



www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

T: 022 430 726

E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 **МБ:** 21648027

ТР: 160-6000000840963-33

ТР: 205-358821-34

УП бр.1/6-4/25

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА
ЛОКАЦИЈЕ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ПРОМЕНУ НАМЕНЕ
ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У ПОСЛОВНИ И
ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА -РАДИОНИЦЕ ЗА
ИЗРАДУ ПВЦ ГАЛАНТЕРИЈЕ
на к.п. бр. 12889 К.О РУМА

Рума, фебруар 2026.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 РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У ПОСЛОВНИ И ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА -РАДИОНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ ПВЦ ГАЛАНТЕРИЈЕ на к.п. бр. 12889 К.О РУМА

ИНВЕСТИТОР : "АПЦ" доо Рума

ИЗРАЂИВАЧ : Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

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

ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, 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: Нада Харш, дипл. правник

Рума, фебруар 2026.год

САДРЖАЈ:

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

II ПРИЛОЗИ

- 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
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

Регистар привредних субјеката



5000183229699

БД 3295/2021

Датум, 20.01.2021. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014 и 31/2019), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Јелена Бркљач

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума
са следећим подацима:

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

Регистарски број/Матични број: 21648027

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 112313132

Правна форма: Јавно предузеће

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

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 360.981.870,00 RSD

Уплаћен: 360.981.870,00 RSD

Неновчани капитал

Уписан: 2.186.000,00 RSD

Унет: 2.186.000,00 RSD

Подаци о члановима:

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



Законски (статутарни) заступници:

Физичка лица:

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

Надзорни одбор:

Председник надзорног одбора:

- Име и презиме: Слободан Станић
ЈМБГ: 1709959880053

Чланови надзорног одбора:

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

Забележбе:

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

Датум оснивачког акта: 18.12.2020 године

Адреса за пријем електронске поште: ipurbiputevi@gmail.com

Регистрација документа:

Уписује се:

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

Образложење

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

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти и њихов обавезници да уплате таксу не могу издати писмени и други документи

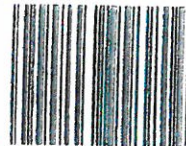


Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 93494/2022

Дана, 26.10.2022. године
Београд

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АГЕНЦИЈА ЗА ПРИВРЕДНЕ РЕГИСТРЕ
Београд
10/16/22
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.



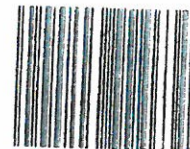
РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 93490/2022

Дана, 26.10.2022. године
Београд



5000206994634

Датум: 10.15.22
Рума 28.10.2022г.

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

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

Промена надзорног одбора:

Председник надзорног одбора:

Брише се:

Име и презиме: Слободан Станић

ЈМБГ: 1709959880053

Уписује се:

Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

ЈМБГ: 1805981885009

Пол: женски

Чланови надзорног одбора:

Брише се:

• Име и презиме: Слободан Станић

ЈМБГ: 1709959880053

Уписује се:

• Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

ЈМБГ: 1805981885009

Пол: женски

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 20.10.2022. године регистрациону пријаву промене података број БД 93490/2022 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

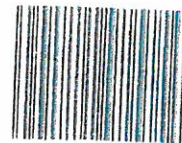




Агенција за привредне регистре

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА 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: Општина Irig

Регистарски / Матични број: 08032165

Новчани улог

Уписан: 180.490,94 RSD

Уплаћен: 180.490,94 RSD, на дан 30.12.2022

Удео: 0,050000000000%

Промена удела чланова:

- Пословно име: Општина Ruma

Регистарски / Матични број: 08026106

Брише се:

Удео 100,00000000%

Уписује се:

Удео 99,95000000%

Промена основног капитала:

Уписује се:

Новчани капитал

Уписан: 180.490,94 RSD

Уплаћен: 180.490,94 RSD, на дан 30.12.2022

Регистрација документа:

Уписује се:

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

Образложење

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

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 131/2022).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕПУБЛИКА
СРБИЈА
АГЕНЦИЈА 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

Сњежана Ђ. Гвоић

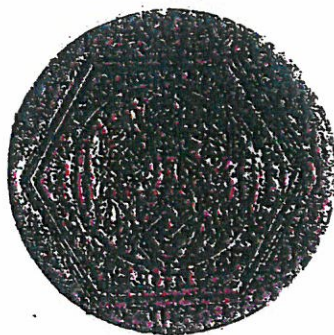
дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2501980335255

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1280 11



У Београду,
1. септембра 2011. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарај
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2024-23307
Београд, 03.10.2024. 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 Сњежана Ђ. Гвоић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1280 11

**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 01.09.2025.
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

А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

Т: 022 430 726

Е: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027

ТР: 160-6000000840963-33

ТР: 205-358821-34

Број : 668/2/2025

Рума, 21.07.2025.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 , 62/23 и 91/25) 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. СЊЕЖАНА ГВОИЋ МУЊАС , дипломирани инжењер архитектуре, одговорни урбаниста са лиценцом број 200 1280 11 запослена у Јавном предузећу урбанизам и изградња у Сектору за урбанизам на радном месту руководица сектора именује се за руковођење изградом

- **УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У ПОСЛОВНИ ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА-РАДИОНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ ПВЦ ГАЛАНТЕРИЈЕ НА К.П. БР. 12889 К.О. РУМА.**



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

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду Урбанистичког пројекта бр.1/6-4/25 - Урбанистичко-архитектонска разрада локације за реконструкцију и промену намене постојећег стамбеног објекта у пословни и изградњу пословног објекта -радионице за израду ПВЦ галантерије на к.п. бр. 12889 к.о Рума,

Сњежана Гвоић Муњас, дипл. инж. арх.

Број лиценце 200 1280 11

Изјављујем да је Урбанистички пројекат Урбанистичко-архитектонске разраде локације за реконструкцију и промену намене постојећег стамбеног објекта у пословни и изградњу пословног објекта -радионице за израду ПВЦ галантерије на к.п. бр. 12889 к.о Рума, израђен у складу са:

- Законом о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 91/25),
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019, 47/25),
- Планом генералне регулације Руме ("Службени лист општина Срема бр. 32/21, 2/23, 9/24, 7/25)

Одговорни урбаниста:

Сњежана Гвоић Муњас, дипл. инж. арх.

Број лиценце:

200 1280 11

Печат:

Потпис:





ПРИЛОЗИ

ДЕО ЛИСТА БР. 17





РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Рума

Железничка 10

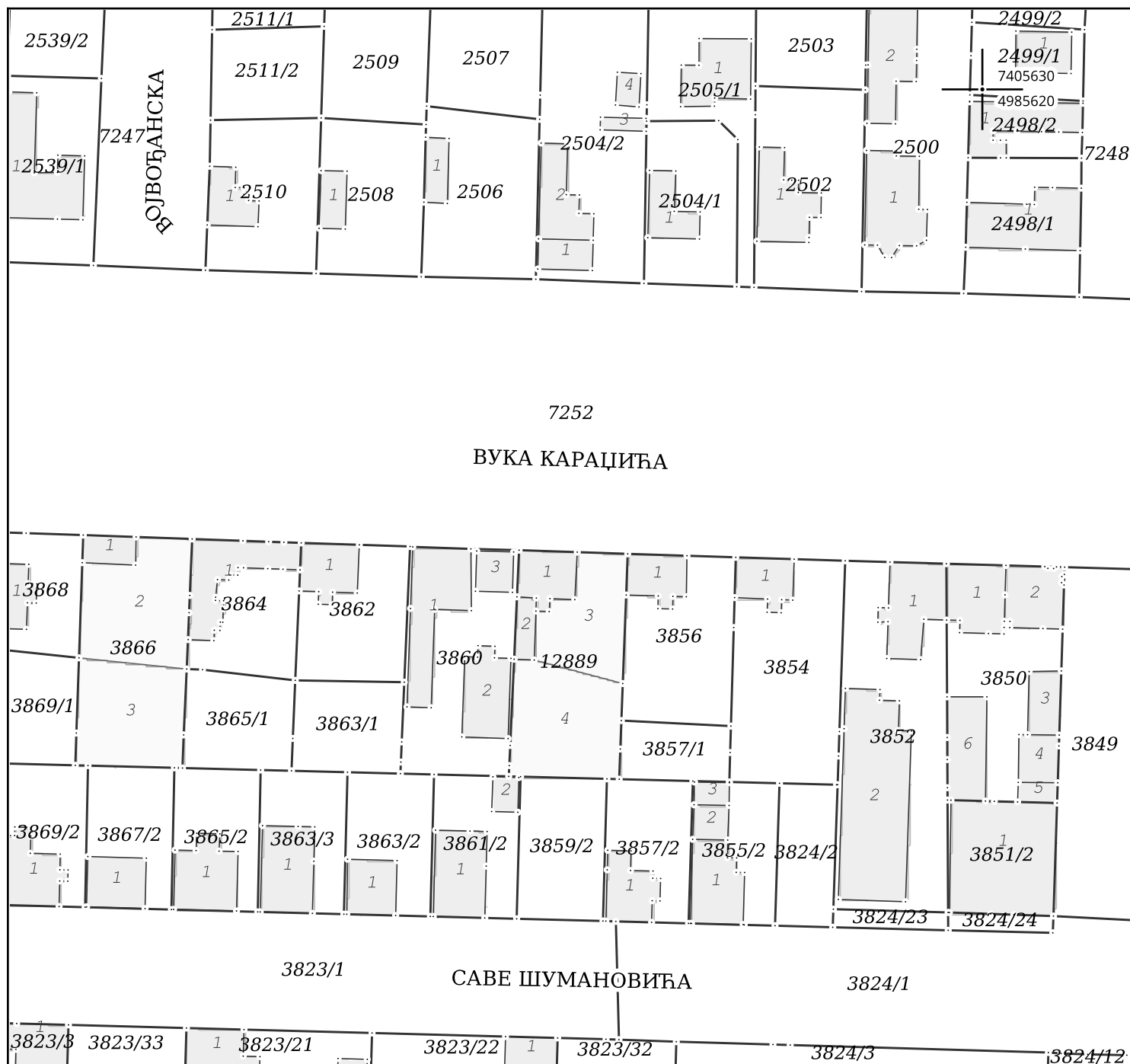
Број: 952-04-094-5318/2025

КО: Рума

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
12889

Размера штампе: 1:1000



НАПОМЕНА: Такса за пружање услуга Завода наплаћена у складу са чланом 2156, Закона о ПАТ, у износу од 940,00 динара.

Датум и време издавања:

24.03.2025 године у 14:06

Овлашћено лице:

М.П. _____



Република Србија

Републички геодетски завод

Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 6.3.2025. 17:04:59

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	f2f53ec2-073e-4aa8-b8d7-4dfdb86be30b
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	05.03.2025. 15:06
Служба:	РУМА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ВУКА КАРАЏИЋА
Број парцеле:	12889
Површина m²:	746
Број извода (*):	3771
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	88
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	АПЦ Д.О.О.
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	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:	ВУКА КАРАЏИЋА
Кућни број:	50
Кућни подброј:	
Површина m²:	88
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Број етажа под земљом:**Број етажа приземље:** 1**Број етажа над земљом:****Број етажа поткровље:**

Имаоци права на објекту**Назив:** АПЦ Д.О.О.**Лице уписано са матичним бројем:** **ДА****Врста права:** СВОЈИНА**Облик својине:** ПРИВАТНА**Удео:** 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 | 6.3.2025. 17:05:38

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности		8ac66db4c2a5-4898-ab26-251347d95404
Матични број општине:	80357	
Општина:	РУМА	
Матични број катастарске општине:	803286	
Катастарска општина:	РУМА	
Датум ажурности:	05.03.2025. 15:06	
Служба:	РУМА	
1. Подаци о парцели - А лист		
Потес / Улица:	ВУКА КАРАЏИЋА	
Број парцеле:	12889	
Површина m²:	746	
Број извода (*):	3771	
Подаци о делу парцеле		
Број дела:	2	
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	
Површина m²:	37	
Имаоци права на парцели - Б лист		
Назив:	АПЦ Д.О.О.	
Лице уписано са матичним бројем:	ДА	
Врста права:	СВОЈИНА	
Облик својине:	ПРИВАТНА	
Удео:	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:	2
Назив улице:	ВУКА КАРАЏИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	37
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА

Број етажа под земљом:**Број етажа приземље:** 1**Број етажа над земљом:****Број етажа поткровље:**

Имаоци права на објекту**Назив:** АПЦ Д.О.О.**Лице уписано са матичним бројем:** **ДА****Врста права:** СВОЈИНА**Облик својине:** ПРИВАТНА**Удео:** 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 | 6.3.2025. 17:06:05

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности		c25ce891-26b6-417d-87c4-30b782c66ba2
Матични број општине:	80357	
Општина:	РУМА	
Матични број катастарске општине:	803286	
Катастарска општина:	РУМА	
Датум ажурности:	05.03.2025. 15:06	
Служба:	РУМА	
1. Подаци о парцели - А лист		
Потес / Улица:	ВУКА КАРАЏИЋА	
Број парцеле:	12889	
Површина m²:	746	
Број извода (*):	3771	
Подаци о делу парцеле		
Број дела:	3	
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	
Површина m²:	262	
Имаоци права на парцели - Б лист		
Назив:	АПЦ Д.О.О.	
Лице уписано са матичним бројем:	ДА	
Врста права:	СВОЈИНА	
Облик својине:	ПРИВАТНА	
Удео:	1/1	
Терети на парцели - Г лист		
*** Нема терета ***		
Забележба парцеле		
*** Нема забележбе ***		
* Ранији број листа непокретности.		



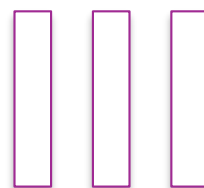
Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 6.3.2025. 17:06:27

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности		acefa23c-4348-4180-a0d5-761a9c06863c
Матични број општине:	80357	
Општина:	РУМА	
Матични број катастарске општине:	803286	
Катастарска општина:	РУМА	
Датум ажурности:	05.03.2025. 15:06	
Служба:	РУМА	
1. Подаци о парцели - А лист		
Потес / Улица:	ВУКА КАРАЏИЋА	
Број парцеле:	12889	
Површина m²:	746	
Број извода (*):	3771	
Подаци о делу парцеле		
Број дела:	4	
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ	
Површина m²:	359	
Имаоци права на парцели - Б лист		
Назив:	АПЦ Д.О.О.	
Лице уписано са матичним бројем:	ДА	
Врста права:	СВОЈИНА	
Облик својине:	ПРИВАТНА	
Удео:	1/1	
Терети на парцели - Г лист		
*** Нема терета ***		
Забележба парцеле		

* Ранији број листа непокретности.



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

За потребе изградње пословног објекта на к.п. бр. 12889 к.о. Рума, као и реконструкције постојећег стамбеног објекта са променом намене из стамбеног у пословни, инвеститор- "АПЦ" доо Рума, поднео је захтев за израду Урбанистичког пројекта.

Урбанистичким пројектом ће се ближе дефинисати услови за изградњу пословног објекта, услови прикључења објекта на инфраструктуру као и уређење грађевинске парцеле. Поред планског документа, Урбанистички пројекат ће бити основ за исхођовање 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 реконструкцију и промену намене постојећег стамбеног објекта у пословни и изградњу пословног објекта - радионице за израду ПВЦ галантерије на к.п. бр. 12889 к.о. Рума.

За потребе израде Урбанистичког пројекта, прибављена је следећа документација:

- Копија плана број 952-04-094-5318/2025 од 24.03.2025. год;
- Препис листа непокретности бр.12889 к.о. Рума од 06.03.2025. год;
- Оверен Катастарско-топографски план , израђен од стране геодетског бироа "Рума", од 22.12.2025.
- Идејно решење реконструкције и промене намене постојећег стамбеног објекта у пословни и изградње пословног објекта, израђено од стране Пројектног бироа "СТУДИО" , Вељка Дугошевића 100, Рума, (ИДР_01-02/05/2025, фебруар 2025.);

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

Електродистрибуција Рума	88.1.1.0.-D-07.17.—310317-25 од 25.11.2025.
ЈП Водовод Рума	1723/1 од 12.08.2025.
МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремска Митровици, Одсек за превентивну заштиту	07.29 Број 217-6189/25 од 05.08.2025.год.
Телеком Србија, ИЈ Сремска Митровица	Д210-344827/1-2025 од 31.07.2025.год.
Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума -Сектор за изградњу-	678-5-1/2025 од 28.07.2025.
ЈП Гас –Рума, Рума	20.84.1 од 30.07.2025.год.
Завод за заштиту споменика културе, Сремска Митровица	522-03/25-3 од 04.08.2025.
ЈП Комуналац Рума	941/2025 од 27.10.2025.

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, 91/25),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС", бр.32/2019, 47/25),
- План генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/21, 2/23, 9/24, 7/25, 2/26)

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом обухваћена је к.п. бр. 12889 к.о. Рума са изграђеним колским приступом преко прикључка на јавну саобраћајну површину - са коловоза улице Вука Караџића и пешачки приступ са јавне површине тротоара из ул. Вука Караџића, са северне стране, као и део коловоза улице Вука Караџића (део к.п.бр.7252) , у ширини к.п.бр. 12889.

Површина обухвата Урбанистичког пројекта износи укупно 1105,26m².

Граница обухвата плана дата је координатама тачака:

Број тачке	X (апсциса)	Y(ордината)
1	7405550,26	4985558,92
2	7405569,14	4985558,42
3	7405568,40	4985539,35
4	7405566,92	4985500,22
5	7405547,74	4985500,71
6	7405549,53	4985539,99

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА

Извод из Плана генералне регулације Руме

Предметна парцела се налази у зони породичног становања, у блоку 3-4-1.

За изградњу чисто пословних објеката у оквиру зоне породичног становања предвиђена је израда урбанистичко архитектонског пројекта урбанистичке разраде локације.

У зони становања, а везано за изградњу пословних објеката, важи следеће:

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,

Пословне делатности у оквиру породичног становања

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**) ...

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађ. парцеле

- Површина парцеле и њена улична ширина могу бити следеће :
 - *за чисто пословне објекте мин. 600 m² / мин. 16,0m,*

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

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

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

- Индекс заузетости за изградњу слободностојећих објеката је макс. 50%,

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 чисто пословних објеката макс. 9,0

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Пословни (радни) објекти на парцели ван стамбеног објекта могу бити: различите занатске радионице, магацини и други објекти.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

- *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.

Архитектонски услови за објекте

- кота пода приземља слободних пословних односно радних објеката може да буде 0,20-1,00m зависно да ли је планирана изградња подрума или не.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Предметна парцела, к.п. бр. 12889 к.о. Рума, је лоцирана у границама грађевинског подручја Руме, унутар блока 3-4-1, и намењена је за породично становање. Парцела је у приватној својини.

К.п. бр. 12889 к.о. Рума има постојећи саобраћајни прикључак, директан приступ јавној површини пута – улици Вука Караџића, преко ћуприје на к.п. бр.7252 к.о. Рума. На парцели су изграђена два објекта -1. Породична стамбена зграда, П=88м², 2. Помоћна зграда, П=37м².

Парцела бр. 12889 у постојећем стању је комунално опремљена, односно постојећи стамбени објект је прикључен на водоводну, електроенергетску инфраструктуру.

У јавном простору, у улици Вука Караџића изведена је (к.п. бр. 7252 к.о. Рума) водоводна мрежа. Постојећи објект је прикључен на јавну водоводну мрежу цевоводом пречника 3/4“, који се задржава.

У истој улици изведена је једнострана електроенергетска мрежа , са северне стране од коловоза, док је телекомуникациона мрежа и гасоводна мрежа изведена једнострано у улици, на јужној страни од коловоза.

Такође, у јавном простору у улици Вука Караџића изведена је и мрежа фекалне канализације .

Терен је скоро раван и делимично уређен зеленилом унутар жичане оgrade.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Објекти за уклањање

Уклања се објект бр.2. помоћна зграда површине 37м², услед дотрајалости.

Објекти за реконструкцију

Објект бр. 1. Породична стамбена зграда, П=88м² се реконструише и мења намену из стамбеног у пословни.

Намена парцеле

Породично становање

Просторна организација на парцели

Урбанистичким пројектом обухваћена је к.п. бр. 12889 к.о. Рума, која је предмет детаљне урбанистичко - архитектонске разраде за потребе реконструкције и промене намене постојећег стамбеног објекта и планиране изградње пословног објекта- радионице за израду ПВЦ галантерије.

Планирана је реконструкција и промена намене постојећег породичног стамбеног објекта бр. 2 из стамбеног простора у пословни објект за канцеларијску делатност.

Објект задржава положај и габаритне димензије.

Планирани су радови на демонтажи кровне конструкције двоводног крова, демонтажи међуспратне конструкције од кара тавана.

Поједини унутрашњи зидови се уклањају ради функционалне организације будућег пословног простора.

Фасадни зидови се задржавају уз делимично рушење на месту постављање вертикалних бетонских укрута и ради постављања прозорских отвора.

У пословном простору је планирано две канцеларије, чајна кухиња, санитарни чвор , улаз за кориснике и улаз за запослене оријентисан према дворишној страни.

Планирана је изградња пословног објекта који је намењен за израду ПВЦ галантерије.

ПВЦ галатерију престављају следећи производи: комарници за прозоре и врата, ролетне за прозоре и врата, клупице и разне ПВЦ опшивне и лајсне, венецијанер застори, тракасте завесе, зебра застори, брисолеји, окови за столарију и сл.

У приземљу је лоциран магацин сировине, магацин готових производа и степениште за спрат. Сировине представљају полупроизводи који су сечени на одређену меру и паковани у посебне амбалаже.

На спрату су просторије за фино склапање и монтажу елемената , гардеробе за раднике, чајна кухиња гардероба и санитарни чворови.

Објект је оријентисан у правцу север-југ. Објект је лоциран у дну парцеле. Главни улаз у објект је оријентисан ка дворишту , на северној фасади објекта.

У источном делу парцеле позициониран је паркинг са укупно 3 паркинг места, а приступа му се преко интерне саобраћајнице улаз/излаз из улице Вука Караџића са севера (к.п.бр. 7252 КО Рума).

Уз регулацију је позициониран и контејнер за одлагање смећа ради лакшег приступа надлежног комуналног предузећа.

Колски прилаз самом објекту (за доставно као и противпожарно возило) остварен је преко интерне саобраћајнице лоциране у источном делу парцеле.

Пешачки приступ објекту је омогућен са тротоара из улице Вука Караџића (одвојен од колског приступа) са северне стране .

Поред планираног објекта и саобраћајних површина, остатак слободних површина је намењен зеленилу.

У оквиру дворишта, предвиђено је озелењавање свих слободних површина са што више засада високог растиња.

Регулација

Грађевинске линије постојећег стамбеног објекта који се реконструише и мења намену у пословни се задржавају у постојећем стању.

Грађевинске линије планираног објекта :

Предња грађевинска линија – са севера-утврђена је на растојању од 25,17м од регулације.

Задња грађевинска линија -од јужне границе парцеле, утврђена је на 1,14м од југозападног угла објекта, односно на 1,0м од југоисточног угла објекта.

Бочна грађевинска линија- од западне границе парцеле- 1,0м од северзападног угла објекта, односно 1,14м од југозападног угла објекта

Бочна гарница парцеле- од источне границе објекта- 1,0м од југоисточног угла објекта, односно 1,05м од североисточног угла објекта.

Хоризонтална регулација саобраћајних и других партерних површина и инфраструктуре, у свему према 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).

Основни урбанистички показатељи.

Максимални индекс заузетости парцеле је 50%(без саобраћајних и паркинг површина).

Максимални индекс изграђености је 1,6.

Минимални проценат зелених површина 30%.

Остварени урбанистички параметри урбанистичким пројектом су:

- Индекс заузетости грађевинске парцеле – 41,42%
- Индекс изграђености грађевинске парцеле – 0.74
- Проценат зелених површина на парцели – 32,27%

Спратност објекта

Спратност постојећег стамбеног објекта који мења намену у пословни и реконструише се остаје иста, П+0.

Спратност планираног пословног објекта- радионица за израду ПВЦ галантерије- П+1.

Нивелација

Терен је у постојећем стању нагнут од југа према северу, од коте +110,73мнв на југу до +110,64мнв на северу парцеле.

На делу парцеле где се налази постојећи стамбени објект који се реконструише и мења намену у пословни нулта кота терена је око 110,64мнв.

На делу парцеле на којој се планира изградња пословног објекта терен је у блажем паду од југа ка северу, а нулта кота терена на делу планираног пословног објекта је око +110,76мнв.

Планиране саобраћајне површине пројектовати са падовима према околним зеленим површинама на парцели. Атмосферске воде не смеју се усмеравати према суседним парцелама.

Приступ локацији

Колски приступ локацији остварен је преко постојећег колског прикључка на коловоз улице Карађорђево са северне стране (к.п. бр. 7252 к.о. Рума). Прикључак је планиран као јединствен улаз и излаз.

Колски саобраћај унутар парцеле одвија се преко интерне саобраћајнице за двосмерно кретање, ширине 6,0м.

Коловозну конструкцију пута потребно је димензионисати на носивост меродавног возила. Коловозну конструкцију на паркингу димензионисати за путничко возило. Такође, плато испред главног улаза у објект потребно је пројектовати тако да прими оптерећење и ватрогасног возила у случају пожара.

