOJ ULICI



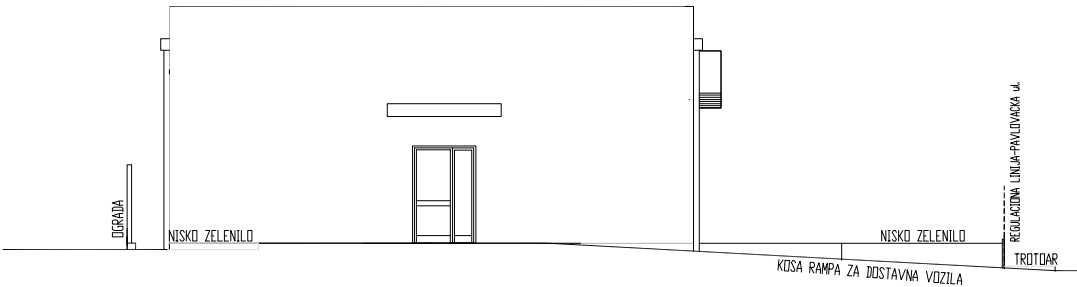
ISTOČNI IZGLED-PREMA PAVLOVAČKOJ ULICI



ZAPADNI IZGLED-PREMA SUSEDU



JUŽNI IZGLED-DVORIŠNI



IZGLEDI  
R=1:150

|                                                      |                                                                        |                                                                |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| naziv<br>lica koje je izradilo<br>predmetni projekat | PROJEKTI BIRU "STUDIO" RUMA<br>ul. V. Dugoševića 100 Ruma tel. 478-878 | OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE<br>IDEJNO REŠENJE<br>(IDR) |
| naziv crteža i razmera                               | IZGLEDI                                                                | oznaka i naziv projekta<br>broj >>1<<: PROJEKAT ARHITEKTURE    |
| objekat                                              | POSLOVNI OBJEKAT-ZGRADE ZA TRGOVINU<br>Zgrada za trgovinu              |                                                                |
| mesto                                                | Ruma, ul. Prvomajska br. 33, k.p. 2916/3 k.o. Ruma                     |                                                                |
| investitor                                           | BOGDANOVIĆ ANDELKA I STEVAN                                            |                                                                |
| br. projekta                                         | 4-2/2025                                                               |                                                                |
| datum                                                | 02. 2025                                                               |                                                                |
| br. crteža                                           | 1                                                                      |                                                                |
| odg. projektant                                      | dra. Endeljac-Pantić Snežana, licenca 300 0252 03                      | potpis M.P.                                                    |



# PROJEKTNI BIRO

# Studio

Ruma 22400 V.Dugošević 100 tel.fax. 022 / 478-878

Snežana Erdeljac Panić  
dipl.ing.arh.



Objekat:

*Izgradnja poslovne zgrade-Zgrade za trgovinu*

Mesto:

*k.p.2916/3 k.o. Ruma  
Ruma, ul. Prvomajska br.33*

Investitor:

*BOGDANOVIĆ STEVAN  
BOGDANOVIĆ ANĐELKA*

Naziv priloga:

*Idejno rešenje (IDP)*

Broj priloga:

*1-Projekat arhitekture*

Broj projekta:

*4-2/2025 od 02.2025 godine*

Kategorija

*(B)*

Klasifikacioni broj

*123001*

Odgovorni projektant:

*Dipl. ing. arh. Snežana Erdeljac-Panić*



**OPŠTA DOKUMENTACIJA IZ ČLANA 28. OVOG PRAVILNIKA****1.1. NASLOVNA STRANA DELA PROJEKTA**

|                               |                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | 1- PROJEKAT ARHITEKTURE                                                                                                                                            |
| Investitor:                   | <b><i>BOGDANOVIĆ STEVAN</i></b><br><b><i>Ruma, Prvomajska 65</i></b><br><br><b><i>BOGDANOVIĆ ANĐELKA</i></b><br><b><i>Ruma, Prvomajska 65</i></b>                  |
| Objekat:                      | <b><i>Izgradnja poslovne zgrade-</i></b><br><b><i>Zgrade za trgovinu</i></b><br><br><b><i>k.p.2916/3 k.o. Ruma</i></b><br><b><i>Ruma, ul. Prvomajska br.33</i></b> |
| Vrsta tehničke dokumentacije: | IDR Idejno rešenje,                                                                                                                                                |
| Oznaka i naziv dela projekta: | 1- projekat arhitekture                                                                                                                                            |
| Vrsta radova:                 | Nova gradnja                                                                                                                                                       |
| Projektant:                   | Projektni biro "Studio"<br>Ruma, ul. Veljka Dugoševića br.100                                                                                                      |
| Odgovorno lice projektanta:   | dipl.ing.arh. Snežana Erdeljac Panić<br><br>                                    |
| Odgovorni projektant:         | dipl.ing.arh. Snežana Erdeljac Panić                                                                                                                               |
| Broj licence                  | IKS: 300 0252 03                                                                                                                                                   |
| Potpis:                       |                                                                                 |
| Broj dela projekta:           | br.4-2/ 2025                                                                                                                                                       |
| Mesto i datum:                | Ruma. 02.2025. godine                                                                                                                                              |

**1.2. SADRŽAJ DELA PROJEKTA- IDEJNOG REŠENJA**

|      |                                                              |
|------|--------------------------------------------------------------|
| 1.1. | Naslovna strana                                              |
| 1.2. | Sadržaj                                                      |
| 1.3. | Rešenje o određivanju odgovornog projektanta (dela projekta) |
| 1.4  | Izjava odogovrnog projektanta dela projekta                  |
| 1.5. | Tekstualna dokumentacija                                     |
| 1.6. | Numerička dokumentacija                                      |
| 1.7. | Grafička dokumentacija                                       |

## Prilog 8.

### 1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13 - odluka US, 50/13 - odluka US, 98/13 - odluka US, 132/14 i 145/14, 83/18, 31/19 I 37/19, 52/21, 62/23) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/2023) kao

#### ODGOVORNI PROJEKTANT

koji je deo projekta-IDR za izgradnju:

*Izgradnja poslovne zgrade-  
Zgrade za trgovinu*

*k.p.2916/3 k.o. Ruma  
Ruma, ul. Prvomajska br.33*

određuje se:

za izradu projekta "1" -arhitektura,  
Snežana Erdeljac Panić, dipl.ing.arh. licenca IKS 300 0252 03

|                                      |                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projektant:                          | Projektni biro "Studio"<br><br>Ruma, ul. Veljka Dugoševića br.100                                                 |
| Odgovorno lice/zastupnik:<br>Potpis: | Snežana Erdeljac Panić<br><br> |
| Broj tehničke dokumentacije:         | 4-2/2025                                                                                                          |
| Mesto i datum:                       | Ruma, 02.2025.godine                                                                                              |

