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

УП бр.1/6-2/26

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА-ТРГОВИНА И МАГАЦИНА УЗ ПОСЛОВАЊЕ

Рума, новембар 2026.год.

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

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА-ТРГОВИНА И МАГАЦИНА УЗ ПОСЛОВАЊЕ

ИНВЕСТИТОР : "Рађевац д.о.о Рума"

ИЗРАЂИВАЧ : Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

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

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, диа

САРАДНИЦИ: Александра Гигов, маст.инж.урб.
Биљана Милутиовић, диа

ОВЕРАВА: Општинска управа Рума
Одељење за урбанизам и грађење

ШЕФ ОДЕЉЕЊА: Љиљана Ђукић Ковачевић, дипл. правник

Рума, новембар 2026.год.

С А Д Р Ж А Ј:

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

II ПРИЛОЗИ

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

III ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

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

IV ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

Лист 1 ИЗВОД ИЗ ПЛАНА
Лист 2 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
Лист 3 СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПАРТЕРНОГ УРЕЂЕЊА
Лист 4 САОБРАЋАЈ И РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ
Лист 5 ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ
Лист 6 ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

V САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

VI ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

I

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Број: IV-01/1-20/2026-24829
Датум: 02.11.2026. 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 Сњежана (Ђуро) Гвоић, дипл. инж. арх., лиценца број

200128011

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 01.09.2027. 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.

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

Број :66-2/2026

Рума, 06.02.2026.године

На основу члана 36. став 9. и 38. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" број 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11,121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС,132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 , 62/23 и 91/25) у складу са одредбама члана 27. Правилника о садржини,начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС " бр.32/19), доносим

Р Е Ш Е Њ Е
О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

1. СЊЕЖАНА ГВОИЋ МУЊАС , дипломирани инжењер архитектуре, одговорни урбаниста са лиценцом број 200 1280 11 запослена у Јавном предузећу урбанизам и изградња у Сектору за урбанизам на радном месту руководилац сектора именује се за руковођење израдом

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА И МАГАЦИНА УЗ ПОСЛОВАЊЕ НА К.П. БР. 3139, 3145, 3142/2 И 3144/2 У К.О. РУМА У ГЛАВНОЈ УЛИЦИ.

В.Д. ДИРЕКТОРКА

Владислава Повић,дипл.инж.грађ.

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

И З Ј А В А
ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду Урбанистичког пројекта бр.1/6-2/2026 - Урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу пословног објекта- трговина и магацина уз пословање.

Сњежана Гвоић Мујас, дипл. инж. арх.
Број лиценце 200 1280 11

Изјављујем да је Урбанистички пројекат - Урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу пословног објекта- трговина и магацина уз пословање.
, израђен у складу са:
- Законом о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023, 91/25, 80/26),
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019, 47/25),
- Планом генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/21, 2/23, 9/24, 7/25, 2/26),

Одговорни урбаниста: Сњежана Гвоић Мујас, дипл. инж. арх.

Број лиценце: 200 1280 11

Печат:

Потпис:

II

ПРИЛОЗИ

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА
Број 116-2/26
РУМА 3.02.2026 год.

ЗАХТЕВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

3139, 3145, 3142/2 и 3144/2

уписане/-их у Лист непокретности број _____ КО Рума

Планирана изградња односи се на

Пословни објекат и магацин уз пословање

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

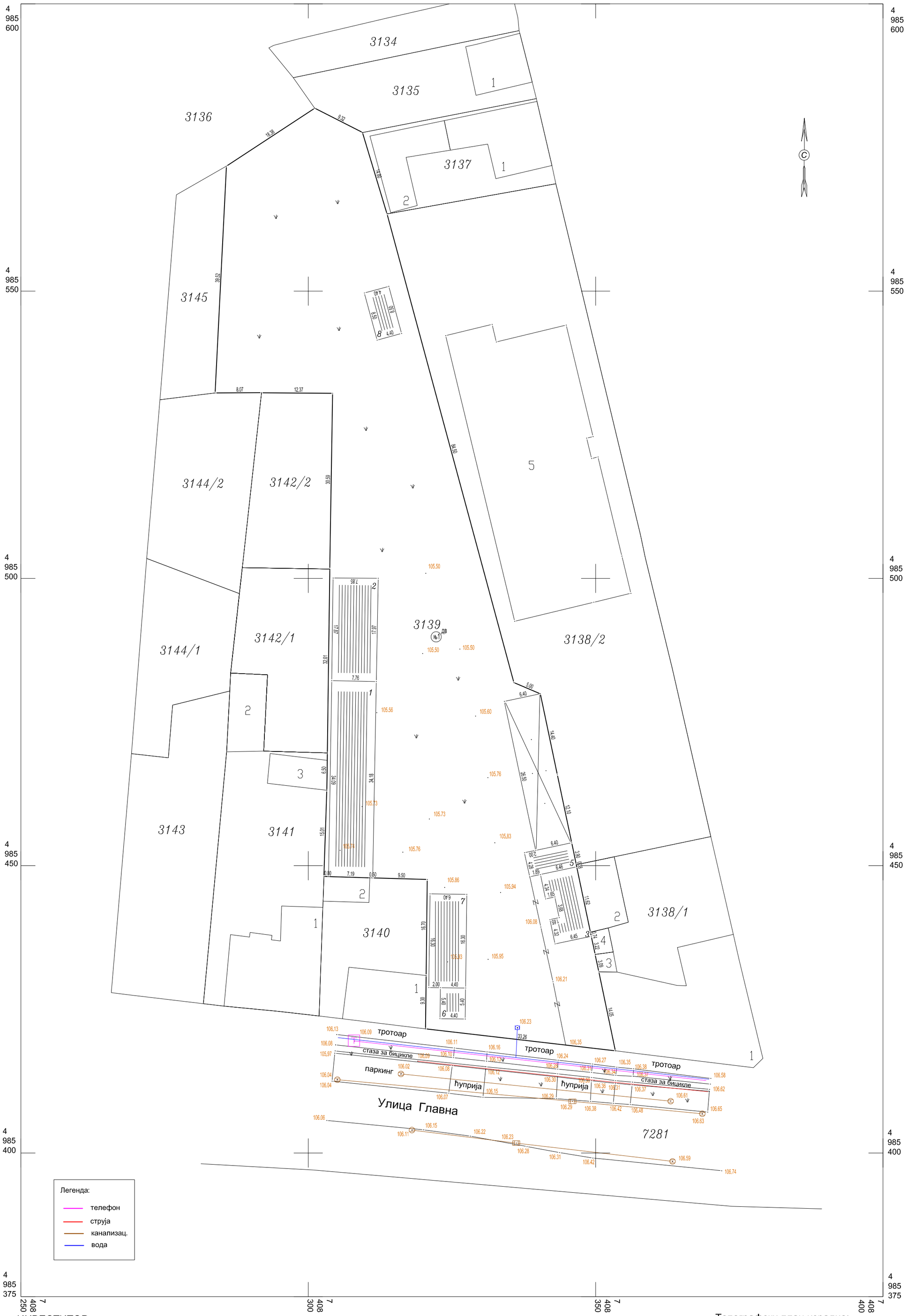
У Руми, 03.02.2026
(датум)

Подносилац захтева:
РАБЕВАЦ ДОО
(име, презиме / назив предузећа)
Главна 225, Рума
(адреса / седиште)
063-39-6378
(контакт телефон)
(Живорад Јестић)

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА РУМА
К. О. РУМА

СИТУАЦИОНИ (ТОПОГРАФСКИ) ПЛАН
ЗА ПАРЦЕЛУ БР. 3139 К.О. РУМА

ДЕО ЛИСТА БР. 14



ИНВЕСТИТОР:
Деспотовић Живорад
Рума, ул. Главна бр. 225

Прилагођено размери:
РАЗМЕРА 1 : 500

Топографски план израдио:
Геодетски биро "Рума"

БОРИС МИРКОВИЋ 008224465 Sign

Digitally signed by БОРИС МИРКОВИЋ 008224465 Sign
DN: c=RS, serialNumber=CA:RS-008224465, serialNumber=PNORS-250898389 0033, sn=МИРКОВИЋ, givenName=БОРИС, cn=БОРИС МИРКОВИЋ 008224465 Sign
Location: RUMA
Date: 2026.05.19 09:28:39 +02'00'

DRAGOSLAV MIRKOVIĆ PR GEODETSKI BIRO RUMA RUMA, KUDOŠKA 31
Борис Д. Мирковић Спец.струк. 152082 01 0496 ГЕОДЕТСКА ЛИЦЕН... ПРВОГ РЕДА

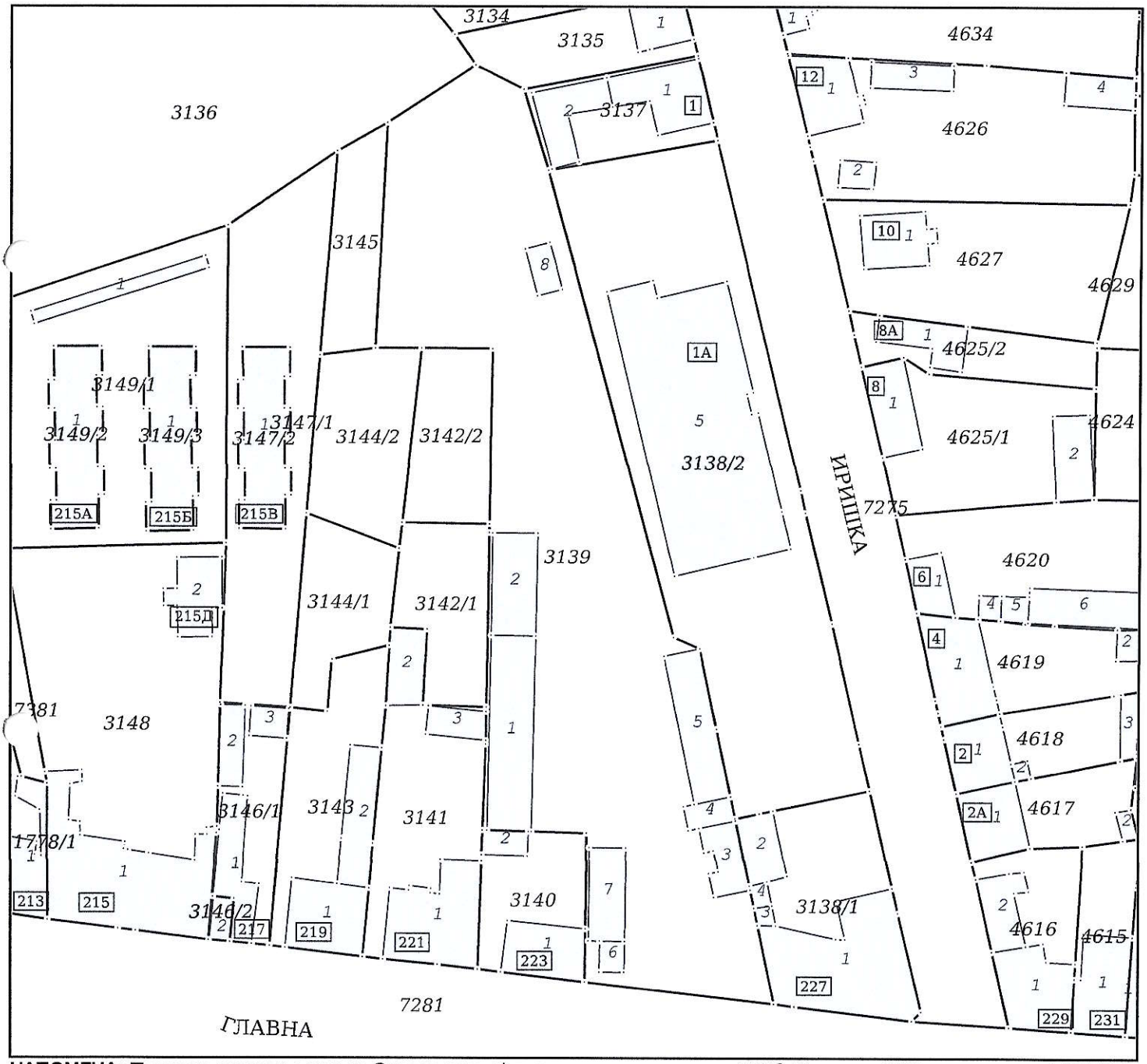
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Рума
Железничка 10

Број: 953-094-18970/2026
КО: Рума

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
3139

Размера штампе: 1:1000



НАПОМЕНА: Такса за пружање услуга Завода наплаћена у складу са чланом 215б, Закона о РАТ, у износу од 1400,00 динара.

Датум и време издавања:
28.05.2026 године у 08:33

Овлашћено лице:

М.П. _____

Aleksandar Ćupc
28/05/2026 08:59:55

Одштампани примерак оригиналног електронског документа

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.11.2026. 08:18:38

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	b7f1d87e-59fe-4f15-9ed9-a3c860e2eb28
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	12.11.2026. 14:46
Служба:	РУМА
Извор податка:	РУМА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Пр с / Улица:	ГРАД
Број парцеле:	3144/2
Површина m²:	541
Број извода (*):	11286

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m²:	541

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ДЕСПОТОВИЋ (АНДРИЈА) ЖИВОРАД
Адреса:	РУМА, ГЛАВНА 225
Матични број лица:	0505981772061
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.11.2026. 08:18:07

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	8c8eb9ba-a236-4b11-8007-7a2087f2aa0d
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	12.11.2026. 14:46
Служба:	РУМА
Извор податка:	РУМА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Пр[illegible] / Улица:	ГРАД
Број парцеле:	3142/2
Површина m²:	421
Број извода (*):	11286

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m²:	421

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ДЕСПОТОВИЋ (АНДРИЈА) ЖИВОРАД
Адреса:	РУМА, ГЛАВНА 225
Матични број лица:	0505981772061
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.11.2026. 08:17:44

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	eb38dae4-59dd-4248-907f-1e400dbe92a9
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	12.11.2026. 14:46
Служба:	РУМА
Извор податка:	РУМА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Пр[illegible]с / Улица:	ГРАД
Број парцеле:	3145
Површина m²:	337
Број извода (*):	11286

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЛИВАДА 1. КЛАСЕ
Површина m²:	337

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ДЕСПОТОВИЋ (АНДРИЈА) ЖИВОРАД
Адреса:	РУМА, ГЛАВНА 225
Матични број лица:	0505981772061
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	d3da28b0-6d1d-4a96-a5d3-f03b5b71e25c
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	12.11.2026. 14:46
Служба:	РУМА
Извор податка:	РУМА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Пр[illegible]с / Улица:	ГРАД
Број парцеле:	3139
Површина m²:	4877
Број извода (*):	11286

Подаци о деловима парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	264
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	140
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
П[illegible]ршина m²:	74
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	36
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	169
Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	24
Број дела:	7
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	104
Број дела:	8
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	37

Број дела:	9
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	56
Број дела:	10
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m²:	3973

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ДЕСПОТОВИЋ (АНДРИЈА) ЖИВОРАД
Адреса:	РУМА, ГЛАВНА 225
Матични број лица:	0505981772061
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.11.2026. 08:17:08

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	d3da28b0-6d1d-4a96-a5d3-f03b5b71e25c
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	12.11.2026. 14:46
Служба:	РУМА
Извор податка:	РУМА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Пр с / Улица:	ГРАД
Број парцеле:	3139
Површина m²:	4877
Број извода (*):	11286

Подаци о деловима парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	264
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	140
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Пр шина m²:	74
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	36
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	169
Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	24
Број дела:	7
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	104
Број дела:	8
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	37

Број дела:	9
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	56
Број дела:	10
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m²:	3973

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ДЕСПОТОВИЋ (АНДРИЈА) ЖИВОРАД
Адреса:	РУМА, ГЛАВНА 225
Матични број лица:	0505981772061
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.11.2026. 08:16:55

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	5ea9528f-9170-4a9a-8c1e-c11172e325dc
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	12.11.2026. 14:46
Служба:	РУМА
Извор податка:	РУМА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Пр[illegible]с / Улица:	ГРАД
Број парцеле:	3139
Површина m²:	4877
Број извода (*):	11286

Подаци о делу парцеле

Број дела:	8
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	37

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ДЕСПОТОВИЋ (АНДРИЈА) ЖИВОРАД
Адреса:	РУМА, ГЛАВНА 225
Матични број лица:	0505981772061
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
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:	8
Назив улице:	ГРАД
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	37
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ДЕСПОТОВИЋ (АНДРИЈА) ЖИВОРАД

Адреса:	[illegible]
Матични број лица:	0505981772061
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	15.07.2010.
Трајање терета:	
Опис терета:	

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.11.2026. 08:16:44

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	15475857-d2ca-40bb-b4dd-690d9e0c0500
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	12.11.2026. 14:46
Служба:	РУМА
Извор податка:	РУМА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ГРАД
Број парцеле:	3139
Површина m²:	4877
Број извода (*):	11286

Подаци о делу парцеле

Број дела:	7
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	104

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ДЕСПОТОВИЋ (АНДРИЈА) ЖИВОРАД
Адреса:	РУМА, ГЛАВНА 225
Матични број лица:	0505981772061
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
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:	7
Назив улице:	ГРАД
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	104
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ДЕСПОТОВИЋ (АНДРИЈА) ЖИВОРАД

Адреса:	[illegible]
Матични број лица:	0505981772061
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	15.07.2010.
Трајање терета:	
Опис терета:	

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.11.2026. 08:16:30

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	090e8b9c-8fcf-4e31-8746-ce21712cd179
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	12.11.2026. 14:46
Служба:	РУМА
Извор податка:	РУМА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ГРАД
Број парцеле:	3139
Површина m²:	4877
Број извода (*):	11286

Подаци о делу парцеле

Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	24

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ДЕСПОТОВИЋ (АНДРИЈА) ЖИВОРАД
Адреса:	РУМА, ГЛАВНА 225
Матични број лица:	0505981772061
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
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:	6
Назив улице:	ГРАД
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	24
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ДЕСПОТОВИЋ (АНДРИЈА) ЖИВОРАД

Адреса:	[illegible]
Матични број лица:	0505981772061
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	15.07.2010.
Трајање терета:	
Опис терета:	

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.11.2026. 08:16:08

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	728023fe-5857-4886-90b4-5beeaf52fc9a
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	12.11.2026. 14:46
Служба:	РУМА
Извор податка:	РУМА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ГРАД
Број парцеле:	3139
Површина m²:	4877
Број извода (*):	11286

Подаци о делу парцеле

Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	169

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ДЕСПОТОВИЋ (АНДРИЈА) ЖИВОРАД
Адреса:	РУМА, ГЛАВНА 225
Матични број лица:	0505981772061
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
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:	5
Назив улице:	ГРАД
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	169
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ДЕСПОТОВИЋ (АНДРИЈА) ЖИВОРАД

Адреса:	ГУЧА, ГУЧАВИЋА 223
Матични број лица:	0505981772061
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	15.07.2010.
Трајање терета:	
Опис терета:	

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	f32563e6-8c17-445e-924f-94e3a112413c
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	12.11.2026. 14:46
Служба:	РУМА
Извор податка:	РУМА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ГРАД
Број парцеле:	3139
Површина m²:	4877
Број извода (*):	11286

Подаци о делу парцеле

Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	36

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ДЕСПОТОВИЋ (АНДРИЈА) ЖИВОРАД
Адреса:	РУМА, ГЛАВНА 225
Матични број лица:	0505981772061
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
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:	ГРАД
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	36
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ДЕСПОТОВИЋ (АНДРИЈА) ЖИВОРАД

Адреса:	ГУЧА, ГУЧАВИЋА 225
Матични број лица:	0505981772061
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	15.07.2010.
Трајање терета:	
Опис терета:	

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.11.2026. 08:15:17

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	47edffc9-4be5-47db-b6da-46352db62bdc
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	12.11.2026. 14:46
Служба:	РУМА
Извор податка:	РУМА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ГРАД
Број парцеле:	3139
Површина m²:	4877
Број извода (*):	11286

Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	74

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ДЕСПОТОВИЋ (АНДРИЈА) ЖИВОРАД
Адреса:	РУМА, ГЛАВНА 225
Матични број лица:	0505981772061
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
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:	ГРАД
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	74
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ДЕСПОТОВИЋ (АНДРИЈА) ЖИВОРАД

Адреса:	ГУМА, ГУЛАВИЋА 225
Матични број лица:	0505981772061
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	15.07.2010.
Трајање терета:	
Опис терета:	

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.11.2026. 08:14:51

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	2c96cb38-5195-4bfc-add1-56f31ebb008c
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	12.11.2026. 14:46
Служба:	РУМА
Извор податка:	РУМА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ГРАД
Број парцеле:	3139
Површина m²:	4877
Број извода (*):	11286

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	140

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ДЕСПОТОВИЋ (АНДРИЈА) ЖИВОРАД
Адреса:	РУМА, ГЛАВНА 225
Матични број лица:	0505981772061
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
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:	ГРАД
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	140
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ДЕСПОТОВИЋ (АНДРИЈА) ЖИВОРАД

Адреса:	[illegible]
Матични број лица:	0505981772061
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.11.2026. 08:08:16

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	3f88d41e-1ca9-429c-bde7-51b4a5db23a4
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	12.11.2026. 14:46
Служба:	РУМА
Извор податка:	РУМА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Пр[illegible]с / Улица:	ГРАД
Број парцеле:	3139
Површина m²:	4877
Број извода (*):	11286

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	264

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ДЕСПОТОВИЋ (АНДРИЈА) ЖИВОРАД
Адреса:	РУМА, ГЛАВНА 225
Матични број лица:	0505981772061
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
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:	ГРАД
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	264
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ДЕСПОТОВИЋ (АНДРИЈА) ЖИВОРАД

Адреса:	РУМА, ГЛАВНА 225
Матични број лица:	0505981772061
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

III

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

За потребе изградње пословног објекта-трговине и магацина уз пословање - на к.п. бр. 3139, 3145, 3142/2 и 3144/2 к.о. Рума, инвеститор-"РАЂЕВАЦ" ДОО РУМА , поднео је захтев за израду Урбанистичког пројекта.

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

Увидом у приложену документацију, затим увидом у планску документацију и стварно стање на терену ЈП урбанизам и изградња Рума – Сектор за урбанистичко планирање, приступио је изради Урбанистичког пројекта - урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу пословног објекта- трговина и магацина уз пословање.

За потребе израде Урбанистичког пројекта, прибављена је следећа документација:

- Копија плана број 953-094-18970/2026 од 28.05.2026.
- Препис листа непокретности бр. 3139, 3145, 3142/2, 3144/2 к.о. Рума од 13.11.2026. год;
- Оверен Катастарско-топографски план бр. од стране геодетског бироа "Рума" 02.06.2025.год;
- Идејно решење пословног објекта-трговине и магацина уз пословање, израђено од стране пројектног бироа- СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА, ул. Алексе Шантића бр. 100 Рума, (ИДР_АР 13/25, децембар 2025.);

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

Електродистрибуција Рума	2581200-D.07.17.-297522-26 од 22.09.2026.
ЈП Водовод Рума	1211/1 од 26.05.2026.
МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремска Митровици, Одсек за превентивну заштиту	07.30 број 217-3383/26 од 13.05.2026.
Телеком Србија, ИЈ Сремска Митровица	Д210-215235/1-2026 од 12.05.2026.год.
Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума -Сектор за изградњу-	372-4-1/26 од 11.06.2026.
ЈП Гас –Рума, Рума	20.56/1 од 12.05.2026.год.
Завод за заштиту споменика културе, Сремска Митровица	317-07/2026-67-4 од 19.05.2026.
ЈП Комуналац Рума	6754 од 10.09.2026.

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

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/201831/2019 и 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023, 91/25, 80/26),

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

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом обухваћене су к.п. бр. 3139, 3145, 3144/2, 3142/2 к.о. Рума са постојећим колским приступом преко прикључка на јавну саобраћајну површину - са коловоза улице Главне и пешачки приступ са јавне површине тротоара из ул. Главне, са јужне стране.

Површина обухвата Урбанистичког пројекта износи укупно 6176,0m^2.

Граница обухвата урбанистичког пројекта дата је координатама тачака:

Број тачке	X (апсциса)	Y(ордината)
1	7408320,08	4985404,03
2	7408320,40	4985421,60
3	7408320,51	4985430,90
4	7405320,71	4985447,60
5	7405302,72	4985448,13
6	7408303,74	4985501,64
7	7408288,52	4985501,87
8	7408288,02	4985497,35
9	7408271,89	4985503,48
10	7408277,05	4985566,77
11	7408285,76	4985571,76
12	7408301,13	4985581,84
13	7408309,44	4985577,61
14	7408313,71	4985563,44
15	7408335,77	4985481,87
16	7408340,37	4985479,92
17	7408353,44	4985417,79
18	7408357,53	4985398,33

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА

Извод из Плана генералне регулације Руме

Предметне парцеле се налазе у зони централних садржаја- пословање мањег обима.