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

Интерна саобраћајница је одређена према потребама меродавног возила, у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“, бр.8/95).

Пешачки приступ објекту који се реконструише и мења намену из стамбеног у пословни је остварен директно са уличног тротоара и из дворишта-преко колско пешачког приступа (интерне саобраћајнице) и пешачке стазе.

Пешачки приступ планираном пословном објекту се остварује преко колско пешачког приступа (интерне саобраћајнице).

Осветљење

Осветљење у објекту је двојако: природно и вештачко. Природно осветљење је дневна сунчева светлост.

Паркирање возила

Смештај возила је обезбеђен у оквиру паркинга на сопственој парцели са источне стране, укупно 3 паркинг места, а паркингу се приступа из улице Вука Караџића са северне стране предметне парцеле.

Прикључак је ширине 4,0м, предвиђен за двосмеран саобраћај као улаз/излаз, са троугаоним проширењима од 1,0м.

Паркинг простор потребно је оивичити одигнутим бетонским ивичњацима, док оборене ивичњаке планирати између интерне саобраћајнице и паркинг места.

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).

Грејање објекта

Планира се грејање на гас путем комбинованог фасадног гасног котла.

Правила за инфраструктуру

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Хидротехничке инсталације у обухвату пројекта обухватају:

- водовод ,
- атмосферску канализацију
- фекалну канализацију

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање објекта питком санитарном водом пречника Ø3/4“.

Потреба за хидрантском мрежом утврдиће се кроз даљу пројектну документацију, приликом израде локацијских услова за потребе исходавања грађевинске дозволе, на основу правила и услова прописаних од стране сектора за ванредне ситуације у Сремској Митровици.

Пријем и евакуација атмосферских отпадних вода са интерне саобраћајнице и паркинг простора је преко каналета и линијске решетке до уличне атмосферске канализације. Остале атмосферске воде са кровних равни се уливају у зелену површину.

Канализациону мрежу санитарно-фекалних отпадних вода из објекта извести зацевљеном мрежом од ПВЦ цеви Ø160, преко постојећег прикључка, до уличне фекалне канализације.

ЕЛЕКТРИЧНА ЕНЕРГИЈА

Напајање електричном енергијом извешће се прикључењем на постојећи подземни 1kV прикључни вод у коридору улице Вука Караџића, снаге 17,25 kVA. Прикључење објекта извршити подземно.

Остали услови

Концепција, програм и услови за изградњу и уређење предметне локације утврђени овим Урбанистичким пројектом, чији је саставни део Идејно решење планираних објеката, 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 објеката и сл...).

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

6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

		површина (m ²)
Грађевинска парцела (к.п. бр. 12889 к.о. Рума)		746,0
Постојећи објект који се реконструише и мења намену из стамбеног у пословни	бруто површина приземља	88,0
	БРГП	88,0
Планирани пословни објект	бруто површина приземља	221,00
	БРГП	462,40
Површина под објектима		309,00
УКУПНА БРГП свих објеката		550,40
Саобраћајне површине:		193,9
	- паркинг	38,0
	- интерна саобраћајница	150,7
- пешачке стазе		5,2
Зелене површине		239,71

Остварени урбанистички параметри:

Индекс изграђености парцеле	0.74
Индекс заузетости грађ. парцеле под објектима	41,42%
Проценат заузетости под саобраћајним површинама (паркинг, стазе, тротоари)	26,31%
Проценат зелених површина	32,27%
Број паркинг места	3

7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Партерне и зелене површине

Све површине преостале након реконструкције постојећег и изградње планираног објекта и уређења осталих површина са тврдим застором (саобраћајница, паркинг површина, пешачких стаза), уредиће се као зелене површине (травнате површине, цветњаци, са што већим процентом засада високог растиња).

Дрвеће крошњама треба да обезбеди хладовину првенствено паркинзима и пешачким комуникацијама; треба да буде отпорно и лако за одржавање, и да има релативно слабије разгранат и агресиван коренов систем због подземних инсталација и површина под тврдим застором.

Ограде

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.

Ограда око парцеле према суседним парцелама може бити зидана или транспарентна макс. висине 2,00м, тако да сви елементи ограде се налазе у парцели власника. Ограда према улици Вука Караџића је планирана и правцу фасадног зида приземља објекта.

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.

Депонованье и евакуација отпадака

Депонованье смећа вршиће се у одговарајуће посуде (канте, контејнере) на пункту планираном на парцели североисточно уз регулациону линију.

Потребно је да се предвиди простор за смештај довољног броја канти за смеће од 120л или контејнера од 1,1 м³. Ако се инвеститор определи за

контејнере, простор за смештај контејнера треба да буде што ближе локалној саобраћајници, и да се изград бетонирани прилаз за извожење контејнера.

8. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Саобраћајна инфраструктура

Прикључење на јавну путну мрежу

Колски приступ грађевинској парцели остварује се преко двосмерног саобраћајног прикључка, планираног као улаз-излаз, са коловоза улице Карађорђево на северном делу предметне парцеле.

Прикључак је ширине 4,0м, предвиђен за двосмеран саобраћај као улаз/излаз, са троугаоним проширењима од 1,0м. Прикључак је изведен са коловозним застором и коловозном конструкцијом димензионисаном за осовинско оптерећење од најмање 11,5т по осовини, у складу са СРПС стандардима. Прикључак не нарушава континуитет попречног профила главног пута.

Саобраћајни прикључак је усаглашен са постојећим инсталацијама постављеним поред и испод предметног пута.

Колски саобраћај унутар комплекса

Колски саобраћај унутар дворишта планиран је преко интерне саобраћајнице ширине 6,0м, којом је обезбеђен противпожарни приступ објекту.

Пријем и евакуација атмосферских отпадних вода са интерне саобраћајнице и паркинг простора је преко каналета и линијске решетке до уличне атмосферске канализације. Остале атмосферске воде са кровних равни се уливају у зелену површину.

Интерну саобраћајницу изводити са подужним и попречним падом од мин. 0,5%.

Мирујући саобраћај

На предметној парцели планирано је паркирање возила за запослене. Паркинг је позициониран са источне стране парцеле са укупно 3 паркинг места (подужно паркирање, димензија паркинг места - 2,0м x 5,50м).

Пешачки саобраћај

Пешачки приступ објекту који се реконструише и мења намену из стамбеног у пословни обезбеђен је директно са тротоара улице Карађорђево, и из дворишта, преко колско пешачког улаза и пешачке стазе ширине 2,7м.

Пешачки приступ планираном пословном објекту обезбеђен је са улице Карађорђево, преко колско пешачког улаза ширине 6,0м, у задњем делу дворишта.

Пешачке приступе уклопити са постојећим уличним тротоарима, а приступне стазе прилагодити нивелацији терена.

Комунална инфраструктура

Водоводна мрежа

У оквиру улице Карађорђево, испред к.п. бр. 12889 КО рума, постоји изведена водоводна мрежа ПВЦ Ø110.

На предметној парцели, постоји евидентиран водоводни прикључак Ø3/4", за индивидуални стамбени објект који се реконструише, и исти се води у службеној евиденцији ЈП Водовод Рума као активан.

За снабдевање планираног пословног објекта санитарном водом могуће је користити постојећи прикључак .

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.1,00х1,00м, за Ø50 дим.1,50х2,20м, за Ø80 дим.1,50х2,50м). Шахт се поставља 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 објекту постојећи водомер Ø3/4".

Прикључење објекта на водоводну мрежу изводи се у свему према условима ЈП "Водовод" Рума.

За потребе хидрантске воде, извести нови прикључак одговарајућих димензија на постојећу, реконструисану водоводну мрежу ПЕ Ø110, на јућној страни улице Вука Караџића.

Фекална канализација

На парцели постоји прикључак фекалне канализације. Одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из објекта решити зацевљеном мрежом од ПВЦ цеви Ø160, до уличне фекалне канализације.

Непосредно иза регулационе линије, у дворишту, предвидети ревизионо окно на прикључном воду фекалне канализације.

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

Атмосферска канализација

Атмосферском канализационом мрежом омогућено је одвођење атмосферских вода са саобраћајних површина, укључујући пешачке стазе унутар дворишта до реципијента. Атмосферске воде у зависности од порекла упустити у реципијент након адекватног третмана. Део атмосферских вода је могуће усмерити ка зеленим површинама.

Електроенергетска мрежа

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4кV

Максимална снага: 17,25кV

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора и положаја мерног места:

орман мерног места ПОММ-1 са новом САБП-600 треба поставити у линију оgrade предметне парцеле у улици Вука Караџића

Остали услови за изградњу прикључка:

Демонтирати и трајно одјавити старо, постојеће трофазно бројило број 3208502, шифра мерног места 106000070241 из постојећег ОММ на предметној парцели.

Потребно је трајно развезати постојећи подземни 1кV кабловски прикључни вод из постојеће КПК ЕВ-1П која се налази на спољној фасади суседног објекта (кућни број 52), који напаја предметни објекат.

Обавеза странке је да обезбеди одговарајући простор у линији оgrade предметне парцеле за смештај новог ПОММ-1 на САБП-300.

Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона:

Као заштиту од индиректног напона додиром применити заштиту аутоматским искључењем напајања према ТТ разводном систему. Као заштитни уређај применити заштитни уређај диференцијалне струје (заштитна струјна склопка).

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка- типски прикључак-Т2Б

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: увод проводника инсталације објекта у мерни орман

Место везивања прикључка на систем: најближа постојећа КПК ЕВ-1П, која се налази на спољној фасади суседног објекта (кућни број 52)

Опис прикључка до мерног места:

Положити нов 1кV прикључни кабловски вод типа РР00-А 4х25мм², дужине око 17м (15м у ров, 1м у КПК ЕВ-1П и 1м у нови ПОММ-1 на САБП-300), мерено од постојеће КПК ЕВ-1П (на кућном броју 52) до новог ормана мерног места тип ПОММ-1 на новом САБП-300, који треба поставити у линију оgrade предметне парцеле.

Услови бр. 88.1.1.0.-D-07.17.-310317-25 од 21.11.2025. год. прибављени од ЕД Србије д.о.о. Београд, издати су искључиво за израду урбанистичког пројекта и не могу се користити у друге сврхе. Условe за пројектовање и прикључење прописане се у редовном поступку у обједињеној процедури, када се надлежни орган обрати у поступку издавања локацијских услова.

Прикључење објекта на електроенергетску мрежу изводи се у свему према условима Електродистрибуција Рума.

Гасоводна мрежа

На предметној парцели постоји изведен "баштенски" типски гасни прикључак (ТГП) који може да обезбеди природан гас у количини довољној за намене грејања, припреме хране и топле санитарне воде.

9. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Пројектно техничку документацију објекта изградити у складу са важећим прописима и националним стандардом за пројектовање конструкција отпорних на земљотресе.

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, у складу са прописима и националним стандардом за пројектовање конструкција отпорних на земљотресе, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, и опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објеката на појединачним локацијама како би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитарским возилима и противпожарна, хидрантска мрежа и др.)

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

Заштита земљишта и вода

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

Атмосферске воде спроводе се уличним системом атмосферске канализације до рецепијената водопривредних канала.

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 елиминише 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 врста током уређења зелених површина и подизања заштитног зеленила).

Услови заштите од пожара, елементарних непогода и други услови заштите

Заштита од пожара и експлозија

Заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката 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) Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. Лист СФРЈ", бр. 30/91).

Потреба за хидрантском мрежом утврдиће се кроз даљу пројектну документацију, приликом израде локацијских услова за потребе исходавања грађевинске дозволе, на основу правила и услова прописаних од стране сектора за ванредне ситуације у Сремској Митровици.

Услови у погледу мера заштите од пожара у свему према условима бр.217-6189/25 од 05.08.2025.год., прибављеним од МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превантивну заштиту Сремска Митровица.

Заштита од киша и поплава

Заштита од површинских вода обезбеђује се одговарајућим пројектовањем и извођењем саобраћајних и других партерних површина и одвођењем вода у атмосферску канализацију, као и прописним извођењем хидро-техничке изолације објеката.

Воду са кровова објеката правилно димензионисаним олучњацима спровести до риципијента било риголама или зацевљеном каналском мрежом.

Партерне површине и атмосферску канализацију извести у складу са прописаним техничким карактеристикама.

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, не очекују се повећани ниво буке, нити вибрације. Дозвољени ниво буке не сме да прелази вредности предвиђене одговарајућим прописима, Правилник о дозвољеном нивоу буке у животној средини, ("Сл. Гласник СРС", бр. 54/92).

Заштита од земљотреса

Објекат пројектовати у складу са важећим прописима и националним стандардом за пројектовање конструкција отпорних на земљотресе.

Заштита од ветра, снега, леда и града

Пројектовати и изводити објекте отпорне 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 археолошки локалитети, стога је приликом извођења земљаних радова обавезан повремен археолошки надзор.

Приликом изградње објеката 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 објеката и потребне инфраструктуре
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у ком 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;
- Инвеститор је дужан да благовремено пријави Заводу извођење земљаних радова.

12. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Планирана је изградња пословног објекта за израду ПВЦ галантерије и реконструкција и промена намене постојећег породичног стамбеног објекта бр. 1 из стамбеног простора у пословни објект за канцеларијску делатност.

Реконструкција и промена намене објекта бр.1 из стамбеног простора у пословни објект за канцеларијску делатност.

Објект задржава положај и габаритне димензије.

Планирани су радови на демонтажи кровне конструкције двоводног крова, демонтажи међуспратне конструкције од кара тавана.

Поједини унутрашњи зидови се уклањају ради функционалне организације будућег пословног простора.

Фасадни зидови се задржавају уз делимично рушење на месту постављање вертикалних бетонских укрута и ради постављања прозорских отвора.

У пословном простору је планирано две канцеларије, чајна кухиња, санитарни чвор , улаз за кориснике и улаз за запослене оријентисан према дворишној страни.

Пословни објект бр.3 намењен за израду ПВЦ галантерије.

ПВЦ галантерију престављају следећи производи: комарници за прозоре и врата, ролетне за прозоре и врата, клупице и разне ПВЦ опшивне и лајсне, венецијанер застори, тракасте завесе, зебра застори, брисолеји, окови за столарију и сл.

У приземљу је лоциран магацин сировине, магацин готових производа и степениште за спрат. Сировине представљају полупроизводи који су сечени на одређену меру и паковани у посебне амбалаже.

На спрату су просторије за фино склапање и монтажу елемената , гардеробе за раднике, чајна кухиња, гардероба и санитарни чворови.

КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Постојећи објект бр.1-задржава се у постојећем габариту. Планирана је демонтажа двоводног крова и постојеће међуспратне конструкције од каратавана уз постављање нове кровне конструкције у виду кровне једноводне челичне решетке. Кровне равни се покривају ал. лимом са филцом. Планиран је спуштени плафон са слојевима термоизолације . У плафонском слогу је планирана расвета у складу са потребама канцеларијског половања.

Задржавају се спољни зидову уз рушење дела зида на месту постављање бетонских вертикалних серклажа који носе челичну конструкцију.

Фасадна облога је у систему полуструктурне фасаде са облогом од алу бонд фасадних елемената.

Планирана је демонтажа постојећег пода са спуштањем коте пода приземља ради добијања веће висине пословног простора. У слоју подне конструкције планирана је хидроизолација и термоизолација у складу са енергетским захтевима за канцелариску делатност.

Део унутрашњих зидова се уклања ради функционалне организације новог пословног простора. Преградни зидови су планирани у монтажном систему од обостраних гипскартон плоча са слојем звучне изолације.

Пре почетка радова , потребно је утврдити стање постојећих темеља, ручним откопом . Постојеће стање констатовати у грађевинском дневнику , обавестити надзорног органа и пројектанта ради додатних конструктивних захтева.

Планираним радовима потребно је обезбедити конструктивну стабилност и сигурност постојећих конструктивних делова и делова нове конструкције.

Планирани пословни објекат бр.3 се темељи на темељне траке испод зидова и темељне стопе. Дубина фундирања је 0.80м од планираног нивоа тротоара. Темељи се армирају са конструктивном арматуром према детаљима из статичког прорачуна. Висина пода приземља објекта је +0,20м изнад коте улазног уличног тротоара. Вредност се односи на апсолутну нулту коту 110,68 мНв.

Конструктивни систем је од аб. стубова и зиданих зидова са израдом аб. међуспратне плоче изнад приземља. Кровна конструкција је у облику двоводног крова са кровним равнима нагиба 5 степени , са челичном кровном решетком, заштићена основом антикорозивном бојом и ватроотпорним премазима у складу са Елаборатом о заштити од пожара.

Кровна атика је планирана од челичне конструкције и ал. панела, у тону по избору.

Фасадни зидови објекта су од клима блокова д=25цм са слојем термоизолације у складу се елаборатом о Енергетској ефикасности.

Унутрашњи преградни зидови су од монтажних елеманата са зидном површином од гипс картон плоча или зиданим зидовима д=15цм.

Кровне површине се покривају ал. панелним лимом д=10цм са нагибом кровних површина од 5 степени.

Столарија је од ал.профила , димензија и облика као у пројекту, а део фасаних површина је планиран у систему полуструктуралних фасада.

Столарија се застакљује "термо" стаклом д=4+12+4 мм пуњено Ар,са термичким прекидом.

Улазна врата према магацинском простору су у виду сегментних врата са интегрисаним печаким крилом.

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.

Опис етапности градње:

Објекти се изводе као јединствена целина и нема фазности градње.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Планирају се следеће инсталације: водовод, канализација ,електроинсталације, гасовод и сигналне инсталације које се прикључују према условима надлежних комуналних служби.

Електро инсталације:

Електро инсталације се раде према потреби наручиоца и по нацрту наручиоца.

Планирано је прикључење објекта на постојећи трофазни прикључак, ангазоване снаге 17,25kw, без повећања капацитета, а у складу са техничким условима надлежног предузећа.

Водоводна инсталација:

Планирати прикључак за пословни објект за санитарне потребе .

Уколико се укаже потреба за израдом хидрантске мреже, потребно је испоштовати захтеве за проширење водоводне мреже .

Постојећи прикључак на градску водоводну мрежу се задржава и задовољава санитарне потребе пословних објекта. Постојећи шахт се задржава уколико није потребна хидрантска мрежа. За потребе хидрантске мреже, постојећи шахт се проширује ради уградње два водомера, и то водомер за санитарне потребе и водомер за хидрантске потребе, а у свему према 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:

Пријем и евакуација атмосферских отпадних вода са интерне саобраћајнице и паркинг простора је преко каналета и линијске решетке до уличне атмосферске канализације. Остале атмосферске воде са кровних равни је уливају у зелену површину.

Ограда око парцеле према суседним парцелама може бити зидана или транспарентна мах. висине 2,00м, тако да се сви елементи ограде налазе у парцели власника. Ограда према улици Вука Караџића је планирана и правцу фасадног зида приземља објекта.

Колски прилази су усаглашени са положајем и нивелацијом приступне саобраћајнице.

Приступ за возила је преко колског улаза са северне стране ,у ширини 6,00м, нивелационо усклађен са постојећом саобраћајницом.

Планирана су 3 паркинг места за потребе запослених.

Слободан простор на парцели предвиђен је за партерно озелењавање .

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

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.

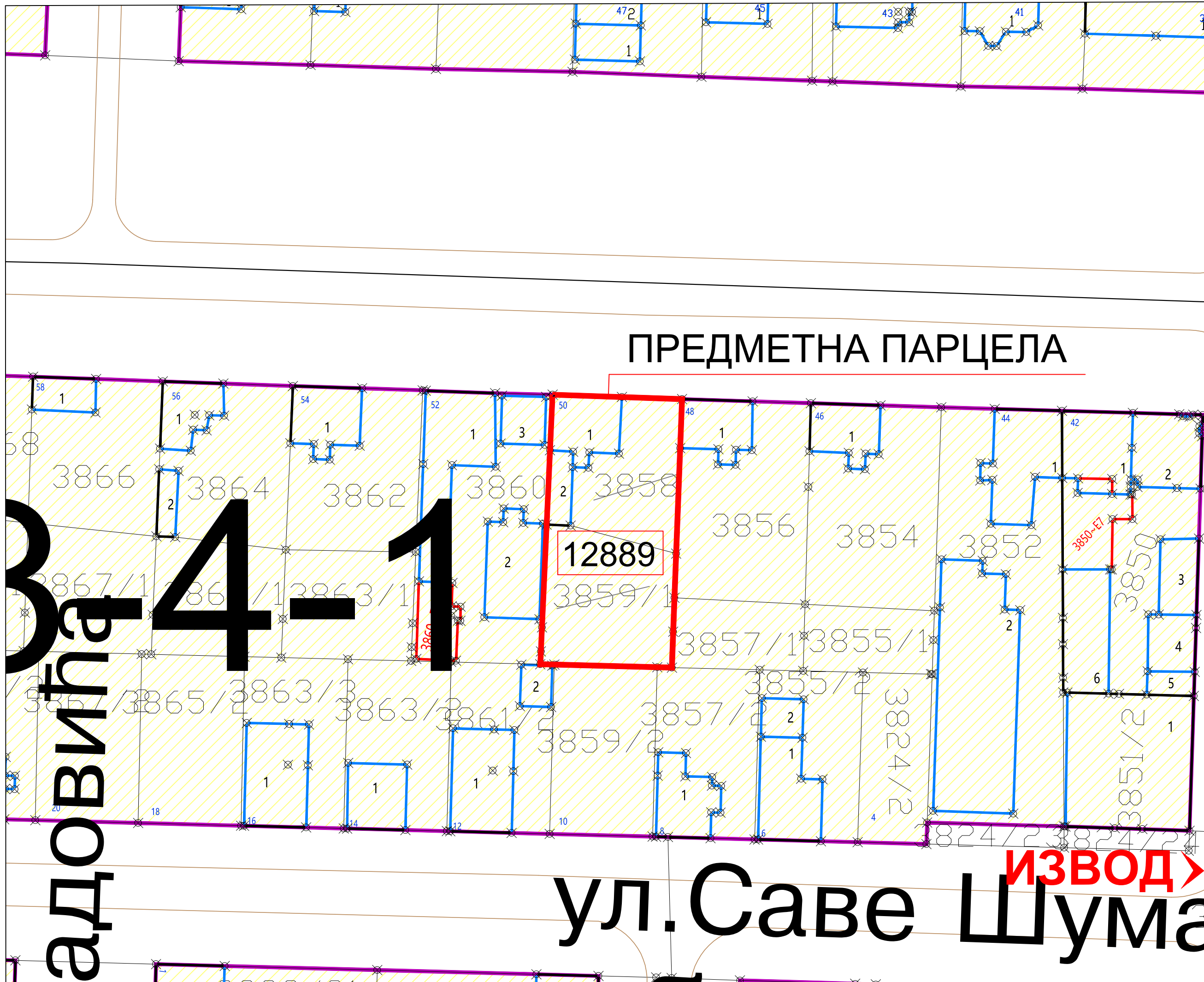
Надлежни орган Општине Рума потврђује урбанистички пројекат у року од пет дана од дана добијања предлога комисије за планове.