**Prilog 4**

**IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA IZ DELOVA PROJEKTA ZA IDEJNO REŠENJE**

**1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA "1" ARHITEKTURE**

Odgovorni projektant projekta arhitekture, koji je deo Projekta za -IDR

***Izgradnja poslovne zgrade-  
Zgrade za trgovinu***

***k.p.2916/3 k.o. Ruma  
Ruma, ul. Prvomajska br.33***

Snežana Erdeljac Panić, dipl.ing.arh. licenca 300 0252 03

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

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

|                           |                                                                                     |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Odgovorni projektant-IDR: | Snežana Erdeljac Panić, dipl.ing.arh.                                               |
| Broj licence:             | 300 0252 03                                                                         |
| Potpis:                   |  |
| Broj dela projekta :      | 4-2/2025                                                                            |
| Mesto i datum:            | Ruma 02,2025. godine                                                                |

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

# TEHNIČKI OPIS

**INVESTITOR:** **BOGDANOVIĆ STEVAN**  
**Ruma, Prvomajska 65**

**BOGDANOVIĆ ANĐELKA**  
**Ruma, Prvomajska 65**

**OBJEKAT :** **- Izgradnja poslovne zgrade-  
Zgrade za trgovinu**

**k.p.2916/3 k.o. Ruma**  
**Ruma, ul. Prvomajska br.33**

## Osnovni podaci o objektu i lokaciji

Prema projektnom zadatku urađeno je idejno rešenje za izgradnju poslovne zgrade za trgovinu mešovitim robom.

Dimenzije planiranog poslovnog objekta su max.25,00m dužina i širine 12,40m.

Objekat se locira na k.p.2916/3 k.o. Ruma. Spratnost poslovnog objekta je P+0.

Planski osnov za izdavanje uslova o mogućnostima izgradnje objekta je Plan generalne regulacije Ruma (Sl. List Opštine Srema br. 32/2021, 2/2023,9/2024).

Na osnovu Plana generalne regulacije Rume, k.p.2916/3 k.o.Ruma je locirana u granicama građevinskog područja u zoni porodičnog stanovanja , unutar bloka 4-11-11.

## LOKACIJA

Objekat se locira na katastarskoj parceli k.p.2916/3 k.o. Ruma , ukupne površine parcele 753m<sup>2</sup>.

Prema podacima iz katastra nepokretnosti br.5289 k.o. Ruma, na k.p.2916/3 k.o. Ruma , evidentiran je jedan objekat. Objekat br.1 je porodična stambena zgrada , površine pod objektom P=106m<sup>2</sup>, objekat upisan po ozakonjenju objekata, spratnosti p+P+0. Ukupna bruto izgrađena površina je P=115m<sup>2</sup>, ukupna neto stambena površina je P=85m<sup>2</sup>.

Objekat br.1 se uklanja zbog dotrajalosti.

Predviđen je slobodnostojeći poslovni objekat.

Objekat se nalazi na uglu ul. Prvomajske i ul. Pavlovačke.

Prednja građevinska linija prema ul. Prvomajska je udaljena u odnosu na regulacionu liniju ulice za 8,00m. Građevinska linija objekta iz ul. Pavlovačka je udaljena od regulacione linije za 6,00-7,38m zbog nepravilnog oblika parcele.

Bočna građevinska linija prema bližem- zapadnom susedu na k.p. 2916/2 k.o. Ruma je udaljena 1,00m a prema južnom susedu, na k.p.2917/7 k.o. Ruma je udaljena 4,85-4,30m.

Prema Pravilniku o opštim pravilima za parcelaciju , regulaciju i izgradnju (Sl. Glasnik 22/2015, tačka 24.) određeni su parametri visine objekta.

Usvojena nulta kota je 115,45mNV, što predstavlja tačku preseka linije terena i vertikalne ose objekta. Visina objekta je određena rastojanjem od nulte kote objekta do kote venca (ili najviše tačke fasadnog platna) i određena je u odnosu na fasadu objekta prema ulici, odnosno prema pristupnoj javnoj saobraćajnici.

Planirana je pristupna saobraćajnica za potrošače iz ul. Prvomajska sa severne strane objekta.

Širina pristupne saobraćajnice prema saobraćajnom priključku iz ul. Prvomajska je 6,00m sa radijusom krivine 3,50m.

Sa severne strane planirana je interna saobraćajnica i manipulativni plato sa 3 parking mesta za potrošače. Planirana je pristupna staza za pešake u širini 1,30m sa ul. Prvomajska.

Iz ul. Pavlovačka, planirana je pristupna staza za pešake u širini 1,50m.

Planirana je interna saobraćajnica za dostavna vozila za srednje teški saobraćaj i orjentisana je prema južnoj strani. Širina saobraćajnice za dostavna vozila je 3,50m sa radijusom krivine 3,50m.

Prema Pravilniku o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciji i izgradnju (Sl. glasnik RS 22/15, član 33), na parceli je obezbeđen prostor za stacionarni saobraćaj za trgovinske prostore (1 PM na 100m<sup>2</sup> korisne površine) i to 3 parking mesta za korisnike trgovinskog prostora.

Slobodne površine se uređuju kao parterno zelenilo.

Maksimalne dimenzije planiranog objekata su 12,40m širine i 25,00m dužine i prikazane su u situacionom rešenju.

Kota poda prizemlja je max. +0.15m u odnosu na nultu kotu prilazne saobraćajnice. Visinska razlika se savladava putem kose rampe.

Prema prepisu lista nepokretnosti 5289 k.o. Ruma, na k.p. 2916/3, evidentiran je :  
objekat br.1-porodična stambena zgrada, objekat upisan po zakonu o ozakonjenju, spratnosti p+P, površine pod objektom P=106m<sup>2</sup>. Ukupna bruto površina objekta br.1 P=115m<sup>2</sup>.  
Postojeći objekat se uklanja zbog dotrajalosti.

Dimenzije parcele su prikazane u geodetskoj podlozi izražene od strane "Geo-sfera" iz Rume.

