SAVADESIGN	SAVADESIGN DOO SREMSKA MITROVICA Sremska Mitrovica 22000 Svetog Dimitrija 19G, lokal 2 savadesign.sanja@gmail.com
Predmet: UP 01-10/26 Investitor: JP KOMUNALAC RUMA Primerak :1	

URBANISTIČKI PROJEKAT SA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKOM RAZRADOM LOKACIJE ZA IZGRADNjU POSLOVNOG OBJEKTA-RADIONICE ZA ODRŽAVANJE TERETNIH VOZILA SA GARAŽNIM PROSTOROM I REKONSTRUKCIJOM I DOGRADNJOM OBJEKATA–ZGRADE POSLOVNIH USLUGA U RUMI NA KATASTARSKIM PARCELAMA 5301/1, 5301/2 I 5301/3 K.O. RUMA

Sanja Županski Budečević 533182
Digitally signed by Sanja Županski Budečević 533182
Date: 2026.11.05 20:19:42 +01'00'

Goran Budečević 533183
Digitally signed by Goran Budečević 533183
Date: 2026.11.05 20:18:23 +01'00'

u Sremskoj Mitrovici,

oktobar 2026. god.

Direktor : Goran Budečević

SAVADESIGN DOO SREMSKA MITROVICA

Nosilac izrade urbanističkog projekta:

SAVADESIGN DOO SREMSKA MITROVICA
Svetog Dimitrija 19G, lokal 2
Sremska Mitrovica

Direktor :

Goran Budečević

Investitor :

JP KOMUNALAC RUMA

Odgovorni urbanista :

dipl.inž.arh. Sanja Župunski Budečević

Saradnici :

SADRŽAJ :

OPŠTI DEO :

rešenja
licenca-potvrda
izjava odgovornog urbaniste

PRILOZI :

katastarsko-topografski plan
kopija plana
list nepokretnosti

TEKSTUALNI DEO :

1. pravni i planski osnov
2. obuhvat urbanističkog projekta
3. uslovi izgradnje
4. numerički pokazatelji
5. način uređenja slobodnih i zelenih površina
6. način priključenja na infrastrukturnu mrežu
7. inženjerskogeološki uslovi
8. mere zaštite životne sredine
9. mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
10. protivpožarna zaštita
11. tehnički opis objekata
12. opšte odredbe

GRAFIČKI PRILOZI :

1. katastarsko-topografska karta sa granicom obuhvata ..... R 1:1000
2a. predlog preparcelacije ..... R 1:1000
2. situaciono rešenje, kompozicioni plan ..... R 1:1000
3. regulaciono nivelaciono rešenje lokacije ..... R 1:500
4. skupni prikaz tehničke infrastrukture. ..... R 1:500
5. idejna arhitektonska rešenja objekata..... R 1:50

PRETHODNI USLOVI I SAGLASNOSTI :

1. Informacija o lokaciji izdata od strane Opštinske uprave opštine Ruma, Odeljenje za urbanizam i građenje, broj :353-27-1/2026, datum: 03.07.2026.godine.

2. Tehnički podaci i uslovi za potrebe izrade urbanističkog projekta za izgradnju poslovnog objekta – radionice za teretna vozila sa garažnim prostorom, na katastarskoj parceli broj 5301/1, sa obuhvatom parcela 5301/2 i 5301/3, K.O. Ruma, izdati od strane JP „VODOVOD“ Ruma, broj: 2269/1, datum: 05.10.2026. godine.

3. Tehnički uslovi za izradu urbanističkog projekta za izgradnju poslovnog objekta – radionice za teretna vozila sa garažnim prostorom i rekonstrukcije i dogradnje postojećeg objekta, na katastarskoj parceli broj 5301/1, sa obuhvatom parcela 5301/2 i 5301/3, K.O. Ruma, izdati od strane JP „KOMUNALAC“ Ruma, broj: 6774, datum: 11.09.2026. godine.

4. Uslovi za izradu urbanističkog projekta za izgradnju poslovnog objekta – radionice za teretna vozila i rekonstrukcije i dogradnje postojećeg objekta, na katastarskim parcelama broj 5301/1, 5301/2 i 5301/3, K.O. Ruma, izdati od strane „ELEKTRODISTRIBUCIJA SRBIJE“ d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Ruma, broj: 2581200-D.07.17.-385367-26, datum: 25.09.2026. godine.

5. Tehnički uslovi za potrebe izrade urbanističkog projekta za izgradnju poslovnog objekta – radionice za teretna vozila, na katastarskoj parceli broj 5301/1K.O. Ruma, izdati od strane „TELEKOM SRBIJA“ a.d. Beograd, nadležna organizaciona jedinica za područje Rume, broj: D210-408413/1-2026, datum:11.09.2026. godine.

6. Uslovi i mere tehničke zaštite za izradu urbanističkog projekta za izgradnju poslovnog objekta – radionice za teretna vozila i rekonstrukcije i dogradnje postojećeg objekta, na katastarskim parcelama broj 5301/1, 5301/2 i 5301/3, K.O. Ruma, izdati od strane „ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE“ Sremska Mitrovica, broj: 552-07/2026-67-2, datum: 02.10.2026. godine.

7. Uslovi za izradu urbanističkog projekta za izgradnju poslovnog objekta – radionice za teretna vozila i rekonstrukcije i dogradnje postojećeg objekta, na katastarskim parcelama broj 5301/1, 5301/2 i 5301/3, K.O. Ruma, izdati od strane MUP-Sektor za vanredne situacije u Sremskoj Mitrovici, broj: 217-6728/26, datum: 17.08.2026. godine.

OPŠTI DEO

Република Србија
Агенција за привредне регистре

5000177240020

Регистар привредних субјеката
БД 52398/2020
Дана, 29.07.2020. 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, 31/2019), одлучујући о регистрационој пријави промене података код SAVADESIGN DOO ZA PROJEKTOVANJE I USLUGE U BRODOGRADNJI MAČVANSKA MITROVICA, матични број: 20337893, коју је поднео:

Име и презиме: Горан Будечевић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

SAVADESIGN DOO ZA PROJEKTOVANJE I USLUGE U BRODOGRADNJI MAČVANSKA MITROVICA

Регистарски/матични број: 20337893

и то следећих промена:

Промена пословног имена:
Брише се:
SAVADESIGN DOO ZA PROJEKTOVANJE I USLUGE U BRODOGRADNJI MAČVANSKA MITROVICA
Уписује се:
SAVADESIGN DOO ZA PROJEKTOVANJE I USLUGE U BRODOGRADNJI SREMSKA MITROVICA

Промена скраћеног пословног имена:
Брише се:
SAVADESIGN DOO MAČVANSKA MITROVICA
Уписује се:
SAVADESIGN DOO SREMSKA MITROVICA

Промена седишта привредног друштва:
Брише се:
Адреса: Александра Лале Станковића 46, Мачванска Митровица, Сремска Митровица, Србија
Уписује се:
Адреса: Светог Димитрија 19Г, локал 2, Сремска Митровица, 22000 Сремска Митровица, Србија

О б р а з л о ж е њ е

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 24.07.2020. године регистрациону пријаву промене података број БД 52398/2020 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 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

SAVADESIGN DOO SREMSKA MITROVICA
Sremska Mitrovica 22000
Svetog Dimitrija 19G, lokal 2
savadesign.sanja@gmail.com

broj : R02-10/26
oktobar 2026. god.
Sremska Mitrovica

REŠENJE

Ovim Rešenjem za odgovornog Urbanistu na izradi urbanističkog projekta sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju poslovnog objekta – radionice za održavanje teretnih vozila sa garažnim prostorom i rekonstrukciju i dogradnju postojećih objekata – zgrada za poslovne usluge, u Rumi, na katastarskim parcelama broj 5301/1, 5301/2 i 5301/3 K.O. Ruma, broj projekta UP 01-10/26, za potrebe Investitora JP Komunalac iz Rume, imenujem dipl.inž.arh. Sanja Župunski Budečević, broj licence 200 A0066219.

direktor :

Goran Budečević

Број: 02-12/2025-33316
Београд, 15.12.2025. године

На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025) Инжењерска комора Србије издаје

П О Т В Р Д У

Којом се потврђује да је Сања Е. Жупунски Будечевић, дипл. инж. арх. лиценца број

200A 00662 19

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 18.12.2026. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

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

М.П.

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Odgovorni urbanista Urbanističkog projekta sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju poslovnog objekta – radionice za održavanje teretnih vozila sa garažnim prostorom i rekonstrukciju i dogradnju objekata – zgrade poslovnih usluga u Rumi, na katastarskim parcelama broj 5301/1, 5301/2 i 5301/3 K.O. Ruma, Opština Ruma,

Sanja Župunski Budečević, dipl. inž. arh.

I Z J A V LJ U J E M

da je Urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije izrađen u skladu sa:

- Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 – ispr., 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – odluka US, 50/2013 – odluka US, 98/2013 – odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 i 80/2026);
- Članom 77. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, br. 32/2019, 47/2025 i 40/2026);
- Propisima donetim na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji;
- Važećim planskim dokumentima koji predstavljaju planski osnov za izradu predmetnog urbanističkog projekta.

Odgovorni urbanista: Sanja Župunski Budečević, dipl. inž. arh.

Broj licence: 200 A00662 19

Potpis:

Pečat:



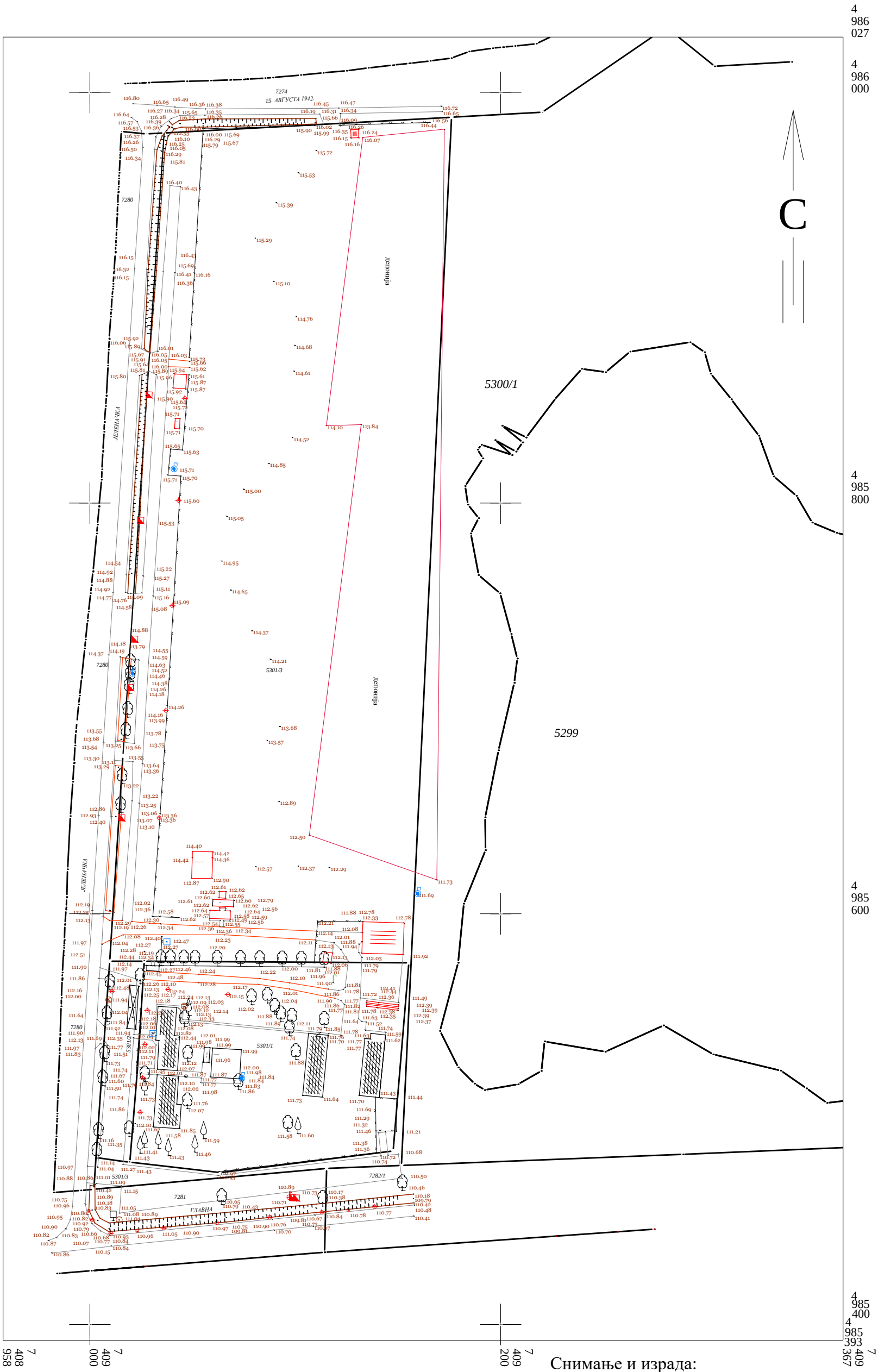
U Sremskoj Mitrovici, oktobar 2026. godine

PRILOZI

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД РУМА
К.О. Рума

Предмет бр: 952-094-67920/2026

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
к.п.бр. 5301/2, 5301/1, 5301/3 КО Рума



Датум: Август, 2026. године

РАЗМЕРА 1:2000

Снимање и израда:

ГЕО-ПРОЈЕКТ СМ
Д.О.О. ЗА ГЕОДЕЗИЈУ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ
Променада 14, 22000 Сремска Митровица, e-mail: geoprojektsm@mts.rs, Тел: 022/617-448

Мирослав Љ. Мирковић
Маст. инж. геодез.
01 0689 21
ГЕОДЕТСКА ЛИЦЕНЦА ПРВОГ РЕДА

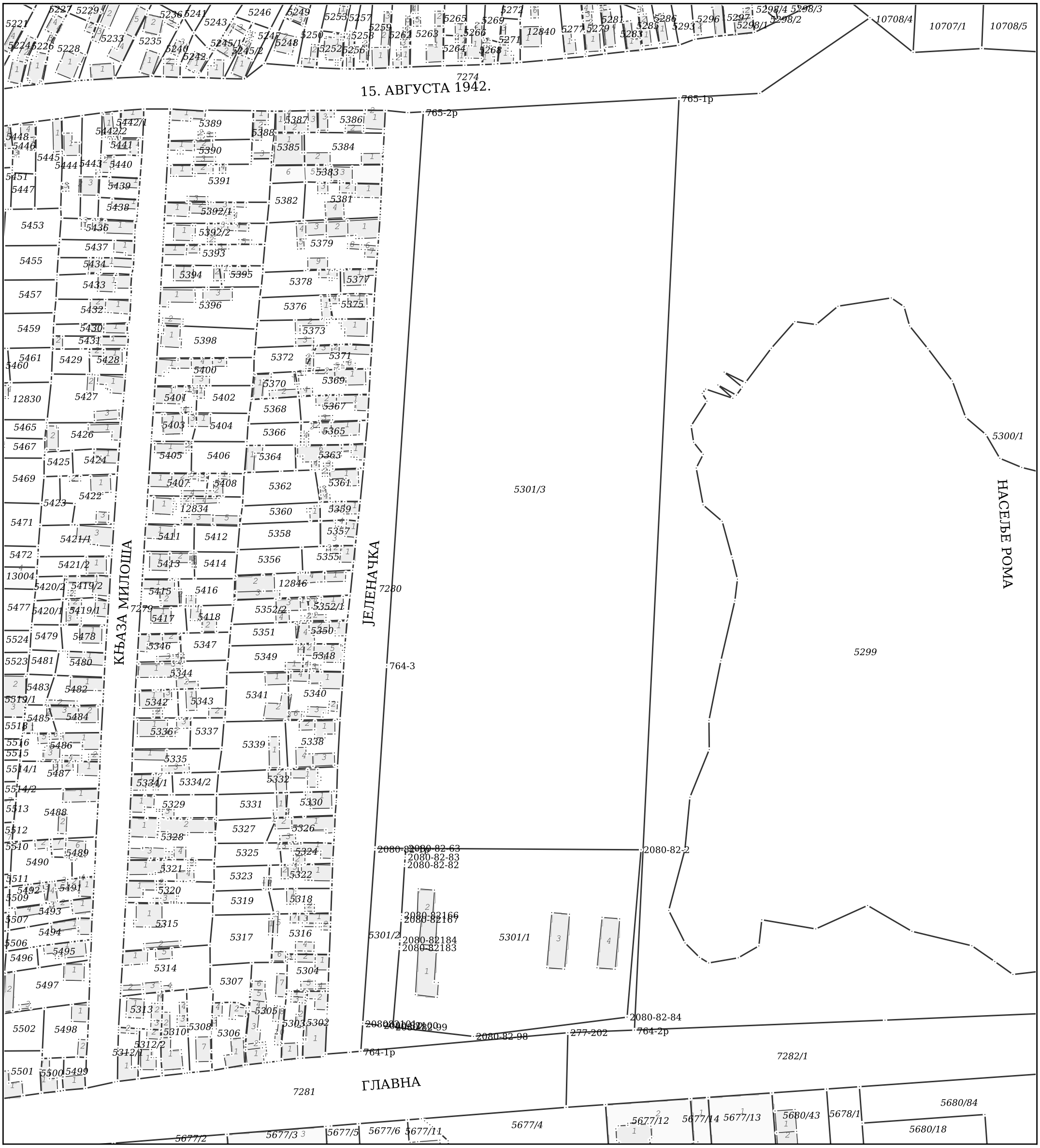
Д.о.о. за геодезију и инжењеринг
ГЕО ПРОЈЕКТ СМ
Сремска Митровица

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Рума
Железничка 10
Број: 952-094-67920/2026
КО: Рума

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА
издавање података

Размера штампе: 1:2000

Катастарска парцела број:
5301/2, 5301/1, 5301/3



Датум и време издавања:
04.08.2026 године у 09:35

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
Стручна овера
Slađana Vlačić Prica
04/08/2026 11:17:31

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
Коначна овера
Slađana Vlačić Prica
04/08/2026 11:24:34

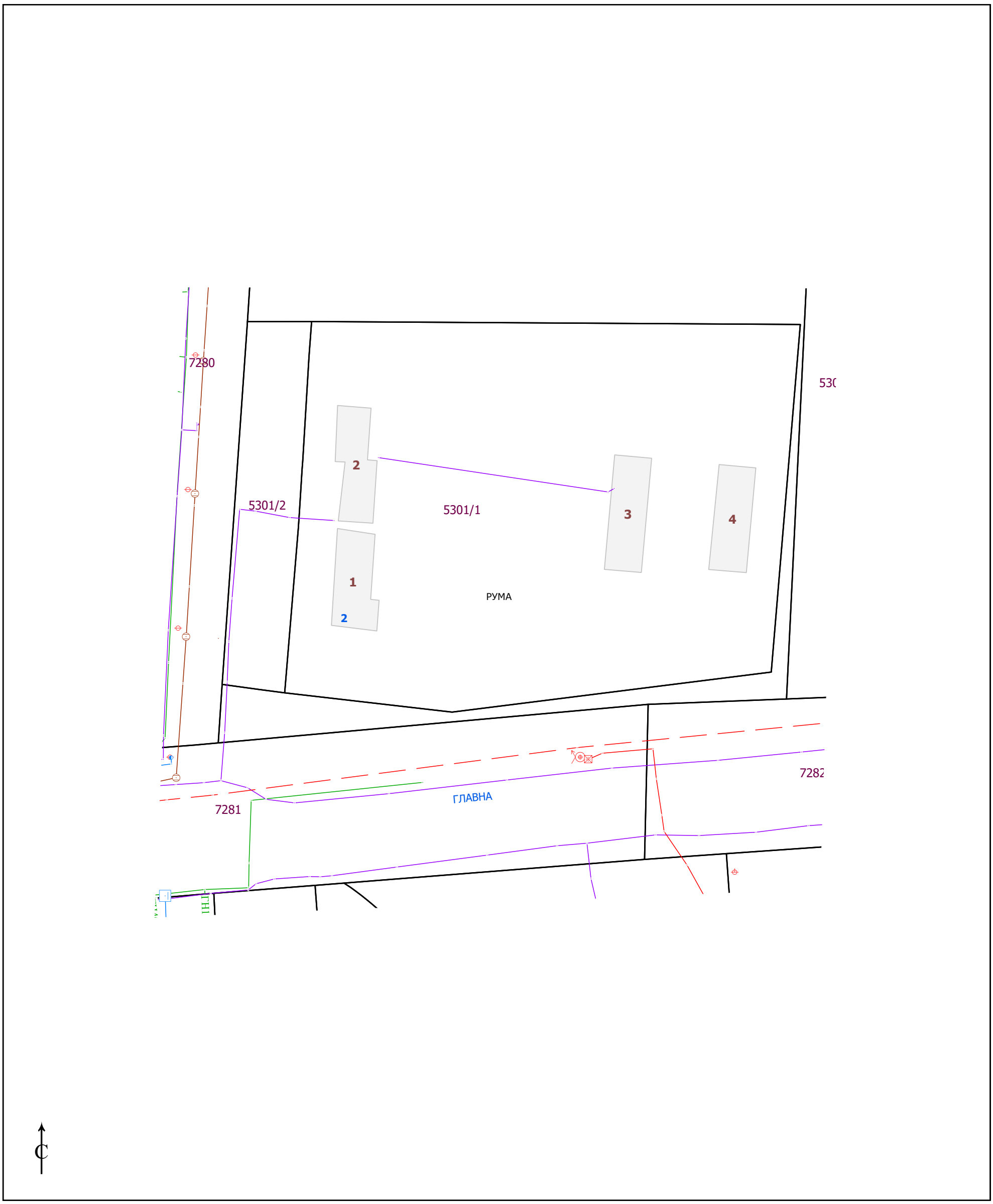
дштампа и примерак ориги ал ог електро ског докуме та

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Одељење за катастар инфраструктуре Нови Сад
Број: 956-302-22386/2026

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина РУМА

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.
Нови Сад
31.07.2026.године
Страна 1 од 1

Овлашћено лице

_____

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 5.11.2026. 12:14:29

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**c380af50-a255-4f89-89b9-28c295ca440c**
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	04.11.2026. 15:56
Служба:	РУМА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈЕЛЕНАЧКА
Број парцеле:	5301/1
Површина m²:	12582
Број извода (*):	11806

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	270

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ОПШТИНА РУМА
Лице уписано са матичним бројем:	**НЕ (више информација)**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	1
Назив улице:	ЈЕЛЕНАЧКА
Кућни број:	2
Кућни подброј:	
Површина m²:	270
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА
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: ОПШТИНА РУМА

Лице уписано са матичним бројем: **НЕ (више информација)**

Врста права: СВОЈИНА

Облик својине: ЈАВНА СВОЈИНА

Удео: 1/1

Назив: ЈП КОМУНАЛАЦ

Лице уписано са матичним бројем: **ДА**

Врста права: ПРАВО КОРИШЋЕЊА

Облик својине:

Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 5.11.2026. 12:15:38

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**87f1e3d3-c6c7-4b9a-881a-790a7a89348b**
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	04.11.2026. 15:56
Служба:	РУМА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈЕЛЕНАЧКА
Број парцеле:	5301/1
Површина m²:	12582
Број извода (*):	11806

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	267

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ОПШТИНА РУМА
Лице уписано са матичним бројем:	**НЕ (више информација)**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	2
Назив улице:	ЈЕЛЕНАЧКА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	267
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА
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: ОПШТИНА РУМА

Лице уписано са матичним бројем: **НЕ (више информација)**

Врста права: СВОЈИНА

Облик својине: ЈАВНА СВОЈИНА

Удео: 1/1

Назив: ЈП КОМУНАЛАЦ

Лице уписано са матичним бројем: **ДА**

Врста права: ПРАВО КОРИШЋЕЊА

Облик својине:

Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 5.11.2026. 12:16:15

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**47c95b32-441f-4793-9e2c-bf3e8eefe576**
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	04.11.2026. 15:56
Служба:	РУМА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈЕЛЕНАЧКА
Број парцеле:	5301/1
Површина m²:	12582
Број извода (*):	11806

Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	296

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ОПШТИНА РУМА
Лице уписано са матичним бројем:	**НЕ (више информација)**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	3
Назив улице:	ЈЕЛЕНАЧКА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	296
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА
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: ОПШТИНА РУМА

Лице уписано са матичним бројем: **НЕ (више информација)**

Врста права: СВОЈИНА

Облик својине: ЈАВНА СВОЈИНА

Удео: 1/1

Назив: ЈП КОМУНАЛАЦ

Лице уписано са матичним бројем: **ДА**

Врста права: ПРАВО КОРИШЋЕЊА

Облик својине:

Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 5.11.2026. 12:16:41

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**c6196998-24db-45c6-b2c7-4da38964c760**
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	04.11.2026. 15:56
Служба:	РУМА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈЕЛЕНАЧКА
Број парцеле:	5301/1
Површина m²:	12582
Број извода (*):	11806

Подаци о делу парцеле

Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	273

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ОПШТИНА РУМА
Лице уписано са матичним бројем:	**НЕ (више информација)**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	4
Назив улице:	ЈЕЛЕНАЧКА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	273
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА
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: ОПШТИНА РУМА

Лице уписано са матичним бројем: **НЕ (више информација)**

Врста права: СВОЈИНА

Облик својине: ЈАВНА СВОЈИНА

Удео: 1/1

Назив: ЈП КОМУНАЛАЦ

Лице уписано са матичним бројем: **ДА**

Врста права: ПРАВО КОРИШЋЕЊА

Облик својине:

Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 5.11.2026. 12:16:59

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**42c2e830-e64f-49e0-aa94-65cd55cb3a64**
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	04.11.2026. 15:56
Служба:	РУМА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈЕЛЕНАЧКА
Број парцеле:	5301/1
Површина m²:	12582
Број извода (*):	11806

Подаци о деловима парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	270
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	267
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	296
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	273
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	11476

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ОПШТИНА РУМА
Лице уписано са матичним бројем:	**НЕ (више информација)**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА

Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 5.11.2026. 12:18:06

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**56712da3-3b9c-470e-bc65-817cd442b940**
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	04.11.2026. 15:56
Служба:	РУМА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈЕЛЕНАЧКА
Број парцеле:	5301/3
Површина m²:	59543
Број извода (*):	11806

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ПИЈАЦА
Површина m²:	59543

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ОПШТИНА РУМА
Лице уписано са матичним бројем:	**НЕ (више информација)**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 5.11.2026. 12:17:28

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**3a25fc5a-ced3-4755-9e0d-8fcc85e6ab93**
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	04.11.2026. 15:56
Служба:	РУМА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈЕЛЕНАЧКА
Број парцеле:	5301/2
Површина m²:	1644
Број извода (*):	11806

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	1644

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ОПШТИНА РУМА
Лице уписано са матичним бројем:	**НЕ (више информација)**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	1
Назив улице:	ЈЕЛЕНАЧКА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	1644
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПАРКИНГ
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ

Број етажа под земљом:

Број етажа приземље:

Број етажа над земљом:

Број етажа поткровље:

Имаоци права на објекту

Назив:	ОПШТИНА РУМА
Лице уписано са матичним бројем:	**НЕ (више информација)**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1
Назив:	ЈП КОМУНАЛАЦ
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	15.12.2009.
Трајање терета:	

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

TEKSTUALNI DEO

Na osnovu članova od 60. do 64. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. Glasnik RS“ broj 72/2009, 81/2009 – ispr., 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – odluka US, 50/2013 – odluka US, 98/2013 – odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019- dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 i 80/2026) i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 32/2019, 47/2025 i 40/2026), članovi izrađen je:

URBANISTIČKI PROJEKAT SA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKOM RAZRADOM LOKACIJE ZA IZGRADNjU POSLOVNOG OBJEKTA-RADIONICE ZA ODRŽAVANJE TERETNIH VOZILA SA GARAŽNIM PROSTOROM I REKONSTRUKCIJOM I DOGRADNJOM OBJEKATA–ZGRADE POSLOVNIH USLUGA U RUMI NA KATASTARSKIM PARCELAMA 5301/1, 5301/2 I 5301/3 K.O. RUMA

TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. POVOD I CILj IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Urbanistički projekat je izrađen kao urbanističko-arhitektonska razrada lokacije koja obuhvata formirane katastarske parcele broj 5301/1, 5301/2 i 5301/3 K.O. Ruma, u građevinskom području naselja Ruma, na lokalitetu Vašarište i predstavlja osnov za ishodovanje Lokacijskih uslova.

Predmet i cilj Urbanističkog projekta je izgradnja poslovnog objekta-radionice za održavanje teretnih vozila sa garažnim prostorom i rekonstrukcija i dogradnja zgrada poslovnih usluga (objekti 3. i 4. u Listu nepokretnosti), na katastarskoj parceli broj 5301/1 K.O. Ruma (vlasništvo opština Ruma), kojim će se bliže definisati uslovi za izgradnju novog objekta, kao i rekonstrukciju i dogradnju postojećih objekata, uslovi priključenja na infrastrukturu kao i uređenje parcele, a za potrebe investitora JKP Komunalac Ruma iz Rume.

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta : Plan generalne regulacije Rume („Službeni list opština Srema“, br. 32/2021, 2/2023, 9/2024, 7/2025-tehnička ispravka, 2/2026 i 13/26-tehnička ispravka).

Predmetne katastarske parcele u obuhvatu urbanističkog projekta nalaze se u građevinskom području naselja Ruma, severoistočno od centra Rume, u okviru urbanističkog bloka 1-7-2 (kompleks JKP Komunalac) i delom 1-7-1 (vašarište), namenjene za komunalne površine.

Na katastarskoj parceli 5301/1 čiji je korisnik JKP Komunalac Ruma, postoje izgrađeni objekti, koji se se koriste u svrhu komunalnih delatnosti. Zbog potrebe za povećanjem prostornih kapaciteta za obavanje delatnosti planirana je izgradnja novog objekta i rekonstrukcija i dogradnja postojećih objekata, kao i uređenje i unapređenje površina i prostora kompleksa.

Kako bi se formirala funkcionalna celina oko kompleksa predviđena je parcelacija i preparcelacija katastarskih parcela broj 5301/1, 5301/2, i 5301/3.

1.1 PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta:

- Zakon o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 – ispr., 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – odluka US, 50/2013 – odluka US, 98/2013 – odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025), članovi 60., 61., 62., 63. i 64.
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, br. 32/2019), čl. 76. i 77.
-
- Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Službeni glasnik RS“, br. 22/2015).

- Pravilnik o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama («Sl.glasnik RS« br. 22/2015).

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta:

- **Plan generalne regulacije Rume** („Službeni list opština Srema“, br. 32/2021, 2/2023, 9/2024, 7/2025-tehnička ispravka, 2/2026 i 13/26-tehnička ispravka).

2. OBUHVAT, ANALIZA I VALORIZACIJA PROSTORA

-Položaj i opis predmetnih parcela

Predmetne katastarske parcele u obuhvatu urbanističkog projekta nalaze se u građevinskom području naselja Ruma, u okviru urbanističkog bloka 1-7-2 (kompleks JKP Komunalac) i delom 1-7-1 (vašarište), severoistočno od centra Rume. Pravac prostiranja duže osovine je u pravci sever-jug.

Obuhvat urbanističkog projekta čine katastarske parcele broj 5301/1, 5301/2 i 5301/3 K.O. Ruma, dok je izgradnja novog poslovnog objekta – radionice za održavanje teretnih vozila sa garažnim prostorom, kao i rekonstrukcija i dogradnja postojećih zgrada poslovnih usluga, predviđena na katastarskoj parceli broj 5301/1 K.O. Ruma. Predmetna katastarska parcela broj 5301/1 K.O. Ruma namenjena je obavljanju poslovnih i komunalnih delatnosti za potrebe investitora JKP „Komunalac“ Ruma.



Ortofoto snimak predmetnih parcela

Predmetne katastarske parcele br. 5301/1, 5301/2 i 5301/3 K.O. Ruma se graniče sa sledećim susednim parcelama:

Predmetna katastarska parcela br. **5301/1** K.O. Ruma graniči se:

- sa svoje severne strane graniči se sa katastarskom parcelom br. 5301/3 koja se u Katastru Nepokretnosti vodi kao gradsko građevinsko zemljište (pijaca), javna svojina, opština Ruma .

- sa svoje istočne strane graniči se sa katastarskom parcelom broj 5300/1 koja se u Katastru Nepokretnosti vodi kao gradsko građevinsko zemljište (pašnjak 2.klase), javna svojina, opština Ruma.

- sa svoje južne strane graniči se sa katastarskom parcelom broj 5301/3 koja se u Katastru Nepokretnosti vodi kao gradsko građevinsko zemljište (pijaca), javna svojina, opština Ruma .

- sa svoje zapadne strane graniči se sa katastarskom parcelom broj 5301/2 koja se u Katastru Nepokretnosti vodi kao gradsko građevinsko zemljište (zemljište pod zgradom i drugim objektom-parking), javna svojina, opština Ruma .

Predmetna katastarska parcela br. **5301/2** K.O. Ruma graniči se:

- sa svoje severne strane graniči se sa katastarskom parcelom br. 5301/3 koja se u Katastru Nepokretnosti vodi kao gradsko građevinsko zemljište (pijaca), javna svojina, opština Ruma .

- sa svoje istočne strane graniči se sa katastarskom parcelom broj 5301/1 koja se u Katastru Nepokretnosti vodi kao gradsko građevinsko zemljište (zemljište pod zgradom i drugim objektom i zemljište uz zgradu i drugi objekat), javna svojina, opština Ruma, sa pravom korišćenja na objektima u korist JP Komunalac.

- sa svoje južne strane graniči se sa katastarskom parcelom broj 5301/3 koja se u Katastru Nepokretnosti vodi kao gradsko građevinsko zemljište (pijaca), javna svojina, opština Ruma .

- sa svoje zapadne strane graniči se sa katastarskom parcelom broj 7280 koja se u Katastru Nepokretnosti vodi kao gradsko građevinsko zemljište (zemljište pod zgradom i drugim objektom-ulica), javna svojina, opština Ruma .

Predmetna katastarska parcela br. **5301/3** K.O. Ruma graniči se:

- sa svoje severne strane graniči se sa katastarskom parcelom br. 7274 koja se u Katastru Nepokretnosti vodi kao gradsko građevinsko zemljište (zemljište pod zgradom i drugim objektom-ulica 15. Avgusta 1942-e), javna svojina, opština Ruma.

- sa svoje istočne strane graniči se sa katastarskom parcelom broj 5300/1 koja se u Katastru Nepokretnosti vodi kao gradsko građevinsko zemljište (pašnjak 2.klase), javna svojina, opština Ruma.

- sa svoje južne strane graniči se jednim delom sa katastarskim parcelama broj 5301/2 koja se u Katastru Nepokretnosti vodi kao gradsko građevinsko zemljište (zemljište pod zgradom i drugim objektom-parking), javna svojina, opština Ruma i 5301/1 koja se u Katastru Nepokretnosti vodi kao gradsko građevinsko zemljište (zemljište pod zgradom i drugim objektom i zemljište uz zgradu i drugi objekat), javna svojina, opština Ruma. Svojom krajnjom južnom granicom graniči se i sa katastarskim parcelama broj 7281 koja se u Katastru Nepokretnosti vodi kao gradsko građevinsko zemljište (zemljište pod zgradom i drugim objektom-ulica Glavna), javna svojina, opština Ruma i katastarskom parcelom

broj 7282/1 koja se u Katastru Nepokretnosti vodi kao gradsko građevinsko zemljište (zemljište pod zgradom i drugim objektom-ulica Glavna), javna svojina, opština Ruma.

Podaci o predmetnim katastarskim parcelama su dati u tabeli br. 1. na osnovu prepisa iz lista nepokretnosti broj 11806.

3.1. Podaci o katastarskim parcelama

Tabela 1.

Broj kat. parcele	Površina m²	Broj dela parcele	Vrsta zemljišta	Kultura	Površina dela m²	Oblik svojine
5301/1	12.582	1	gradsko građevinsko zemljište	zemljište pod zgradom i drugim objektom	270	javna svojina
		2	gradsko građevinsko zemljište	zemljište pod zgradom i drugim objektom	267	javna svojina
		3	gradsko građevinsko zemljište	zemljište pod zgradom i drugim objektom	296	javna svojina
		4	gradsko građevinsko zemljište	zemljište pod zgradom i drugim objektom	273	javna svojina
		5	gradsko građevinsko zemljište	zemljište uz zgradu i drugi objekat	11.467	javna svojina
5301/2	1.644	1	gradsko građevinsko zemljište	zemljište pod zgradom i drugim objektom	1.644	javna svojina
5301/3	59.543	1	gradsko građevinsko zemljište	pijaca	59.543	javna svojina
Ukupno	**73.769**					

Granica obuhvata urbanističko-arhitektonske razrade lokacije projekta sa prikazom susednih parcela je data u grafičkom prilogu br. 1 (katastarsko-topografska karta sa granicom obuhvata).

3. USLOVI GRADNJE

3.1. Prostorna organizacija, namena i funkcionalnost rešenja

Prostorna organizacija kompleksa JKP „Komunalac“ Ruma definisana je u skladu sa postojećom izgrađenošću, planiranim sadržajima i funkcionalnim potrebama investitora.
Obuhvat Urbanističkog projekta čine katastarske parcele broj 5301/1, 5301/2, 5301/3, deo katastarske parcele 7274 i katastarska parcela broj 7280 K.O. Ruma, ukupne površine 88.729 m², dok površina urbanističko-arhitektonske razrade lokacije iznosi 73.769 m².

Predmetni kompleks nalazi se na lokalitetu Vašarište, u okviru urbanističkog bloka 1-7-2, namenjenog komunalnim delatnostima.
Osnovna koncepcija prostorne organizacije zasniva se na zadržavanju postojećih objekata i unapređenju funkcionalne organizacije kompleksa, izgradnjom novog poslovnog objekta, rekonstrukcijom i dogradnjom postojećeg objekta, kao i rekonstrukcijom i uređenjem pripadajućih saobraćajnih, manipulativnih i zelenih površina.

Kako bi se formirala funkcionalna celina oko kompleksa predviđena je parcelacija i preparcelacija katastarskih parcela broj 5301/1, 5301/2, i 5301/3.

Postojeći objekti

U okviru kompleksa JKP „Komunalac“ na katastarskoj parceli broj 5301/1, zadržavaju se četiri postojeće zgrade poslovnih usluga, spratnosti P+0, sa nepromenjenom namenom (objekti broj 1,2,3, i 4 u listu nepokretnosti).
Postojeći objekti predstavljaju deo funkcionalne celine komunalnog kompleksa. Objekti 1 i 2 zadržavaju se u skladu sa prikazanim situacionim rešenjem. Objekti broj 3 i 4 su predmet rekonstrukcije i dogradnje radi unapređenja prostornih i funkcionalnih uslova za obavljanje delatnosti investitora.
Na katastarskoj parceli broj 5301/2 izgrađen je objekat-nadstrešnica, koji se zadržava i koji nije evidentiran u katastarskom operatu.
Na katastarskoj parceli 5301/3 postoje izgrađeni objekti, čija namena nije poznata, koji se zadržavaju i koji nisu evidentirani u katastarskom operatu.

Planirani objekti

Na katastarskoj parceli broj 5301/1 K.O. Ruma predviđena je izgradnja novog poslovnog objekta – radionice za održavanje teretnih vozila sa garažnim prostorom, spratnosti P+0, ukupne bruto površine 240 m².
Novoplanirani objekat nalazi se u severo-istočnom delu izgrađenog kompleksa, uz interne saobraćajne i manipulativne površine, čime se obezbeđuje odgovarajući pristup teretnim vozilima.
Radionica je namenjena održavanju i garažiranju vozila koja se koriste za obavljanje komunalnih delatnosti.
Objekat broj 3 i 4 u listu nepokretnosti, zgrade poslovnih usluga su predviđene za rekonstrukciju i dogradnju, izgradnjom aneksa koji će sa njima formirati celinu. Objekti će zadržati postojeću spratnost P+0 i visinu. Bruto površina dogradnje iznosi 392 m².

Situacionim rešenjem dato je konačno rešenje položaja projektovanih objekata (**grafički prilog br. 2**), saobraćajne i manipulativne površine i zelene površine.

Na predmetnoj lokaciji, za potrebe investitora JKP „Komunalac“ Ruma, potrebno je predvideti:

Građevinski objekti:

- izgradnja poslovnog objekta – radionice za održavanje teretnih vozila sa garažnim prostorom;
- rekonstrukcija i dogradnja postojećih zgrada poslovnih usluga.

Uređenje kompleksa:

- interne saobraćajnice i manipulativne površine;
- parking površine;
- uređene slobodne i zelene površine;
- potrebna komunalna i druga infrastruktura.

3.2. Planirana regulacija i nivelacija

Regulaciono rešenje predmetnog prostora definisano je u skladu sa Planom generalne regulacije Rume, postojećim katastarskim stanjem, planiranom namenom površina i predloženim urbanističko-arhitektonskim rešenjem kompleksa JKP „Komunalac“ Ruma.
Regulacija prostora zasniva se na razgraničenju površina, definisanju regulacionih i građevinskih linija, kao i utvrđivanju granica građevinskih parcela kroz planiranu parcelaciju i preparcelaciju.
Prema postojećem stanju teren je u blagom padu od severne (+112.00 mnv) prema južnoj strani (+111.00 mnv).
Građevinska linija postojećih objekata u odnosu na regulacionu liniju prema ulici Jelenačka je približno 26,0 m. Novoplanirani objekat je uvučen u odnosu na istu regulacionu liniju oko 132 m. Građevinska linija planirane dogradnje iznosi oko 98 m, prema ulici Jelenačka. Projektovani objekti definisani su apsolutnim koordinatama na parceli prema grafičkom prilogu broj 3 (Regulaciono nivelaciono rešenje lokacije).
Predmetna parcela 5301/1 na kojoj je kompleks JP Komunalac, ima postojeće saobraćajne priključke prema ulici Jelenačka, preko susedne parcele 5301/2, koja predstavlja parking prostor sa internom saobraćajnicom. Planirano je usklađivanje postojećih saobraćajnih priključaka i parking prostora sa važećim propisima i potrebama na najracionalniji način. Glavna interna saobraćajnica unutar parcele izvodiće se sa severne strane parcele.

3.3. Planirana parcelacija

U okviru obuhvata urbanističko-arhitektonske razrade lokacije, koji čine katastarske parcele broj 5301/1, 5301/2 i 5301/3 K.O. Ruma, predviđena je promena postojećih katastarskih granica kroz postupak parcelacije i preparcelacije prema Elaboratu geodetskih radova i Projektu preparcelacije, a u svemu prema Zakonu o planirani i izgradnji i Pravilniku o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

Parcelacija i preparcelacija planiraju se radi formiranja građevinskih parcela odgovarajuće površine i oblika, u skladu sa planiranom namenom prostora, postojećom izgrađenošću i predloženim urbanističko-arhitektonskim rešenjem.

Predložena parcelacija i preparcelacija prikazane su na odgovarajućem grafičkom prilogu Urbanističkog projekta.

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

Tabela 1: Bilans planiranih površina u obuhvatu urbanističkog projekta

Bilans površina	**m2**	**procenat**
Površina obuhvata UP-a	**88.729**	**100 %**
Površina javne namene	73.308	82,62 %
Površine ostalih namena	15.421	17,38 %
Površina parcele A	**15.421**	**100 %**
Izgrađena površina	1.738	11,27 %
Saobraćajne i manipulativne površine i pešačke i druge površine	4.005	25,97 %
Zelenilo	9.678	62,76 %

Prostorni parametri posmatrano u odnosu na predmetne parcele su:

- Indeks zauzetosti parcele Si: **11,27%** (nije definisano PGR)
- Indeks izgrađenosti parcele Ki : **0,11** (nije definisano PGR)
- Učešće saobraćajnih i manipulativnih površina: **25,97%**
- Učešće zelenih površina: **62,76%**

Predloženim urbanističkim rešenjem obezbeđeno je racionalno korišćenje građevinskog zemljišta, uz značajno učešće zelenih površina i odgovarajuće saobraćajne i manipulativne površine za potrebe funkcionisanja komunalnog kompleksa.

5. NAČIN UREĐENjA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Slobodne površine ispred i oko objekta su delovi saobraćajne infrastrukture, odnosno kolsko manipulativne površine, pešačke staze i zelenilo.
U okviru predmetnog kompleksa zastupljene su slobodne i zelene površine (staklenik) koje je potrebno unaprediti i uskladiti sa karakterom prostora uz poštovanje svih zakonskih propisa i normativa.
Pri izboru biljnog materijala potrebno je posebno obratiti pažnju na njihovu zaštitnu, meliorativnu i sanitarno-higijensku funkciju. Izbor dendrološkog materijala orijentisati na autohtone vrste.
Osnovna koncepcija uređenja zasniva se na očuvanju postojećih zelenih površina, njihovom dopunjavanju odgovarajućim biljnim vrstama i formiranju funkcionalno i estetski uređenog prostora, uz obezbeđivanje nesmetanog odvijanja komunalnih delatnosti.
Postojeće kvalitetno visoko rastinje potrebno je zadržati u najvećoj mogućoj meri, uz sprovođenje odgovarajućih mera nege i održavanja. Na površinama predviđenim za novo ozelenjavanje planira se sadnja odgovarajućih vrsta drveća, ukrasnog šiblja i formiranje travnatih površina.
Uz interne saobraćajnice i manipulativne površine moguće je formiranje linijskog zelenila, odnosno drvoreda i zelenih pojaseva, radi poboljšanja mikroklimatskih uslova, smanjenja uticaja prašine i vizuelnog razdvajanja pojedinih funkcionalnih celina.
Prilikom planiranja sadnje potrebno je voditi računa o položaju podzemnih i nadzemnih instalacija, preglednosti saobraćajnih površina, kao i o potrebnom prostoru za kretanje i manevrisanje teretnih vozila.
Slobodne površine neposredno uz postojeće i planirane objekte uređuju se u skladu sa njihovom namenom, uz obezbeđivanje odgovarajućih pešačkih pristupa i nesmetanog održavanja objekata.
Posebnu pažnju potrebno je posvetiti uređenju prostora oko novoplanirane radionice za održavanje teretnih vozila sa garažnim prostorom, pri čemu zelene površine ne smeju ometati pristup vozilima, manipulaciju i funkcionisanje objekta.

6. NAČIN PRIKLjUČENjA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU I OBJEKTE

U okviru kompleksa postoje infrastrukturni sistemi koji služe za funkcionisanje postojećih sadržaja, koje potrebno unaprediti prema važećim propisima i potrebama na najracionalniji način uz saglasnost i po uslovima nadležnih organa i institucija.

6.1. Saobraćajna infrastruktura

Predmetna parcela 5301/1 na kojoj je kompleks JP Komunalac, ima postojeće saobraćajne priključke, sa zapadne strane, prema ulici Jelenačka, preko susedne parcele 5301/2, koja predstavlja parking prostor sa internom saobraćajnicom. Izvedene priključke i parkin prostor treba rekonstruisati i prilagoditi važećim tehničkim propisima i normama.