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 ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА
T54 T55
ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
2-9-3 БРОЈ ПРОСТОРНЕ ЈЕДИНИЦЕ/БЛОКА
КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

НАМЕНА ПОВРШИНА

ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

ГРАНИЦА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ
ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ

ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ
УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА
ОБЈЕКТИ КУЛТУРЕ
ЗДРАВСТВО
СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

ЗОНЕ СТАНОВАЊА

ПОРОДИЧНО
ВИШЕПОРОДИЧНО
МЕШОВИТО
СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ

РАДНЕ ЗОНЕ

РАДНЕ ЗОНЕ (привредни, складишни и пословни садржаји)
ПОСЛОВАЊЕ МАЊЕГ ОБИМА (територијалне делатности)

ЗОНЕ СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ И ЗЕЛЕНИЛО

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

ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ
ЗОНА КУЉА ЗА ОДМОР
ЗОНА ТУРИСТИЧКИХ ОБЈЕКТА
ЗОНА МАЊИХ МОНТАЖНИХ ОБЈЕКТА -пратећи садржаји уз плазу

КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ САДРЖАЈИ

ГРОБЉЕ
ВАШАРИШТЕ
РЕЗЕРВОАРИ ВОДЕ (АП ВОДОВОД)
УПОВ (УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА)
ВАТРОГАСНА СЛУЖБА
ТРАВОСТАЈИШТЕ И РАЗВОДНА ПОСТРОЈЕЊА 110/20KV
ПЛИЈАЦА
КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ (АП КОМУНАЛАЦ)
КОТЛАРИЦА
ПРОСТОР ГЛАВНЕ МЕРНО РЕГУЛАЦИОНЕ СТАНИЦЕ
АКУМУЛАЦИЈА БОРКОВАЦ
КАНАЛИ - ПОТОЦИ
ПЛАЖА
ЗОНА ЗАШТИТЕ ДАЛЕКОВОДА
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

СЕВЕРНА ОБИЛАЗНИЦА
ДРЖАВНИ ПУТ 1.Б РЕДА
ДРЖАВНИ ПУТ 2.А РЕДА
ДРЖАВНИ ПУТ 2.Б РЕДА
ОПШТИНСКИ ПУТ
ГРАДСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
ДВОКОЛОСЕЧНА ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА
ЈЕДНОКОЛОСЕЧНА ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА
ИНДУСТРИЈСКИ КОЛОСЕК
ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА/ТЕРМИНАЛ
АУТОБУСКА СТАНИЦА
САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛ
СТАНИЦА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ
ТЕРЕТНИ ТЕРМИНАЛ
ЈАВНИ ПАРКИНГ
РЕЗЕРВОАРИ ВОДЕ
УПОВ - УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПППН Инфраструктурног коридора државног пута 1 реда бр. 21 Нови Сад -Рума-Шабац и државног пута 1 реда бр.19 Шабац -Позжева
ГРАНИЦА ЕКСПЛОАТАЦИЈЕ ДРЖАВНОГ ПУТА 1 РЕДА БР.21
ГРАНИЦА РАДНЕ ЗОНЕ У АТАРУ
ГРАНИЦА СТАНОВАЊА У АТАРУ

ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ -ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ-

ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА ПРЕТЕЖНОМ ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

Р 1: 5.000

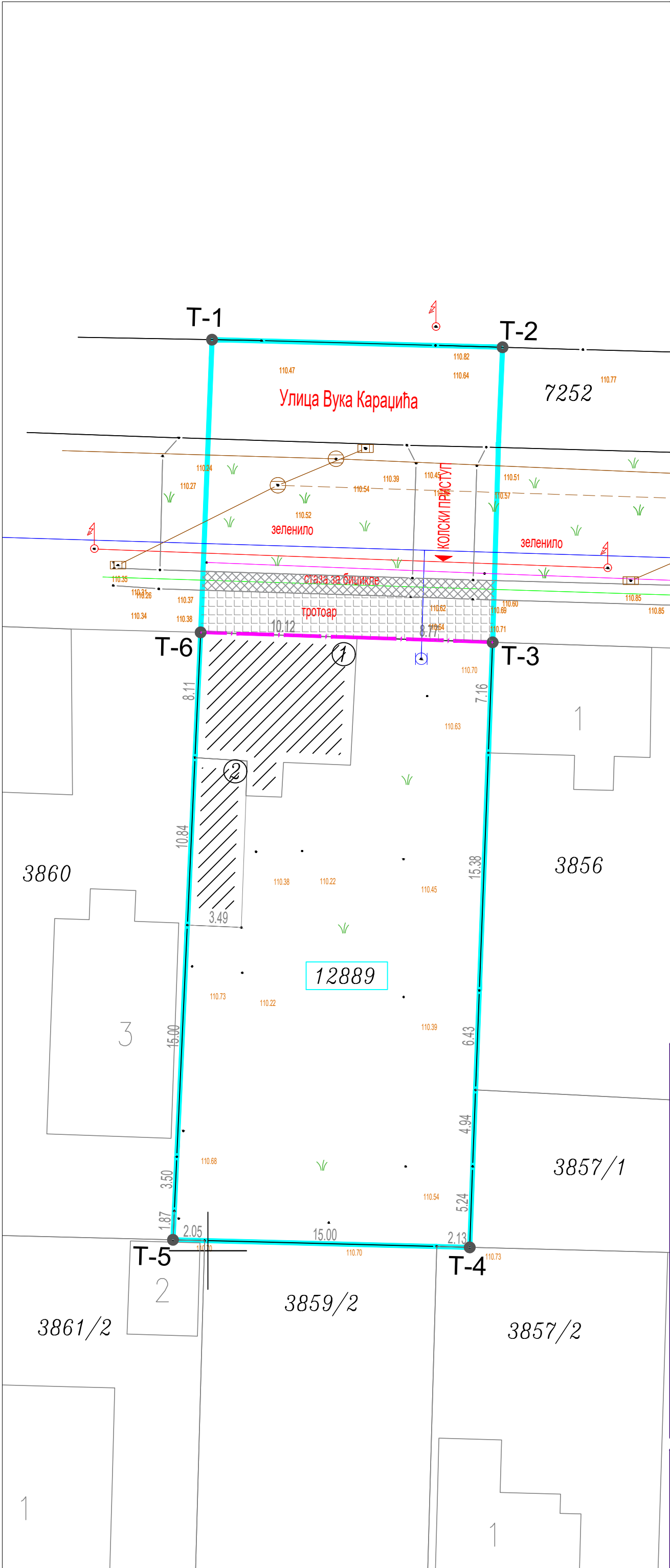
израђивач:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ПОГРАДНА РУМА
АД | СЕДЛО БР 2074
11000 РУМА
Београд
Београд

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

Рума 2024.

лист 3



ознаке:

T-1

T-2

граница обухвата Урб.пројекта

регулациона линија

12889

постојећа катастарска парцела

границе кат. парцеле

110.64

апс. коте терена

постојећи објекти

1

- породична стамбена зграда, П-88м2

2

- помоћна зграда, П- 37м2
(објект се уклања)

коловоз улице

тротоар

бицикличка стаза

затечено растиње

колски прилаз

ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

гас

водоводна мрежа

тк мрежа

електроенергетска мрежа

фекална канализација

атмосферска канализација

водоводни шахт

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 1/6-4/25

УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА
РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ
И ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ
ОБЈЕКТА У ПОСЛОВНИ И ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ
ОБЈЕКТА-РАДИОНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ
ПВЦ ГАЛАНТЕРИЈЕ
НА К.П. БР. 12889 КО РУМА

ИНВЕСТИТОР:

ИЗРАЂИВАЧ:

ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:

АПЦ д.о.о Рума
Улица Главна бр.16, Рума

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

СЊЕЖАНА ГВОИЋ МУЊАС, дипл.инж.арх.

САРАДНИЦИ:

АЛЕКСАНДРА ГИГОВ, маст.инж.урб.
ЗОРИЦА ЈОЗИЋ, геод.

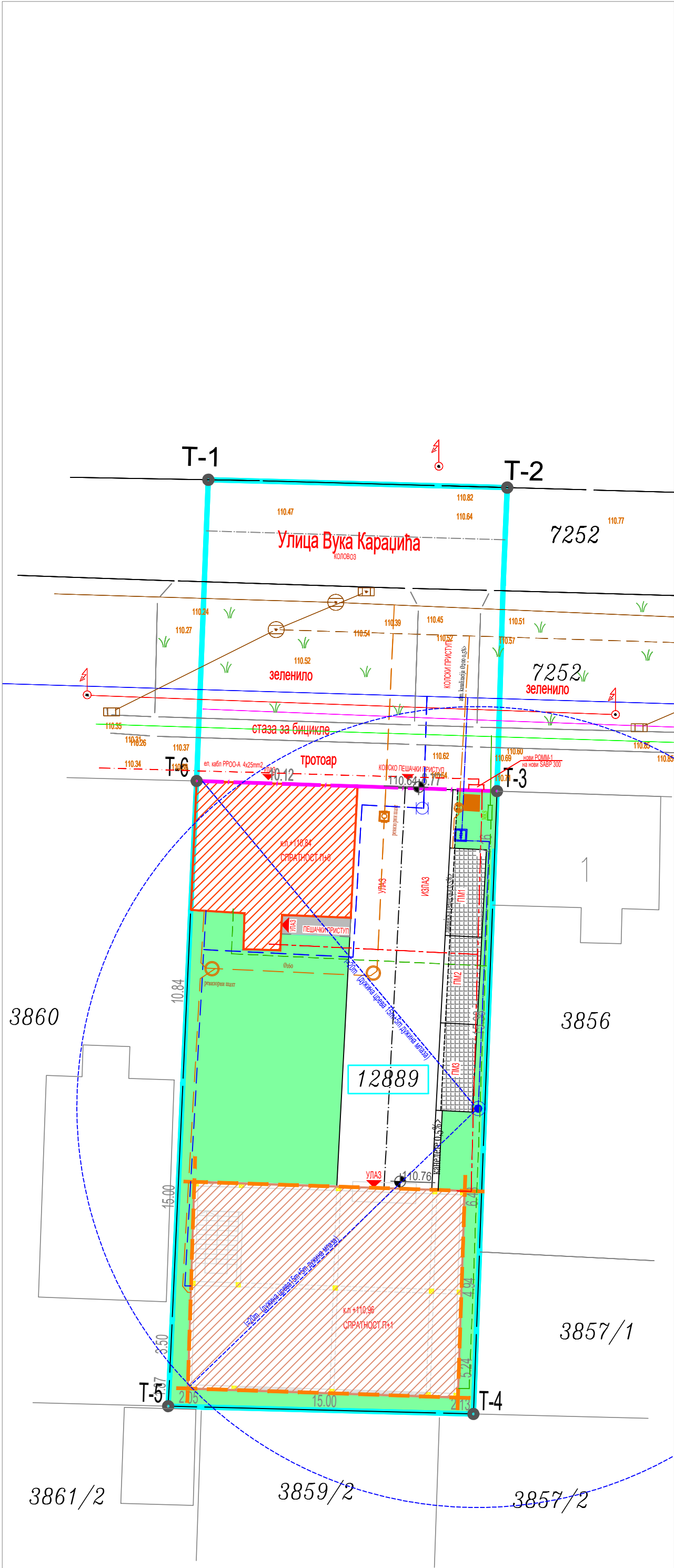
ПЕТАР УНТЕРБЕРГЕР, дипл.инж.саоб.
ВАЛЕРИЈА ПЕЈАКОВИЋ, помоћ.геод.

НАЗИВ ЛИСТА:

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Р 1:250

Број листа: 2



ознаке:

T-1 T-2

граница обухвата Урб.пројекта

регулациона линија

12889

постојећа катастарска парцела

границе кат. парцеле

планирани пословни објект- радионица
за производњу ПВЦ галантерије

постојећи стамбени објект који се
реконструише и мења намену у пословни

интерна саобраћајница

пешачка стаза

паркинг

зелене површине

колско пешачки улаз/излаз у двориште

ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА
(у улици Вука Караџића)

гас

водоводна мрежа

тк мрежа

електроенергетска мрежа

фекална канализација

атмосферска канализација

ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА у улици

електрични кабл ППОО-А

ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЧЦИ

НН кабл - подземно (опционо)

прикључак на улични водовод и шахт (опционо)

хидрантска мрежа (опционо)

хидрант

обухват гашења пожара ватрогасним возилом

гас (опционо)

фекална канализација (опционо)

атмосферска канализација (опционо)



JAVNO PREDUZETE URBANIZAM I IZGRADNJA RUMA

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

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

www.planruma.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ број 1/6-4/25

УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА
РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ
И ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ
ОБЈЕКТА У ПОСЛОВНИ И ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ
ОБЈЕКТА-РАДИОНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ
ПВЦ ГАЛАНТЕРИЈЕ
НА К.П. БР. 12889 КО РУМА

ИНВЕСТИТОР: АПЦ д.о.о Рума
Улица Главна бр.16, Рума

ИЗРАЂИВАЧ: ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА: СЊЕЖАНА ГВОИЋ МУЊАС, дипл.инж.арх.

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

НАЗИВ ЛИСТА:

ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ



САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

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 217-6189/25
Дана 05.08.2025. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Јавног Опш
ИД
400/2025
6. 08. 2025
РУМА

ЛП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА
Рума, ул. 27. Октобра бр. 7а

ОБАВЕШТЕЊЕ

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта, урбанистичко – архитектонске разраде локације за реконструкцију и промену намене постојећег стамбеног објекта у пословни и изградњу пословног објекта – радионице за израду ПВЦ галантерије, на локацији Рума, на кат. парц. бр. 12889 к.о. Рума.

Разматрајући Ваш захтев број 678-3/2025 од 28.07.2025. године за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта, урбанистичко – архитектонске разраде локације за реконструкцију и промену намене постојећег стамбеног објекта у пословни и изградњу пословног објекта – радионице за израду ПВЦ галантерије, на локацији Рума, на кат. парц. бр. 12889 к.о. Рума, за потребе инвеститора „АПЦ“ доо Рума из Руме, ул. Главна бр. 16, обавештавамо Вас да:

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

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

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

/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



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

Т: 022 430 726

Е: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027

ТР: 160-6000000840963-33

ТР: 205-358821-34

www.planruma.rs

Сектор за изградњу

БРОЈ: 678-5-1/2025

ДАНА: 28.07.2025.

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: 678-5/2025 од 28.07.2025. год. за издавање сагласности и техничких услова за реконструкцију и промену намене постојећег стамбеног објекта у пословни и изградњу пословног објекта – радионице за израду ПВЦ галантерије на к.п. 12889 К.О. Рума, у складу са Законом о путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018 – др. закон и 92/2023 – др. закон) и Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) издаје:

САГЛАСНОСТ И ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

I) Израђивачу Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за реконструкцију и промену намене постојећег стамбеног објекта у пословни и изградњу пословног објекта – радионице за израду ПВЦ галантерије у улици Главна на к.п. 12889 К.О. Рума, "Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума" - сектор за урбанизам, Ул. 27. октобра 7а, Рума, издају се сагласност и технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта.

II) Достављена документација:

- Технички опис и графички прилог локације

III) Локација предметног прикључка

Према урбанистичком пројекту, прикључење пословног објекта, који се налази на к.п. број 12889 к.о. Рума, планирано је у улици Главна преко постојећег колског приступа на постојећи коловоз на к.п. 7252 к.о. Рума.

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

1. Приликом реконструкције колског приступа предвидети ширину од 4,5m, позиционирати га испред пролаза у дубину дворишта, са лепезама одговарајућег радијуса да може да прође меродавно возило, и висински га уклопити са саобраћајницом;
2. Одводњавање колског прилаза решити подужним падом према техничким могућностима;
3. Уколико се укаже потреба за изградњом јавне комуналне инфраструктуре на делу изграђеног прилаза, 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 истих приступа
уколико они не буду предвиђени пројектом;

4. 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;
5. 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.

СНО ЕЖАНА



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"КОМУНАЛАЦ" У РУМИ

22400 Рума, Јеленацка 2

МБ: 08099553; ПИБ: 100781162; Шифра делатности: 3811

Централа: 022/471-314, 470-739, 470-738
Факс: 022/473-732
Пијаци: 022/473-237
Градско гробље: 022/479-675
Гробље Баруновац: 022/471-155
Паркинг служба: 022/430-747
Служба СОО хигијене: 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

РУМА 24.10.2025 год.

Број: 7187
Рума, 24.10.2025.

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

На основу Вашег захтева број 678-8/25, наш број 7186/2025, од 24.10.2025. за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за реконструкцију и промену намене постојећег стамбеног објекта у пословни и изградњу пословног објекта – радионице за израду ПВЦ галантерије на к.п. бр. 12889 к.о. Рума, у улици Вука Караџића у Руми, за наручиоце „АПЦ“ д.о.о. Рума. Главна 16, 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 канти за смеће од 120 литара или контејнера од 1,1 м³, за динамику одвожења једанпут недељно. У случају да се инвеститор определи за контејнере, простор за смештај контејнера треба да буде што ближе локалној саобраћајници, односно улазу из улице Вука Караџића, 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 АИК банка;
200-2632120101889-14 Банка Поштанска штедионица

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Број: 522-03/25-3
Датум: 04.08.2025. године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА"
Број: 415/2025
Рума, 6. 08. 2025.

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 678-7/2025 од 28.07.2025. године Јавног предузећа "Урбанизам и изградња Рума" из Руме, улица 27. Октобра број 7а, у име Инвеститора "АПЦ" Д.О.О. Рума из Руме, улица Главна број 16, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за реконструкцију и промену намене постојећег стамбаног објекта у пословни и изградњу пословног објекта-радионице за израду ПВЦ галантерије на катастарској парцели број 12889 К.О. Рума у Руми, улица Вука Караџића број 50, утврђује следеће

УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ
ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА
РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОСТОЈЕЋЕГ
СТАМБАНОГ ОБЈЕКТА У ПОСЛОВНИ И ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ
ОБЈЕКТА-РАДИОНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ ПВЦ ГАЛАНТЕРИЈЕ НА
КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 12889 К.О. РУМА У РУМИ, УЛИЦА
ВУКА КАРАЈИЋА БРОЈ 50

Подручје обухваћено Планом лоцирана је у границама грађевинског подручја у зони породичног становања, у блоку 3-4-1, у оквиру кога се могу дозволити услужне делатности као што су мање занатске радионице, на катастарској парцели број 12889 К.О. Рума у Руми, улица Вука Караџића број 50. Укупна површина парцеле је 746 m².

На парцели се налазе два објекта: породична стамбена зграда површине од 88 m² и помоћна зграда површине 37 m². Радовима се планира реконструкција стамбеног објекта и промена намене у пословни објекат (канцеларијска делатност), рушење помоћног објекта због дотрајалости и изградња пословног објекта-радионице за израду ПВЦ галантерије спратности П+1 где се у приземљу налази магацин сировине и магацин готових производа а на спрату просторије за фино склапање и монтажу елемената, гардеробе за раднике, чајна кухиња, гардероба и санитарни чворови.

За објекат треба обезбедити прикључке на мрежу јавне инфраструктуре (струја, вода, тв мрежа, фекална канализација).

Увидом у документацију Завода можемо констатовати да у зони предметне локације нису констатовани археолошки локалитети нити

предмети археолошког садржаја, те се стога утврђују услови који између осталог подразумевају повремен археолошки надзор.

Услови и мере заштите

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

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

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

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

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

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

в. д. Директора

Илија Недић



Доставити:

-Јавном предузећу "Урбанизам и изградња

Рума" из Руме, улица 27. Октобра број 7а;

- "АПЦ" Д.О.О. Рума из Руме, улица Главна број 16;

-документацији;

-архиви.



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

центра/фах:
(022) 479-622

дежурна служба
(022) 479-202

рекламације
(022) 475-202

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

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

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

ПИБ 101341282

Мат.бр. 08099545



Дел. бр. 1723/1
Дана, 12.08.2025.год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И
ИЗГРАДЊА РУМА

ул.27 Октобра 7а
Рума

позив на бр.:678-2/2025

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 465/2025
РУМА 25.08 2025 год.

Предмет: Технички подаци и услови за потребе израде Урбанистичког пројекта – урбанистичко-архитектонске разраде локације за реконструкцију и промену намене постојећег стамбеног објекта у пословни и изградњу пословног објекта-радионице за израду ПВЦ галантерије, на к.п.бр.12889 к.о.Рума

На основу Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде Урбанистичког пројекта – урбанистичко-архитектонске разраде локације за реконструкцију и промену намене постојећег стамбеног објекта у пословни и изградњу пословног објекта-радионице за израду ПВЦ галантерије, на к.п.бр.12889 к.о.Рума, увидом у постојећу документацију, дајемо следеће услове и податке:

- Снабдевање санитарном водом планираног производног објекта решити преко постојећег прикључка Ø3/4“ (шифра потрошача 0032928) на насељску водоводну мрежу, који је регистрован у ЈП „Водовод“ Рума на име инвеститора предметних радова - „АРС“ доо Рума. Мерење захваћене количине санитарне воде, вршиће се преко постојећег водомера Ø3/4“ (ср.бр.1248604)
- За потребе хидрантске воде, извести нови прикључак одговарајућих димензија на постојећу, реконструисану водоводну мрежу ПЕ Ø110 , на јужној страни улице Вука Караџића.
- 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 (постојећи водомер Ø3/4“) и за хидрантску мрежу (у складу Закона о противпожарној заштити).

- Одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из објекта решити зацевљеном мрежом од ПВЦ цеви Ø160, 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

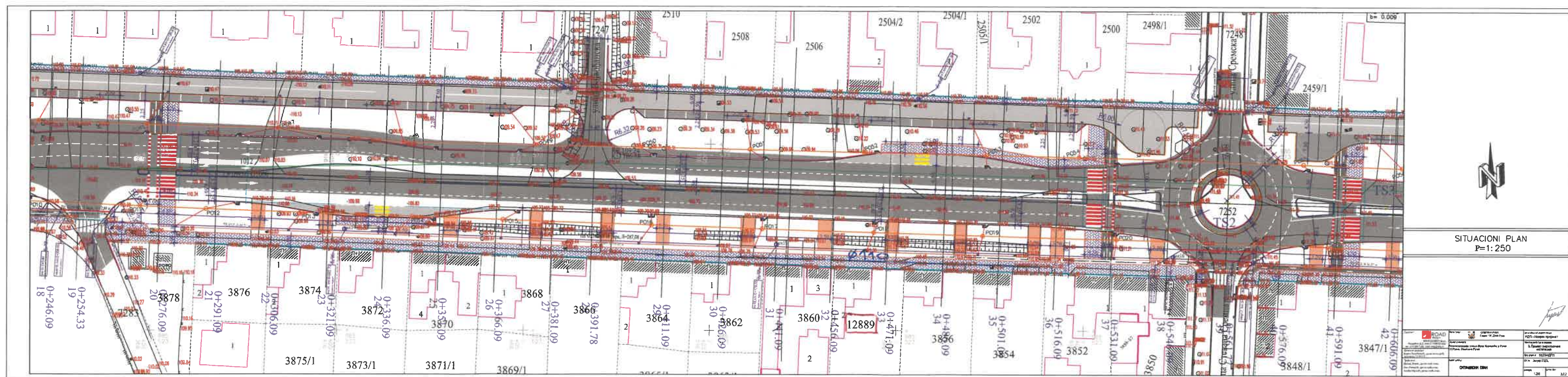
Директор

Н. Марђеловић

Неда Марђеловић, дипл.инж.грађ.

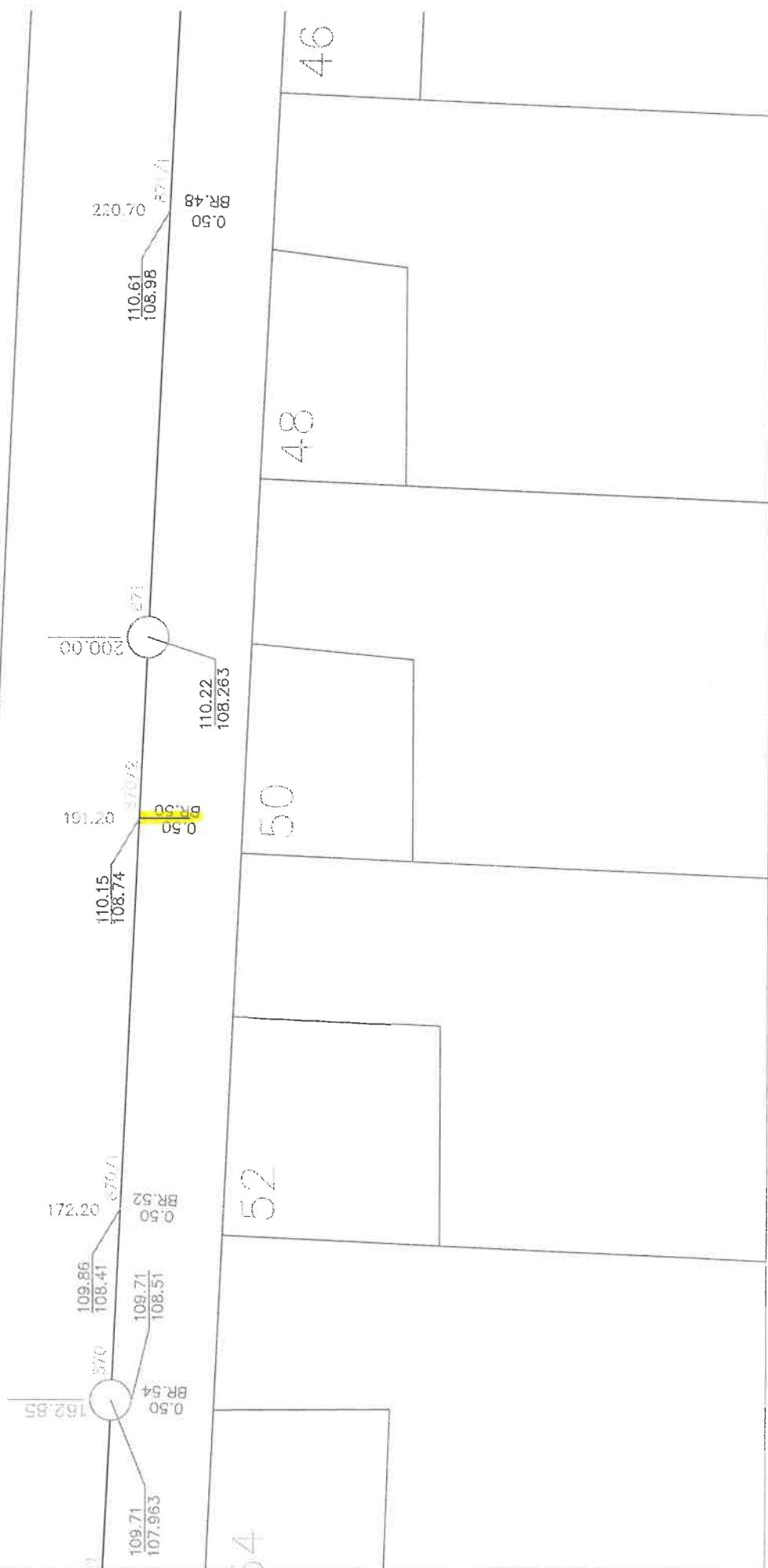


Снежана Биљанец, дипл.хемичар



РЕКОНСТРУКЦИЈА УЛИЦЕ
ВУКА КАРАЏИЋА У РУМИ

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



Наш знак / Our ref.: 20.84.1 од 30.7.2025. г.

Ваш знак / Your ref.: Број: 678-6/2025

Дана: 28.7.2025. године

Телефони / Phones: 473 - 450

Телефакс / Fax: 471 - 484

Email: office@gasruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 31.07/2025
РУМА 31.07.2025 год.