**-Ukupna bruto površina prizemlja planiranog objekta -  $P=305,47m^2$**

**Neto površina prizemlja planiranog objekta -  $P=292,58m^2$**

**-Površina parcela iznosi  $P=753m^2$**

**-Površina pod objektom  $P=305,47m^2$**

**-index zauzetosti iznosi 40,56%**

**-Index izgrađenosti iznosi 0,40**

**-Procenat zelenih površina 30,72% ( $P=231,38m^2$ )**

**Površine pod tvrdim zastorom - saobraćajne površine (saobraćajno manipulativne površine, parking mesta, pešačke staze) 216,15 m<sup>2</sup>**

**Procenat saobraćajnih površina 28,72%**

**Broj parking mesta za potrošače 3 PM**

## **DISPOZICIJA OBJEKTA sa funkcionalnim karakteristikama**

Planirana je izgradnja poslovne zgrade koja je namenjena trgovinskoj delatnosti, tipa marketa.

U prizemlju je lociran prodajni prostor, priručni magacin, kancelarija, garderoba, soba za odmor i sanitarni čvor.

## **KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA**

**Planirani objekat** se temelji na temeljne grede ispod zidova i temeljne stope. Dubina fundiranja je 0.90m od planiranog nivoa trotoara. Temelji se armiraju sa konstruktivnom armaturom prema detaljima iz statičkog proračuna. Visina poda prizemlja objekta je +0,15cm iznad kote ulaznog uličnog trotoara. Vrednost se odnosi na apsolutnu nultu kotu 115,45 mNv.

Konstruktivni sistem je od čelične konstrukcije sa čeličnim stubovima i čeličnom krovnom rešetkom, zaštićena osnovom antikorozivnom bojom i vatrootpornim premazima u skladu sa Elaboratom o zaštiti od požara.

Fasadni zidovi objekta su od al. panelnog lima d=10cm u antracit boji.

Unutrašnji pregradni zidovi su od montažnih elementa sa zidnom površinom od gips karton ploča.

Krovn konstrukcija je u obliku dvovodnog krova sa padom krovnih ravni od 7 stepeni.

Konstrukcija krova je od čeličnih profila dimenzija i preseka prema statičkom proračunu. Krovne ravni su prema detaljima iz projekta, pokrivene al. panelnim limom d=10cm.

Planiran je spuštenu plafon tipa "Armstrong" iznad kojeg se postavljaju razvodi instalacija.

Stolarija je od al. profila, dimenzija i oblika kao u projektu.

Stolarija se sastavlja "termo" staklom d=4+12+4 mm punjeno Ar, sa termičkim prekidom.

Glavna vrata prema prodajnom prostoru za iznošenje robe trebaju biti minimalnih dimenzija 2300mm visina x 1400mm širina. Vrata moraju biti aluminijumska, sive boje (boja aluminijuma), bez termoprekida i bez praga, sa minimalnim razmakom između poda i vrata. Sva ostala vrata koja se nalaze između prodajnog i magacinskog dela takođe moraju biti aluminijumska, sive boje (boja aluminijuma), bez termoprekida i bez praga, sa minimalnim razmakom između poda i vrata, prema dimenzijama koje su naznačene na crtežu.

Spoljna vrata od magacina moraju biti minimalne širine 1300mm i visine 2300mm. Vrata moraju biti metalna, bez praga i mogućnošću da se postavi katanac.

Sva ostala vrata u magacinu (od toaleta, kancelarije, prostorije za odmor) mogu biti drvena ili aluminijumska u širini koja je naznačena na crtežu.

Predviđeni su horizontalni i vertikalni oluci od aluminijumskog lima.

Zidove sanitarnog čvora obložiti keramičkim pločicama 20/15 cm postavljenih fuga na fugu sa zatvorenim spojnica.

U sloju poda predviđena je odgovarajuća termo i zvučna izolacija.

Pod mora biti popločan granitnim pločicama dimenzije 60x60, minimalne debljine 9mm i faktora protivkliznosti R10, koje su zalepljene fleksibilnim lepkom visokog kvaliteta i proizvedenog od strane renomiranih proizvođača. U celom prodajnom delu moraju biti postavljene sokle visine od 6cm do 10cm.

U podu u ravni (sa nulom) treba izvesti odvođe fi50 za svaku vitrinu odvod kondenza (mala količina vode).

Keramičke pločice moraju biti polepljene na zid pozicije visine cca 2,2m, postavljene uspravno.

Model pločica koji se koristi za ovu poziciju je: - Super Ceramica Life Gris 30x90cm

Na delu zida treba da se obezbedi instalacija za toplu i hladnu vodu ili instalacije za niskomontažni bojler (hladna voda i utičnica za bojler).

Spuštenu „Armstrong“ plafon je se boji u MAT ANTRACIT BOJU – RAL 7016.

### **Opis etapnosti gradnje:**

Objekat se izvodi kao jedinstvena celina i nema faznosti gradnje.

### **INSTALACIJE**

Od instalacija predviđeno je vodovod, kanalizacija, elektroinstalacije i signalne instalacije koje se priključuju prema uslovima nadležnih komunalnih službi.

Energetski efikasno grejanje mora biti predviđeno za ceo prodajni prostor optimalnom temperaturom od 21°C.

Primarno je korišćenje klima uređaja za grejanje i hlađenje prostora.

Freon u klima uređajima mora biti GWP<750 (R32 – zadovoljava zahtev), a Energetska klasa uređaja A++.

Mora biti instaliran sistem klimatizacije koji je usklađen EU i nacionalnim propisima o izgradnji i zahtevima energetske efikasnosti.

### **El. instalacije:**

El. instalacije se rade prema potrebi naručioca i po nacrtu naručioca. U objektu postoji dva izvora napajanja direktno iz mreže i preko UPS-a. Takođe je obaveza investitora je da izvuče neophodne mrežne UTP kablove po nacrtu naručioca koji će biti definisan pri izradi PZI.

Potrebno je ugraditi LED linijsku rasvetu (karakteristika: minimalno 130Lm/W, nivo osvetljenja 900-1000Lux-a) u prodajnom prostoru. Rasveta se postavlja u prolazima između polica. Rasveta mora biti napojena iz najmanje 3 strujna kruga. Iznad voća i pekare postaviti crne mat reflektore na rastojanju od 60cm. Temperatura boje za reflektore 3000K. Voćarica 120cm – 2 reflektora, po strani, npr na dve

voćarice spojene biće 4 reflektora Rashlada ViP 125cm – 2 reflektora Rashlada ViP 187.5cm – 3 reflektora

Pekara 150cm – 3 reflektora Iznad delikatesa postaviti dekorativne visilice.

Spoljna rasveta (reflektori 50W oko objekta i 100W iznad ulaznih vrata) moraju biti postavljeni prema zahtevanom rasporedu.

