



www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

T: 022 430 726

E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 **МБ:** 21648027

ТР: 160-6000000840963-33

ТР: 205-358821-34

УП бр. 1/6-8/25

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО-СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У УЛИЦИ
ГЛАВНОЈ У РУМИ

на к.п. бр.402 к.о. Рума са саобраћајним
прикључком на к.п. бр. 7281 (ул. Главна) к.о. Рума

Рума, октобар 2025.год.



www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

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

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

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО-СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У УЛИЦИ
ГЛАВНОЈ У РУМИ

на к.п. бр.402 к.о. Рума са саобраћајним
прикључком на к.п. бр. 7281 (ул. Главна) к.о. Рума

ИНВЕСТИТОР : Марјановић Нинко и Добројевић Сани
Ул. Главна 44, Рума

ИЗРАЂИВАЧ : ЈП „Урбанизам и изградња Рума“

ДИРЕКТОРКА: ВЛАДИСЛАВА ПОВИЋ, дипл.инж.грађ.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: СТЕФАН БОШКОВИЋ, мастер инж.арх.

САРАДНИЦИ: ПЕТАР УНТЕРБЕРГЕР дипл. Инж. Саобр.
АЛЕКСАНДРА ГИГОВ мастер Инж. Урб.

ОВЕРАВА: ОПШТИНСКА УПРАВА РУМА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

ШЕФ ОДЕЉЕЊА:

Љиљана Ђукић Ковачевић, дипл.правник

САДРЖАЈ:

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење о регистрацији јавног предузећа
- Решење о именовану одговорног урбанисте
- Копија лиценце за одговорног урбанисту
- Потврда о важењу лиценце
- Изјава одговорног урбанисте

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

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

III ПРИЛОЗИ

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

IV ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

- | | |
|---------------|---|
| Лист 1 | ИЗВОД ИЗ ПЛАНА |
| Лист 2 | ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ |
| Лист 3 | СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПАРТЕРНОГ РЕШЕЊА |
| Лист 4 | РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ |
| Лист 5 | ПРИКАЗ САОБРАЋАЈА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ |

V САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

VI ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000183229699

БД 3295/2021

Датум, 20.01.2021. године

Београд

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

Име и презиме: Јелена Бркљач

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

са следећим подацима:

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

Регистарски број/Матични број: 21648027

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 112313132

Правна форма: Јавно предузеће

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

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 360.981.870,00 RSD

Уплаћен: 360.981.870,00 RSD

Неновчани капитал
Уписан: 2.186.000,00 RSD
Унет: 2.186.000,00 RSD



Подаци о члановима:

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

Законски (статутарни) заступници:

Физичка лица:

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

Надзорни одбор:

Председник надзорног одбора:

- Име и презиме: Слободан Станић
ЈМБГ: 1709959880053

Чланови надзорног одбора:

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

Забележбе:

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

Датум оснивачког акта: 18.12.2020 године

Адреса за пријем електронске поште: ipurbiputevi@gmail.com

Регистрација документа:

Уписује се:

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

Образложење

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

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти могу обавезно да уносе обавезу на интернет страници у складу са поднетим документима



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 93494/2022

Дана, 26.10.2022. године
Београд



5000206993804

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
УПРАВА ЗА ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ
Број 1016/82
РУМА 28. 10. 2022 год.

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

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

Промена пословног имена:

Брише се:

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Уписује се:

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Образложење

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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


РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 93490/2022

Дана, 26.10.2022. године
Београд

Број 1065/22
РУМА 28.10.2022 год.



5000206994634

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

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

Промена надзорног одбора:

Председник надзорног одбора:

Брише се:

Име и презиме: Слободан Станић

ЈМБГ: 1709959880053

Уписује се:

Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

ЈМБГ: 1805981885009

Пол: женски

Чланови надзорног одбора:

Брише се:

- Име и презиме: Слободан Станић

ЈМБГ: 1709959880053

Уписује се:

- Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

ЈМБГ: 1805981885009

Пол: женски

Образложење

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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





Регистар привредних субјеката
Агенција за привредне регистре

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА
Број 117/23
РУМА 21.02.23 ГОД.



5000211915754

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

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

Промена скраћеног пословног имена:

Уписује се:

ЈП Урбанизам и изградња Рума

Промена датума статута:

Уписује се:

23.01.2023. године

Промена датума оснивачког акта:

Брише се:

18.12.2020. године

Уписује се:

30.01.2023. године

Промена надзорног одбора:

Председник надзорног одбора:

Брише се:

Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

Пол: Женски

ЈМБГ: 1805981885009

Уписује се:

Име и презиме: Никола Ђуричић
Пол: Мушки
ЈМБГ: 0306986710231

Чланови надзорног одбора:

Брише се:

- Име и презиме: Наташа Станић
Пол: Женски
ЈМБГ: 1204968885047

Уписује се:

- Име и презиме: Ивана Рушпај
Пол: Женски
ЈМБГ: 0710986885010

Промена чланова:

Уписује се:

- Пословно име: Општина Irig
Регистарски / Матични број: 08032165
Новчани улог
Уписан: 180.490,94 RSD
Уплаћен: 180.490,94 RSD, на дан 30.12.2022
Удео: 0,050000000000%

Промена удела чланова:

- Пословно име: Општина Ruma
Регистарски / Матични број: 08026106
Брише се:
Удео 100,00000000%
Уписује се:
Удео 99,95000000%

Промена основног капитала:

Уписује се:

Новчани капитал

Уписан: 180.490,94 RSD
Уплаћен: 180.490,94 RSD, на дан 30.12.2022

Регистрација документа:

Уписује се:

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

Образложење

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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


РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број: 831/25
РУМА, 11. 09. 25 год.

Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 003377326 2025 14810 006 000 016 012
Датум: 06.08.2025.г.
Немањина 22-26, Београд

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон), и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА, из Руме, улица Двадесетседмог Октобра број 7А, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I **„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА“**, из Руме, улица Двадесетседмог Октобра број 7А, матични број: 21648027, ПИБ: 112313132, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II **„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА“**, из Руме, улица Двадесетседмог Октобра број 7А, матични број: 21648027, ПИБ: 112313132 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „Б категорија“, број лиценце: 020Б02/25 за израду просторног плана подручја посебне намене, просторног плана јединице локалне самоуправе, генералног урбанистичког плана, плана генералне регулације, плана детаљне регулације и урбанистичко-техничких докумената.
- IV Трошкове поступка у износу од 816.481,00 динара сноси **„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА“**.
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект **„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА“**, из Руме, улица Двадесетседмог Октобра број 7А, матични број: 21648027, ПИБ: 112313132, поднео је, дана

17.06.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Б категорија“, а потом и допуну захтева дана 15.07.2025. године и дана 30.07.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упис у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 31.07.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију решења о регистрацији привредног субјекта и решења о промени података Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**22 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**10 лица**),
4. Доказ о радном статусу за **10** запослених/радно ангажованих лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом просторног планера, лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Б категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. **„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА“**, из Руме, улица Двдесетседмог Октобра број 7А, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 21648027, ПИБ: 112313132, шифра и назив делатности: 7111- Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **9 лица са стеченим високим образовањем** на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ESPB, **одговарајуће струке** (инжењери архитектуре, грађевинарства, геодезије, саобраћаја и пејзажне архитектуре), и
 - **8 лица са личном лиценцом**, од којих **2 лица** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**, **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02-02** и активном лиценцом просторног планера ознаке **ПП 01-02**, **1 лице** са активном лиценцом архитекте урбанисте за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области архитектуара ознаке **УП 02**, **1 лице** са активном геодетском лиценцом првог реда, **1 лице** са активном лиценцом одговорног пројектанта и одговорног извођача радова и **2 лица** са активном лиценцом одговорног извођача радова;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **816.481,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању

Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Б категорија“ подносиоцу захтева „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА“, из Руме, улица Двдесетседмог Октобра број 7А, матични број: 21648027, ПИБ: 112313132.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.



Достављено:

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



www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

Т: 022 430 726

Е: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027

ТР: 160-6000000840963-33

ТР: 205-358821-34

Број : 559-2/2025

Рума, 02.07.2025.године

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

РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

- **УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО-СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА – ПЕТ КЛИНИКЕ И ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА - ГАРАЖЕ, НА К.П. 402 К.О. РУМА СА САОБРАЋАЈНИМ ПРИКЉУЧКОМ НА К.П. 7281**



В.Д. ДИРЕКТОРКА

Vladislava Pović
Владислава Повић, дипл. инж. грађ.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

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

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

РЕШЕЊЕ

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

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

Образложење

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

МИНИСТАР ЗА ЈАВНА УЛАГАЊА



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



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

ПОТВРДУ

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

221A 008 25

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

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

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



**Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије**

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.



www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

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

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

Сектор за урбанистичко планирање

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду урбанистичког пројекта бр. 1/6-8/25 – Урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу Пословно-стамбеног објекта - у улици Главној у Руми, на к.п. 402 к.о. Рума, са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 7281 (ул. Главна) к.о. Рума,

Стефан Бошковић, мастер инж. Арх.

Број лиценце 221А 008 25

Изјављујем да је урбанистички пројекат - Урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу Пословно-стамбеног објекта - у улици Главној у Руми, на к.п. 402 к.о. Рума, са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 7281 (ул. Главна) к.о. Рума, израђен у складу са:

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

Одговорни урбаниста:

Стефан Бошковић, мастер. Инж.арх.

Број лиценце:

221А 008 25

Печат фирме:

Потпис:

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

За потребе изградње ПОСЛОВНО-СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У УЛИЦИ ГЛАВНОЈ У РУМИ, на к.п. 402 к.о. РУМА, инвеститори Марјановић Нинко и Добројевић Сани из Руме, Улица Главна бр. 44, поднели су захтев за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде.

Увидом у приложену документацију, затим увидом у планску документацију и стварно стање на терену, ЈП "Урбанизам и изградња Рума" је приступио изради Урбанистичког пројекта - УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО-СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У УЛИЦИ ГЛАВНОЈ У РУМИ, на к.п. 402 к.о. РУМА, са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 7281 (ул. Главна) К.О. Рума

Постојеће стање:

Према увиду у катастар непокретности к.п. 402 К.О. Рума налази се 1 објекат, Објекат бр.1 – главни стамбени објекат површине 167м², који се уклаза кроз пројекат припремних радова.

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др.закон и 9/2020, 52/2021 и 62/2023),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС", бр.32/2019),
- План генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема, бр.32/2021, 2/2023 и 9/2024 и 7/2025).

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом обухваћена је к.п. бр. 402 К.О. Рума као и делопарцела к.п. 7281 К.О. Рума на којој се налази саобраћајни прикључак.

Укупна површина обухвата урбанистичког пројекта је 9а 17м², и то 6а 33м² под грађевинским парцелама а остатак као део коридора улице Главне.

Опис границе обухвата УП-а:

Граница почиње у тачки Т-1, управно на севеороисточни угао к.п. 402 К.О. Рума, на северној граници саобраћајнице улице Главне. Из описане тачке граница обухвата креће ка југу и тачки Т2, тј. североисточном темену к.п. 402 К.О. Рума, одакле наставља у правцу југа и тачке Т3 која се налази на источној граници поменуте парцеле, на месту где се југозападни угао објекта са суседне парцеле наслања на границу предметне парцеле К.О. Рума, и продужава даље ка југу односно темену Т4, на југоситочном темену предметне парцеле к.п. 420 К.О.

Рума. Из тачке Т4 граница обухвата креће ка западу и јужном границом предметне парцеле долази у до југозападног темена и тачке Т5, одакле креће ка северу, уз западну границу парцеле до северозападног темена парцеле и тачке Т6, одакле наставља ка северу, правцем западне граице где са северном границом саобраћајнице улице Главне формира тачку Т6, из које обухват, пратећи северну линију коловоза долази у почетну тачку Т1.

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

- К.п. бр.402, укупне површине ба 33м², уписана у лист непокретности 418 К.О. Рума. У катастру непокретности на парцели постоји евидентиран један објекат – породична стамбена зграда коју је потребно уклонити кроз пројекат припремних радова

- Део к.п. бр. 7281 (површина у обухвату плана - 2а 84м²), уписана у лист непокретности број 3325- Улица Главна.

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА

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

Правила и услови на парцелама које припадају блоку 1-2-1 утврђују се директно из Плана Генералне регулације, осим за сложеније и обимније садржаје за које је потребна израда Урбанистичког пројекта архитектонске разраде.

Под породичном стамбеном изградњом, подразумева се изградња једног стамбеног објекта на грађевинској парцели, који садржи максимално 2 стамбене јединице (стана), за потребе породичног домаћинства, односно за потребе генерацијске поделе породице, као и нестамбених објеката по потреби а према условима парцеле.

Врста и намена објекта који се могу градити на грађевинској парцели

На грађевинској парцели породичног становања могу се градити:

*- главни објекти: породични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање и **чисто пословни објекти,***

- други објекти: објекти компатибилне намене (објекти за заштиту деце и одраслих, здравствене ординације)

- помоћни објекти уз становање или пословање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.,

- економски објекти и објекти уз њих: пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини и др.

• Основна јединица на грађевинској парцели је породични стамбени објекат, са једним станом, с подразумевајућим стамбеним и помоћним просторијама.

• Породични стамбени објекат може да садржи макс. 2 стамбене јединице на парцели.

*• **Максималан број пословних функционалних јединица на парцели је укупно две пословне јединице.***

- Код објеката који садрже и становање и пословање максималан број стамбених јединица је две стамбене јединице и две пословне јединице на парцели.
- **Пословни објекти на парцели ван стамбеног објекта могу бити различитих намена, величине, садржаја и техничких карактеристика према прописима за одговарајућу делатност, као и према условима за одређену зону односно локацију.**

Пословне делатности у оквиру породичног становања

- Породично становање подразумева одговарајући просторни стандард, аутономност, комфор, мир, односно висок квалитет живљења.
- У зонама, потезима и на парцелама породичног становања наставиће се тренд увођења различитих радних односно пословних делатности, првенствено за опслуживање становника и примерених становању.
- **Дозвољене делатности из области: трговине (мешовите или уникатне робе, изложбени салони специфичне робе високог естетског нивоа и сл.), туризма, угоститељства, услужног занатства (мање занатске радионице), здравства (апотеке за људске потребе, биљне аптеке, стоматолошке или друге медицинске ординације мањег капацитета), културе и разоноде (галерије, читаонице, атељеи, уметничке радионице...), администрације (банке, бирои, агенције и сл.) и разне врсте услуга (агенције, фризерски и козметички салони, теретане, фитнес центри, дечије играонице, и сл.).**
- **Основни услов је да за планирану делатност морају да постоје просторни услови у објекту (новом, реконструисаном, адаптираном) односно на парцели, могућност прикључења односно обезбеђења инфраструктуре и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.**
- Радни односно пословни простори у оквиру стамбеног објекта морају да буду технички и функционално одвојени од стамбеног простора и да задовоље нормативе, техничке, санитарне и друге посебне услове за обављање појединих делатности.
- **При пројектовању и изградњи пословних објеката подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности.**

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

- Главни објект се предњом фасадом поставља на предњу грађевинску линију.
- **Сви објекти на парцели, главни и други пратећи и помоћни објекти, постављају се унутар површине ограничене грађевинским линијама.**
- Предња грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом (уколико је више од 50% објеката у блоку постављено на регулациону линију), да буде увучена 3,0m или 6m у односу на регулацију. На постојећим изграђеним парцелама код реконструкције и доградње задржава се постојећа грађевинска линија.
- **Објекти који у подземној или приземној етажи садрже гаражу или пословни простор (када је улаз у гаражу планиран са улице), по правилу се постављају на 6,00 m од регулационе линије.**
- У односу на бочне суседне парцеле, нови стамбени и други објекти се постављају на парцели по правилу (ритму) у одређеним зонама/блоковима, односно уличним потезима.
- Нове стамбене зграде постављају се према ближем бочном суседу на мин. 0,50, од заједничке границе парцеле, а према даљем суседу најмање 3,00 m, односно мора се обезбедити колски пролаз у дубину парцеле.
- За све објекте важи услов да објекти или истурени делови објеката на парцели не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

- На постојећим изграђеним грађевинским парцелама задржава се постојећи колски пролаз, код реконструкције и доградње објеката.
- **Пословни објекти се постављају према ближем бочном суседу на мин.1,0м од заједничке границе парцеле, а према даљем суседу најмање 3,0м. (за стамбене објекте ове вредности износе 0,5м и 3.0м)**
- Помоћни објекти који се граде у дну парцеле постављају се на растојању од 0,5м од границе бочних суседа или на граници са суседом (уз сагласност суседа), у изграђеним зонама традиционалног низа није потребна сагласност суседа.
- **Уколико се помоћни објекат не планира у дну парцеле, неопходно је од једног суседа обезбедити колски пролаз у дубину парцеле, ширине мин. 3,5м.**
- **Задња грађевинска линија пословних објеката се утврђује на растојању од 1,0м, помоћних 0,5м од границе са суседом или на граници са суседом.**

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

- Размак између сопственог и суседних стамбених објеката треба да буде најмање 3,5м. Код постојећих објеката постојећи размак се задржава код извођења радова реконструкције и доградње.
- Удаљеност главног од другог објекта уз главни објекат је најмање 3,0м.
- Пратећи (помоћни) објекти уз становање и пословање могу бити изграђени и уз главни објекат уколико су задовољени санитарни и други технички услови.
- Удаљеност економског објекта од главног објекта на парцели (стамбеног, стамбено пословног) као и од пратећег пословног објекта не може бити мања од 15,0м.