Јавно предузеће урбанизам и
изградња Рума
ул.27.октобра 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, издаје се

ТЕХНИЧКА ИНФОРМАЦИЈА

у вези захтева за сагласност и техничких услова за пројектовање и прикључење на гасоводну инфраструктуру, потребних за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за реконструкцију и промену намене постојећег стамбеног објекта- радионице за израду ПВЦ галантерије, како следи:

- На предметној парцели КП 12889, КО Рума постоји изведен "баштенски" типски гасни прикључак (ТГП) који може да обезбеди природан гас у капацитетима уобичајеним за намене грејања, припреме хране и топле санитарне воде. Технички услови изведеног прикључка дати су у прилогу.
- У случају неусаглашености локације ТГП и елемената планског документа Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације потребно је да се инвеститор обрати ЈП Гас-Рума ради покретања одговарајуће процедуре – измештање типског гасног прикључка на будуће прихватљиву локацију. У контакту са Инвеститором речено је да то није случај.
- Код пројектовања и извођења објекта за које се издају технички услови укрштања и паралелног вођења важе технички услови из ПРАВИЛНИКА О УСЛОВИМА ЗА НЕСМЕТАНУ И БЕЗБЕДНУ ДИСТРИБУЦИЈУ ПРИРОДНОГ ГАСА ГАСОВОДИМА ПРИТИСКА ДО 16 BAR (Правилник је објављен у Службеном гласнику РС, бр. 86/15 од 14. 10. 2015. године, а ступио је на снагу 22. 10. 2015. г.) из којег се наводи:
 - Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода $MOP \leq 4bar$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

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

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

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

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

Цевоводна инсталација

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

Прикључни водови гасних апарата

- гасни апарати се прикључују чврстом везом састављеном из прикључне арматуре и прикључног вода растављивим само алатом или прикључни вод мора бити савитљиво црево од нерђајућег челика по SRPS M.E3.535 или крута веза истородног врстом цеви као целокупна УГИ.

- прикључни водови гасних апарата морају бити тако изведени да се при употреби апарата не загреју изнад дозвољене границе.

Гасна трошила

- гасни апарати посебне израде, особина и величине а не испитани код произвођача испитују се на месту уградње.
- гасни апарати се не постављају у:
 - заједничке ходнике, пролазе и степеништа осим у стамбене зграде ниже од два спрата,
 - у просторије у којима се налазе лако запаљиве материје у опасним количинама (осим ако су обезбеђене посебне мере заштите од пожара),
 - у просторије у којима се налазе експлозивне материје (осим посебних апарата типа Ц)
- гасни апарати се постављају, користе само за предвиђену намену и одржавају према упутству произвођача. Морају имати атест о квалитету.
- при називној топлотној снази гасног апарата температура на површини околних запаљивих материјала не сме бити виша од 85°C. Ако се површина носивих елемената (зидова, плафона, пода...) загреје на 50°C и више морају се применити одређене заштитне мере

Испитивање гасне инсталације - Инсталација за радни притисак до 100 mbar

- мерни инструмент за мерење притиска мора бити такве тачности да се може очитати пад притиска од 0,1bar, а испитивања се врше ваздухом или неким инертним гасом. Испитивање не може да се врши кисеоником.
- претходно испитивање врши се при испитном притиску од 1 bar а притисак не сме да се смањи за време од најмање 10мин.
- главно испитивање врши се према испитном притиску од 110mbar. Након изједначавања температуре, испитни притисак не сме да се смањи за време од најмање 10мин.
- подземни спољни гасовод се испитује према одговарајућим прописима за ову врсту гасовода.
- прирубнички и навојни спојеви се испитују пенушавим средством.
- о испитивању се саставља записник са свим неопходним подацима, параметрима испитивања и потписима учесника

обратио

Горан Дражић, дипл. инж. маш.



вд директора

Зоран Неговановић, дипл. инж. ел.

доставити:

1. наслову
2. архиви

На основу захтева за извођење кућног гасног прикључка бр. 1-204 од 25.11.2024.
Странке "APC doo", тел. 063 524 566,
на градски гасовод у улици Вука Караџића број 50 у Руми,
грађевинска парцела број 12868
утврђују се следећи технички услови:

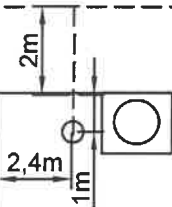
А. ПОДАЦИ О КУЋНОМ ПРИКЉУЧКУ И КМРС

Дужина кућног гасног прикључка: 4 m
Цев: ПЕ; Ч, пречник цеви: ПЕØ25 mm; ЧØ26,9 mm
Спојни елементи: Ел. фуз. седло 40/32; ел. спојница 32/25; вертикала 3/4"; шелне 3/4"; ел. фуз. спојница 25

Б. ДИСПОЗИЦИЈА НОВОГ КУЋНОГ ПРИКЉУЧКА

КП 7252
КО Рума

дистрибутивни гасовод ПЕ 40



КП 12889
КО Рума

ДОСТАВЉЕНО	Инвеститор	1x	ЈАВНО ПРЕИЗВЕЋЕ ЗА ДИСТРИБУЦИЈУ ПРИРОДНОГ ГАСА “ГАС РУМА” РУМА Шеф дистрибуције природног гаса М. П.
	Архива дистрибуције	1x	
НАПОМЕНА	Извођач грађевинских радова	1x	
	Пројекат кућне гасне инсталације мора бити у сагласности са издатом енергетском сагласности и овим техничким условима		

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210-344827/1-2025

ДАТУМ: 31.07.2025.

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 реконструкцију и промену намене постојећег стамбеног објекта у пословни и изградњу пословног објекта-радионице за израду ПВЦ галантерије.

ВЕЗА: 678-4/2025

Поступајући по вашем захтеву број: 678-4/2025 од 28.07.2025 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 објеката "Службени гласник РС", број 16/2012.** **Уредбом о локацијским условима Службени гласник РС", број 87/2023,** а у циљу заштите ТК објеката Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене техничке документације издају се

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за реконструкцију и промену намене постојећег стамбеног објекта у пословни и изградњу пословног објекта-радионице за израду ПВЦ галантерије.

Инвеститор: „АПЦ“ д.о.о. Рума, ул. Главна 16 Рума.

У прилогу вам достављамо оријентациону ситуацију постојећих објеката ЕКМ (електронске комуникационе мреже) и то: оптичке каблове на јавној површини и оптички разводни кабл увучен у пехд цев и положен до постојећег објекта у оквиру предметне парцеле, као и оријентациону тачку прикључења за постојеће и планиране објекте на оптичку мрежу у надлежности Одељења за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица,

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) 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.
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.
9. Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих објеката „Телекома Србије“, неопходно је да инвеститор објекта за чију се изградњу издају услови, у име Телекома Србија покрене све активности предвиђене Законом о планирању и изградњи. Телеком Србија ће у својству инвеститора измештања/изградње инфраструктуре електронских комуникација овластити инвеститора објекта за чију се изградњу издају услови, да у име и за рачун Телекома Србија, о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, што ће се регулисати Уговором.
10. Извод из Пројекта који садржи свеску са техничким решењем измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србије“, предмер материјала и радова и графичку документацију за предметне радове измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србије“, треба доставити обрађивачу услова ради верификације.
11. Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих објеката „Телекома Србије“, изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима и претходно издатим

условима. Обавеза инвеститора је и да, уколико је за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинскоправних односа, исте и регулише за будуће трасе линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација „Телекома Србије“ пре почетка изградње.

12. Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.
13. Приликом избора извођача радова на измештању постојећих каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова „Телекома Србија“ а.д.
14. Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуације) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих каблова угрожених изградњом, које је „Телеком Србија“ а.д. верификовао. За непоступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.
15. Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 15 дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих објеката „Телекома Србија“, у писаној форми обрати „Телекому Србија“ а.д. надлежној Служби за планирање и изградњу мреже у чијој надлежности се налази зона планиране изградње ради вршења стручног надзора, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).
16. „Телеком Србија“ ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу својих објеката. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.
17. По завршетку радова инвеститор/извођач је у обавези да у писаној форми обавести надлежну Службу за планирање и изградњу мреже за које да су радови за које су услови тражени, завршени.
18. По завршетку радова на измештању објеката потребно је извршити контролу квалитета изведених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави Пројекат изведеног објекта и геодетски снимак, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.
19. Након завршетка свих активности дефинисаних Уговором, потребно је да одговорна лица за праћење реализације Уговора доставе надлежној Служби за планирање и изградњу мреже потписан Записник.

Напомена: Траса каблова „Телекома Србије“ уцртана је на приложеном „Ситуационим плану“.

Услови за прикључење

За потребе полагања приводног оптичког кабла, потребно је обезбедити приступ предметном објекту путем приводне тк канализације. На предметној парцели(на граници са јавном површином) изградити монтажно окно (препоручујемо) и приводну канализацију минималног капацитета 1xØ50mm од окна до унутрашњости објекта (до завршне концентрације унутрашњих инсталација).

Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања цеви водити рачуна о углу савијања цеви, са полупречником савијања од најмање 400mm.

Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова до места за опрему и завршавање приводног оптичког кабла, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана, по могућству у техничкој просторији, у приземљу/сутерену објекта, на сувом и

приступачном месту са засебним напајањем са ЕД преко ГРО, те уземљењем и вентилацијом.

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

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

Уколико у објекту постоје више концентрација, главну концентрацију са помоћним планирати да се повеже оптичким кабловима са мономодним влакнима, са омотачем од LSHF материјала, по G.657A стандарду. Приликом полагања каблова водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети 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 (фи 16mm), док за вертикални успонски вод у објекту треба положити резервну инсталациону цев већег пречника (фи Ø32mm). 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. Заштиту и обезбеђење постојећих објеката „Телекома Србије“ треба извршити пре почетка било каквих радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности предметних објеката; Измештање надземних објеката мреже електронских комуникација „Телеком Србија“, видљивих на терену, а од којих не могу да се планирају прописана растојања, изводе се на рачун инвеститора планираног објекта.

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

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

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

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

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

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

8. Објект 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), дефинише структура ЕКМ у објекту и начин прикључења у складу са важећим прописима.

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

С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад


Александра Бурсаћ

Прилог:

- Ситуациони приказ .pdf

Republika Srbija

Naziv objekta:

poslovni objekat na k.p. 12889 ko Ruma

Razmera:

1:500

List:

1

ЗА ПАРЦЕЛУ БР. 12889 К.О. РУМА

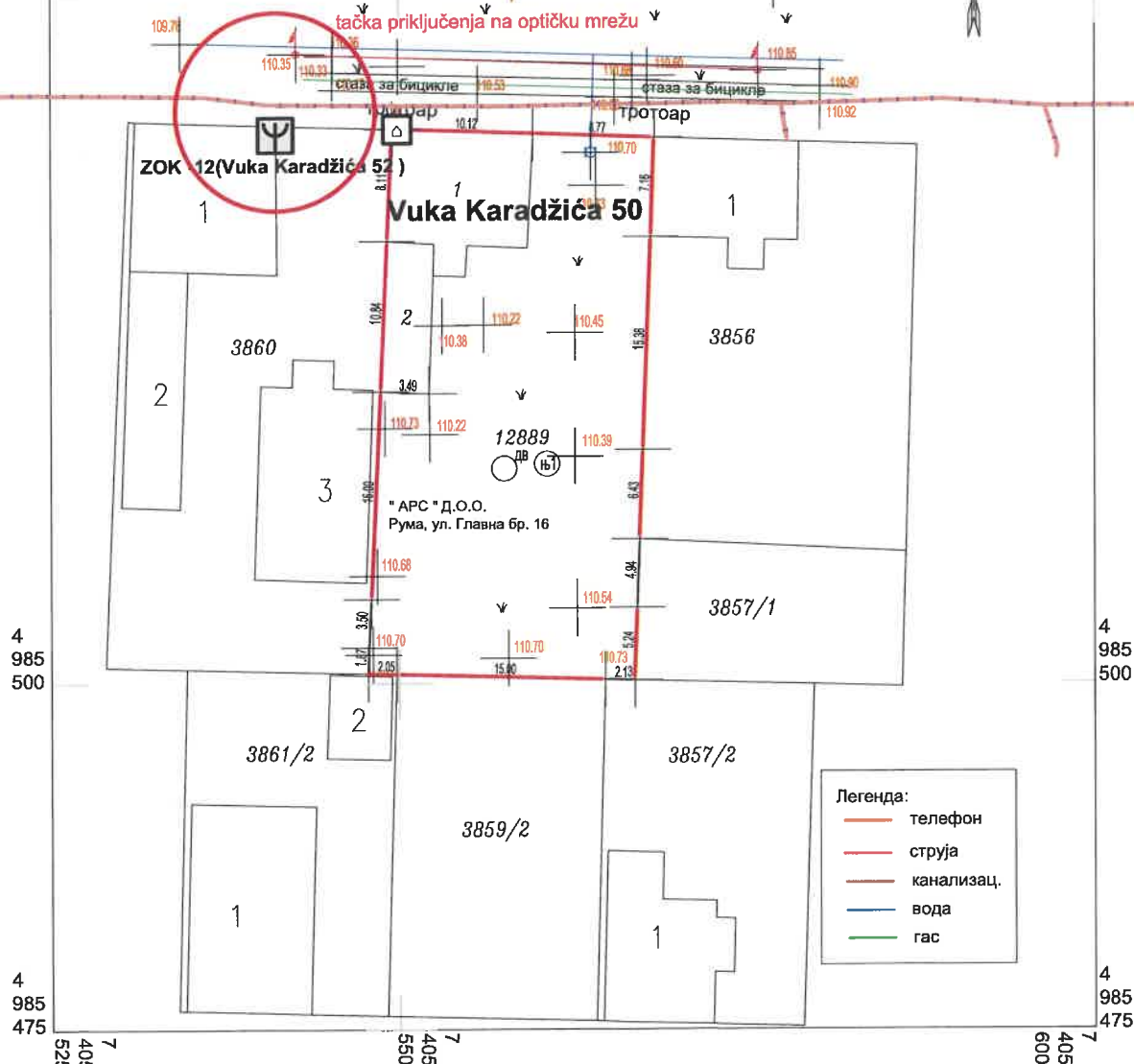
РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина РУМА

К. О. РУМА

4
985
5254
985
525

оптички кабл разводне мреже за постојећи објект
податке дао Саша Војчанин тех.
број услова: Д210-344827/1-2025
датум:31.07.2025

4
985
5504
985
550

ИНВЕСТИТОР:

"A.P.C." Д.О.О.

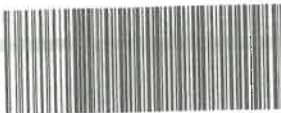
Рума, ул. Главна бр. 16

Прилагођено размери:

РАЗМЕРА 1 : 500



35



AAAE7810318345412

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 1025/2025
РУМА 7.11. 2025 год.

POSLATI NA ADRESU:

**JP URBANIZAM I IZGRADNJA RUMA
UL. 27.OKTOBRA BR. 7A
22400 RUMA**

Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-310317-25

Ваш број:

Рума, 21.11.2025

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Бр. 2561200-07.17.-4743244

25.11.2025 2025 год.

11070 Београд - Нови Београд, Булевар уметности бр.12

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за ИЗГРАДЊУ ИНДУСТРИЈСКЕ ЗГРАДЕ-ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ-РАДИОНИЦА ЗА ИЗРАДУ И ФИНУ МОНТАЖУ ПВЦ ГАЛАНТЕРИЈЕ за грађевинску парцелу (парцела бр. 12889 на К.О. РУМА,), РУМА, ВУКА КАРАДЖИЋА 50

Поводом Вашег захтева, наш број 88.1.1.0.-D-07.17.-310317-25, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 12889 на К.О. РУМА,), РУМА, ВУКА КАРАДЖИЋА 50, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Максимална снага: 17,25 kW Називна струја главних осигурача: 25 A

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора за смештај прикључка објекта: Нов типски орман мерног места тип ПОММ-1 на новом САБП-300, треба поставити у линију оградe предметне парцеле у улици Вука Караџића у насељу Рума.

Остали услови за извођење прикључка:

-Демонтирати и трајно одјавити старо, постојеће трофазно бројило број 3208502, шифра мерног места 106000070241 из постојећег ОММ на предметној парцели.

-Потребно је трајно развезати постојећи подземни 1kV кабловски прикључни вод из постојеће КПК ЕВ-1П која се налази на спољној фасади суседног објекта (кућни број 52), који напаја предметни објекат.

-Обавеза странке је да обезбеди одговарајући простор у линији оградe предметне парцеле за смештај новог ПОММ-1 на САБП-300. Типски орман мерног места тип ПОММ-1 је димензија 665x320x235мм (висина-ширина-дубина).

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 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

Врста прикључка: типски прикључак - Т2Б

Карактер прикључка: трајни

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

Место везивања прикључка на систем: Најближа постојећа КПК ЕВ-1П која се налази на спољној фасади суседног објекта (кућни број 52).

ТС: ЗТС 20/0,4kV ТЕХНИЧКА ШКОЛА Рума

(пре укључења проверити).

Извод: НН извод за ул. Вука Караџића-од ТС ка предметној парцели

(пре укључења проверити).

Опис прикључка до мерног места: Положити нов 1kV прикључни кабловски вод типа РР00-А $4 \times 25 \text{ mm}^2$, дужине око 17m (15m у ров, 1m у КПК ЕВ-1П и 1m у нови ПОММ-1 на САБП-300), мерено од постојеће КПК ЕВ-1П (на кућном броју 52) до новог ормана мерног места тип ПОММ-1 на новом САБП-300, који треба поставити у линију ограде предметне парцеле.

Опис мерног места: Нови орман мерног места тип ПОММ-1 на новом САБП-300, за смештај максимално једног мерног уређаја и одговарајућих главних аутоматских осигурача, који треба поставити на јавну површину преко пута предметне парцеле. Типски орман мерног места тип ПОММ-1 је димензија 665x320x235mm (висина-ширина-дубина).

Мерни уређај: Бројила активне електричне енергије су двотарифна. Сва трофазна бројила су тросистемска, а начин прикључења је директан. Класа тачности бројила активне енергије је 2, опсега 5(10)->40 А. У нови орман мерног места ПОММ-1 на САБП-300 уградити **трофазно мултифункционално бројило активне енергије** за директни прикључак (3x230/400V, класа 2, са интегрисаним уклопним сатом и релејним излазом тарифе, са ЛЦД дисплејом и могућношћу локалне комуникације и програмирања) такође мерни уређај мора бити опремљен за систем даљинског читавања и управљања у складу са документом "Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја" важећом верзијом) и **главне аутоматске осигураче номиналне струје од 25А**.

Заштитни уређаји: ЗУДС - заштитни уређај диференцијане струје.

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

3. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 26 kA.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5s,

Уколико рад уређаја странке проузрокује смањење квалитета електричне енергије другим корисницима, под условом да прекорачује емисионе нивое дозвољене Правилима о раду дистрибутивног система Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, може странки да обустави испоруку електричне енергије све док се не отклоне узроци сметњи.

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

- **Израде урбанистичког пројекта за ИЗГРАДЊУ ИНДУСТРИЈСКЕ ЗГРАДЕ-ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ-РАДИОНИЦА ЗА ИЗРАДУ И ФИНУ МОНТАЖУ ПВЦ ГАЛАНТЕРИЈЕ, за грађевинску парцелу (парцела бр. 12889 на К.О. РУМА,), РУМА, ВУКА КАРАДЖИЋА 50, 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.

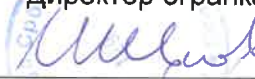
Мерно место је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

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

Parh...
Директор огранка

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

3/



ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

PROJEKTNI BIRO

Studio

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

Snežana Erdeljac Panić
dipl.ing.arh.



Objekat:

*Objekat br.1- Rekonstrukcija i promena namene
stambenog objekta u poslovni objekat za
kancelarijsko poslovanje*

Mesto:

Ruma, ul. Vuka Karadžića 50 , k.p.12889 k.o. Ruma

Investitor:

*"APC" doo Ruma
Ruma, Glavna br.16*

Naziv priloga:

Idejno rešenje (IDR)

Broj priloga:

0-Glavna sveska

Broj projekta:

1-2/2025 od 02.2025 godine

Odgovorni projektant:

Dipl. ing. arh. Snežana Erdeljac-Panić



Prilog 1.

0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE IDEJNOG REŠENJA

0 – GLAVNA SVESKA

Investitor:

"APC" doo Ruma
Ruma, Glavna br.16

Objekat:

- Objekat br.1
Rekonstrukcija i promena namene stambenog objekta
u poslovni objekat za kancelarijsko poslovanje

-POSLOVNI OBJEKAT-
Radionica za izradu PVC galanterije

Ruma, ul . Vuka Karadžića 50 , k.p.12889 k.o. Ruma

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. 1-2/2025

Mesto i datum:

Ruma. 02.2025. 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, 91/25) 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:

- Objekat br.1
Rekonstrukcija i promena namene stambenog objekta
u poslovni objekat za kancelarijsko poslovanje

-POSLOVNI OBJEKAT-
Radionica za izradu PVC galanterije

Ruma, ul. Vuka Karadžića 50, k.p.12889 k.o. Ruma

određuje se:

Snežana Erdeljac Panić, dipl.ing.arh.

broj licence IKS 300 0252 03

Investitor:

"APC" doo Ruma



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:

- Objekat br.1
Rekonstrukcija i promena namene stambenog objekta
u poslovni objekat za kancelarijsko poslovanje

-POSLOVNI OBJEKAT-
Radionica za izradu PVC galanterije

Ruma, ul . Vuka Karadžića 50 , k.p.12889 k.o. Ruma

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.1-2/2025
1.	PROJEKAT ARHITEKTURE	br.1-2/2025

Glavni projektant IDR :

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

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije:

1-2/2025

Mesto i datum:

Ruma,02.2025. godine

0.3. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

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

0.6. PODACI O PROJEKTANTIMA

0. GLAVNA SVESKA:

Projektant:	Projektni biro "Studio" 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" 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:	Objekat br.1: kategorija (B) Planirani objekat kategorije (V)	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće objekta u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka: Objekat br.1-klasifikaciona oznaka 122011 100% Planirani objekat- Poslovni objekat- Radionica za izradu PVC galanterije klasifikaciona oznaka: 125102 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:	Mesto: Ruma, Opština Ruma	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština koji su predmet zahteva:	k.p.12889 k.o. Ruma	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	k.p.12889 ,k.p. 7252 k.o. Ruma	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalaze objekti koji se uklanjaju	k.p. 12889 k.o. Ruma	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:	k.p.7252 ul. Vuka Karadžića - javna svojina	
PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:		
priključak na elektrodistributivnu mrežu		
Ukupan kapacitet	Na k.p.12889 k.o. Ruma evisentiran je je priključak na NN mrežu , angažovane snage 17,25Kw , broj brojila 3208502. ED broj 555149999. Zadržava se postojeća angažovana snaga , postojeće brojilo se izešta na liniju ograde prema ulicu a u svemu prema uslovima nadležne komunalne službe. Izdati su tehnički uslovi "Elektrodistribucija" doo Beograd br. 88.1.1.8-D-07.17-310317-25 od 21.11.2025. godine.	
Druqa infrastruktura:		
priključak na kanalizacionu mrežu	Na k.p.12889 k.o. Ruma ,planiran je priključak na gradsku fekalnu kanalizaciju PVC cevima prečnika 150 , u svemu prema uslovima nadležnog preduzeća.Izdati su tehnički uslovi JP "Vodovod "Ruma br. 1723/1 od 12.08.2025. godine	
priključak na vodovodnu mrežu	Na parceli edividentiran je priključak na gradsku vodovodnu mrežu cevovodom prečnika 3/4“ koji se zadržava.. Šifra	

	postojećeg potrošača 0014492. Postojeće brojilo bi registrovalo sanitarnu potrošnju poslovnog prostora. Za potrebe protipožarnih uslova potrebno je uraditi novi priključak za hidrantsku mrežu a u svemu prema tehničkim uslovima JKP "Vodovod" Ruma. Izdati su tehnički uslovi JP "Vodovod" Ruma br. 1723/1 od 12.08.2025. godine.
Priključak na gasovodnu mrežu	Planiran priključak na uličnu gasovodnu mrežu a za potrebe grejanja putem kombinovanog fasadnog gasnog kotla snage 24 KW. Napajanje gasnog kotla vrši se iz KMRS koji se nalazi na spoljnom zidu objekta. Veličina KMRS je G-4 u svemu prema tehničkim uslovima nadležnog preduzeća. Izdati su tehnički uslovi JP "Gas" Ruma br. 20.84.1 od 30.07.2025. godine.