Planirano je da priključci imaju širinu 5 m, i preko njih da se pristupa internoj saobraćajnici sa uređenim parking prostorom i internoj saobraćajnici koja vodi do dela kompleksa koji predstavljaju radni prostori, ispred kojih će se izvesti manipulativne površine. Postojeće pešačke staze i pristupe objektima je potrebno takođe unaprediti i uskladiti sa potrebama korisnika a važećim tehničkim propisima i normama. Planirano je da se nakon uređenja parking prostora ostvari 29 parking mesta (2,5x5,0 m) za automobile i 2 parking mesta za invalide (3,7 x5,0 m).
Teretna vozila za zaustavljanje i druge potrebe koristiće betonski plato i garažu kompleksa.
Svi elementi planiranog regulacionog i nivelacionog rešenja definisani su u grafičkom prilogu crtež br. 3 – regulaciono nivelaciono rešenje lokacije**,** uključujući i tabelarni prikaz planiranih tačaka objekta i saobraćajnice u apsolutnim koordinatama.

6.2. Vodovodna i hidrantska mreža

Zapadnom stranom putnog pojasa u ulici Jelenačka, bliže trotoaru, pruža se vodovodna mreža AC Ø 100 mm. Postojeći kompleks je priključen na vodovodnu mrežu u ulici Jelenačka, sa priključkom dimenzija Ø50 mm. Merenje zahvaćene vode vrši se vodomerom smeštenom u vodomernom oknu koje je locirano ispred ulaza u postojeći objekat zgrade poslovni usluga (objekat broj 2 u listu nepokretnosti i na grafičkom prilogu).
Snadbevanje planiranog objekta radionice sa garažnim prostorom će se takođe izvesti preko postojećeg priključka kompleksa. Hidrantska mreža nije izvedena. Neophodno je proveriti požarno opterećenje i namenu postojećih objekata i planiranih i odrediti potrebu za spoljnom i unutrašnjom hidrantskom mrežom pri izradi projektne dokumentacije za građevinsku dozvolu, kako bi se ispunili uslovi koji su propisani u Pravilniku o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara („Službeni glasnik RS“, br. 3/2018)**.**

6.3. Mreža fekalne i atmosferske kanalizacije

Na predmetnoj lokaciji izvedena je fekalna kanalizacija sa priključkom na kanalizacionu mrežu u ulici Jelenačka Ø 200 mm. Planirani objekti će se takođe priključiti na postojeći priključak preko revizionog okna na priključnom vodu fekalne kanalizacije. Za eventualne tehnološke otpadne vode (sa zamašćenih i zauljenih površina) investitor mora predvideti predtretman istih na sopstvenoj lokaciji (separator masti i ulja na kolsko manipulativnoj površini).
Odvođenje vode sa planiranih objekata i kolsko manipulativnih površina izvodiće se upuštanjem u zelenu površinu na parceli.

6.4. Elektroenergetska mreža

Predmetna lokacija poseduje priključak na elektroenergetsku mrežu preko postojećeg ormana, mernog mesta na fasadi objekta u ulici Jelenačka (objekat broj 2 u listu nepokretnosti i na grafičkom prilogu). Mestom vezivanja priključka na sistem-NN sabirnice u ZTS 20/0,4 kv “Vašarište“ u ulici Glavna. Maksimalna snaga trofaznog brojila iznosi 17,25 kw. Planirani objekti će se priključiti na postojeće brojilo pod uslovom da se ne premaši prethodno odobrena snaga od 17,25 kw. Bliže uslove za projektovanje i priključenje, kao podlogu za građevinsku dozvolu Ogranak Elektrodistribucija Ruma će propisati u redovnom postupku u objedinjenoj proceduri.

6.5. Telekomunikaciona mreža

U okviru kompleksa postoji izgrađena podzemna EKM (elektrokomunikaciona mreža), priključni optički i bakarni kablovi za postojeće objekte. Unutrašnju TK instalaciju u buduće izgrađenim objektima prilagoditi podzemnom razvodu, jer će s priključenje na TK mrežu izvesti podzemno na optičku mrežu.
Projektovanje TT mreže izvesti u svemu prema uslovima nadležnog preduzeća (Telekom Srbija).
Sva ukrštanja i paralelna vođenja instalacija uraditi u skladu sa tehničkim propisima i normativima.

7. INŽENjERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Prema postojećem stanju teren je u blagom padu od severne (+112.00 mnv) prema južnoj strani (+111.00 mnv)., sa pretpostavkom relativno dobre nosivosti. Posebna istraživanja na lokaciji nisu vršena. Na osnovu raspoloživih podataka o terenu, kao i na osnovu vizuelnog pregleda može se zaključiti da na terenu nema deformacija i pojava koje bi ukazivale da je teren nestabilan. Geomehanički elaborat je potrebno uraditi prilikom izrade projekta za građevinsku dozvolu (PGD).
Objekti se nalaze u 7. zoni seizmičnosti po MCS skali. Predmetne parcele se nalaze u trećoj klimatskoj zoni.

8. MERE I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Zaštita životne sredine podrazumeva poštovanje svih opštih mera zaštite životne sredine i prirode kao i svih tehničko-tehnoloških mera i propisa utvrđenih zakonskom regulativom i uslovima nadležnih organa.
U cilju zaštite životne sredine potrebno preduzeti odgovarajuće mere prilikom izgradnje objekata:

- nosilac projekta je u obavezi da preduzme sve mere da u toku izgradnje i rada postrojenja ne dođe do zagađenja površinskih i podzemnih voda i zemljišta u skladu sa Zakonom o vodama ("Službeni glasnik RS" br. 30/2010, 93/2012, 101/2016 i 95/2018) i podzakonskim aktima.
- Zagađenje prostora bukom u toku radova svesti na minimum. Ukoliko se u okviru planiranih objekata predviđa korišćenje uređaja koji mogu biti izvor buke, projektovati i izvesti potrebnu zvučnu zaštitu u skladu sa Uredbom o indikatorima buke, graničnih vrednosti, metodama za ocenjivanje buke, uznemiravanja i štetnih efekata buke u životnoj sredini ("Službeni glasnik RS" br.75/2010).
- Odnošenje otpada sa lokacije rešava se u svemu prema uslovima JKP „Komunalije“ iz Sremske Mitrovice. Takođe je potrebno izvesti sve u skladu sa Zakonom o otpadu ("Službeni glasnik RS" br. 36/2009, 88/2009, 14/2016 i 95/2018 - dr. Zakon).
- U svemu prema Zakona o zaštiti životne sredine ("Službeni glasnik RS" br. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - dr. zakon, 72/2009 - dr. zakon, 43/2011 – odluka US i 14/2016, 76/2018, 95/2018 - dr. zakon).
- Uređenje prostora, izgradnja objekata i izvođenje radova se može vršiti pod uslovom da ne izazovu trajna oštećenja ili značajne promene prirodnih oblika, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine. Planirane objekte izvoditi u skladu sa važećim zakonima i pravilnicima koji regulišu konkretnu oblast. Pri projektovanju i izvođenju radova na objektima, kao i pri upotrebi određenih materijala, imati u vidu specifičnost namene objekata (prostora) sa stanovišta korišćenja, održavanja, odnosno obezbeđivanja sanitarno-higijenskih uslova. Izborom materijala voditi računa o njihovoj otpornosti sa aspekta tehničke i protivpožarne zaštite. Izgradnja objekata, odnosno izvođenje radova može se vršiti pod uslovom da se ne izazove zagađenje zemljišta, vode, vazduha, ili na drugi način degradira životna sredina.
- Nije dozvoljena izgradnja objekata za proizvodnju koji u svom proizvodnom procesu

produkuju otpadne tehnološke vode koje se ne mogu prikupljati u zatvorenim posudama i koji u svom proizvodnom procesu koriste ili produkuju hemikalije koje se svrstavaju u kategoriju opasnih i štetnih materija za podzemne i površinske vode kao na primer: nafta i njeni derivati, kiseline, baze, razni otrovi, razređivači i sl.

8.1. Urbanističke mere i zaštite

Zaštita zemljišta i voda

- prikupljanje otpada i smeća u odgovarajuće posude i organizovana evakuacija do naseljske deponije.

Zaštita od voda

- zaštita od podzemnih voda obezbeđuje se projektovanjem i izvođenjem propisne hidroizolacije i primenom odgovarajućih materijala.

Zaštita vazduha i zaštita od jonizujućih zračenja

- odgovarajuće odlaganje otpada i smeća do evakuacija,
- obavezno je ozelenjavanje kompleksa.

Zaštita prirode

-na predmetnom području ne nalaze se zaštićena niti predložena za zaštitu prirodna dobra,

-opšte mere zaštite prirode podrazumevaju primenu svih predhodno datih mera u ovom poglavlju, za objekte infrastrukturu i ozelenjavanje.

Zaštita od buke i vibracije

- objekat mora da sadrži tehnička rešenja kojima se buka i vibracije eliminišu ili svode u dozvoljene granice.

Zaštita od zemljotresa

- u pogledu seizmike k.o. Sremska Mitrovica se nalazi u VII zoni seizmičnosti, na osnovu čega se vrši projektovanje i izgradnja objekata.

Zaštita od vetra, snega, leda i grada

- potrebno je projektovanje i izvođenje objekata otpornih na ove uticaje, a posebno primena odgovarajuće konstrukcije i adekvatnih kvalitetnih materijala.

Zaštita od kiša i polava

- potrebno je odgovarajuće projektovanje i izvođenje saobraćajnih i drugih parternih površina i posebno efikasno rešenje za odvođenje atmosferski padavina.

9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Uvidom u dokumentaciju ovog Zavoda konstatovano je da su na predmetnom području nisu uočeni lokaliteti sa arheološkim sadržajem, stoga se utvrđuju opšti uslovi i mere zaštite. Prilikom izvođenja zemljanih radova na izgradnji objekata ili infrastrukturnih sadržaja obavezan je arheološki nadzor.

Uslovi i mere zaštite:

- obavezan je arheološki nadzor od strane stručne službe ovog Zavoda prilikom izvođenja zemljanih radova na izgrdanji objekata i prateće infrastrukture;
- ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i o tome obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture u Sremskoj Mitrovici, kao i da preduzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven, a sve u skladu sa članom 109. stav 1. Zakona o kulturnim dobrima;
- Investitor je u obavezi da obustavi radove ukoliko naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete od izuzetnog značaja, radi istraživanja lokacije;
- Investitor je dužan da obezbedi sredstva za praćenje, istraživanje, zaštitu i čuvanje pronađenih ostataka koji uživaju prethodnu zaštitu;
- obavezna prijava početka zemljanih radova Zavodu za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica.

Napomena: u području obuhvata predmetnog urbanističkog projekta nema zaštićenih prirodnih dobara.

9. PROTIVPOŽARNA ZAŠTITA

U toku izrade urbanističkog projekta je traženo mišljenje MUP, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Sremskoj Mitrovici. Dopisom broj 07.30 broj 217-6728/26 od 17.08.2026. godine, pomenuto odeljenje se izjasnilo da za potrebe izrade predmetnog urbanističkog projekta ne postoji obaveza za pribavljanje mišljenja.
Prilikom izrade dalje tehničke dokumentacije-projektovanje (PGD) i izvođenja objekta
potrebno je poštovati, odnosno izvoditi objekte sve u skladu sa gore pomenutim Zakonom o planiranu i izgradnji i Zakonom o zaštiti od požara i uraditi Elaborat protivpožarne zaštite za predmetne objekte koji je sastavni deo projekta za građevinsku dozvolu.

Za objekte je potrebno obezbediti sve mere zaštite od požara koje se tiču:
• stepena otpornosti na požar objekta,
• puteva za evakuaciju,
• puteva za intervenciju vatrogasnih ekipa,
• primene vatrootpornih materijala i premaza,
• spoljašnje i unutrašnje hidrantske mreže za gašenje požara,
• grejanja, ventilacije i klimatizacije,
• elektroinstalacija jake struje,
• instalacija slabe struje,
• instalacije za automatsku dojavu požara,
• instalacije za automatsko gašenje požara,
• instalacije sigurnosne rasvete,
• mobilne opreme za gašenje požara,
• obeležavanja puteva za evakuaciju iz objekta,
• zona opasnosti

10. TEHNIČKI OPIS OBJEKATA

10.1. Poslovni objekat-radionica za održavanje teretnih vozila sa garažnim prostorom

Novoprojektovani objekat planiran je kao slobodnostojeća prizemna hala u okviru parcele. Objekat je funkcionalno vezan za postojeće manipulativne površine i namenjen pregledu i osnovnom servisiranju teretnih vozila kao i garažiranju istih.
Objekat je koncipiran kao jednobrodna čelična hala, sa jednim dominantnim radioničko-garažnim prostorom i manjim pratećim sanitarnim i pomoćnim prostorijama.
Funkcionalno-prostorna organizacija je jednostavna i prilagođena nameni. Glavni prostor čini radionica/garaža površine 217,19 m2, namenjena za smeštaj, pregled i osnovno servisiranje teretnih vozila. U sklopu objekta nalaze se kupatilo površine 1,80 m2, WC površine 1,54 m2 i ostava površine 5,99 m2. Ukupna neto površina prizemlja iznosi 226,52 m2.
Kota poda prizemlja je +/-0,00 m. Kota terena u zoni objekta -0,05m, dok su kote fundiranja pojedinih temeljnih pozicija Df=-0,95 m, Df=-1,35 m i Df=-1,95 m. Svetla visina objekta je oko +4,30 m.
Ukupni gabarit prizemlja iznosi približno 18,25 x 13,15 m. Konstruktivni raster je 4 polja po 4,50 m u dužem pravcu i 3 polja po 4,30 m u kraćem pravcu. BRGP prizemlja i ukupna BRGP svih etaža novoprojektovanog objekta iznose 240,00 m2.

Ukupna neto površina novoprojektovanog objekta = 226,52 m2
Ukupna bruto građevinska površina novoprojektovanog objekta = 240,00 m2

SPOLJNI ZIDOVI/SPOLJNA OBRADA - Objekat je predviđen kao čelična hala obložena fasadnim sendvič panelima debljine 50 mm, sa ispunom od negorivog materijala. Paneli se montiraju na čeličnu potkonstrukciju, odnosno fasadne rigle HOP 60/60/3 i HOP 100/60/4, prema dispoziciji konstrukcije.
STOLARIJA I BRAVARIJA - Vrata, prozori i industrijska vrata predviđaju se u skladu sa funkcijom garaže/radionice. Otvori omogućavaju ulaz teretnih vozila, prirodno osvetljenje i provetravanje objekta, kao i nesmetano korišćenje sanitarnih i pomoćnih prostorija.
UNUTRAŠNJI ZIDOVI - Unutrašnje pregrade formiraju kupatilo, WC i ostavu u okviru prizemlja. Položaj pregrada je takav da ne remeti osnovni radionički prostor i kretanje vozila, dok su sanitarne prostorije grupisane zbog racionalnog vođenja instalacija.
PODOVI - U radionici/garaži predviđen je završni betonski pod, prilagođen opterećenju od teretnih vozila i radioničkom korišćenju. U kupatilu, WC-u i ostavi predviđene su keramičke pločice. Podna AB ploča je debljine 20 cm, armirana mrežama Q335 u donjoj zoni i Q188 u gornjoj zoni, preko sloja mršavog betona 5 cm i tampona od šljunka 30 cm.
PLAFONI - Plafonska ravan prati sistem čelične hale i krovne konstrukcije. U sanitarnom bloku završna obrada se izvodi u skladu sa zahtevima za vlažne prostorije i održavanje instalacija.
KROV - Krov je nagiba 6,0°, pokriven sendvič panelima debljine 50 mm. Krovnu konstrukciju čine glavni rešetkasti nosači POS GN i rožnjače HOP 100/60/4. Krovni pokrivač, opšivke i odvodnjavanje izvode se tako da obezbede zaštitu čelične konstrukcije i nesmetano odvođenje atmosferskih voda.
Hala je projektovana kao čelična, jednobrodna konstrukcija, pokrivena i obložena sendvič panelima. Glavni noseći sistem čine čelični stubovi HOP 150/150/4, lokalno stubovi HOP 100/60/4, i krovni rešetkasti nosači POS GN. Preko glavnih nosača postavljaju se rožnjače HOP 100/60/4, koje nose krovne panele. Stabilnost objekta u podužnom i poprečnom pravcu obezbeđuje se sistemom čeličnih ramova, fasadnih rigli i vertikalnih spregova HOP 60/60/3. Fasadne rigle su HOP 60/60/3 i HOP 100/60/4, prema položaju i opterećenju. Fundiranje se vrši preko armiranobetonskih temelja samaca TS1 dimenzija 100/120/40 cm, TS1a dimenzija 100/120/40 cm i TS2 dimenzija 100/100/40 cm, međusobno povezanih temeljnom konstrukcijom. Između temelja i čeličnih stubova predviđeni su armiranobetonski stubovi/vratovi pozicija S1, S1a i S2. U sklopu poda predviđena je armiranobetonska podna ploča debljine 20 cm, a u delu objekta i armiranobetonski kanal sa temeljnim pločama, gredama i zidovima prema projektu konstrukcije. Za armiranobetonske elemente predviđen je beton C25/30 i armatura B500B.

10.2. Poslovni objekat-radionica

Planirana je rekonstrukcija i dogradnja postojećih objekata, broj 3 i 4 u listu nepokretnosti.
Postojeći objekti su upisani kao zgrade poslovnih usluga a koriste se kao radionice. Planirana je dogradnja kojom će ova dva objekta biti povezana u funkcionalnu celinu, čineći jedinstven prostor.
Ukupna izgrađena površina objekata broj 3 i 4 = 296+273 m2 =569 m2
Ukupna izgrađena površina novoprojektovanog objekta-dogradnja = 392 m2
Ukupna izgrađena površina nakon rekonstrukcije i dogradnje = 961 m2
SPOLJNI ZIDOVI/SPOLJNA OBRADA - Objekat je predviđen kao čelična hala obložena fasadnim sendvič panelima debljine 50 mm, sa ispunom od negorivog materijala. Paneli se montiraju na čeličnu potkonstrukciju, odnosno fasadne rigle HOP 60/60/3 i HOP 100/60/4, prema dispoziciji konstrukcije.
STOLARIJA I BRAVARIJA - Vrata, prozori i industrijska vrata predviđaju se u skladu sa funkcijom radionice. Otvori omogućavaju ulaz teretnih vozila, prirodno osvetljenje i provetravanje objekta, kao i nesmetano korišćenje sanitarnih i pomoćnih prostorija.

PODOVI - U radionici predviđen je završni betonski pod, prilagođen opterećenju od teretnih vozila i radioničkom korišćenju. Podna AB ploča je debljine 20 cm, armirana mrežama Q335 u donjoj zoni i Q188 u gornjoj zoni, preko sloja mršavog betona 5 cm i tampona od šljunka 30 cm.
PLAFONI - Plafonska ravan prati sistem čelične hale i krovne konstrukcije. KROV - Krov je nagiba 11°, pokriven sendvič panelima debljine 50 mm. Krovnu konstrukciju čine glavni rešetkasti nosači POS GN i rožnjače HOP 100/60/4. Krovni pokrivač, opšivke i odvodnjavanje izvode se tako da obezbede zaštitu čelične konstrukcije i nesmetano odvođenje atmosferskih voda.
Hala je projektovana kao čelična, jednobrodna konstrukcija, pokrivena i obložena sendvič panelima. Glavni noseći sistem čine čelični stubovi HOP 150/150/4, lokalno stubovi HOP 100/60/4, i krovni rešetkasti nosači POS GN. Preko glavnih nosača postavljaju se rožnjače HOP 100/60/4, koje nose krovne panele. Stabilnost objekta u podužnom i poprečnom pravcu obezbeđuje se sistemom čeličnih ramova, fasadnih rigli i vertikalnih spregova HOP 60/60/3. Fasadne rigle su HOP 60/60/3 i HOP 100/60/4, prema položaju i opterećenju. Fundiranje se vrši preko armiranobetonskih temelja samaca TS1 dimenzija 100/120/40 cm, TS1a dimenzija 100/120/40 cm i TS2 dimenzija 100/100/40 cm, međusobno povezanih temeljnom konstrukcijom. Između temelja i čeličnih stubova predviđeni su armiranobetonski stubovi/vratovi pozicija S1, S1a i S2. U sklopu poda predviđena je armiranobetonska podna ploča debljine 20 cm, a u delu objekta i armiranobetonski kanal sa temeljnim pločama, gredama i zidovima prema projektu konstrukcije. Za armiranobetonske elemente predviđen je beton C25/30 i armatura B500B.

OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

tip objekta:	Slobodnostojeći	
vrsta radova:	nova gradnja/rekonstrukcija i dogradnja	
kategorija objekta:	poslovni-B ;	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%): 100 %	klasifikaciona oznaka: 125101 - B
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:		
grad/opština:	Ruma	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština objekata/radova koji su predmet zahteva:	Katastarska parcela broj 3501/1 k.o Ruma	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu koji su predmet zahteva:	Katastarske parcele broj 3501/1, 3501/2 k.o Ruma	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći vodovi koji su u koliziji sa predmetnim radovima:	-	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak, ili pristup na javnu saobraćajnicu:	Katastarske parcele broj 3501/1, 3501/2 k.o Ruma	
PRIKLjUČCI NA INFRASTRUKTURU:		
priključak na vodovodnu mrežu		Postojeći priključak na vodovodnu mrežu DN 50
priključak na mrežu fekalne kanalizacije		Postojeći priključak na kanalizacionu mrežu, prečnika DN 200
priključak na elektoenergetsku mrežu		Postojeći priključak na elektroenergetsku mrežu brojilo snage 17,25 kw

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela A:	15.421 m^2
	-ukupna BRGP poslovnog objekta-garaže: -ukupna BRGP rekonstruisanog i dograđenog objekta-radionice:	240 m^2 961 m^2 -dogradnja 392 m^2
	površina zemljišta pod objektima/zauzetost:postojeća	1106 m^2
	površina zemljišta pod objektom/zauzetost:planirana	1738 m^2
	spratnost objekta (nadzemnih i podzemnih etaža):	P+0
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr. od kote poda 0.00) : max	-poslovni- visina kote terena: - 0.05m visina venca:max+ 4.95 m visina slemena:max+5.93m
	apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr. od kote poda):	visina kote terena:+111.80m visina kote poda:+111.85m visina venca:max+ 116.8m visina slemena:max+117.7m
	spratna visina:	max 430 cm
	broj parking mesta:	29 +2
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	aluminijumski sendvič panel
	orjentacija slemena:	Istok-zapad
	nagib krova:	-poslovni-garaža 6° -poslovni-radionica 11°
	materijalizacija krova:	krovni panel
indeks zauzetosti:	postojeće 7%	11% planirano
indeks izgrađenosti:	postojeći 0.07	0.11 planirani
način grejanja:	-	nije predviđeno
predračunska vrednost radova:	-poslovni-garaža -poslovni-radionica	21.000.000,00 30.000.000,00

12. OPŠTE ODREDBE

Urbanistički projekat je urađen u tri istovetna primeraka. Jedan primerak se uručuje Investitoru, jedan primerak zadržava opštinska uprava, opština Ruma, odeljenje za urbanizam i građenje na dalje sprovođenje, a jedan primerak zadržava Obrađivač u svojoj arhivi.

Opštinska uprava, opština Ruma, odeljenje za urbanizam i građenje potvrđuje da je UP izrađen u skladu sa planskim dokumetima.