#### **Vodovodna instalacija:**

Planirani priključak za poslovni objekat je posebno za sanitarne potrebe i posebno za hidrantske potrebe objekta.

Postojeći priključak na gradsku vodovodnu mrežu se ukida (šifra potrošača 17970).

Planiran je nov priključak na vodovodnu mrežu prema ulici Pavlovačka, sve u skladu sa grafičkim prilogom. Priključna cev je prečnika fi 100mm u skladu sa protivpožarnim potrebama objekta. U vodomerni šaht se ugrađuju dva vodomera, i to vodomer za sanitarne potrebe i vodomer za hidrantske potrebe.

Planirana je unutrašnja i spoljašnja hidrantska mreža u skladu sa zahtevima iz Elaborata o zaštiti od požara.

#### **Fekalna kanalizacija:**

Planiran je priključak objekta na sistem ulične fekalne kanalizacije a prema uslovima nadležnog preduzeća. U prostoru dvorišta, ispred reglacione linije, planiran je revizioni šaht na trasi fekalne kanalizacije, sa obaveznim postavljanjem revizionog elementa u slučaju eventuanih intervencija.

#### **Atmosferska kanalizacija:**

Evakuacija atmosferskih otpadnih voda planirana je okolne zelene površine, a u svemu prema uslovima nadležnog preduzeća.

**Grejanje poslovnog objekta** je planirano putem toplotnih pumpi.

**Telekomunikacione instalacije** planirati polaganjem instalacionih kablova u cevi u zidu ili u tehničke kanale. Pored instalacionih kablova planirati i rezervnu cev u zidu (za FTTH-rešenje optičke pristupne mreže-x-PON) manjeg prečnika, kada je bliže korisniku, za horizontalni razvod (Ø16mm), dok za vertikalni usponski vod u objektu treba položiti rezervnu instalacionu cev većeg prečnika (Ø32mm).

**Poslovnom objektu se pešački pristupa** preko pešačkih staza u blizini pešačkih prelaza u raskrsnici, širina staze iz ul. Prvomajska je 1,30m, dok je širina staze iz ul. Pavlovačka 1,50m.

Ulaz u objekat za potrošače je preko klizinih vrata na zasečenom uglu objekta orijentisan prema raskrsnici u pravcu severoistoka, dok je sa južne strane objekta ulaz za dostavu robe.

Kolski pristup za potrošače i dostavu robe je odvojen.

U severnom delu parcele ispred objekta, pozicioniran je plato i parking za potrošače sa ukupno 3 parking mesta, kome se pristupa iz Prvomajske ulice, dok je iz ulice Pavlovačka sa južne strane objekta prostor za manipulaciju dostavnog vozila i pristup magacinu.

- Zbog blizine semaforne raskrsnice ulica Pavlovačka i Prvomajska, u Prvomajskoj ulici, zabraniti leva skretanja iz smera Pavlovačke ulice na kolski pristup.

**Dimezije parking mesta** su 2,5m x 5,0m koja je potrebno iscrtati belom bojom, a obloga je ista kao i ostale manipulativne površine (asfalt).

Sa zadnje strane na svakom parking mestu u kontaktu sa pešačkom stazom postaviti parking odbojnice na adekvatnom rastojanju (zadnja linija točka) ili na sredini parking mesta postaviti parking stubiće, čija je glavna funkcija da spreče povređivanje pešaka.

Pravilno projektovanim nagibima saobraćajnih i manipulativnih površina, obezbeđićda se kišne vode odvede do najbližih zelenih površina. Odvodnjavanje kolskog prilaza rešiti podužnim padom prema tehničkim mogućnostima. Površine oko objekta sa tvrdim zastorom, projektuju se sa padom ka zelenim površinama.

Atmosferske vode ne smeju se usmeravati prema susednim parcelama i susednim objektima.

Usvojena kota terena oko objekta je 115,60 mNV što prestavlja tačku preseka linije terena i vertikalne ose objekta.

Kota terenasaobraćajnog priključka za potrošače je 115,45mNV, dok je kota kolovoza za novi saobraćajni priključak za dostavno vozilo 114,80 mNV.

Kolski pristup za potrošače se ostvaruje sa severne strane iz ul. Prvomajska preko postojećeg saobraćajnog priključka koji vodi na plato i parking mesta za potrošače. Saobraćajni priključak je dvosmerini širine 6,00m služi kao jedinstven ulaz-izlaz sa parcele, radijus krivine sa leve strane ka susedune postoj i kako se ne bi ugrozio susedov saobraćajni priključak, dok se sa desne strane planira radijus krivine od 3,5m krivine se izvode se bez ivičnjaka. Preko ovog priključka se pristupa na manipulativni plato sa 3 parking mesta za potrošače.

**Saobraćajni priključak za dostavna vozila** je sa istočne strane iz ul. Pavlovačka, planiran kao jedinstveni ulaz-izlaz koji nije toliko frekventan ali omogućava manipulaciju dostavnog vozila na internoj saobraćajnici unutar parcele. Interna saobraćajnica za dostavna vozila je projektovana za srednje teški saobraćaj orjentisa na prema južnoj strani objekta, gde se nalazi i ulaz u magacin (istovar robe). Širina saobraćajnice za dostavna vozila je 3,50m sa radijusom krivine 3,50m i manipulativnim prostorom za okretanje dostavnog vozila.

Pristup poslovnom objektu je omogućen i osobama sa invaliditetom u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Službeni glasnik RS", br. 22/2015).

**Ograda oko parcele** prema prema susednim parcelama može biti zidana ili tranparetna max. visine 2,00m, tako da svi elementi ograde se nalaze u parceli vlasnika. Ograda prema ulici Pavlovačka i Prvomajska, nije planirana.

Kolski prilazi su usaglašeni sa položajem i nivelacijom pristupne saobraćajnice.

Slobodan prostor na parceli predviđen je za parterno ozelenjavanje.

Nije dozvoljeno nasipati teren u visini koja može ugroziti susedne objekte.

#### **Deponovanje otpada**

je planirana na južnoj strani parcele sa izdvojenim prostorom za smeštaj dovoljnog broja kontejnera od 1,1m<sup>3</sup>, za dinamiku odvoženja jedanput nedeljno.

Prostor za smeštaj kontejnera je u blizini ulaza iz Pavlovačke ulice, sa betoniranim ili asfaltiranim prilazom za izvoženje kontejnera koji je bez dinivelacije.