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

- **Индекс заузетости за изградњу слободностојећих, двојних и објеката у низу је макс. 50%, код (полу) атријумских макс. 70%.**
- **Индекс изграђености на једној стамбеној грађевинској парцели може да буде макс. 1,6, код атријумских до 2,1.**

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

- Засебни пословни (радни) објекти могу бити макс. спратности П+1.
- Извођење подрума или сутерена могуће је у свим објектима где не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- **Висина чисто пословних објеката макс. 9,0.**
- **Приликом градње објеката неопходно је примењивати стандардне светле висине спратних етажа (2,40-2,70м, изузетно и више), а за пословне (радне) просторије према прописима за одговарајућу делатност (начелно не испод 3,00 м).**
- **Нестандардна висина објекта је у случају примене нестандартних светлних висина етажа и комбинације етажа: високо приземље, међуспрат, галерија, поткровље, мансарда.**
- **Ограничења и други услови висине објекта или других елемената објекта утврђују се планом разраде, као и у појединим случајевима из техничких или других разлога, посебно ако се заклања визура или осунчање суседних објеката или ако се ради о уличним потезима с објектима традиционалног низа.**

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

- помоћни објекти: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.,

- економски објекти и објекти уз њих: пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини и објекти намењени исхрани стоке и др.

- Пословни (радни) објекти на парцели ван стамбеног објекта могу бити: различите занатске радионице, магацини и други објекти и простори везани за делатност, као и пословни објекти различитих других намена.

- Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат или може бити постављен на исту предњу грађевинску линију уз обавезно поштовање услова одмицања објеката на сопственој и на суседним парцелама.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

- Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле.

- Колски приступ објекту (објектима) односно парцели са јавног простора односно од уличног коловоза, обезбеђује се приступним путем или мостићем-“ћупријом” преко уличног канала и његовим зацевљењем, ширине начелно 3,00 м, или на други начин према посебним условима, зависно од карактеристика улице.

- Приступ дубини парцеле обезбеђује се пролазом поред објекта ширине мин. 3,00 м или кроз надкривени колски пролаз (“ајнфорт”) 3,50 м, висине 4,00 м, код објеката у савременом низу кроз “ајнфорт” или кроз пролазну гаражу у оквиру објекта.

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

- Подземне гараже се не урачунавају у индекс изграђености, односно заузетости.

- Уколико се у оквиру стамбеног објекта односно парцеле налази пословни простор у коме се обавља делатност са сталним контактом са корисницима, може се :

- у уличном простору, у ширини парцеле, одобрити изградња манипулативног или паркинг простора за потребе корисника, уколико тај простор није уређен или планиран за другу намену,

- у предњем делу парцеле, испред повученог стамбеног објекта, одобрити паркинг простор за потребе корисника.

- Јавни простор се не може користити за обављање делатности, складиштење материјала, нити за паркирање тешких возила и машина и сл., него се за ту сврху користи простор сопствене парцеле уколико за то постоје услови.

- Препоруком норматива за паркирање путничких возила за градске садржаје из Плана генералне регулације Руме, предлаже се да је за пословне објекте неопходно обезбедити 1 паркинг место на 70 м² пословног простора, од чега 10% паркинг места мора бити прилагођено особама са смањеном покретљивошћу.

Услови заштите суседних објеката

- Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу утврђених овим планом, нарочито поштовање грађевинских линија, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима, међусобне удаљености објеката и сл.

- Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти, како на сопственој тако и на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).
- **Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима.**
- Уколико се објекти наслањају, инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције, односно за заштиту целокупног постојећег објекта.
- Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.
- Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.
- Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацавање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).
- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
- **Пад приступне пешачке стазе, рампе гараже, уколико је у приземљу, или помоћних односно радних простора, колских приступа дворишту и дворишних платоа треба да буде оријентисан према улици, евентуално делом према зеленим површинама на парцели (врт, башта и сл.).**
- Пад рампе може бити према сопственом објекту (напр. гаража у сутерену) и тада се одвод површинске воде решава дренажом или на други погодан начин.
- **Нивелацијом дворишта се мора обезбедити да вода из сопственог дворишта не угрожава објекте и простор суседних парцела.**

Архитектонски услови за објекте

- Подразумева се да се на једној грађевинској парцели, као најмањој просторној јединици пројектују и изводе објекти и уређује целокупна површина парцеле као јединствена функционална и обликовна целина, према концепту и условима уређења одређене зоне, блока или уличног потеза.
- Стамбени, пословни (радни) помоћни и други објекти се могу изводити према типском или нарученом пројекту, према потребама и жељама инвеститора, у складу са урбанистичким и другим условима.
- Помоћни, пословни (радни) објекти односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена.
- Сви објекти (стамбени и нестамбени) треба да буду изведени од савремених, квалитетних, трајних материјала, да буду функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама.
- Уколико је пословни односно радни простор у приземљу стамбеног објекта, кота пода је 0,20-0,50m; кота пода приземља слободних помоћних и пословних односно радних објеката може да буде 0,20-1,00m зависно да ли је планирана изградња подрума или не.
- Препоручује се да мин. КПП, посебно локала, буде бар за 2 висине степеника, обзиром на приметно слегање тла, а и ради евентуалних партерних радова у оквиру реконструкције улице или сопственог дворишта.
- Светла висина пословних просторија је мин. 3,00m, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност.
- Кровне равни стамбених објеката по правилу треба да су косе (у изузетним случајевима и равни кровови или кровне терасе), с падом кровних равни (гледајући у односу на улицу) попут претежног броја објеката у уличном фронту, нестамбених објеката такође косе, а код свих са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију.

- Кровни покривач може бити цреп, тегола или неки други адекватан материјал.
- Могуће је извођење лежећих прозора у равни крова или вертикалних (кровна баца).
- Код објеката код којих се не изводи поткровље, односно који се завршавају таванским простором, дозвољено је извођење назидка по ободним зидовима до највише 30см.
- Зидови треба да су по правилу од опеке или комбиновани, фасада малтерисана и бојена одговарајућом бојом (бојама), или од фасадне опеке или комбиноване обраде, равна или са упустима односно дозвољеним испустима (лође, балкони, еркери и сл.).
- Извођење спољног отвореног степеништа за спрат или поткровље се не препоручује. Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,9т улази у габарит објекта.
- Главне отворе на објекту, по правилу предвидети на уличној и фасади објекта оријентисаној према сопственом дворишту (бочном или задњем).
- Отвори на објектима, на парцели који су према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 2,5т, начелно се не предвиђају.
- Изузетно, према суседу, на мањој удаљености од 2,5т, се могу предвидети већи отвори само са фиксним мат стаклом, "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор, радионице и магацини) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење сопствених просторија, чији је парапет минималне висине 1,8т од коте пода просторије, при чему такви отвори односно прозори на подрумским (сутеренским) просторијама морају бити маскирани или непровидни (фиксне жалужине, перфориране плоче, мат стакло и сл.).
- На зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу могу имати појединачне испусте али не преко 0,5т.

Испусти на објектима

- Код објеката који садрже пословање у приземљу, изнад висине од 2,50т испусти у јавни простор могу бити:
 - конзолне рекламе испуштене до 1,20т,
 - платнене или пластичне надстрешнице на лакој конзолној (склопивој) металној конструкцији испуштене до 2,0т, платнене или пластичне надстрешнице на монтажано-демонтажној металној конструкцији изнад тротоара а на мин 1,0т од ивице коловоза.
- Испусти према осталим границама парцеле нису ограничени уз услов да се увек испоштују прописане удаљености од границе са суседима, као и међусобно растојење објеката на сопственој и на суседним парцелама.
- На зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу могу имати појединачне испусте али не преко 0,50т.
- Сем испод основног габарита, објекат може да садржи подземне делове и ван њега и то за: помоћне, евентуално радне просторије, склониште и сл., по правилу у равни терена, при чему се не смеју прећи границе парцеле.
- Граница суседне парцеле се не може прећи ни испод коте терена осим изузетно темељне стопе али уз обавезну сагласност власника односно корисника суседне парцеле, (у случајевима када се објекат гради на граници са суседом).

Инфраструктура и уређење парцеле

- **Оптимални стандард** је да грађевинска парцела са стамбеним и нестамбеним објектима има приступ на улични коловоз са тврдом подлогом и прикључке на уличну водоводну мрежу, фекалну и атмосферску канализацију, гасоводну, електро и ТТ мрежу, евентуално топловодну и ТВ кабловску мрежу.

- **Минимални стандард, као почетни и привремени, у зонама нове породичне градње, је прикључење на пут, водоводну, канализациону и електро мрежу.**

- Прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре врши се према постојећим односно планираним техничким могућностима мреже, на начин како је предвиђено урбанистичким планом и техничком документацијом, а на основу прописа, те сагласности и услова надлежног органа или предузећа.

- Сем прикључења на градску водоводну мрежу, на парцели је дозвољено копање односно бушење бунара ради обезбеђења питке или технолошке воде за потребе дозвољене делатности, према просторним, санитарно-техничким и другим могућностима односно прописима и условима.

- Уколико не постоји могућност прикључења на мрежу фекалне канализације, објекти на парцели морају бити повезани на прописну септичку јаму, удаљену по пропису од сопствених и суседних стамбених и других објеката ; исто се односи на постављање пољских клозета, ђубришта и сл. по правилу код пољопривредних домаћинстава.

- Одводњавање атмосферских вода са објеката и површина сопствене парцеле врши се кроз парцелу површински или зацењено, прикључак у отворену или зацењену уличну атмосферску канализацију мора бити зацењен, део вода могу да приме слободне односно зелене површине парцеле, зависно од њихове величине, а воде се не смеју усмеравати према суседним парцелама.

- **У градску канализацију директно се упуштају кућне отпадне и површинске воде, док отпадне односно површинске задржане воде, као продукт одређене дозвољене делатности, морају да имају одговарајући предтретман, како је то прописима предвиђено за ту делатност.**

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

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

- Слободне, неангазоване површине парцеле по правилу се користе за озелењавање и уређење врта, а зависно од зоне у којој се парцела налази и њене величине, у дну може да садржи већу или мању башту, воћњак и сл.

Услови за оградавање грађевинске парцеле

- Ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију или увучену унутар сопствене парцеле.

- Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници (по договору суседа), или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде.

- Простор на парцели, посебно оној где је дозвољена пољопривредна или нека друга делатност као и на парцели стамбеног комплекса породичног становања, може се преграђивати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те ограде не могу бити више од спољних ограда.

- Ограде могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената, жичане и др, без подзида или са подзидом висине до 1,0m, као и жива ограда.

- *Висина ограда између суседних парцела може бити до 2,0m, а према улици начелно уједначена с околним оградама али не виша од 2,0m (оптимална висина до 1,60m).*

- *У склопу ограда подразумевају се колске и пешачке капије, које су у уличним оградама по правилу исте висине као ограда, а могу бити и посебно наглашене и обрађене, крила капија пешачких и колских улаза морају се отворати ка унутрашњости парцеле, исто се односи на самосталне гараже на УРЛ или ако су у објекту постављеном на ту линију.*

Услови за зеленило и слободне површине

- *Уређење слободних површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре. Уређење појединачних парцела породичног становања вршиће се према жељама власника, у зависности од величине парцеле, а у дну парцеле могуће су веће или мање баште, воћњаци, затим уређени травњаци и цветњаци.*

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

Депонованье и евакуација отпада

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

- *Евакуација се врши организовано, преко за то надлежног предузећа.*

- *Отпад из радних (пословних) објеката, складиштиће се у контејнере на сопственој парцели, а у зависности од врсте отпада и по потреби разврставати и трајно одвозити на депоније за трајно складиштење отпада. Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера. Места за контејнере су обавезно од тврде подлоге, бетон или асфалт.*

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Препарцелација

Предметна парцела к.п. 402 К.О. Рума чини самосталну грађевинску парцелу на којој ће бити изведени сви пројектовани радови.

Објекти за уклањање

Сви објекти евидентирани у катастру непокретности се уклањају кроз пројекат припремних радова.

Планирана изградња: нови слободностојећи објекат

Намена објекта: пословно-стамбени објекат – пет клиника

Димензије објекта: ширина макс. 15.12м , дужина макс. 25.10м.

Просторна организација

На парцелик.п. 402 К.О. Рума пројектује се пословно-стамбени објект спратности П+1(Пк), који се простире дуж западне границе парцеле, на 0.5 м удаљености од западног суседа, у правцу север-југ.

Саобраћајни прикључак са улице Главне планиран је са северне стране предметне парцеле, и пројектује се као двосмерни, наизменични колски прилаз ширине 3,0м и радијуса кривине 5,0м. Уз регулациону линију предметних парцела пролази и бетонски тротоар чије је укрштање потребно нивелационо ускладити са колским прилазом, помоћу оборених ивичњака, и са којег се директно приступа главном улазу у послови део објекта.

Паркирање путничких возила за потребе објекта решено је иза главног објекта на самој парцели, од чега су 3 паркинг места планирана као отворена паркинг места, укључујући и једно место за особе за смањеном мобилношћу, док су два места планирана у склопу помоћног објекта – гараже. Све преостале површине на парцели које нису под објектом или саобраћајним површинама се озелењавају.

Регулација

- Предња грађевинска линија се поклапа са према улици Главној, с тим да објект није у потпуност паралелан са регулационом линијом.
- Бочна грађевинска линија према западном суседу, тј. према ближем суседу, утврђује се на растојању растојању од 0.0м, према к.п. 401/2 К.О. Рума
- Грађевинска линија за главни објект према источној граници парцеле, односно даљем суседу утврђена на 0.0м у делу ајфорта, на мин. 3.50м за остатак главног објекта и на 0.5м за помоћни објект. Према к.п.403 К.О. Рума
- Задња грађевинска линија, према улици Матије Гупца, утврђена је на растојању од 0.5м од јужне границе парцеле, према к.п. 388/2 К.О. Рума

Регулација и грађевинске линије су приказане на графичком прилогу Лист 4 „Саобраћајно и регулационо нивелационо решење локације.“

Вертикална регулација односи се на постојеће стање терена и на висинско усклађивање планираних захвата са постојећим саобраћајним површинама, односно на нивелационе интервенције у циљу постизања што оптималнијих техничких решења, уклапања нових саобраћајних и пешачких површина и одвођењу атмосферских вода. Терен на парцели је прилично раван, са максималним висинским разликама од 0,5м. За условну нулту коту терена се узима кота 110.40 мнв.

Спратност објекта

Спратност пословно-стамбеног објекта је П+1 у предњем делу објекта, а у задњем делу објекта спратност П+Пк. Спратност помоћног објекта је П+0. Максимална пројектована висина главног објекта је док максимална планирана висина износи 9.36 м у односу на коту приступног тротоара, док максимална висина помоћног објекта износи 4,00м у односу на околни терен. Кота пода приземља главног објекта је на +0,30м од нулте коте терена.

Нивелација

Терен је у постојећем стању је претежно раван, са максималним висинским разликама од 0,5м. Из овог разлога није потребно вршити посебне земљане радове. Нагиби саобраћајних и манипулативних површина пројектовани су тако да се кишне воде одводе до најближих зелених површина, на начин приказан у графичком прилогу бр. 4 „Регулација, нивелација и саобраћај“.

Површине око објеката са тврдим застором, пројектују се са падом ка зеленим површинама.

Пристап локацији

Улаз/излаз на парцелу је путем директног, наизменичног двосмерног приступа са јавног пута, тј. улице Главне. Прикључак је пројектован са ширином од 3.0 м и радијусом кривине за меродавно возило (комунално возило).

Паркирање возила

Паркирање возила за потребе стамбеног и пословног дела објекта обезбедиће се на самој парцели, иза главног објекта и то: 3 паркинг места, укључујући 1 паркинг место за особе са ограниченом мобилношћу, у партеру; и два паркинг места унутар помоћног објекта – гараже. Димензије стандардног паркинг места су 2,5м x 5,0м, док место за особе са ограниченом мобилношћу има димензије 3,7м x 5,0м.