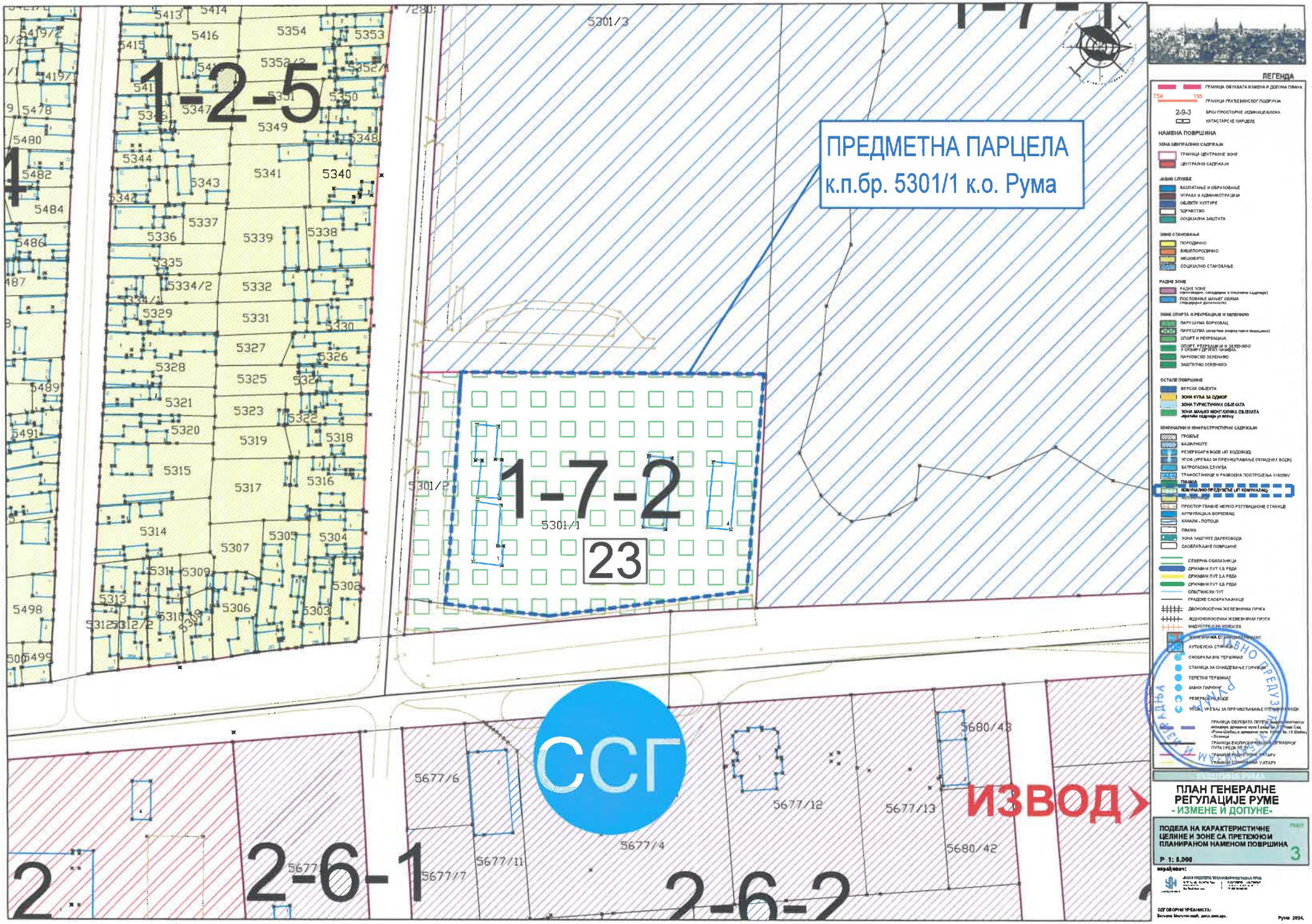
Potvrđen Urbanistički projekat predstavlja osnov za izdavanje Lokacijskih uslova, a u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji („Sl. Glasnik RS“ broj 72/2009, 81/2009 – ispr., 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – odluka US, 50/2013 – odluka US, 98/2013 – odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 i 80/2026).

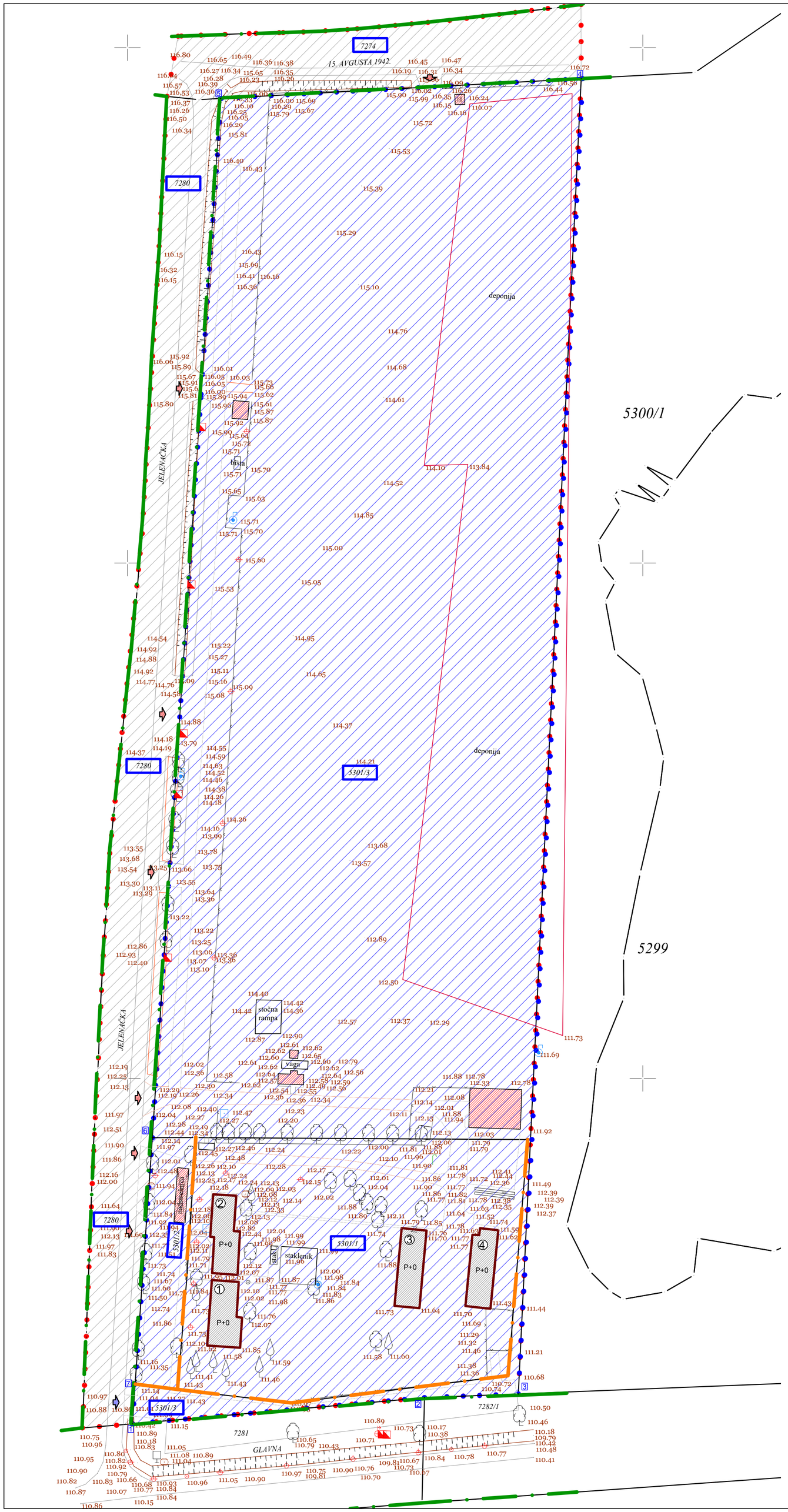
Odgovorni urbanista:

Sanja Župunski Budečević, dipl.ing.arh.

broj licence 200 A00662 19

GRAFIČKI PRILOZI


ПРЕДМЕТНА ПАРЦЕЛА
к.п.бр. 5301/1 к.о. Рума
1-2-5
1-7-2
23
2-6-1
2-6-2
ИЗВОД
ССГ
ЛЕГЕНДА
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ
- ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ-
ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА ПРЕТЕЖНОМ ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА
Р 1: 5.000
3
Рума 2024.





LEGENDA

- granica obuhvata UP-a.....P = 88.729 m2 (8,9 ha)
- granica obuhvata urban.-arhit. razrade lokacije...P=73.769 m2 (7,4 ha)
- regulaciona linija
- katastarska granica parcela
- granica parcele koja će se ukloniti
- izgrađeno zemljište (ulica Jelenačka i 15. Avgusta 1942.)
- izgrađeno zemljište (predmet urban.-arht. razrade lokacije)
- postojeći kolski ulaz na parcelu
- postojeći pešački ulaz na parcelu

GRAĐEVINSKE PARCELE U OBUHVATU UP-a

POVRŠINE JAVNE NAMENE

- 7274 saobraćajna površina (deo parcele)-sabirna neseljska saobraćajnica 4.025 m2 (0,4 ha)
- 7280 saobraćajna površina-pristupna neseljska saobraćajnica 10.935 m2 (1,9 ha)

POVRŠINE OSTALIH NAMENA

- 5301/1 parcela urban.-arh.razrade lokacije .....P=12.582 m2 (1,26 ha)
- 5301/2 parcela urban.-arh.razrade lokacije.....P=1.644 m2 (0,2 ha)
- 5301/3 parcela urban.-arh.razrade lokacije.....P=59.543 m2 (6,0 ha)

POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE ZADRŽAVAJU (namena objekata ostaje ista)

- ① zgrada poslovnih usluga, P+0
- ② zgrada poslovnih usluga, P+0
- ③ zgrada poslovnih usluga, P+0
- ④ zgrada poslovnih usluga, P+0

OBJEKAT koji se zadržava-nije evidentiran u Katastarskom operatu

POSTOJEĆE INSTALACIJE NA PREDMETNIM PARCELAMA 5301/1, 5301/2 I 5301/3

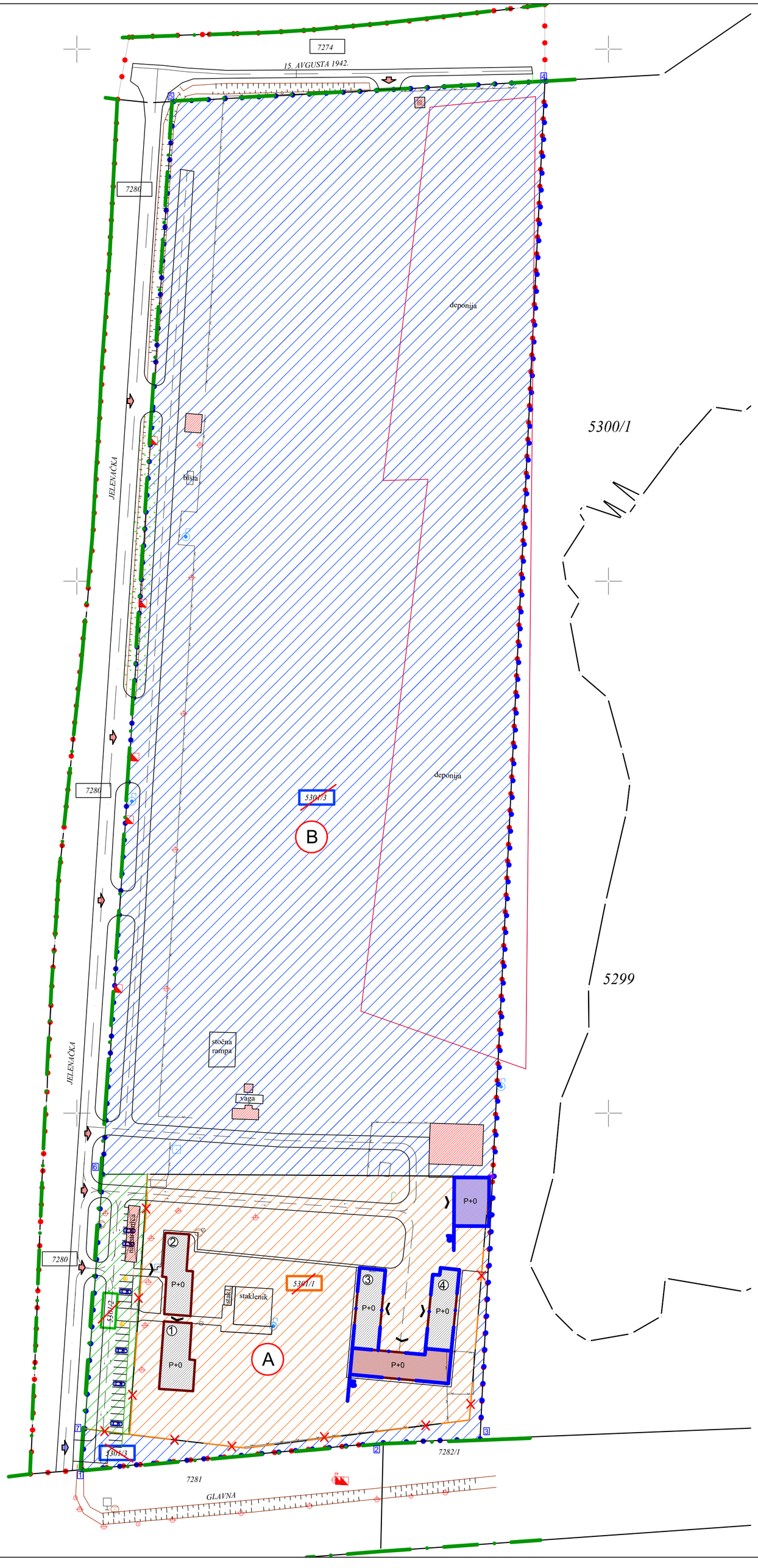
- instalacije vodovodne mreže
- okno fekalne mreže
- elektroenergetska instalacija

koordinate apsolutnih tačaka

br.	x	y
1.	7409001.96	4985465.98
2.	7409115.27	4985476.12
3.	7409151.70	4985477.56
4.	7409176.10	4985987.98
5.	7409036.17	4985980.31
6.	7409009.67	4985577.02
7.	7409002.99	4985481.39

URBANISTIČKI PROJEKAT SA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKOM RAZRADOM LOKACIJE ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA I REKONSTRUKCIJOM I DOGRADNJOM POSTOJEĆEG POSLOVNOG OBJEKTA, NA KATASTARSKOJ PARCELI 5301/1 K.O.RUMA, SA OBUHVATOM PARCELA 5301/2 I 5301/3 K.O. RUMA

Investitor: JP Komunalac, Jelenačka 2, Ruma	KATASTARSKO-TOPOGRAFSKA KARTA SA POSTOJEĆIM STANJEM	
Odgovorni urbanista: Sanja Župunski Budečević dipl.inž.arh. IKS 200A0066219	razmera: R=1:1000	broj projekta: UP 01-10/26
SAVADESIGN DOO Svetog Dimitrija 19G, lokal 2 Sremska Mitrovica	Broj crteža: 1.	Datum izrade: oktobar 2026.godine



LEGENDA

- granica obuhvata UP-a.....P = 88.729 m2 (8,9 ha)
- granica obuhvata urban.-arhit. razrade lokacije...P=73.769 m2 (7,4 ha)
- regulaciona linija
- katastarska granica parcela
- granica parcele koja će se ukloniti
- planirana granica parcele

POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE ZADRŽAVAJU (namena objekata ostaje ista)

① zgrada poslovnih usluga, P+0
② zgrada poslovnih usluga, P+0
③ zgrada poslovnih usluga, P+0
④ zgrada poslovnih usluga, P+0

OBJEKAT koji se zadržava-nije evidentiran u Katastarskom operatu

PLANIRANI OBJEKTI

- radionica za održavanje teretnih vozila sa garažnim prostorom, P+0
- rekonstrukcija i dogradnja zgrade poslovnih usluga, P+0

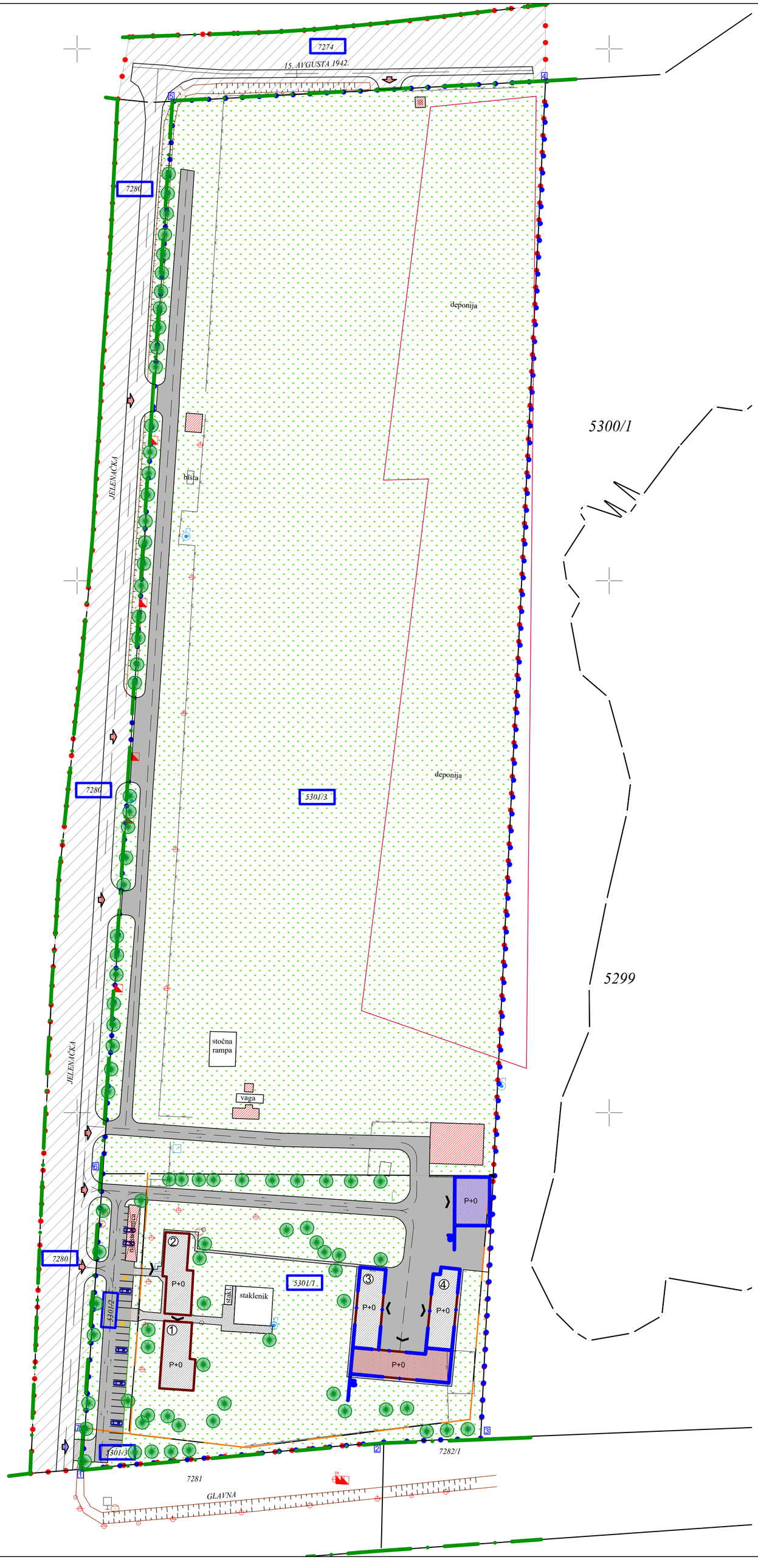
GRAĐEVINSKE PARCELE KOJE SU PREDMET PREPARCELACIJE

- 5301/1 parcela koja se briše .....P=12.582 m2 (1,26 ha)
- 5301/2 parcela koja se briše.....P=1.644 m2 (0,2 ha)
- 5301/3 parcela koja se briše.....P=59.543 m2 (6,0 ha)

- A NOVOFORMIRANA PARCELA.....P=15.421 m2 (1,5 ha)
- B NOVOFORMIRANA PARCELA.....P=58.348 m2 (5,8 ha)

URBANISTIČKI PROJEKAT SA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKOM RAZRADOM LOKACIJE ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA I REKONSTRUKCIJOM I DOGRADNJOM POSTOJEĆEG POSLOVNOG OBJEKTA, NA KATASTARSKOJ PARCELI 5301/1 K.O.RUMA, SA OBUHVATOM PARCELA 5301/2 I 5301/3 K.O. RUMA

Investitor: JP Komunalac, Jelenačka 2, Ruma	PLANIRANA PREPARCELACIJA	
Odgovorni urbanista: Sanja Župunski Budečević dipl.inž.arh. IKS 200A0066219	razmera: R=1:1000	broj projekta: UP 01-10/26
SAVADESIGN DOO Svetog Dimitrija 19G, lokal 2 Sremska Mitrovica	Broj crteža: 2a.	Datum izrade: oktobar 2026.godine



LEGENDA

- granica obuhvata UP-a.....P = 88.729 m2 (8,9 ha)
- granica obuhvata urban.-arhit. razrade lokacije...P=73.769 m2 (7,4 ha)
- regulaciona linija
- katastarska granica parcela
- granica parcele koja će se ukloniti
- saobraćajna površina -naseljske saobraćajnice
- interne saobraćajne i manipulativne površine
- postojeći kolski ulaz na parcelu
- postojeći pešački ulaz na parcelu
- pristup objektu
- zelena površina
- pešačke površine

POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE ZADRŽAVAJU (namena objekata ostaje ista)

① zgrada poslovnih usluga, P+0
② zgrada poslovnih usluga, P+0
③ zgrada poslovnih usluga, P+0
④ zgrada poslovnih usluga, P+0

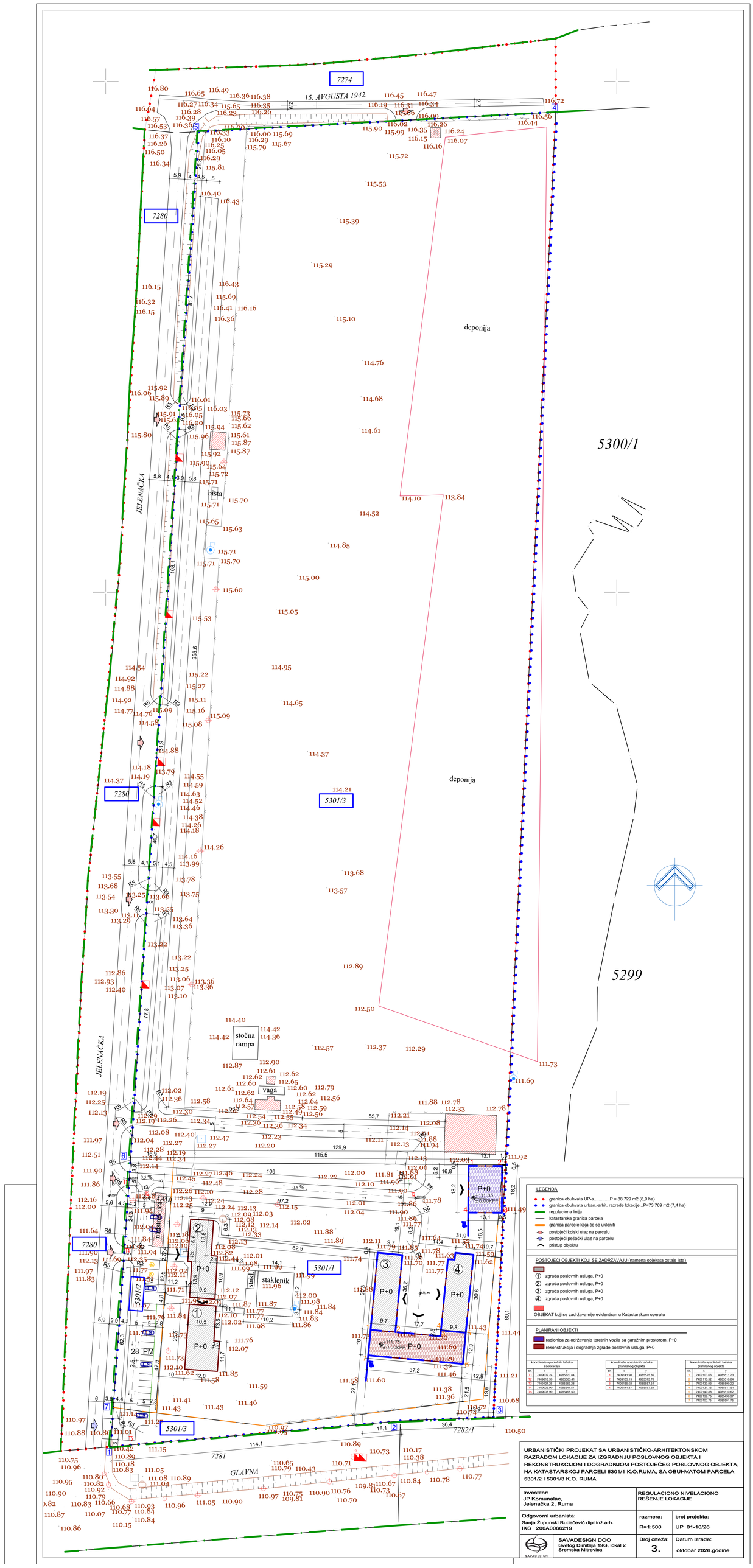
OBJEKAT koji se zadržava-nije evidentiran u Katastarskom operatu