А/ ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА "ЦЕНТАР РУМЕ"

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ НАМЕЊЕНЕ ОБЈЕКТИМА ЗА ПОСЛОВАЊЕ МАЊЕГ ОБИМА

- Делатности које се могу планирати су из области: трговине на мало, угоститељства и туризма, услужног занатства, услужних делатности, затим делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта и рекреације, комуналних услуга, верских садржаја, пословно-административне делатности и других садржаја, уз услов да се ни на који начин не угрожава функционисање ове целине и да су компатибилни са наведеном наменом.
- Главни објекат: објекат намењен образовању, здравству, заштити деце и старих, култури, спорту и рекреацији, верски, пословни и пословно-стамбени. Дозвољене су све врсте комбинација.
- Главни објекат може да се гради као слободностојећи, као објекат у прекинутом или непрекинутом низу.
- У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле дозвољена је изградња других објеката, као и помоћних објеката, односно објеката у функцији коришћења главног објекта, а који својом наменом не угрожавају главни објекат и објекте на суседним парцелама.
- Други објекат се гради као пратећи објекат уз главни. Може бити пословни, стамбени, и сл. Дозвољене су све врсте комбинација.
- Помоћни објекти: гараже и оставе, ограда, трафо станице, мернорегулационе станице и сл.
- Забрањена је изградња економских објеката, објеката трговине на велико, као и све производне и складишне делатности.

ОБЈЕКТИ ПОСЛОВАЊА

- Минимална ширина фронта грађевинске парцеле чистог пословања је 16,0m, минимална површина парцеле је 600,0 m^2.
- Индекс заузетости макс. 60%, индекс изграђености је макс. 2,6 (за угаоне парцеле 2,8).
- Максимална дозвољена спратност пословног објекта је П+2+Пк (максималне висине 16,0м), изузетно на угаоним парцелама до П+3.
- Дозвољена спратност помоћног објекта макс. П+0, максималне укупне висине 6,0 m.
- Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле 3,0 m или 6,0 m, зависно од специфичности конкретне локације.
- Удаљеност објеката од осталих граница парцеле као и други специфични услови, утврдиће се појединачно за сваки случај у зависности од конкретне пословне делатности израдом Урбанистичког пројекта урбанистичко - архитектонске разраде локације.

- За објекте на евиденцији завода за заштиту споменика културе као и објекте који се налазе у просторно-културно историјској целини неопходна је сагласност Завода за заштиту споменика културе.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Предметне парцеле, к.п. бр. 3139, 3145, 3142/2, 3144/2 к.о. Рума, су лоциране у границама грађевинског подручја насељеног места Рума, унутар блока 1-1-4, намењене су за пословање мањег обима унутар зоне централних садржаја.

К.п.бр. 3139, П=4877м^2
Према подацима службе за катастар непокретности , на парцели су изграђени следећи објекти:
1. Помоћна зграда, П=264м^2
2. Помоћна зграда, П=140м^2
3. Зграда за коју није позната намена, П=74м^2 (објекат изграђен без одобрења за градњу)
4. Зграда за коју није позната намена, П=36м^2(објекат изграђен без одобрења за градњу)
5. Зграда за коју није позната намена, П=169м^2(објекат изграђен без одобрења за градњу)
6. Зграда за коју није позната намена, П=24м^2(објекат изграђен без одобрења за градњу)
7. Зграда за коју није позната намена, П=104м^2(објекат изграђен без одобрења за градњу)
8. Зграда за коју није позната намена, П=37м^2(објекат изграђен без одобрења за градњу)

Сви објекти изграђени на к.п.бр. 3139 биће уклоњени .

Са к.п.бр. 3139 постоји саобраћајни прикључак на Главну улицу.

На к.п.бр. 3139 постоји прикључак на електроенергетску, водоводну и канализацациону мрежу.

К.п.бр. 3144/2, П=541м^2
Према подацима службе за катастар непокретности, на парцели нема изграђених објеката.

К.п.бр. 3142/2, П=421м^2
Према подацима службе за катастар непокретности на парцели нема изграђених објеката.

К.п.бр. 3145, П=337м^2
Према подацима службе за катастар непокретности на парцели нема изграђених објеката.

У јавном простору, у улици Главној (к.п. бр.7281 к.о. Рума), изведена је водоводна, електроенергетска, гасоводна, канализациона и телекомуникациона мрежа.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Препарцелација

Урбанистичким пројектом обухваћене су к.п. бр. 3139, 3145, 3142/2 и 3144/2 к.о. Рума које су предмет детаљне урбанистичко - архитектонске разраде за потребе планиране изградње пословног објекта-трговине и магацина уз пословање..

Од постојећих парцела к.п. бр. 3139, 3145, 3142/2 и 3144/2 к.о. Рума, препарцелацијом се формира нова грађевинска парцела за потребе изградње пословног објекта и магацина уз пословање. Грађевинску парцелу за изградњу неопходно је формирати пре прибављања употребне дозволе.

План препарцелације са аналитичко геодетским елементима, дат је у графичком приказу - Лист бр.6.

Објекти за уклањање

Уклањају се објекти са к.п. бр. 3139 КО Рума и то:

1. Помоћна зграда, П=264м^2
2. Помоћна зграда, П=140м^2
3. Зграда за коју није позната намена, П=74м^2 (објекат изграђен без одобрења за градњу)
4. Зграда за коју није позната намена, П=36м^2(објекат изграђен без одобрења за градњу)
5. Зграда за коју није позната намена, П=169м^2(објекат изграђен без одобрења за градњу)
6. Зграда за коју није позната намена, П=24м^2(објекат изграђен без одобрења за градњу)
7. Зграда за коју није позната намена, П=104м^2(објекат изграђен без одобрења за градњу)
8. Зграда за коју није позната намена, П=37м^2(објекат изграђен без одобрења за градњу)

Намена парцела

Пословање мањег обима у зони централних садржаја

Просторна организација на парцелама

Урбанистичким пројектом обухваћене су к.п. бр.3139, 3145, 3142/2 и 3144/2 к.о. Рума које су предмет детаљне урбанистичко - архитектонске разраде за потребе планиране изградње пословног објекта- трговине и магацина уз пословање.

Планира се изградња пословног објекта-трговина, спратности П+0, у југоисточном делу парцеле која ће се формирати од к.п.бр. 3139, 3145, 3142/2 и 3144/2. У приземљу новопројектованог објекта налазе се 4 локала. Сваки локал поседује продајни простор, тоалет и оставу.

Намена објекта је трговина на мало. Предвиђена претежна делатност јесте трговина на грађевинског материјала, прозора, керамике и сл.

Објекат је оријентисан север - југ, према улици Главној. Улаз у локале се налази са дворишне стране објекта. Максималне димензије објекта су 14,05х63,49м, површина 859,08м^2.

Поред пословног објекта, планирана је и изградња магацина уз пословање у северозападном делу будуће парцеле формиране од к.п.бр. 3139, 3145, 3142/2 и 3144/2. Спартност магацина је П+0. Максималне димензије објекта су 12х60,40м, површина 724,80м^2.

Колско и пешачко приступање предметним парцелама бр. к.п. 3145, 3144/2, 3142/2 и 3139 К.О. Рума обезбеђено је преко к.п. бр. 7281 К.О. Рума односно преко улице Главне.

У оквиру предметне локације предвиђена је саобраћајница, која обезбеђује колски и пешачки приступ новопројектованим објектима. Ширина саобраћајнице за колски приступ износи 6м, тиме је омогућено двосмерно кретање возила. На крају саобраћајнице предвиђен је плато за манипулацију возила хитних служби у случају нужде.

Саобраћајне, слободне површине и плато унутар парцеле могућавају приступ интервентних возила, у складу са важећим прописима из области заштите од пожара.

Паркирање возила предвиђено је у оквиру предметне парцеле. За новопројектоване објекте предвиђено 24 паркинг места, од чега су 2 ПМ предвиђена за особе са инвалидитетом.
Продајни објекат са своје западне стране поседује наткривену пешачку стазу ширине 2,40м која омогућава директан приступ пешака са Главне улице. Такође, од паркинга је обезбеђен пешачки приступ формирањем тротоара одговарајуће ширине 1,2м чиме је омогућена несметана и безбедна комуникација корисника и приступ објекту.

Зелене површине се уређују као декоративне зелене површине. На графичком прилогу су доминантно представљене као травнате, незастрте површине (у директном контакту са тлом). Партерним уређењем се може предвидети сађење група високог дрвећа у комбинацији са жбунастим врстама и цветњацима чине ће се значајно повећати еколошки индекс на локацији.

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

Планирана је инсталација унутрашње и спољашње хидрантске мреже. Број и положај јединица хидрантске мреже утврдиће се хидротехничким пројектом.

Регулација

Позиција пословног објекта-трговина одређена је координатама тачака:

Број тачке	X (апсциса)	Y(ордината)
1	7408353,44	4985417,79
2	7408338,80	4985419,48
3	7408321,96	4985499,55
4	7408327,83	4985500,79
5	7408332,56	4985478,28
6	7408340,37	4985479,92

Позиција магаина уз пословање одређена је координатама тачака:

Број тачке	X (апсциса)	Y(ордината)
1	7408274,54	4985505,24
2	7408279,45	4985565,44
3	7408291,41	4985564,46
4	7408286,50	4985504,26

Хоризонтална регулација саобраћајних и других партерних површина и инфраструктуре, у свему према графичком прилогу - Лист 4 - Саобраћај и регулационо-нивелационо решење.

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

Основни урбанистички показатељи.

Максимални индекс заузетости парцеле је 60% рачунајући објекат, све површине намењене колском и пешачком кретању и мировању .

Минимални проценат зелених површина 40%.

Остварени урбанистички параметри урбанистичким пројектом су:

- Индекс заузетости грађевинске парцеле – 54,50%
- Индекс изграђености грађевинске парцене – 0.28
- Проценат зелених површина на парцели – 45,50%

Спратност објекта

Пословни објекат - П+0
Магацин уз пословање- П+0

Нивелација

Терен је у постојећем стању нагнут од југа према северу.

На делу парцеле на којој се планира изградња пословног објекта нулта кота терена на делу планираног објекта је око +106,20мнв, тј. на -0,20м од планиране коте приземља објекта.

На делу парцеле на којој се планира изградња магацина уз пословање кота терена износи 105,50м, тј. на -0,10м од планиране коте приземља објекта.

Планиране саобраћајне површине пројектовати са падовима према атмосферској канализацији планираној уз интерну саобраћајницу преко сливника који омогућава сакупљање атмосферских вода на парцели па даље, преко пречистача (сепаратор уља и масти), у упојну јаму за прикупљање атмосферских вода на сопственој парцели. Атмосферске воде не смеју се усмеравати према суседним парцелама.

Поплочане површине око објекта, саобраћајне и пешачке површине, уредити са падом од 2% према сливницима атмосферске канализационе мреже која атмосферске воде даље одводи до реципијента (упојне јаме атмосферске каналзације), с тим што ће се део воде усмеравати и ка зеленим површинама.

Поред сливника за сакупљање атмосферских вода, могуће је применити и друга решања за одвођење атмосферске воде, путем каналица или ригола где то техничке могућности омогућавају, а све атмосферске воде треба усмеравати ка крајњем реципијенту, упојној јами.

Приступ локацији

Колски приступ локацији остварен је преко планираног колског прикључка на коловоз Главне улице са са јужне стране (к.п. бр.7262 к.о. Рума). Прикључак је планиран као јединствен улаз и излаз.

Колски саобраћај унутар парцеле одвија се преко интерне саобраћајнице за двосмерно кретање намењене за противпожарно возило и доставно возило, ширине 6,0м. На крају саобраћајнице предвиђен је плато за манипулацију возила хитних служби у случају нужде, као и доставног возила.

Коловозну конструкцију пута потребно је димензионисати на носивост меродавног возила – теретно комунално возило КВ 2. Коловозну конструкцију на паркингу димензионисати за путничко возило.

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

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

Пословни објекат са своје западне стране поседује наткривену пешаку стазу ширине 2,40м која омогућава директан приступ пешака са Главне улице. Такође, од паркинга је обезбеђен пешачки приступ формирањем тротоара одговарајуће ширине 1,2м чиме је омогућена несметана и безбедна комуникација корисника и приступ објекту.

Објекту магацина се приступа са интерне саобраћајнице.

Осветљење

Тип спољне расвете је по избору пројектанта, под условом да се дизајн уклапа у амбијент. Пешачки и колски прилази морају бити осветљени константно.

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

Паркирање возила

У оквиру предметне парцеле предвиђена је саобраћајница, која обезбеђује колски и пешачки приступ новопројектованим објектима. Ширина саобраћајнице за колски приступ износи 6м, тиме је омогућено двосмерно кретање возила. На крају саобраћајнице предвиђен је плато за манипулацију возила хитних служби у случају нужде.

Паркирање возила предвиђено је у оквиру предметне парцеле. За новопројектоване објекте предвиђено 24 паркинг места, од чега су 2 ПМ предвиђена за особе са инвалидитетом. Предвиђено је управно паркирање, димензије паркинг места 2,5x5,0м.

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

Саобраћајне, слободне површине и плато унутар парцеле омогућавају приступ интервентних возила, у складу са важећим прописима из области заштите од пожара.

Правила за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица

Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности:

Јавне површине (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.), морају обезбедити услове за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица у складу са Правилником о техниичким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015), као и другим прописима и стандардима који регулишу ову област.

На паркинг површинама неопходно обезбедити одређени број паркинг места за особе са инвалидитетом (мин. 5% од укупног броја пм).

Услови за енергетску ефикасност објекта

Приликом израде пројектно техничке документације за потребе прибављања грађевинске дозволе потребно је објекат пројектовати на начин да се обезбеди његова енергетска ефикасност, што подразумева смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова пројектовања, изградње и употребе објеката, а у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023, 91/25, 80/26) и Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл.гласник РС", бр. 61/2011).

Грејање објекта

Планира се грејање пословног објекта-трговина на електричну енергију.

Није планирано грејање магацинског простора уз пословање.

Правила за инфраструктуру

Пословни објекат-трговина

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Хидротехничке инсталације у обухвату пројекта обухватају:

- водовод (снабдевање објеката водом и хидрантска мрежа),
- атмосферска канализација (мрежа и упојна јама),
- фекална канализација

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање објекта питком санитарном водом пречника Ø3/4“, као и хидрантску мрежу за заштиту од пожара (хидрантска мрежа одговарајућег пречника Ø90 и притиска).

Хидранти са пратећом мрежом за развод биће прикључени на јавну водоводну мрежу, преко водомерног шахта унутар парцеле, са профилом цеви Ø100. Хидранте унутар комплекса радити као надземне или подземне зависно од њихове локације, а тачан положај и број хидраната биће одређен пројектом противпожарне заштите.

Атмосферска вода са крова објекта, саобраћајних и пешачких површина се путем адекватних попречних и подужних падова усмерава до сливника, одакле се затвореном атмосферском канализационом мрежом одводи у упојну јаму на сопственој парцели.

Атмосферске воде се пре упуштања у упојну јаму за прикупљање атмосферских вода, пречишћавају од могућих честица масти и уља на уређају за пречишћавање - сепаратор уља и масти.

Фекалном канализацијом омогућено је одвођење употребљене санитарне воде преко пречистача отпадних вода лоцираног у комплексу. Пречишћавање санитарно фекалне воде извршиће се типским биолошким пречистачима који се израђују као компактни уређаји одговарајућег капацитета.

Одвођење отпадних вода санитарно-хигијенског порекла извести зацевљеном мрежом до наближег шахта фекалне канализације.

Магацин уз пословање- не планира се прикључење на водводну мрежу и мрежу фекалне канализације

ЕЛЕКТРИЧНА ЕНЕРГИЈА (пословни објекат-трговина и магацин уз пословање)

Напајање комплекса електричном енергијом извешће се прикључењем на јавну електроенергетску мрежу која је изведена у Главној улици, максималне снаге 17,25 кW. Прикључење објеката извршити подземно.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈА

За потребе комплекса, у сврху одвијања телекомуникационог саобраћаја, потребно је положити телекомуникациони кабл до најближе постојеће резерве по условима надлежног предузећа.

Остали услови

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

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

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

6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

	површина (m^2)

Грађевинска парцела (к.п. бр. 3139, 3145, 3144/2, 3142/2 к.о. Рума)		**6176**
планирани објекат пословни објекат-трговина	бруто површина објекта	992,90
магацин уз пословање	бруто површина објекта	724,80
Површина под објектима		**1717,70**
Саобраћајне површине:		**1648,31**
- Саобраћајница		
	паркинг	302,70
	интерна саобраћајница	1130,16
- пешачке стазе		215,45
Зелене површине		**2809,99**

Остварени урбанистички пареметри:

Индекс изграђености парцеле	**0.28**
Индекс заузетости грађ. парцеле	**54,50%**
Проценат заузетости под објектом	**27,81%**
Проценат заузетости под саобраћајним површинама (паркинг, пешачке стазе, интерна саобраћајница)	**22,69%**
Проценат зелених површина	**45,50%**
Број паркинг места	**24**

7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Партерне и зелене површине

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

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

Ограде

- Комплекси се ограђују „индустријском“ (жичаном са бетонским стубовима) оградом висине мах 2.2m по границама парцела. Предња ограда може бити померена на рачун властитог комлекса за ширину улазне партије тако да се паркинг простор за посетиоце и запослене може наћи ван ограде, односно пословног (складишног) дела комплекса, али на простору властите парцеле.
- Ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију, тако да стубови и сви елементи ограде буду на парцели која се ограђује.
- Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници уколико се гради као заједничка, према договору суседа, или до границе парцеле која се ограђује при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде.

• Простор једне грађевинске парцеле, може се преграђивати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те ограде не могу бити више од спољних ограда и уз услов да је обезбеђена проточност саобраћаја.

• У склопу ограда подразумевају се колске и пешачке капије, које су у уличним оградама по правилу исте висине као ограда, а могу бити и посебно наглашене и обрађене.

• Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Депоновање и евакуација отпадака

Да би се омогућило редовно изношење комуналног отпада са локације потребно јед а се предвиди простор за смештај довољног броја контејнера од 1,1м^3, у близини излаза на локалну саобраћајницу. Капаците контејнера треба да буде такав да задовољи динамику од максимално једног пражњења недељно. 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 1,5м, а од отворене стране простора до локалне саобраћајнице треба да буду изграђни 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 непрепоручују.

8. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Саобраћајна инфраструктура

Прикључење на јавну путну мрежу

Из Главне улице (к.п.бр. 7281) задржати постојећи прикључак ширине 6,0м за улаз-излаз.

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

Колски саобраћај унутар комплекса

У оквиру предметне парцеле предвиђена је интерна саобраћајница, која обезбеђује колски и пешачки приступ новопројектованим објектима. Ширина саобраћајнице за колски приступ износи 6м, тиме је омогућено двосмерно кретање возила. На крају саобраћајнице предвиђен је плато за манипулацију возила хитних служби у случају нужде.

Атмосферска вода са саобраћајних површина, путем адекватних попречних и подужних падова, спроводи се до сливника одакле се затвореном атмосферском канализацијом, уз претходно пречишћавање на сепаратору уља и масти, одводи до реципијента (упојна јама атмосферске канализације).

Интерну саобраћајницу изводити са попречним падом од мин. 2%.

Мирујући саобраћај

У оквиру предметне парцеле планирано је паркирање возила за запослене и кориснике . Паркинг је позициониран са западне стране објекта са укупно 24 паркинг места (управан тип паркирања постављен са западне стране интерне саобраћајнице ширине 6,0м). Од укупног броја паркинг места, 2 ПМ су намењена за особе са инвалидитетом.

Пешачки саобраћај

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ-ТРГОВИНА са своје западне стране поседује наткривени пешачку стазу ширине 2,40м који омогућава директан приступ пешака са Главне улице. Такође, од паркинга је обезбеђен пешачки приступ формирањем тротоара одговарајуће ширине 1,2м чиме је омогућена несметана и безбедна комуникација корисника и приступ објекту.

Комунална инфраструктура

Водоводна мрежа

Постојећи објекти, у улици Главна бр.225 (к.п.бр. 3139 к.о Рума) имају регистрован прикључак на водоводну мрежу. Постојећи прикључак је профила Ø50 и води се у категорији привредних прикључака.

Наведени постојећи прикључак може се користити за санитарне потребе за водом и потребе унутрашње хидрантске мреже планираних објеката. Обавезно је раздвајање захваћене количине, за сваки независан пословни простор (4 локала), уградњом засебних водомера Ø3/4" у постојеће , односно реконструисано водомерно окно на парцели корисника.

Већи профил прикључка може се обезбедити повезивањем на водоводну мрежу АЦ Ø100, на северној страни улице Главна(уколико се то захтева хидрауличким прорачуном).

-прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектовати управно на уличну цев.

-шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, минималног светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему (за Ø3/4" дим. 1,0x1,0м, за Ø50 дим. 1,5x2,2м, за Ø80 дим. 1,5x2,5м).

Шахт сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5м. У шахт уградити водомере: за санитарну воду(за сваки пословни простор) и за хидрантску мрежу (уколико се укаже потреба за истом).

-кроз шахт за водомере није дозвољено пролачити друге инсталације

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

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

Фекална канализација

Одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из планираног објекта извести зацевљеном мрежом до најближег шахта уличне фекалне канализације. У

двориштy пословног објекта, непосредно иза регулационе линије, предвидети ревизионо окно на прикључку фекалне канализације.

Прикључење подрумских и сутеренских просторија на канализациони систем дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.
Прикључење атмосферске канализације и дренажних вода од објекта није дозвољено на систем фекалне канализације.

Атмосферска канализација

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

Електроенергетска мрежа

1. Услови које треба да задовоље објекти-ОБЈЕКАТ ПОСЛОВАЊА-ТРГОВИНА и МАГАЦИН УЗ ПОСЛОВАЊЕ да би се могао изградити прикључак:
Напон на који се прикључује објекат: 0,4кv
Фактор снаге: изнад 0,95
Опис простора за смештај прикључка објекта:
На регулационој линији обезбедти простор за уградњу ормана ПОММ-6, 1070ммх800х235мм, за мерење утрошење енергије. Предвидети место за монтажу КПК типа ЕВ-2П димензија 640ммх770ммх165мм.
Остали услови за изградњу прикључка:
Трајно одјавити и демонтирати постојеће трофазно бројило број 5917716, шифра мерног места 106000068767из ОММ на предметној парцели и вратити у магацин ЕД Рума.
На регулационој линији предметне парцеле обезбедити одговарајући простор за смештај КПК типа ЕВ-2П изнад које се уграшује ПММ-6 на САБП-800.
Постојећу КПК типа ЕВ-1П која се налази на регулационој линији предметне парцеле је потребно трајно демонтирати, а све постојеће 1кV кабловске прикључне водове је потребно трајно увезати у нову КПК типа ЕВ-2П на новом САБП-800.

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

Услови постављања инсталације у објекту иза прикључака:
Приликом извођења радова (раскопавање, полагање каблова и остало) на јавним површинама, обратити се надлежном општинском органу, радове 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 петожилни вод максималног пресека 16мм^2 одговарајућег типа, уважавајући правилник о техничким нормативима за лектричне инсталације ниског напона (Сл лист СФРЈ бр. 53/88 и 54/88-испрв. И Сл лист СРЈ р. 28/95). У ПТ обетбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.

Уколико инвеститор жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка:типски прикључак- Г22

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: увод проводника инсталације објекта у мерни ормар

Место везивања прикључка на систем: Нова КПК типа ЕВ-2П монтирана на регулационој линији предметне парцеле у улици Главна бр. 225 Рума.

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

Извод: НН извод-ГЛАВНА НЕПАРНА КА ИРИШКОЈ(185-225)+КПК ГЛАВНА 185 (обавезно проверити пре прикључења).

Опис прикључка до мерног места:

Нов прикључни 1kV кабловски вод типа РР00-А 4x50mm^2 од КПК типа ЕВ-2П до ОММ типа ПОММ-6.

Опис мерног места:

Нов ПОММ-6 на САБП-800, за смештај максимално шест мерних уређаја и одговарајућих главних аутоматских осигурача, који се поставља на регулациону линију предметне парцеле.

Мерни уређај:

Бројила активне електричне енергије су двотарифна. Сва трофазна бројила су тросистемска, а начин прикључења је директан. Класа тачности бројила активне енргије је 2, опсега 5(10)->40А. У нови орман мерног места ПОММ-6 на САБП-800 уградити ПЕТ трофазних мултифункционалних бројила активне нергије за директни прикључак (3x230/400V, класа 2, са интегрисаним уклопним сатом и релејним излазом тарифе, са ЛЦД дисплејом и могућношћу локалне комуникације и програмирања) такође мерни урешај мора бити опремљен за систем даљинског очитавања и управљања у скалду са документом "функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја" важећом верзијом) и главне аутоматске осигураче номиналне струје од 25А, за сва трофазна бројила, коа што је наведено у горњој табели.

Заштитни уређаји: ЗУСД- заштитини урешај диференцијалне струје

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

3. Место испоруке електричне енергије:

Место испоруке електричне енргије: мерни орман, иза мерног уређаја.

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења:

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:
- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s;

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

Услови бр. 2581200-D.07.17.-297522-26 од 22.09.2026. год. прибављени од ЕД Србије д.о.о. Београд, издати су искључиво за израду урбанистичког пројекта и не могу се користити у друге сврхе. Услове за пројектовање и прикључење прописаће се у редовном поступку у обједињеној процедури, када се надлежни орган обрати у поступку издавања локацијских услова.

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

Гасоводна мрежа

На наведеним парцелама бр. 3139, 3144/2, 3142/2 и 3145 к.о Рума ЈП Гас-Рума нема својих инсталација.

Са дистрибутивне гасне мреже од 1 до 4 bara, која се налази у непосредној близини јужне границе к.п.бр. 3139 к.о Рума могуће је снабдевање свих потрошача из категорије домаћинства, јавна потрошња, остале делатности које захтевају природни одорисани гас за потребе грејања, припреме хране, припреме топле санитарне воде и слично.