Остали услови

Поред напред наведених услова важе сви остали елементи за уређење и изградњу утврђени Планом Генералне Регулације за објекте пословања на парцелама породичног становања.

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

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

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина грађевинских парцела	633,00m²
Површина под објектима - бруто површина приземља	302,66m²
Укупна развијена бруто површина објекта	560,28m²
Укупна развијена бруто површина објекта надземно	560,28m²
Површине под тврдим засторима	547,95m²
Зелене површине	188,07m²

Индекс заузетости парцеле под објектима – 47,81% (макс.50%)

Индекс изграђености парцеле - 0,88 (макс.1,6)

Процент површина под тврдим засторима је 22,47%.

Процент зелених површина је 30%.

6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Партерне и зелене површине

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

Грађевинска парцела се ограђује жичаном оградом висине 1.0м са укопаним бетонским стубовима, и то на начин да се сви елементи ограде налазе на сопственој парцели.

Паркинзи су пројектовани од бехатон плоча, док ће се саднице средњег и високог, листопадног растиња налазити са западне и јужне стране паркинг простора.

Депонованье и евакуација отпадака

Депонованье смећа вршиће се у одговарајуће посуде на пункту површине 1,1м² који је пројектован на источној страни објекта, уз колско-пешачки пролаз, на месту приступачном за прилаз возила надлежног предузећа за одвожење смећа. Евакуација се врши преко, за то надлежног предузећа.

7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Саобраћајна инфраструктура

Прикључење на јавну путну мрежу

Колски приступ објекту обезбеђује се преко двосмерног наизменичног колског прикључка са коловоза Улице Главне, Прикључак на јавни пут се изводи са коловозним забором и коловозном конструкцијом за меродавно возило (КВ-комунално возило,) пројектоване ширине 3,0м и радијусом кривине за меродавно возило.

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

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

Колски саобраћај унутар локације

Унутар локације је пројектована интерна саобраћајница ширине 3 м, за наизменичан двосмеран режим вожње и за манипулисање путничких возила приликом паркирања. Такође овом саобраћајницом ће се користити и комунална возила према потребама.

Коловозну конструкцију је потребно пројектовати за средње-лако саобраћајно оптерећење (осовинско оптерећење од најмање 6,0т по осовини).

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

Мирујући саобраћај

На основу Плана Генералне Регулације Руме ("Сл. лист општина Срема, бр.32/2021, 2/2023, 9/2024 и 7/2025) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС", бр.32/2019), којима су дате препоруке за паркирање путничких возила за градске садржаје, предложено је да паркирање возила за потребе пословног објекта износи 1ПМ/70м², тј за пословни део објекта површине 237,85 м² тај број износи 4 ПМ, од чега је једном место намењено за паркирање особа са инвалидитетом. За стамбену јединицу на спратној/поткровној етажи потребно је обезбедити 1ПМ, што укупан број потребних паркинг места на парцели доводи на 5 ПМ.

Тип паркирања је паралелан. Димензије једног паркинг места за управни тип паркирања је 5,5м x 2,5м, док су димензије 1ПМ које користе особе са инвалидитетом мин. 3,7м x 5,0 м.

Димензије и број паркинг места које користе особе са инвалидитетом су у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

Пешачки саобраћај

Пешачки приступ пословном делу објекта је директан, са тротоара улице Главне, док је приступ стамбеном делу објекта омогућен преко спољног степеништа у задњем делу објекта, којем се приступа кроз колско-пешачки ајнфорт и интерну колско-пешачку саобраћајницу.

Комунална инфраструктура:

Водоводна мрежа

Пројектом је планирано коришћење постојећег прикључка $\varnothing 3/4$ " на водоводну мрежу и то за стамбени део објекта, док је за пословни део објекта, у постојећем водомерном окну потребно уградити засебан, нов водомер истог профила који ће служити потребама пословног дела објекта.

Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему (за прикључак $\varnothing 3/4$ " димензије 1,0x1,0m,). Шахт сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0 м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5м.

Прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектује се управно на уличну цев.

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

Власник односно корисник непокретности која се налази испод, изнад или поред објекта, цевовода, прикључних водова или инсталација јавног водовода, не може обављати радове који би могли ометати водоснабдевање и одржавање водоводних инсталација.

Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.

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

Део јавне водоводне мреже који ће се укрстити - остати испод приступне саобраћајнице за улаз и излаз из интерног дворишта, неопходно је обезбедити прописаном дубином укопавања цевовода и заштитом од механичког оштећења.

Фекална канализација

Одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из објекта решити зацевљеном мрежом од ПВЦ цеви $\varnothing 160$ до уличне фекалне канализације. У дворишту пословног објекта, иза саме регулационе линиј, предвидети ревизионо окно на прикључном воду фекалне канализације.

Прикључак од ревизионог окна до уличне канализационе мреже извести управно са падом од 2%.

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

Атмосферска канализација

Прихватање и одвођење површинских вода са саобраћајних површина унутар Урбанистичког пројекта се врши, извођењем одговарајућих падова, ка зеленим површинама на парцели. Док се атмосферске воде са крова објекта усмеравају ка зеленим површинама на парцели и ка атмосферској канализацији у коридору Улице Главне.

Електроенергетска мрежа

За потребе пројектованог пословно-стамбеног објекта који се прикључује на напон од 0.4 kV, фактора снаге изнад 0.95, потребно је обезбедити два (од чега један постојећи) прикључка максималне снаге 17,25 kW и називне снаге осигурача 25А. У складу са овим потребно је поставити типски орман мерног места тип ПОММ-2х за смештај до два мерна уређаја и одговарајућих главних аутоматских осигурача, треба уградити на спољну фасаду предметног објекта изнад постојеће КПК ЕВ-1П у фасади.

Потребно је изместити постојеће трофазно бројило бр 1527493 из ОМ на предметној парцели и развезати његов постојећи 1кВ прикључни вод у постојећој КПК, и уградити нове аутоматске осигураче номиналне струје од 15А (3ком). Обавеза странке је да изгради нове водове мерне струје од измештеног и новог трофазног бројила који се уграђују у нови ОММ ПОММ-2х.

Према врсти нови прикључак преставља типски (Т1Б) трајни прикључак који се везује на систем преко постојеће КПК ЕВ-1П на спољној фасади предметног објекта. Од овог прикључка до ормана мерног места (ПОММ-2Х) који се уграђује на фасаду објекта, потребно је положити нови прикључни кВ вод дужине 1м.

Оба бројила активне електричне енергије је двотарифна и тросистемско, са директим начином прикључења.

За елиминисање пролазно земљоспоја примењује се једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2с и земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5с.

Нисконапонски вод се изводи подземним кабловским водом одговарајућег пресека, на дубини 0,8м, углавном испод зелених површина. На местима укрштања за путном мрежом извести укрштање кроз заштитну цев на дубини 1,3м од горње површине коловоза.

Електроенергетски каблови треба да су при паралелном вођењу на растојању 1 m од вововодне мреже и 0,5 m од осталих инсталација.

Улаз у објекат осветлити, светиљкама смештеним на фасади објекта.

Снабдевање гасом

У складу са ставом 3, члана 91. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др.закон и 9/2020, 52/2021 и 62/2023), „Сви

власници објеката на територији, односно на делу територије јединице локалне самоуправе који је комунално опремљен за грађење и коришћење, а нарочито који има постојећу инфраструктуру водовода, канализације, **гасовода**, и даљинског грејања, дужни су да се прикључе на постојећу инфраструктуру, у зависности од намене објекта.“

На к.п. 402 К.О. Рума постоји привремено укинута гасни прикључак (укинут на захтев инвеститора). Потребно је обратити се ЈП „Гас Рума“ ради покретања одговарајуће процедуре поновног прикључења.

ЈП „Гас Рума“ у улици Главној у Руми, са јужне стране има пројектовану гасну мрежу ниског притиска $1 \text{ bar} < \text{MOR} < 4 \text{ bar}$, ПЕ $\varnothing 40 \text{ mm}$, са које се могу обезбедити довољне количине одорисаног гаса за потребне стамбеног дела објекта. Извођење новог гасног прикључка за потребе пословног дела објекта могуће је након подношења захтева за израду новог гасног прикључка.

Приликом планирања и извођења објекта обавезно је придржавати се услова из „Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 БАР“ („Сл. Гласник РС“ 86/2015).

Према поменутом правилнику минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода са другим инфраструктурама су 0,2м за укрштање и 0,4м паралелно вођење.

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Парцеле, које су у обухвату урбанистичког пројекта, се налазе у зони са степеном сеизмичности од 8° MЦС , те је потребно приликом израде пројектно техничке документације објекта, обезбедити мере за отпорност објекта од поменутог степена сеизмичности.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере за заштиту животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, атмосферских пражњења, подземних вода сеизмичких утицаја) и негативног случајног и намерног дејства људског фактора у миру и ратним околностима (немара који за последицу има: хаварије, механичка и хемијска оштећења, пожаре, хемијска и радиоактивна и друга штетна зрачења).

Елиминисање ових негативних дејстава или свођење на мин. утицаје постиже се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању, изградњи (грађевинских прописа нарочито код избора конструктивног склопа и фундаирања, а за сеизмичке утицаје 8° MКС 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 санитарским возилима и противпожарна, хидрантска мрежа и др.)

Заштита животне средине обезбеђује се, пре свега поштовањем позитивних законских норми, прописа и техничких услова сва негативна дејства природе и ненамерна дејства човека се свде на минималну меру законом дозвољену.

Такође применом атестираних грађевинских материјала отпорних на наведене штетне утицаје исти ће бити елиминисани или доведени у границе дозвољеног.

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

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На предметном подручју нити у њеној непосредној близини, нису евидентирани археолошки локалитети нити добра под претходном заштитом.

Неопходно је применити опште услове и мере заштите:

- Ако се у току извођења радова, наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у ком је откривен, а све у складу са чланом 109 став1, Закона о културним добрима.
- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације.
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту.
- Инвеститор је дужан да благовремено, најкасније 8 дана пре почетка, пријави Заводу извођење земљаних радова.

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

11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Главни објекат:

Намена објекта: пословно-стамбени објекат – пет клиника

Тип објекта: објекат у традиционалном низу

Димензије објекта: ширина макс 15,12м, дужина макс. 25,10м

Спратност објекта: П+1 и П+Пк

Класификациони број и категорија објекта: 126 430 (52,11%), В категорије
112 111 (47,89%) А категорије

Објекат садржи укупно 1 пословну јединицу и једну стамбену јединицу.

Садржај објекта:

Приземље (послвни део): улазни трем, ходник, самоуслужно прање, пријемни пулт, чекаоница, консултације, тоалет, остава, степениште, соба за преглед и лабораторија, техничка просторија, вешерница, интензивна нега, консултације, хирургија, ходник, стационар, спољно степениште и ајнфорт.

Спрат (стамбени део): ходник, остава, тераса, ходник, спаваћа соба x2, тоалет, дневна соба, трпезарија са кухињом и тераса.

Укупна бруто површина приземља – **257,62m²** (према ИДР-у).

Укупна бруто површина објекта (надземно) – **530,04m²** (према ИДР-у).

Укупна нето површина објекта (надземно) – **456,65m²** (према ИДР-у).

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

Пројектована су четири пешачка улаза у објекат, један са северне стране директно са тротоара улице Главне, један са јужне стране објекта, као службени улаз у послвни део и један службени улаз са источне стране. Четврти улаз је спољно степениште у стамбени простор.

Кров објекта је једноводан у предњем делу, са нагибом од 8 степени, где је спратност П+1. У задњем делу објекта са спратношћу П+Пк кров је двоводан са нагибом од 21 степени.

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

КОНСТРУКЦИЈА, МАТЕРИЈАЛИ И ОБРАДА

Темељ и темељна плоча

Након обележавања објекта врши се копање канала за темељне стопе и парапетне греде. Ширнина темељне стопе је 50цм док су греде ширине 25цм. Дубина фундаирања је 90 цм у односу на нулту коту терена Између темељниг греда врши се насипање и набијање земље у слојевима до потребне висине, преко којих се поставља слој тампон шљунка д=20цм који служи као подлога АБ плочи дебљине 10цм. На АБ плочу поставља се хидроизолација а затим и слој термоизолације дебљине 12цм са подним грејањем, преко којег долази цементна кошуљица од 5 цм и завршни слој противклизне керамике у лепку/паркета.

Конструктивни систем објекта

Основна конструкција је масивни систем зидане конструкције укрућен армирано-бетонским вертикалним и хоризонталним серклажима на угловима

објекта и на местима сучељавања зидова као и на другим местима у складу са правилима грађења оваквог типа објекта.

Вертикални серклажи морају бити армирани са минимум **4RØ14** и одговарајућим узенгијама. Хоризонтални серклажи морају бити армирани са минимум **4RØ12** и одговарајућим узенгијама.

Конструкција и зидови објекта

Предвиђено је да основну конструкцију зидова објекта чине слојеви термо блокова карактеристичних димензија $d=25$ цм са припадајућом фасадом. Предвиђено је да спољашњи зидови буду укупне дебљине 38 цм, док се унутрашњи зидови изводе од гитер блокова димензија 12 и 20 цм, за завршном обрадом у складу са наменом просторије.

Таваница

Изнад приземља главног објекта се предвиђа извођење међуспратне ферт таванице укупне дебљине 20цм, док је укупна дебљина међуспратне конструкције са свим слојевима 30 цм.

Кровни елементи

Основна кровна конструкција је једноводан кров у предњем делу објекта, са нагибом крова од 8 степени, док је у задњем делу објекта, спратности П+Пк, кров двоводан са нагибом од 21 степени. Оптерећење крова преузимају АБ хоризонтални серклажи изнад зидова објекта која преносе даље утицаје на основну носећу конструкцију објекта.

Столарија

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

Хидроизолација

Хоризонтална и вертикална хидроизолација предвиђена је на свим површинама и спојевима где се то намеће као прописана или додатна потреба а биће пројектована у свему према технологији произвођача одговарајућих материјала.

Термоизолација и акустичка изолација објекта

Термоизолација и акустичка изолација објекта биће детаљно обрађена у елаборату грађевинске физике и у главном пројекту.

Водоводне и канализационе инсталације

Пројектом су предвиђене инсталације водовода за оба дела главног објекта. За Стамбени објекат је предвиђено коришћење постојећег прикључка $\varnothing 3/4$ " док је са пословни део објекта планиран засебан прикључак истог капацитета. Планирани прикључак за пословни део објекта сместити у реконструисано, постојеће окно.

Електроинсталације

Пројектом је предвиђена електроенергетска инсталација и два прикључака са двотарифним трофазним бројилом и ангажованом снагом од по 17.25 kW.

Машинске инсталације

Пројектом су предвиђена два гасна прикључка за потребе грејања простора, у свему изведена према условима надлежног предузећа „Гас Рума“.

Партерно уређење терена

Уређење терена обрађено је графички у прилогу бр. 3 „Партерно уређење“.

Уређење терена је пројектовано у складу са саобраћајним решењем, архитектонско грађевинским решењем и подземним инсталацијама. Завршна обрада свих површина под тврдим застором је од асфалта. У складу са комуналним условима обезбеђен је довољан броја контејнера за евакуацију отпада, тако да су лако приступачни корисницима и комуналним возилима.

Помоћни објекат:

Намена објекта: помоћни објекат - гаража

Тип објекта: слободностојећи објекат

Димензије објекта: ширина макс 5,60м, дужина макс. 5,40м

Спратност објекта: П+0

Класификациони број и категорија објекта: А категорија без класификационог броја

Садржај објекта:

Приземље (послвни део): гаража са 2 гаражна места.

Укупна бруто површина приземља – **30.24**m² (према ИДР-у).

Укупна бруто површина објекта (надземно) – **30.24**m² (према ИДР-у).

Укупна нето површина објекта (надземно) – **25,50**m² (према ИДР-у).

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

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

КОНСТРУКЦИЈА, МАТЕРИЈАЛИ И ОБРАДА

Темељ и темељна плоча

Након обележавања објекта врши се копање канала за темељне стопе и парапетне греде. Ширнина темељне стопе је 50цм док су греде ширине 25цм.

Дубина фундација је 90 цм у односу на нулту коту терена Између темељниг греда врши се насипање и набијање земље у слојевима до потребне висине, преко којих се поставља слој тампон шљунка $d=20\text{cm}$ који служи као подлога АБ плочи дебљине 10цм.

Конструктивни систем објекта

Основна конструкција је масивни систем зидане конструкције укрућен армирано-бетонским вертикалним и хоризонталним серклажима на угловима објекта и на местима сучељавања зидова као и на другим местима у складу са правилима грађења оваквог типа објекта.

Конструкција и зидови објекта

Предвиђено је да основну конструкцију зидова објекта чине слојеви термо блокова карактеристичних димензија $d=25\text{ cm}$.