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela: k.p.12889 k.o. Ruma	P=746m ²
	ukupna BRGP nadzemno: Objekat br.1-promena namene iz stambenog u poslovni prostor Objekat br.2-Pomoćna zgrada-uklanja se	P=88,00m ² P=37,00m ²
	-Planirani objekat-gradi se	P=221+241,40=462,40m²
	SVE UKUPNO	P=550,40m²
	ukupna BRUTO izgrađena površina Objekat br.1-promena namene iz stambenog u poslovni prostor Objekat br.2-Pomoćna zgrada-uklanja se	P=88,00m ² P=37,00m ²
	-Planirani objekat-gradi se	P=221+241,40=462,40m²
	SVE UKUPNO	P=550,40m²
	ukupna NETO površina: objekat br.1-postojeće Objekat br.1-buduće stanje -Planirani objekat-gradi se	P=69,11m² P=73,09m² P=203+222,52=425,52m²
	SVE UKUPNO:	P=498,61m²
	Ukupna Bruto površina prizemlja Objekat br.1-postojeće-zadržava se -Planirani objekat-gradi se	P=88,00m ² P=221,00m ²
	SVE UKUPNO:	P=309,00m²
	površina zemljišta pod objektom/zauzetost: Objekat br.1-postojeće-zadržava se -Planirani objekat-gradi se	P=88,00m ² P=221,00m ²
	SVE UKUPNO:	P=309,00m²
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža): Objekat br.1-postojeće-zadržava se -Planirani objekat-gradi se	P+0 P+1
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) Objekat br.1-postojeće-	max.visina venca +3,60m max.visina slemena +6,35m
	Objekat br.1-buduće-	max.visina venca +3,60m max.visina slemena +4,95m
	Planirani objekat-gradi se	max.visina venca +7,90m max.visina slemena +9,00m
	apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) Objekat br.1-postojeće-	visina venca 114,24mNv visina slemena 116,99mNv
	Objekat br.1-buduće-	visina venca 114,24mNv visina slemena 115,59mNv
	Planirani objekat-gradi se	visina venca 118,54mNv visina slemena 119,64mNv

	Spratna visina: Objekat br.1-postojeće Objekat br.1-buduće -planirani objekat -gradi se	2,80m 3,20m 4,00m
Posebni delovi	Broj stanova:	-
	broj poslovnih prostora:	2
	Broj garaža/garažnih mesta:	-
	broj parking mesta/:	3
	Saobraćajne površine:	193,90m2
	Površine parking prostora 38m2	
	Interne saobraćajnice 150,70m2	
	Pešačke površine 5,20 m2	
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	Demit fasada
	orijentacija slemena:	Sever -jug Istok-zapad
	nagib krova: objekat br.1-postojeće objekat br.1-buduće -planirani objekat -gradi se	33 stepeni 5 stepeni 5 stepeni
	materijalizacija krova:	Al. panelni lim
procenat zelenih površina:	(dato lokacijskim uslovima 30 %)	32,27%
indeks zauzetosti:	(dato lokacijskim uslovima 50%)	309/746=41,42%
indeks izgrađenosti:	(dato lokacijskim uslovima %)	550,4/746=0,74
način grejanja:	Planiran priključak na uličnu gasovodnu mrežu za potrebe grejanja putem kombinovanog fasadnog gasnog kotla snage 24 KW.	
druge karakteristike objekta:	Prema listu nepokretnosti br.3771 k.o.Ruma na k.p. 12889 evidentirana su dva objekta. Objekat br.1 je porodična stambena zgrada , spratnosti P+0, površine pod objektom P=88m2, ukupne bruto površine P=88m2. Objekat preuzet iz zemljišne knjige. Objekat br.2-Pomoćna zgrada, spratnosti P+0, površine pod objektom P=37m2. Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata. Objekat br.2 se uklanja zbog dotrajalosti. Objekat br.1 se zadržava, rekonstruiše i menja namenu iz stambenog u poslovni objekat Ukupno se uklanja P=37m2 Zadržava se objekat br.1 i rekonstruiše sa promenom namene P=88m2 Planirana gradnja poslovnog objekta ukupne bruto površine P=462,40m2	
planirana predračunska vrednost objekta:		15.550.000,00 dinara

SAŽETI TEHNIČKI OPIS

INVESTITOR: *"APC" doo Ruma*
Ruma, Glavna br.16

OBJEKAT : *- Objekat br.1*
Rekonstrukcija i promena namene stambenog objekta
u poslovni objekat za kancelarijsko poslovanje

-POSLOVNI OBJEKAT-
Radionica za izradu PVC galanterije

Ruma, ul . Vuka Karadžića 50 , k.p.12889 k.o. Ruma

Osnovni podaci o objektu i lokaciji

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.12889 k.o.Ruma je locirana u granicama građevinskog područja u zoni porodičnog stanovanja , unutar bloka 3-4-1.

Na predmetnoj lokaciji , evidentirana se dva objekta. Objekat br.1-porodična stambena zgrada, spratnosti P+0, površine ispod objekta P=88m².Objekat preuzet iz zemljišne knjige. Objekat br.2-pomoćna zgrada, površine ispod objekta P=37m², spratnosti P+0. Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata. Uklanja se objekat br.2-pomoćna zgrada. Objekat br.1 -porodična stambena zgrada se rekonstruiše i menja namenu u poslovni objekat.

Prema projektnom zadatku urađeno je idejno rešenje za objekat br.1- Rekostrukcija sa promeneom namene iz stambenog objekta u poslovni objekat za kancelarijsku delatnost. Planirano je uklanjanje objekta br.2-pomoćna zgrada, površine pod objektom P=37m², spratnosti P+0. Planirana je izgradnja poslovnog objekta - radionica za izradu PVC galanterije.

LOKACIJA

Objekti se lociraju na katastarskoj parceli k.p.12889 k.o. Ruma , ukupne površine parcele P=746m².

Planirana su oba slobodnostojeća objekta. Objekti su locirani u ul. Vuka Karadžića.

Prednja građevinska linija prizemlja objekta br.1, se zadržava na regulacionoj liniji prema ul. Vuka Karadžića .Bočna građevinska linija prema zapadnom susedu na k.p.3860 k.o. Ruma je postojeća , na granici sa susednom parcelom. Na postojećem objektu su evidentirani prozorski otvori prema susednoj k.p.3860 sa visinom parapeta 1,80m. Prozori se zadržavaju u postojećem stanju sa zamenom prozorskog stakla, mat, neprovidnim staklom. Prozori se otvaraju na kip. Bočna građevinska linija prema daljem susedu sa istočne strana , na k.p. 3856 se zadržava i iznosi 8,77m.

Objekat br.1 je udaljen od planiranog proizvodnog objekta za 14,80m.

Objekat br.1 se rekosntruiše i menja namenu iz stambenog u poslovni objekat za kancelarijsko poslovanje.

Planirani poslovni objekat se gradi na udaljenosti od regulacione linije ulice Vuka Karadžića za 25,15-25,16 m.

Udaljenost planiranog objekta od zadnje granice , prema k.p.3859/2 k.o. Ruma je 1,00-1,14m.

Udaljenost planiranog objekta od bočne granice prema k.p.3860 je 1,14-1,00m.

Udaljenost planiranog objekta od bočne granice prema k.p. 3856 k.o. Ruma je 1,05m a od k.p. 3857/1 , udaljenost je 1,00m.

Udaljenost proizvodnog objekta od poslovnog objekta br.1 je 14,80m.

Max. dimenzije planirnog objekta u prizemlju su 17,00x13,00m. Max. dimenzije objekta na spratu su 17,00x14,20m. Na spratu je izbačena površina erkera zbog natkrivanja pešačkog i kolskog prilaza objektu. Objekat je spratnosti P+1.

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 110,64mNV, što predstavlja tačku preseka linije terena i vertikalne ose objekta. Nulta kota je određena na sredini ulazne kapije. 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 iz ul. Vuka Karadžića, sa severne strane parcele. Širina pristupne saobraćajnice prema saobraćajnom priključku je 6.00m. Kolski saobraćaj unutar parcele se odvija preko interne dvosmerne saobraćajnice širine 6,00m i radijusa krivine za putnička vozila od 5,00m i radijusom krivine za teretna vozila 7,50m. Parkiranje vozila za zaposlene je planirano po dužini parcele, sa istočne strane , u vidu 3 parking mesta .

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 proizvodne prostore (1 PM na 200m²).

Slobodne površine se uređuju kao parterno zelenilo . Dimenzije parcele su prikazane i položaj ulične infrastrukture označen je u geodetskoj podlozi izrađene od strane Geodetski biro "Ruma" iz Rume.

Urbanistički parametri:

-Ukupna bruto površina prizemlja objekta br.1-postojeće stanje - $P=88,00m^2$

Neto površina prizemlja objekta br.1-postojeće stanje- $P=69,11m^2$

-Ukupna bruto površina prizemlja objekta br.1-buduće stanje - $P=88,00m^2$

Neto površina prizemlja objekta br.1-buduće stanje- $P=73,09m^2$

-Ukupna bruto površina prizemlja planiranog objekta br.3 - $P=221,00m^2$

Neto površina prizemlja planiranog objekta br.3 - $P=203,00m^2$

-Ukupna bruto površina sprata planiranog objekta br.3- $P=241,40m^2$

Neto površina sprata planiranog objekta br.3 $P=222,52m^2$

-Površina parcela iznosi $P=746m^2$

-Površina pod objektima $P=88+221=309m^2$

-index zauzetosti iznosi $309/746=41,42\%$

-Index izgrađenosti iznosi $550,40/746=0,74$

-Zelene površine $P=32,27\%$

-Površina ispod saobraćajnica i pešačkih prilaza $P=193,90m^2$

DISPOZICIJA OBJEKTA sa funkcionalnim karakteristikama

Planirana je rekonstrukcija i promena namene objekta br.1 iz stambenog prostora u poslovni objekat za kancelarijsku delatnost.

Objekat zadržava položaj i gabaritne dimenzije.

Planirani su radovi na demontaži krovne konstrukcije dvovodnog krova, demontaži međuspratne konstrukcije od kara tavana.

Pojedini unutrašnji zidovi se uklanjaju radi funkcionalne organizacije budućeg poslovnog prostora.

Fasadni zidovi se zadržavaju uz delimično rušenje na mestu postavljanje vertikalnih betonskih ukruta i radi postavljanja prozorskih otvora.

U poslovnom prostoru je planirano dve kancelarije, čajna kuhinja, sanitarni čvor, ulaz za korisnike i ulaz za zaposlene orijentisan prema dvorišnoj strani.

Planirana je izgradnja poslovnog objekta koja je namenjena za izradu PVC galanerije.

PVC galateriju predstavljaju sledeći proizvodi: komarnici za prozore i vrata, roletne za prozore i vrata, klupice i razne PVC opšivne i lajsne, venecijaner zastori, trakaste zavese, zebra zastori, brisoleji, okovi za stolariju i sl.

U prizemlju je lociran magacin sirovine, magacin gotovih proizvoda i stepenište za sprat. Sirovine predstavljaju poluproizvodi koji su sečeni na određenu meru i pakovani u posebne ambalaže.

Na spratu su prostorije za finuo sklapanje i montažu elemenata, garderobe za radnike, čajna kuhinja, garderoba i sanitarni čvorovi.

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA

Postojeći objekat br.1-zadržava se u postojećem gabaritu. Planirana je demontaža dvovodnog krova i postojeće međuspratne konstrukcije od karatavana uz postavljanje nove krovne konstrukcije u vidu krovne jednovodne čelične rešetke. Krovne ravni se pokrivaju al. limom sa filcom. Planiran je spuštene plafon sa slojevima termoizolacije. U plafonskom slogu je planirana rasveta u skladu sa potrebama kancelarijskog polovanja.

Zadržavaju se spoljni zidovi uz rušenje dela zida na mestu postavljanje betonskih vertikalnih serklaža koji nose čeličnu konstrukciju.

Fasadna obloga je u sistemu polustrukturane fasade sa oblogom od alu bond fasnih elemenata.

Planirana je demontaža postojećeg poda sa spuštanjem kote poda prizemlja radi dobijanja veće visine poslovnog prostora. U sloju podne konstrukcije planirana je hidroizolacija i termoizolacija u skladu sa energetske zahtevima za kancelarisku delatnost.

Deo unutrašnjih zidova se uklanja radi funkcionalne organizacije novog poslovnog prostora. Pregradni zidovi su planirani u montažnom sistemu od obostranih gipskarton ploča sa slojem zvučne izolacije.

Pre početka radova, potrebno je utvrditi stanje postojećih temelja, ručnim otkopom. Postojeće stanje konstatovati u građevinskom dnevniku, obavestiti nadzornog organa i projektanta radi dodatnih konstruktivnih zahteva.

Planiranim radovima potrebno je obezbediti konstruktivnu stabilnost i sigurnost postojećih konstruktivnih delova i delova nove konstrukcije.

Planirani poslovni objekat se temelji na temeljne trake ispod zidova i temeljne stope. Dubina fundiranja je 0.80m od planiranog nivoa trotoara. Temelji se armiraju sa konstruktivnom armaturom prema detaljima iz statičkog proračuna. Visina poda prizemlja objekta je +0,20m iznad kote ulaznog dvorišnog trotoara. Vrednost se odnosi na apsolutnu nultu kotu 110,76 mNv.

Konstruktivni sistem je od ab. stubova i zidanih zidova sa izradom ab. međuspratne ploče iznad prizemlja. Krovna konstrukcija je u obliku dvovodnog krova sa krovnim ravnima nagiba 5 stepeni, sa čeličnom krovnom rešetkom, zaštićena osnovom antikorozivnom bojom i vatrootpornim premazima u skladu sa Elabortom o zaštiti od požara.

Krovna atika je planirana od čelične konstrukcije i al. panela, u tonu po izboru.

Fasadni zidovi objekta su od klima blokova d=25cm sa slojem termoizolacije u skladu se elaboratom o Energetskoj efikasnosti.

Unutrašnji pregradni zidovi su od montažnih elemenata sa zidnom površinom od gips karton ploča ili zidanim zidovima d=15cm.

Krovne površine se pokrivaju al. panelnim limom d=10cm sa nagibom krovnih površina od 5 stepeni.

Stolarija je od al. profila, dimenzija i oblika kao u projektu, a deo fasanih površina je planiran u sistemu polustrukturanih fasada.

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

Ulazna vrata prema magacinskom prostoru su u vidu segmentnih vrata sa integranim pečakim krilom.

Predviđeni su horizontalni i vertikalni oluci od aluminijumskog lima.

Zidove sanitarnog čvora obložiti keramičkim pločicama 20/15 cm postavljenih fuga na fugu sa zatvorenim spojnicama.
U sloju poda predviđena je odgovarajuća termo i zvučna izolacija.

Opis etapnosti gradnje:

Objekti se izvode 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.

El. instalacije:

El. instalacije se rade prema potrebi naručioca i po nacrtu naručioca.

Planirano je priključenje objekta na postojeći trofazni priključak, angažovane snage 17,25kw, bez povećanja kapaciteta, a u skladu sa tehničkim uslovima nadležnog preduzeća.

Vodovodna instalacija:

Planirani priključak za poslovni objekat za sanitarne potrebe. Za potrebe protivpožarnih uslova potrebno je izraditi hidrantsku mrežu preta tehničkim uslovima protivpožarne inspekcije i uslova iz Elaborata zaštite od požara.

Postojeći priključak na gradsku vodovodnu mrežu se zadržava i zadovoljava sanitarne potrebe poslovnih objekta. Za potrebe izrade hidrantske mreže, uraditi novi priključak cevima prečnikom fi 110mm u skladu sa protivpožarnim potrebama objekta i tehničkim uslovima JP "Vodovod "Ruma. Postojeću šaht za sanitarne potrebe se zadržava. Za potrebe hidrantske mreže, potrebno je uraditi novi šaht radi ugradnje vodomera za hidrantske potrebe, a u svemu prema 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:

Prijem i evakuacija atmosferskih otpadnih voda sa interne saobraćajnice i parking prostora je preko kanaleta i linijske rešetke do ulične atmosferske kanalizacije. Ostale atmosferske vode sa krovnih ravni je ulivaju u zelenu površinu.

Ograda oko parcele prema prema susednim parcelama može biti zidana ili transparentna max. visine 2,00m, tako da svi elementi ograde se nalaze u parceli vlasnika. Ograda prema ulici Vuka Karadžića je planirana i pravcu fasadnog zida prizemlja objekta.

Kolski prilazi su usaglašeni sa položajem i nivelacijom pristupne saobraćajnice.

Pristup za vozila je preko kolskog ulaza sa sevrne strane, u širini 6,00m, nivelaciono usklađen sa postojećom saobraćajnicom.

Planirana je 3 paring mesta za potrebe zaposlenih.

Slobodan prostor na parceli predviđen je za parterno ozelenjavanje.

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

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 potrebe proizvodnog objekta.

sastavio:

Dip. ing.arh. Erdeljac -Panić Snežana



KOPIJE DOBIJENIH SAGLASNOSTI



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Рума

Железничка 10

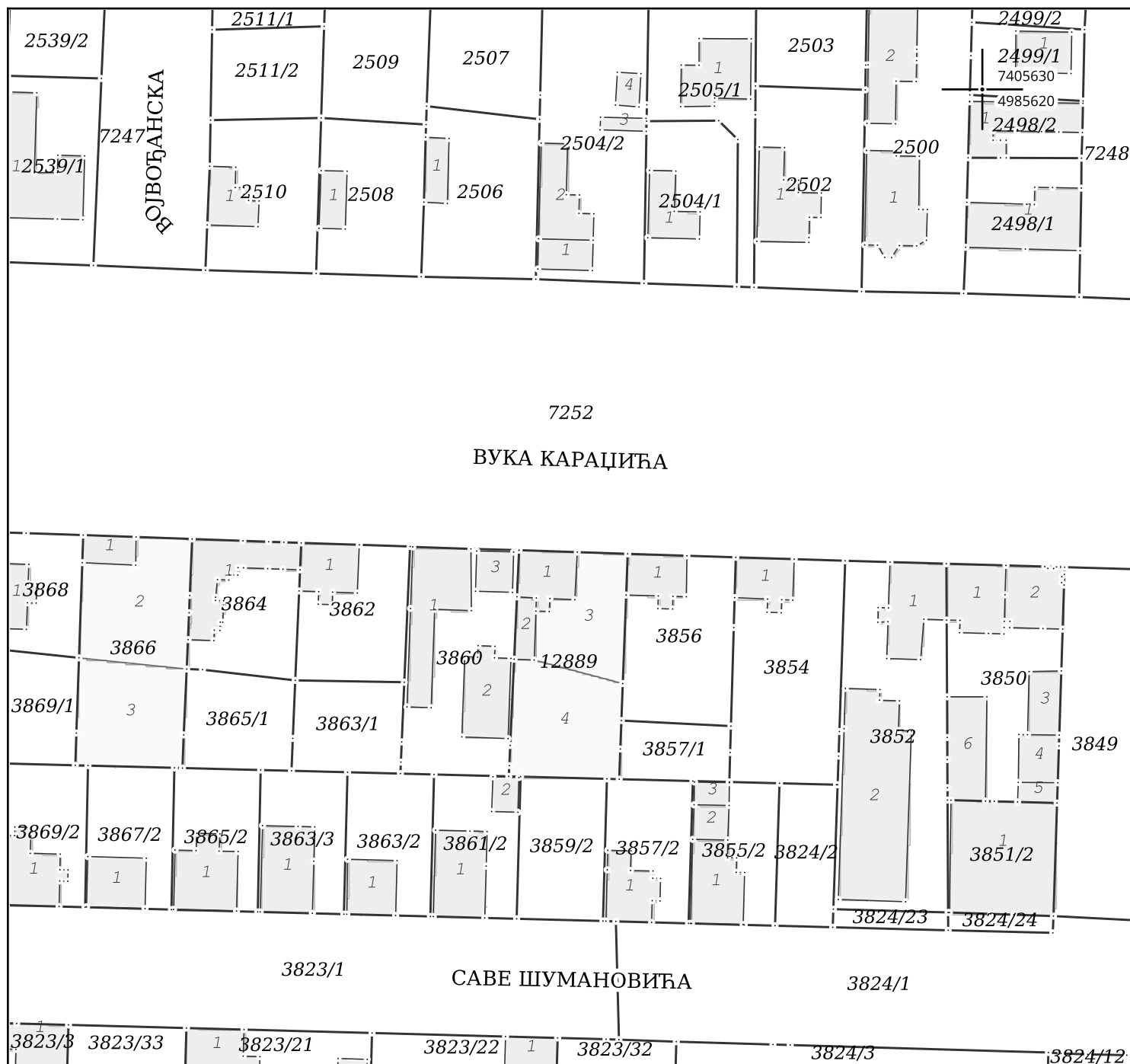
Број: 952-04-094-5318/2025

КО: Рума

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
12889

Размера штампе: 1:1000



НАПОМЕНА: Такса за пружање услуга Завода наплаћена у складу са чланом 2156, Закона о ПАТ, у износу од 940,00 динара.

Датум и време издавања:

24.03.2025 године у 14:06

Овлашћено лице:

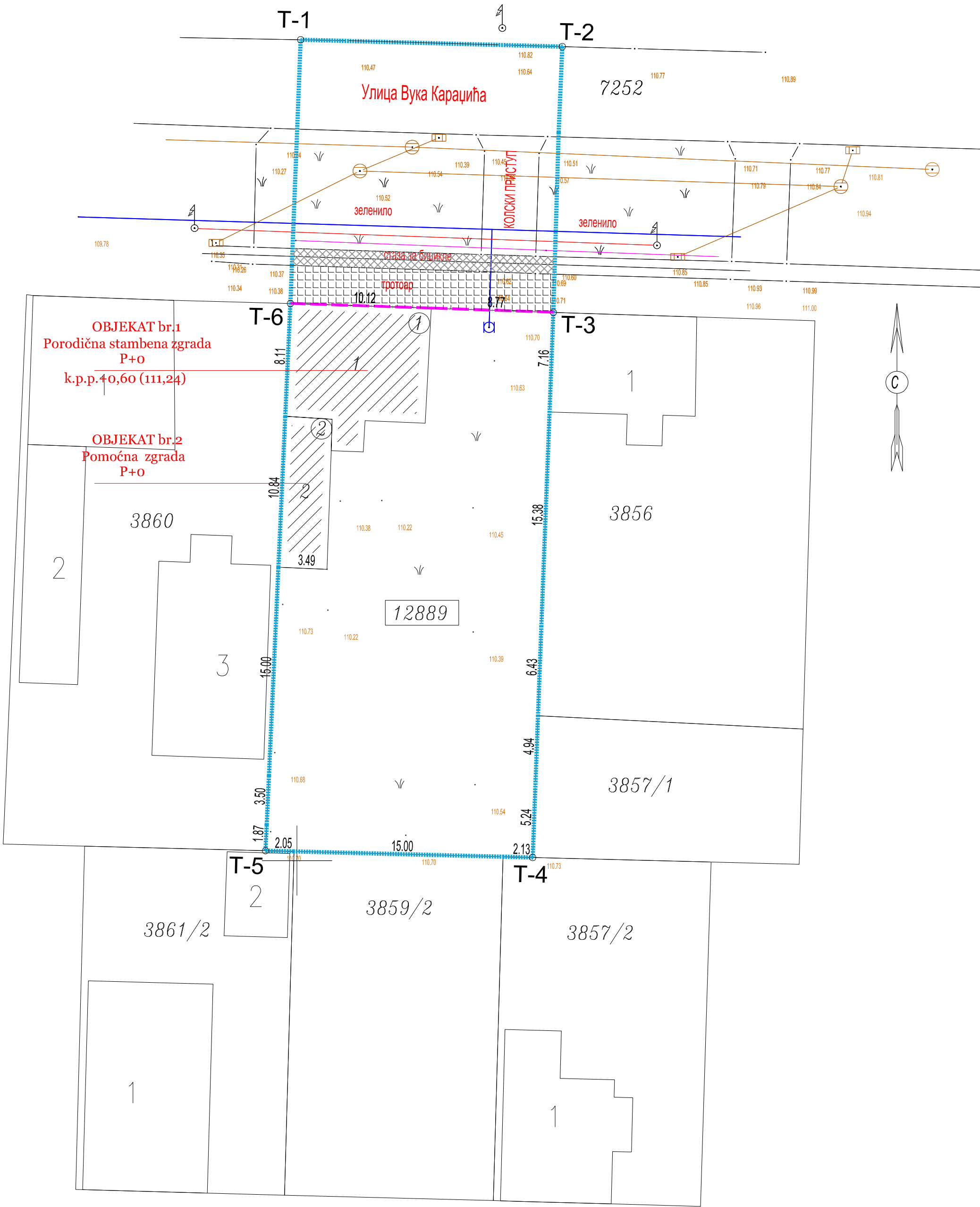
М.П. _____

ДЕО ЛИСТА БР. 17



GRAFIČKI PRILOZI

Postojeće stanje



SITUACION PLAN
položaj i gabarit
R=1:250

naziv lica koje je izradilo predmetni projekat	PROJEKTI BIRU "STUDIO" RUMA ul. V. Dugosevica 100 Ruma tel. 478-878	OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE (IDR)
naziv crteža i razmera	SITUACIJA	oznaka i naziv projekta broj >>1<<; PROJEKAT ARHITEKTURE
objekat	OBJEKAT BR.1- PORODIČNA STAMBENA ZGRADA	
meso	Ruma, ul. Vuka Karadžića, k.p. 12889, k.o. Ruma	
investitor	"APC" DOO, Ruma	
br. projekta	1-2/2025	
datum	02.2025	
br. crteža	1	
odg. projektant	dra. Erdeljac-Panić Snežana, licenca 300 252 03	



Buduće stanje

Легенда:

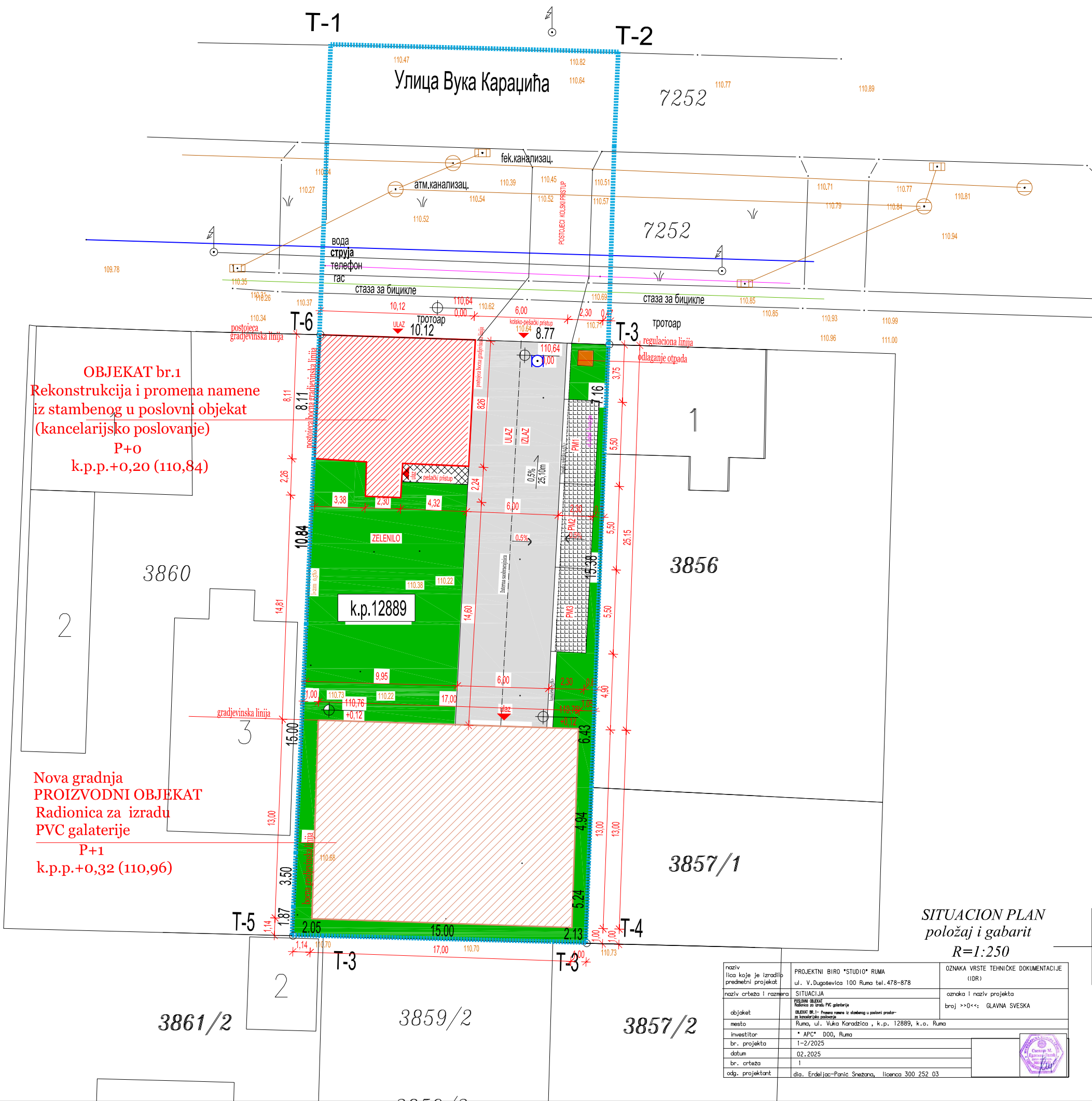
— телефон

— струја

— канализац.