Ако се у даљем поступку инвеститор определи за коришћење природног гаса неоходно је да се обрати ЈП Гас-Рума ради покретања процедуре изградње гасног прикључка и даље гасификације.

Технички услови:

Имајући у виду претходни став препоручљиво је одредити потенцијални гасни коридор паралелно линијском објекту, те даље примењивати све релевантне одредбе ПРАВИЛНИКА О УСЛОВИМА ЗА НЕСМЕТАНУ И БЕЗБЕДНУ ДИСТРИБУЦИЈУ ПРИРОДНОГ ГАСА ГАСОВОДИМА ПРИТИСКА ДО 16 bar (Сл. Гласник РС бр. 86/2015 од 14.10 2015.год.) важеће гасоводе класе притиска од 1 до 4.

Прикључење објекта на гасоводну мрежу изводи се у свему према условима ЈП „Гас-Рума“ из Руме.

Телекомуникациона мрежа

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

Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања цеви водити

рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø100mm порупречник кривине треба да износи P>5m ради несметаног полагања тк кабла. Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз кабловима по кабловском регалу до места у којима је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно дистрибутивних ормана (обично је то у холу објекта). У овом орману/просторији свести све инутрашње инсталације.

Изградња унутрашњих инсталација и опремање приступног простора је обавеза инвеститора. Инсталације треба радити ТК DSL инсталационим кабловима категорије II, а препорука је да се предвиди класично структурно каблирање објекта, (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 5e. 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 оптичним кабловима са мономодним влакнима, са омотачем од *LSHF* материјала, по G.657A стандарду. Предвидети резерве кабла (у капацитету и дужини) за случај потребе уа 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 (Ø16mm), док за вертикални успонски вод у објекту треба положити резервну инсталациону цев већег пречника (Ø32mm). На спрату, на месту укрштања резервних вертикалних и хоризонталних цеви, предвидети разводну кутију потребне величине због лакше манипулације кабловима.

Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасепланираних 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.

Прибављени услови за урбанистички пројекат се односе само на израду ТК инсталације, ТК концентрације и приводне ТК канализације на парцели.

Прикључење објекта на телекомуникациону мрежу изводиће се по поднетом захтеву и Комисијском записнику квалитетног и техничког пријема, у свему према условима „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ А.Д. Београд, Извршна јединица Сремска Митровица.

9. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

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

За објекте већих димензија обавезно је испитивање носивости тла, а на основу добијених резултата вршиће се статички прорачун, избор конструктивног система и фундирање.

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

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

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

Заштита земљишта и вода

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

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

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

Заштита ваздуха

Обзиром на положај, карактер и садржај локације не очекују се штетне еманације.

Заступљеност зеленила такође доприноси смањењу штетних утицаја (избегавати примену инвазивних врста током уређења зелених површина и подизања заштитног зеленила).

Услови заштите од пожара, елементарних непогода и други услови заштите

Заштита од пожара и експлозија

Заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености, коришћењем незапаљивих материјала за изградњу, прописно пројектованом противпожарном хидрантском мрежом

као и обавезно обезбеђење приступа свим објектима, а све у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. Гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015) Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. Лист СФРЈ", бр. 30/91).

Планирана је унутрашља хидрантска мрежа у објекту и спољашна хидрантска мрежа, у складу са хидрауличним прорачуном.

Услови у погледу мера заштите од пожара у свему према условима бр.217-10538/23 од 12.12.2023.год., прибављеним од МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превантивну заштиту Сремска Митровица.

Заштита од киша и поплава

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

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

Партерне површине и атмосферски канализацију извести у складу са прописаним техничким карктеристикама.

Услови заштите од удара грома

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

Заштита од буке и вибрација

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

Заштита од земљотреса

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

Заштита од ветра, снега, леда и града

Пројектовати и изводити објекте отпорне на ове утицаје, посебно применом одговарајуће конструкције и адекватних, грађевинских материјала.

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

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На предметном подручју се не налазе археолошки локалитети, стога се утврђују општи услови и мере заштите. Приликом извођења земљаних радова на изградњи објеката или инфраструктурних садржаја обевезан је константан археолошки надзор.

Услови и мере заштите:

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

12. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Планирана је изградња пословног објекта-трговина и магацина уз пословање.

ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ-ТРГОВИНА:

Намена:	пословни објекат-трговина
Категорија објекта:	**Б**
Класификациони број:	123001 (100%)
Максималне димензије објекта:	86,49м x 13,97м
Спратност:	П+0

Садржај објекта :

Приземље:
Локал бр.1
1.продајни простор, 2. канцеларија, 3. тоалет

Локал.бр.2
1. продајни простор, 2. тоалет, 3. остава

Локал.бр.3
1.продајни простор, 2. тоалет, 3. остава

Локал.бр.4

1.продајни простор, 2. тоалет, 3. остава

Нето површина приземља објекта – 952,39m^2 (према ИДР-у)
Бруто површина приземља објекта – 992,90m^2 (према ИДР-у)

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

КОНЦЕПЦИЈА И ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ

Пројектован је ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ-ТРГОВИНА спратности П+0. У приземљу новопројектованог објекта налазе се 4 локала. Свака локал поседује продајни простор, тоалет и оставу.

Намена објекта је трговина на мало. Предвиђена претежна делатност јесте трговина грађевинског материјала, прозора, керамике и сл.

Објекат је оријентисан север - југ, према улици Главној. Улаз у локале се налази са дворишне стране објекта.

Објекат је са западне стране темељен на темељним стопама дебљине 30цм које су повезане темељним гредама. Објекат је са источне стране је темељен темељном траком дебљине 30цм. Испод темеља се налази слој набијеног бетона д=10цм и тампо слој набијеног шљунка д=10цм. На подложни бетон поставља се хидроизолација. Бетонска плоча се ради од феробетона д=20цм.

Конструктивни систем објекта чини класична челична конструкција, са попречним рамовима формираним од челичних стубова кутијастих профила ХОП 150х150х4мм (и у средишњим и у калканским рамовима) и главне решеткасте кровне конструкције.

Кровну конструкцију поред главних решеткастих носача формрају и рожњаче. Кровни покривач су термо алу панели дебљине д=10цм.

Материјализација фасаде је одрађена постављањем термо алу панела дебљине д=10цм.

Висина атике је на коти +6,13м мерено од коте терена што одговара апсолутној коти од 112,73 м.н.в. На објекту се постављају олуци стандардног пресека од поцинкованог лима.

Партерно уређење

Зелене површине се уређују као декоративне зелене површине. На графичком прилогу су доминантно представљене као травнате, незастрте површине (у директном контакту са тлом). Партерним уређењем се може предвидети сађење група високог дрвећа у комбинацији са жбунастим врстама и цветњацима чине ће се значајно повећати еколошки индекс на локацији. Решењем урбанистичког пројекта је остварена површина од 2.809.99 м2 незастртих зелених површина, односно 45.50 %

ОПИС ПУТНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Колско и пешачко приступање предметним парцелама бр. к.п. 3145, 3144/2, 2142/2 и 3139 К.О. Рума обезбеђено је преко к.п. бр. 7281 К.О. Рума односно преко улице Главне.

У оквиру предметне парцеле предвиђена је саобраћајница, која обезбеђује колски и пешачки приступ новопројектованим објектима. Ширина саобраћајнице за колски приступ износи 6м, тиме је омогућено двосмерно кретање возила. На крају саобраћајнице предвиђен је плато за манипулацију возила хитних служби у случају нужде.

Саобраћајне, слободне површине и плато унутар парцеле омогућавају приступ интервентних возила, у складу са важећим прописима из области заштите од пожара.

Паркирање возила предвиђено је у оквиру предметне парцеле. За новопројектоване објекте предвиђено 24 паркинг места, од чега су 2 ПМ предвиђена за особе са инвалидитетом.

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ-ТРГОВИНА са своје западне стране поседује наткривени пешаку стазу ширине 2,40м који омогућава директан приступ пешака са Главне улице. Такође, од

паркинга је о обезбеђен пешачки приступ формирањем тротоара одговарајуће ширине 1,2м чиме је омогућена несметана и безбедна комуникација корисника и приступ објекту.

Удаљеност објекта од :	(м)
- предње регулационе линије / југ к.п. 7281 – ул. Главна	0,00
- парцеле даљег суседа / запад к.п. 3140	12,10-17,90
- парцеле даљег суседа / запад к.п. 3141	12,10-23,20
- парцеле ближег суседа / исток к.п. 3138/1 и к.п. 3138/2	0,00
- задњег дела парцеле / север к.п. 3136	102,50

ГРАЂЕВИНСКИ РАДОВИ

Темељ и темељна плоча

Након обележавања објекта врши се копање канала за темељне стопе, темељну траку и парапетне греде. Темељни се раде од армираног бетона, дебљине 30цм, испод којих се претходно поставља тампон слој набијеног бетона д=10цм и тампон слој набијеног шљунка д=10цм. Бетонска плоча се ради од набијеног бетона д=20цм армираног мрежастом арматуром.

Конструктивни систем објекта

Објекат се гради на лицу места.

Конструктивни систем објекта чини класична челична конструкција, са попречним рамовима формираним од челичних стубова кутијастих профила ХОП 150х150х4мм (и у средишњим и у калканским рамовима) и главне решеткасте кровне конструкције.

Стубови се темеље на армиранобетонским темељима стопама и на темељној траци, међусобно повезаним темељним гредама.

Кровна конструкција се такође прави од челичних елемената у димензијама према графичким цртежима. Кровни покривач је сендвич панел који се качи на челичне рожњаче.

Конструкција и зидови објекта

Објекат се гради од челичних носећих стубова димензија ХОП 150х150х4мм. Објекат се затвара сендвич панелима д=10цм, зидови поменуте дебљине нису носиви елементи. Са дворишне, улазне, стране објекта поставља се зид завеса.

Столарија

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

ЗАНАТСКИ РАДОВИ

Подови

Преко подлоге за подове поставља се завршна подна облога, односно керамичке плочице.

Унутрашња обрада

Зидне облоге су гипс картон плоче. Зидови и плафони се у свим просторијама малтеришу и боје белом полудисперзионом бојом у 2 премаза са претходном обрадом глет масом

ИНСТАЛАТЕРСКИ РАДОВИ

Водовод и канализација

Инсталације водоводног развода се од хидротехничких пластичних цеви на 1м од објекта са изградњом водомерног окна (шахта). Испред сваког санитарног уређаја на разводу хладне воде предвиђен је пропусни вентил како би се могла извршити замена потрошача у случају квара.

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

Неопходан је прикључак на хидрантску мрежу. На парцели се задржава постојећи прикључак на градску водоводну мрежу. Поред постојећег прикључка неопходна су још 3 нова прикључка на водоводну мрежу.

На објекту се задржава постојећи прикључак на градску канализациону мрежу.

Електроинсталације

На парцели се задржава постојећи прикључак на градску нисконапонску електроенергетску мрежу. Поред овог неопходна су још 4 прикључка.

Ближе услове за прикључење објекта на нисконапонску ЕЕ мрежу, испоруку и уградњу напојног кабла, прикључног ормана, главног разводног ормана (ГРО) урадиће испоручилац електричне енергије - надлежна електродистрибутивна организација.

ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ - МАГАЦИН УЗ ПОСЛОВАЊЕ:

Намена:	магацин уз пословање
Категорија објекта:	**Б**
Класификациони број:	125221 (100%)
Максималне димензије објекта:	12,0м x 6,40м
Спратност:	П+0

Садржај објекта:

Приземље:

1.магацин

КОНЦЕПЦИЈА И ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ

Пројектован је магацински објекат спратности П+0.

Релативна кота пода приземља је на +0,00м, а релативна кота висине терена, у техничкој документацији означена је са -0,10м, што одговара апсолутној висинској коти 105,50 м.н.в.

Објекат је пратећи у сврси посовног објекта - трговине.

Партерно уређење

Зелене површине се уређују као декоративне зелене површине. На графичком прилогу су доминантно представљене као травнате, незастрте површине (у директном контакту са тлом). Партерним уређењем се може предвидети сађење група високог дрвећа у комбинацији са жбунастим врстама и цветњацима чине ће се значајно повећати еколошки индекс на локацији. Решењем урбанистичког пројекта је остварена површина од 2.809.99 м2 незастртих зелених површина, односно 45.50 %

ОПИС ПУТНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Колско и пешачко приступање предметним парцелама бр. к.п. 3145, 3144/2, 2142/2 и 3139 К.О. Рума обезбеђено је преко к.п. бр. 7281 К.О. Рума односно преко улице Главне. У оквиру предметне парцеле предвиђена је саобраћајница, која обезбеђује колски и пешачки приступ новопројектованим објектима. Ширина саобраћајнице за колски приступ износи 6м, тиме је омогућено двосмерно кретање возила. На крају саобраћајнице предвиђен је плато за манипулацију возила хитних служби у случају нужде. Саобраћајне, слободне површине и плато унутар парцеле омогућавају приступ интервентних возила, у складу са важећим прописима из области заштите од пожара. Паркирање возила предвиђено је у оквиру предметне парцеле. За новопројектоване објекте предвиђено 24 паркинг места, од чега су 2 ПМ предвиђена за особе са инвалидитетом.

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ-ТРГОВИНА са своје западне стране поседује наткривени пешаку стазу ширине 2,40м који омогућава директан приступ пешака са Главне улице. Такође, од паркинга је о обезбеђен пешачки приступ формирањем тротоара одговарајуће ширине 1,2м чиме је омогућена несметана и безбедна комуникација корисника и приступ објекту.

КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

ГРАЂЕВИНСКИ РАДОВИ

Темељ и темељна плоча

Након обележавања објекта врши се копање канала за темељне стопе и парапетне греде. Темељне стопе и парапетне греде се раде од армираног бетона,дебљине 30цм, испод којих се претходно поставља тампон слој набијеног бетонад=10цм и тампон слој набијеног шљунка д=35цм. Соклени зидови се израђују одармираног бетона преко парапетних греда. Између соклених зидова врши се насипање и набијање земље у слојевима до потребне висине, преко којих се поставља слој тампон шљунка д=30цм који служи као подлога подложном бетону д=5цм. На подложни бетон поставља се хидроизолација. Бетонска плоча се ради од феробетона д=20цм.

Конструктивни систем објекта
Објекат се гради на лицу места.
Конструктивни систем објекта чини класична челична конструкција, са попречним рамовима формираним од челичних стубова кутијастих профила ХОП 200х200х4мм и главнерешеткасте кровне конструкције (појасни штапови ХОП100х100х4мм и штапови испуне ХОП 60х60х3мм). Стубови се темеље на армиранобетонским темељима самцима,међусобно повезаним темељним гредама.
Кровну конструкцију поред главних решеткастих носача формрају и рожњаче, профила 2хУ140. Кровни покривач су сендвич панели.
Материјализација фасаде је одрађена постављањем сендвич панела.
Конструкција и зидови објекта
Објекат се гради од челичних носећих стубова димензија ХОП 200х200х4мм. Објекат се затвара сендвич панелима д=10цм, зидови поменуте дебљине нису носиви елементи.
Столарија
Спољна столарија се изводи од ПВЦ вишекоморних профила у потребној боји . Улазна врата су двокрилна алуминијумског рама са ПВЦ панелном испуном.

Кровни елементи
Кровна конструкција се такође прави од челичних елемената у димензијама према графичким цртежима. Кровни покривач је сендвич панел који се качи на челичне рожњаче ХОП 140х80х3мм. Висина слемена је на коти +9,00м мерено од коте терена што одговара апсолутној висинској коти 114,50 м.н.в. Висина атике је на коти +9,30м мерено од коте терена што одговара апсолутној висинској коти 114,50 м.н.в. На објекту се постављају олуци стандардног пресека од поцинкованог лима.

ЗАНАТСКИ РАДОВИ
Подови
Завршна облога пода у магацину је феробетон.

ИНСТАЛАТЕРСКИ РАДОВИ
Водовод и канализација
Објекту није потребан прикључак на градску канализациону мрежу.

Електроинсталације
На парцели се задржава постојећи прикључак на градску нисконапонску електроенергетску мрежу. Поред овог неопходна су још 4 прикључка.
Ближе услове за прикључење објекта на нисконапонску ЕЕ мрежу, испоруку и уградњу напојног кабла, прикључног ормана, главног разводног ормана (ГРО) урадиће испоручилац електричне енергије - надлежна електродистрибутивна организација

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА И УДАЉЕЊА	(м2)
МАГАЦИН УЗ ПОСЛОВАЊЕ (П+0)	
УКУПНО Н Е Т О	709,32
УКУПНО Б Р У Т О	724,80
ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ	724,80
(м)	
Максималне димензије објекта у основи	12 x 60,40

Удаљеност објекта од :	(м)
- предњег суседа / југ к.п. 3144/1	2,60
- предњег суседа / југ к.п. 3142/1	1,80
- парцеле даљег суседа / запад к.п. 3140	12,10-17,90
- парцеле даљег суседа / исток к.п. 3138/2	13,6-34,20
- парцеле ближег суседа / запад к.п. 3136	2,5
- задњег дела парцеле / север к.п. 3136	2,4

ОПИС ПРЕДВИЂЕНИХ РАДОВА

Терен се мора рашчистити. Скида се слој земље и та количина земље се одвози на депонију или се оставља у дворишту. Након тога се врши ископ за темеље до пројектоване коте. Темељи се обележавају и вршни се ручни ископ. Земља из ископа се оставља за насипање. Темељи се, изнад земље шалују, насипа се тампон слој шљунка испод темеља, поставља се трака за уземљење, поставља се пројектована арматура, па се изврши бетонирање темеља. После демонтаже оплате, земља из ископа се насипа између и око темеља. То се ради у слојевима са потребним набијањем. Затим се насипа тампон шљунак испод пода. Бетонира се под. Поставља се хидроизолација испод подне плоче.

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

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

Приступа се завршном чишћењу објекта и објекат се предаје инвеститору.

НАМЕНА ОБЈЕКТА

Објекат ће се користити као магацин у сврси пословног објекта - трговине.

13. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

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

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

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

Урбанистички пројекат је израђен у дигиталном облику и 3 (три) истоветна аналогна примерка, а састоји се од текстуалног и графичког дела, Идејног

решења и документације. Један примерак се уручује инвеститору, један задржава Општинска управа приликом потврђивања пројекта, док један примерак остаје у архиви ЈП урбанизам и изградња Рума, као израђивача урбанистичког пројекта.

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

IV

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ



ЛЕГЕНДА

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

НАМЕНА ПОВРШИНА

ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА
- ГРАНИЦА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ
- ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ

ЈАВНЕ СЛУЖБЕ
- ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ
- УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА
- ОБЈЕКТИ КУЛТУРЕ
- ЗДРАВСТВО
- СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

ЗОНЕ СТАНОВАЊА
- ПОРОДИЧНО
- ВИШЕПОРОДИЧНО
- МЕШОВИТО
- СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ

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

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

ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ
- ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ
- ЗОНА КУЋА ЗА ОДМОР
- ЗОНА ТУРИСТИЧКИХ ОБЈЕКАТА
- ЗОНА МАЊИХ МОНТАЖНИХ ОБЈЕКАТА -пратећи садржаји уз плажу

КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ САДРЖАЈИ
- ГРОБЉЕ
- ВАШАРИШТЕ
- РЕЗЕРВОАРИ ВОДЕ (ЈП ВОДОВОД)
- УПОВ (УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА)
- ВАТРОГАСНА СЛУЖБА
- ТРАФОСТАНИЦЕ И РАЗВОДНА ПОСТРОЈЕЊА 110/20kV
- ПИЛАЦА
- КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ (ЈП КОМУНАЛАЦ)
- КОТЛАРНИЦА
- ПРОСТОР ГЛАВНЕ МЕРНО РЕГУЛАЦИОНЕ СТАНИЦЕ
- АКУМУЛАЦИЈА БОРКОВАЦ
- КАНАЛИ - ПОТОЦИ
- ПЛАЖА
- ЗОНА ЗАШТИТЕ ДАЛЕКОВОДА
- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

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

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛППН Инфраструктурног коридора државног пута I реда бр. 21 Нови Сад -Рума-Шабац и државног пута I реда бр.19 Шабац - Лозница
- ГРАНИЦА ЕКСПРОПРИЈАЦИЈЕ ДРЖАВНОГ ПУТА I РЕДА БР.21
- ГРАНИЦА РАДНЕ ЗОНЕ У АТАРУ
- ГРАНИЦА СТАНОВАЊА У АТАРУ

ул. Иришка

ул. Главна

ИЗВОД

обухват УПР-а

ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ
- ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ-

ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА ПРЕТЕЖНОМ ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

ЛИСТ 3

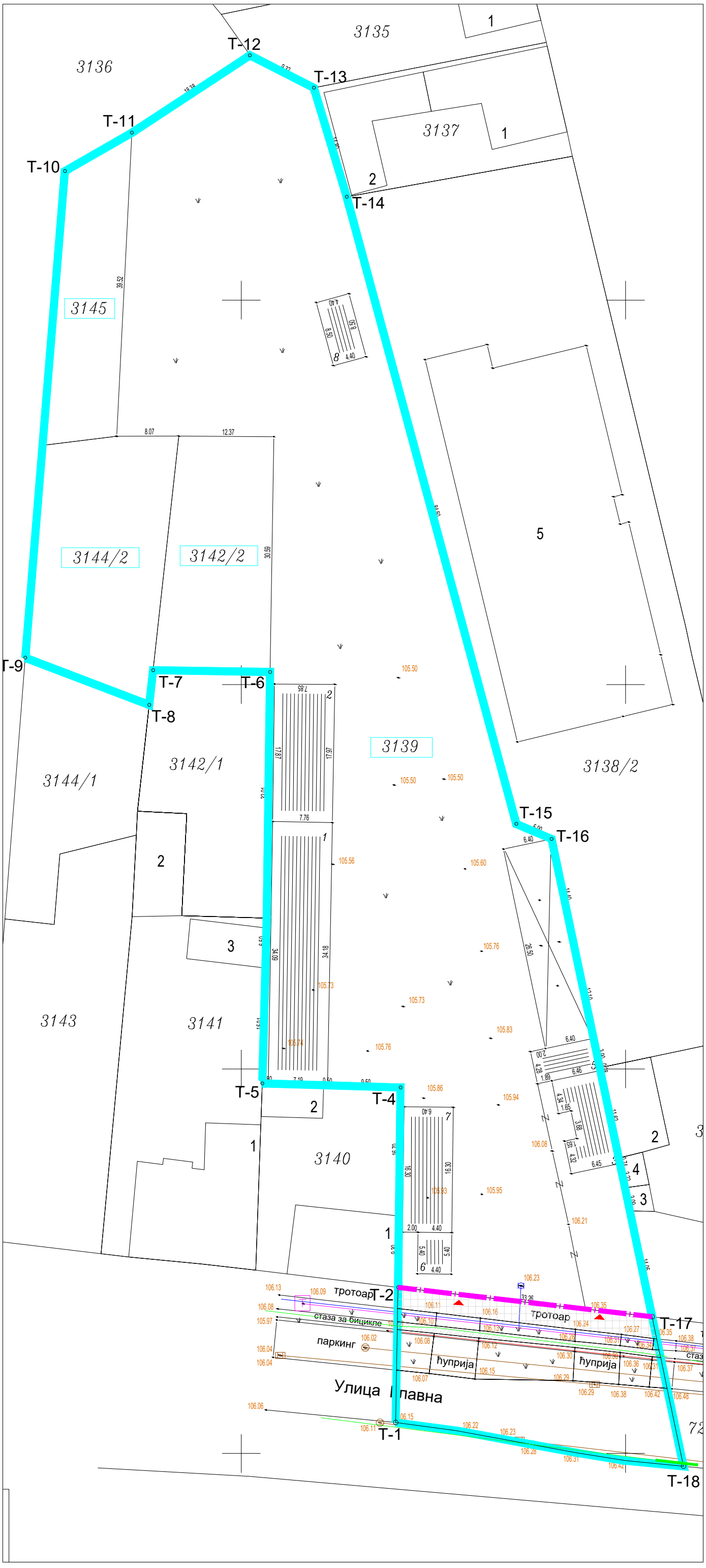
Р 1: 5.000

израђивач:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

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

Рума 2024.