PLANIRANI OBJEKTI

- radionica za održavanje teretnih vozila sa garažnim prostorom, P+0
- rekonstrukcija i dogradnja zgrade poslovnih usluga, P+0

URBANISTIČKI PROJEKAT SA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKOM RAZRADOM LOKACIJE ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA I REKONSTRUKCIJOM I DOGRADNJOM POSTOJEĆEG POSLOVNOG OBJEKTA, NA KATASTARSKOJ PARCELI 5301/1 K.O.RUMA, SA OBUHVATOM PARCELA 5301/2 I 5301/3 K.O. RUMA

Investitor: JP Komunalac, Jelenačka 2, Ruma	SITUACIONO REŠENJE-PLAN NAMENE POVRŠINA, OBJEKATA, SAOBRAĆAJA I ZELENILA	
Odgovorni urbanista: Sanja Župunski Budečević dipl.inž.arh. IKS 200A0066219	razmera: R=1:1000	broj projekta: UP 01-10/26
SAVADESIGN SAVADESIGN DOO Svetog Dimitrija 19G, lokal 2 Sremska Mitrovica	Broj crteža: 2.	Datum izrade: oktobar 2026.godine



LEGENDA

- granica obuhvata UP-a.....P = 88.729 m2 (8,9 ha)
- granica obuhvata urban.-arhit. razrade lokacije...P=73.769 m2 (7,4 ha)
- regulaciona linija
- katastarska granica parcela
- granica parcele koja će se ukloniti
- postojeći kolski ulaz na parcelu
- postojeći pešački ulaz na parcelu
- pristup objektu

POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE ZADRŽAVAJU (namena objekata ostaje ista)

- ① zgrada poslovnih usluga, P+0
- ② zgrada poslovnih usluga, P+0
- ③ zgrada poslovnih usluga, P+0
- ④ zgrada poslovnih usluga, P+0

OBJEKAT koji se zadržava-nije evidentiran u Katastarskom operatu

PLANIRANI OBJEKTI

- radionica za održavanje teretnih vozila sa garažnim prostorom, P+0
- rekonstrukcija i dogradnja zgrade poslovnih usluga, P+0

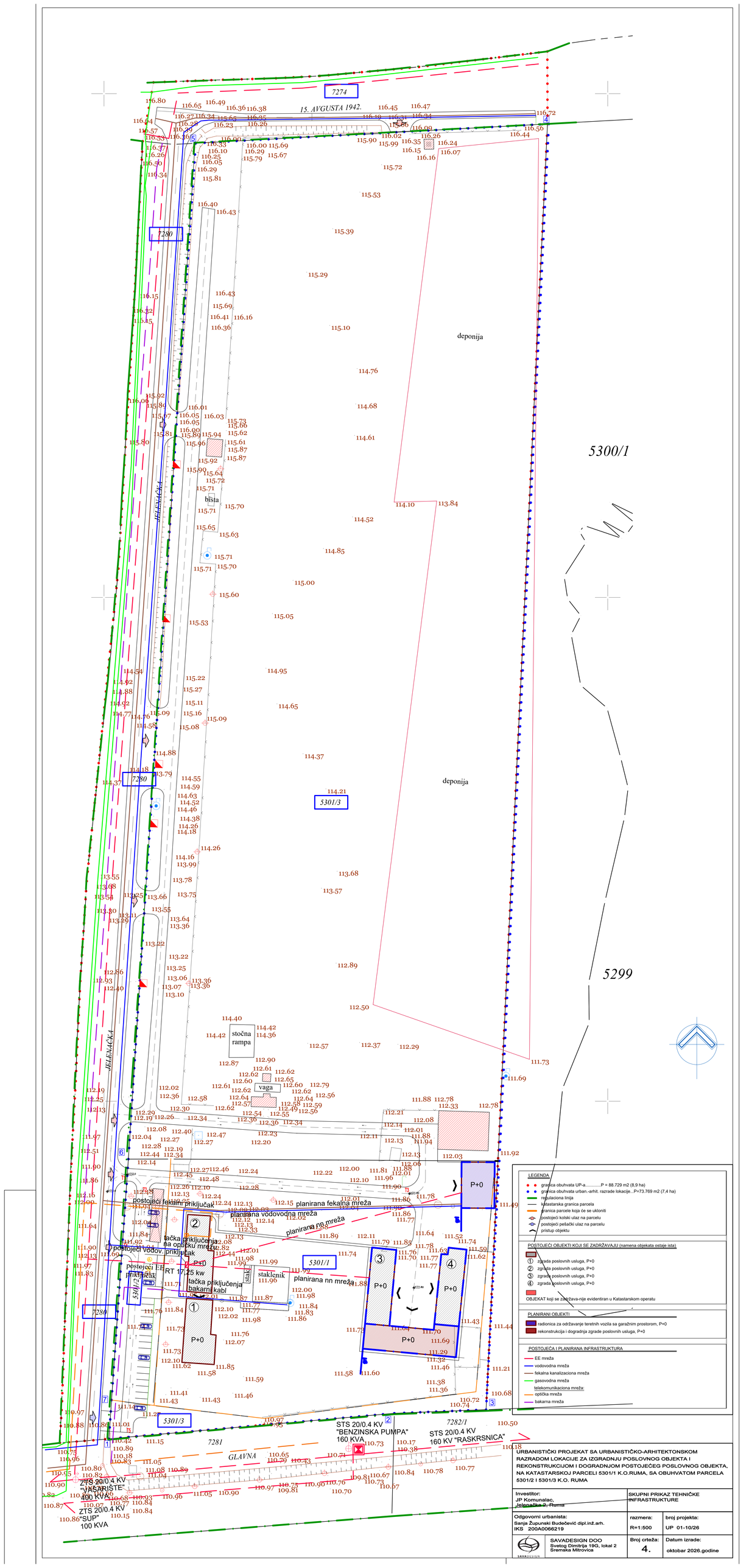
koordinate apsolutnih tačaka saobraćaja		
br.	x	y
T1	7409009.24	4985570.84
T2	7409015.39	4985563.41
T3	7409121.25	4985563.28
T4	7409009.90	4985541.57
T5	7409008.99	4985469.50

koordinate apsolutnih tačaka planiranog objekta		
br.	x	y
1	7409144.98	4985575.85
2	7409155.13	4985575.78
3	7409155.02	4985557.54
4	7409141.87	4985557.61

koordinate apsolutnih tačaka planiranog objekta		
br.	x	y
1	7409133.66	4985511.73
2	7409113.32	4985510.84
3	7409130.93	4985509.22
4	7409131.16	4985511.53
5	7409140.88	4985510.62
6	7409139.75	4985498.37
7	7409102.75	4985501.75

URBANISTIČKI PROJEKAT SA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKOM RAZRADOM LOKACIJE ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA I REKONSTRUKCIJOM I DOGRADNJOM POSTOJEĆEG POSLOVNOG OBJEKTA, NA KATASTARSKOJ PARCELI 5301/1 K.O.RUMA, SA OBUHVATOM PARCELA 5301/2 I 5301/3 K.O. RUMA

Investitor: JP Komunalac, Jelenačka 2, Ruma	REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE
Odgovorni urbanista: Sanja Župunski Budečević dipl.inž.arh. IKS 200A0066219	razmera: R=1:500 / broj projekta: UP 01-10/26
SAVADESIGN DOO Svetog Dimitrija 19G, lokal 2 Sremska Mitrovica	Broj crteža: 3. / Datum izrade: oktobar 2026.godine



LEGENDA

- granica obuhvata UP-a..... P = 88.729 m2 (8,9 ha)
- granica obuhvata urban.-arhit. razrade lokacije.. P=73.769 m2 (7,4 ha)
- regulaciona linija
- katastarska granica parcela
- granica parcele koja će se ukloniti
- postojeći kolski ulaz na parcelu
- postojeći pešački ulaz na parcelu
- pristup objektu

POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE ZADRŽAVAJU (namena objekata ostaje ista)

- ① zgrada poslovnih usluga, P+0
- ② zgrada poslovnih usluga, P+0
- ③ zgrada poslovnih usluga, P+0
- ④ zgrada poslovnih usluga, P+0
- OBJEKAT koji se zadržava-nije evidentiran u Katastarskom operatu

PLANIRANI OBJEKTI

- radionica za održavanje teretnih vozila sa garažnim prostorom, P+0
- rekonstrukcija i dogradnja zgrade poslovnih usluga, P+0

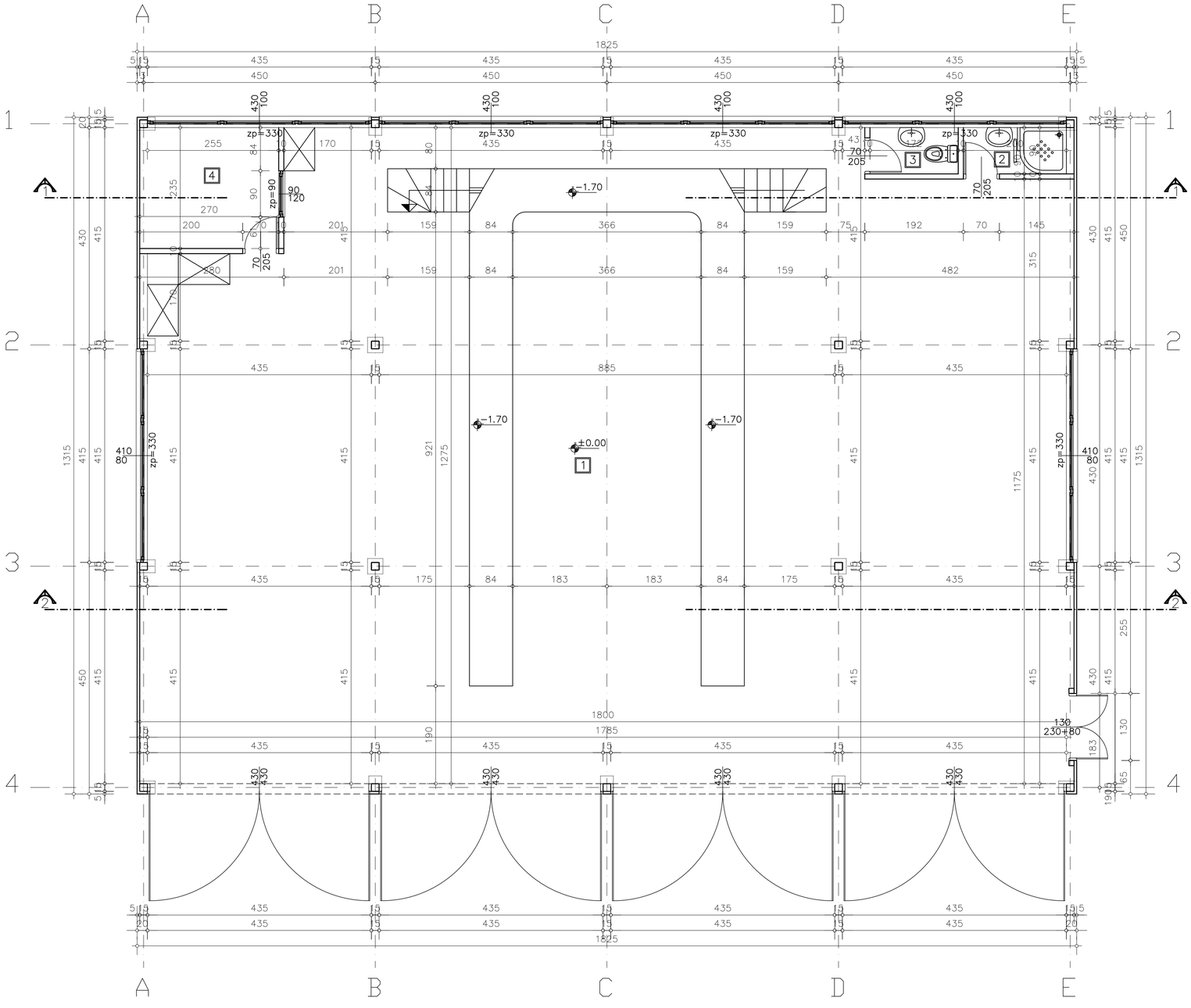
POSTOJEĆA I PLANIRANA INFRASTRUKTURA

- EE mreža
- vodovodna mreža
- fekalna kanalizaciona mreža
- gasovodna mreža
- telekomunikaciona mreža:
- optička mreža
- bakarna mreža

URBANISTIČKI PROJEKAT SA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKOM RAZRADOM LOKACIJE ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA I REKONSTRUKCIJOM I DOGRADNJOM POSTOJEĆEG POSLOVNOG OBJEKTA, NA KATASTARSKOJ PARCELI 5301/1 K.O.RUMA, SA OBUHVATOM PARCELA 5301/2 I 5301/3 K.O. RUMA

Investitor: JP Komunalac, Jelenačka 2, Ruma	SKUPNI PRIKAZ TEHNIČKE INFRASTRUKTURE
Odgovorni urbanista: Sanja Županski Bušćević dipl.inž.arh. IKS 200A0066219	razmera: R=1:500 / broj projekta: UP 01-10/26
SAVADESIGN DOO Svetog Dimitrija 19G, lokal 2 Sremska Mitrovica	Broj crteža: 4. / Datum izrade: oktobar 2026.godine

IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE



PRIZEMLJE				
Br.	naziv prostora	P(m2)	O(m')	vrsta poda
1	radionica	217.19	61.2	beton
2	kupatilo	1.8	5.8	keramičke pločice
3	WC	1.54	5.23	keramičke pločice
4	ostava	5.99	9.8	keramičke pločice
UKUPNO		226.52		

UKUPNO neto površina prizemlja = 226.52 m2
UKUPNO bruto površina prizemlja = 240.00 m2

ENTER DNM

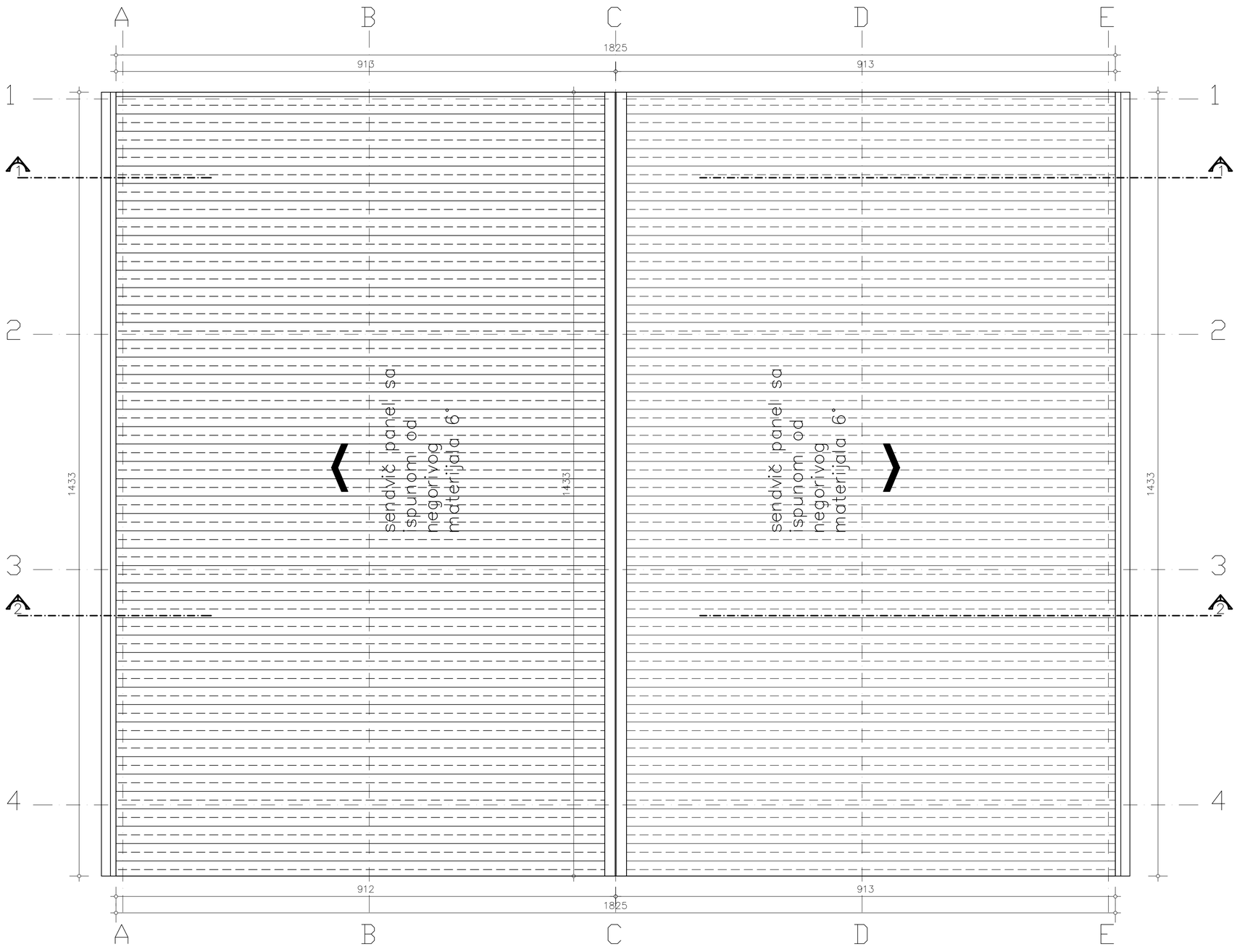
BR.PROJEKTA: **IDR 04/2026**
BR.CRTEŽA: **1**
NAZIV CRTEŽA: **OSNOVA PRIZEMLJA**
DATUM: **oktobar 2026.**
RAZMERA: **1:50**

ODGOVORNI PROJEKTANT:
Zorica Žigić , dipl.in2.arh.
br.licence: 300 F768 08

NAZIV PROJEKTA:
IDEJNO REŠENJE- IDR
PROJEKAT ARHITEKTURE

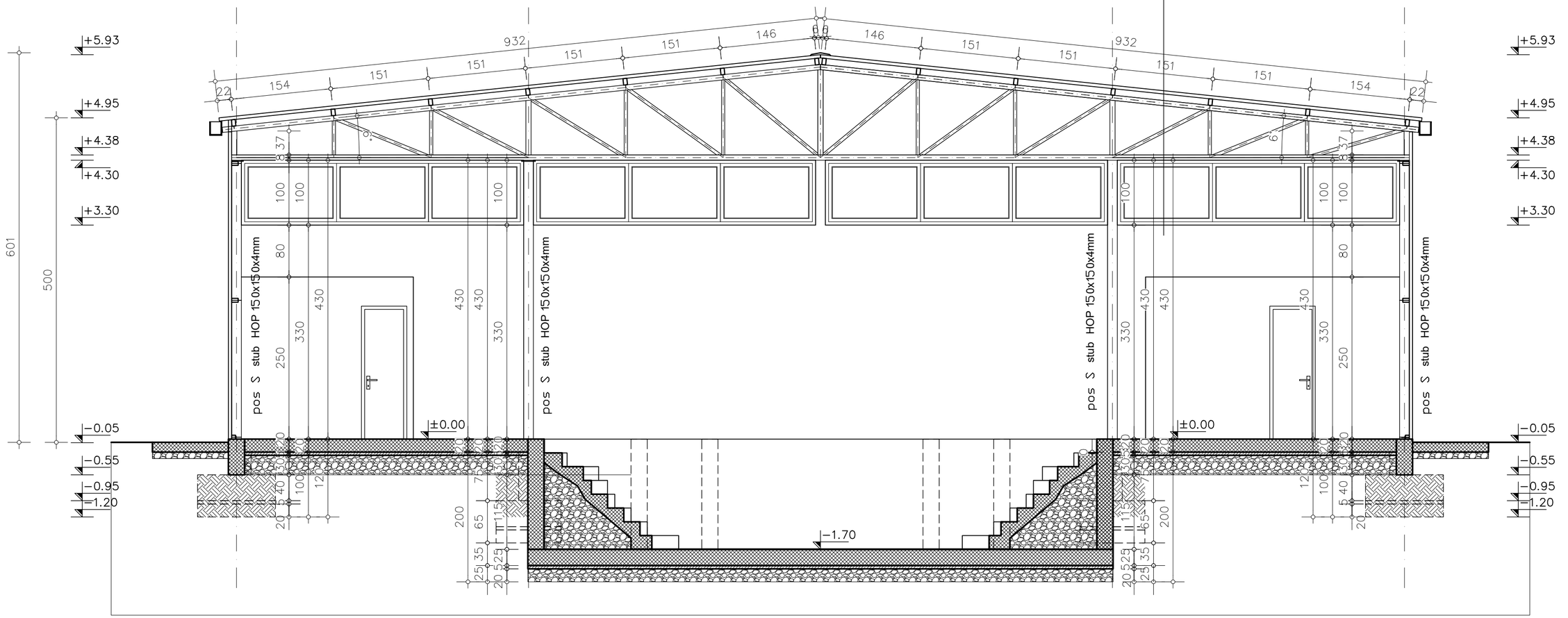
INVESTITOR I MESTO:
Opština RUMA, Ruma

NAZIV OBJEKTA:
Radionica za održavanje teretnih vozila sa garažnim prostorom spratnosti P+0 na k.p. 5301/1 k.o. Ruma



ENTER DNM	BR.PROJEKTA: **IDR 04/2026**	BR.CRTEŽA: **2**
	NAZIV CRTEŽA: **OSNOVA KROVNIH RAVNI**	
	DATUM: **oktobar 2026.**	RAZMERA: **1:50**
ODGOVORNI PROJEKTANT: Zorica Žigić , dipl.inž.arh. br.licence: 300 F768 08	NAZIV PROJEKTA: **IDEJNO REŠENJE- IDR PROJEKAT ARHITEKTURE**	
	INVESTITOR I MESTO: Opština RUMA, Ruma	
	NAZIV OBJEKTA: Radionica za održavanje teretnih vozila sa garažnim prostorom spratnosti P+0 na k.p. 5301/1 k.o. Ruma	

-sendvič panel sa ispunom od negorivog materijala 50mm
-pos Rožnjače HOP 100x60x4
-pos GN rešetkasti glavni nosač