— вода

— гас



Легенда:

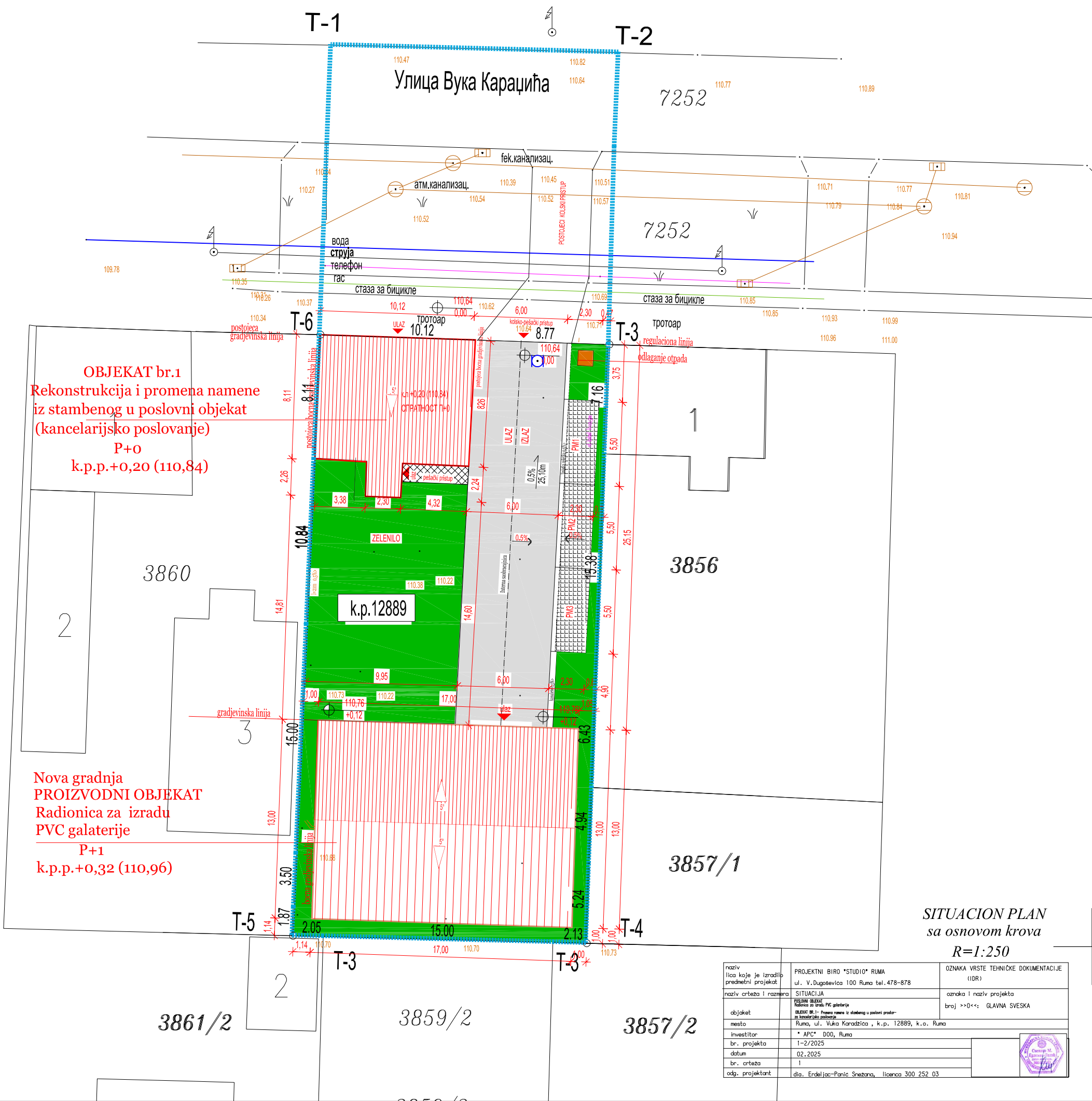
— телефон

--- струја

— канализац.

— вода

— гас



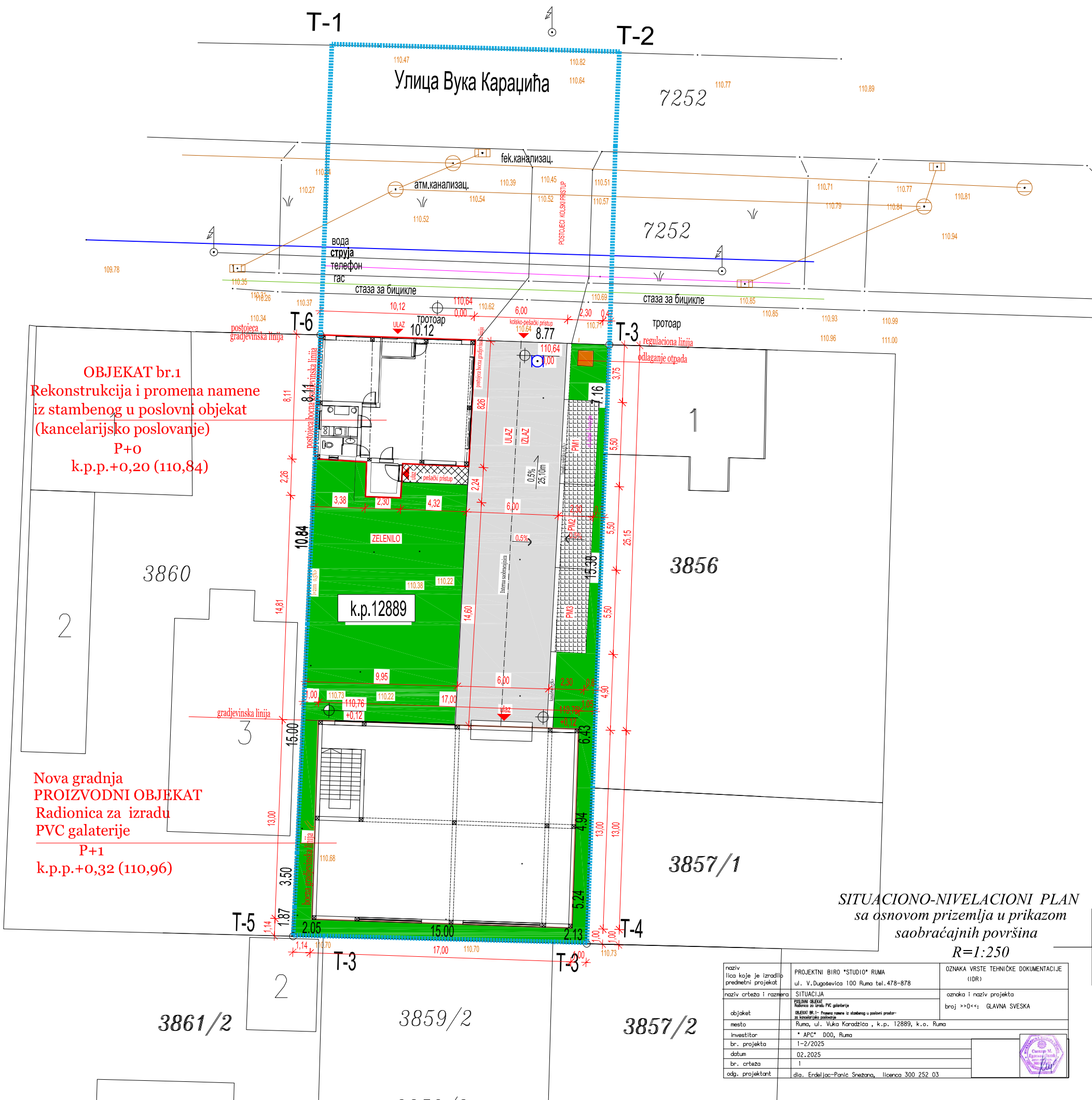
SITUACION PLAN
sa osnovom krova
R=1:250

naziv lica koje je izradio predmetni projekat	PROJEKTI BIRU "STUDIO" RUMA ul. V.Dugosevica 100 Ruma tel.478-878	OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE (IDR)
naziv crteža i razmera	SITUACIJA	oznaka i naziv projekta
objekat	POSLOVNI OBJEKT Radionica za izradu PVC galaterije	broj >>0<<: GLAVNA SVESKA
место	OBJEKAT BR.1- Promena namene iz stambenog u poslovni prostor- za kancelarijsko poslovanje Ruma, ul. Vuka Karadžića, k.p. 12889, k.o. Ruma	
investitor	* APC* DOO, Ruma	
br. projekta	1-2/2025	
datum	02.2025	
br. crteža	1	
odg. projektant	dra. Erdeljac-Panić Snežana, licenca 300 252 03	



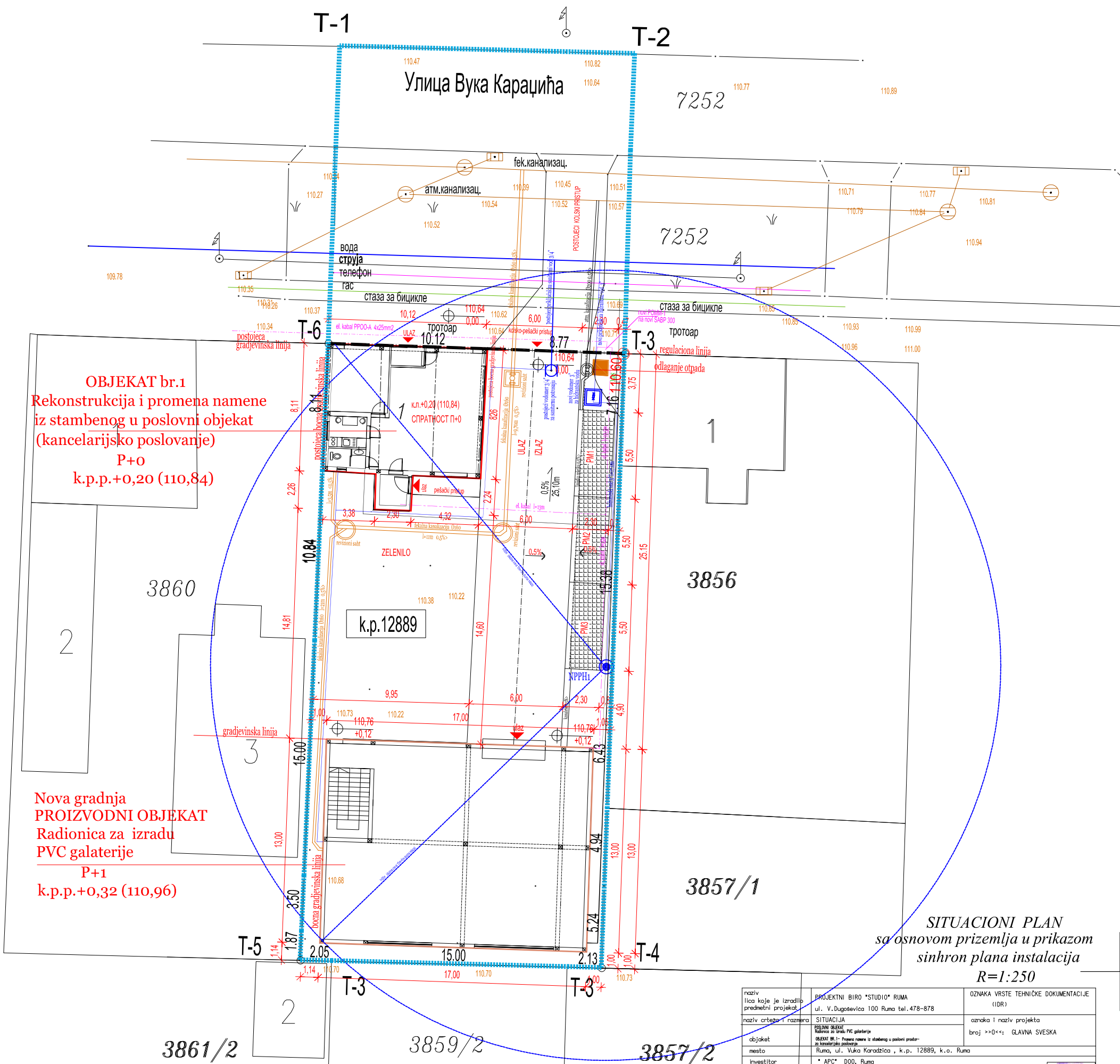
Легенда:

- телефон
- - - струја
- канализац.
- вода
- гас



Легенда:

- телефон
- - - струја
- канализац.
- вода
- гас

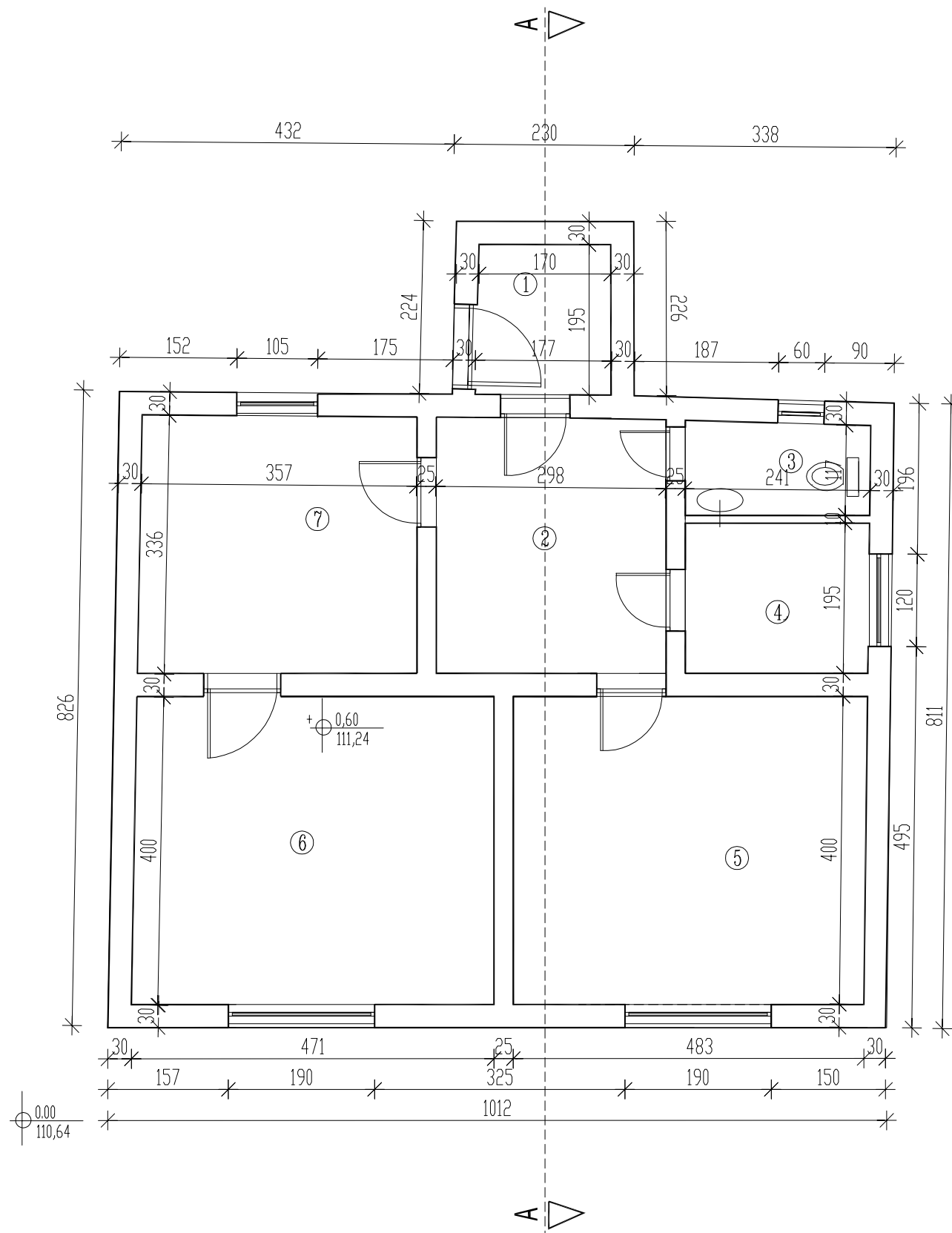


SITUACIONI PLAN
sa osnovom prizemlja u prikazom
sinhron plana instalacija
R=1:250

naziv lica koje je izradio predmetni projekat	PROJEKTI BIRI "STUDIO" RUMA ul. V. Dugosevica 100 Ruma tel. 478-878	OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE (IDR)
naziv arhitekta i razmera	SITUACIJA	oznaka i naziv projekta
objekat	POSREDOVANJE POSREDOVANJE ZA PROMET POSREDOVANJE ZA PROMET	broj >>0<<: GLAVNA SVESKA
meso	Ruma, ul. V. Dugosevica, k.p. 12889, k.o. Ruma	
investitor	* APC* DOO, Ruma	
br. projekta	1-2/2025	
datum	02.2025	
br. arhitekta	1	
odg. projektant	dra. Erdeljac-Panić Snežana, licenca 300 252 03	



OBJEKAT BR.1
Postojeće stanje



legenda prostora:
STAMBENI PROSTOR

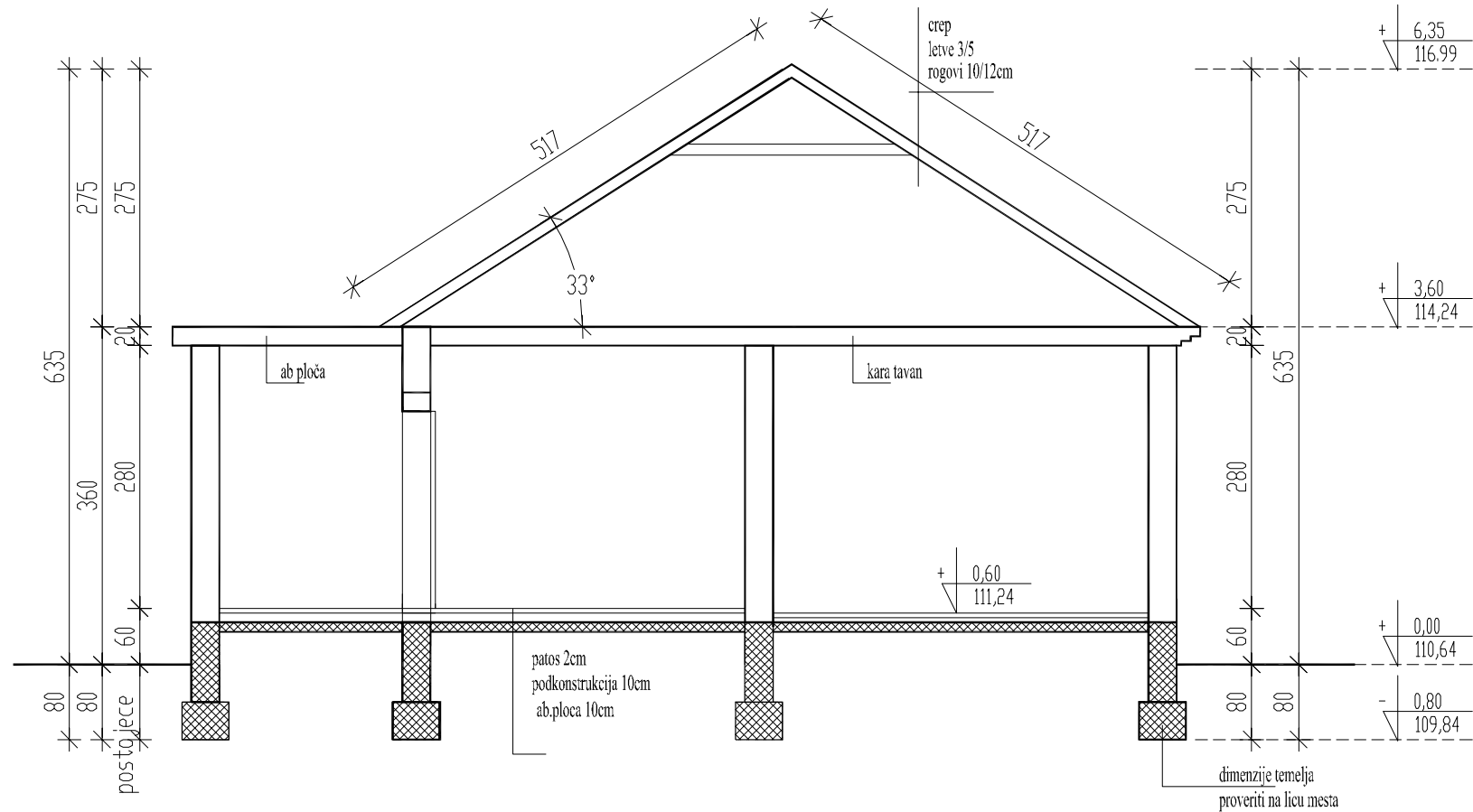
br.	NAZIV	P(m2)	pod
1	ulaz	2,68	beton
2	predsoblje	9,88	beton
3	kupatilo	2,89	k.plocice
4	ostava	4,64	patos
5	soba	18,28	patos
6	dn.soba	18,70	patos
7	kuhinja	12,04	patos
UKUPNO		69,11	

BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA P=88,00m2
NETO POVRŠINA PRIZEMLJA P=69,11 m2

OSNOVA PRIZEMLJA
R=1:100

naziv lica koje je izradilo predmetni projekat	PROJEKTNI BIRO "STUDIO" RUMA ul. V.Dugoševića 100 Ruma tel.478-878	OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE (IDR)
naziv crteža i nazmera	OSNOVA PRIZEMLJA	oznaka i naziv projekta broj >>1<<: PROJEKAT ARHITEKTURE
objekat	OBJEKAT BR.1 Porodična stambena zgrada	
mesto	Ruma, ul. Vuka Karadžića , k.p. 12889, k.o. Ruma	
investitor	" APC" D00, Ruma	
br. projekta	1-2/2025	
datum	02.2025	
br. crteža	1	
odg. projektant	dia. Erdeljac-Panić Snežana, licenca 300 252 03	