ознаке:

T-1 T-2 граница обухвата Урб.пројекта

регулациона линија

3139 постојеће катастарске парцеле

граници кат. парцеле

106.23 апс. коте терена

постојећи објекти

① - помоћна зграда, П-264m2
② - помоћна зграда, П- 140m2
③ - зграда за коју није позната намена , П- 74m2 (објекат изграђен без одобрења за градњу)
④ - зграда за коју није позната намена , П- 36m2 (објекат изграђен без одобрења за градњу)
⑤ - зграда за коју није позната намена , П- 169m2 (објекат изграђен без одобрења за градњу)
⑥ - зграда за коју није позната намена , П- 24m2 (објекат изграђен без одобрења за градњу)
⑦ - зграда за коју није позната намена , П- 104m2 (објекат изграђен без одобрења за градњу)
⑧ - зграда за коју није позната намена , П- 37m2 (објекат изграђен без одобрења за градњу)

коловоз улице

тротоар

бициклистичка стаза

затечено растиње

колски прилаз

ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

гас

водоводна мрежа

тк мрежа

електроенергетска мрежа

фекална канализација

атмосферска канализација

водоводни шахт

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА
А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума
Т: 022 430 726
E: office@planruma.rs
ПИБ: 112313132 МБ: 21648027
ТР: 160-6000000840963-33
ТР: 205-358821-34
www.planruma.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
број 1/6-2/26

УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА-ТРГОВИНА И МАГАЦИНА УЗ ПОСЛОВАЊЕ

НА К.П. БР. 3139, 3145, 3142/2 И 3144/2 КО РУМА

ИНВЕСТИТОР: РАЂЕВАЦ ДОО РУМА
Улица Главна бр.225, Рума

ИЗРАЂИВАЧ: ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

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

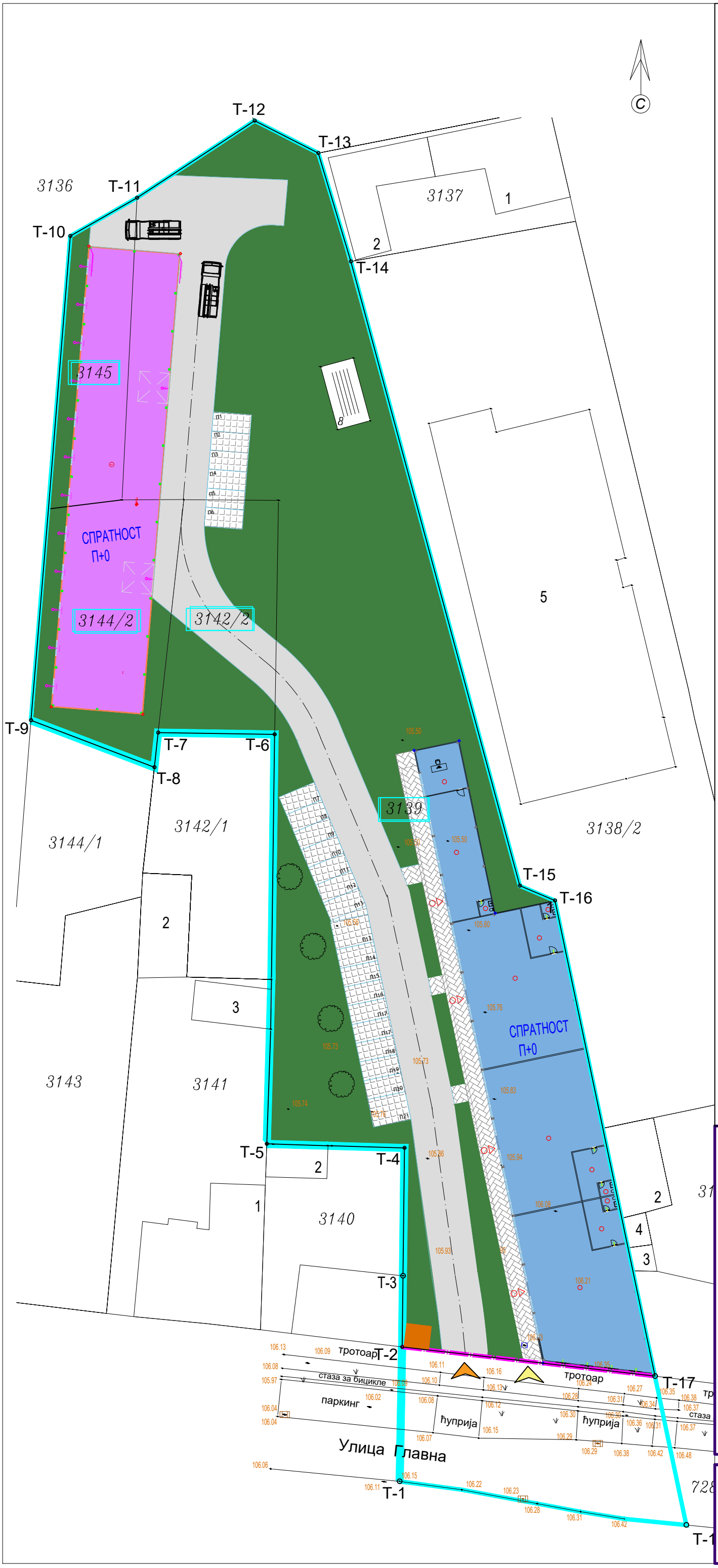
САРАДНИЦИ: АЛЕКСАНДРА ГИГОВ, маст.инж.урб.
БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, диа

НАЗИВ ЛИСТА:

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Р 1:500

Број листа: 2



ознаке:

- граница обухвата Урб.пројекта
- регулациона линија
- 3139 постојеће катастарске парцеле
- границе кат. парцеле
- планирани продајни објекат
- планирани пратећи магацин
- интерна саобраћајница
- пешачка стаза
- паркинг
- зелене површине
- одлагање смећа
- 106.23 апс. коте терена
- пешачки прилаз
- колски прилаз

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА
А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума
Т: 022 430 726
E: office@planruma.rs
ПИБ: 112313132 МБ: 21648027
ТР: 160-6000000840963-33
ТР: 205-358821-34
www.planruma.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
број 1/6-2/26

УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА-ТРГОВИНА И МАГАЦИНА УЗ ПОСЛОВАЊЕ

НА К.П. БР. 3139, 3145, 3142/2 И 3144/2 КО РУМА

ИНВЕСТИТОР: РАЂЕВАЦ ДОО РУМА
Улица Главна бр.225, Рума

ИЗРАЂИВАЧ: ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

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

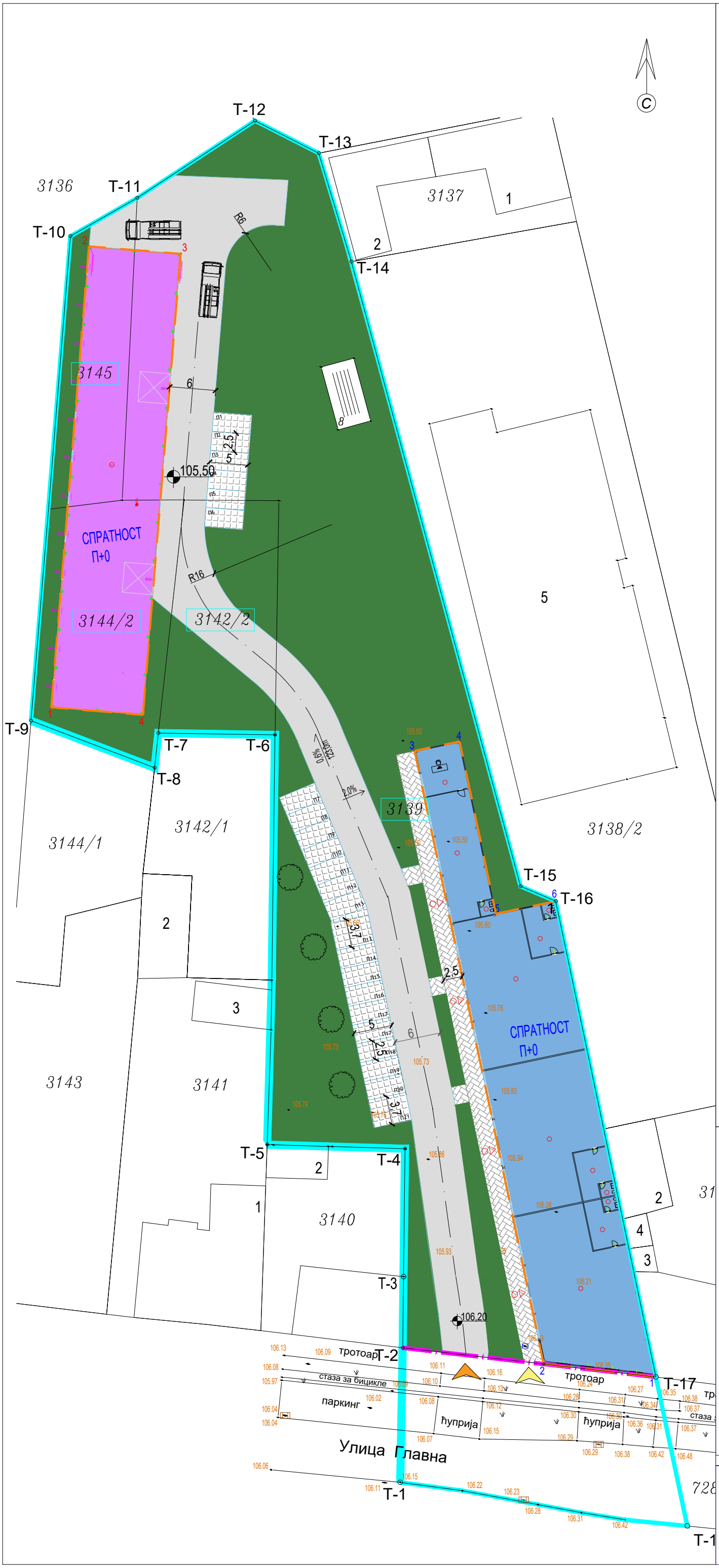
САРАДНИЦИ: АЛЕКСАНДРА ГИГОВ, маст.инж.урб.
БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, диа

НАЗИВ ЛИСТА:

СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПАРТЕРНОГ УРЕЂЕЊА

Р 1:500

Број листа: 3



ознаке:

- граница обухвата Урб.пројекта
- регулациона линија
- грађевинска линија
- 3139 — постојеће катастарске парцеле
- границе кат. парцеле
- планирани продајни објекат
- планирани пратећи магацин
- интерна саобраћајница
- пешачка стаза
- паркинг
- зелене површине
- 106.23 — апс. коте терена
- 106,20 — планиране висинске коте терена
- 0,6% / 123,0м — подужни пад
- 2,0% — попречни пад
- пешачки прилаз
- колски прилаз

Позиција пословног објекта-трговина одређена је тачкама:

Бр.	X (апсцица)	Y(ордината)
1.	7408353,44	4985417,79
2.	7408338,80	4985419,48
3.	7408321,96	4985499,55
4.	7408327,83	4985500,79
5.	7408332,56	4985478,28
6.	7408340,37	4985479,92

Позиција магацина уз пословање- одређена је тачкама:

Бр.	X (апсцица)	Y(ордината)
1.	7408274,54	4985505,24
2.	7408279,45	4985565,44
3.	7408291,41	4985564,46
4.	7408286,50	4985504,26

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА
А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума
Т: 022 430 726
E: office@planruma.rs
ПИБ: 112313137 МБ: 21648027
ТР: 160-600000840963-33
ТР: 205-358821-34
www.planruma.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
број 1/6-2/26

УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА-ТРГОВИНА И МАГАЦИНА УЗ ПОСЛОВАЊЕ

НА К.П. БР. 3139, 3145, 3142/2 И 3144/2 КО РУМА

ИНВЕСТИТОР: РАЂЕВАЦ ДОО РУМА, Улица Главна бр.225, Рума

ИЗРАЂИВАЧ: ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

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

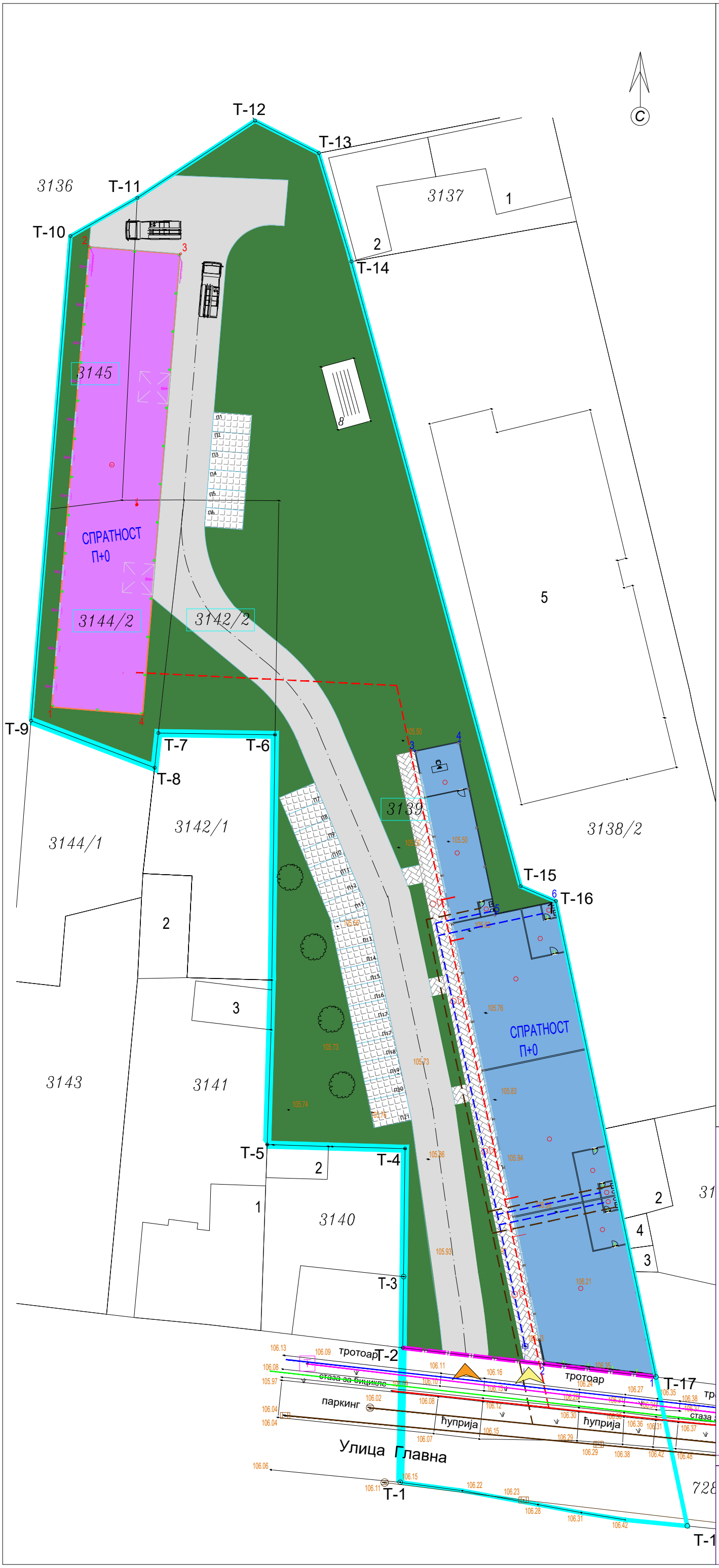
САРАДНИЦИ: АЛЕКСАНДРА ГИГОВ, маст.инж.урб.
БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, диа

НАЗИВ ЛИСТА:

САОБРАЋАЈ И РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

Р 1:500

Број листа: 4



ознаке:

- граница обухвата Урб.пројекта
- регулациона линија
- 3139 — постојеће катастарске парцеле
- границе кат. парцеле
- планирани продајни објекат
- планирани пратећи магацин
- интерна саобраћајница
- пешачка стаза
- паркинг
- зелене површине
- пешачки прилаз
- колски прилаз

ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА
(у Главној улици)

- гас
- водоводна мрежа
- тк мрежа
- електроенергетска мрежа
- фекална канализација
- атмосферска канализација

ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЧЦИ

- НН кабл - подземно
- прикључак на улични водовод
- фекална канализација

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА
А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума
Т: 022 430 726
E: office@planruma.rs
ПИБ: 112313132 МБ: 21648027
ТР: 160-6000000840963-33
ТР: 205-358821-34
www.planruma.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
број 1/6-2/26

УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА-ТРГОВИНА И МАГАЦИНА УЗ ПОСЛОВАЊЕ

НА К.П. БР. 3139, 3145, 3142/2 И 3144/2 КО РУМА

ИНВЕСТИТОР: РАЂЕВАЦ ДОО РУМА, Улица Главна бр.225, Рума

ИЗРАЂИВАЧ: ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

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

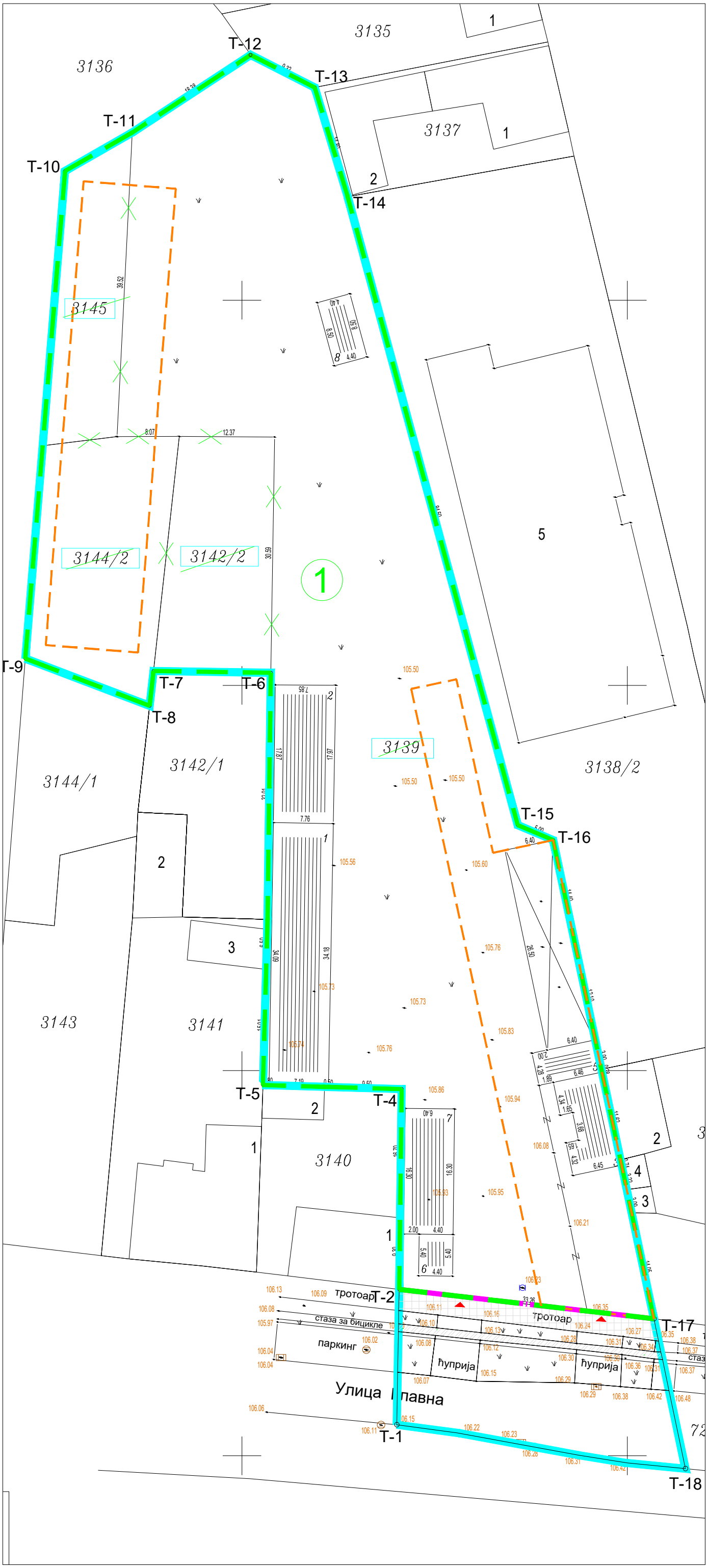
САРАДНИЦИ: АЛЕКСАНДРА ГИГОВ, маст.инж.урб.
БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, диа

НАЗИВ ЛИСТА:

ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ

Р 1:500

Број листа: 5



ознаке:

T-1 T-2 граница обухвата Урб.пројекта

регулациона линија

3139 постојеће катастарске парцеле

границе кат. парцеле

106.23 апс. коте терена

постојећи објекти за уклањање

планирани објекти

границе парцела које се бришу

новоформирана граница парцеле

1 новоформирана парцела-површина 6.176м^2

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

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
број 1/6-2/26

УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА-ТРГОВИНА И МАГАЦИНА УЗ ПОСЛОВАЊЕ

НА К.П. БР. 3139, 3145, 3142/2 И 3144/2 КО РУМА

ИНВЕСТИТОР: РАЂЕВАЦ ДОО РУМА
Улица Главна бр.225, Рума

ИЗРАЂИВАЧ: ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

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

САРАДНИЦИ: АЛЕКСАНДРА ГИГОВ, маст.инж.урб.
БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, диа

НАЗИВ ЛИСТА:

ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Р 1:500

Број листа: 6

VI

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0 - ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор :	Деспотовић (Андрија) Живорад ул. Главна бр. 255, Рума
Објекат :	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ-ТРГОВИНА (П+0) И МАГАЦИН УЗ ПОСЛОВАЊЕ (П+0) на к.п. 3139, 3144/1, 3144/2 и 3145 - К.О. Рума
Врста техничке документације :	Идејно решење (ИДР)
Врста радова :	Нова градња
Пројектант :	СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА ул. Алексе Шантића бр. 100, Рума
Одговорно лице пројектанта : Печат и потпис : DOO SMB PRO-ING RUMA	Милош Краљ
Главни пројектант : Број лиценце : Лични печат и потпис : Инжењерска комора Србије Марија М. Миливојевић дипл. инж. арх. 300 О090 15 Одговорни пројектант	Марија Миливојевић *дипл. инж. арх.* 300 О090 15
Број техничке документације : Место и датум :	ИДР-АР-13/25 РУМА, ДЕЦЕМБАР 2025.

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске	
0.2.	Садржај главне свеске	
0.3.	Одлука о именовању главног пројектанта (попуњен образац из Прилога бр. 8)	
0.4.	Изјава главног пројектанта (попуњен образац из Прилога бр. 3)	
0.5.	Садржај техничке документације (попуњен образац 0.5.)	
0.6.	Подаци о пројектантима и лицима која су израдила елаборате и студије (попуњен образац 0.6.)	
0.7.	Подаци о објекту и локацији (попуњен образац 0.7.)	
0.8.	Сажет технички опис (према Прилогу 1А.)	
0.9.	*Спецификација посебних делова објекта (према Прилогу 1Б.)*	
0.10.	*Услови прибављени ван обједињене процедуре*	
0.11.	*Копије добијених сагласности*	
0.12.	Графички прилози	
	Напомена: Изостављени непотребни подаци	

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

0.3. ОДЛУКА О ИМЕНОВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128а Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 25/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 09/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката, као:

ГЛАВНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА (ИДР) за
изградњу Пословног објекта - трговина (П+0) и магацин уз пословање (П+0)
у Руми, на к.п. 3139, 3144/1, 3144/2 и 3145 - К.О. Рума

одређује се:

Марија Миливојевић *дипл. инж. арх.*
300 О090 15

Инвеститор :	Деспотовић (Андрија) Живорад ул. Главна бр. 255, Рума
Одговорно лице / Заступник :	-
Печат и потпис :	
Број техничке документације :	ИДР-АР-13/25
Место и датум :	РУМА, ДЕЦЕМБАР 2025.

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

0.4. ИЗЈАВА ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА ЗА ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

Главни пројектант Идејног решења (ИДР) за изградњу Пословног објекта - трговина (П+0) и магацин уз пословање (П+0) у Руми, на к.п. 3139, 3144/1, 3144/2 и 3145 - К.О. Рума

Марија Миливојевић *дипл. инж. арх.*
300 О090 15

И З Ј А В Љ У Ј Е М

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

0.	ГЛАВНА СВЕСКА	ИДР-АР-13/25
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	ИДР-АР-13/25

Главни пројектант (ИДР) : Број лиценце :	Марија Миливојевић *дипл. инж. арх.* 300 О090 15
Лични печат и потпис :	
Број техничке документације : Место и датум :	ИДР-АР-13/25 РУМА, ДЕЦЕМБАР 2025.