Кровни елементи

Кров је двоводан са нагибом од 21 степени. Оптерећење крова преузимају АБ хоризонтални серклажи изнад зидова објекта која преносе даље утицаје на основну носећу конструкцију објекта.

Столарија

ПВЦ роло гаражна врата и ПВЦ прозори.

Хидроизолација

Хоризонтална и вертикална хидроизолација предвиђена је на свим површинама и слојевима где се то намеће као прописана или додатна потреба а биће пројектована у свему према технологији произвођача одговарајућих материјала.

12. ПРИБАВЉЕНЕ САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

• ЈП Урбанизам и изградња Рума	бр.559-4-1/2025 од 16.06.2025.год.
• Електродистрибуција Рума	бр.88.1.1.0.-D-07.17.-253718-25 од 29.08.2025.год.
• МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту	бр.217-4903/25 од 20.06.2025.год.
• ЈП Водовод Рума	бр.1399/1 од 23.06.2025.год.
• ЈП Гас-Рума	бр.20.69.1 од 19.06.2025.год.
• Завод за заштиту споменика културе СМ	Бр.415-03/25-3 од 23.06.2025.год.
• Покрајински секретаријат за здравство	Бр. 004109900 2025 80253 002 002 011 005 од 09.10.2025.год.

Сагласности прибављене од надлежних предузећа користиће се и у поступку прибављања Локацијских услова, уколико се услови прибављају у року важења појединачних сагласности или уколико давалац није другачије прописао.

13. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Урбанистички пројекат је израђен у 3 (три) аналогна истоветна примерка и дигитално и састоји се од текстуалног дела и графичих прилога. Један примерак се уручује инвеститору, један задржава Општинска управа приликом потврђивања, док један примерак остаје у архиви ЈП „Урбанизам и изградња Рума“ као израђивача урбанистичког пројекта.

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

Одговорни урбаниста
Стефан Бошковић мастер. инж.арх.
Број лиценце 221А 008 25

III ПРИЛОЗИ

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Р 1:500

Бр. кат. парцеле: 402

4
985
552
550



406
487
7

500

550

Снимање и обрада
"ГЕО-ПРОЈЕКТ СМ"

450
4
985
442
572
406
7





РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Рума

Железничка 10

Број: 953-094-41028/2025

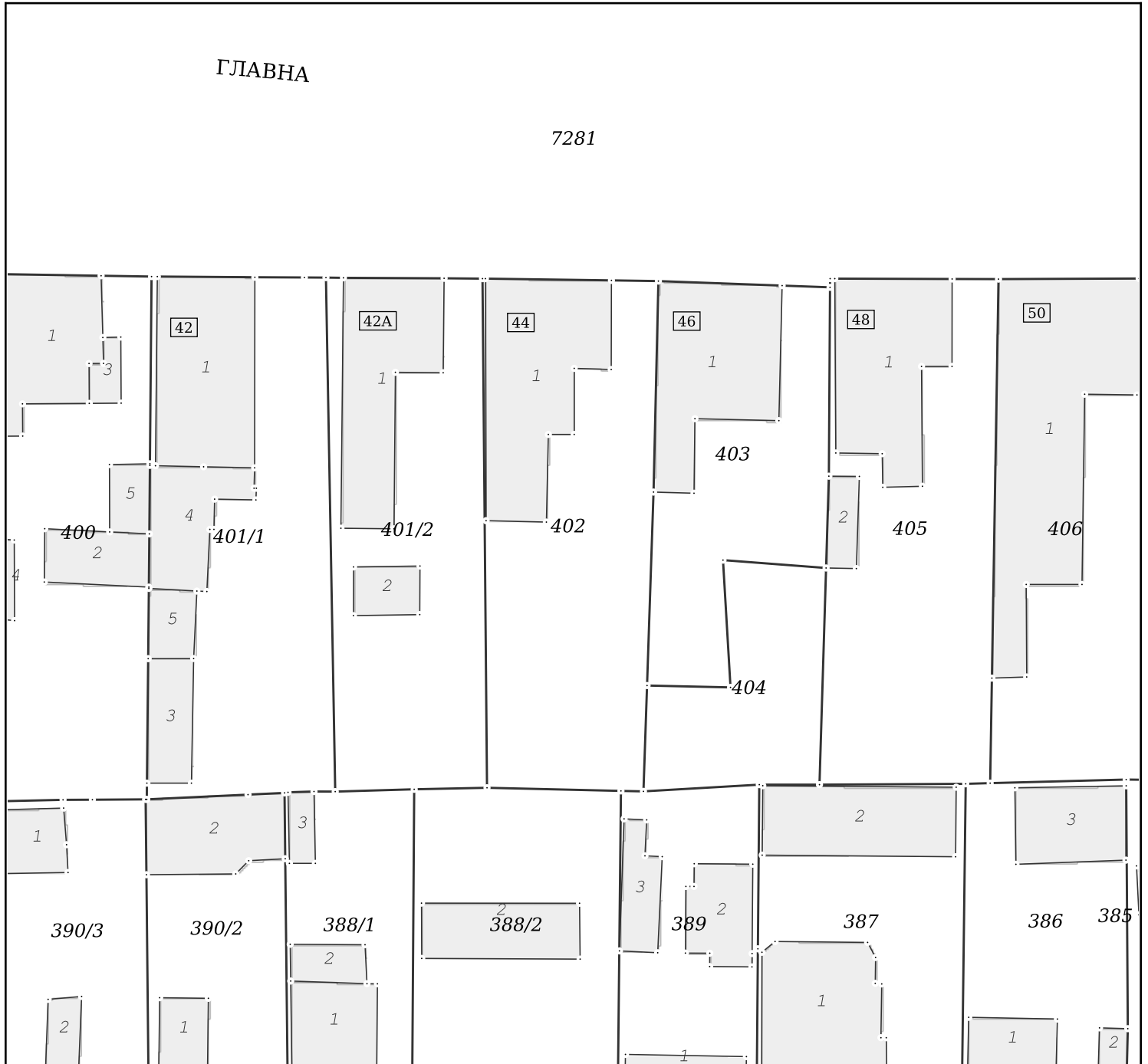
КО: Рума

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

402

Размера штампе: 1:500



НАПОМЕНА: Такса за пружање услуга Завода наплаћена у складу са чланом 2156, Закона о РАТ, у износу од 1400,00 динара.

Датум и време издавања:

14.10.2025 године у 08:36

Овлашћено лице:

М.П. _____



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 22.10.2025. 13:34:23

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	d5fa0370-2475-4810-a271-efd3346c21b4
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	21.10.2025. 14:51
Служба:	РУМА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ГЛАВНА
Број парцеле:	402
Површина m ² :	633
Број извода (*):	355
Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	167
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m ² :	466
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ДОБРОЈЕВИЋ (ДРАГАН) САНИ
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	КОВАЧЕВИЋ МАРИЈАНОВИЋ (ЈОВИЦА) ИВАНА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/2
Назив:	МАРИЈАНОВИЋ (ИЛИЈА) НИНКО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА

Удео:

ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/2

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 22.10.2025. 13:34:23

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	d5fa0370-2475-4810-a271-efd3346c21b4
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	21.10.2025. 14:51
Служба:	РУМА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ГЛАВНА
Број парцеле:	402
Површина m²:	633
Број извода (*):	355
Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	167
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	466
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ДОБРОЈЕВИЋ (ДРАГАН) САНИ
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	КОВАЧЕВИЋ МАРИЈАНОВИЋ (ЈОВИЦА) ИВАНА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/2
Назив:	МАРИЈАНОВИЋ (ИЛИЈА) НИНКО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА

Удео:

ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/2

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

III ПРИЛОЗИ



www.planruma.rs

JAVNO PREDUZETE URBANIZAM I IZGRADNJA RUMA

A: 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

ЗАХТЕВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

к.п. 402 К.О. Рума
уписане/-их у Лист непокретности број 12804 КО Рума

Планирана изградња односи се на

изградњу пословно-стамбеног објекта спратности П+1(ПК)
и поклоњеног објекта спратности П

Прилог

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

У Руми, 26.06.2025.
(датум)

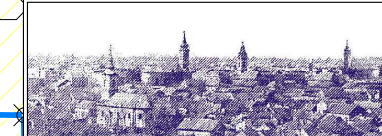
Подносилац захтева:

Марјановић Нинко и Добрдјевић Сани
(име, презиме / назив предузећа)

ул. Главна 44. Рума
(адреса / седиште)

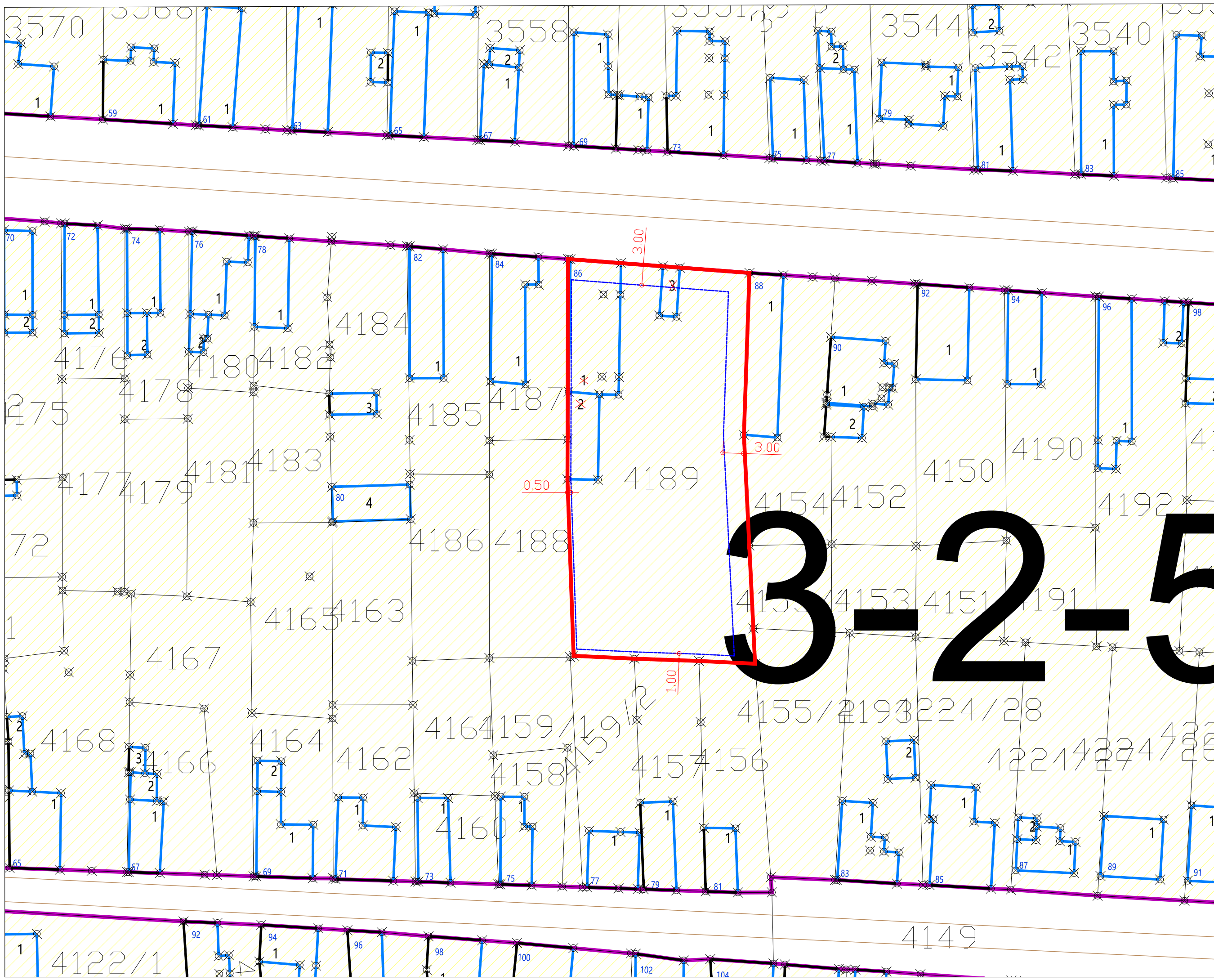
064/366-57-57
(контакт телефон)

IV ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ



ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПДР-А
 - ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
 - БРОЈ ПРОСТОРНЕ ЈЕДИНИЦЕ/БЛОКА
 - КАТАСТАРСКЕ ГАРЦЕЛЕ
- НАМЕНА ПОВРШИНА**
- 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 (гориварне 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 ОБЈЕКТА
 - ЗОНА МАЊИХ МОНТАЖНИХ ОБЈЕКТА -градњени садржаји уз плажу
- КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ САДРЖАЈИ**
- ГРОБЉЕ
 - ВАШАРИШТЕ
 - РЕЗЕРВОАРИ ВОДЕ (ЈП ВОДОВОД)
 - УЛОВ (УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА)
 - ВАТРОГАСНА СЛУЖБА
 - ТРАНСФОРМАЦИЈЕ И РАЗВОДНА ПОСТРОЈЕЊА 110/20KV
 - ПИЈАЦА
 - КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ (ЈП КОМУНАЛАЦ)
 - КОТЛАРНИЦА
 - ПРОСТОР ГЛАВНЕ МЕРНО РЕГУЛАЦИОНЕ СТАНИЦЕ
 - АКУМУЛАЦИЈА БОРКОВАЦ
 - КАНАЛИ - ПОТОЦИ
 - ПЛАЖА
 - ЗОНА ЗАШТИТЕ ДАЛЕКОВОДА
 - САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
- СЕВЕРНА ОБИЛАЗНИЦА
 - ДРЖАВНИ ПУТ 1.Б РЕДА
 - ДРЖАВНИ ПУТ 2.А РЕДА
 - ДРЖАВНИ ПУТ 2.Б РЕДА
 - ОПШТИНСКИ ПУТ
 - ГРАДСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
 - ДВОКОЛОСЕНА ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА
 - ЈЕДНОКОЛОСЕНА ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА
 - ИНДУСТРИЈСКИ КОЛОСЕК
 - ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА/ТЕРМИНАЛ
 - АУТОБУСКА СТАНИЦА
 - САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛ
 - СТАНИЦА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ
 - ТЕРЕТНИ ТЕРМИНАЛ
 - ЈАВНИ ПАРКИНГ
 - РЕЗЕРВОАРИ ВОДЕ
 - УЛОВ - УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПППН Инфраструктурног коридора државног пута 1 реда бр. 21 Нови Сад - Рума-Шабац и државног пута 1 реда бр. 19 Шабац - Пожега
- ГРАНИЦА ЕКСПРОПРИЈАЦИЈЕ ДРЖАВНОГ ПУТА 1 РЕДА БР 21
- ГРАНИЦА РАДНЕ ЗОНЕ У АТАРУ
- ГРАНИЦА СТАНОВАЊА У АТАРУ



ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ - ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ -

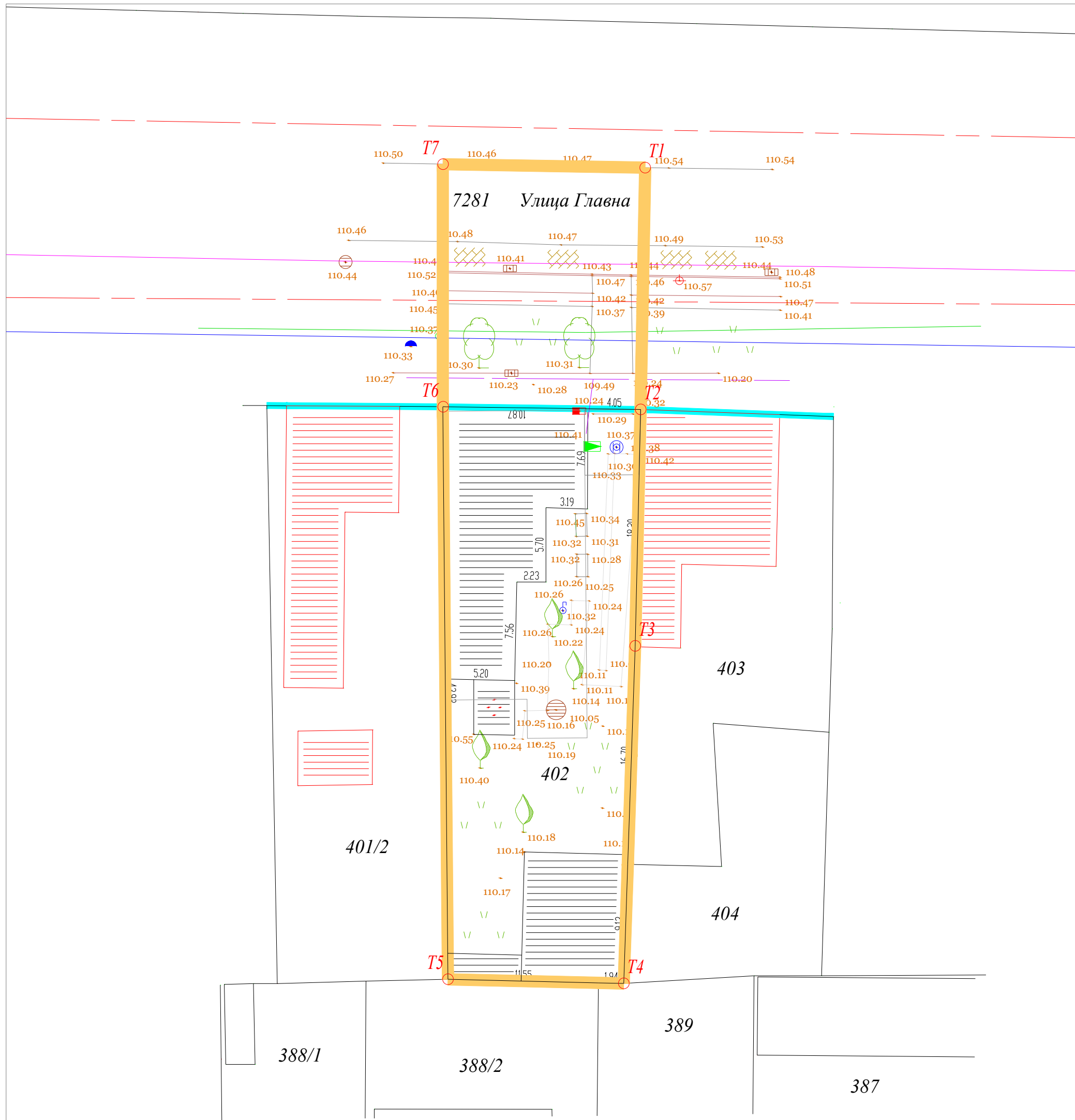
ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА ПРЕТЕЖНОМ ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА **3**

Р 1: 5.000

израђивач:

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

Рума 2024.