Prostori su od materijala koji se lako čisti, pere i dezinfikuju i da je ograđen sa tri strane (jedne šire od 3,50m i dve užje) zidom visine 1,5 m.

#### **Opis ispunjenja osnovnih zahteva za objekat definisanim u elaboratima:**

Prema pravilniku o energetske efikasnosti zgrada (Sl. glasnik RS. 61/2011, ) objekat mora ispuniti zahteve iz elaborata o energetskim svojstvima za objekat koji se koristi za stambene potrebe jednog domaćinstva.

Projektom su predviđene mere koje obezbeđuju uslove u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama (Sl. Glasnik RS. Br. 22/2015).

sastavio:

Dip. ing.arh. Erdeljac -Panić Snežana



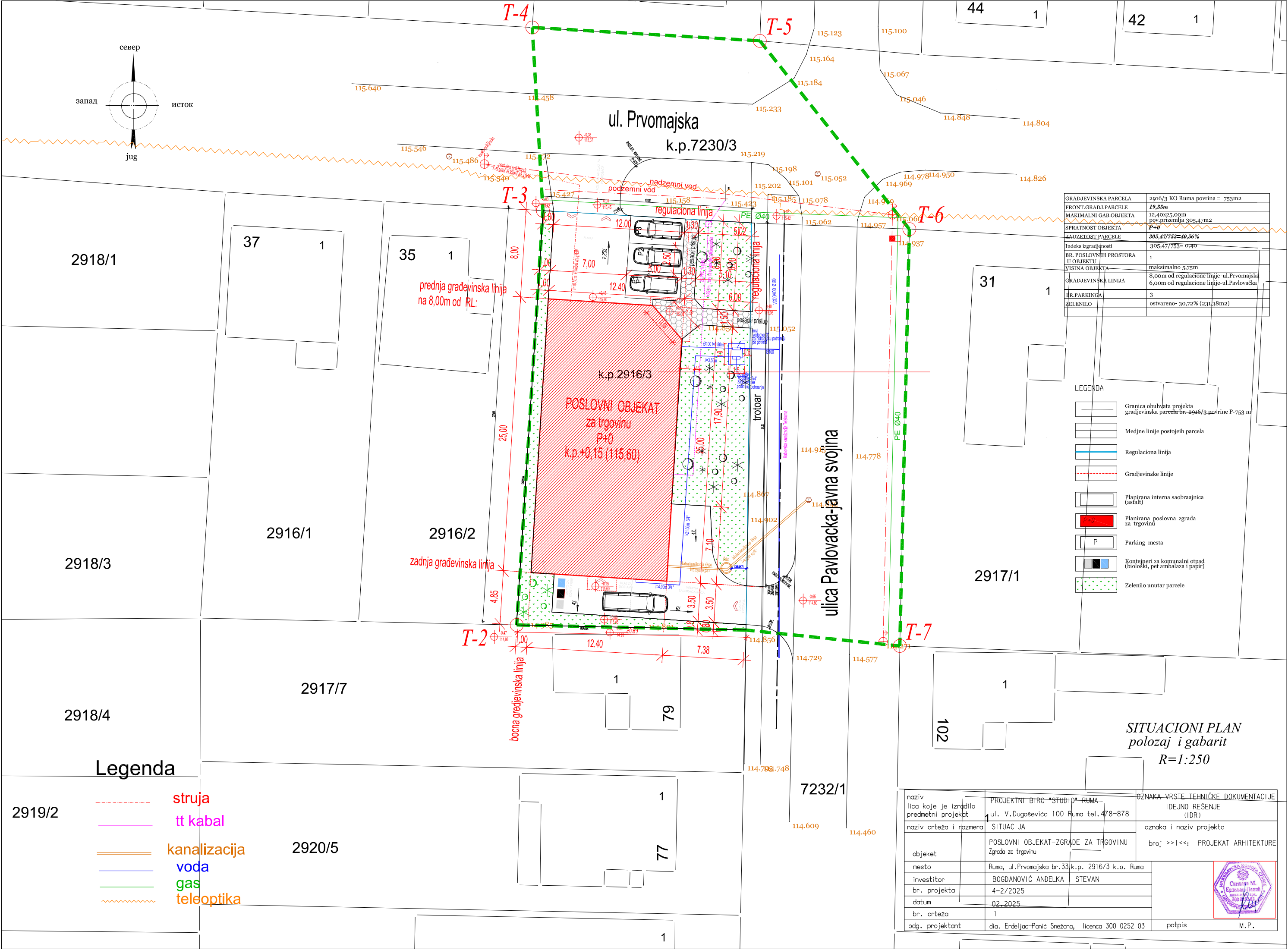
## NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

**PRIKAZ POVRŠINA I NAMENA PROSTORA**

**OSNOVA PRIZEMLJA**

| <i>Br</i>     | <i>Naziv</i>     | <i>P(m2)</i>     |
|---------------|------------------|------------------|
| 1             | Prodajni prostor | 193,17           |
| 2             | magacin          | 81,35            |
| 3             | kancelarija      | 6,76             |
| 4             | Soba za odmor    | 5,56             |
| 5             | garderoba        | 2,91             |
| 6             | toalet           | 2,83             |
| <i>UKUPNO</i> |                  | <i>292,58 m2</i> |

## GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

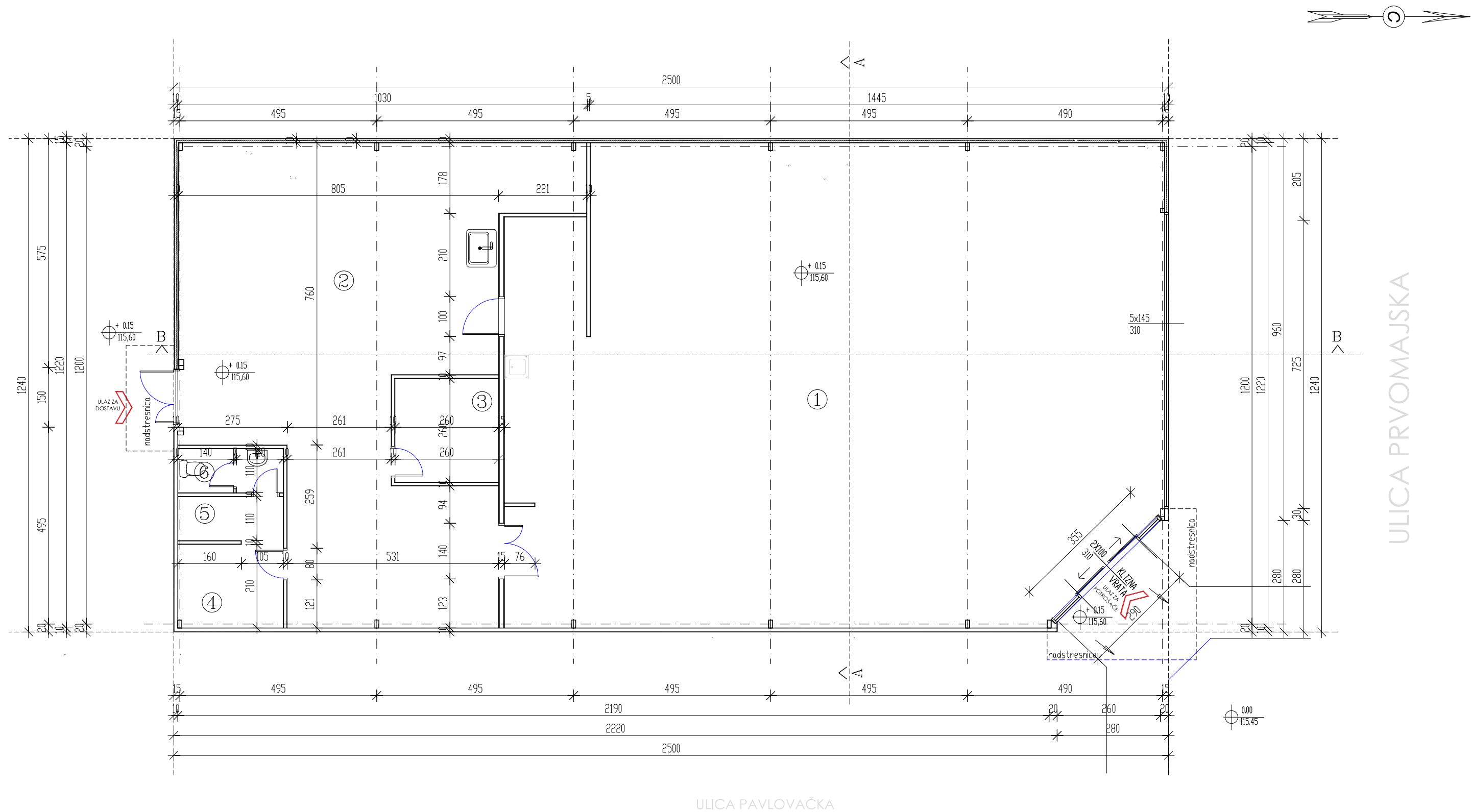


|                                  |                                           |
|----------------------------------|-------------------------------------------|
| GRADJEVINSKA PARCELA             | 2916/3 KO Ruma povrina = 753m2            |
| FRONT.GRADJ.PARCELE              | 19.35m                                    |
| MAKIMALNI GAB.OBJEKTA            | 12.40x25.00m                              |
| pov.prizemlja                    | 305.47m2                                  |
| SPRATNOST OBJEKTA                | P+0                                       |
| ZAUZETOST PARCELE                | 305.47/753=40.56%                         |
| Indeks izgradjivosti             | 305.47/753= 0.40                          |
| BR. POSLOVNIH PROSTORA U OBJEKTU | 1                                         |
| VISINA OBJEKTA                   | maksimalno 5,75m                          |
| GRADJEVINSKA LINIJA              | 8,00m od regulacione linije-ul.Prvomajska |
| BR.PARKINGA                      | 3                                         |
| ZELENILO                         | ostvareno- 30,72% (231,38m2)              |

- LEGENDA
- Granica obuhvata projekta
  - gradjevinska parcela br.-2916/3 povrine P-753 m
  - Medjne linije postojeih parcela
  - Regulaciona linija
  - Gradjevinke linije
  - Planirana interna saobraajnica (asfalt)
  - Planirana poslovna zgrada za trgovinu
  - P Parking mesta
  - Kontejnere za komunalni otpad (biološki, pet ambalaza i papir)
  - Zelenilo unutar parcele

SITUACIONI PLAN  
polozaj i gabarit  
R=1:250

|                                                      |  |                                                                      |  |                                                                |             |
|------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------|-------------|
| naziv<br>lica koje je izradilo<br>predmetni projekat |  | PROJEKTI BIRU •STUDIO• RUMA<br>ul. V.Dugosevica 100 Ruma tel.478-878 |  | OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE<br>IDEJNO REŠENJE<br>(IDR) |             |
| naziv crteza i razmera                               |  | SITUACIJA                                                            |  | oznaka i naziv projekta                                        |             |
| objekat                                              |  | POSLOVNI OBJEKAT-ZGRADE ZA TRGOVINU<br>Zgrada za trgovinu            |  | broj >>1<<: PROJEKAT ARHITEKTURE                               |             |
| mesto                                                |  | Ruma, ul.Prvomajska br.33,k.p. 2916/3 k.o. Ruma                      |  |                                                                |             |
| investitor                                           |  | BOGDANOVIĆ ANDELKA STEVAN                                            |  |                                                                |             |
| br. projekta                                         |  | 4-2/2025                                                             |  |                                                                |             |
| datum                                                |  | 02.2025                                                              |  |                                                                |             |
| br. crteza                                           |  | 1                                                                    |  |                                                                |             |
| odg. projektant                                      |  | dia. Erdeljac-Panić Snežana, licenca 300 0252 03                     |  |                                                                | potpis M.P. |