ENTER DNM

BR.PROJEKTA: **IDR 04/2026**

BR.CRTEŽA: **3**

NAZIV CRTEŽA: **PRESEK 1-1**

DATUM: **oktobar 2026.**

RAZMERA: **1:50**

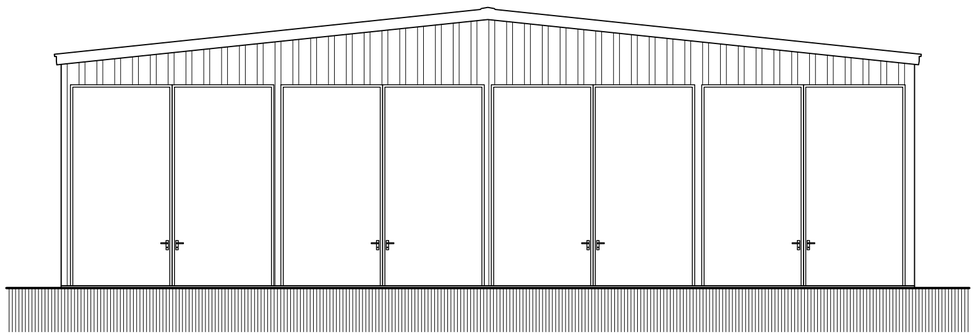
ODGOVORNI PROJEKTANT:
Zorica Žigić , dipl.inž.arh.
br.licence: 300 F768 08

NAZIV PROJEKTA:
IDEJNO REŠENJE- IDR
PROJEKAT ARHITEKTURE

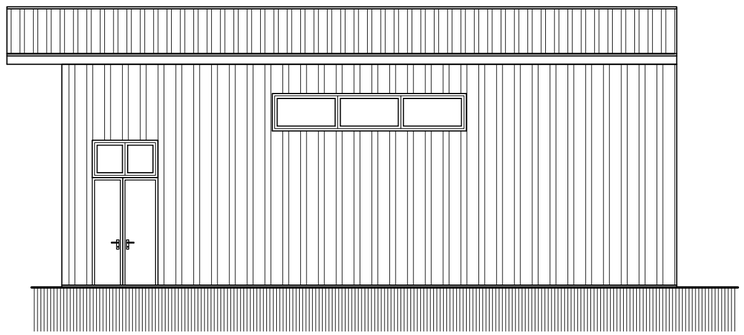
INVESTITOR I MESTO:
Opština RUMA, Ruma

NAZIV OBJEKTA:
Radionica za održavanje teretnih vozila sa garažnim prostorom spratnosti P+0 na k.p. 5301/1 k.o. Ruma

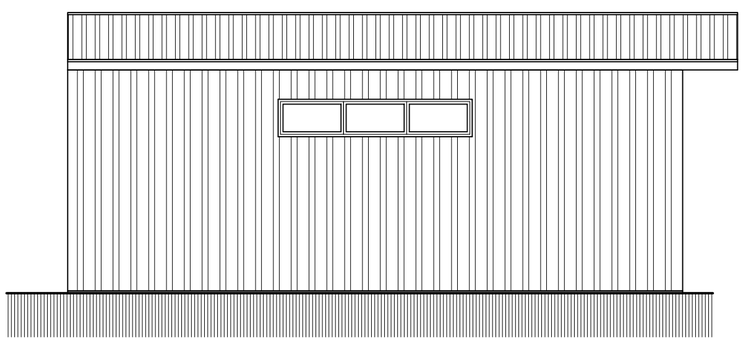
prednji izgled



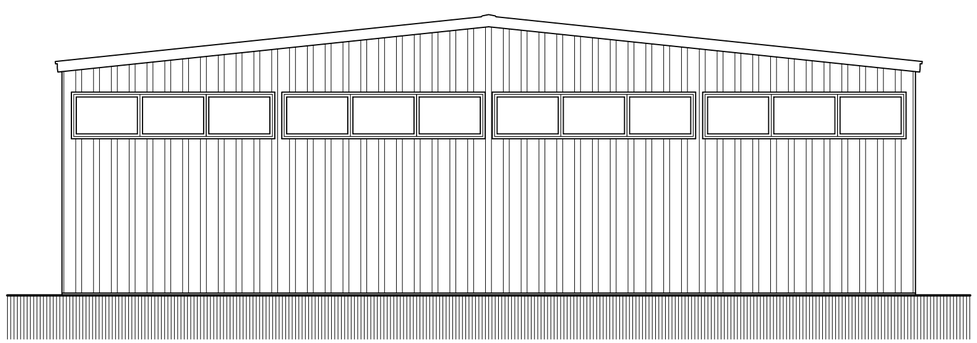
bočni izgled



bočni izgled



zadnji izgled



ENTER DNM

ODGOVORNI PROJEKTANT:
Zorica Žigić , dipl.inž.arh.
br.licence: 300 F768 08

BR.PROJEKTA:
IDR 04/2026

BR.CRTEŽA:
4

NAZIV CRTEŽA:
FASADE

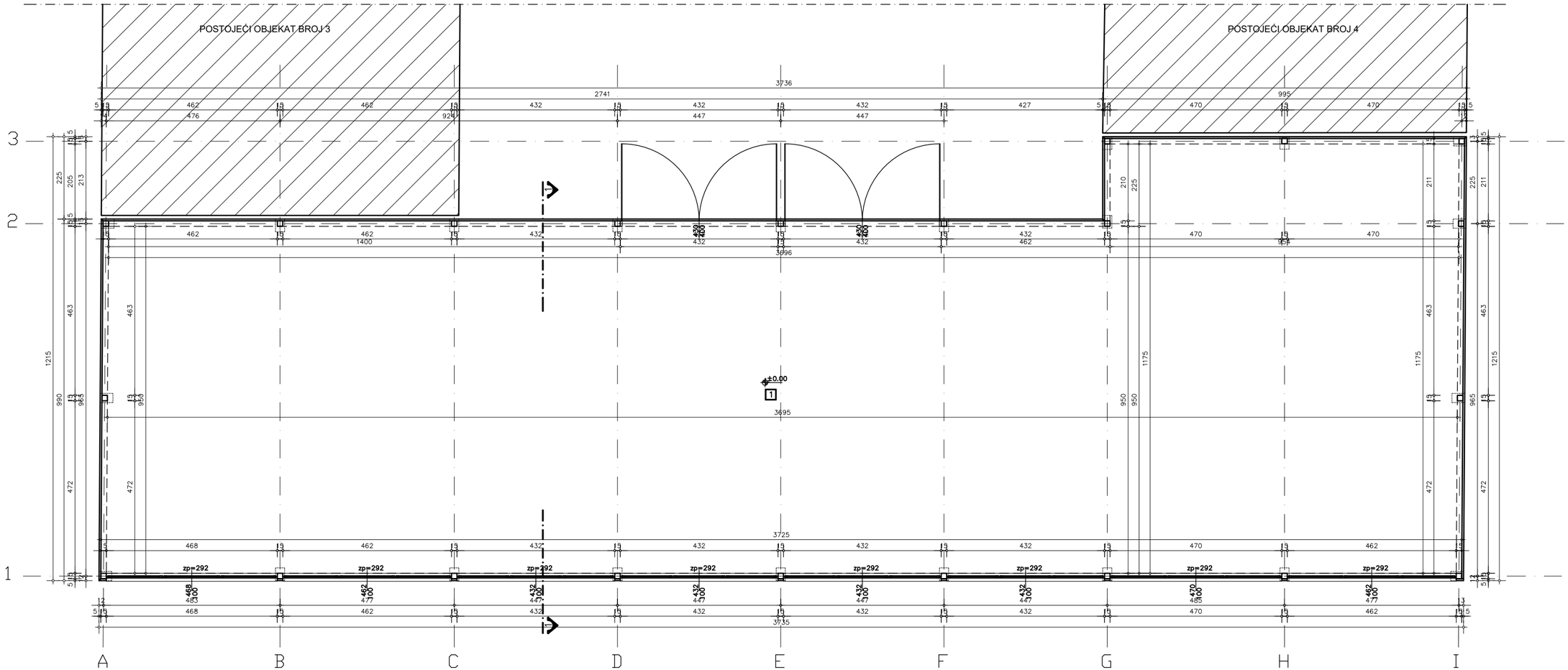
DATUM:
oktobar 2026.

RAZMERA:
1:100

NAZIV PROJEKTA:
IDEJNO REŠENJE- IDR
PROJEKAT ARHITEKTURE

INVESTITOR I MESTO:
Opština RUMA, Ruma

NAZIV OBJEKTA:
Radionica za održavanje teretnih vozila sa garažnim prostorom spratnosti P+0 na k.p. 5301/1 k.o. Ruma



PRIZEMLJE				
Br.	naziv prostora	P(m2)	O(m')	vrsta poda
1	garaža	372.51	97.41	beton
UKUPNO		372.51		

UKUPNO neto površina prizemlja = 372.51 m2
UKUPNO bruto površina prizemlja = 392.00 m2

ENTER DNM

ODGOVORNI PROJEKTANT:
Zorica Žigić , dipl.inž.arh.
br.licence: 300 F768 08

BR.PROJEKTA: **IDR 04/2026**

BR.CRTEŽA: **1**

NAZIV CRTEŽA: **OSNOVA PRIZEMLJA**

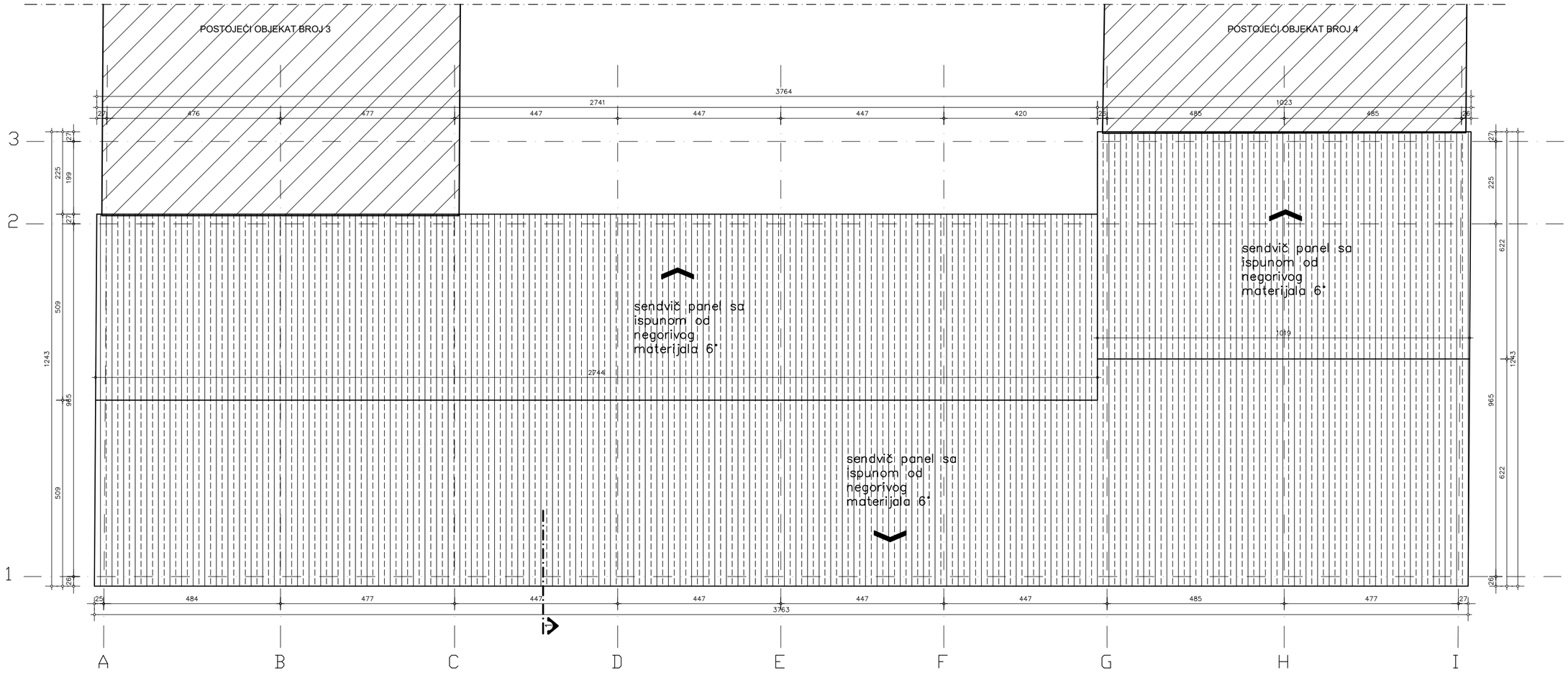
DATUM: **OKTOBAR 2026.**

RAZMERA: **1:100**

NAZIV PROJEKTA: **IDEJNO REŠENJE- IDR PROJEKAT ARHITEKTURE**

INVESTITOR I MESTO: Opština RUMA, Ruma

NAZIV OBJEKTA: Rekonstrukcija i dogradnja objekta 3 i 4 na k.p. 5301/1 k.o. Ruma



ENTER DNM

ODGOVORNI PROJEKTANT:
Zorica Žigić , dipl.inž.arh.
br.licence: 300 F768 08

BR.PROJEKTA: **IDR 04/2026**

BR.CRTEŽA: **2**

NAZIV CRTEŽA: **OSNOVA KROVA**

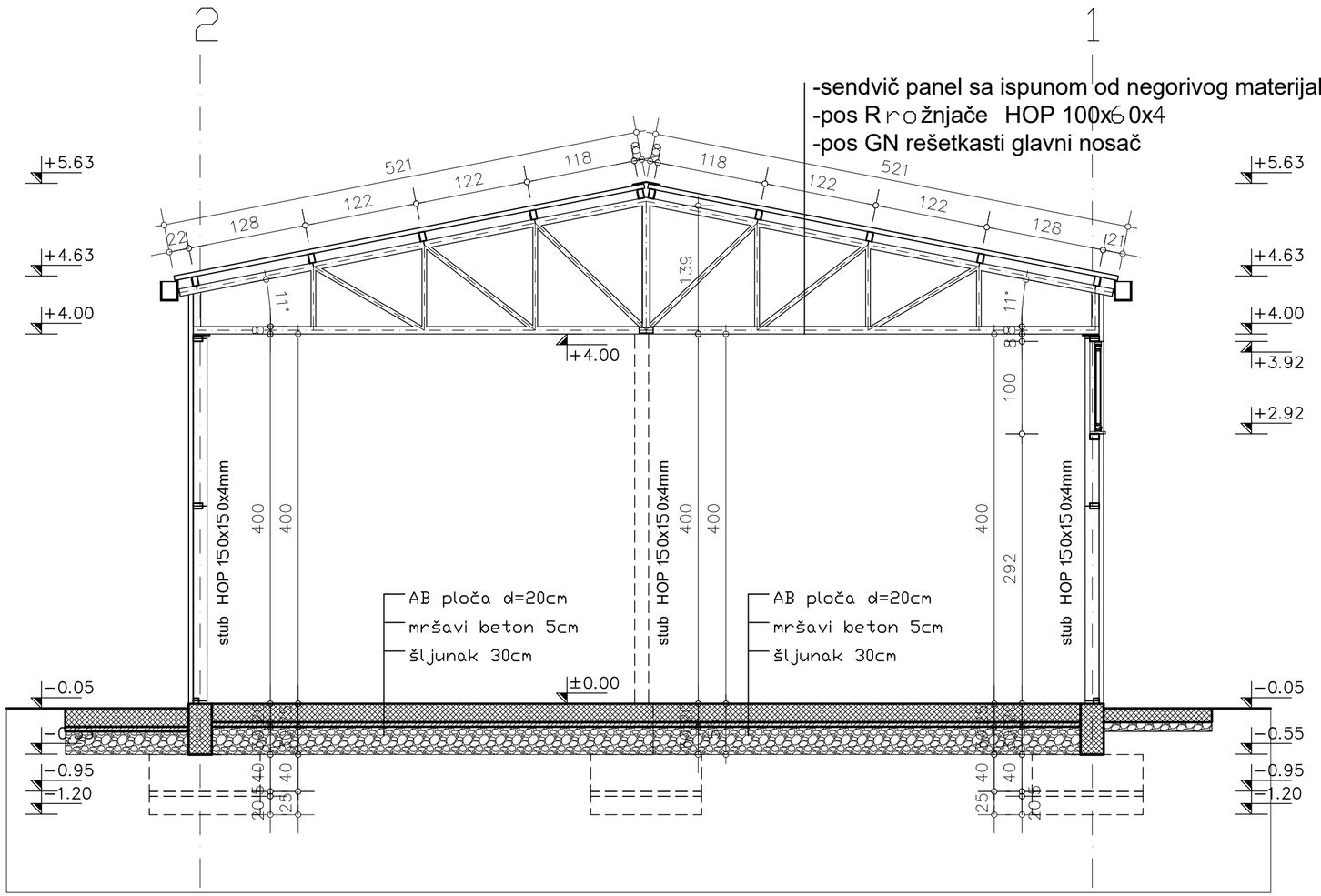
DATUM: **OKTOBAR 2026.**

RAZMERA: **1:100**

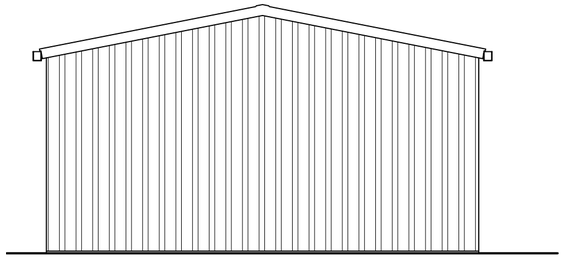
NAZIV PROJEKTA: **IDEJNO REŠENJE- IDR PROJEKAT ARHITEKTURE**

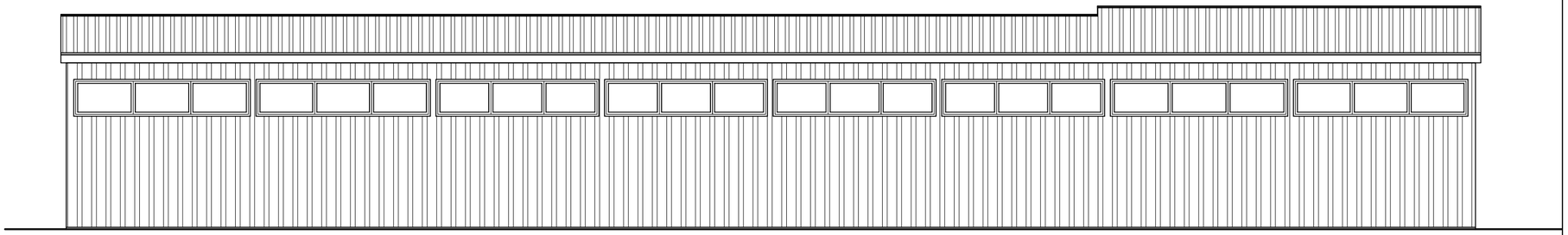
INVESTITOR I MESTO: Opština RUMA, Ruma

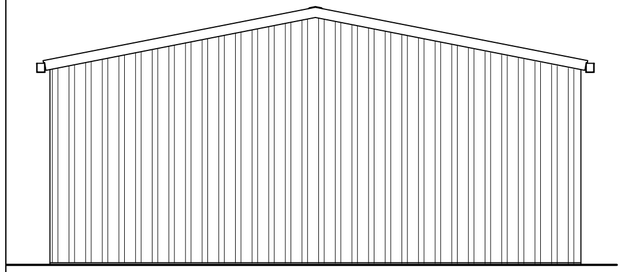
NAZIV OBJEKTA: Rekonstrukcija i dogradnja objekta 3 i 4 na k.p. 5301/1 k.o. Ruma

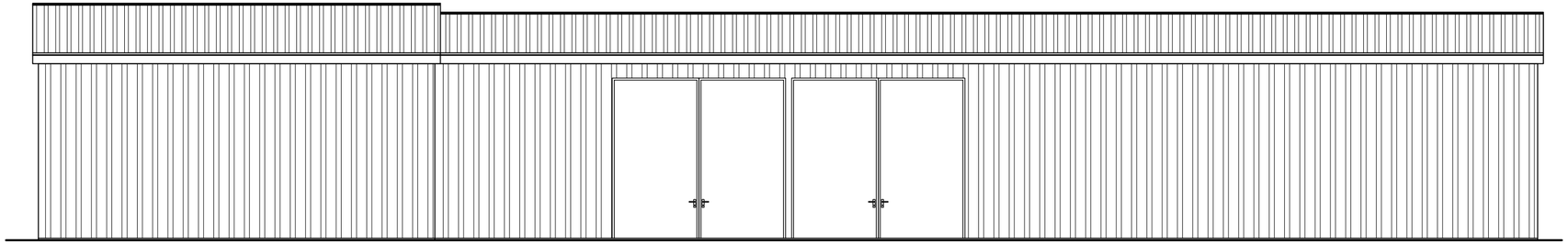


ENTER DNM	BR.PROJEKTA: **IDR 04/2026**	BR.CRTEŽA: **4**
	NAZIV CRTEŽA: **PRESEK 1-1**	
	DATUM: **OKTOBAR 2026.**	RAZMERA: **1:50**
ODGOVORNI PROJEKTANT: Zorica Žigić , dipl.inž.arh. br.licence: 300 F768 08	NAZIV PROJEKTA: **IDEJNO REŠENJE- IDR PROJEKAT ARHITEKTURE**	
	INVESTITOR I MESTO: Opština RUMA, Ruma	
	NAZIV OBJEKTA: Rekonstrukcija i dogradnja objekta 3 i 4 na k.p. 5301/1 k.o. Ruma	









ENTER DNM

ODGOVORNI PROJEKTANT:
Zorica Žigić , dipl.inž.arh.
br.licence: 300 F768 08

BR.PROJEKTA:
IDR 04/2026

BR.CRTEŽA:
4

NAZIV CRTEŽA:
FASADE

DATUM:
OKTOBAR 2026.

RAZMERA:
1:100

NAZIV PROJEKTA:
IDEJNO REŠENJE- IDR
PROJEKAT ARHITEKTURE

INVESTITOR I MESTO:
Opština RUMA, Ruma

NAZIV OBJEKTA:
Rekonstrukcija i dogradnja objekta 3 i 4 na k.p. 5301/1 k.o. Ruma

PRETHODNI USLOVI I SAGLASNOSTI

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија
07.30 Број 217-6728/26
Дана 17.08.2026. године
С Р Е М С К А М И Т Р О В И Ц А

„SAVADESIGN“ ДОО
Сремска Митровица, ул. Светог Димитрија бр. 19Г, локал 2

ОБАВЕШТЕЊЕ

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу пословног објекта - радионице за одржавање теретних возила са гаражним простором и реконструкцију и доградњу постојећег објекта - гараже (објекат број 4 у листу непокретности), на кат. парц. бр. 5301/1 к.о. Рума, са обухватом парцела 5301/2 и 5301/3 к.о. Рума

Разматрајући Ваш захтев од 11.09.2026. године за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу пословног објекта - радионице за одржавање теретних возила са гаражним простором и реконструкцију и доградњу постојећег објекта - гараже (објекат број 4 у листу непокретности), на кат. парц. бр. 5301/1 к.о. Рума, са обухватом парцела 5301/2 и 5301/3 к.о. Рума, за потребе инвеститора ЈП Комуналац из Руме, ул. Јеленачка бр. 2, 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, 62/2023 и 91/2025), у делу Просторно и урбанистичко планирање, чланом 11 дефинише **планске документе** као: Просторне планове (Просторни план РС, Регионални просторни план, Просторни план јединице локалне самоуправе и Просторни план подручја посебне намене) и Урбанистичке планове (Генерални урбанистички план, План генералне регулације и План детаљне регулације), односно чланом 13 дефинише Урбанистички пројекат као урбанистичко-технички документ за спровођење планских докумената који се израђује након усвајања планских докумената.

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

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
потпуковник полиције

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Број: **552-07/2026-67-2**
Датум: 02.10.2026.