- ознаке:
- T1 T2 граница обухвата Урб.пројекта
 - 1281/1 постојећа катастарска парцела
 - регулациона линија
 - границе кат. парцела
 - постојећи објекти на суседним парцелама
 - постојећи објекти на предметним парцелама који се уклањају
- постојећа инфраструктура:
- пешачке стазе и тротоари
 - коловоз
 - водоводна мрежа
 - фекална канализација
 - - - нн мрежа подземно
 - гас
 - - - ТК мрежа

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума | ПИБ: 112313132 | МБ: 21648027
 Т: 022 430 726 | ТР: 160-6000000840963-33
 Е: office@planruma.rs | ТР: 205-358821-34

www.planruma.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
 број 1/6-8/25

УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА
 РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО-СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У УЛИЦИ ГЛАВНОЈ У РУМИ на к.п. бр. 402 к.о. РУМА, са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 7281 К.О. Рума (ул. Главна)

ИНВЕСТИТОР: Марјановић Нинко и Добројевић Сани
 ул. Главна 44, Рума

ИЗРАЂИВАЧ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

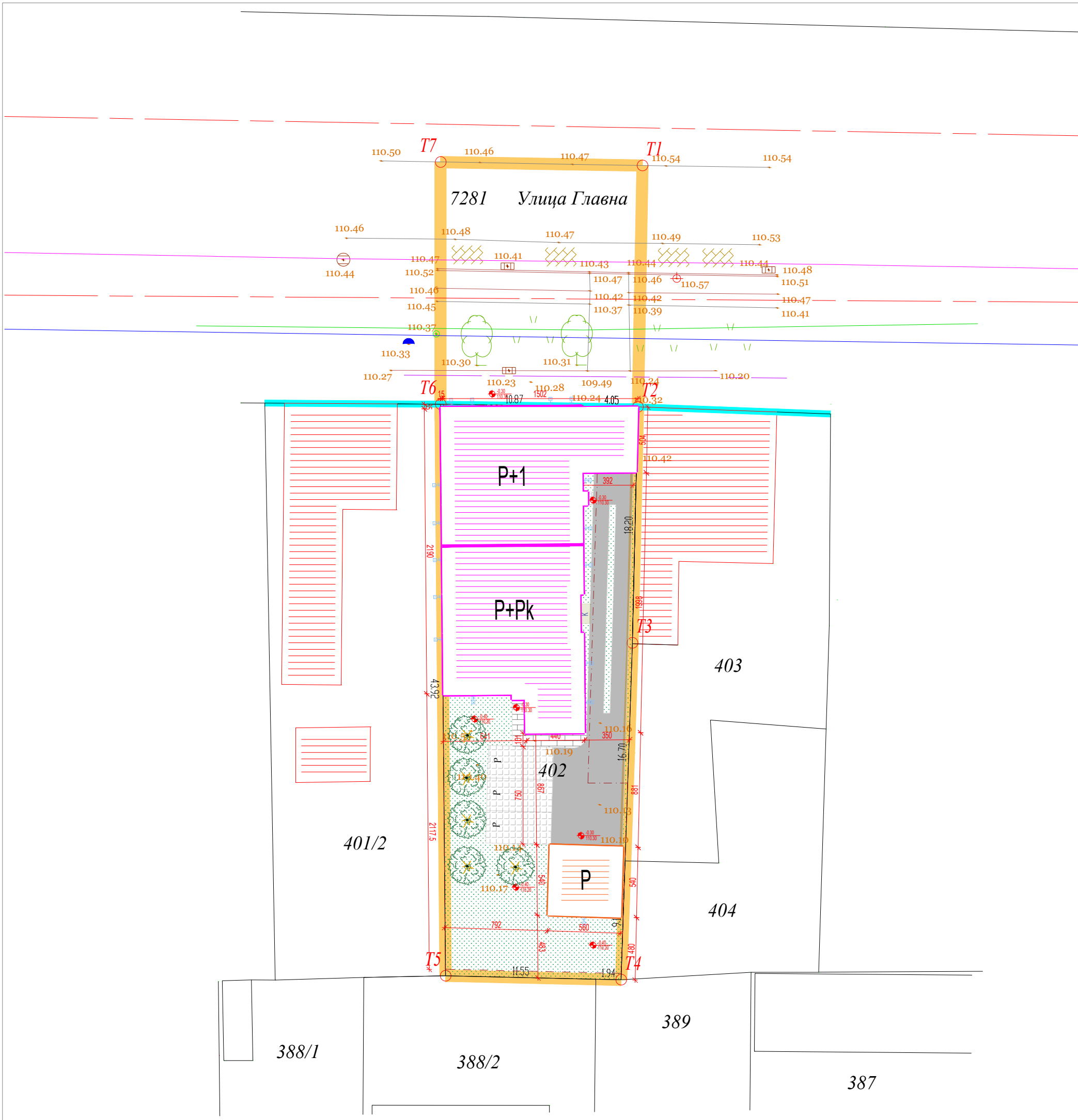
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: СТЕФАН БОШКОВИЋ, дипл.инж.арх.

САРАДНИК:

НАЗИВ ЛИСТА:

СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ
ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Р=1:200 број листа: 2



- ознаке:
- T1 T2 граница обухвата Урб.пројекта
 - 1281/1 постојећа катастарска парцела
 - границе кат. парцела
 - регулациона линија
 - грађевинска линија
 - Пројектовани пословно-стамбени Објект спратности П+1(Пк)
 - Пројектовани помоћни објект Спратности П
 - пешачке стазе и тротоари
 - коловоз
 - тротоари
 - коловоз
 - паркинзи
 - К место за контејнере
 - зелене површине
 - високо и ниско растиње

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума | ПИБ: 112313132 | МБ: 21648027
 Т: 022 430 726 | ТР: 160-6000000840963-33
 Е: office@planruma.rs | ТР: 205-358821-34

www.planruma.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
 број 1/6-8/25

УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА
 РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО-СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У УЛИЦИ ГЛАВНОЈ У РУМИ
 на к.п. бр. 402 к.о. РУМА, са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 7281 К.О. Рума (ул. Главна)

ИНВЕСТИТОР: Марјановић Нинко и Добројевић Сани
 ул. Главна 44, Рума

ИЗРАЂИВАЧ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

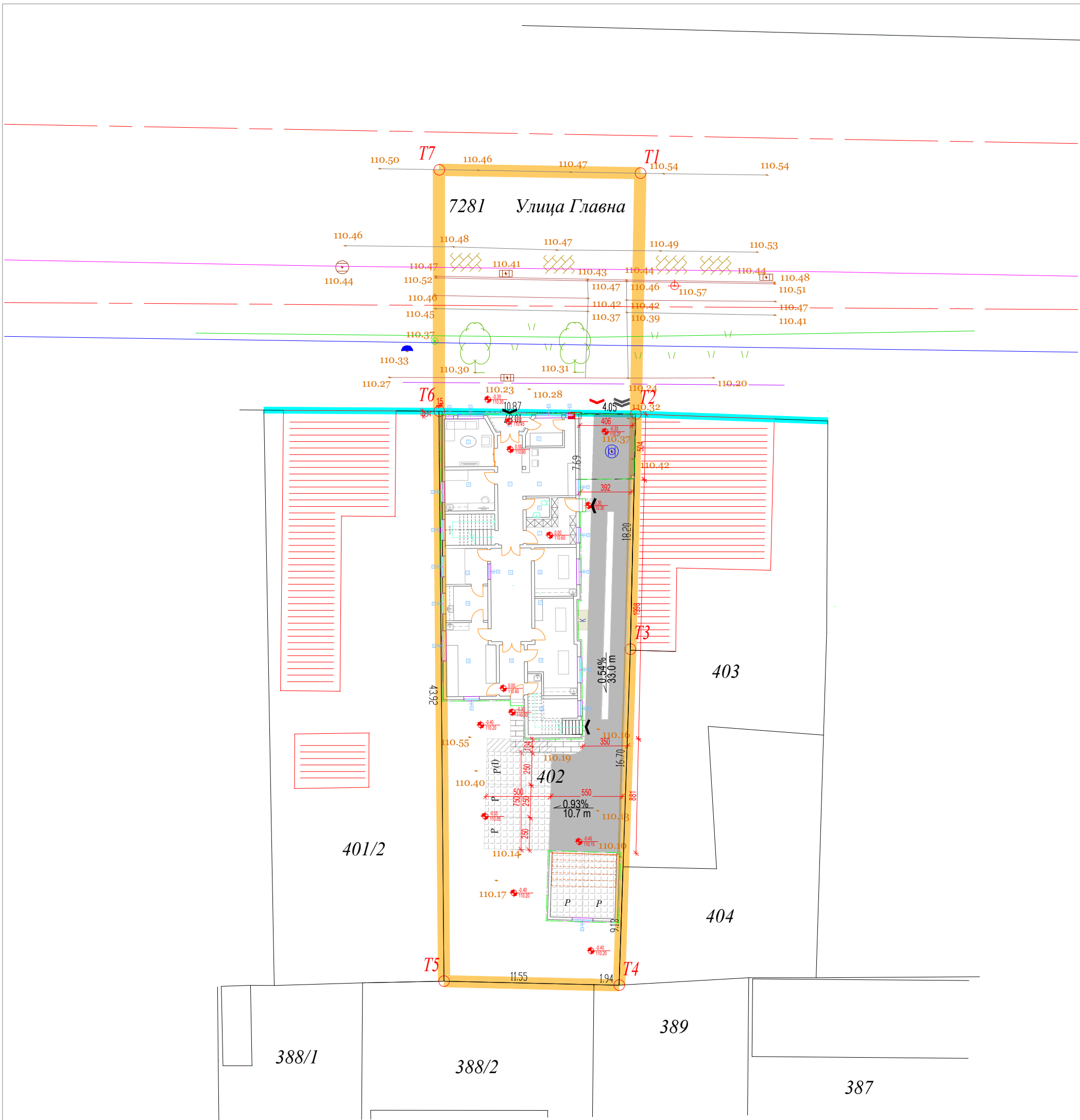
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: СТЕФАН БОШКОВИЋ, дипл.инж.арх.

САРАДНИК:

НАЗИВ ЛИСТА:

СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ
ПАРТЕРНОГ УРЕЂЕЊА

Р=1:200 број листа: 3



- ознаке:
- T1 T2 граница обухвата Урб.пројекта
 - постојећа катастарска парцела
 - границе кат. парцела
 - регулациона линија
 - Пројектовани објекти
 - » колски приступ
 - > пешачки приступ
 - > пешачки улаз
 - коловоз
 - пешачке стазе
 - коловоз
 - паркинзи - растер плоче
 - 109.53 апсолутна кота терена
 - 103.50 планиране висинске коте
 - 1.04% подужни падови

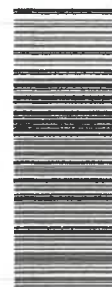
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА
 А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума ПИБ: 112313132 МБ: 21648027
 Т: 022 430 726 ТР: 160-600000840963-33
 Е: office@planruma.rs ТР: 205-358821-34
 www.planruma.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
 број 1/6-8/25
 УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА
 РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО-
 СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У УЛИЦИ ГЛАВНОЈ У РУМИ
 на к.п. бр. 402 к.о. РУМА, са саобраћајним
 прикључком на к.п. бр. 7281 К.О. Рума (ул. Главна)

ИНВЕСТИТОР: Марјановић Нинко и Добројевић Сани
 ул. Главна 44, Рума
 ИЗРАЂИВАЧ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума
 ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: СТЕФАН БОШКОВИЋ, дипл.инж.арх.
 САРАДНИК:

НАЗИВ ЛИСТА:
**РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА
 И САОБРАЋАЈ**
 Р=1:200 број листа: 4

V SAГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА



Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-253718-25

МАРИЈАНОВИЋ НИНКО И ДОБРОЈЕВИЋ
САНИ

Ваш број:

ИВЕ ЛОЛЕ РИБАРА бр. 175/55

Рума, 29.08.2025

22400 РУМА

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде ИЗГРАДЊА ПОСЛОВНО-СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА ПЕТ КЛИНИКЕ СПРАТНОСТИ П+1 И ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА-ГАРАЖЕ ЗА ДВА ВОЗИЛА СПРАТНОСТИ П, за грађевинску парцелу (парцела бр. 402 на К.О. РУМА,), РУМА, ГЛАВНА 44

Поводом Вашег захтева, наш број 88.1.1.0.-D-07.17.-253718-25, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 402 на К.О. РУМА,), РУМА, ГЛАВНА 44, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Максимална снага: 2x17,25 kW Називна струја главних осигурача: 25 A

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора за смештај прикључка објекта: Нови типски орман мерног места тип ПОММ-2Х за смештај до два мерна уређаја и одговарајућих главних аутоматских осигурача, треба уградити на спољњу фасаду предметног објекта изнад постојеће КПК ЕВ-1П у фасади.

Остали услови за извођење прикључка:

Изместити постоје трофазно бројило бр. 1527493, претплатнички број 5551009841 из ОММ на предметној парцели и развезати његов постојећи 1кВ прикључни вод у постојећој КПК. За измештено трофазно бројило уградити нове главне аутоматске осиграче номиналне струје од 25А (Зком.). Обавеза странке је да изгради нове водове мерене струје од измештеног и новог трофазног бројила који се уграђују у нови ОММ ПОММ-2Х.

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

Услови постављања инсталације у објекту које је странка обавезна да обезбеди иза прикључка:

Приликом извођења радова (раскопавање, полагање каблова и остало) на јавним површинама, обратити се надлежном општинском органу, вршити у складу са одобрењем надлежног општинског органа.

Приликом извођења радова на приватним парцелама прибавити сагласност власника. Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

Од ормана мерног места (ОММ) до разводне табле (РТ) у објекту обезбедити четворожилни вод одговарајућег типа, уважавајући Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53/88 и 54/88 - испр. и "Сл. лист СРЈ", бр. 28/95). У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника. Објекат треба да је на прописној удаљености од електроенергетских објеката (ЕЕО). Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: типски прикључак - Т1Б

Карактер прикључка: трајни

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

Место везивања прикључка на систем: Постојећа КПК ЕВ-1П на спољној фасади предметног објекта.

ТС: ЗТС 20/0,4 кВ "ГИМНАЗИЈА" РУМА

Извод: НН извод бр. (5) "Главна парна страна ка ул.Кратка"

(пре укључења проверити).

(пре укључења проверити).

Опис прикључка до мерног места: Положити нови прикључни кV кабловски вод дужине 1m, мерено од постојеће КПК ЕВ-1П до новог полиестерског ормана мерног места ПОММ-2Х, који треба уградити на спољну фасаду предметног објекта изнад постојеће КПК ЕВ-1П.

Опис мерног места: Типски орман мерног места тип ПОММ-2/Х димензија 690x600x235мм (висина-ширина-дубина). за смештај до два мерна уређаја и одговарајућих главних аутоматских осигурача, смештен у фасади предметног објекта.