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111
тел: 064/16-90-830 • e-mail: *smb.pro.ing@gmail.com*
EUROBANK Direktna *R.BR. 150000002500692730*

0.5. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0.	ГЛАВНА СВЕСКА	ИДР-АР-13/25
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	ИДР-АР-13/25

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

0.6. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

	0 - ГЛАВНА СВЕСКА
Пројектант :	СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА ул. Алексе Шантића бр. 100, Рума
Главни пројектант : Број лиценце : Лични печат и потпис :	Марија Миливојевић *дипл. инж. арх.* 300 О090 15

	1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ
Пројектант :	СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА ул. Алексе Шантића бр. 100, Рума
Одговорни пројектант : Број лиценце : Лични печат и потпис :	Марија Миливојевић *дипл. инж. арх.* 300 О090 15

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

0.7. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ			
	Тип објекта	Слободно-стојећи објекат	
	Врста радова	Нова градња	
	Категорија објекта	**Б**	
	Класификација појединих делова објекта	Учешће у укупној површини објекта (%)	Класификациона ознака
	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ТРГОВИНА (П+0) – локал бр. 1	100% (138,00 м2)	123 001 Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, итд.
	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ТРГОВИНА (П+0) – локал бр. 2	100% (274,35 м2)	123 001 Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, итд.
	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ТРГОВИНА (П+0) – локал бр. 3	100% (272,57 м2)	123 001 Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, итд.
	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ТРГОВИНА (П+0) – локал бр. 4	100% (307,98 м2)	123 001 Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, итд.
	МАГАЦИН УЗ ПОСЛОВАЊЕ	100% (724,80 м2)	125 221 Специјализована сладишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама
	Назив просторног односно урбанистичког плана	План генералне регулације насеља Рума ("Службени Лист Општина Срема", бр. 32/21, 2/23, 9/24 и 7/25)	

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

	Град / Општина	Рума
	Број катастарске парцеле / списак катастарских парцела и Катастарска Општина објекта / радова који су предмет захтева	к.п. 3145, 3144/2, 2142/2 и 3139 К.О. Рума
	Број катастарске парцеле / списак катастарских парцела и Катастарска Општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру који су предмет захтева	к.п. 3145, 3144/2, 2142/2 и 3139 К.О. Рума к.п. 7281 К.О. Рума

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

	Број катастарске парцеле / списак катастарских парцела и Катастарска Општина на којима се налазе надземни делови линијског инфраструктурног објекта / прикључних водова, везани за површину земљишта (улазна и излазна места, ревизиона окна и сл.) који су предмет захтева	к.п. 3145, 3144/2, 2142/2 и 3139 К.О. Рума к.п. 7281 К.О. Рума
	Број катастарске парцеле / списак катастарских парцела и Катастарска Општина на којима се налазе постојећи водови који су у колизији са предметним радовима	-
	Број катастарске парцеле / списак катастарских парцела и Катастарска Општина на које се измештају постојећи водови (*уколико је измештање предмет захтева*)	-
	Број катастарске парцеле / списак катастарских парцела и Катастарска Општина на којима се налазе постојећи објекти који се уклањају	к.п. 3139 К.О. Рума и то: *1 - ПОМОЋНА ЗГРАДА;* *2 - ПОМОЋНА ЗГРАДА;* *3 - ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА;* *4 - ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА;* *5 - ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА;* *6 - ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА;* *7 - ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА;* *8 - ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА;*
	Број катастарске парцеле / списак катастарских парцела и Катастарска Општина на којој се налази прикључак, или приступ на јавну саобраћајницу	к.п. 3139 К.О. Рума к.п. 7281 К.О. Рума

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ДИСТРИБУТИВНА МРЕЖА *ПОСТОЈЕЋИ И НОВИ ПРИКЉУЧЦИ* *уз пројектну документацију је приложен и рачун за струју*		
	Укупан капацитет	5 x 17,25 kw
	Врста прикључка	Трајни
	Карактер прикључка	Типски прикључак - Т1Б
	Врста мерног уређаја	Трофазно бројило
	Потребан енергетски капацитетИ за различите намене (разврстано по улазима)	1x 17,25 kw Локал бр. 1 1x 17,25 kw Локал бр. 2 1x 17,25 kw Локал бр. 3 1x 17,25 kw Локал бр. 3 1x 17,25 kw Магацин
	Потребан енергетски капацитети за заједничку потрошњу (разврстано по улазима)	-
	Подаци о прикључцима постојећих објеката на парцели/парцелама (уколико постоје)	ЕД број: 5003664048/5550005400
	Недостајућа инфраструктура у складу са условима ИЈО	-
	Нетипични потрошачи	-
	Начин грејања	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ТРГОВИНА се греје на електричу енергију. Магацински објекат се не греје.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ДИСТРИБУТИВНА МРЕЖА		
	Прикључак на ***ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ДИСТРИБУТИВНУ МРЕЖУ***	*Задржава се постојећи прикључак и неопходна су још 4 прикључка .*

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

ДРУГА ИНФРАСТРУКТУРА		
	Прикључак на ***ВОДОВОДНУ МРЕЖУ***	*Потребан прикључак на хидрантску мрежу Ø 90* *Задржава се постојећи прикључак и неопходна су још 3 прикључка .*
	Прикључак на ***КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ***	Постојећи прикључак.
	Прикључак на ***ПУТНУ МРЕЖУ / ЈАВНУ САОБРАЋАЈНИЦУ***	*Постојећи прикључак.*
	ГАСНИХ ИНСТАЛАЦИЈА	*Објекту НИЈЕ потребан прикључак.*

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА		
УКУПНА ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ / ПАРЦЕЛА		м2
к.п. 3145 - К.О. Рума		337,00
к.п. 3144/2 - К.О. Рума		541,00
к.п. 3142/2 - К.О. Рума		421,00
к.п. 3139 - К.О. Рума		4.877,00
к.п.3145, 3144/2,3142/2 и 3139-К.О.Рума	***УКУПНО***	***6.176,00***
УКУПНА БРГП НАДЗЕМНО		
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ТРГОВИНА (П+0)		992,90
МАГАЦИН УЗ ПОСЛОВАЊЕ (П+0)		724,80
	УКУПНО	***1.717,70***
УКУПНА БРУТО ИЗГРАЂЕНА ПОВРШИНА		
Локал бр.1		138,00
Локал бр.2		274,35
Локал бр.3		272,57
Локал бр.4		307,98
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ТРГОВИНА (П+0)		992,90
МАГАЦИН УЗ ПОСЛОВАЊЕ (П+0)		724,80
	УКУПНО	***1.717,70***
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА		
Локал бр.1		129,89
Локал бр.2		265,15
Локал бр.3		264,21
Локал бр.4		293,13
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ТРГОВИНА (П+0)		952,39
МАГАЦИН УЗ ПОСЛОВАЊЕ (П+0)		709,32
	УКУПНО	***1.661,71***
ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА / БРУТО		
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ТРГОВИНА (П+0)		992,90
МАГАЦИН УЗ ПОСЛОВАЊЕ (П+0)		724,80
	УКУПНО	***1.717,70***
ПОВРШИНА ЗЕМЉИШТА ПОД ОБЈЕКТОМ/ ЗАУЗЕТОСТ		
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ТРГОВИНА (П+0)		992,90
МАГАЦИН УЗ ПОСЛОВАЊЕ (П+0)		724,80
	УКУПНО	***1.717,70***

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

	НИВЕЛАЦИЈА И ВИСИНА ОБЈЕКТА		
	СПРАТНОСТ / *надземних и подземних етажа*		
	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ – ТРГОВИНА (П+0)		**П+0**
	МАГАЦИН УЗ ПОСЛОВАЊЕ (П+0)		**П+0**
		АПСОЛУТНА ВИС. КОТА – мнв	***РЕЛАТИВНА ВИС. КОТА – м'***
	КОТА ТЕРЕНА - у односу на *кпп (± 0,00)*		
	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ – ТРГОВИНА (П+0)	*106,20*	*– 0,20*
	МАГАЦИН УЗ ПОСЛОВАЊЕ (П+0)	*105,50*	*–0,10*
	КОТА ПОДА ПРИЗЕМЉА *(кпп)*		
	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ – ТРГОВИНА (П+0)	*106,40*	*± 0,00*
	МАГАЦИН УЗ ПОСЛОВАЊЕ (П+0)	*105,60*	*± 0,00*

	ВЕНАЦ *- мерено од коте терена*		**– м'**
	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ – ТРГОВИНА (П+0)	*110,53*	*4,33*
	према локацијским условима / макс.	–	–
	МАГАЦИН УЗ ПОСЛОВАЊЕ (П+0)	*112,20*	*6,70*
	према локацијским условима / макс.	–	–
	СЛЕМЕ ОБЈЕКТА *- мерено од коте терена*		
	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ – ТРГОВИНА (П+0)	*112,43*	*6,03*
	према локацијским условима / макс.	–	–
	МАГАЦИН УЗ ПОСЛОВАЊЕ (П+0)	*114,50*	*9,00*
	према локацијским условима / макс.	–	–
	АТИКА - ВИСИНА ОБЈЕКТА *- мерено од коте терена*		
	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ – ТРГОВИНА (П+0)	*112,73*	*6,33*
	према локацијским условима / макс.	–	–
	МАГАЦИН УЗ ПОСЛОВАЊЕ (П+0)	*114,80*	*9,30*
	према локацијским условима / макс.	–	–
	СВЕТЛА (ЧИСТА) ВИСИНА		
	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ – ТРГОВИНА (П+0)		**4,00**
	МАГАЦИН УЗ ПОСЛОВАЊЕ (П+0)		**6,60**
	СПРАТНА ВИСИНА		
	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ – ТРГОВИНА (П+0)		**–**
	МАГАЦИН УЗ ПОСЛОВАЊЕ (П+0)		**–**

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ОБЈЕКТА	
БРОЈ СТАНОВА	–
БРОЈ ПРОДАЈНИХ ПРОСТОРА	**4**
БРОЈ ГАРАЖА / ГАРАЖНИХ МЕСТА	–
БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА	**24ПМ** **од чега су 2ПМ за инвалиде** *(ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ – ТРГОВИНА 1ПМ на 70м2 корисне површине-**неопходно 14ПМ-остварено 18ПМ;** Магацин неопходно 1ПМ на 200м2 корисне површине-**неопходно 4ПМ, остварено 6ПМ**)*

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА	
МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ФАСАДЕ	**АЛУ-ТЕРМОПАНЕЛ 10цм**
ОРИЈЕНТАЦИЈА СЛЕМЕНА	**ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ – ТРГОВИНА:ИСТОК-ЗАПАД**
	Магацински објекат: СЕВЕР-ЈУГ
НАГИБ КРОВА	**ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ – ТРГОВИНА: 4°**
	Магацински објекат: 7°
МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА КРОВА	**АЛУ-ТЕРМОПАНЕЛ 10цм**

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ				
на к.п. 3145, 3144/2, 2142/2 и 3139 К.О. Рума (м2)				***6.176,00***
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (%)	*Манипуливне површина*	Саобраћајница *(1130,16 м2)*	18,30	***54,50***
		Паркинг *(302,70 м2)*	4,90	
		Пешачка стаза (215,45 м2)	3,49	
	Површина под објектима (1.717,70 м2)		27,81	
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	*1.717,70 м2*			***0,28***
ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ	*2.809,99 м2*			***45,50***

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

	ПОВРШИНА (%)		

НАЧИН ГРЕЈАЊА ОБЈЕКТА		
	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ТРГОВИНА се греје на електричу енергију. Магацински објекат се не греје.	

ДРУГЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА		
	-	

ПРЕДРАЧУНСКА ВРЕДНОСТ ОБЈЕКТА (РСД)	
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ТРГОВИНА (П+0)	36.000.000,00
МАГАЦИН (П+0)	42.280.000,00
УКУПНО:	78.280.000,00

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

Прилог 1А.

0.8. САЖЕТ ТЕХНИЧКИ ОПИС

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ТРГООВИНА (П+0) И МАГАЦИН УЗ ПОСЛОВАЊЕ (П+0)

ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПОРОЈЕКТНЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

- Препис листа непокретности бр. 11286 и 11286
- Копија плана за к.п. 3145, 3144/2, 2142/2 и 3139 К.О. Рума
- Геодетски снимак к.п. 3145, 3144/2, 2142/2 и 3139 К.О. Рума
- План генералне регулације насеља Рума ("Службени Лист Општина Срема", бр. 32/21, 2/23, 9/24 и 7/25)
- Пројектни задатак

ЛОКАЦИЈА

Објекти који су предмет овог *Идејног решења*
1) ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ТРГОВИНА (П+0)
2) МАГАЦИН УЗ ПОСЛОВАЊЕ (П+0)
налазе се у/на **:**

место	:	Рума
адреса	:	ул. Главна
к.п.	:	к.п. 3145, 3144/2, 2142/2 и 3139 К.О. Рума
К.О.	:	Рума
Укупна површина наведене/наведених к.п. износи :		6.176,00 м2

Парцела има директан приступ јавној површини, односно излази на улицу Главу. На парцели се налазе, поред објекта/објеката који су предмет овог ИДР-а, још 8 (осам) објеката. У Листу непокретности БР. 11286 заведени су као:
1 - ПОМОЋНА ЗГРАДА (П=246 м²)
2 - ПОМОЋНА ЗГРАДА (П=140 м²)
3 - ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА (П=74 м²)
4 - ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА (П=36 м²)
5 - ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА (П=169 м²)
6 - ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА (П=24 м²)
7 - ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА (П=104 м²)
8 - ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА (П=37 м²)

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

Објекти бр. 1 и 2 су изграђени пре доношења прописа о изградњи објеката. Ови објекти ће бити уклоњени пројектом припремних радова пре исходовања фрађевинске дозволе.

Објекти бр. 3,4,5,6,7 и 8 су изграђени без одобрења за градњу. Наведени објекти ће бите уклоњени елаборатом геодетских радова у катастру непокретности.

Наведени објекти на парцели неће бити узети у обзир приликом рачунања урбанистичких параметара.

Објекти су у 2. климатској зони, а у 7. зони сеизмичности по скали МСЦ. Нису у близини реке и нема опасности од поплава.

Геомеханички елаборат не постоји.

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ – ТРГОВИНА (П+0)

ОСНОВНИ ПОДАЦИ

ЛОКАЛ бр.1

	Категорија објекта	:	Б
	Класификациони број	:	123 001
	Спратност објекта	:	П+0
	Максимална висина објекта	:	6,33
	Укупна НЕТО површина (м2)	:	129,89

ЛОКАЛ бр.2

	Категорија објекта	:	Б
	Класификациони број	:	123 001
	Спратност објекта	:	П+0
	Максимална висина објекта	:	6,33
	Укупна НЕТО површина (м2)	:	265,15

ЛОКАЛ бр. 3

	Категорија објекта	:	Б
	Класификациони број	:	123 001
	Спратност објекта	:	П+0
	Максимална висина објекта	:	6,33
	Укупна НЕТО површина (м2)	:	264,21

ЛОКАЛ бр. 4

	Категорија објекта	:	Б
	Класификациони број	:	123 001
	Спратност објекта	:	П+0
	Максимална висина објекта	:	6,33
	Укупна НЕТО површина (м2)	:	293,13

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

КОНЦЕПЦИЈА И ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ

Пројектован је ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ-ТРГОВИНА спратности П+0. У приземљу новопројектованог објекта налазе се 4 локала. Свака локал поседује продајни простор, тоалет и оставу.

Намена објекта је трговина на мало. Предвиђена претежна делатност јесте трговина на мало и велико грађевинског материјала, прозора, керамике и сл.

Објекат је оријентисан север - југ, према улици Главној. Улаз у локале се налази са дворишне стране објекта.

Објекат је са западне стране темељен на темељним стопама дебљине 30цм које су повезане темељним гредама. Објекат је са источне стране је темељен темељном траком дебљине 30цм. Испод темеља се налази слој набијеног бетона д=10цм и тампо слој набијеног шљунка д=10цм. На подложни бетон поставља се хидроизолација. Бетонска плоча се ради од феробетона д=20цм.

Конструктивни систем објекта чини класична челична конструкција, са попречним рамовима формираним од челичних стубова кутијастих профила ХОП 150х150х4мм (и у средишњим и у калканским рамовима) и главне решеткасте кровне конструкције.

Кровну конструкцију поред главних решеткастих носача формрају и рожњаче. Кровни покривач су термо алу панели дебљине д=10цм.

Материјализација фасаде је одрађена постављањем термо алу панела дебљине д=10цм.

Висина атике је на коти +6,13м мерено од коте терена што одговара апсолутној коти од 112,73 м.н.в. На објекту се постављају олуци стандардног пресека од поцинкованог лима.

Партерно уређење

Зелене површине се уређују као декоративне зелене површине. На графичком прилогу су доминантно представљене као травнате, незастрте површине (у директном контакту са тлом). Партерним уређењем се може предвидети сађење група високог дрвећа у комбинацији са жбунастим врстама и цветњацима чине ће се значајно повећати еколошки индекс на локацији. Решењем урбанистичког пројекта је остварена површина од 2.809.99 м^2 незастртих зелених површина, односно 45.50 %

ОПИС ПУТНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Колско и пешачко приступање предметним парцелама бр. к.п. 3145, 3144/2, 2142/2 и 3139 К.О. Рума обезбеђено је преко к.п. бр. 7281 К.О. Рума односно преко улице Главне.

У оквиру предметне парцеле предвиђена је саобраћајница, која обезбеђује колски и пешачки приступ новопројектованим објектима. Ширина саобраћајнице за колски приступ износи 6м, тиме је омогућено двосмерно кретање возила. На крају саобраћајнице предвиђен је плато за манипулацију возила хитних служби у случају нужде.

Саобраћајне, слободне површине и плато унутар парцеле омогућавају приступ интервентних возила, у складу са важећим прописима из области заштите од пожара.

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

Паркирање возила предвиђено је у оквиру предметне парцеле. За новопројектоване објекте предвиђено 24 паркинг места, од чега су 2 ПМ предвиђена за особе са инвалидитетом.

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ-ТРГОВИНА са своје западне стране поседује наткривени пешаку стазу ширине 2,40м који омогућава директан приступ пешака са Главне улице. Такође, од паркинга је о обезбеђен пешачки приступ формирањем тротоара одговарајуће ширине 1,2м чиме је омогућена несметана и безбедна комуникација корисника и приступ објекту.

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА И УДАЉЕЊА

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ-ТРГОВИНА (П+0)	(м2)
УКУПНО Н Е Т О	815,88
УКУПНО Б Р У Т О	859,08
ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ	859,08
	(м)
Максималне димензије објекта у основи	13,98 x 86,49

Удаљеност објекта од :	(м)
- предње регулационе линије / југ к.п. 7281 - ул. Главна	0,00
- парцеле даљег суседа / запад к.п. 3140	12,10-17,90
- парцеле даљег суседа / запад к.п. 3141	12,10-23,20
- парцеле ближег суседа / исток к.п. 3138/1 и к.п. 3138/2	0,00
- задњег дела парцеле / север к.п. 3136	102,50

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

ГРАЂЕВИНСКИ РАДОВИ

Темељ и темељна плоча

Након обележавања објекта врши се копање канала за темељне стопе, темељну траку и парапетне греде. Темељни се раде од армираног бетона, дебљине 30цм, испод којих се претходно поставља тампон слој набијеног бетона д=10цм и тампон слој набијеног шљунка д=10цм. Бетонска плоча се ради од набијеног бетона д=20цм армираног мрежастом арматуром.

Конструктивни систем објекта

Објекат се гради на лицу места.

Конструктивни систем објекта чини класична челична конструкција, са попречним рамовима формираним од челичних стубова кутијастих профила ХОП 150x150x4мм (и у средишњим и у калканским рамовима) и главне решеткасте кровне конструкције. Стубови се темеље на армиранобетонским темељима стопама и на темељној траци, међусобно повезаним темељним гредама.

Кровна конструкција се такође прави од челичних елемената у димензијама према графичким цртежима. Кровни покривач је сендвич панел који се качи на челичне рожњаче.

Конструкција и зидови објекта

Објекат се гради од челичних носећих стубова димензија ХОП 150x150x4мм. Објекат се затвара сендвич панелима д=10цм, зидови поменуте дебљине нису носиви елементи. Са дворишне, улазне, стране објекта поставља се зид завеса.

Столарија

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

ЗАНАТСКИ РАДОВИ

Подови

Преко подлоге за подове поставља се завршна подна облога, односно керамичке плочице.

Унутрашња обрада

Зидне облоге су гипс картон плоче. Зидови и плафони се у свим просторијама малтеришу и боје белом полудисперзионом бојом у 2 премаза са претходном обрадом глет масом.

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

ИНСТАЛАТЕРСКИ РАДОВИ

Водовод и канализација

Инсталације водоводног развода се од хидротехничких пластичних цеви на 1м од објекта са изградњом водомерног окна (шахта). Испред сваког санитарног уређаја на разводу хладне воде предвиђен је пропусни вентил како би се могла извршити замена потрошача у случају квара.

Припрема топле воде у санитарним просторијама се врши индивидуалним бојлером.

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

Неопходан је прикључак на хидрантску мрежу. На парцели се задржава постојећи прикључак на градску водоводну мрежу. Поред постојећег прикључка неопходна су још 3 нова прикључка на водоводну мрежу.

На објекту се задржава постојећи прикључак на градску канализациону мрежу.

Електроинсталације

На парцели се задржава постојећи прикључак на градску нисконапонску електроенергетску мрежу. Поред овог неопходна су још 4 прикључка.

Ближе услове за прикључење објекта на нисконапонску ЕЕ мрежу, испоруку и уградњу напојног кабла, прикључног ормана, главног разводног ормана (ГРО) урадиће испоручилац електричне енергије - надлежна електродистрибутивна организација.

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

ОПИС ПРЕДВИЂЕНИХ РАДОВА

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

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

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

Постављају се прозори и стаклена зид завеса, врши се завршна обрада површина.

Приступа се завршном чишћењу објекта и објекат се предаје инвеститору.

НАМЕНА ОБЈЕКТА

Објекат ће се користити као ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ-ТРГОВИНА који поседује четири локала. Намена објекта је трговина на мало. Предвиђена претежна делатност јесте трговина на мало и велико грађевинског материјала, прозора, керамике и сл.

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

МАГАЦИН УЗ ПОСЛОВАЊЕ (П+0)

ОСНОВНИ ПОДАЦИ

	Категорија објекта	:	Б
	Класификациони број	:	125 221
	Спратност објекта	:	П+0
	Максимална висина објекта	:	9,30
	Максималне димензије објекта	:	60,40 x 12
	Укупна НЕТО површина (м2)	:	1190,67
	Укупна БРУТО површина (м2)	:	1208

КОНЦЕПЦИЈА И ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ

Пројектован је магацински објекат спратности П+0.

Релативна кота пода приземља је на +0,00м, а релативна кота висине терена, у техничкој документацији означена је са -0,10м, што одговара апсолутној висинској коти 105,50 м.н.в.

Објекат је пратећи у сврси посовног објекта - трговине.

Партерно уређење

Зелене површине се уређују као декоративне зелене површине. На графичком прилогу су доминантно представљене као травнате, незастрте површине (у директном контакту са тлом). Партерним уређењем се може предвидети сађење група високог дрвећа у комбинацији са жбунастим врстама и цветњацима чине ће се значајно повећати еколошки индекс на локацији. Решењем урбанистичког пројекта је остварена површина од 2.809.99 $м^2$ незастртих зелених површина, односно 45.50 %

ОПИС ПУТНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Колско и пешачко приступање предметним парцелама бр. к.п. 3145, 3144/2, 2142/2 и 3139 К.О. Рума обезбеђено је преко к.п. бр. 7281 К.О. Рума односно преко улице Главне.

У оквиру предметне парцеле предвиђена је саобраћајница, која обезбеђује колски и пешачки приступ новопројектованим објектима. Ширина саобраћајнице за колски приступ износи 6м, тиме је омогућено двосмерно кретање возила. На крају саобраћајнице предвиђен је плато за манипулацију возила хитних служби у случају нужде.

Саобраћајне, слободне површине и плато унутар парцеле омогућавају приступ интервентних возила, у складу са важећим прописима из области заштите од пожара.

Паркирање возила предвиђено је у оквиру предметне парцеле. За новопројектоване објекте предвиђено 24 паркинг места, од чега су 2 ПМ предвиђена за особе са инвалидитетом.

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ-ТРГОВИНА са своје западне стране поседује наткривени пешаку стазу ширине 2,40м који омогућава директан приступ пешака са Главне улице. Такође, од паркинга је о обезбеђен пешачки приступ формирањем тротоара одговарајуће ширине 1,2м чиме је омогућена несметана и безбедна комуникација корисника и приступ објекту.

КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

ГРАЂЕВИНСКИ РАДОВИ

Темељ и темељна плоча

Након обележавања објекта врши се копање канала за темељне стопе и парапетне греде. Темељне стопе и парапетне греде се раде од армираног бетона,дебљине 30цм, испод којих се претходно поставља тампон слој набијеног бетонад=10цм и тампон слој набијеног шљунка д=35цм. Соклени зидови се израђују одармираног бетона преко парапетних греда. Између соклених зидова врши се насипање и набијање земље у слојевима до потребне висине, преко којих се поставља слој тампон шљунка д=30цм који служи као подлога подложном бетону д=5цм. На подложни бетон поставља се хидроизолација. Бетонска плоча се ради од феробетона д=20цм.

Конструктивни систем објекта

Објекат се гради на лицу места.

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

Кровну конструкцију поред главних решеткастих носача формрају и рожњаче, профила 2хУ140. Кровни покривач су сендвич панели.

Материјализација фасаде је одрађена постављањем сендвич панела.

Конструкција и зидови објекта

Објекат се гради од челичних носећих стубова димензија ХОП 200x200x4мм. Објекат се затвара сендвич панелима д=10цм, зидови поменуте дебљине нису носиви елементи.

Столарија

Спољна столарија се изводи од ПВЦ вишекоморних профила у потребној боји . Улазна врата су двокрилна алуминијумског рама са ПВЦ панелном испуном.

Кровни елементи

Кровна конструкција се такође прави од челичних елемената у димензијама према графичким цртежима. Кровни покривач је сендвич панел који се качи на

челичне рожњаче ХОП 140x80x3мм. Висина слемена је на коти +9,00м мерено од коте терена што одговара апсолутној висинској коти 114,50 м.н.в. Висина атике је на коти +9,30м мерено од коте терена што одговара апсолутној висинској коти 114,50 м.н.в. На објекту се постављају олуци стандардног пресека од поцинкованог лима.

ЗАНАТСКИ РАДОВИ

Подови

Завршна облога пода у магацину је феробетон.

ИНСТАЛАТЕРСКИ РАДОВИ

Водовод и канализација

Објекту није потребан прикључак на градску канализациону мрежу.

Електроинсталације

На парцели се задржава постојећи прикључак на градску нисконапонску електроенергетску мрежу. Поред овог неопходна су још 4 прикључка.

Ближе услове за прикључење објекта на нисконапонску ЕЕ мрежу, испоруку и уградњу напојног кабла, прикључног ормана, главног разводног ормана (ГРО) урадиће испоручилац електричне енергије - надлежна електродистрибутивна организација.