„SAVADESIGN“ д.о.о.
ул. Светог Димитрија 19Г, локал 2
22000 Сремска Митровица

контакт особа:
Сања Жупунски Будечевић
моб. 069 19 00 501

Предмет: Захтев за издавање услова за израду Урбанистичког Пројекта (УП) за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу пословног објекта – радионице за одржавање теретних возила са гаражним простором и реконструкције и доградње постојећег објекта гараже (објекат бр. 4.) у ул. Јеленачка бр. 2. у Руми, на катастарској парцели бр. 5301/1, са обухватом и катастарских пацела 5301/2 и 5301/3 К.О. Рума

Веза: Ваш захтев од 11.09.2026. године

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица на основу члана 42., 91. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“број 129/2021), и чл. 99. став 2. тачка 1., 100. став 1. (3.), 104., 109 и 110. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94, 52/2001-др. закон, 99/2011-др. закон, 9/20-др. закон, 35/21-др. закон и 129/21-др. закон), а поступајући по захтеву **„SAVADESIGN“ д.о.о.**, ул. Светог Димитрија 19Г, локал 2. из Сремске Митровице да му се дефинишу услови за израду УП за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу пословног објекта – радионице за одржавање теретних возила са гаражним простором и реконструкције и доградње постојећег објекта гараже (објекат бр. 4.) у ул. Јеленачка бр. 2. у Руми, на катастарској парцели бр. 5301/1, са обухватом и катастарских пацела 5301/2 и 5301/3 К.О. Рума, издаје дана 02.10.2026. године

УСЛОВЕ И МЕРЕ ТЕХНИЧКЕ ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ УП ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА – РАДИОНИЦЕ ЗА ОДРЖАВАЊЕ ТЕРЕТНИХ ВОЗИЛА СА ГАРАЖНИМ ПРОСТОРОМ И РЕКОНСТРУКЦИЈЕ И ДОГРАДЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА ГАРАЖЕ (ОБЈЕКАТ БР. 4.) У УЛ. ЈЕЛЕНАЧКА БР. 2. У РУМИ, НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 5301/1, СА ОБУХВАТОМ И КАТАСТАРСКИХ ПАЦЕЛА 5301/2 И 5301/3 К.О. РУМА

I Услови и мере техничке заштите за израду УП за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу пословног објекта – радионице за одржавање теретних возила са гаражним простором и реконструкције и доградње постојећег објекта гараже (објекат бр. 4.) у ул. Јеленачка бр. 2. у Руми, на катастарској парцели бр. 5301/1, са обухватом и катастарских пацела 5301/2 и 5301/3 К.О. Рума:

АРХЕОЛИГИЈА

- **Обавезан је константан археолошки надзор – праћење радова** приликом извођења земљаних радова на изградњи пословног објеката и дистрибутивне инфраструктурне мреже на катастарској парцели 5301/1, 5301/2 и 5301/3 К.О. Инђија, од стране стручне службе овог Завода.
- Ископ земље може се вршити ручно или механизацијом до нивоа где се појаве археолошки остаци.
- Уколико се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете приликом ископа, Извођач радова је у обавези да одмах, без одлагања обустави радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи, оштети и сачува на месту и у положају у коме је откривен, у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.
- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико се наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја ради истраживања локације (обављање археолошких истражних радова регулише се посебним Уговором).
- Инвеститор је у обавези да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених археолошких остатака, који уживају претходну заштиту, према програму и предрачуну за археолошки надзор, у складу са чланом 110. став 1. Закона о културним добрима.

АРХИТЕКТУРА

- Забрањују се сви радови којима се доводи у питање или утиче на статичку стабилност и безбедност осталих, суседних објеката (у односу на предметни објекат бр. 4.), на катастарској парцели 5301/1 К.О. Рума (улица Јеленачка бр. 2.).
- Предметни пословни објекат – радионица за одржавање терених возила са гаражним простором на катастарској парцели 5301/1, са обухватом и катастарских пацела 5301/2 и 5301/3 К.О. Рума може се градити у складу са овим условима.

II За израду УП за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу пословног објекта – радионице за одржавање теретних возила са гаражним простором и реконструкције и доградње постојећег објекта гараже (објекат бр. 4.) у ул. Јеленачка бр. 2. у Руми, на катастарској парцели бр. 5301/1, са обухватом и катастарских пацела 5301/2 и 5301/3 К.О. Рума **није потребна израда Студија заштите непокретних културних добара**.

О б р а з л о ж е њ е

Овом Заводу обратио се „SAVADESIGN“ д.о.о., ул. Светог Димитрија 19Г, локал 2. из Сремске Митровице, са захтевом да му се дефинишу услови за израду УП за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу пословног објекта – радионице за одржавање теретних возила са гаражним простором и реконструкције и доградње постојећег објекта гараже (објекат бр. 4.) у ул. Јеленачка бр. 2. у Руми, на катастарској парцели бр. 5301/1, са обухватом и катастарских пацела 5301/2 и 5301/3 К.О. Рума.

Предметна локација налази се далеко ван ПКИЦ „Стара Пекара“ која обухвата објекте ОШ “Иво Лола Рибар” (бивша кућа Штајнер/Весел, подигнута 1892. године) у ул. Главна

270. и комплекс „Старе Пекаре са житним магацином“ у ул. Главна 266. (такође у некадашњем власништву Јосифа Штајнера, за коју Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица дефинише услове заштите и очувања градитељског наслеђа Руме. На основу увида у расположиву документацију Завода, на конкретној предметној локацији, катастарске парцеле бр. 5301/1, 5301/2 и 5301/3 К.О. Рума, нису регистрована непокретна културна добра (споменици културе) нити културна добра која уживају претходну заштиту.

1. издавање услова и мера техничке заштите

Сврха уплате: **трошкови обраде предмета**
Прималац: **Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, Светог Димитрија 10**
Износ утврђивања услова и МТЗ: **50.000,00**
Валута: **РСД**
Рачун примаоца: **840-107668-37**
Позив на број: **552-05-2026-67**

Обрађивачи: БЛ, СС

в.д. ДИРЕКТОР

Илија Недић

Достављено:
- „SAVADESIGN“ д.о.о.
  ул. Светог Димитрија 19Г, локал 2
  22000 Сремска Митровица
- Документацији
- Архиви

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Зорана Жунковића 23
ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:Д210- 408413/1-2026
ДАТУМ: 11.09.2026.
БРОЈ ИЗ ЛКРМ:39
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА
22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

SAVADESIGN DOO SREMSKA MITROVICA
Светог Димитрија 19Г, локал 2, Сремска Митровица

ПРЕДМЕТ: Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта са урбанистичко- архитектонском разрадом локације за изградњу пословног објекта - радионице за одржавање теретних возила са гаражним простором и реконструкције и доградње постојећег ибјекта -гараже, на к.п. бр. 5301 к.о. Рума

Поступајући по вашем захтеву , 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 изградњу пословног објекта -радионице за одржавање теретних возила са гаражним простором и реконструкције и доградње постојећег ибјекта -гараже, на к.п. бр. 5301/1 к.о. Рума, са обухватом парцела 5301/2 и 5301/3 к.о. Рума.

Инвеститор: ЈП Комуналац , Јеленачка 2, Рума.

На предметној парцели бр. 5301/1 КО Рума, постоји изграђена подземна ЕКМ (електронска комуникациона мрежа), прикључни оптички и бакарни каблови за постојеће објекте.

У прилогу достављамо оријентациону ситуацију постојећих објеката електронске комуникационе мреже (ЕКМ) и то: подземне оптичке и бакарне каблове, у надлежности Одељења за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица. У прилогу је обележена и тачка прикључења на мрежу електронских комуникација (оптичка мрежа).

Информације: унутрашњу ТК инсталацију у будуће изграђеном објекту прилагодити подземном разводу, јер ће се прикључење на ТК мрежу извести подземно на оптичку/бакарну мрежу.

1. Пре почетка било каквих грађевинских радова потребно је у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија"(Служба за мрежне операције Сремска Митровица, Ненад Бјељац, Руководилац одељења за приступну мрежу Сремска Митровица 1, тел: 064/65 06 100, nenadbj@telekom.rs , извршити трасирање и обележавање трасе постојећих каблова помоћу инструмента трагача каблова како би се дефинисали тачан положај и

дубина телекомуникационих каблова, да би се затим одредио начин заштите постојећих телекомуникационих каблова уколико су угрожени.

2. Заштиту и обезбеђење постојећих објеката „Телекома Србије" треба извршити пре почетка било каквих радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности предметних објеката; **Измештање надземних објеката мреже електронских комуникација „Телеком Србија", видљивих на терену, а од којих не могу да се планирају прописана растојања, изводе се на рачун инвеститора планираног објекта.**
3. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих објеката „Телекома Србије" вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл);
4. У случају евентуалног оштећења постојећих објеката или прекида телекомуникационог саобраћаја услед извођења радова, инвеститор радова је дужан да предузећу „Телеком Србија" а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја);
5. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе – локацију предметног објекта, подносилац захтева је у обавези да затражи измену услова;

Услови/информације за прикључење планираних објеката:

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

Цев служи за накнадно провлачење кабла и повезивање објекта на мрежу електронских комуникација(оптичка мрежа).

Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø100mm полупречник кривине треба да износи P>5m ради несметаног полагања тк кабла. Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места у којима је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно дистрибутивних ормана **(обично је то у холу објекта).** У овом орману /просторији свести све унутрашње инсталације.

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

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

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

Планирати полагање инсталационих каблова у цеви у зиду или у техничке канале, уколико су пројектом објекта предвиђени. Поред инсталационих каблова планирати и резервну цев у зиду (за FTTH-решење оптичке приступне мреже-x-PON) мањег пречника, када је ближе кориснику, за хоризонтални развод (фи 16мм), док за вертикални успонски вод у објекту треба положити

резервну инсталациону цев већег пречника (фи Ø32мм). На спрату, на месту укрштања резервних вертикалних и хоризонталних цеви, предвидети разводну кутију потребне величине због лакше манипулације кабловима.

Општи услови:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

За стамбено-пословне објекте препорука је да се пре израде пројекта ЕКМ предметног објекта у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србије"(референт за аквизицију инвестиционих и резиденцијалних објеката, Љиљана Бојовић, телефон 0668232336, e-mail (jiljanabo@telekom.rs), дефинише структура **електронске комуникационе мреже** (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

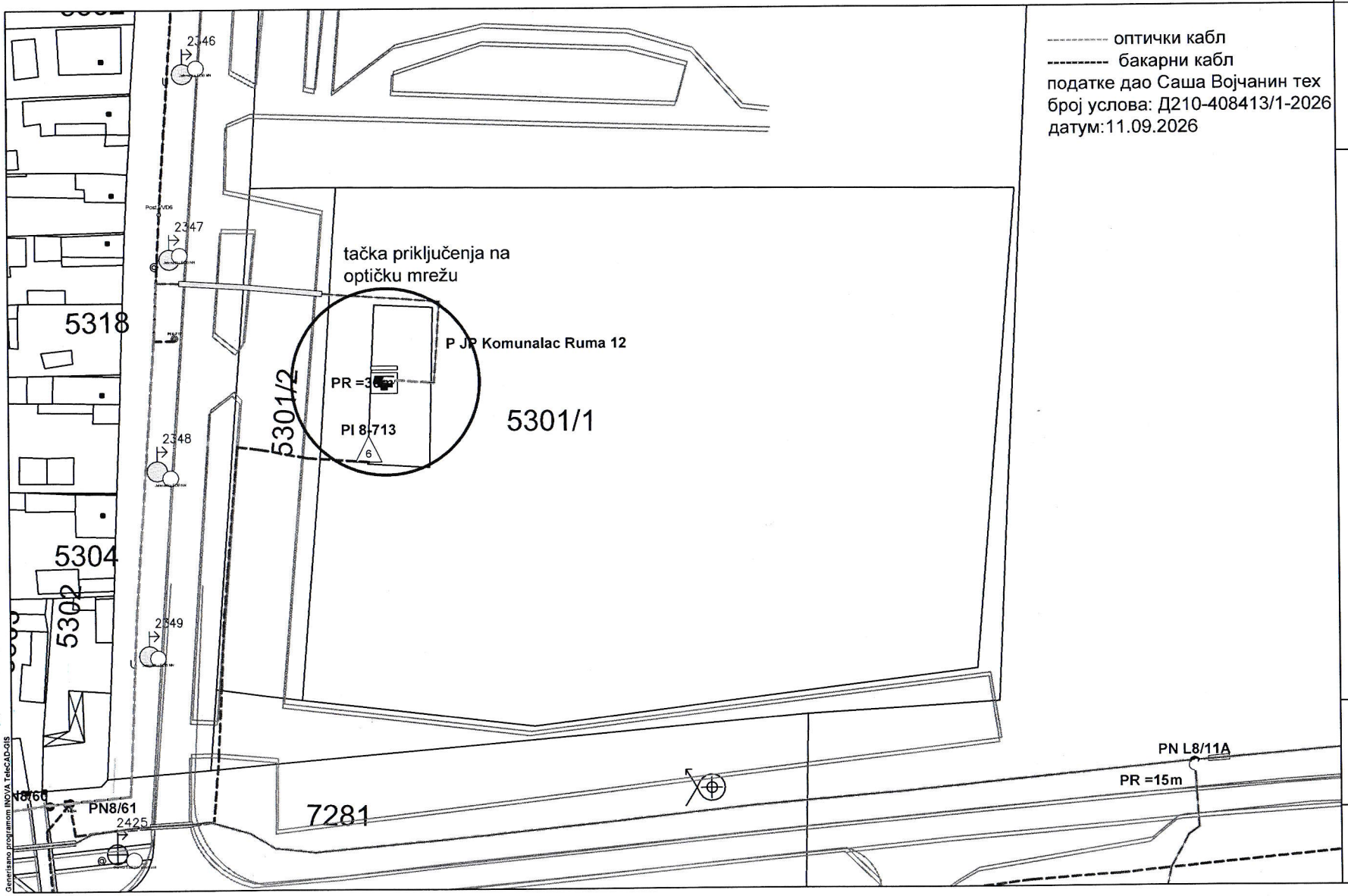
С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад

Александра Бурсаћ

Прилог:

- Ситуациони приказ .пдф



~~~~~~~~ оптички кабл
---------- бакарни кабл
податке дао Саша Војчанин тех
број услова: Д210-408413/1-2026
датум:11.09.2026

Telekom Srbija	
Naziv objekta:	poslovni objekat na k.p. 5301/1 ko Ruma
Razmera:	1:1000
List:	1
~~~~~~~~

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ

Огранак Електродистрибуција Рума

Рума , Индустријска 2А, 22400 Рума, тел.: 022/479-666 , факс: 022/471-564

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
2581200-Д.07.17-385367/2-26
25. 09. 2026 20 год.

Наш број: 2581200-Д.07.17.-385367-26
Ваш број:

Рума, 24.09.2026



SAVA DESIGN D.O.O
SVETOG DIMITRIJA 19G
(LOKAL 2)
22000 SREMSKA MITROVICA

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за катастарску парцелу/е (парцела бр. 5301/1, 5301/2, 5301/3 на К.О. РУМА,), РУМА, ЈЕЛЕНАЧКА 2

Поводом Вашег захтева број 2581200-D.07.17.-385367-26 од 11.09.2026. године поднетог у име ЈП КОМУНАЛАЦ, РУМА, ЈЕЛЕНАЧКА бр. 2, на основу члана 140. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14, 95/18, 40/21, 62/23 и 94/24), 8. и 8б Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 9/20, 52/21, 35/23, 62/23 и 91/25) и члана 9. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 87/23), издају се

УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

објекта: ИЗГРАДЊА ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА РАДИОНИЦЕ ЗА ОДРЖАВАЊЕ ТЕРЕТНИХ ВОЗИЛА СА ГАРАЖНИМ ПРОСТОРОМ И РЕКОНСТРУКЦИЈА И ДОГРАДЊА ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА - ГАРАЖЕ, (парцела бр. 5301/1, 5301/2, 5301/3 на К.О. РУМА,), РУМА, ЈЕЛЕНАЧКА 2.

Ови услови се могу користити за израду урбанистичког пројекта и не могу се користити за издавања локацијских услова.

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: Постојећи орман мерног места на фасади објекта на предметној парцели у ул. Јеленачка бр.2 у Руми.

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

Услови постављања инсталације у објекту 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 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 (PE) 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: посебан случај

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: увод проводника инсталације објекта у мерни орман.
Место везивања прикључка на систем: НН сабирнице у ЗТС 20/0,4кV "Вашариште" Рума

ТС: ЗТС 20/0,4кV "ВАШАРИШТЕ" РУМА (пре укључења проверити).
Извод: НН извод бр.(2) Комуналац (пре укључења проверити).

Опис прикључка до мерног места: Постојећи прикључни НН вод.

Опис мерног места: Постојећи орман мерног места смештен на фасади објекта на предметној парцели у ул. Јеленачка бр.2 у Руми у коме се налази постојеће трофазно бројило број 50027171, шифра мерног места 106000068785.

Мерни уређај: Како се ради о постојећем потрошачу ел.енергије, мерење предметног објекта ће се вршити преко постојећег трофазног бројила број 5001041990, шифра мерног места 106000068785,које се налази у постојећем орману мерног места који је смештен на фасади објекта на предметној парцели и под условом да се не премаши претходно одобрена снага од 17,25 кW.

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 за изградњу** ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА РАДИОНИЦЕ ЗА ОДРЖАВАЊЕ ТЕРЕТНИХ ВОЗИЛА СА ГАРАЖНИМ ПРОСТОРОМ И РЕКОНСТРУКЦИЈА И ДОГРАДЊА ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА - ГАРАЖЕ, (парцела бр. 5301/1, 5301/2, 5301/3 на К.О. РУМА,), РУМА, ЈЕЛЕНАЧКА 2**, и у друге сврхе се не могу користити**.

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

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

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

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

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

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Директор огранка

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"КОМУНАЛАЦ" У РУМИ
22400 Рума, Јеленачка 2
МБ: 08099553; ПИБ: 100781162; Шифра делатности: 3811

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

„SAVA DESIGN“ ДОО Сремска Митровица
Светог Димитрија 19г, локал 2
22000 Сремска Митровица
ПАК 320202

Број: 6774

Рума, 11.09.2026.

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације

На основу Вашег захтева запримљеног под бројем 6773 од 11.09.2026. за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу пословног објекта – радионице за одржавање теретних возила са гаражним простором и реконструкције и доградње постојећег објекта гараже (објекат број 4 у листу непокретности) у Руми на к.п. бр. 5301/1 КО Рума, са обухватом парцела 5301/2 и 5301/3 КО Рума инвеститора ЈП Комуналац у Руми из Руме, улица Јеленачка бр. 2, можемо вас обавестити о следећем:

Јавно предузеће „Комуналац“ у Руми, у могућности је да организовано износи комунални отпад са наведене локације, као и досада. Да би се омогућило редовно изношење комуналног отпада са локације, која ће се опремати у складу са Вашим захтевом, потребно је да се предвиди простор за смештај довољног броја контејнера од 1,1 м^3, у близини излаза на локалну саобраћајницу. 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, а од отворене стране простора до локалне саобраћајнице треба да буду изграђени бетонирани или асфалтирани путеви за извожење контејнера, који су без денивелација. Алтернативно смеће се може прикупљати и у кантама од 90 до 120 литара, које је корисник дужан једном недељно, у предвиђеном термину, изнети уз локалну саобраћајницу. Међутим, обзиром на намену објекта, канте се не препоручују..

С поштовањем,

в.д. Директора,
Стојша Јовановић, Маст.инж.саобр.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
Општинска управа
Одељење за урбанизам и грађење
IV-04 Број: 353-27-1/2026
Дана: 03.07.2026. године
22400 Р у м а

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе општине Рума, заменик начелника Општинске управе општине Рума дипл.правник Нада Харш по Решењу Општинског већа општине Рума бр. 06-101-6/2024-II од 08.11.2024. и шеф Одељења дипл.правник Љиљана Ђукић Ковачевић по Решењу начелника Општинске управе бр. 112-5-6/2024-IV од 17.09.2024. године, а на основу члана 3. и 15. Одлуке о Општинској управи Општине Рума („Сл.лист општина Срема“, бр. 24/15, 37/16, 34/22 и 43/24), члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 исправ, Одлука УС, бр. 64/2010, 24/2011, 121/2012, Одлука УС 42/2013, Одлука УС 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 -др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), затим План генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/21, 2/23, 9/24, 7/25-техничка исправка, 2/26 и 13/26-техничка исправка) и податке катастара непокретности, поступајући по захтеву поднетом дана 30.06.2026. године од стране Општине Рума из Руме, ул. Главна бр. 155, о могућностима и ограничењима изградње радионице за одржавање теретних возила са гаражним простором, спратности П на к.п. бр. 5301/1 к.о. Рума, издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

ИЗДАЈЕ СЕ Информација о локацији подносиоцу захтева Општине Рума из Руме, ул. Главна бр. 155, о могућностима и ограничењима изградње радионице за одржавање теретних возила са гаражним простором, спратности П на к.п. бр. **5301/1 к.о. Рума.**

Према подацима катастра непокретности:

- К.п. бр. 5301/1 к.о. Рума, површине 12.582м^2, уписана у лист непокретности 11806 к.о. Рума, представља градско грађевинско земљиште, у јавнох својини Општине Рума. На парцели евидентирано је 4 објекта, у јавној својини Општине Рума са правом коришћења у корист ЈП Комуналац и то:

Објекат бр. 1 – зграда пословних услуга, површине 270м^2, спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге;

Објекат бр. 2 – зграда пословних услуга, површине 267м^2, спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге;

Објекат бр. 3 – зграда пословних услуга, површине 296м^2, спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге;

Објекат бр. 4- зграда пословних услуга, површине 273м^2, спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге;

Увидом у планску документацију – **План генералне регулације Руме** («Службени лист општина Срема», бр. 32/21, 2/23, 9/24, 7/25-техничка исправка, 2/26 и 13/26-техничка исправка) констатујемо да се к.п. бр. 5301/1 к.о. Рума налази у грађевинском подручју насеља Рума, у блоку 1-7-2 намењена за **комуналне површине**.

На парцели су објекти које користи предузеће ЈКП Комуналац Рума.

Предметна парцела колски приступ на јавни пут – улицу Јеленачка (кп 7280 к.о. Рума) остварује са западне стране преко парцеле 5301/2 к.о. Рума, која је исто намењена за комуналне површине.

По Плану комуналне површине у блоку 1-7-2 чине целе катастарске парцеле бр. 5301/ и 5301/2 к.о. Рума и део к.п. бр. 5301/3 к.о. Рума које заједно представљају комплекс ЈП Комуналац.

Према Плану, за блок 1-7-2 и површине комплекса ЈКП Комуналац за мање сложене садржаје директно ће се примењивати План генералне регулације, за сложеније садржаје и нову изградњу на парцели ЈП Комуналац, неопходна израда Урбанистичког пројекта.

Комуналне делатности

Комуналне делатности у Руми су развијене и унапређују се према објективним могућностима. За сада се тим делатностима бави ЈКП «Комуналац» (гробља, пијаце, вашариште, зеленило, одвоз смећа). Комплекс Предузећа је на Вашаришту (у Блоку 1-7-2), са управним и радним објектима, а постоје услови за даљу изградњу и развој.

ЈП «Комуналац» Рума има потребе за повећањем просторних капацитета неопходних за обављање поверених комуналних делатности које врши ово јавно предузеће, а које ће се разрадити одговарајућим планским документом.

Закључак:

На основу свега наведеног, констатујемо да се к.п. бр. 5301/1 к.о. Рума налази у блоку 1-7-2 намењена за комуналне површине и заједно са к.п. 5301/2 и делом кат. парцеле 5301/3 к.о. Рума чини комплекс ЈП Комуналац, исте намене.