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-2/Х уградити *трофазно мултифункционално бројило активне енергије* за директни прикључак (3x230/400V, класа 2, са интегрисаним уклопним сатом и релејним излазом тарифе, са ЛЦД дисплејом и могућношћу локалне комуникације и програмирања). Мерни уређај мора бити комплетно припремљен за систем даљинског читавања и управљања у складу са документом "Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја"- важећа верзија. У нови орман мерног места ПОММ-2/Х уградити и *главне аутоматске осиграче номиналне струје од 25А (Зком.)*

-Изместити постојеће трофазно бројило број 1527493, претплатнички број 5551009841 из ОММ на предметној парцели у нови ПОММ-2/Х и за њега уградити нове *главне аутоматске осиграче номиналне струје од 25А (Зком.)*

Заштитни уређаји: ЗУДС - заштитни уређај диференцијане струје.

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

3. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

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

- **Израде урбанистичког пројекта за за ИЗГРАДЊА ПОСЛОВНО-СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА ПЕТ КЛИНИКЕ СПРАТНОСТИ П+1 И ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА-ГАРАЖЕ ЗА ДВА ВОЗИЛА СПРАТНОСТИ П, за грађевинску парцелу (парцела бр. 402 на К.О. РУМА,), РУМА, ГЛАВНА 44, и у друге сврхе се не могу користити.**

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

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

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

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

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

Напомена: Издавањем ових услова за потребе израде урбанистичког пројекта, урбанистичко-архитектонске разраде, ван снаге се стављају претходно издати услови за пројектовање и прикључење бр. 88.1.1.0.-D-07.17.-130028-25 од 10.04.2025. и потребно је издавање нових у складу са условима овог урбанистичког пројекта.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Parković
Директор/огранка

Bogdan Činiku
Богдан Чинку,

струк.маст.инж.електр. и рачунар.

СТЕФАН



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

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

e-mail: office@vodovod-ruma.co.rs сајт: http://www.vodovod-ruma.co.rs/
Т/р: 325-9500600056474-87 ОТП банка Србије А.Д. Н.Сад;
105-82008-94 АИК банка, 160-193379-96 Банка Интеса Београд
ПИБ 101341282 Мат.бр. 08099545



Дел. бр. 1399/1
Дана, 23.06.2025.год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА РУМА
Број 381/2025
РУМА 27.06.2025.год.

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

позив на бр.: 559-2/25

Предмет: Технички подаци и услови за потребе израде Урбанистичког пројекта – урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословно-стамбеног објекта – пет клинике – спратности П+1 и помоћног објекта гараже за 2 возила спратности П, на к.п.402 к.о.Рума, у Руми, ул.Главна 44 (инветитори: Добројевић Сани са уделом 1/2 и Ковачевић Маријановић Ивана и Маријновић Нинко са уделом 1/2 као заједничка имовина супружника)

На основу Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде Урбанистичког пројекта – урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословно-стамбеног објекта – пет клиника – спратности П+1 и помоћног објекта гараже за 2 возила спратности П, на к.п.402 к.о.Рума, увидом у постојећу документацију, дајемо следеће услове и податке:


- Уколико се хидрауличким прорачуном докаже да постојећи прикључак (Ø3/4") на водоводну мрежу, на предметној локацији, задовољава потребе планираног стамбено - пословног објекта, могуће је искористити исти.
При овоме, обавезно је раздвајање захваћене количине воде за стамбени и пословни део објекта, у постојећем / реконструисаном водомерном окну, и то:
 - за стамбени део објекта потрошњу регистровати преко постојећег водомера Ø3/4" (шифра потрошача 0000836)
 - за пословни објекат уградити засебан, нови водомер, профила Ø3/4"
- У супротном, извести нови прикључак одговарајућих димензија на постојећу водоводну мрежу АЦ Ø100, на северној страни улице Главна (ситуација водоводне мреже у прилогу).
- Прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектовати управно на уличну цев.
- С обзиром да је прикључни цевовод, АЦ Ø100, на супротној страни од места прикључења к.п.бр.402 к.о.Рума, мора се предвидети постављање одговарајуће заштитне цеви у делу прикључка који остаје испод саобраћајнице у ул.Главна.
- Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему (за профил Ø3/4" дим.1,00x1,00 м, за Ø50 дим.1,50x2,20 м, за Ø80 дим.1,50x2,50 м). Шахт сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0 м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5м. У шахт уградити водомере: за санитарну воду у стамбеном делу објекта (постојећи водомер Ø3/4"), за

санитарну воду у пословном делу објекта, нови водомер Ø3/4“ и за хидрантску мрежу (у складу Закона о противпожарној заштити).

- Извођење прикључка на месну водоводну мрежу је искључиво у надлежности ЈП „Водовод“ Рума.
- Одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из планираног објекта извести зацељеном мрежом, преко постојећег прикључка, до уличне фекалне канализације (у прилогу изведено стање прикључка на фекалну канализацију у ул.Гљвна за кућни број 44). Непосредно иза регулационе линије, у дворишту стамбено пословног објекта, предвидети ревизионо окно на прикључном воду фекалне канализације.
- Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара квалитету воде дефинисаном Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних вода (“Сл.лист општина Срема”, бр.36/2018).
- Прикључење подрумских и сутеренских просторија на канализациони систем дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.
- Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.
- Прикључење атмосферске канализације и дренажних вода од објекта није дозвољено на систем фекалне канализације.

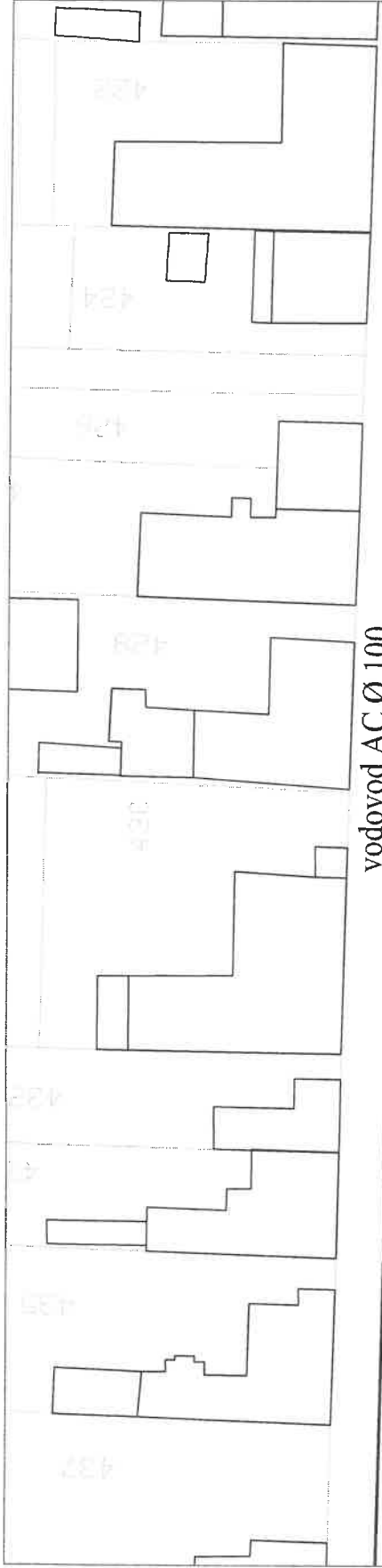
Обрадила

Директор


Неда Марјелоски, дипл.инж.град




Снежана Бањац, дипл.хемикар

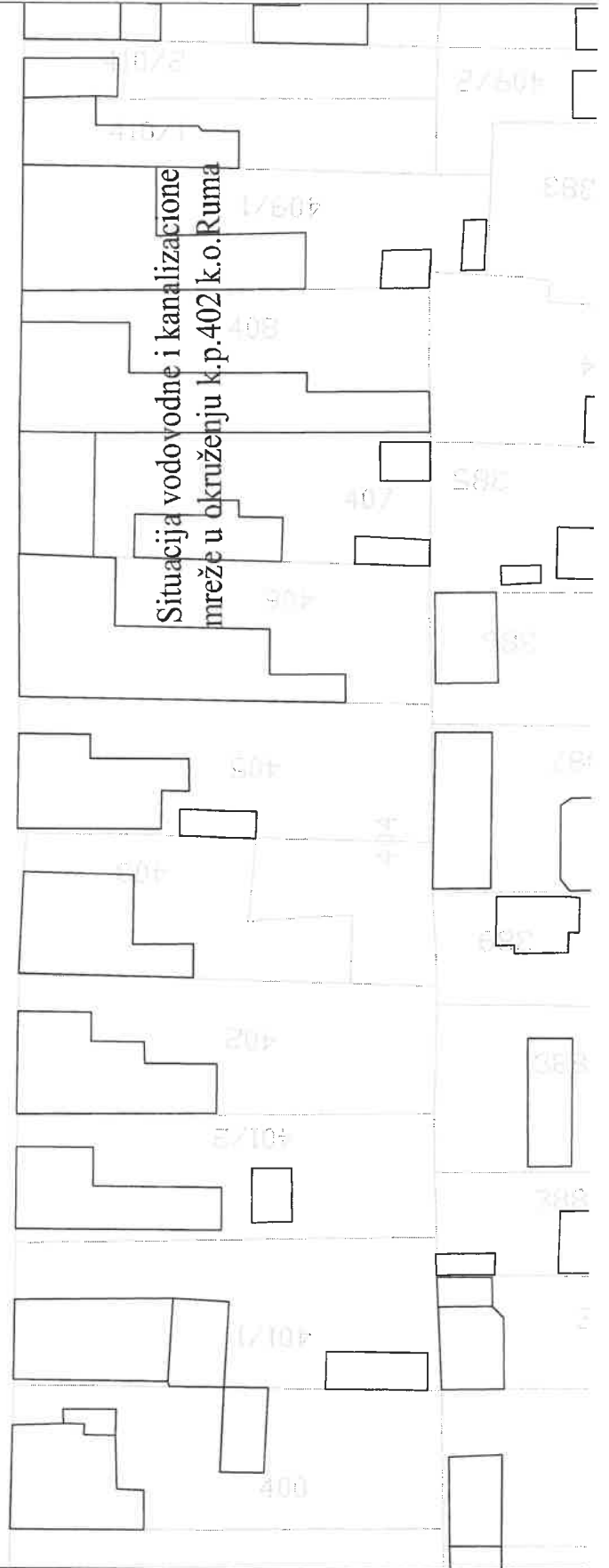


vodovod AC Ø 100

Ulica Glavna

fekalna kanal.PVC Ø 250

vodovod AC Ø 250



Situacija vodovodne i kanalizacione mreže u okruženju k.p.402 k.o.Ruma



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
Број 388/25
РУМА 21-07 2025

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. : 20.69.1 од 19.06.2025. г.
Ваш знак / Your ref. : 559-5/25
Дана: 16.06.2025. године
Телефони / Phones : 473 - 450
Телефакс / Fax : 471 - 484
Email: office@gasruma.rs

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

На основу Вашег захтева а у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и подзаконским актима, издају се

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

у вези захтева за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословно-стамбеног објекта – пет клиника (П+1) и помоћног објекта – гараже за 2 возила (П+0) на КП 402 КО Рума са собраћајним прикључцима на КП 7281 КО Рума. Наручилац израде: Марјановић Нинко, Главна бр. 44, Рума и Добројевић Сани, Главна бр. 44, Рума, како следи:

- На парцели број 402, КО Рума, типски гасни прикључак привремено је укинут на захтев инвеститора. Потребно је да се инвеститор обрати ЈП Гас-Рума ради покретања одговарајуће процедуре.
- ЈП Гас-Рума у улици Главна (КП 7281 КО Рума), са јужне стране, има пројектовану и изведену дистрибутивну гасну мрежу ниског притиска, $1\text{bar} < \text{MOP} \leq 4\text{bar}$, ПЕ Ø40mm са које се могу обезбедити довољне количине одорисаног гаса за потребе пословног дела објекта. Извођење новог гасног прикључка за потребе пословног дела објекта могуће је након подношења захтева за израдну новог гасног прикључка.
- Код пројектовања и извођења објекта за које се издају технички услови укрштања и паралелног вођења важе технички услови из ПРАВИЛНИКА О УСЛОВИМА ЗА НЕСМЕТАНУ И БЕЗБЕДНУ ДИСТРИБУЦИЈУ ПРИРОДНОГ ГАСА ГАСОВОДИМА ПРИТИСКА ДО 16 BAR (Правилник је објављен у Службеном гласнику РС, бр. 86/15 од 14. 10. 2015. године, а ступио је на снагу 22. 10. 2015. г.) из којег се наводи:
 - Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода $\text{MOP} \leq 4\text{bar}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

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

- Приликом извођења радова обратити се ЈП Гас-Рума најмање 3 дана пре почетка радова ради прецизног одређивања трасе гасовода и критичних места укрштања и паралелног вођења са гасоводом. Када се ради у близини гасовода обавезно је присуство нашег надзорног органа који потврђује коначно изведено стање
- На свим местима укрштања и блиског паралелног вођења објеката са гасоводом копање се мора изводити ручно са највећом пажњом како не би дошло до оштећења гасовода. У случају оштећења гасне мреже и припадајуће хоризонталне сигнализације, као и измештања постојећег гасовода трошкови падају на терет Инвеститора тј. Извођача радова.
- **Услови за пројектовање унутрашње гасне инсталације (УГИ)**
 УГИ пројектовати према захтевима и намени простора унутар објекта. Развод унутрашњих гасних инсталација приказати у одговарајућем машинском пројекту термотехничких и гасних инсталација.
 Приликом пројектовања и изградње УГИ неопходно је задовољити правила струке, важећих прописа и техничких норматива и Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације (Сл. лист СРЈ 20/92; 33/92), из којих се између осталог наводи
 - Цевоводна инсталација
 - гас се до гасних трошила води цевоводном инсталацијом - подземно и/или надземно, на један од следећих начина: по фасади, под плафоном просторија, по тавану, по зиду стамбених просторија мин 0,5m од пода. Подземни део УГИ, ако постоји, полаже се на дубину 0,8m и не сме се затрпавати чврстим материјалима да се не би оштетио, већ се затрпавање изводи растреситом земљом уз лагано набијање, или се затрпава слојем песка. На 0,4 m од горње ивице цеви поставља се упозоравајућа трака са натписом „ОПАСНОСТ-ГАС“. Инсталација не сме бити изложена механичком оптерећењу, топлотном напрезању или дејству хемијских супстанци.
 - унутрашњи гасовод мора да буде изграђен на начин којим се обезбеђује да мало аксијално померање кућног гасног прикључка, тј. спољашњег дворишног гасовода не утиче на механичко оштећење унутрашњег гасовода или на његову пропусност.
 - гасна инсталација се увек поставља изнад водоводних цеви и то хоризонтално и вертикално у односу на зидове и плафоне и она не може бити причвршћена за друге инсталације, нити сме бити ослонац за друге инсталације и за сврхе за које није намењена
 - гасовод се води са минималним падом 0,3% према потрошачима.
 - сва опрема која се уграђује и материјал који се користи морају поседовати одговарајуће атесте произвођача и бити предвиђени за природни гас.
 - за спољњи и унутрашњи надземни део инсталације који се обавезно води видно користе се челичне цеви. Стандарди који важе за челичне цеви су SRPS EN 10220, SRPS С.В5.221, SRPS С.В5.225, SRPS С.В5.021, SRPS С.В5.023. За подземни гасовод се користе цеви од ПЕ SDR 11 по SRPS G.C6.601, SRPS G.C6.661 и одговарајући прелазни комади по SRPS M.E3.509 или челичне цеви заштићене од корозије по DIN 30762.
 - челичне цеви се спајају заваривањем. Квалитет заварених спојева мора да је најмање II класе према SRPS С.Т3.010. Оспособљеност за обављање ових послова испитује се према SRPS EN-287-1.
 - цеви од ПЕ спајају се према SRPS M.E3.507.
 - фазонски комади морају бити истог квалитета као цеви.
 - код цевних затварача и спојница користе се навојни спојеви према SRPS M.В0.057. За заптивање навојних спојева користе се средства за заптивање која временом не отврдњавају и која су постојана на гас и кондензат (тефлон и сл.). Цевни затварачи (кугласте славине) морају одговарати по SRPS M.C5.035.
 - испред сваког гасног трошила и контролног мерача поставља се гасна славина са непропусним затварачем (чепом) који се скида тек приликом монтаже гасног трошила.