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА И УДАЉЕЊА

	МАГАЦИН УЗ ПОСЛОВАЊЕ (П+0)	(м2)
	УКУПНО Н Е Т О	709,32
	УКУПНО Б Р У Т О	724,80
	ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ	724,80
		(м)
	Максималне димензије објекта у основи	12 x 60,40

	Удаљеност објекта од :	(м)
	- предњег суседа / југ к.п. 3144/1	2,60
	- предњег суседа / југ к.п. 3142/1	1,80
	- парцеле даљег суседа / запад к.п. 3140	12,10-17,90
	- парцеле даљег суседа / исток к.п. 3138/2	13,6-34,20
	- парцеле ближег суседа / запад к.п. 3136	2,5
	- задњег дела парцеле / север к.п. 3136	2,4-14,10

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

ОПИС ПРЕДВИЂЕНИХ РАДОВА

Терен се мора рашчистити. Скида се слој земље и та количина земље се одвози на депонију или се оставља у дворишту. Након тога се врши ископ за темеље до пројектоване коте. Темељи се обележавају и вршни се ручни ископ. Земља из ископа се оставља за насипање. Темељи се, изнад земље шалују, насипа се тампон слој шљунка испод темеља, поставља се трака за уземљење, поставља се пројектована арматура, па се изврши бетонирање темеља. После демонтаже оплате, земља из ископа се насипа између и око темеља. То се ради у слојевима са потребним набијањем. Затим се насипа тампон шљунак испод пода. Бетонира се под. Поставља се хидроизолација испод подне плоче.

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

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

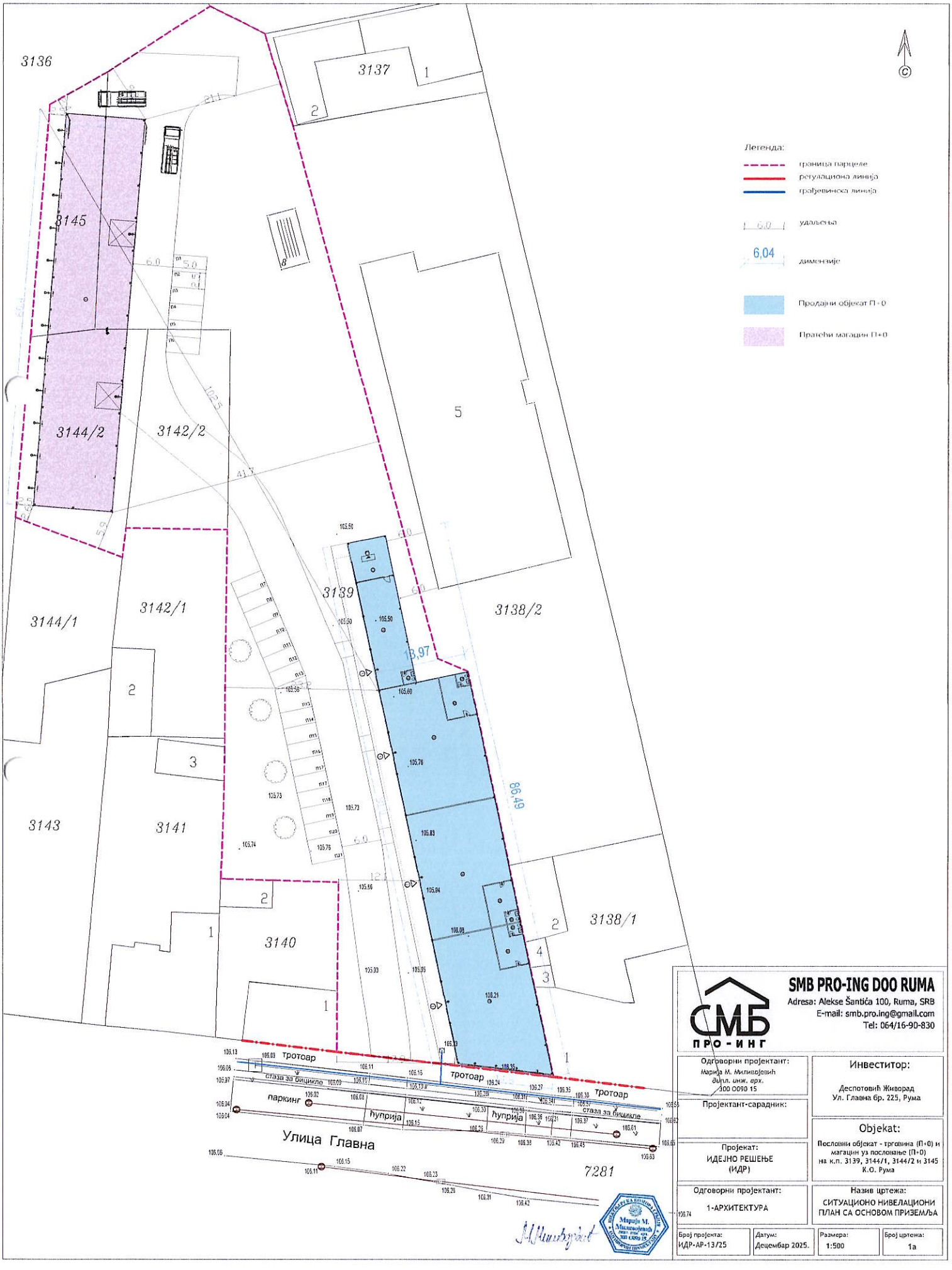
Приступа се завршном чишћењу објекта и објекат се предаје инвеститору.

НАМЕНА ОБЈЕКТА

Објекат ће се користити као магацин у сврси пословног објекта - трговине.

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111
тел: 064/16-90-830 • e-mail: *smb.pro.ing@gmail.com*
EUROBANK Direktna *R.BR. 150000002500692730*

0.12. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ



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

ПРО-ИНГ

Одговорни пројектант:
Марија М. Миливојевић
дипл. инж. арх.
100 0090 15

Пројектант-сарадник:

Пројекат:
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ
(ИДР)

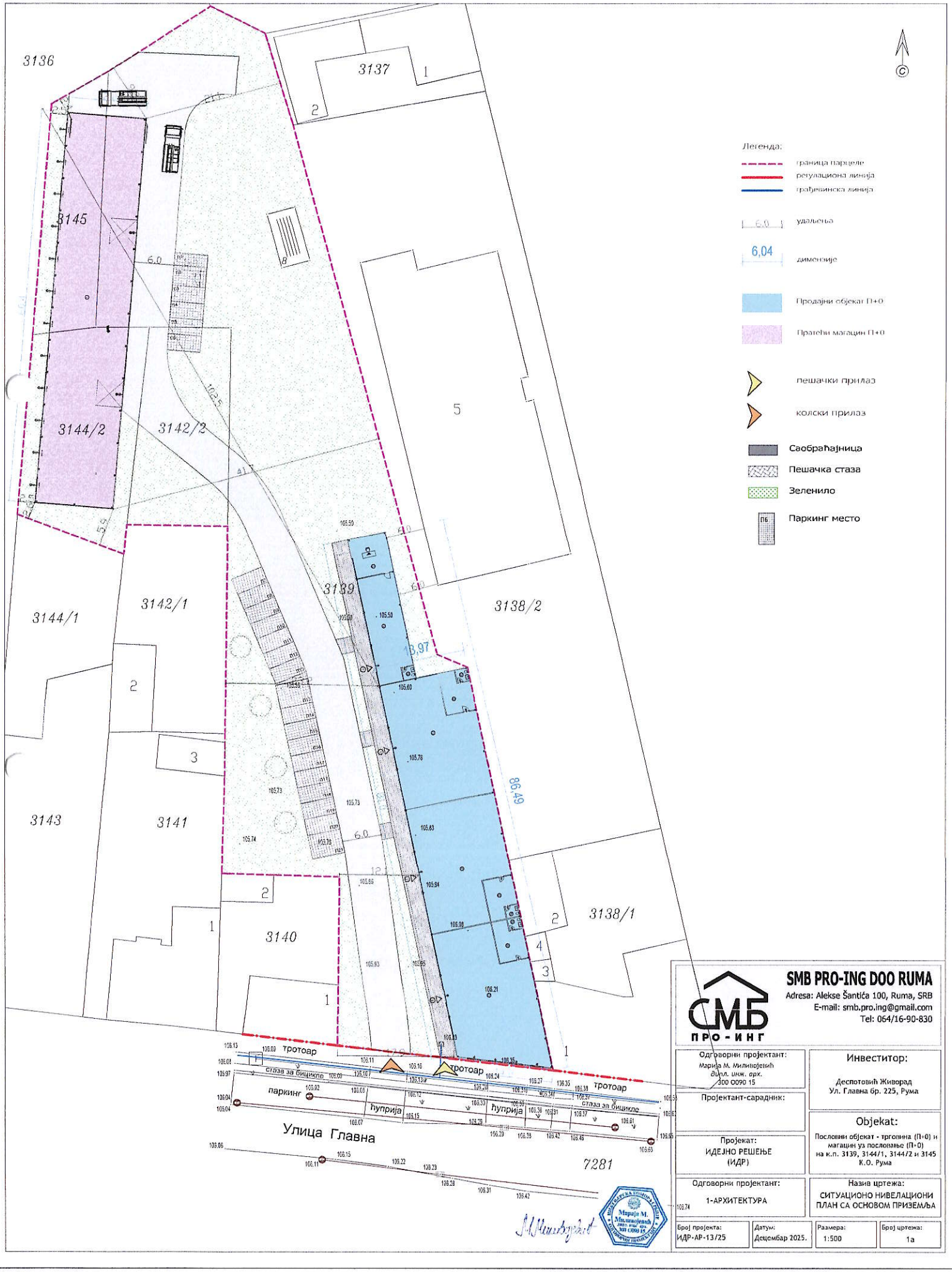
Одговорни пројектант:
1-АРХИТЕКТУРА

Инвеститор:
Деспотовић Живорад
Ул. Главна бр. 225, Рума

Објекат:
Пословни објекат - трговина (П+0) и магацин уз пословање (П+0) на к.п. 3139, 3144/1, 3144/2 и 3145 К.О. Рума

Назив цртежа:
СИТУАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА

Број пројекта:	Датум:	Размера:	Број цртежа:
ИДР-АР-13/25	Децембар 2025.	1:500	1а



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

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

Пројектант-сарадник:

Пројекат:
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ
(ИДР)

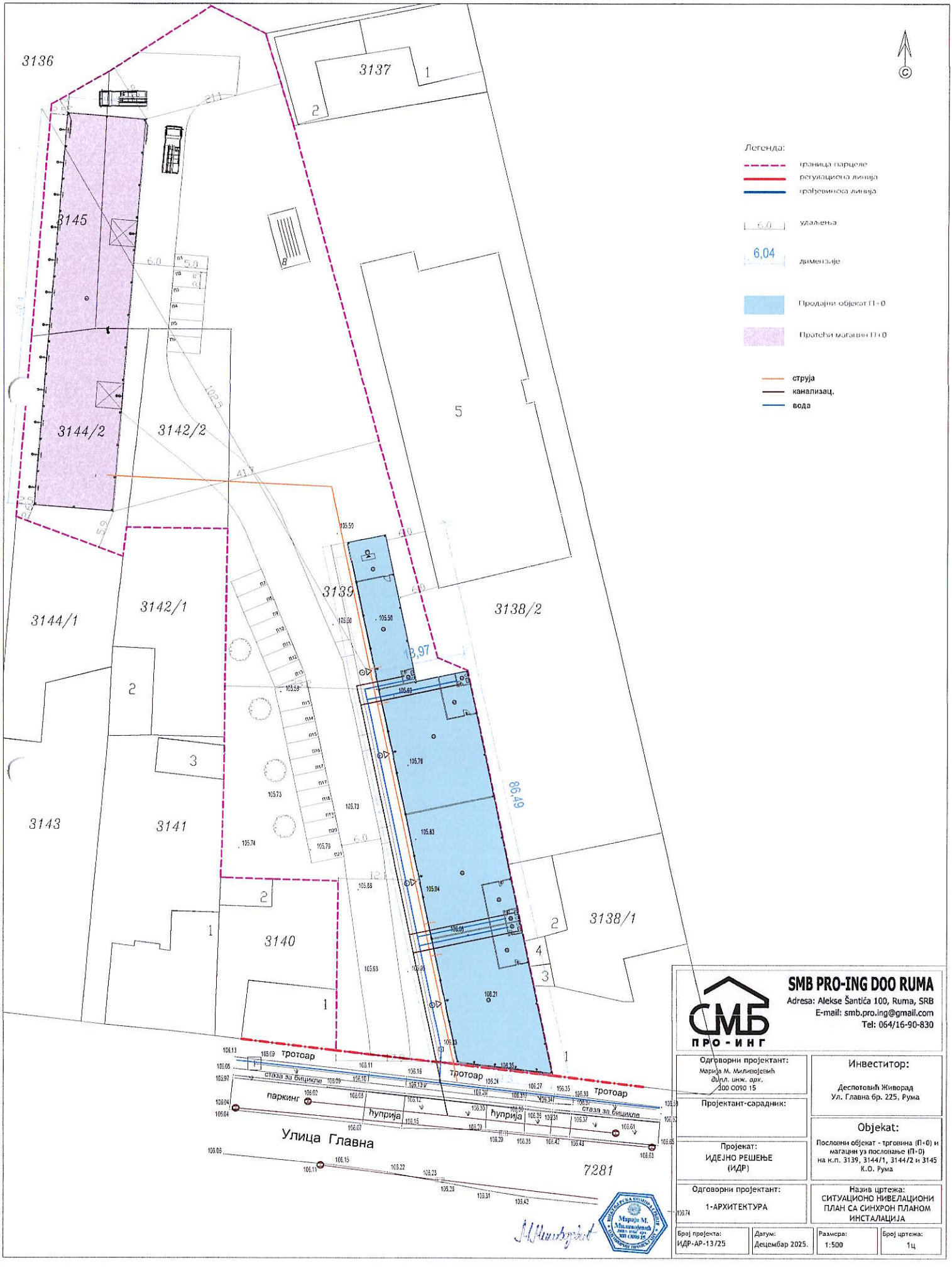
Одговорни пројектант:
1-АРХИТЕКТУРА

Инвеститор:
Деспотовић Живорад
Ул. Главна бр. 225, Рума

Објекат:
Пословни објекат - трговина (П+0) и магацин уз пословање (П+0) на к.п. 3139, 3144/1, 3144/2 и 3145 К.О. Рума

Назив цртежа:
СИТУАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА

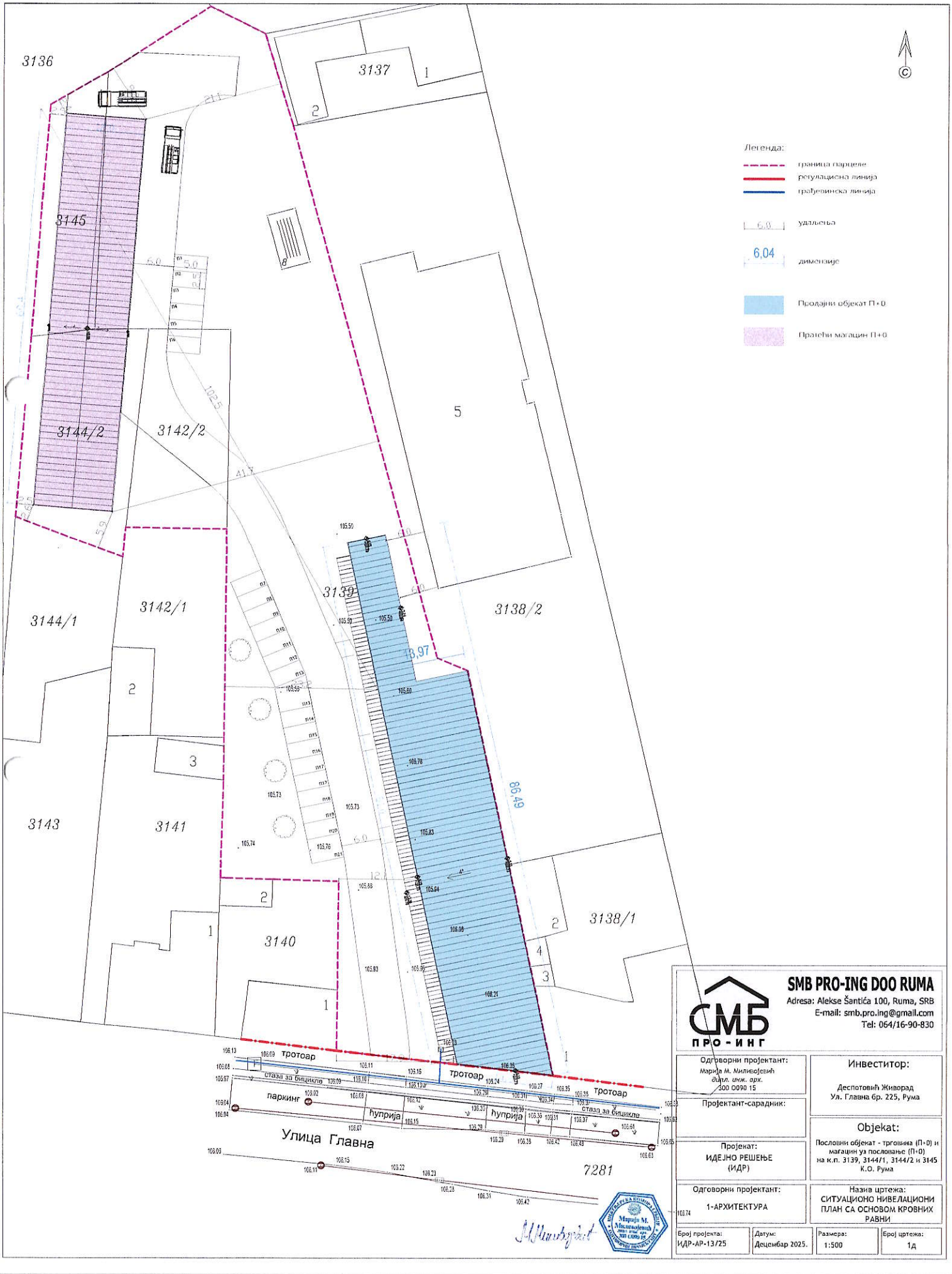
Број пројекта:	Датум:	Размера:	Број цртежа:
ИДР-АР-13/25	Децембар 2025.	1:500	1а



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

Одговорни пројектант: Марија М. Миливојевић дипл. инж. арх. 300 0090 15	Инвеститор: Деспотовић Живорад Ул. Главна бр. 225, Рума
Пројектант-сарадник:	Објекат: Пословни објекат - трговина (П+0) и магацин уз пословање (П+0) на к.п. 3139, 3144/1, 3144/2 и 3145 К.О. Рума
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)	
Одговорни пројектант: 1-АРХИТЕКТУРА	Назив цртежа: СИТУАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА СИНХРОН ПЛАНОМ ИНСТАЛАЦИЈА

Број пројекта:	Датум:	Размера:	Број цртежа:
ИДР-АР-13/25	Децембар 2025.	1:500	1ц



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

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

Инвеститор:
Деспотовић Живорад
Ул. Главна бр. 225, Рума

Пројектант-сарадник:

Објекат:
Пословни објекат - трговина (П+0) и магацин уз пословање (П+0) на к.п. 3139, 3144/1, 3144/2 и 3145 К.О. Рума

Пројекат:
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ
(ИДР)

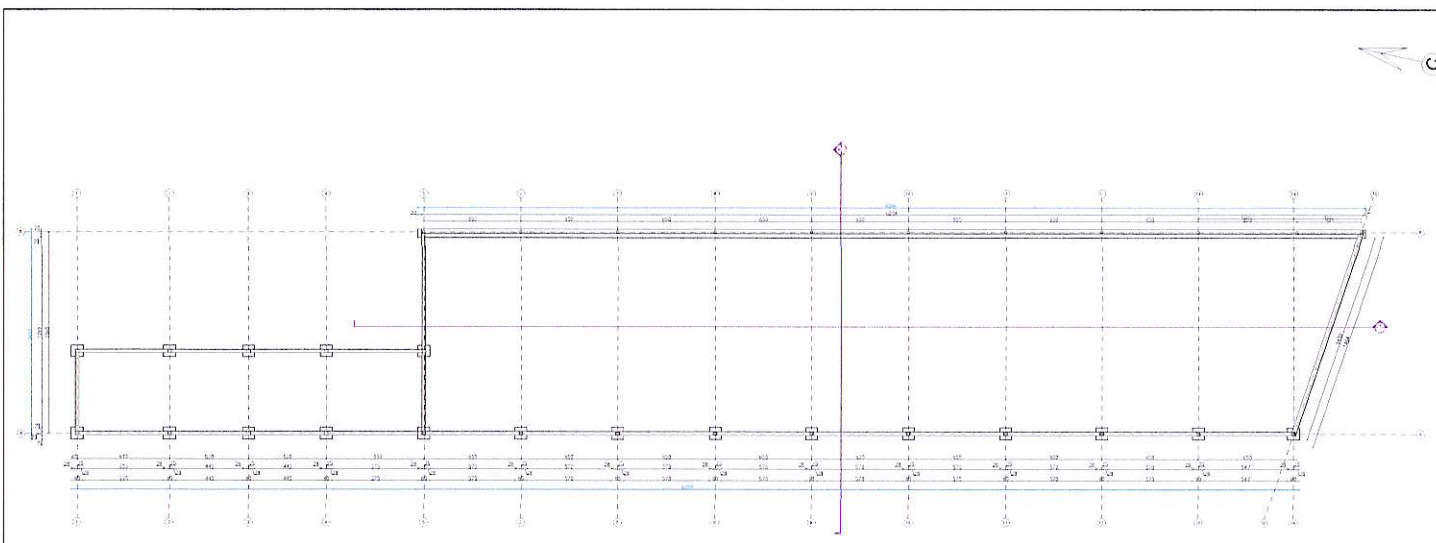
Одговорни пројектант:
1-АРХИТЕКТУРА

Назив цртежа:
СИТУАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ КРОВНИХ РАВНИ

Број пројекта:	Датум:	Размера:	Број цртежа:
ИДР-АР-13/25	Децембар 2025.	1:500	1д

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

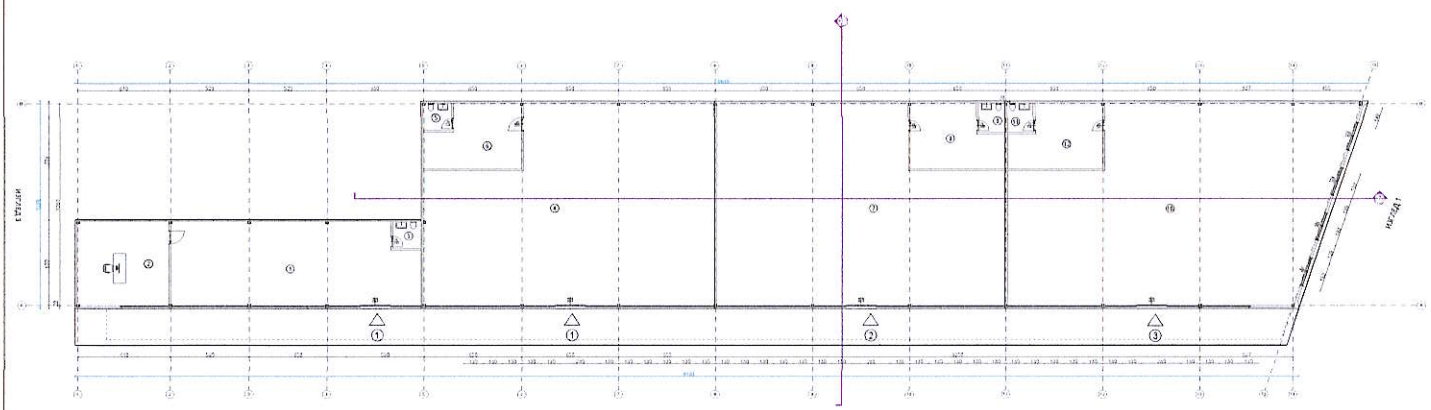
ПРОДАЈНИ ОБЈЕКАТ (П+0)



SMB PRO-ING DOO RUMA
Adresa: Aleksе Šantića 100, Ruma, SRB
E-mail: smb.proing@gmail.com
Tel: 064/36-40-830

Одговорни пројектант: Марија М. Милићевић Дипл. инж. арх. 303 0008 15	Инвеститор: Дервишић Жељко Ул. Гвоздена бр. 225, Рума
Пројектант-сарадник:	Објекат: Пословни објекат (П+0) планирана кп.бр. 3139, 3144/1, 3144/2 и 3145 К.О. Рума
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)	
Одговорни пројектант: 1-АРХИТЕКТУРА	Назив цртежа: ОСНОВА ТЕМЕЉА

Број пројекта: ИДР-АР-13/25	Датум: Децембар 2025.	Размера: 1:100	Број цртежа: 2



ИЗГЛЕД 2

ПОЗ.	НАИМЕНОВАНИЕ	Площ		ПОЗ.
	ПОМЕЩЕНИЕ 1 - ПЕКАРНА			
	ПОЛОВ ЕТ	НЕТО	БРУТО	
1.1	ПРЕДДВЕРИЕ	10.15	10.47	
1.2	ТОАЛЕТНА	3.24		
1.3	ТОАЛЕТ	1.17		
	ИТОГО ПОМЕЩ.1	14.56	14.88	
	ПОМЕЩЕНИЕ 2			
2.1	ПРЕДДВЕРИЕ ПРОДАЖБИ	208.98		
2.2	ТОАЛЕТ	3.24		
2.3	ВИТРИНА	10.14		
	ИТОГО ПОМЕЩ.2	222.36	224.80	
	ПОМЕЩЕНИЕ 3			
3.1	ПРЕДДВЕРИЕ ПРОДАЖБИ	208.98		
3.2	ТОАЛЕТ	3.24		
3.3	ВИТРИНА	10.14		
	ИТОГО ПОМЕЩ.3	222.36	227.32	
	ПОМЕЩЕНИЕ 4			
4.1	ПРЕДДВЕРИЕ ПРОДАЖБИ	182.25		
4.2	ТОАЛЕТ	3.24		
4.3	ВИТРИНА	10.14		
	ИТОГО ПОМЕЩ.4	195.63	197.88	
	УСЛОВНА НЕТО ПЛОЩ ЗА ПРОДАЖБА	602.58		
	УСЛОВНА БРУТО ПЛОЩ ЗА ПРОДАЖБА	809.80		