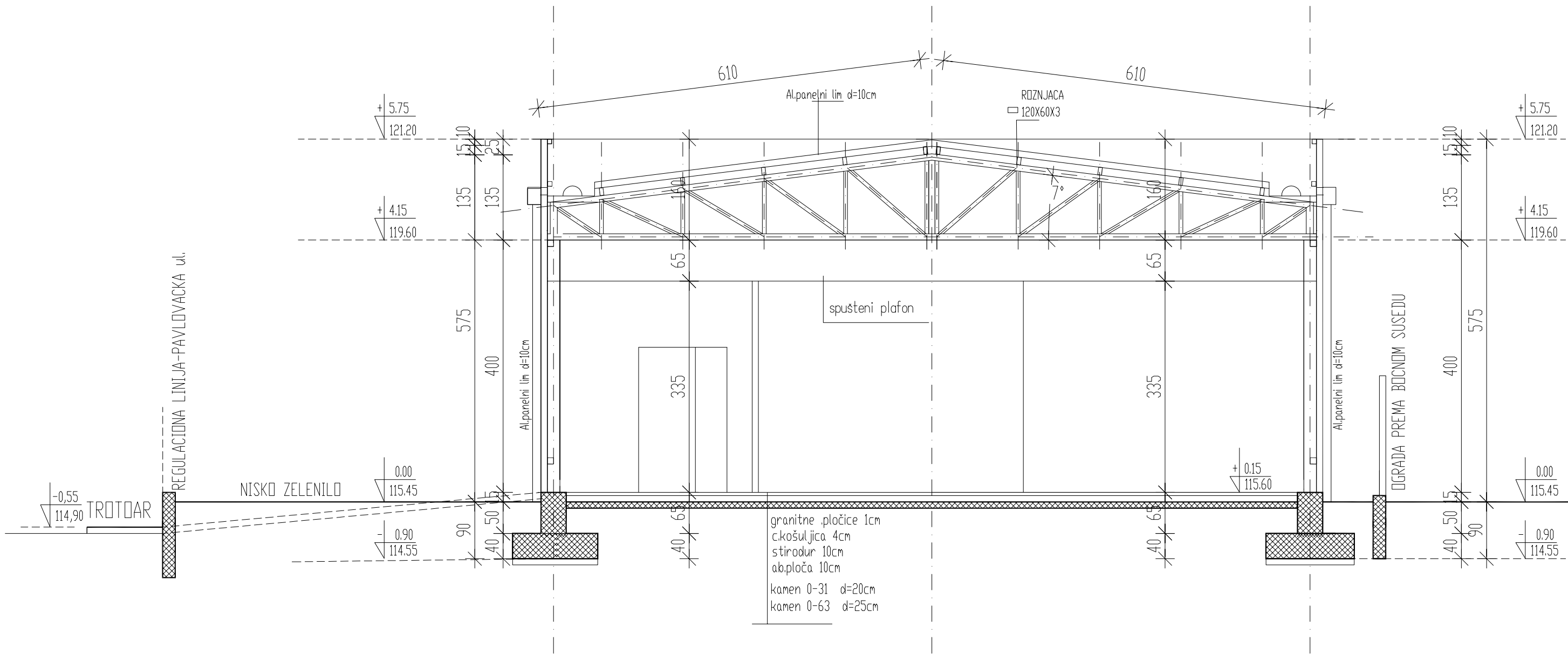
Legenda:

| br.     | NAZIV            | P(m2)  | pod              |
|---------|------------------|--------|------------------|
| 1       | PRODAJNI PROSTOR | 193.17 | granitne pločice |
| 2       | MAGACIN          | 81.35  | granitne pločice |
| 3       | KANCELARIJA      | 6.76   | granitne pločice |
| 4       | SOBA ZA ODMOR    | 5.56   | granitne pločice |
| 5       | GARDEROBA        | 2.91   | granitne pločice |
| 6       | TOALET           | 2.83   | granitne pločice |
| UKUPNO: |                  | 292.58 |                  |

Bruto površina prizemlja P=305.47m<sup>2</sup>  
Neto površina prizemlja P=292.58m<sup>2</sup>

OSNOVA PRIZEMLJA  
R=1:100

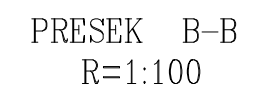
|                                                      |                                                                      |                                                                                       |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| naziv<br>lica koje je izradilo<br>predmetni projekat | PROJEKTI BIRO *STUDIO* RUMA<br>ul. V.Dugoševića 100 Ruma tel.478-878 | OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE<br>IDEJNO RESENJE<br>(IDR)                        |
| naziv arčezu i razmera                               | OSNOVA PRIZEMLJA                                                     | oznaka i naziv projekta<br>broj >>1<<: PROJEKAT ARHITEKTURE                           |
| objekat                                              | POSLOVNI OBJEKAT-ZGRADE ZA TRGOVINU<br>Zgrada za trgovinu            |                                                                                       |
| mesto                                                | Ruma, ul.Prvomajska br.33,k.p. 2916/3 k.o. Ruma                      |  |
| investitor                                           | BOGDANOVIĆ ANDELKA I STEVAN                                          |                                                                                       |
| br. projekta                                         | 4-2/2025                                                             |                                                                                       |
| datum                                                | 02.2025                                                              |                                                                                       |
| br. arčezu                                           | 1                                                                    |                                                                                       |
| odg. projektant                                      | dia. Erdeljac-Panic Snezana, licenca 300 0252 03                     | potpis<br>M.P.                                                                        |



PRESEK A-A  
R=1:75

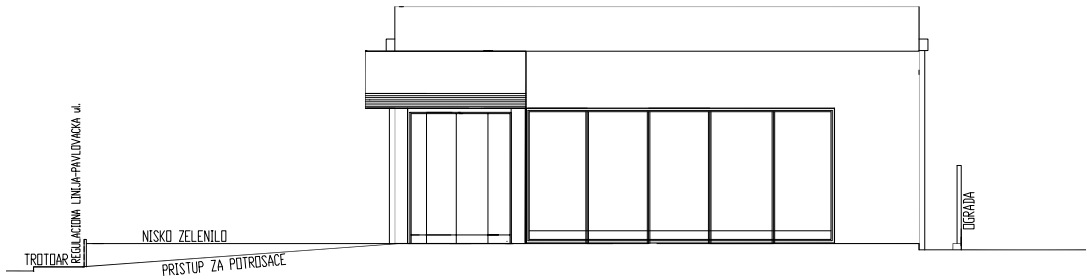
|                                                |                                                                       |                                                             |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| naziv lica koje je izradilo predmetni projekat | PROJEKTNI BIRO "STUDIO" RUMA<br>ul. V.Dugoševica 100 Ruma tel.478-878 | OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE<br>IDEJNO RESENJE (IDR) |
| naziv crteža i razmera                         | PRESEK A-A                                                            | oznaka i naziv projekta<br>broj >>1<<: PROJEKAT ARHITEKTURE |
| objekat                                        | POSLOVNI OBJEKAT-ZGRADE ZA TRGOVINU<br>Zgrada za trgovinu             |                                                             |
| mesto                                          | Ruma, ul.Prvomajska br.33,k.p. 2916/3 k.o. Ruma                       |                                                             |
| investitor                                     | BOGDANOVIĆ ANDELKA I STEVAN                                           |                                                             |
| br. projekta                                   | 4-2/2025                                                              |                                                             |
| datum                                          | 02.2025                                                               |                                                             |
| br. crteža                                     | 1                                                                     |                                                             |
| odg. projektant                                | dia. Erdeljac-Panić Snežana, licenca 300 0252 03                      | potpis M.P.                                                 |