- ваздушно вођене цеви морају бити фиксиране држачима. Максимални размак између два држача је ограничен. Инсталација се не може ослањати на димњак.
- покривна боја је стандардно жута или по жељи инвеститора. У случају да постоји још нека цевоводна инсталација (централно грејање) гасне цеви се из упозоравајућих разлога означавају налепницама са натписом „Гас“ или прстеновима жуте боје.
- цевна инсталација мора бити удаљена мин 0,2m од могућег извора електричне варнице (прекидач, утичница итд.), не сме се користити као заштитно или радно уземљење
- прикључна славина гасног апарата мора бити у хоризонталном положају или вертикалном окренута надоле.
- Прикључни водови гасних апарата
 - гасни апарати се прикључују чврстом везом састављеном из прикључне арматуре и прикључног вода растављивим само алатом или прикључни вод мора бити савитљиво црево од нерђајућег челика по SRPS M.E3.535 или крута веза истородном врстом цеви као целокупна УГИ.
 - прикључни водови гасних апарата морају бити тако изведени да се при употреби апарата не загреју изнад дозвољене границе.
- Гасна трошила
 - гасни апарати посебне израде, особина и величине а не испитани код произвођача испитују се на месту уградње.
 - гасни апарати се не постављају у:
 - заједничке ходнике, пролазе и степеништа осим у стамбене зграде ниже од два спрата,
 - у просторије у којима се налазе лако запаљиве материје у опасним количинама (осим ако су обезбеђене посебне мере заштите од пожара),
 - у просторије у којима се налазе експлозивне материје (осим посебних апарата типа Ц)
 - гасни апарати се постављају, користе замо за предвиђену намену и одржавају према упутству произвођача. Морају имати атест о квалитету.
 - при називној топлотној снази гасног апарата температура на површини околних запаљивих материјала не сме бити виша од 85°C. Ако се површина носивих елемената (зидова, плафона, пода...) загреје на 50°C и више морају се применити одређене заштитне мере
- Испитивање гасне инсталације - Инсталација за радни притисак до 100 mbar
 - мерни инструмент за мерење притиска мора бити такве тачности да се може очитати пад притиска од 0,1bar, а испитивања се врше ваздухом или неким инертним гасом. Испитивање не може да се врши кисеоником.
 - претходно испитивање врши се при испитном притиску од 1 bar а притисак не сме да се смањи за време од најмање 10мин.
 - главно испитивање врши се према испитном притиску од 110mbar. Након изједначавања температуре, испитни притисак не сме да се смањи за време од најмање 10мин.
 - подземни спољни гасовод се испитује према одговарајућим прописима за ову врсту гасовода.
 - прирубнички и навојни спојеви се испитују пенушавим средством.
 - о испитивању се саставља записник са свим неопходним подацима, параметрима испитивања и потписима учесника

Обрадио:

Ивана Чехајић

Ивана Чехајић, маст. инж. маш.



в.д. директора:

Зоран Неговаковић

Зоран Неговаковић, дипл. инж. ел.

доставити:

1. наслову
2. архиви



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

T: 022 430 726

E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027

ТР: 160-6000000840963-33

ТР: 205-358821-34

www.planruma.rs

Сектор за изградњу

БРОЈ: 559-4-1/2025

ДАНА: 16.06.2025.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА - СЕКТОР ЗА ИЗГРАДЊУ; Рума, 27 Октобра 7а, 22400 Рума као ималац јавних овлашћења по захтеву Израђивача Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума - сектор за урбанизам, број: 559-4/2025 од 16.06.2025. год. за издавање сагласности и техничких услова за "Изградњу пословно – стамбеног објекта – пет клинике – спратности П+1 и помоћног објекта – гараже за 2 возила спратности објекта" на к.п. 402 К.О. Рума, у складу са Законом о путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018 – др. закон и 92/2023 – др. закон) и Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) издаје:

САГЛАСНОСТ И ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

I) Израђивачу Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за "Изградњу пословно – стамбеног објекта – пет клинике – спратности П+1 и помоћног објекта – гараже за 2 возила" у улици Главна на к.п. 7281 К.О. Рума, "Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума" - сектор за урбанизам, Ул. 27. октобра 7а, Рума, издају се сагласност и технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта.

II) Достављена документација:

- Технички опис и графички прилог локације

III) Локација предметног прикључка

Према урбанистичком пројекту, прикључење пословног објекта, који се налази на к.п. број 402 к.о. Рума, планирано је у улици Главна преко постојећег колског приступа на постојећи коловоз на к.п. 7281 к.о. Рума.

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

1. Приликом реконструкције колског приступа предвидети ширину од 3m, позиционирати га испред пролаза у дубину дворишта, са лепезама одговарајућег радијуса да може да прође меродавно возило, и висински га уклопити са саобраћајницом;
2. Одводњавање колског прилаза решити подужним падом према техничким могућностима;
3. Уколико се укаже потреба за изградњом јавне комуналне инфраструктуре на делу изграђеног прилаза, подносилац захтева (Инвеститор) нема право на надокнаду трошкова уколико дође до оштећења предметног објекта, а такође при евентуалној

изградњи или реконструкцији улице - пута не може захтевати изградњу истих приступа уколико они не буду предвиђени пројектом;

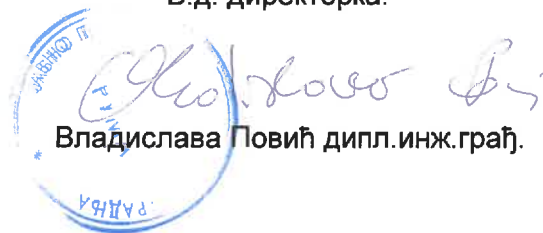
4. Током извођења радова потребно је обезбедити несметано одвијање саобраћаја, заштиту околних објеката и постојеће инфраструктуре, а након завршених радова све околне објекте довести у првобитно стање;
5. За све последице које могу да проистекну, уколико се не буду поштовали задати услови, одговоран је Инвеститор објекта.

Обрадио:



Петар Унтербергер, дипл.инж.саоб.

В.д. директорка:



Владислава Повић дипл.инж.грађ.

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Број: 415-03/25-3
Датум: 23.06.2025. године

СТА 0X 17
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
388/2025
РУМА 21.06.2025 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 559-6/2025 од 16.06.2025. године Јавног предузећа "Урбанизам и изградња Рума" из Руме, улица 27. Октобра број 7а, у име Инвеститора Марјановић (Илија) Нинка и Добројевић (Драган) Санија, обојица из Руме улица Главна број 44, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословно-стамбеног објекта-пет клинике спратности П+1 и помоћног објекта-гараже за 2 возила спратности П+0, на катастарској парцели број 402 К.О. Рума са саобраћајним прикључцима на катастарској парцели број 7281 К.О. Рума, све у Руми, утврђује следеће

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ
ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА УРБАНИСТИЧКО-
АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО-
СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА-ПЕТ КЛИНИКЕ СПРАТНОСТИ П+1
(БРАВАРСКА РАДИОНИЦА) СПРАТНОСТИ П+1 И ПОМОЋНОГ
ОБЈЕКТА-ГАРАЖЕ ЗА 2 ВОЗИЛА СПРАТНОСТИ П+0, НА
КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 402 К.О. РУМА СА САОБРАЋАЈНИМ
ПРИКЉУЧЦИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 7281 К.О.
РУМА, СВЕ У РУМИ**

Подручје обухваћено Планом ситуирано је у грађевинском подручју Руме, у централној градској зони (блок 3-3-2 намењен породичном становању), на катастарској парцели број 402 К.О. Рума. Пројектом се планира рушење постојећег објекта (површине 167 m²) и изградња стамбено-пословног објекта (пет клинике) спратности П+1, површине проземља 285,47 m², површине БРГП 420,18 m² и помоћног објекта (гараже за 2 возила) спратности П+0, површине 30 m². Укупна површина УПР-а износи 1000 m².

Такође је планирана изградња саобраћајних прикључака на катастарској парцели број 7281 К.О. Рума.

Увидом у документацију овог Завода можемо констатовати да у близини предметне локације нису констатовани археолошки локалитетзи, нити предмети археолошког садржаја, те се стога утврђују услови који између осталог подразумевају повремен археолошки надзор.

Услови и мере заштите

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

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

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

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

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

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

в. д. Директора
Илија Недић



Доставити:

- Јавном предузећу "Урбанизам и изградња Рума" из Руме, улица 27. Октобра број 7а;
- Марјановић (Илија) Нинко и Добројевић (Драган) Сани из Руме улица Главна број 44;
- документацији;
- архиви.

JEFAN

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија
07.29 Број 217-4903/25
Дана 20.06.2025. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 17/25
РУМА 20.06 2025 год.

ЈП 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 пословно – стамбеног објекта – пет клинике, спратности П+1, укупне бруто површине 420,18 м² и помоћног објекта – гараже за 2 возила спратности П+0, укупне бруто површине 30 м², на локацији Рума, ул. Главна, на кат. парц. бр. 402 к.о. Рума.

Разматрајући Ваш захтев број 559-3/2025 од 16.06.2025. године за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта, урбанистичко – архитектонске разраде локације за изградњу пословно – стамбеног објекта – пет клинике, спратности П+1, укупне бруто површине 420,18 м² и помоћног објекта – гараже за 2 возила спратности П+0, укупне бруто површине 30 м², на локацији Рума, ул. Главна, на кат. парц. бр. 402 к.о. Рума, за потребе инвеститора Марјановић Нинка из Руме, ул. Главна бр. 44 и Добројевић Сани из Руме, ул. Главна бр. 44, обавештавамо Вас да:

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

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

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

/ТН/

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
ПОТПУКОВНИК ПОЛИЦИЈЕ
Небојша Николић



Република Србија

Аутономна покрајина Војводина

Покрајински секретаријат за здравство

Одељење за санитарну инспекцију Сремска Митровица

Трг Светог Димитрија бр. 8, 22 000 Сремска Митров

Т: +381 22610558 Ф: +381

sanitarnasm@vojvodina.gov.rs

БРОЈ:

ДАТУМ: 09.10.2025.

004109900 2025 80253 002

002 011 005

ЈП „Урбанизам и изградња“ ,Рума

27.Октобра 7а,Рума

Веза: Допис број 559-7 /2025 од 09.10.2025 године

Предмет: Достављање општих, односно општих и посебних санитарних услова у поступку израде урбанистичких планова, односно поступку израде акта о урбанистичким условима

Вашим дописом број 557-7/2025 од 09.10.2025. године, затражили сте издавање услова за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за Изградњу пословно-стамбеног објекта-пет клинике,спратности П+1 и помоћног објекта-гараже за 2 возила спратности П,на к.п.бр.7281/1 к.о.Рума,општина Рума,инвеститора и наручиоца израде плана Марјановић Нинка и Добројевић Драгана,из Руме,улица Главна 44.

Законом о санитарном надзору (Сл.гл.РС” бр.125/04) чл. 8 одређени су објекти који су под санитарним надзором и то су објекти у којима се обављају следеће делатности:

- здравствена
- производња и промет животних намирница и предмета опште употребе
- јавног снабдевања становништва водом за пиће
- угоститељска
- пружања услуга одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела и немедицинских естетских интервенција којима се нарушава интегритет коже
- социјална заштита
- васпитно-образовне
- културе, физичке културе, спорта и рекреације
- јавног саобраћаја

У складу с тим пописом делатности, па тиме и објеката у којима се оне обављају, као и Вашом концепцијом плана за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за Изградњу пословно-стамбеног објекта-пет клинике,спратности П+1 и помоћног објекта-гараже за 2 возила спратности П,на к.п.бр.7281/1 к.о.Рума,општина Рума,инвеститора и наручиоца израде плана Марјановић Нинка и Добројевић Драгана,из Руме,улица Главна 44. , упућујемо Вас на опште услове који важе за све објекте под санитарним надзором а дефинисани су Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору (“Сл. Гласник РС”, бр.47/2006) као и на посебне услове за следеће делатности:

1. ОБЈЕКТИ ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ПРОМЕТ ЖИВОТНИХ НАМИРНИЦА И ПРЕДМЕТА ОПШТЕ УПОТРЕБЕ

Оваква врста објеката не може бити лоцирана поред ђубришта, депонија, несанираних нужника, отворених канала, фабрика које испуштају гасове, пару, димове, праšину као ни у близини других објеката који могу штетно утицати на хигијенске услове у објекту, односно хигијенску исправност производа у њима, као и на местима где би правац дувања главних ветрова могао штетно утицати на хигијенске услове у објекту или његовој околини.

Такође овакви објекти не могу бити на местима где могу угрожавати становање или обављање здравствене, дечје и социјалне заштите.

Објекти се лоцирају на местима где је обезбеђена снабдевеност енергетским изворима, континуираним снабдевањем хигијенски исправном водом за пиће као и одвођење отпадних вода и других отпадних материјала.

Ближи услови за ове објекте регулисани су Правилником о санитарно – хигијенским условима за објекте у којима се обавља производња и промет жив.намирница и поу (“Сл.гл.РС”, бр.6/97 и 52/97) као и Законом о безбедности хране („Сл.гл.РС“ 41/1009,17/2019) и Правилника који проистичу из њега: Правилником о општим и посебним условима хигијене хране у било којој фази производње, прераде и промета („Сл.гл.РС“ 72/2010) и Правилником о условима хигијене хране („Сл.гл.РС“ 73/2010).

Објекти за клање животиња, обраду, прераду производа животињског порекла треба да буду ван насеља и у подручју које неће бити урбанистичким планом предвиђено за изградњу стамбених објеката а изграђени објекти не смеју угрожавати и бити угрожени од загађивања ваздуха из других објеката, на земљишту које је са високим нивоом подземних вода и које је склоно клизању.

Детаљнији услови прописани су Правилником о ветеринарско-санитарним условима, односно општим и посебним условима за хигијену хране животињског порекла, као и условима хигијене хране животињског порекла (“Сл.гл.СРС” бр.25/2011).

Пијаце или тржнице било да су отвореног или затвореног типа лоцирају се у стамбеној зони насеља или у близини, са обезбеђеним прилазима за возила за снабдевање и потрошаче. Простор треба да је поплочан уз довољан број канализационих отвора а чесме се постављају на тржном простору.

Детаљнији услови прописани Правилником о ближим условима који обезбеђују хигијенско поступање са животним намирницама и могућност здравственог надзора над прометом ван просторија одређених за продају(“Сл.гл.РС” бр.25/76).

За, у наслову назначене објекте, осим већ наведених, ближи услови регулисани су и Правилником о техничким нормативима за пекаре (“Сл.лист СРЈ” бр.13/92), Правилником о техничким нормативима за млинове за прераду жита у млинске производе (“Сл.лист СРЈ” бр.13/92), Правилником о хигијенско-техничким и санитарним условима откупних станица и откупних места за куповину пољопривредних производа (“Сл.гл.РС” бр.26/86).

2. ОБЈЕКТИ ЈАВНОГ ВОДОСНАБДЕВАЊА

Објекти за снабдевање становништва водом за пиће тј. подручја на којима се они налазе обезбеђују се зонама санитарне заштите који се уносе у катастарске, као и просторне и урбанистичке планове.

Зона непосредне заштите обезбеђује се ограђивањем и може се користити само као сенокос.

У ужој зони заштите није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и вршење радњи које могу на било који начин загадити воду.

У широј зони заштите забрањена је изградња индустријских и других објеката чије отпадне воде и друге отпадне материје из технолошког процеса производње могу загадити извориште, осим објеката од посебног значаја за заштиту земље.

Објекти водоснабдевања, као што су резервоари, црпне станице, коморе за прекид притиска, инсталације за поправку квалитета воде и дубоко бушени бунари морају имати зону непосредне заштите која обухвата најмање 10м од објекта ако у њима борави стално запослено лице и најмање 3м ако у њима не борави.

Ова област регулисана је следећим прописима: Законом о водама ("Сл.гл. РС" бр.46/91, 53/93, 48/94, 54/96, 30/10 и 93/12,101/2016) и Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Сл.гласник РС" бр.92/08).

3. ОБЈЕКТИ ЈАВНОГ САОБРАЋАЈА

Локација саобраћајних станица треба да обезбеди лаку везу са истим или другим типом саобраћаја, да има добро уређен приступ и довољно обезбеђене површине за паркирање јавних и личних возила, долазак и одлазак путника и транспорта робе.

Ближи услови одређени су Правилником о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта ("Сл.гл.РС" бр.20/96, 18/04, 56/05 и 11/06).

4. ОБЈЕКТИ ЗДРАВСТВЕНЕ ДЕЛАТНОСТИ И СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ

Планирање болничког простора зависи од броја становника који гравитирају центру, а не само од становника који живе у том насељу. Кад је реч о болничкој зони мисли се на простор где су смештене стационарне установе, болнице, клинике, болнички институти. Амбулантно-поликлиничке установе обично се лоцирају у насељима у виду амбуланти и здравствених станица.

Ближи услови одређени су Правилником о условима за обављање здравствене делатности у здравственим установама и другим облицима обављања здравствене делатности ("Сл.гл.РС" бр.43/06, 112/09, 50/10, 79/11, 10/12 и 119/12,18/2022,20/2023).