SMB PRO-ING DOO RUMA
Adresa: Aleksa Šantića 100, Ruma, SRB
E-mail: smb.pro.ing@gmail.com
Tel: 064/16-90-030

Одговорни пројектант:
Марија М. Милошевић
Диплом. инж. арх.
310 0098 15

Инвеститор:
Друштво/Живорад
Ул. Главна бр. 225, Рума

Пројектант-сарадник:

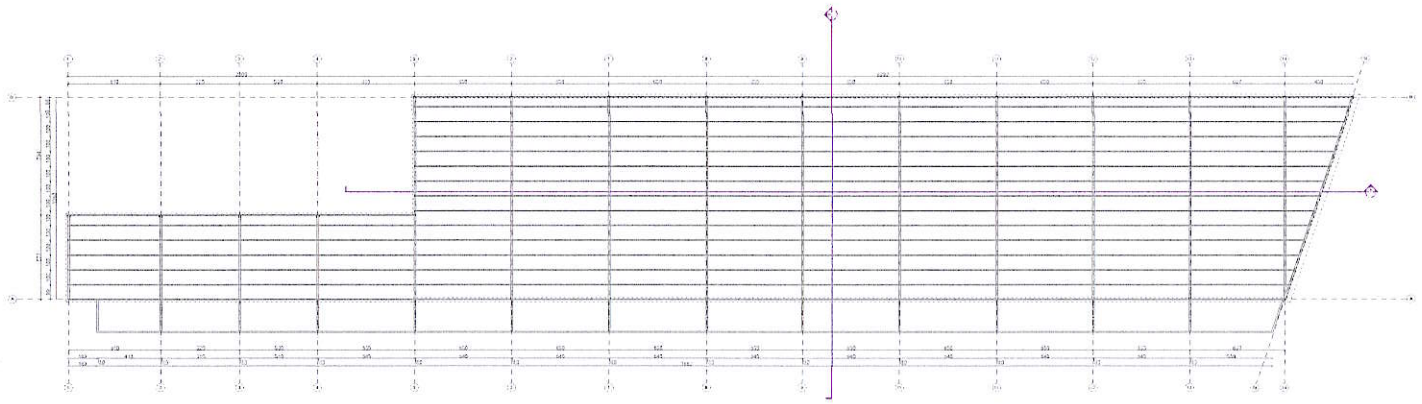
Објекат:
Пословни објекат (П+0)
трговина на к.п. 3139, 3144/1, 3144/2 и 3145 К.О. Рума

Пројекат:
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ
(ИДР)

Одговорни пројектант:
1-АРХИТЕКТУРА

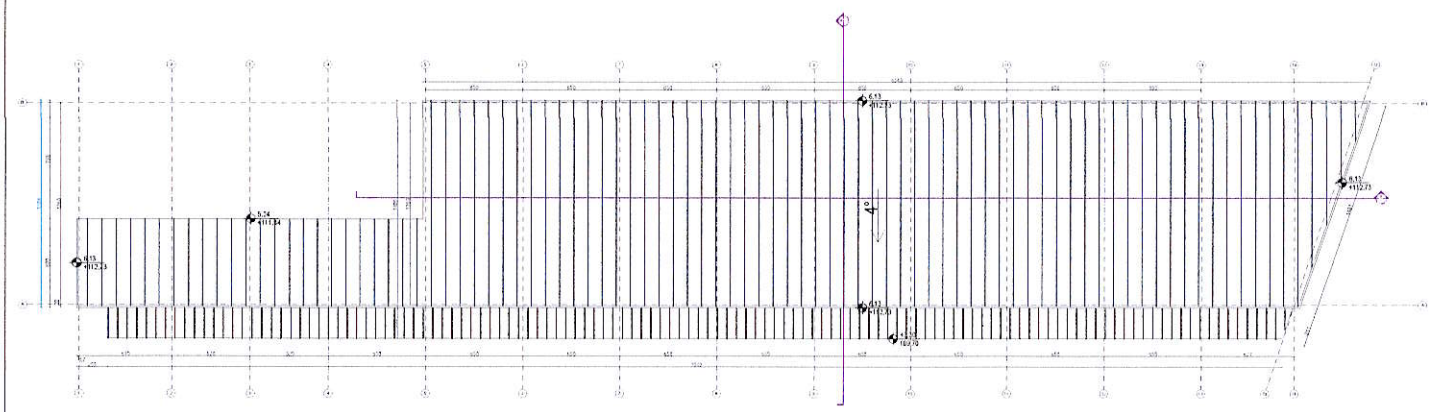
Назив цртежа:
ОСНОВА ПРИЗЕМЉА

Број пројекта:	Датум:	Размера:	Број цртежа:
ИДР-АР-13/25	Децембар 2025.	1:100	3



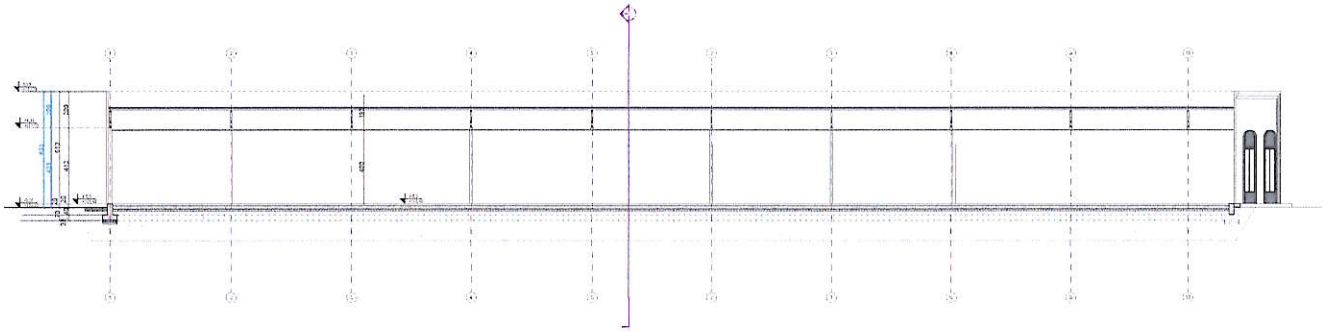
SMB PRO-ING DOO RUMA
Adresa: Aleksе Šantića 100, Ruma, SRB
E-mail: smb.pro.ing@gmail.com
Tel: 064/16-90-830

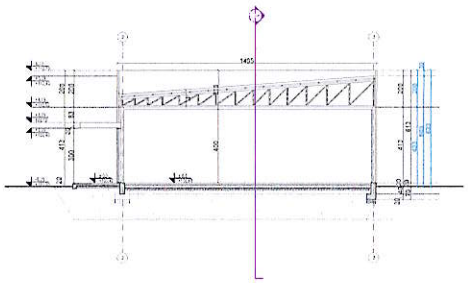
Odgovorni projektant: Marija M. Milivojević Dipl. inž. arh. 300 0098 15	Investitor: Dimitrović Živojin Ul. Glavna br. 225, Ruma
Projektant-saradnik:	Objekat: Poslovni objekat (Pi+P) trgovina na k.p. 3139, 3144/1, 3144/2 i 3145 K.O. Ruma
Projekat: IDEJNO REŠENJE (IDP)	
Odgovorni projektant: 1-ARHITEKTURA	Naziv crteža: OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE
Broj projekta: IDP-AP-13/25	Datum: Decembar 2025.
Razmera: 1:100	Broj crteža: 4



SMB PRO-ING DOO RUMA
Adresa: Aleksa Šantića 100, Ruma, SRB
E-mail: smb.pro.ing@gmail.com
Tel: 064/16-90-020

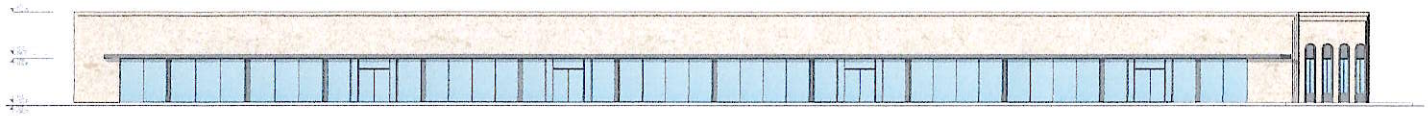
Одговорни пројектант: Марија М. Милићевић Дипл. инж. арх. бр.б 0203 15	Инвеститор: Дечатовић Живорад Ул. Главна бр. 225, Рума
Пројектант-сарадник:	Објекат: Пословни објекат (П+0) трговина на к.п. 3139, 3144/1, 3144/2 и 3145 К.О. Рума
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ИДР-I	
Одговорни пројектант: 1-АРХИТЕКТУРА	Назив цртежа: ОСНОВА КРОВНЕ РАВНИ
Број пројекта: ИДР-АР-13/25	Датум: Децембар 2025.
Размера: 1:200	Број цртежа: 5



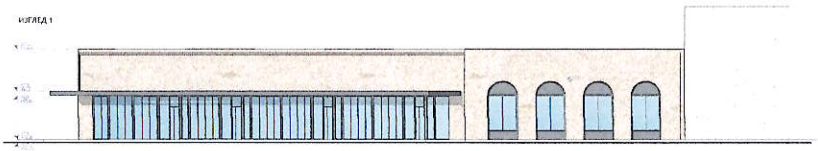


SMB PRO-ING DOO RUMA Adresa: Aleksе Šantića 100, Ruma, SRB E-mail: smb.pro.ing@gmail.com Tel: 064/16-90-830	
Одговорни пројектант: Марија М. Малиновић Дипл. инж. арх. 300 0290 15	Инвеститор: Дестовић Живорад Ул. Главна бр. 225, Рума
Пројектант-сарадник:	Објекат: Пословни објекат (П+0) трговина на к.п. 3139, 3144/1, 3144/2 и 3145 К.О. Рума
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)	
Одговорни пројектант: 1-АРХИТЕКТУРА	Назив цртежа: ПРЕСЕЦИ
Број пројекта: ИДР-АР-13/25 | Датум: Децембар 2025. | Размера: 1:200 | Број цртежа: 6	

ИЗГЛЕД 2



ИЗГЛЕД 1



ИЗГЛЕД 3

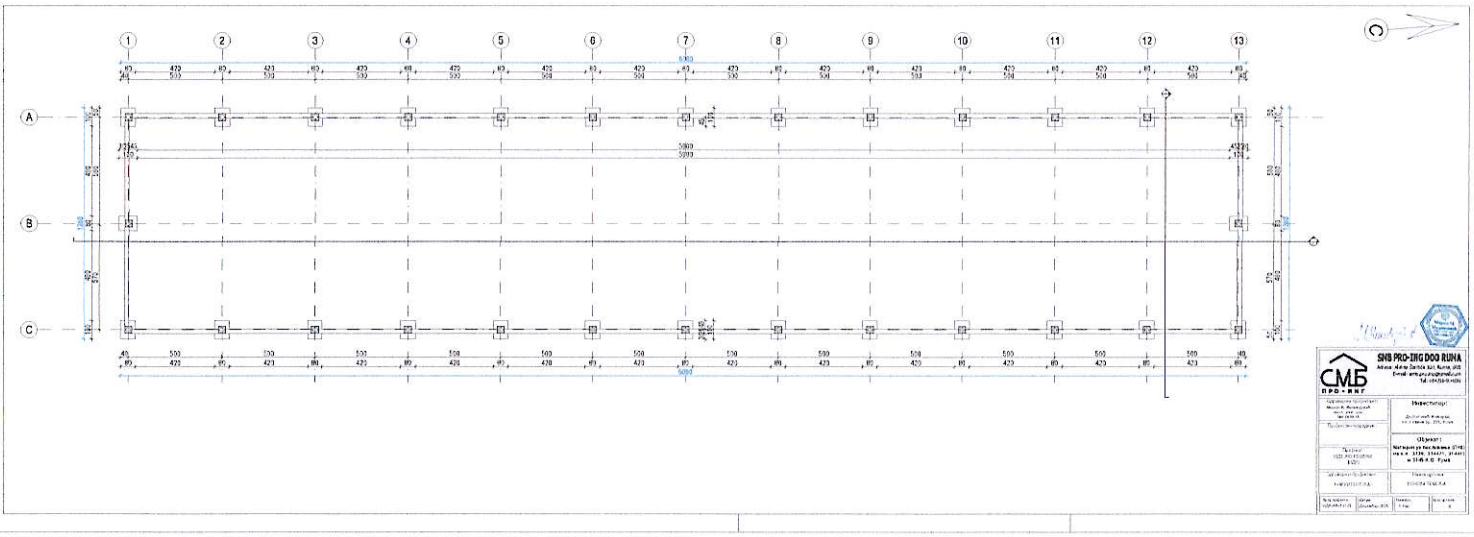


SMB PRO-ING DOO RUMA
Adresa: Aleksa Šantića 100, Ruma, SRB
E-mail: smb.pro.ing@gmail.com
Tel: 064/16-90-630

Одговорни пројектант: Марко М. Милошевић Инж. грађ. број 388 0898 15	Инвеститор: Дечановић Живорад Ул. Глишића бр. 225, Рума
Пројектант-сарадник:	Објекат: Пословни објекат (П+0) трговина на к.п. 3139, 3144/1, 3144/2 и 3145 К.О. Рума
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ИДР	
Одговорни пројектант: 1-АРХИТЕКТУРА	Назив цртежа: ИЗГЛЕДИ
Број пројекта: IDP-AP-137/25 / Датум: Децембар 2025 / Размера: 1:200 / Број цртежа: 7	

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

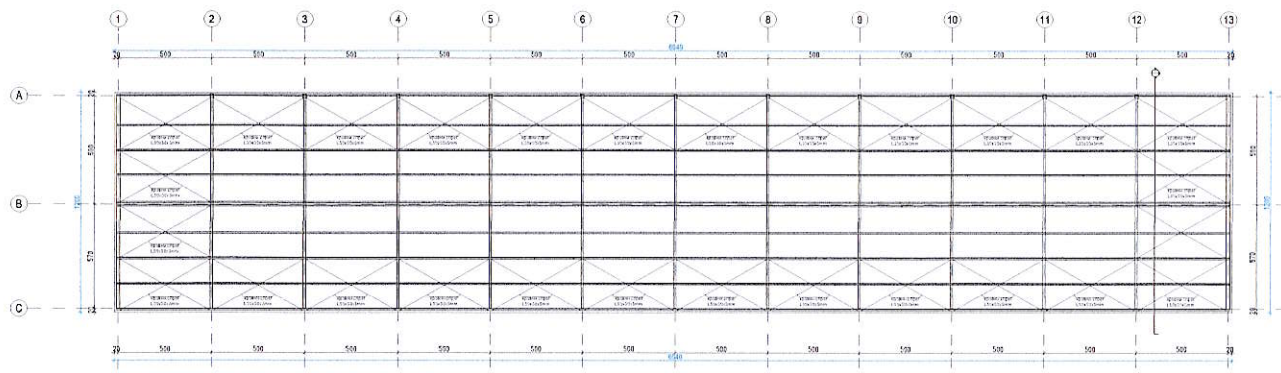
ПРАТЕЋИ МАГАЦИН (П+0)



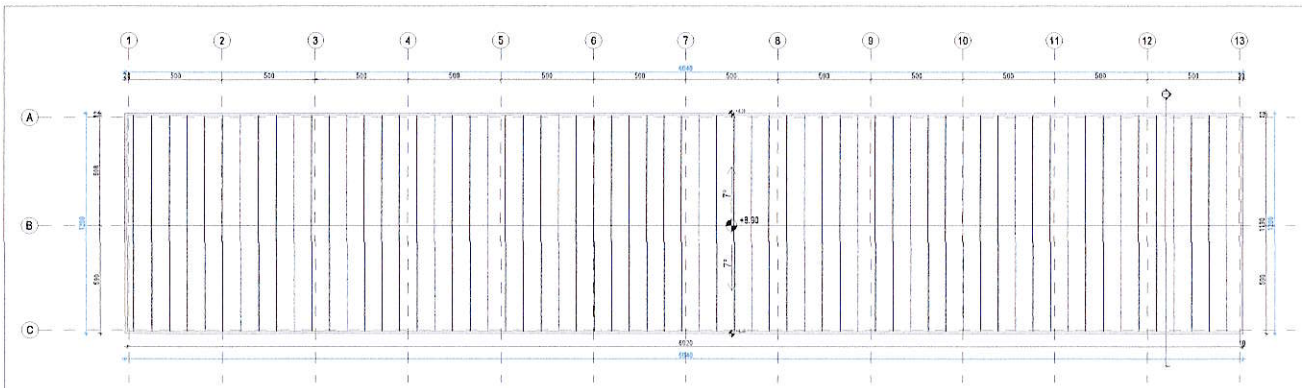
SNB PRO-ING DOO RUMA

Тип	Назив	Количина (m²)	Укупна површина једног елемента (m²)	Укупна површина елемената (m²)
1	Кровни	709,32	709,32	724,68
Збирна површина елемената				709,32
Укупна бруто површина елемената				724,68

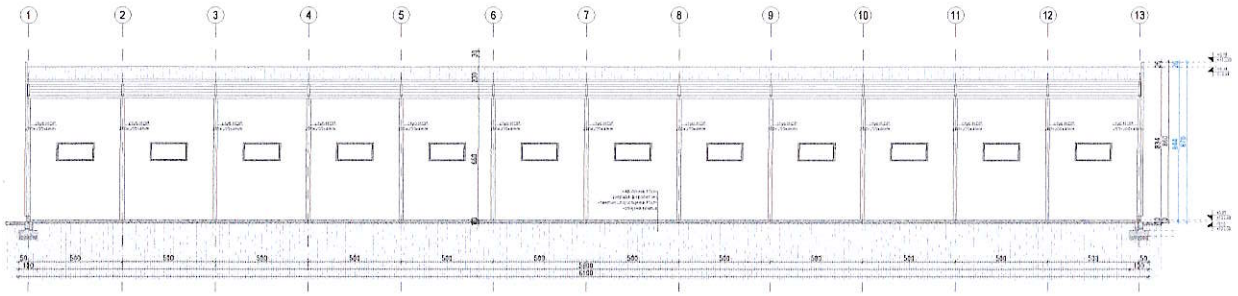
SNB PRO-ING DOO RUMA
Адреса: Жикице Јовића 113, Рума, 0022
E-mail: snb.pro.ing@gmail.com
Тел: 064/1814-814



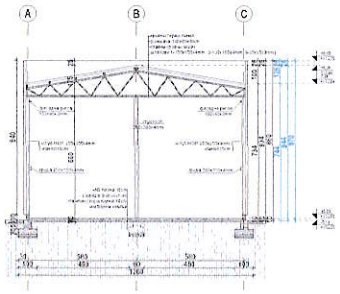
SMB PRO-ING DOO RUMA



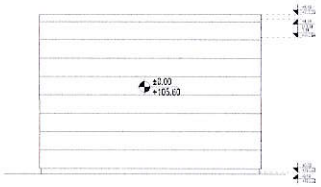
SMB PRO-ING DOO RUMA



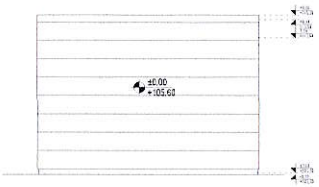
SMB PRO-ING DOO RUMA



ИЗГЛЕД 2

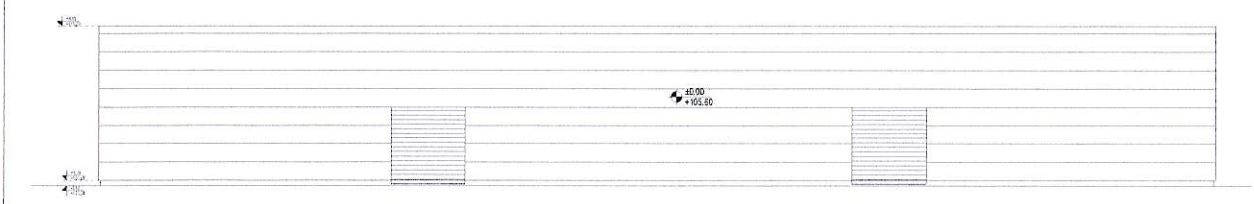


ИЗГЛЕД 4

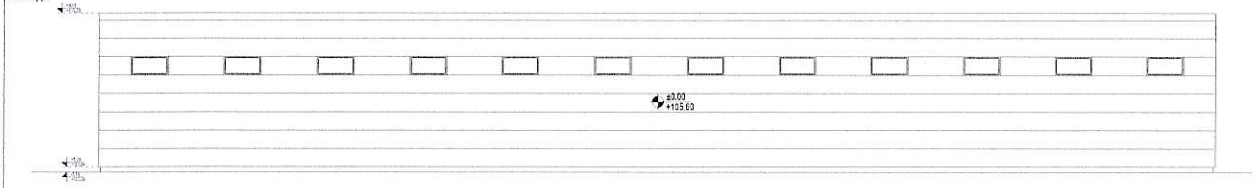


SMB PRO-ING DOO RUMA

ИЗГЛЕД 1



ИЗГЛЕД 3



SMB PRO-ING DOO RUMA

V

САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
Бр. 2581200-D.07.17-297522/2-26
22.09.2026 20... год.
11070 Београд - Нови Београд, Булевар уметности бр. 12

ПР-ЕНГ-01.16.a/03
8/95

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
Број 783/2026
РУМА 28.09 2026 год.

Огранак Електродистрибуција Рума
Рума , Индустријска 2А, 22400 Рума, тел.: 022/479-666 , факс: 022/471-581

Наш број: 2581200-D.07.17.-297522-26

Рума, 22.09.2026.

AAAE0577863610194

ДОО РАЂЕВАЦ РУМА
ГЛАВНА бр. 225
22400 РУМА

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за катастарску парцелу број 3139, 3144/1, 3144/2 и 3145, све КО Рума

Поводом вашег захтева број 2581200-D.07.17.-297522-26 од 10.07.2026. године, поднетог у име инвеститора ДОО РАЂЕВАЦ РУМА, РУМА, ГЛАВНА бр. 225, на основу члана 140. Закона о енергетици (Сл. гласник РС", бр. 145/2014, 95/2018 - др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон, 62/2023, 94/2024 и 109/2025 – др. закон), 8 и 8б Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и члана 9. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 87/23), издају се

УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

објекта: ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ТРГОВИНА (П+0) И МАГАЦИН УЗ ПОСЛОВАЊЕ (П+0), класификациони бројеви: Б 123001, 125221, бруто изграђена површина објекта 1.717,70 m^2 у Руми, парцела број 3139, 3144/1, 3144/2 и 3145, све КО Рума, укупна површина парцела 6.176,00 m^2.

Овим условима Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд (у даљем тексту: ЕДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Ови услови се могу користити за израду урбанистичког пројекта и издавања локацијских услова као услови за пројектовање и прикључење.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење бр. *ИДР-АР-13/25* од децембра 2025. год., копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, **издају се ови услови:**

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: 0,95

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта:

На лако приступачном месту на регулационој линији, обезбедити простор за смештај једног полиестерског ормана мерног места типа ПОММ-6. Димензије полиестерског ормана мерног места су: ПОММ-6: 1070 мм x 800 мм x 235 мм (висина x ширина x дубина).

На регулационој линији предметне парцеле се уграђује орман: ПОММ-6 - за мерење утрошене електричне енергије 4 пословна објекта и 1 магацина уз пословање. Предвидети место за монтажу КПК типа ЕВ-2П димензија 640 мм x 770 мм x 165 мм (ширина x висина x дубина).

Остали услови за извођење прикључка:
-Трајно одјавити и демонтирати постојеће трофазно бројило број 5917716, шифра мерног места 106000068767 из ОММ на предметној парцели и вратити у магацин ЕД РУМА.

-Обавеза странке је да обезбеди на регулационој линији предметне парцеле одоварајући простор за смештај КПК типа ЕВ-2П изнад које се уграђује ПОММ-6 на САБП-800.

-Постојећу КПК типа ЕВ-1П која се налази на регулационој линији предметне парцеле, је потребно трајно демонтирати, а све постојеће 1кV кабловске прикључне водове је потребно трајно увезати у нову КПК типа ЕВ-2П на новом САБП-800.

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 (РТ) 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 петожилни вод максималног пресека 16 mm^2 одговарајућег типа, уважавајући Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53/88 и 54/88 - испр. и "Сл. лист СРЈ", бр. 28/95). У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (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: типски прикључак - Г22

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: увод проводника инсталације објекта у мерни орман
Место везивања прикључка на систем: Нова КПК типа ЕВ-2П монтирана на регулационој линији предметне парцеле у улици Главна бр. 225 у Руми.

ТС: ТС 20/0,4кV "ЗМАЈ ЈОВИНА" Рума (обавезно проверити пре прикључења)
Извод: НН извод - ГЛАВНА НЕПАРНА КА ИРИШКОЈ (185-225) + КПК ГЛАВНА 185 (обавезно проверити пре прикључења)

Опис прикључка до мерног места:
Нов прикључни 1кV кабловски вод типа PP00-A 4x50 mm^2 од КПК типа ЕВ-2П до ОММ типа ПОММ-6.