За изградњу новог објекта у комплексу који чини блок 1-7-2 неопходна је израда урбанистичког пројекта. Урбанистичким пројектом обухватити све комуналне површине.

Планом генералне регулације Руме нису утврђени параметри за уређење и изградњу у комплексу комуналних делатности, те се примењују важећи Закони, Правилници и други прописи и стандарди.

Препорука, тј пожељно је обезбедити растојање између сопствених и суседних објеката најмање 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0м.

Изузетно могуће је градити објекат уз објекат, ако су задовољени противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не треба бити мањи од 4,0м ако објекти имају отворе са те стране.

Удаљење објекта од границе парцеле оптимално је 4,0м за радне објекте (пожарни пут), а уколико је пожарни пут обезбеђен на другачији начин, објекти мофу бити и ближе граници парцеле, са препоруком да нису ближе од 0,5м.

Напомињемо да су дате само препоруке, а да ће се сви параметри, удаљености објекта од граница парцеле и других објеката, као и други специфични услови утврдити израдом Урабанистичког пројекта за конкретан случај у комплексу ЈП Комуналац према могућностима простора и на основу идејног решења планираног објекта за конкретне пословне делатности.

НАПОМЕНА:

- Издата Информација о локацији важи док је на снази План на основу кога је издата.
- Ова Информација о локацији није основ за издавање Грађевинске дозволе.

Прилог: Урбанистичко мишљење са графичким прилогом, бр. 1/2-137-1/2026 од 01.07.2026. године, издато од стране ЈП урбанизам и изградња Рума, Сектор за урбанистичко планирање.

Подносилац захтева за издавање информације о локацији приложио је доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 3.920,00 динара, општинске административне таксе на захтев у износу од 200,00 динара и општинске административне таксе у износу од 1000,00 динара.

Обрадила Ружица Бабић

Доставити:
1. Подносиоцу захтева
2. Архиви

НАЧЕЛНИК
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ ОПШТИНЕ РУМА
мастер правник Никола Ђуричић

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 УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ

ОПШТИНСКА УПРАВА РУМА
ПРИЈЕМ ПОШТЕ И ОПШТЕ ПОСЛОВЕ
ПРИМЉЕНО 02. 07. 2026.

ОРГАН	ОРГ. ЈЕД.	БРОЈ	ПРИЛОГ	ВРЕДНОСТ
IV	04	353-27-1/26		

Број: 1/2-137-1/26
Рума: 01.07.2026.год.

ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и грађење

УРБАНИСТИЧКО МИШЉЕЊЕ

за потребе израде Информације о локацији
о могућностима и ограничењима изградње радионице за одржавање теретних возила
са гаражним простором, спратности П+0 на к.п. бр. 5301/1 к.о. Рума

(веза предмет бр. 353-27/2026)

На ваш захтев, заведен у ЈП Урбанизам и изградња Рума под бројем 1/2-137/26 од 01.07.2026.године за издавање урбанистичког мишљења о могућностима и ограничењима изградње радионице за одржавање теретних возила са гаражним простором, спратности П на к.п. бр. 5301/1 к.о. Рума, а поводом захтева поднетог од стране Општине Рума из Руме, ул. Главна 155 (заводни број 353-27/2026 од 30.06.2026.год.), након увида у катастар непокретности и планску документацију констатујемо следеће:

Према подацима катастра непокретности:

- К.п. бр. 5301/1 к.о. Рума, површине 12.582 m^2, уписана у лист непокретности 11806 к.о. Рума, представља градско грађевинско земљиште, у јавној својини Општине Рума. На парцели евидентирано је 4 објеката, у јавној својини Општине Рума са правом коришћења у корист ЈП Комуналац и то:

Објекат бр.1 - зграда пословних услуга, површине 270 m^2, спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге;

Објекат бр.2 - зграда пословних услуга, површине 267 m^2, спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге;

Објекат бр.3 - зграда пословних услуга, површине 296 m^2, спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге;

Објекат бр.4 - зграда пословних услуга, површине 273 m^2, спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге.

Увидом у планску документацију - **План генералне регулације Руме** ("Службени лист општина Срема", бр. 32/21, 2/23, 9/24, 7/25-техничка исправка, 2/26 и 13/26-техничка исправка) констатујемо да се к.п. бр. 5301/1 к.о. Рума налази у грађевинском подручју насеља Рума, у блоку 1-7-2 намењена за **комуналне површине**.

На парцели су објекти које користи предузеће ЈКП Комуналац Рума.

Предметна парцела колски приступ на јавни пут - улицу Јеленачка (кп 7280 к.о. Рума) остварује са западне стране преко парцеле 5301/2 к.о. Рума, која је исто намењена за комуналне површине.

По Плану комуналне површине у блоку 1-7-2 чине целе катастарске парцеле бр. 5301/ и 5301/2 к.о. Рума и део к.п. бр. 5301/3 к.о. Рума које заједно представљају комплекс ЈП Комуналац.

Према Плану, за блок 1-7-2 и површине комплекса ЈКП Комуналац за мање сложене садржаје директно ће се примењивати План генералне регулације, за сложеније

садржаје и нову изградњу на парцели ЈП Комуналац, неопходна израда Урбанистичког пројекта.

Комуналне делатности

Комуналне делатности у Руми су развијене и унапређују се према објективним могућностима. За сада се тим делатностима бави ЈКП "Комуналац" (гробља, пијаце, вашариште, зеленило, одвоз смећа). Комплекс Предузећа је на Вашаришту (у Блоку 1-7-2), са управним и радним објектима, а постоје услови за даљу изградњу и развој.

ЈП "Комуналац" Рума има потребе за повећањем просторних капацитета неопходних за обављање поверених комуналних делатности које врши ово јавно предузеће, а које ће се разрадити одговарајућим планским документом.

Закључак:

На основу свега наведеног, констатујемо да се к.п. бр. 5301/1 к.о. Рума налази у блоку 1-7-2 намењена за комуналне површине и заједно са к.п. 5301/2 и делом кат. парцеле 5301/3 к.о. Рума чини комплекс ЈП Комуналац, исте намене.

За изградњу новог објекта у комплексу који чини блок 1-7-2 неопходна је израда урбанистичког пројекта. Урбанистичким пројектом обухватити све комуналне површине.

Планом генералне регулације Руме нису утврђени параметри за уређење и изградњу у комплексу комуналних делатности, те се примењују важећи Закони, Правилници и други прописи и стандарди.

Препорука, тј. пожељно је обезбедити растојање између сопствених и суседних објеката најмање 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0м.

Изузетно могуће је градити објекат уз објекат, ако су задовољени противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не треба бити мањи од 4,0 т ако објекти имају отворе са те стране.

Удаљење објекта од границе парцеле оптимално је 4,0м за радне објекте (пожарни пут), а уколико је пожарни пут обезбеђен на другачији начин, објекти могу бити и ближе граници парцеле, са препоруком да нису ближи од 0,5м.

Напомињемо да су дате само препоруке, а да ће се сви параметри, удаљености објекта од граница парцеле и других објеката, као и други специфични услови утврдити израдом Урбанистичког пројекта за контретан случај у комплексу ЈП Комуналац према могућностима простора и на основу идејног решења планираног објекта за конкретне пословне делатности.

У прилогу:

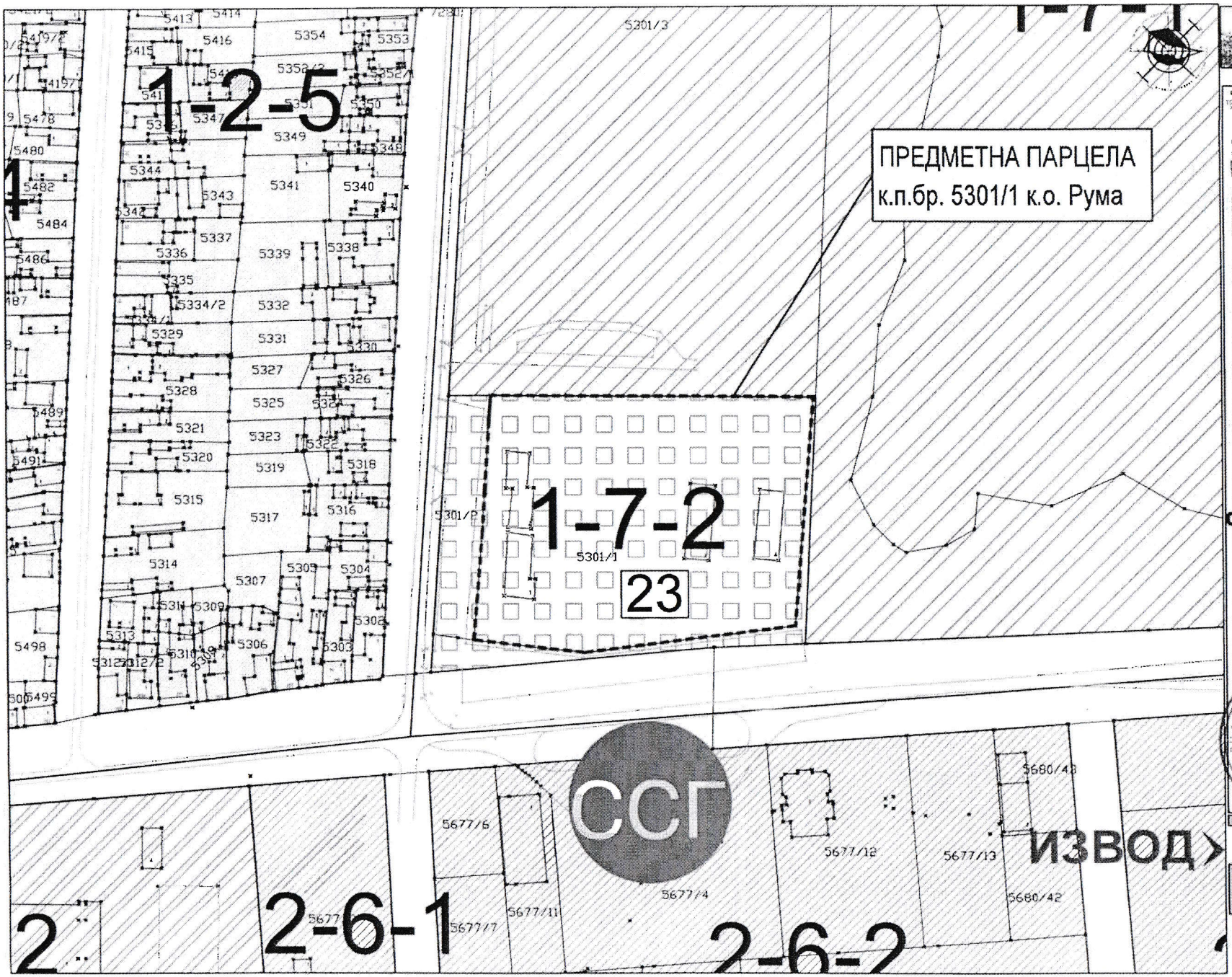
1. графички приказ - Извод из Плана генералне регулације Руме са приказом положаја и намене предметне парцеле

Обрадила:
Александра Гигов, маст.инж.урб.

Aleksandra Gigov

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ РУМА


ПРЕДМЕТНА ПАРЦЕЛА
к.п.бр. 5301/1 к.о. Рума
1-2-5
1-7-2
23
1-7-1
2-6-1
2-6-2
ССГ
ИЗВОД
ЛЕГЕНДА
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ
- ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ-
ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА ПРЕТЕЖНОМ ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

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

централа/фах: (022) 479-622 **дежурна служба** (022) 479-202 **рекламације** (022) 475-202

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

Т/р: 325-950060005647-87 ОТП банка Србије а.д.Нови Сад;
105-82008-94 АИК банка, 160-193379-96 Банка Интеса Београд

ПИБ 101341282 **Мат.бр.** 08099545

Дел. бр. 2269/1
Дана, 05.10.2026.год.

SAVADESIGN DOO SREMSKA MITROVICA

ул.Светог Димитрија 19Г, локал 2
Сремска Митровица

Предмет :

Технички подаци и услови за потребе израде Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу пословног објекта – радионице за одржавање теретних возила са гаржним простором и реконструкције и доградње постојећег објекта - гараже, на катастарској парцели **бр.5301/1 к.о.Рума**, са обухватом парцела 5301/2 и 5301/3 к.о.Рума (инвеститор: ЈП „Комуналац“ из Руме, ул.Јеленачка бр.2)

У вези Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу пословног објекта – радионице за одржавање теретних возила са гаржним простором и реконструкције и доградње постојећег објекта - гараже, на катастарској парцели **бр.5301/1 к.о.Рума**, са обухватом парцела 5301/2 и 5301/3 к.о.Рума, увидом у постојећу документацију, степен изграђености и стање система водоснабдевања и каналисања отпадних вода у окружењу УПР-а, дајемо следећу техничку информацију:

- На ситуацији у прилогу дат је шематски приказ јавне водоводне и канализационе мреже на локацијиУПР-а, тј.:
  - Западном страном путног појаса у улици Јеленачка, ближе тротоару, пружа се водоводна мрежа АЦ Ø 100
  - Јужном страном путног појаса у улици Главна, пружа се транзитни водовод АЦ Ø 220 (транзит воде ка насељима у источном делу општине Рума – Мали Радинци, Жарковац, Путинци, Доњи Петровци)
  - У западној банкини у улици Јеленачка, пружа се цевовод фекалне канализације ПВЦ Ø 200
- Постојећи комплекс предузећа ЈП „Комуналац“ из Руме, прикључен је на водоводну мрежу у улици Јеленачка, са прикључком димензије Ø50 мм (шифра потрошача 0007072).
  Мерење захваћене количине воде врши се путем водомера Ø50 (ср.бр.1202000061) смештеног у водомерно окно.

- Такође, у границама обухвата УПР-а, на к.п.бр.5301/3 к.о.Рума, постоје прикључци/водомери Ø3/4“, за потребе смабдевања простора намењеног „вашаришту“ (шифра потрошача: 0025099, 0025069).

- Снабдевање планираног објекта радионице са гаражним простором и реконструисаног и дограђеног постојећег објекта гараже, извести преко постојећег прикључка (Ø50) предузећа ЈП „Комуналац“ у улици Јеленачка.

- Евентуално, већи профил прикључка, може се обезбедити повезивањем на постојећу водоводну мрежу Ø100 у улици Јеленачка.
  *у том случају шахт за смештај водомера – Ø80 (хидрантски) и Ø3/4“(санитарни), мора бити сграђен од тврдог материјала, минималног светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему (за Ø80 дим.1,50x2,80м). Шахт сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0 м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5 м, у шахт уградити засебне водомере за санитарну воду у пословном делу објекта профила у складу хидрауличког прорачуна и за хидрантску мрежу (уколико се укаже потреба за истом).

- Одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из планираних објеката решити преко постојећег прикључка до уличне фекалне канализације (инвеститор **је** евидентиран у службеној евиденцији ЈП „Водовод-а“ као корисник услуге сакупљања и одвођења отпадних вода). У дворишту пословног објекта, иза саме регулационе линије, 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). За евентуалне технолошке отпадне воде (са замашћених и зауљених површина), инвеститор на сопственој локацији мора предвидети предтретман истих до нивоа квалитета отпадних вода у складу наведене Одлуке.

У прилогу достављамо:

- Шематски приказ водоводне и канализационе мреже у на локацији УПР-а
- Изведено стање канализационе мреже у улици Јеленачка
- Изведено стање водоводне мреже у Јеленачкој улици

Обрадила

Неда Марђелошки, дипл.инж.грађ.

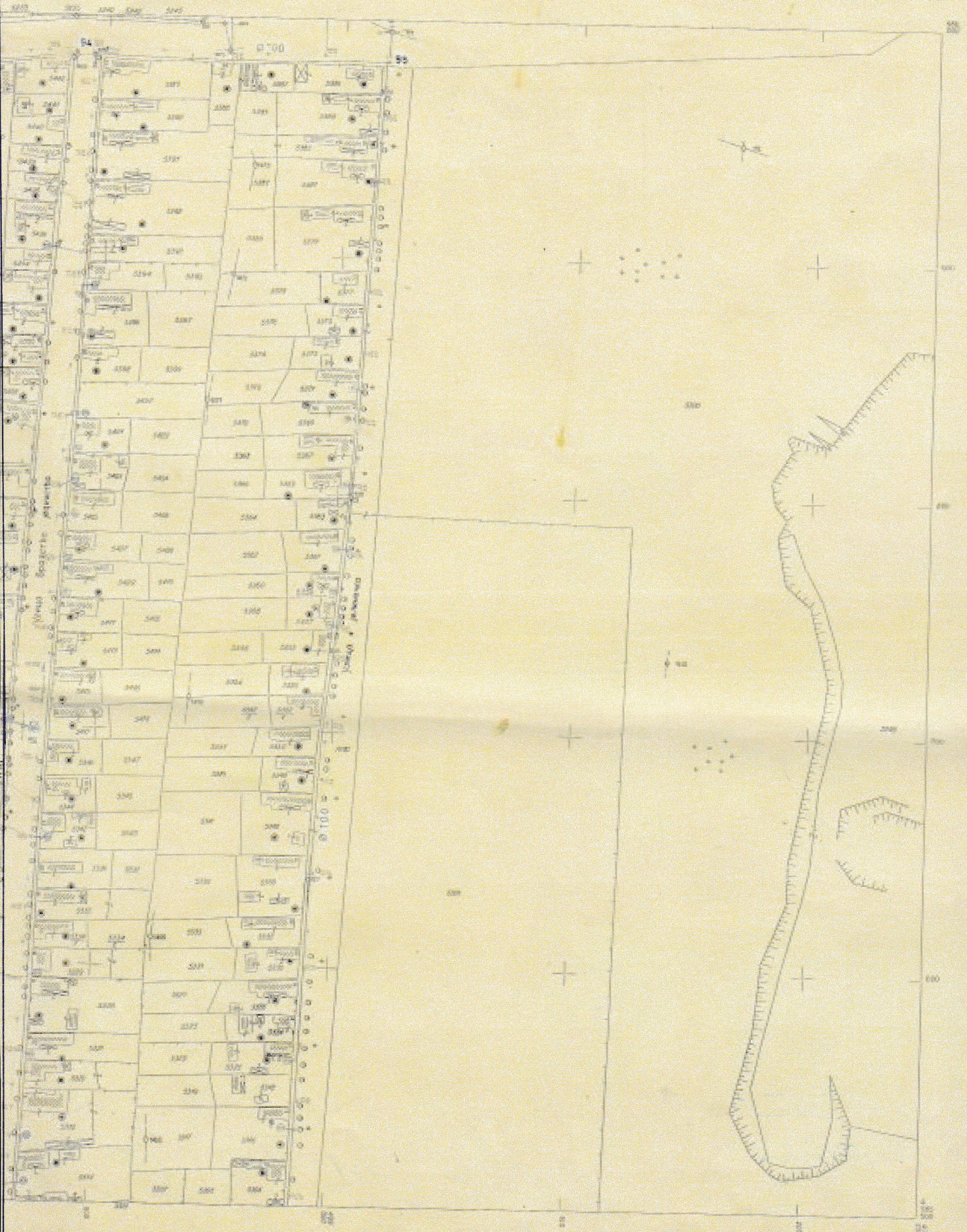
ПРЕДУЗЕЋЕ ВОДОВОД РУМА ПОТПУНОМ ОДГОВОРНОШЋУ

Директор

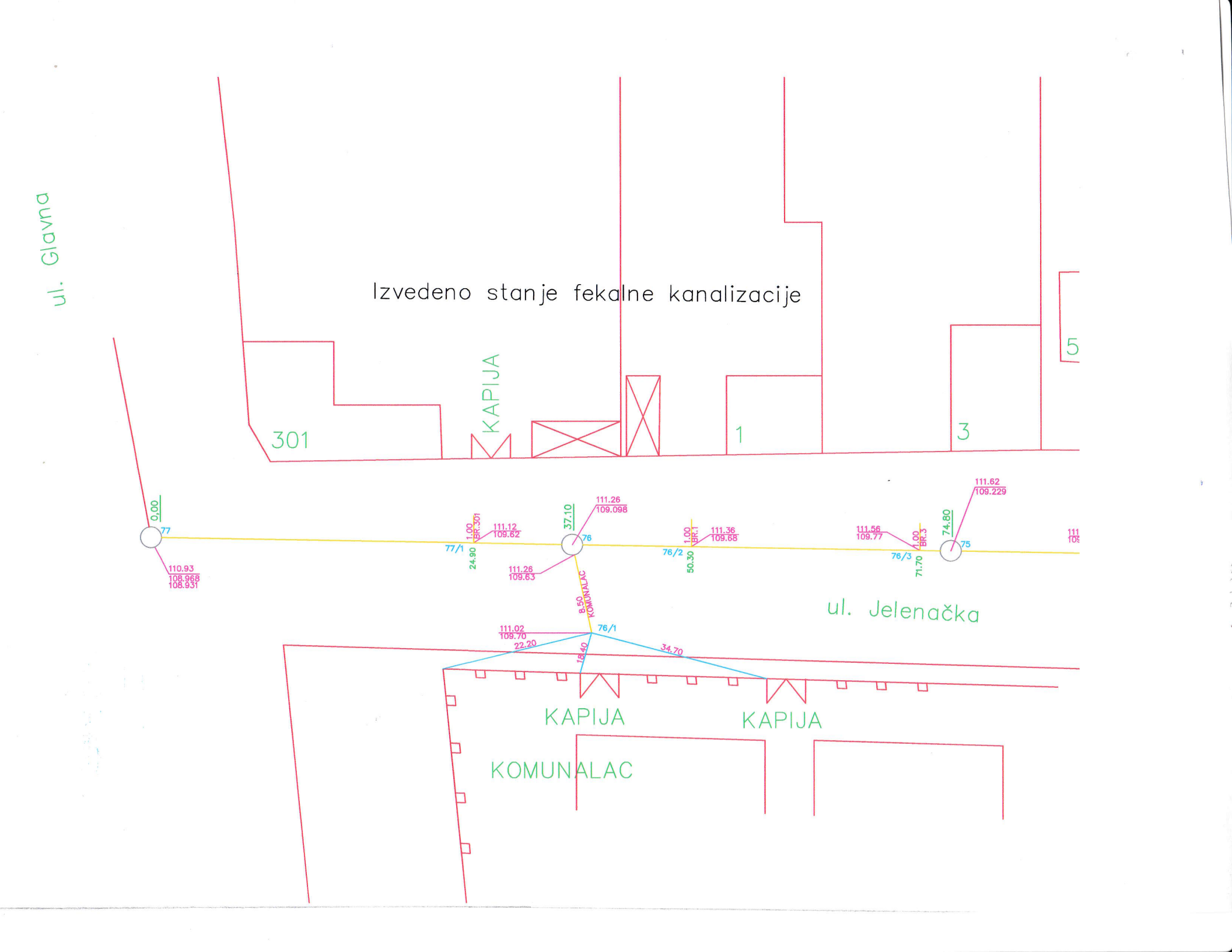
Снежана Бањац, дип.хемичар

о. РУМА

Детаљни лист бр 13



РА 1:1000


Izvedeno stanje fekalne kanalizacije
ul. Glavna
ul. Jelenačka
301
KAPIJA
1
3
5
KAPIJA
KAPIJA
KOMUNALAC
0.00
77
110.93
108.968
108.931
77/1
24.90
1.00
BR.301
111.12
109.62
37.10
111.26
109.098
76
111.26
109.63
8.50
KOMUNALAC
76/1
111.02
109.70
22.20
18.40
34.70
76/2
50.30
1.00
BR.1
111.36
109.68
111.56
109.77
76/3
71.70
1.00
BR.3
74.80
111.62
109.229
75



Situacija vodovodne i kanalizacione mreže na lokaciji UPR-a za k.p. br.5301/1 k.o.Ruma