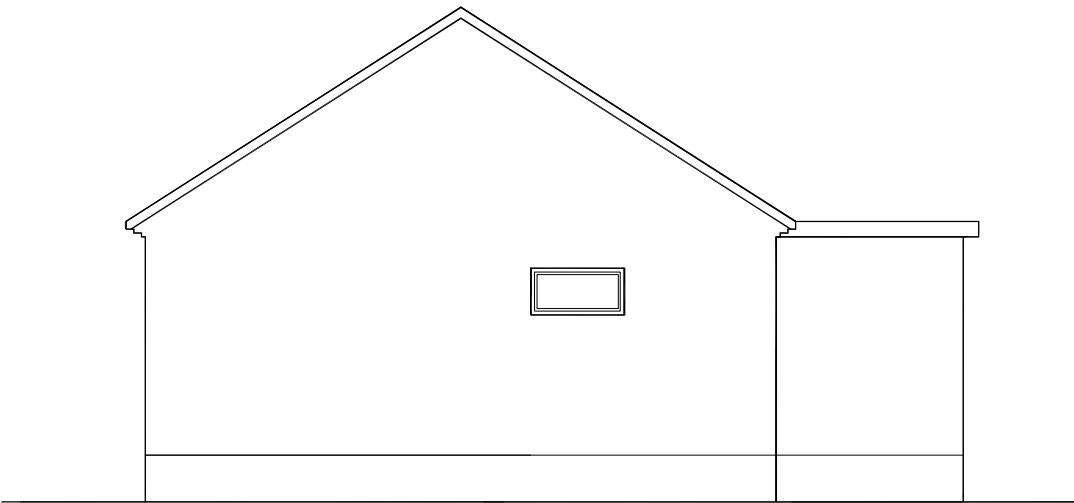




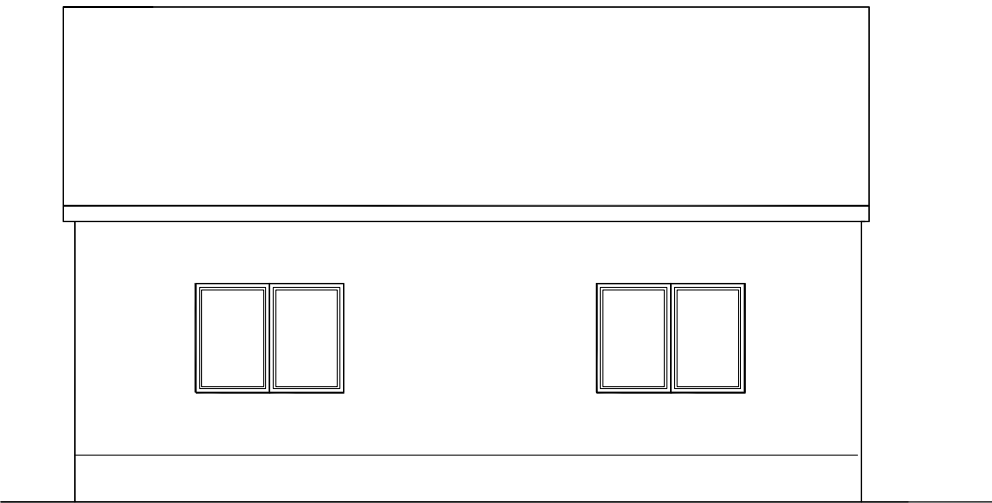
PREDEK A-A
postojeće stanje
R=1:100

naziv lica koje je izradilo predmetni projekat	PROJEKTI BIRU "STUDIO" RUMA ul. V.Dugoševića 100 Ruma tel.478-878	OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE (IDR)
naziv crteža i razmera	PRESEK A-A	oznaka i naziv projekta
objekat	OBJEKAT BR.1 Porodična stambena zgrada	broj >>1<<: PROJEKAT ARHITEKTURE
mesto	Ruma, ul. Vuka Karadžića , k.p. 12889, k.o. Ruma	
investitor	" APC" DOO, Ruma	
br. projekta	1-2/2025	
datum	02.2025	
br. crteža	I	
odg. projektant	dia. Erdeljac-Panić Snežana, licenca 300 252 03	

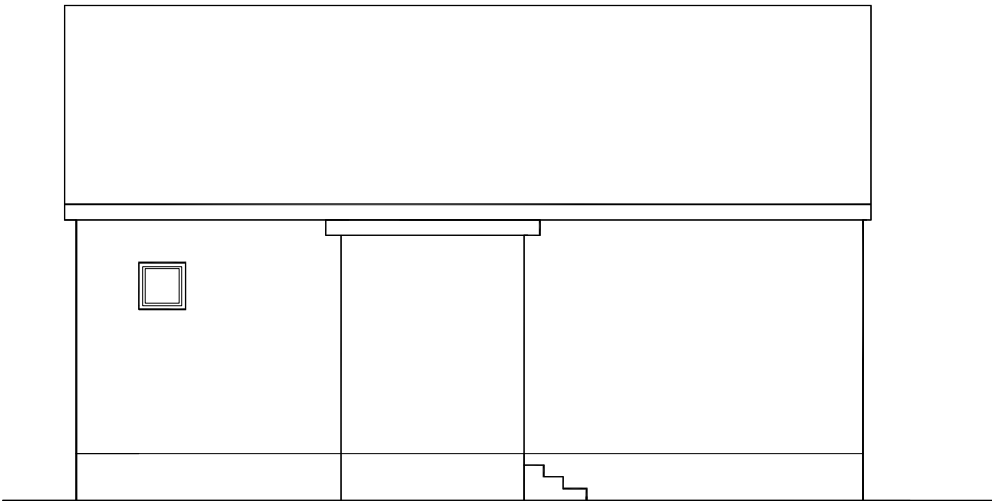
DVORISNI IZGLED-ISTOCNI



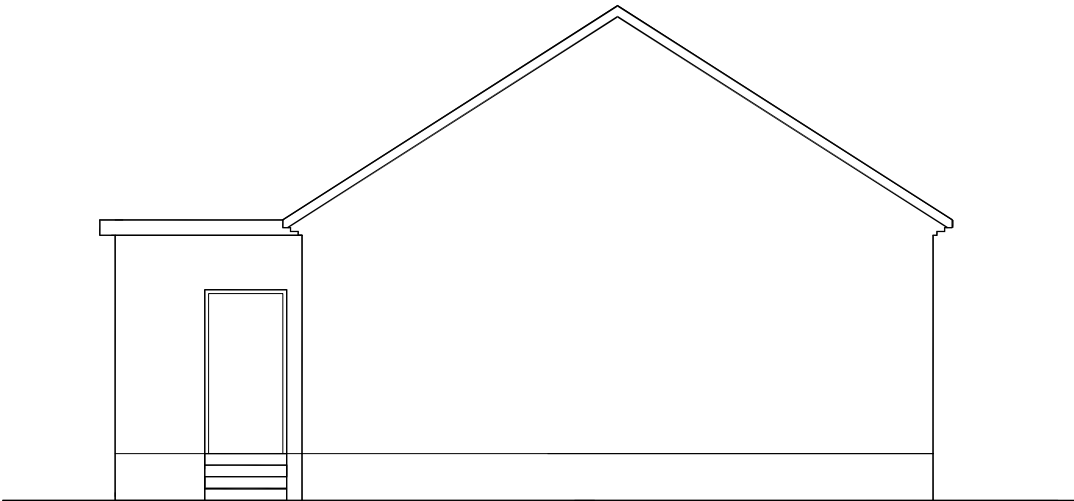
ULICNI IZGLED-SEVERNI



BOCNI IZGLED-JUJNI



IZGLED DO SUSEDA-ZAPADNI

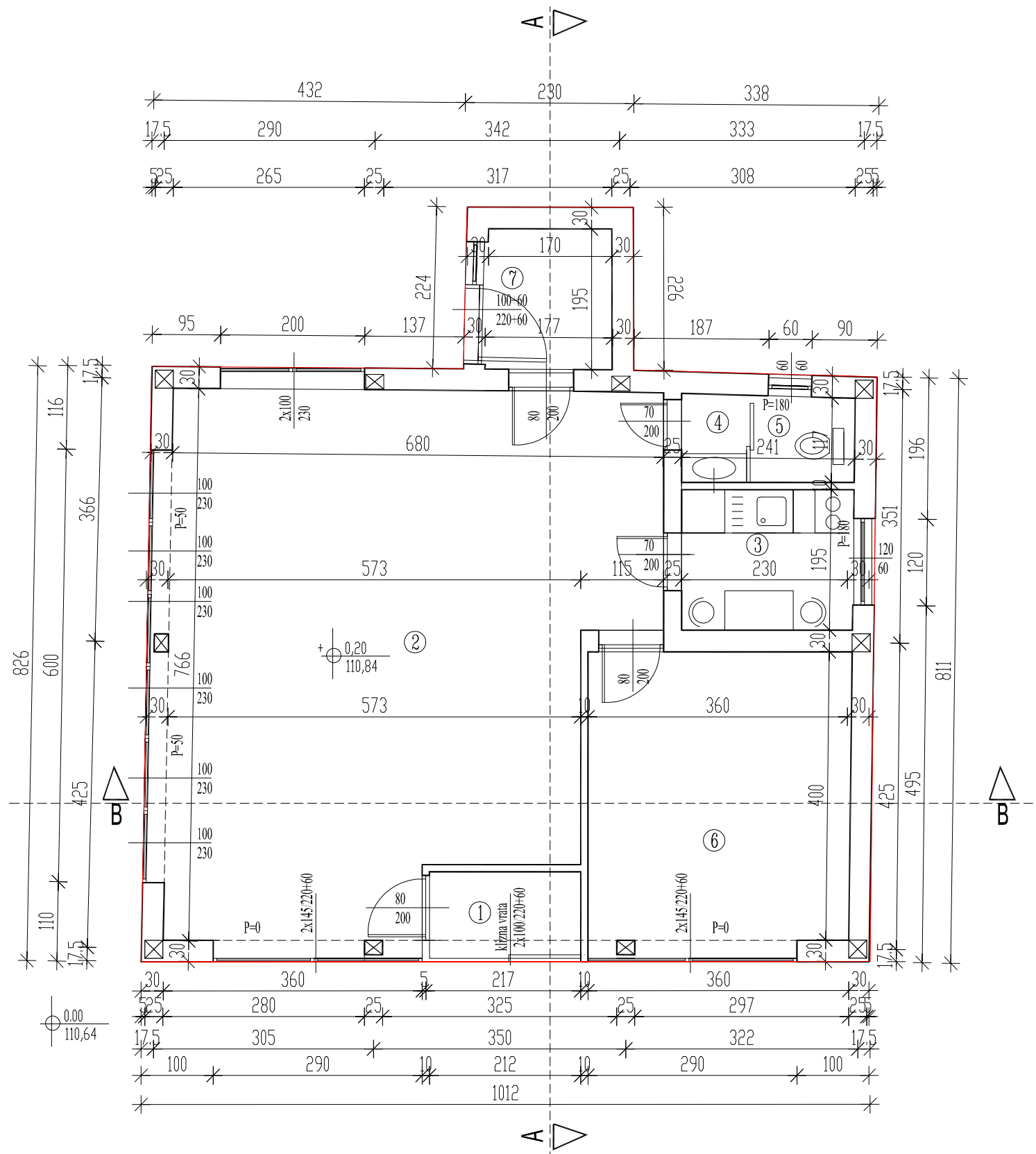


IZGLEDI
postojeće stanje
R=1:100

naziv lica koje je izradilo predmetni projekat	PROJEKTNII BIRO "STUDIO" RUMA ul. V.Dugosevica 100 Ruma tel.478-878	OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE (IDR)
naziv crteža i razmera	IZGLEDI	oznaka i naziv projekta
objekat	OBJEKAT BR.1 Porodična stambena zgrada	broj >>1<<: PROJEKAT ARHITEKTURE
mesto	Ruma, ul. Vuka Karadžića, k.p. 12889, k.o. Ruma	
investitor	"APC" DOO, Ruma	
br. projekta	1-2/2025	
datum	02.2025	
br. crteža	1	
odg. projektant	dra. Endelija-Panić Snežana, licenca 300 252 03	



OBJEKAT BR.1
Buduće stanje



legenda prostora:
ADMINISTRATIVNI PROSTOR

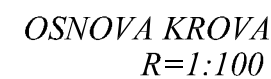
br.	NAZIV	P(m2)	pod
1	ulaz	2,52	k.plocice
2	kancelarija	45,19	k.plocice
3	čajna kuhinja	4,64	k.plocice
4	predprostor	1,13	k.plocice
5	wc	1,69	k.plocice
6	kancelarija	14,53	k.plocice
7	ulaz za zaposlene	3,39	k.plocice
UKUPNO		73,09	

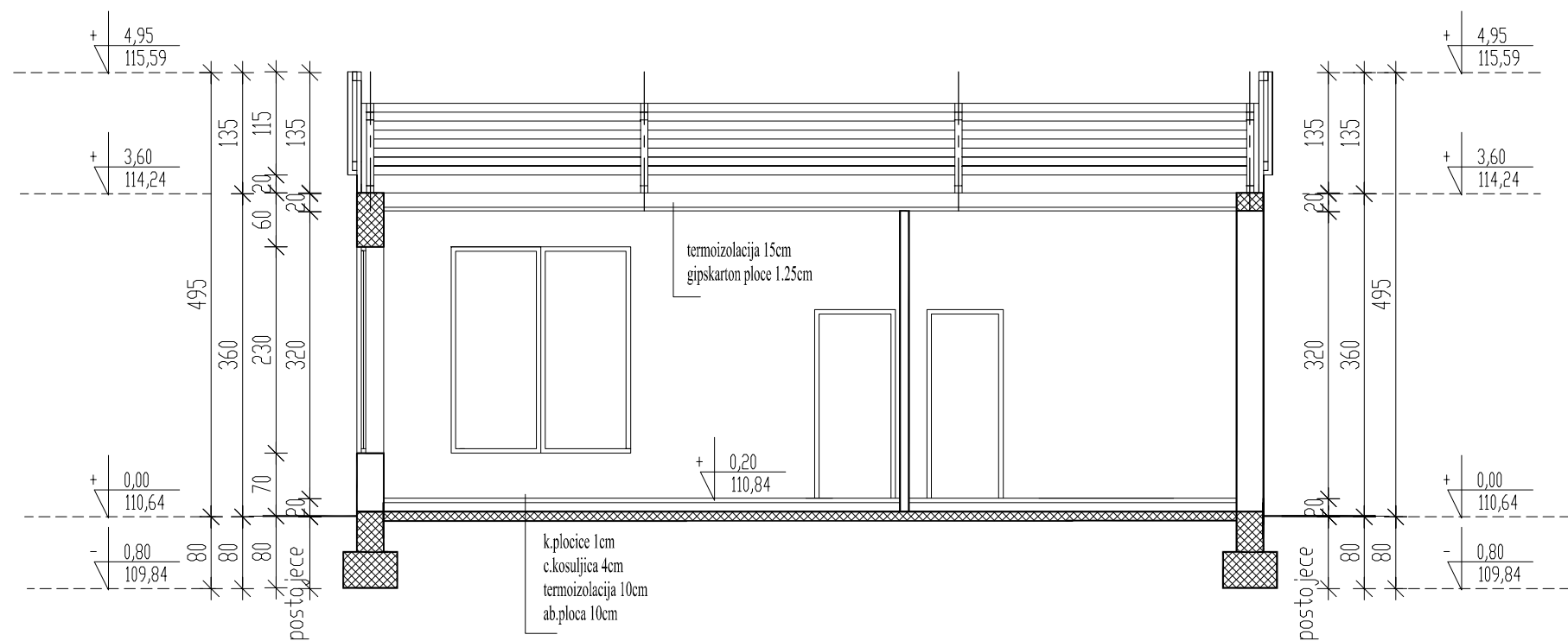
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA P=88,00m²
NETO POVRŠINA PRIZEMLJA P=73,09 m²

OSNOVA PRIZEMLJA
R=1:100

naziv lica koje je izradilo predmetni projekat	PROJEKTNI BIRO "STUDIO" RUMA ul. V.Dugoševića 100 Ruma tel.478-878	OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE (IDR)
naziv crteža i razmera	OSNOVA PRIZEMLJA	oznaka i naziv projekta
objekat	OBJEKAT BR.1 Promena namene iz stambenog u poslovni prostor- za kancelarijsko poslovanje	broj >>1<<: PROJEKAT ARHITEKTURE
mesto	Ruma, ul. Vuka Karadžića , k.p. 12889, k.o. Ruma	
investitor	"APC" DOO, Ruma	
br. projekta	1-2/2025	
datum	02.2025	
br. crteža	1	
odg. projektant	dia. Erdeljac-Panić Snežana, licenca 300 252 03	



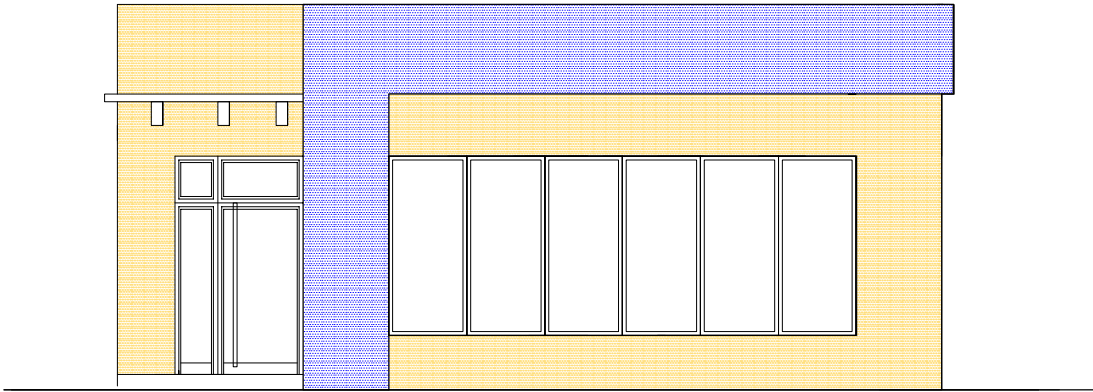




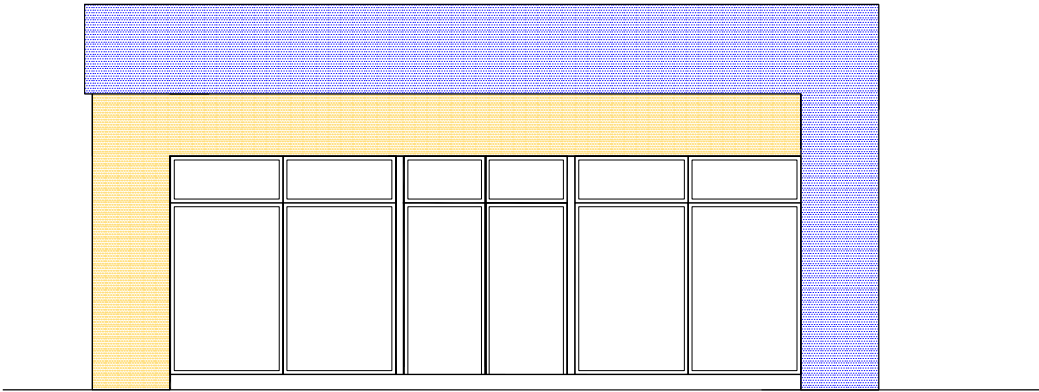
PRESEK B-B
R=1:100

naziv lica koje je izradilo predmetni projekat		PROJEKTNi BIRO "STUDIO" RUMA ul. V.Dugoševića 100 Ruma tel.478-878	OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE (IDR)
naziv crteža i razmera		PRESEK B-B	oznaka i naziv projekta broj >>1<<: PROJEKAT ARHITEKTURE
objekat	OBJEKAT BR.1 Promena namene iz stambenog u poslovni prostor- za kancelarijsko poslovanje		
mesto	Ruma, ul. Vuka Karadžića , k.p. 12889, k.o. Ruma		
investitor	" APC" D00, Ruma		
br. projekta	1-2/2025		
datum	02.2025		
br. crteža	1		
odg. projektant	dia. Erdeljac-Panić Snežana, licenca 300 252 03		

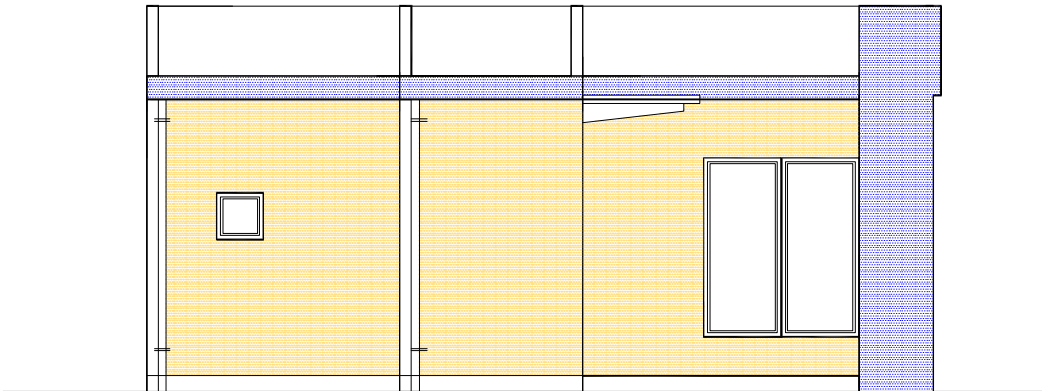
DVORISNI IZGLED-ISTOCNI



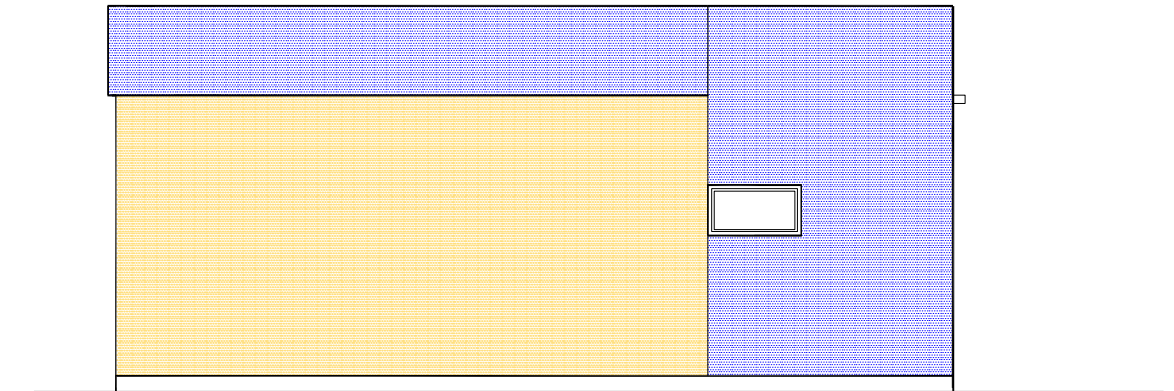
ULICNI IZGLED-SEVERNI



BOCNI IZGLED-JUZNI



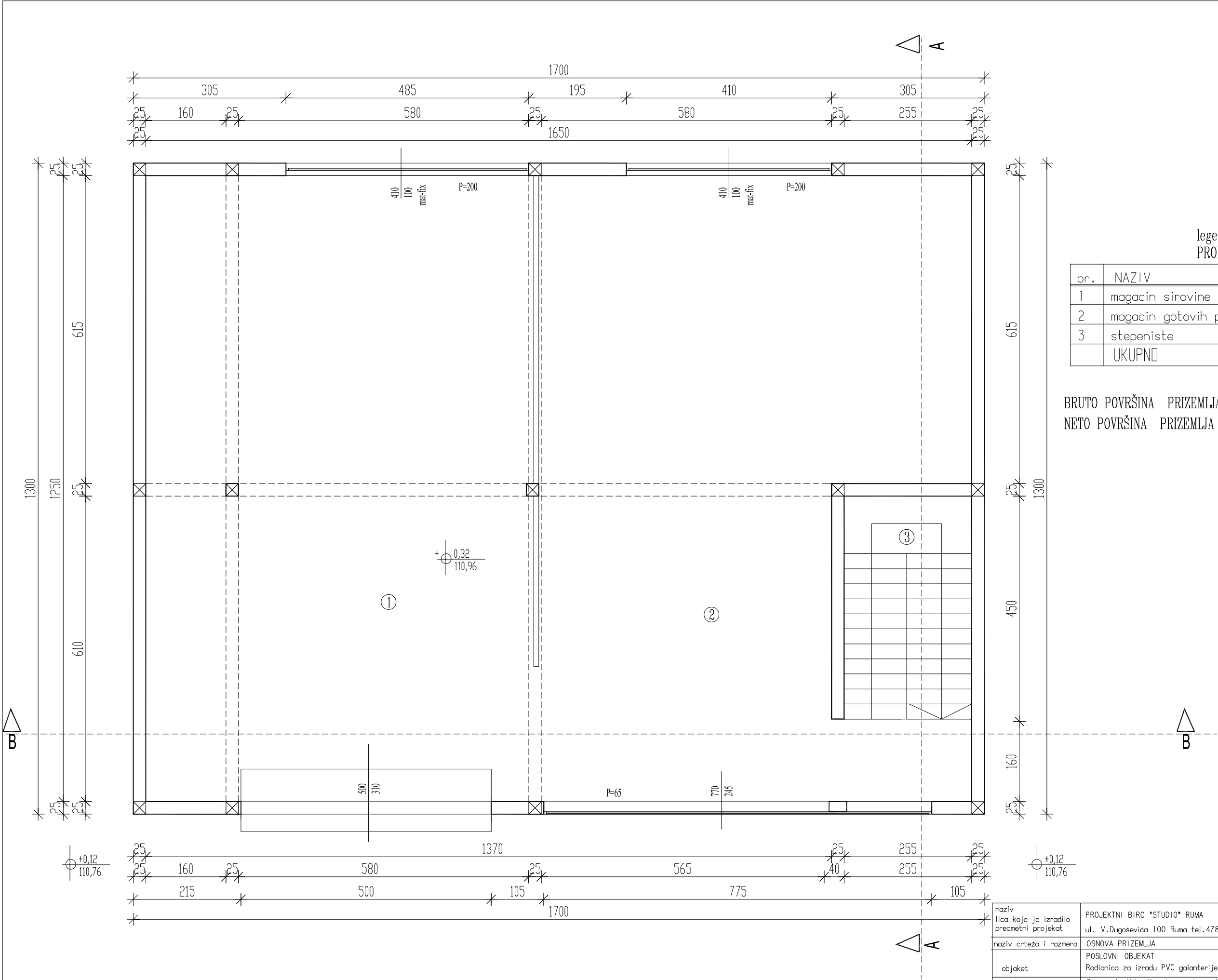
IZGLED DO SUSEDA-ZAPADNI



IZGLEDI
R=1:100

naziv lica koje je izradilo predmetni projekat	PROJEKTI BIRU "STUDIO" RUMA ul. V. Dugosevica 100 Ruma tel. 478-878	OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE (IDR)
naziv crteža i razmera	IZGLEDI	oznaka i naziv projekta
objekat	OBJEKAT BR. 1 Framena namene iz stambenog u poslovni prostor- za kancelarijsko poslovanje	broj >>1<<: PROJEKAT ARHITEKTURE
mesto	Ruma, ul. Vuka Karadžića, k.p. 12889, k.o. Ruma	
investitor	"APC" DOO, Ruma	
br. projekta	1-2/2025	
datum	02. 2025	
br. crteža	1	
odg. projektant	dia. Endelija-Panić Snežana, licenca 300 252 03	