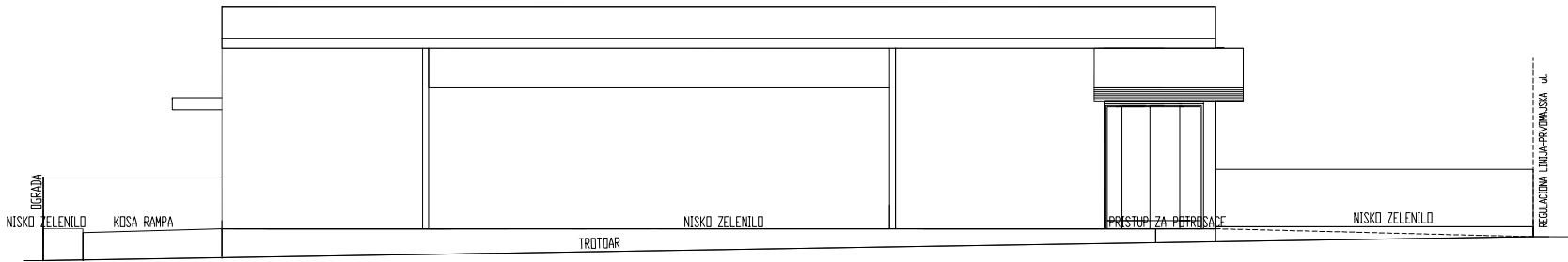


|                                                      |                                                                       |                                                                    |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| naziv<br>lica koje je izradilo<br>predmetni projekat | PROJEKTNI BIRO "STUDIO" RUMA<br>ul. V.Dugoševića 100 Ruma tel.478-878 | OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE<br><br>IDEJNO REŠENJE<br>(IDR) |
| naziv crteža i razmera                               | PRESEK B-B                                                            | oznaka i naziv projekta<br>broj >>1<<: PROJEKAT ARHITEKTURE        |
| objekat                                              | POSLOVNI OBJEKAT-ZGRADE ZA TRGOVINU<br>Zgrada za trgovinu             |                                                                    |
| mesto                                                | Ruma, ul.Prvomajska br.33,k.p. 2916/3 k.o. Ruma                       |                                                                    |
| investitor                                           | BOGDANOVIĆ ANDELKA I STEVAN                                           |                                                                    |
| br. projekta                                         | 4-2/2025                                                              |                                                                    |
| datum                                                | 02.2025                                                               |                                                                    |
| br. crteža                                           | 1                                                                     |                                                                    |
| odg. projektant                                      | dia. Erdeljac-Panic Snezana, licenca 300 0252 03                      | potpis<br>M.P.                                                     |

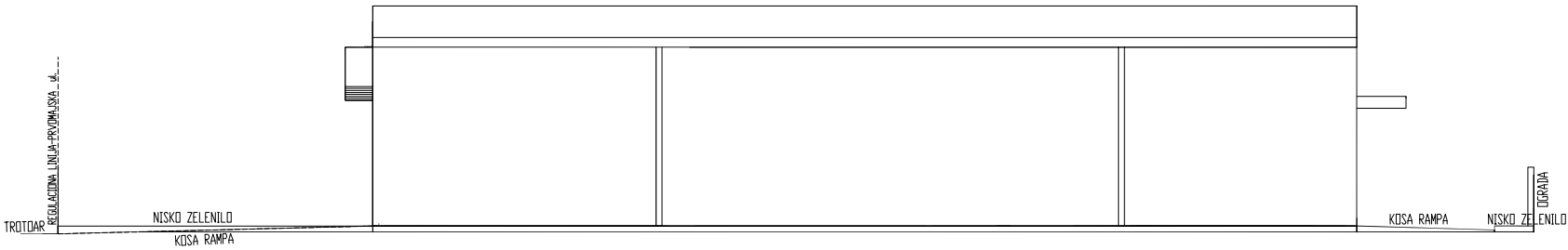
SEVERNI IZGLED-PREMA PRVOMAJSKOJ ULICI



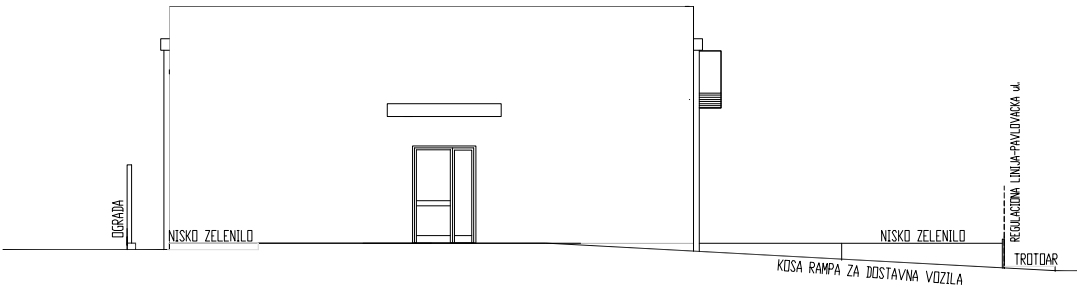
ISTOČNI IZGLED-PREMA PAVLOVAČKOJ ULICI



ZAPADNI IZGLED-PREMA SUSEDU



JUŽNI IZGLED-DVORIŠNI



IZGLEDI  
R=1:150

|                                                      |                                                                        |                                                                |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| naziv<br>lica koje je izradilo<br>predmetni projekat | PROJEKTI BIRU "STUDIO" RUMA<br>ul. V. Dugoševića 100 Ruma tel. 478-878 | OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE<br>IDEJNO REŠENJE<br>(IDR) |
| naziv crteža i razmera                               | IZGLEDI                                                                | oznaka i naziv projekta<br>broj >>1<<: PROJEKAT ARHITEKTURE    |
| objekat                                              | POSLOVNI OBJEKAT-ZGRADE ZA TRGOVINU<br>Zgrada za trgovinu              |                                                                |
| mesto                                                | Ruma, ul. Prvomajska br. 33, k.p. 2916/3 k.o. Ruma                     |                                                                |
| investitor                                           | BOGDANOVIĆ ANDELKA I STEVAN                                            |                                                                |
| br. projekta                                         | 4-2/2025                                                               |                                                                |
| datum                                                | 02. 2025                                                               |                                                                |
| br. crteža                                           | 1                                                                      |                                                                |
| odg. projektant                                      | dra. Endeljac-Pantić Snežana, licenca 300 0252 03                      | potpis M.P.                                                    |