Размештај мерних и заштитних уређаја:

РБ	Намена	Ком.	Макси-мална снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
1	МАГАЦИН	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
2	ЛОКАЛ	4	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
	Укупно ком:	5				

Опис мерног места:
Нов ПОММ-6 на САБП-800,за смештај максимално шест мерних уређаја и одговарајућих главних аутоматских осигурача, који се поставља на регулациону линију предметне парцеле.

Мерни уређај:
Бројила активне електричне енергије су двотарифна. Сва трофазна бројила су тросистемска, а начин прикључења је директан. Класа тачности бројила активне енергије је 2, опсега 5(10)->40 А. У нови орман мерног места ПОММ-6 на САБП-800 уградити ***ПЕТ трофазних мултифункционалних бројила активне енергије*** за директни прикључак (3x230/400V, класа 2, са интегрисаним уклопним сатом и релејним излазом тарифе, са ЛЦД дисплејом и могућношћу локалне комуникације и програмирања) такође мерни уређај мора бити опремљен за систем даљинског очитавања и управљања у складу са документом "Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја" важећом верзијом) и ***главне аутоматске осигураче номиналне струје од 25 А, за сва трофазна бројила,као што је наведено у горњој табели.***

Заштитни уређаји: ЗУДС - заштитни уређај диференцијане струје

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

3. Место испоруке електричне енергије

Место испоруке електричне енергије: мерни орман, иза мерног уређаја.

4. 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:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,

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.

5. Накнада за прикључење

Обрачун накнаде за прикључење извршен је у складу са Методологијом за одређивање трошкова прикључења на систем за пренос и дистрибуцију електричне енергије („Сл. гласник РС“, бр. 109/15), а у којој је дато детаљно образложење критеријума и начина одређивања трошкова прикључења објеката купаца на ДСЕЕ.

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1. Фиксни трошкови прикључка:	334.113,80РСД.
2. Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	96.458,55 РСД.
Укупно (без обрачунатог ПДВ):	430.572,35 РСД.

6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 90 дана по измирењу финансијских и других обавеза из Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд. Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

7. Захтев за прикључење

Захтев за прикључење упућује надлежни орган у име странке. Уз Захтев се доставља

документација из тачке 8.

По захтеву надлежног органа Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд издаје одобрење које је извршно даном доношења, а које садржи коначни обрачун трошкова прикључења.

Рок прикључења је 15 дана од дана подношења захтева надлежног органа ако су испуњени услови дефинисани овим документом.

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

Обавеза странке је да најкасније 10 дана по исходовању грађевинске дозволе поднесе захтев имаоцу јавног овлашћења за закључивање уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ.

Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ /Анексом уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење.

Документација потребна за прикључење објекта (доставља надлежни орган уз Захтев за прикључење):

1. Употребна дозвола, или потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем (стручни налаз) овлашћене организације о исправности инсталације;
2. Уговор о снабдевању електричном енергијом или Информација од изабраног снабдевача о склопљеном Уговору о снабдевању електричном енергијом;
3. Информација да је за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност;
4. Грађевинска дозвола.

9. Ови Услови имају важност 24 месеца уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.

10. Ови Услови обавезују Електродистрибуцију Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.

11. Значење појединих израза

Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између ЕДС и корисника система. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво ЕДС, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво корисника система. 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.

Директор огранка

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

М.П.

Доставити :

1. Наслову;
2. Служби за енергетику;
3. Писарници.

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

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

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

Т/р: 325-9500600056474-87 ОТП банка Србије А.Д. Н.Сад;
105-82008-94 АИК банка, 160-193379-96 Банка Интеса Београд

ПИБ 101341282 **Мат.бр.** 08099545

Дел. бр. 1211/1
Дана, 26.05.2026.год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА
Број 463/2026
РУМА 29 -05- 2026 год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ул.27 Октобра 7а
Рума

позив на бр.:371-2/2026

Предмет: Технички подаци и услови за потребе израде Урбанистичког пројекта – урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта – трговина и магацина уз пословање на к.п.бр.3139, 3144/2, 3142/2 и 3145 К.О.Рума (Наручилац : РАЂЕВАЦ ДОО РУМА из Руме, ул.Главна 225)

На основу Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде Урбанистичког пројекта – урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта – трговина и магацина уз пословање на к.п.бр.3139, 3144/2, 3142/2 и 3145 К.О.Рума, увидом у постојећу документацију, дајемо следеће услове и податке:

- На ситуацијама у прилогу дат је шематски приказ јавне водоводне и канализационе мреже на локацији Урбанистичког пројекта, тј.:
  - северном страном улице Главне, ближе тротоару, пружа се водоводна мрежа АЦ Ø100
  - колектор фекалне канализације ПВЦ Ø300, пружа се у северној банкини путног појаса улице Главна

- Постојећи објекти, у улици Главна бр.225 (к.п.бр.3139 к.о.Рума), имају регистрован прикључак на водоводну мрежу , у службеној евиденцији „Водовод-а“ Рума, на име предузећа РАЂЕВАЦ ДОО РУМА.
  Постојећи прикључак је профила Ø50 (са комбинованим водомером Ø50/3/4“) и води се у категорији привредних прикључака.

- Постојећи прикључак из претходне тачке може се користити за санитарне потребе за водом и потребе унутрашње хидрантске мреже планираних објеката. При овоме, обавезно је раздвајање захваћене количине, за сваки независан пословни простор (4 локала), уградњом засебних водомера Ø3/4“ у постојеће односно реконструисано водомерно окно на парцели корисника.

- Већи профил прикључка може се обезбедити повезивањем на водоводну мрежу АЦ Ø100, на северној страни улице Главна (уколико се то захтева хидрауличким прорачуном).
  - Прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектовати управно на уличну цев.

- Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, минималног светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему (за Ø3/4“ дим.1,00x1,00м, за Ø50 дим.1,50x2,20м, за Ø80 дим.1,50x2,50м).
  Шахт сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0 м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5 м. У шахт уградити водомере: за санитарну воду (за сваки пословни простор) и за хидрантску мрежу (уколико се укаже потреба за истом)

- Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.

- Изнад трасе прикључка водовода није дозвољено постављати приступне путеве а уколико се ово не може избећи пројектом предвидети постављање одговарајуће заштитне цеви односно обезбедити адекватну заштиту од механичког оштећења.

- Одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из планираних објекта извести зацевљеном мрежом до најближег шахта уличне фекалне канализације. У дворишту пословног објекта, непосредно иза регулационе линије, предвидети ревизионо окно на прикључку фекалне канализације.

- Прикључење подрумских и сутеренских просторија на канализациони систем дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.

- Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.

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

Обрадила

Неда Марђелошки, дипл.инж.грађ.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ВОДОВОД“ ПОПРИЧКИ ОДЛОЖЕНОШУ ЗРУМА

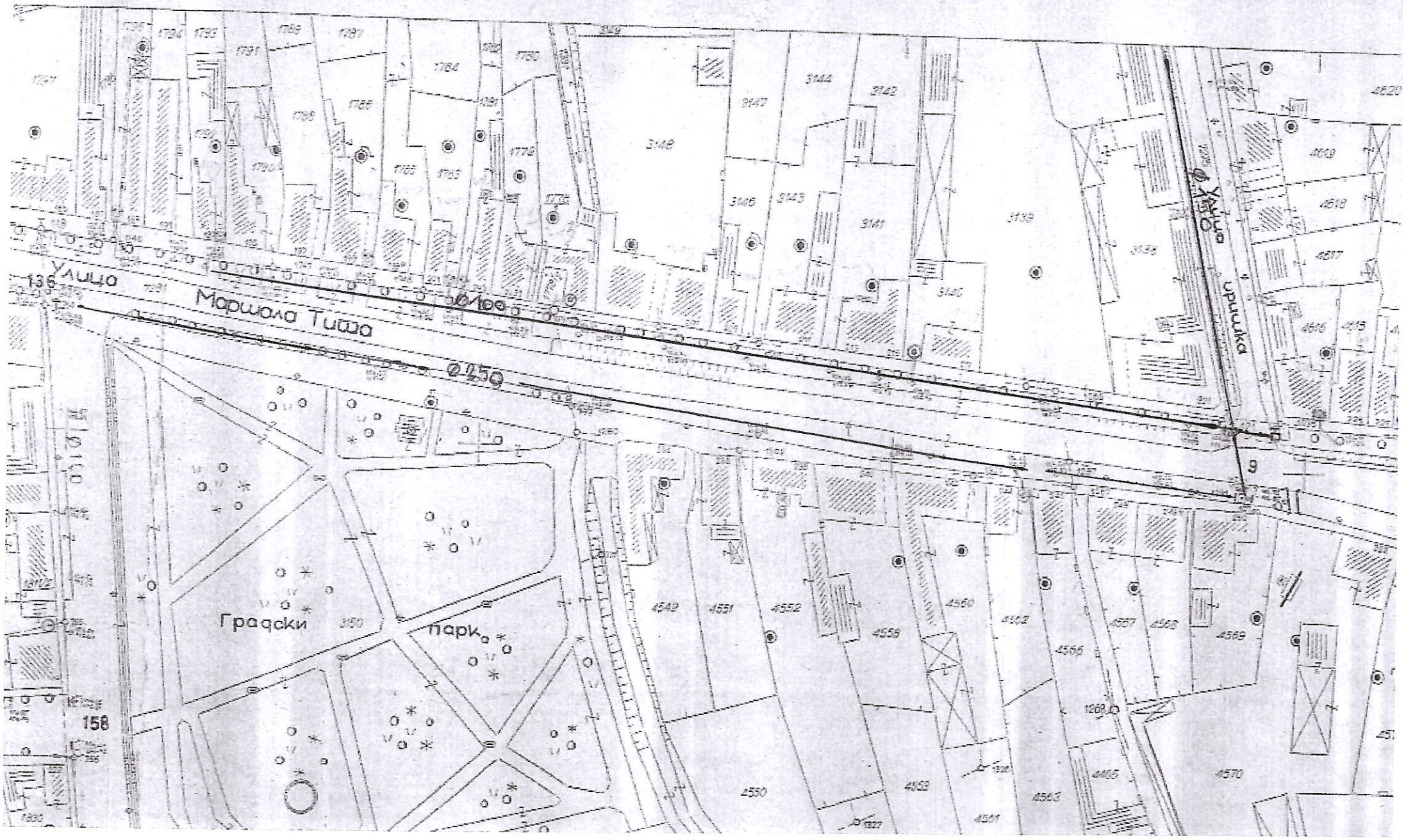
Директор

Снежана Бањац, дипл.хемичар


k.o.Ruma
Ulica Iriška
Ulica Glavna
vodovod AC Ø100
vodovod AC Ø250
fekalna kanal.PVC Ø300
F 100
F 250

К. о. РУМА

Детаљни





Izvedeno stanje fekalne kanalizacije sa kućnim priključcima u delu ul.Glavna

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 217-3383/26
Дана 13.05.2026. године
С Р Е М С К А М И Т Р О В И Ц А

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА
Број 427/2026
РУМА 20.05.2026 год.

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

ОБАВЕШТЕЊЕ

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - трговина на мало спратности П+0 и магацина у функцији пословног објекта спратности П+0 на кат. парц. бр. 3139, 3144/2, 3142/2 и 3145 к.о. Рума

Разматрајући Ваш захтев број: 371-3/2026 од 11.05.2026. године, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - трговина на мало спратности П+0 и магацина у функцији пословног објекта спратности П+0 на кат. парц. бр. 3139, 3144/2, 3142/2 и 3145 к.о. Рума, за потребе инвеститора „Рађевац“ ДОО, ул. Главна бр. 255, Рума, 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
Небојша Николић

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА
Број 823/2026
РУМА 12. 11. 2026 год.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:Д210- 215235/1-2026
ДАТУМ: 12.05.2026.
БРОЈ ИЗ ЛКРМ:39
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА
22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА
СЕКТОР ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ
27.октобра 7а, 22400 Рума

ПРЕДМЕТ: Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта-урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта -трговина и магацина уз пословање
ВЕЗА: 371-4/2026

Поступајући по вашем захтеву број: **317-4/2026** од 11.05.2026 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

Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта-урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта -трговина и магацина уз пословање, на катастарским парцелама број: 3145, 3144/2, 3142/2, 3139 К.О. Рума.

Инвеститор: Рађевац доо Рума, улица Главна бр. 225, Рума.

На предметној парцели бр. 3139 КО Рума, постоји изграђена подземна ЕКМ (електронска комуникациона мрежа), прикључни бакарни каблови за постојеће објекте.

У прилогу достављамо оријентациону ситуацију постојећих објеката електронске комуникационе мреже (ЕКМ) и то: подземне 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) у ул. Главна бр. 221.

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:

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 1хØ50mm 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 Р>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-х-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).

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

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

С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад

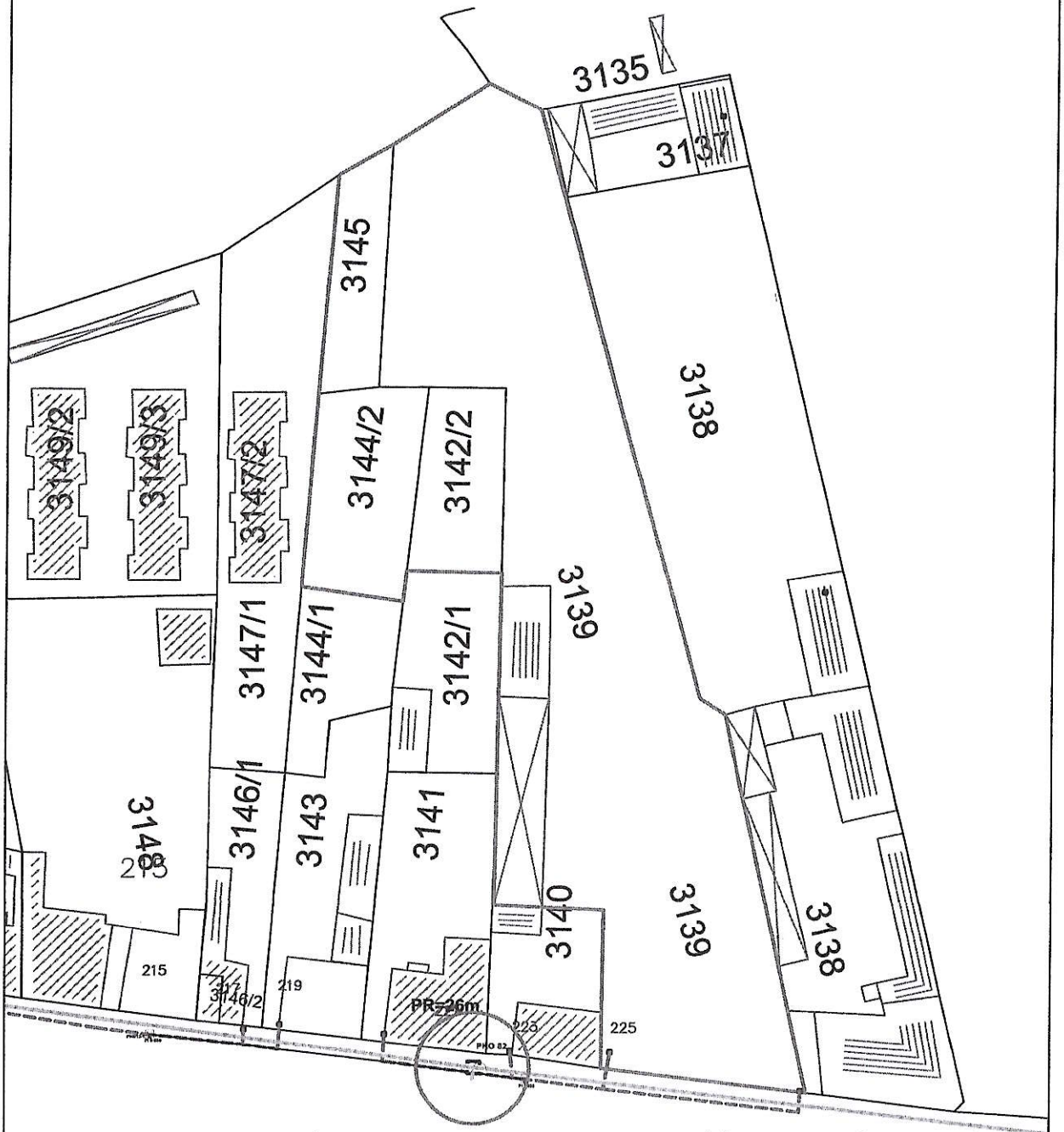
Александра Бурсаћ

Прилог:

- Ситуациони приказ .пдф

Generisano programom INOVA TeleCAD-GIS

	Naziv objekta:	Razmera:	List:
kom Srbija	UP za izgradnju poslovnog objekta -trgovina i magacina, Rađevac doo Ruma, Glavna br. 255 Ruma	1:1000	1



оријентациона тачка прикључења на оптичку/бакарну мрежу

---------- постојећи приводни бакарни каблови

податке дао Саша Војчанин тех. број услова:Д210-215235/1-2026 датум:12.05.2026

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА
А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума
Т: 022 430 726
E: office@planruma.rs
ПИБ: 112313132 МБ: 21648027
ТР: 160-6000000840963-33
ТР: 205-358821-34
www.planruma.rs
Сектор за изградњу

БРОЈ: 372-4-1/26

ДАНА: 11.06.2026.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА - СЕКТОР ЗА ИЗГРАДЊУ; Рума, 27 Октобра 7а, 22400 Рума као ималац јавних овлашћења по захтеву Израђивача Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума - сектор за урбанизам, број: 372-4-1/26 од 11.05.2026. год. за издавање сагласности и техничких услова за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонска разраде локације за изградњу пословног објекта - трговине Рађевац доо Рума улица Главна бр.255, Рума у складу са Законом о путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018 – др. закон и 92/2023 – др. закон) и Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) издаје:

САГЛАСНОСТ И ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

I) Израђивачу Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта - трговине Рађевац доо Рума улица Главна бр.255к.о. Рума у насељу Рума, "Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума" - сектор за урбанизам, Ул. 27. октобра 7а, Рума, издају се сагласност и технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта.

II) Достављена документација:

- Технички опис и графички прилог локације

III) Локација предметног прикључка

Прикључци на јавни пут:

-Колски и пешачки приступ прердметним објектима на парцелама к.п.3145, 3144/2, 3142/2 и 3139 к.о. Рума је обезбеђен из Главне улице к.п.7281 к.о. Рума.

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

- Из Главне улице улице на кп 7281 задржати постојећи саобраћајни прикључак ширине коловоза 6 м за улаз-излаз;
- инсталација, тј. потребно је прибавити положаје инсталација од комуналних предузећа и надлежних организација за управљање тим инсталацијама и податке о планираним инсталацијама;

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

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

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

Обрадио:

Небојша Костић, дипл.инж.грађ.

В.д. директорка:

Владислава Повић дипл.инж.грађ.

Јавно предузеће за дистрибуцију природног гаса ГАС-РУМА

Public Company for Natural Gas Distribution GAS-RUMA

22400 Рума, ЈНА 136

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

Наш знак / Our ref.: **20.56/1 од 12.5.2026.г.**
Ваш знак / Your ref.: **371-6/2026 од 11.5.2026. г.**
Телефони / Phones: **473 - 450**
Телефакс / Fax: **471 – 484**
Email: **office@gasruma.rs,**

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА
Број 770/26
РУМА 18-09 2026 год.

ЈП Урбанизам и изградња Рума
27.октобра 7а
Рума

САГЛАСНОСТ И ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

За потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта- трговина и магацина уз пословање, како следи:

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

а наведеним к.п. 3139, 3144/2, 3142/2 и 3145 К.О. Рума ЈП Гас-Рума нема својих инсталација.

КОНЦЕПЦИЈА ГАСИФИКАЦИЈЕ

Са дистрибутивне гасне мреже од 1 до 4bar која се налази у непосредној близини јужне границе к.п.3139 К.О. Рума могуће је снабдевање свих потрошача из категорије домаћинства, јавна потрошња, остале делатности који захтевају природни одорисани гас за потребе грејања, припреме хране, припреме топле санитарне воде и сл.

Ако се у даљем поступку Инвеститор определи за коришћење природног гаса неопходно је да се обрати ЈП Гас-Рума ради покретања процедуре изградње гасног прикључка и даље гасификације.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

Имајући у виду претходни став препоручљиво је одредити потенцијални гасни коридор паралелно линијском објекту те даље примењивати све релевантне одредбе ПРАВИЛНИКА О УСЛОВИМА ЗА НЕСМЕТАНУ И БЕЗБЕДНУ ДИСТРИБУЦИЈУ ПРИРОДНОГ ГАСА ГАСОВОДИМА ПРИТИСКА ДО 16 BAR ("Службени гласник РС ", бр. 86/2015 од 14.10.2015.године) важеће за гасоводе класе притиска од 1 до 4bar.

ТРОШКОВИ

Трошкове сагласности и техничких услова сноси инвеститор

РАЂЕВАЦ ДОО РУМА
Ул.Главна 225 Рума
ПИБ: 101341678
МБ: 08560242
Тел.063/396378 директор Деспотовић Живорад

обрадио
Горан Дражић, дипл. инж. маш.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ДИСТРИБУЦИЈУ ПРИРОДНОГ ГАСА "ГАС РУМА" РУМА

вд директора
Зоран Негословић, дипл. инж. ел.

доставити:
1. наслову
2. архиви

5 НЕЗ1

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Број: 317-07/2026-67-4
Датум: 19.05.2026. године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊУ
Број 436/2026
РУМА 21. 05. 2026 год.

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 107. став 1. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94, 24/2001 и 99/2011), по захтеву број 371-7/2026 од 11.05.2026. године Јавног предузећа "УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА" Рума из Руме, улица 27. Октобра број 7а, у име Наручиоца пројекта "РАЂЕВАЦ" Д.О.О. Рума из Руме, улица Главна број 255, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу пословног објекта – трговине на мало и припадајућег магацина на катастарским парцелама број 3139, 3144/2, 3142/2 и 3145 К.О. Рума у Руми, утврђује следеће

УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА – ТРГОВИНЕ НА МАЛО И ПРИПАДАЈУЋЕГ МАГАЦИНА НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 3139, 3144/2, 3142/2 И 3145 К.О. РУМА У РУМИ

Предметна локација се налази у Руми, на катастарским парцелама број 3139, 3144/2, 3142/2 и 3145 К.О. Рума, са јужне стране има директан приступ улици Главна. m². На парцели 3139 (површине 4877 m²) налази се осам објеката и сви ће бити уклоњени. На парцели 3144/2 (површине 541 m²) нема изграђеног објеката. На парцели 3142/2 (површине 421 m²) нема изграђеног објеката. На парцели 3145 (површине 337 m²) нема изграђеног објеката. У уличном коридору изведена је сва неопходна комунална инфраструктура.

Урбанистичким пројектом је предвиђена изградња пословног објекта – трговине на мало и припадајућег магацина спратности П+0 са 4 локала.. Сваки локал поседује продајни простор, тоалет и оставу. Предвиђена претежна делатност је трговина грађевинског материјала, прозора керамике и сл. Улаз у локалле је са дворишне стране објекта. Максималне димензије трговине су 14.05x63.49 m, површине 859.08 m². Магацински објекат је спратности П+0 димензија 12x60,40 m, површине 724.80 m². У оквиру предметне локације предвиђена је саобраћајница за колски (ширине 6 m) и пешачки (ширине 2.4 m-наткривено) приступ са платоом за манипулацију возила хитних служби у случају нужде као и 24 паркинг места.

Увидом у документацију овог Завода констатовано је да објекти који се руше не налазе у статусу непокретног културног добра као и добра под претходном заштитом или добра које ужива претходну заштиту

архитектонског наслеђа, а у смислу члана 29. и 34. Закона о културном наслеђу. На предметном подручју нису констатовани локалитети са археолошким садржајем, стога се утврђују општи услови и мере заштите. Приликом извођења земљаних радова на изградњи објеката или инфраструктурних садржаја обавезан је константан археолошки надзор.

Услови и мере заштите

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

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

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

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

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

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

Обрађивачи: Б Л
А Ш

в. д. Директора
Нина Пејић

Доставити:
-Јавном предузећу "УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА"
Рума из Руме, улица 27. Октзобра број 7а;
-"РАЂЕВАЦ" Д.О.О. Рума из Руме, улица Главна број 255;
-документацији;
-архиви.

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

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА
Број 740/2026
РУМА 11.09. 2026 год.

Број: 6754

Рума, 10.09.2026.

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

На основу Вашег захтева 718-8/2026 запримљеног под бројем 6719 од 09.09.2026. за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу помоћног објекта – приручног магацина уз пословање у Руми на к.п. бр. 6796 КО Рума, инвеститора Горана Мићића из Руме, улица Владимира Назора бр. 86м, можемо вас обавестити о следећем:

Јавно предузеће „Комуналац“ у Руми, у могућности је да организовано износи комунални отпад са наведене локације. Да би се омогућило редовно изношење комуналног отпада са локације, која ће се опремати у складу са Вашим захтевом, потребно је да се предвиди простор за смештај довољног броја контејнера од 1,1 м^3, у близини излаза на локалну саобраћајницу. Капацитет контејнера треба да буде такав да задовољи динамику од максимално једног пражњења недељно. 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) видом 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.