Planirani poslovni objekat-
Radionica za izradu PVC galanterije



legenda prostora:
PROIZVODNI PROSTOR

br.	NAZIV	P(m2)	pod
1	magacin sirovine	97,11	fero beton
2	magacin gotovih proizvoda	90,03	fero beton
3	stepeniste	15,86	k.plocice
UKUPNO		203,00	

BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA PROIZVODNOG OBJEKTA P=221,00m2
NETO POVRŠINA PRIZEMLJA PROIZVODNOG OBJEKTA P=203,00m2

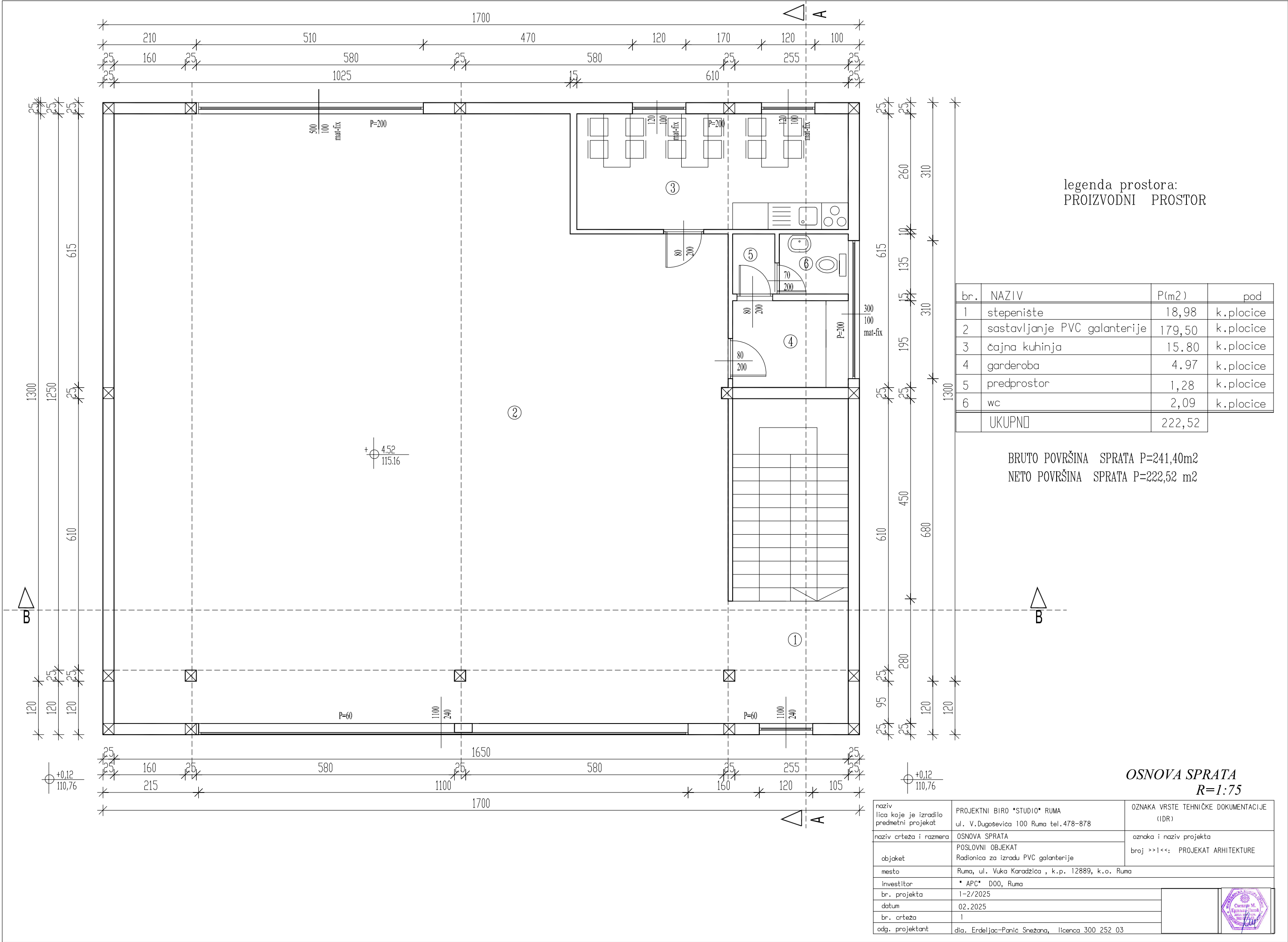
OSNOVA PRIZEMLJA
R=1:75

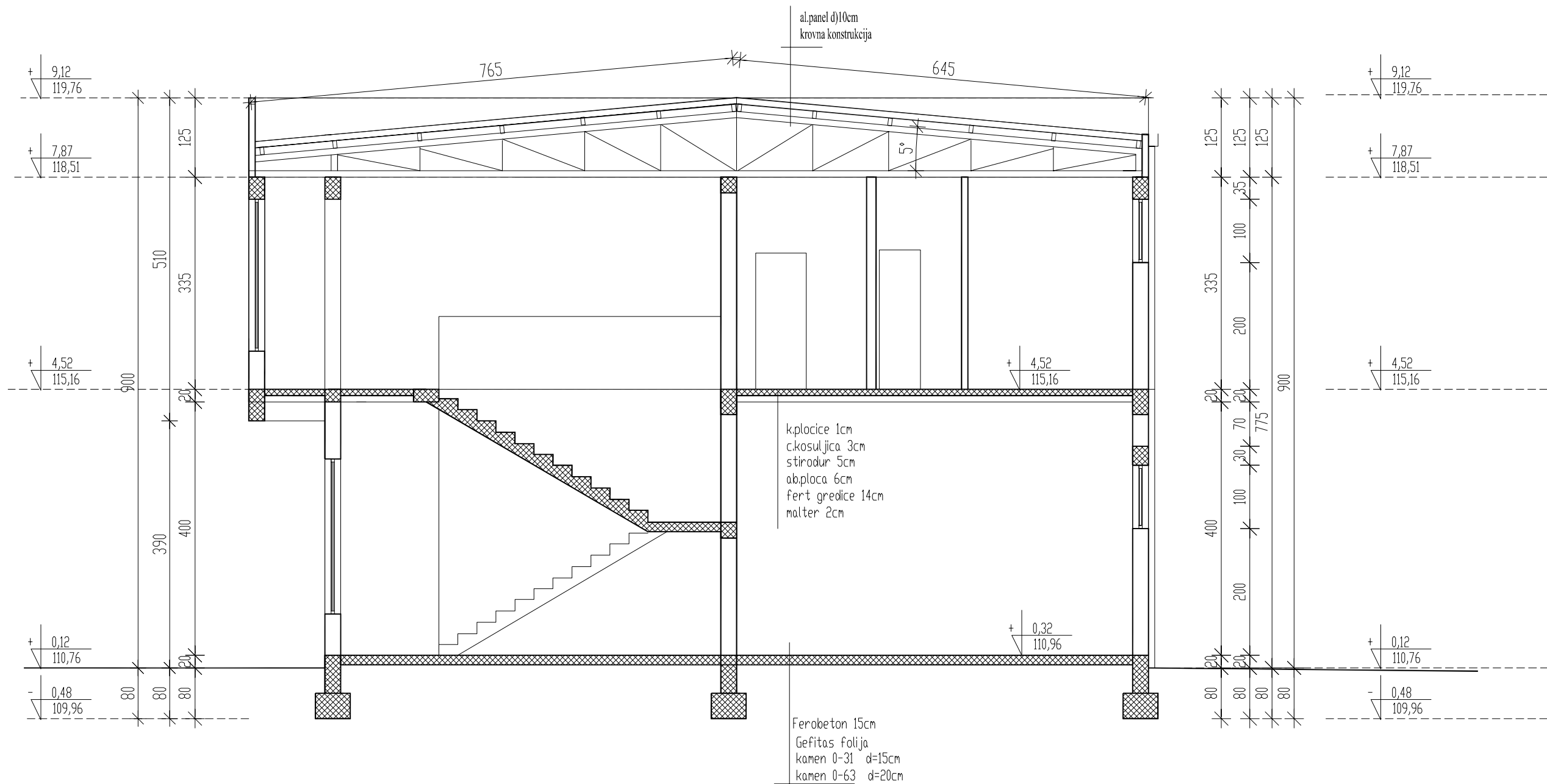
naziv lica koje je izradilo predmetni projekat		PROJEKTNI BIRO "STUDIO" RUMA ul. V.Dugosevica 100 Ruma tel.478-878		OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE (IDR)	
naziv crteža i razmera		OSNOVA PRIZEMLJA		oznaka i naziv projekta	
objekat		POSLOVNI OBJEKAT Radionica za izradu PVC galanterije		broj >>1<<: PROJEKAT ARHITEKTURE	
mesto		Ruma, ul. Vuka Karadžića , k.p. 12889, k.o. Ruma			
investitor		" APC" D00, Ruma			
br. projekta		1-2/2025			
datum		02.2025			
br. crteža		1			
odg. projektant		dia. Erdeljac-Panic Snezana, licenca 300 252 03			

IZJAVLJENJE O
VRSTI DOKUMENTACIJE

Oznaka M
Egipsova i Jankić
d.o.o. za građevinarstvo
i projektovanje
11000 Beograd
Bulevar Oslobođenja 111
tel: 011 26 00 00 00
www.egipsova.com

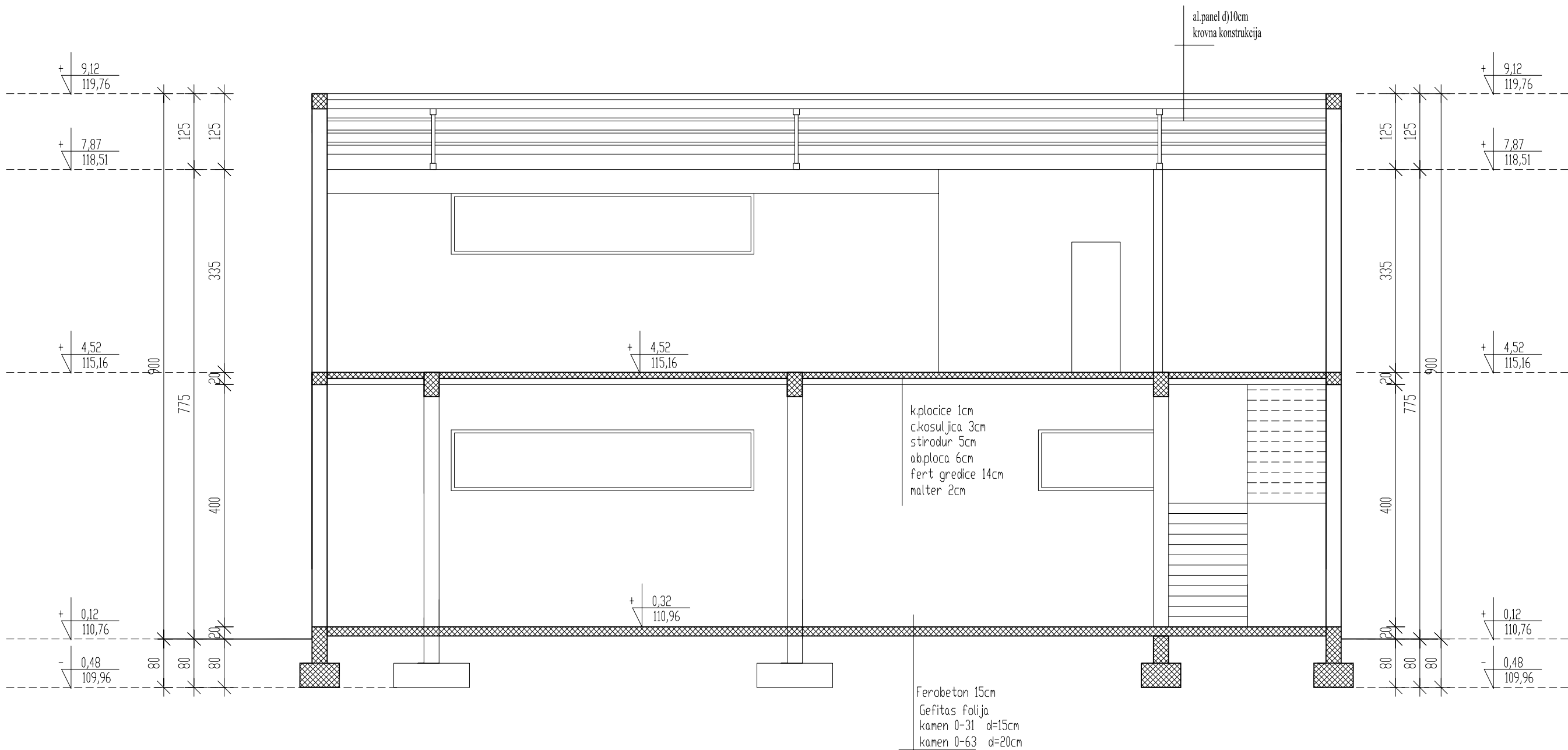






PRESEK A-A
R=1:75

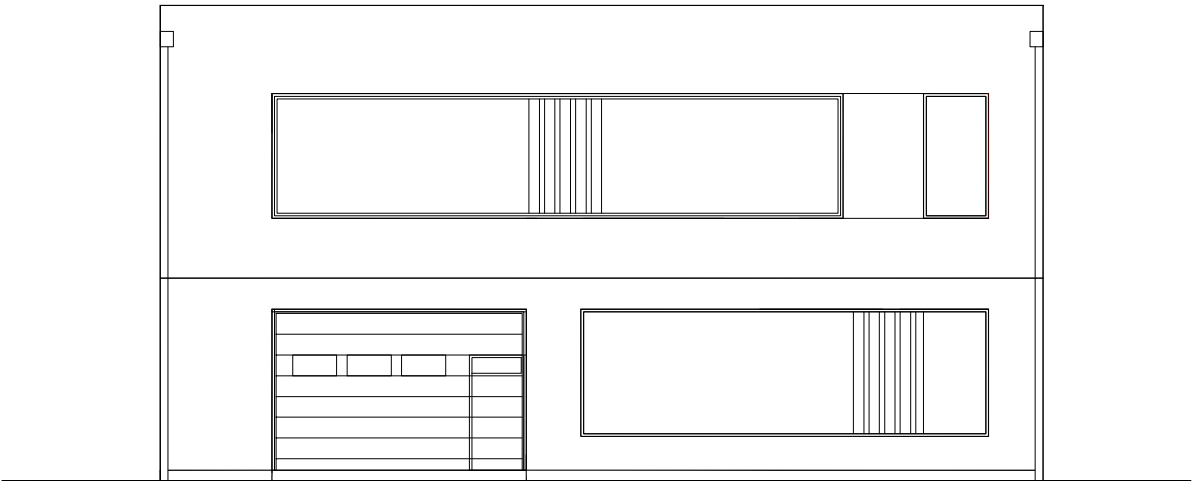
naziv lica koje je izradilo predmetni projekat	PROJEKTNi BIRO "STUDIO" RUMA ul. V.Dugosevica 100 Ruma tel.478-878	OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE (IDR)	
naziv crteža i razmera	PRESEK A-A	oznaka i naziv projekta broj >>1<<: PROJEKAT ARHITEKTURE	
objekat	POSLOVNI OBJEKAT Radionica za izradu PVC galanterije		
mesto	Ruma, ul. Vuka Karadžića , k.p. 12889, k.o. Ruma		
investitor	" APC" DOO, Ruma		
br. projekta	1-2/2025		
datum	02.2025		
br. crteža	1		
odg. projektant	dia. Ereljac-Panic Snezana, licenca 300 252 03		



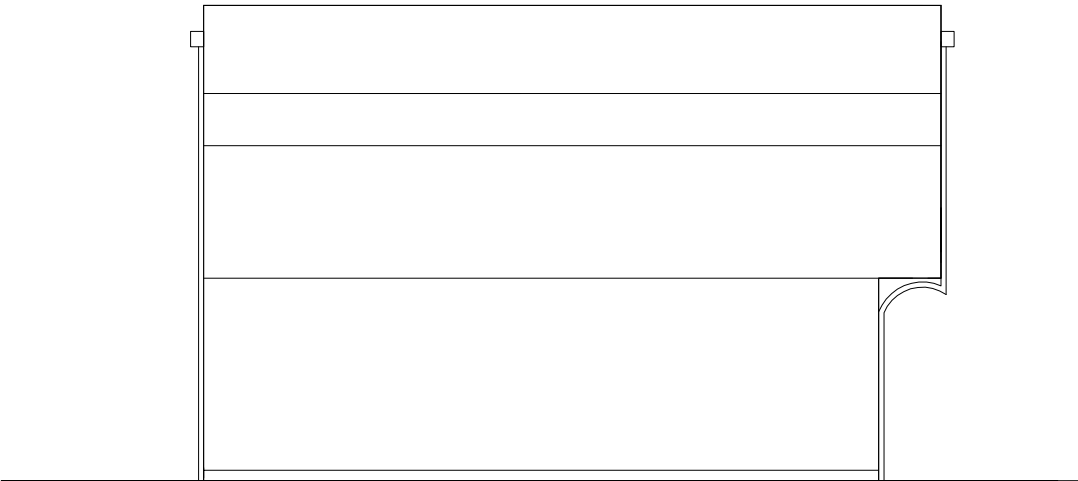
PRESEK B-B
R=1:75

naziv lica koje je izradilo predmetni projekat	PROJEKTNI BIRO "STUDIO" RUMA ul. V.Dugoševića 100 Ruma tel.478-878	OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE (IDR)
naziv crteža i razmera	PRESEK B-B	oznaka i naziv projekta
objekat	POSLOVNI OBJEKAT Radionica za izradu PVC galanterije	broj >>1<<: PROJEKAT ARHITEKTURE
mesto	Ruma, ul. Vuka Karadžića , k.p. 12889, k.o. Ruma	
investitor	" APC" D00, Ruma	
br. projekta	1-2/2025	
datum	02.2025	
br. crteža	1	
odg. projektant	dia. Erdeljac-Panic Snežana, licenca 300 252 03	

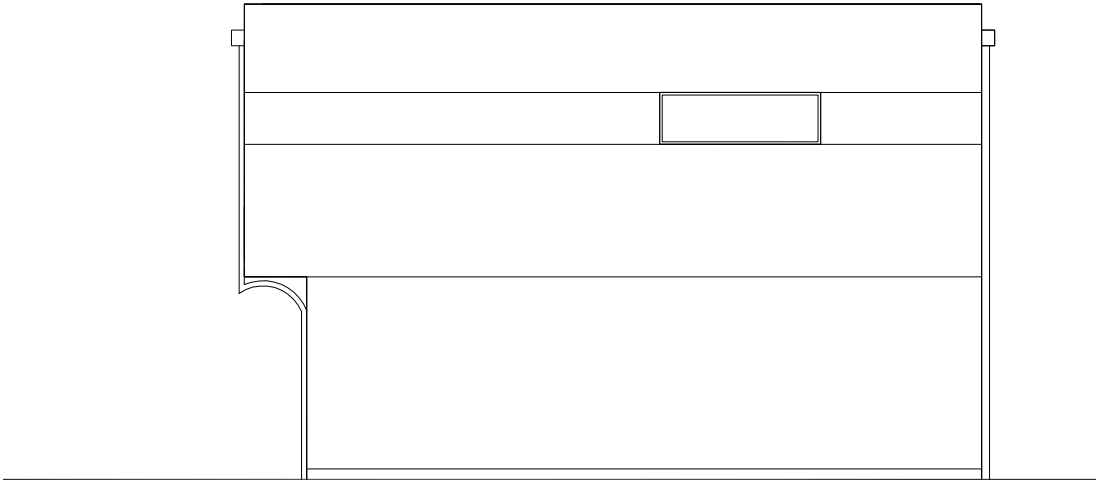
ULICNI IZGLED-SEVERNI



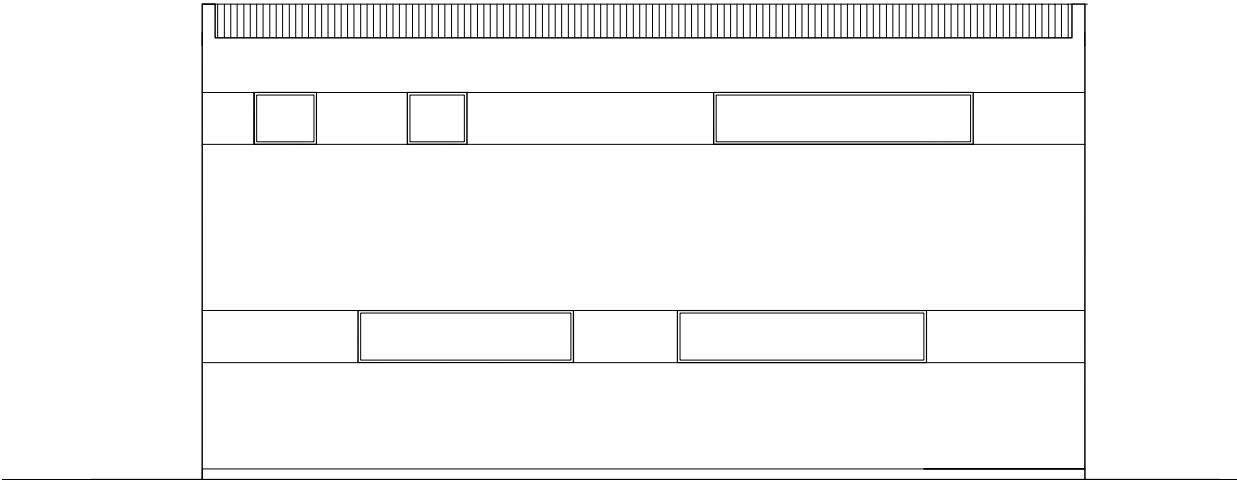
BOCNI IZGLED-ISTOCNI



DVORISNI IZGLED-ZAPADNI



IZGLED DO SUSEDA-JUŽNI



IZGLEDI
R=1:150

naziv lica koje je izradilo predmetni projekat	PROJEKTNI BIRO "STUDIO" RUMA ul. V.Dugoševića 100 Ruma tel.478-878	OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE (IDR)
naziv crteža i razmera	IZGLEDI	oznaka i naziv projekta
objekat	POSLOVNI OBJEKAT Radionica za izradu PVC galanterije	broj >> <<: PROJEKAT ARHITEKTURE
mesto	Ruma, ul. Vuka Karadžića , k.p. 12889, k.o. Ruma	
investitor	▪ APC" D00, Ruma	
br. projekta	1-2/2025	
datum	02.2025	
br. crteža	1	
odg. projektant	dia. Erdeljac-Panić Snežana, licenca 300 252 03	