Ближи услови за објекте социјалне заштите регулисани су Правилником о ближим условима за почетак рада и обављање делатности и нормативима и стандардима за обављање делатности установа социјалне заштите за смештај пензионера и других старих лица ("Сл.гл.РС" бр. 44/93,60/93,73/02, 66/03, 102/04,76/05 и 34/09), затим Правилником о ближим условима за оснивање и нормативима и стандардима за обављање делатности установе социјалне заштите за смештај деце и омладине без родитељског старања и омладине са поремећајима у понашању ("Сл.гл.РС" бр.88/93, 121/03, 8/06 и 63/06).

5. УГОСТИТЕЉСКИ ОБЈЕКТИ

Законом о туризму („Сл.гл.РС“36/2009 и 88/10) су јасно дефинисане различите категорије угоститељских објеката за смештај, пружање услуга исхране и пића и кетеринг објекат а детаљнији услови у односу на врсту објекта одрђени су Правилником о минималним техничким и санитарно-хигијенским условима за уређење и опремање угоститељских објеката („Сл.гл.РС“ 41/2010,48/2012); такође, ова област допуњена је Правилником о

начину пружања угоститељских услуга у покретном објекту и минималним техничким, санитарно-хигијенским и здравственим условима које мора да испуњава покретни објекат у којем се пружају угоститељске услуге (“Сл.гл.РС” бр.41/2010,48/2012).

6. ШКОЛСКИ И ПРЕДШКОЛСКИ ОБЈЕКТИ

Школски и предшколски објекти се лоцирају у стамбеним зонама, у близини саобраћајница, заштићени од буке и аерозагађења. Локација треба да има довољно простора за изградњу пратећих садржаја, као што су: дечија игралишта, спортски терени и др. Објекти морају бити снабдевени довољном количином хигијенски исправне воде за пиће и хигијенским уклањањем отпадних вода. Наведена област је регулисана Правилником о ближим условима за почетак рада и обављање делатности установа за децу (“Сл.гл.РС”, бр.50/94 и 6/96) и Правилником о нормативима простора, опреме и наставних средстава за основну школу („Сл.гл.СРС-Просветни гласник“, бр.4/90).

7. ОБЈЕКТИ КУЛТУРЕ, ФИЗИЧКЕ КУЛТУРЕ, СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

Објекти културе су пратећи садржаји насеља. За објекте физичке културе, спорта и рекреације обезбеђују се посебне површине издвојене од насеља са специјалним условима.

Ближи услови за наведене објекте прописани су Законом о спорту („Сл.гл.РС“ 24/2011) и Правилником о условима за обављање спортских активности и делатности (“Сл.гл.РС” бр.30/99).

8. ОБЈЕКТИ У КОЈИМА СЕ ПРУЖАЈУ ХИГИЈЕНСКЕ УСЛУГЕ

Правилником о посебним санитарним условима које морају да испуне објекти у којима се пружају услуге одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела („Сл.гл.РС“ бр.47/06,8/2019) дефинисана су правила за ову врсту делатности.

9. ГРОБЉА

Приликом одређивања локације за гробља мора се посебно водити рачуна о заштити изворишта за водоснабдевање, објеката за снабдевање водом за пиће, геолошком саставу тла, као и санитарним и другим условима прописаним за подизање гробља сходно Закону о сахрањивању и гробљима („Сл.гл.СРС“ бр.20/77, 24/85 и 6/89 и „Сл. гласник РС“, бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/2005).

Напомена:

За објекте у којима ће се обављати:

- здравствена делатност
- делатност јавног снабдевања становништва водом за пиће
- објекти у којима ће се обављати производња животних намирница путем индустријских уређаја и постројења

у изградњи или реконструкцији, а у складу са чланом 17 Закона – прописана је обавеза претходног прибављања санитарне сагласности на идејни пројекат, а затим за исте те објекте и прибављање санитарне сагласности за коришћење објекта, пре почетка обављања делатности у објекту.

Miloš
Lukić
2000551
53

Санитарни инспектор
Digitally signed
by Miloš Lukić
200055153
Date: 2025.10.09
09:41:34 +02'00'

VI ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА



HOUSE OF ART

“House of Art” Ruma
Duško Grujić Pr
matični broj: 62982187
ulica: JNA 123; 22400 Ruma
tel.: 022/478-306
projektnibiroart@yahoo.com
www.projektnibiroart.com

0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Investitor: **Marijanović (Ilija) Ninko**
ulica Glavna br.44, Ruma
Dobrojević (Dragan) Sani
ulica Glavna br.44, Ruma

Objekat: **Izgradnja poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1(Pk)**
I Izgradnja pomoćnog objekta, spratnosti P+0
ulica Glavna br.44, Ruma
K.P. 402 K.O. Ruma

Vrsta tehničke dokumentacije: **IDR Idejno rešenje**

Za građenje / izvođenje radova: **Nova gradnja (poslovno-stambenog)**
Nova gradnja (pomoćni)

Projektant: **Duško Grujić Pr , “House Of Art” Ruma**
ul.JNA br.123, Ruma

Odgovorno lice projektanta: **Duško Grujić, direktor**

Potpis:

DUŠKO GRUJIĆ PR
Projektovanje inženjering i ugostiteljstvo
House of Art
RUMA

Grujić Duško

Glavni projektant: **Mirjana J. Kostić – Grujić dipl.inž.arh.**
Broj licence: **300 0291 03**
Potpis:



*Mirjana J.
Kostić-Grujić*
300 02 91 03

Broj tehničke dokumentacije: **22-07-2025**
Mesto i datum: **Ruma, oktobar 2025.godine**

0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

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

0.3. ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, kao:

GLAVNI PROJEKTANT

za izradu **idejnog rešenja (IDR)** za **izgradnju poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1(Pk) i izgradnja pomoćnog objekta, spratnosti P+0 na K.P. 402, K.O. Ruma, u ulici Glavna br.44, Ruma**, određuje se:

Mirjana J. Kostić – Grujić, dipl. inženjer arhitekture..... 300 0291 03

Investitor:

Marijanović (Ilija) Ninko
ulica Glavna br.44, Ruma
Dobrojević (Dragan) Sani
ulica Glavna br.44, Ruma

Odgovorno lice/zastupnik: /

Potpis:

Mesto i datum:

Ruma, oktobar 2025.godine

0.4. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA

Glavni projektant idejnog projekta za izgradnju poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1(Pk) i izgradnja pomoćnog objekta, spratnosti P+0 na K.P. 402, K.O. Ruma, u ulici Glavna br.44, Ruma,

Mirjana J. Kostić – Grujić, dipl.inž.arh.

IZJAVLJUJEM

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

0	Glavna sveska	22-07-2025
1	Projekat arhitekture	22-07-2025

Glavni projektant:

Mirjana J. Kostić – Grujić, dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 0291 03

Potpis:



Mirjana J.
Kostić-Grujić
300 02 91 03

Broj tehničke dokumentacije:

22-07-2025

Mesto i datum:

Ruma, oktobar 2025.godine

0.5. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0	Glavna sveska	22-07-2025
1	Projekat arhitekture	22-07-2025

0.6. PODACI O PROJEKTANTIMA

0. GLAVNA SVESKA

Glavni projektant:

Mirjana J. Kostić – Grujić, dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 0291 03

Potpis:



1. PROJEKAT ARHITEKTURE

Projektant:

Duško Grujić Pr
“House Of Art” Ruma
ul.JNA br.123, Ruma

Odgovorni projektant:

Mirjana J. Kostić – Grujić, dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 0291 03

Potpis:



*Mirjana J.
Kostić-Grujić*
300 02 91 03

0.7. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

tip objekta:	slobodno-stojeći objekti	
vrsta radova:	izgradnja (poslovno-stambeni) izgradnja (pomoćni)	
kategorija objekta:	Glavni objekat - V, Pomoćni objekat – bez kategorije	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učestće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	Glavni objekat 237,85 m ² (52.11%)	126430 – Zgrade veterinarskih stanica, bolnica i privatnih ordinacija za lečenje životinja (V)
	Glavni objekat 218,80 m ² (47.89%)	112111 – Izdvojene kuće sa dva stana koja se koriste za stalno stanovanje ili povremeni boravak (A)
	Pomoćni objekat 30,24 m ² (100%)	000000 – garaža bez kategorije
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	PLAN GENERALNE REGULACIJE RUMA (Službeni list opština Srema, br.32/2021, 2/2023, 9/2024 i 7/2025)	
grad/opština	Ruma	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština objekta:	K.P. 402 K.O. Ruma	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	K.P. 402 K.P. 7281 K.O. Ruma	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:	K.P. 402 K.P. 7281 K.O. Ruma	

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU

(DSEE (distributivni sistem električne energije), vodovod, kanalizacija, toplovod, gasovod, telekomunikacije i dr.)

DSEE (distributivni sistem električne energije):	
Priključak na (instalacija, mreža)	Postojeći priključak EDS stambenog objekta – budući stambeni deo objekta i novi priključak za poslovni deo objekta (ukupno 2 priključka)
Ukupan kapacitet	Napon na koji se priključuje objekat 0,4 kV; Maksimalna snaga 17,25 kW; Nazivna struja glavnih osigurača: 25A; Faktor snage iznad 0,95; x2
Vrsta priključka	Trajni
Vrsta mernog uređaja	Trofazno
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	-
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	Postojeći priključak - ED broj 5551009841
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	-
Netipični potrošači	-

GREJANJE:	
Priključak na (instalacija, mreža)	Postojeći priključak na gas, kategorije JS K1 stambenog objekta – za budući stambeni deo objekta i novi priključak na gas za poslovni deo objekta (ukupno 2 priključka)
Ukupan kapacitet	-
Vrsta priključka	-
Vrsta mernog uređaja	Tip merača – sa temperaturnim korektorom x2
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	1 stambeni prostor i 1 poslovni prostor
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	-
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	Postojeći priključak – serijski broj merača 26526874/09
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	-
Netipični potrošači	-

VODA:	
Priključak na (instalacija, mreža)	Postojeći priključak Ø 25 stambenog objekta – budući stambeni objekat i novi priključak Ø 25 za poslovni deo glavnog objekta (ukupno 2 priključka)
Ukupan kapacitet	-
Vrsta priključka	-
Vrsta mernog uređaja	-
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	-
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	Postojeći priključak – šifra potrošača 0000836
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	-
Netipični potrošači	-

KANALIZACIJA:	
Priključak na (instalacija, mreža)	Postojeći priključak Ø 160 - stambenog objekta – budući stambeni objekat, i novi priključak Ø 160 za poslovni deo objekta (ukupno 2 priključka)
Ukupan kapacitet	-
Vrsta priključka	-
Vrsta mernog uređaja	-
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	-
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	Postojeći priključak – šifra potrošača 0000836
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	-
Netipični potrošači	-

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

Dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela:	633,00 m ²
	ukupna BRGP (i za svaki pojedinačni objekat, ako ih ima više):	Poslovni objekat br.1 - 530,04 m ² Pomoćni objekat br.2 - 30,24 m ² UKUPNO – 560,28 m ²
	ukupna BRUTO izgrađena površina (nadzemno):	Poslovni objekat br.1 – 530,04 m ² Pomoćni objekat br.2 - 30.24 m ² UKUPNO – 560,28 m ²
	ukupna NETO površina:	Poslovni objekat br.1 – 456,65 m ² Pomoćni objekat br.2 - 25,50 m ² UKUPNO – 482,15 m ²
	BRUTO površina prizemlja:	Poslovni objekat br.1 - 272,42 m ² Pomoćni objekat br.2 - 30,24 m ² UKUPNO – 302,66 m ²
	površina zemljišta pod objektima/zauzetost:	Ukupno nakon svih radova: 302,66 m ²
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Poslovno-stambeni objekat br.1 – P+1 Pomoćni objekat br.2 - P+0
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	Poslovni objekat br.1 : teren: - 0,30 m prizemlje: + 0.00 m sleme: + 9,06 m Pomoćni objekat br.2 : teren: - 0,10 m prizemlje: + 0.00 m sleme: + 3.95 m
	apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	Poslovno-stambeni: teren: + 110.30 mnv prizemlje: + 110,60 mnv sleme: + 119.66 mnv Pomoćni obj. br.2 : teren: + 110.20 mnv prizemlje: + 110,20 mnv sleme: + 114.15 mnv
	svetla visina:	poslovno-stambeni objekat prizemlje/sprat: 350/300 (270)cm Pomoćni objekat: 245 cm
spratna visina:	poslovno-stambeni objekat prizemlje/sprat: 330 (298) cm Pomoćni objekat: 265 cm	
Posebni delovi objekta:	broj stanova	1
	broj poslovnih prostora	1
	broj garaža/garažnih mesta	2
	broj parking mesta	3
Materijalizacija objekta:	Materijalizacija fasade:	demit fasada, termowood obloga, fasadna opeka
	Orijentacija slemena:	Poslovno-stambeni objekat: sever- jug, Pomoćni objekat: istok-zapad
	Nagib krova:	Krov sprata glavnog objekta: - 8 ° Krov potkrovlja glavnog objekta – 21 ° Krov pomoćnog objekta - 21 °
	Materijalizacija krova:	Trapezasti lim za sve krovove

Procenat zelenih površina:	<i>prema planu - 30%</i>	~30 %
Indeks zauzetosti:	<i>prema planu pod objektima - 60%</i>	47.81 %
Indeks izgrađenosti:	<i>prema planu - 0,8</i>	0,8851
Način grejanja:	<i>(toplana, gas, toplotne pumpe i sl.)</i>	gas
Druge karakteristike objekta:		-
Predračunska vrednost radova:	<i>(procenjena vrednost predmetnih radova)</i>	26.258.334,606 RSD

0.8. SAŽETI TEHNIČKI OPIS

OBJEKAT: Izgradnja poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1(Pk)

Izgradnja pomoćnog objekta, spratnosti P+0

LOKACIJA: ulica Glavna br.44, Ruma
K.P. 402, K.O. Ruma

INVESTITOR: **Marijanović (Ilija) Ninko**
ulica Glavna br.44, Ruma
Dobrojević (Dragan) Sani
ulica Glavna br.44, Ruma

Urbanistički parametri – planirano stanje:

Ukupna površina katastarske parcele: 633,00 m²
Indeks zauzetosti: **47,81 %**
Indeks izgrađenosti: 0,8851

Procena stanja postojećeg stambenog objekta br.1 je, u pogledu nosivosti i stabilnosti konstrukcije, je takva da je potrebno njegovo rušenje kako bi se obezbedio prostor za izgradnju novog stambeno-poslovnog objekta na njegovom mestu.

POSLOVNO-STAMBENI OBJEKAT br.1 – IZGRADNJA

Ukupna NETO korisna površina: 456,65 m²
Ukupna BRUTO razvijena građevinska površina: 530,04 m²
BRUTO razvijena građevinska površina prizemlja: 272,42 m²
Maksimalna širina: 15,17 m
Maksimalna dužina: 25,10 m
Maksimalna visina: 9,06 m (mereno od kote poda prizemlja)
Spratnost: P+1(Pk) (prizemlje i sprat/potkrovlje)

Namena novizgrađenog objekta:

Poslovni objekat (pet klinika) – kategorija V, klasifikacioni broj **126430**– 52.11%
- kategorija A, klasifikacioni broj **112111**– 47.89%

Konstrukcija i materijalizacija:

Temelji:	AB temeljne trake
Konstruktivni sistem:	masivni sistem
Spoljni zidovi:	termo-blok
Unutrašnji zidovi:	giter blok
Međuspratna konstrukcija:	FERT tavanica
Krovna konstrukcija:	Drvena
Krovni pokrivač:	lim, nagiba 8° nad spratom i 21° nad potkrovljem
Obrada podova:	Parquet ili keramičke pločice (u zavisnosti od namene prostorije)
Obrada zidova:	Poludisperzija ili keramičke pločice (u zavisnosti od namene prostorije)
Obrada plafona:	Poludisperzija
Spoljašnja stolarija:	Višekomorna PVC
Unutrašnja stolarija:	Drvena

Planirane instalacije u objektu:

- Hidrotehničke instalacije vodovoda i kanalizacije - postojeći priključak + 1 novi priključak
- Elektroenergetske instalacije - postojeći priključak + 1 novi priključak
- Gasne instalacije – postojeći priključak + 1 novi priključak

POMOĆNI OBJEKAT br.2 – IZGRADNJA

Ukupna NETO korisna površina:	25,50 m ²
Ukupna BRUTO razvijena građevinska površina:	30,24 m ²
BRUTO razvijena građevinska površina prizemlja:	30,24 m ²

Maksimalna širina:	5,40 m
Maksimalna dužina:	5,60 m
Maksimalna visina:	3,91 m (mereno od kote poda prizemlja)
Spratnost:	P+0 (prizemlje)

Namena rekonstruisanog i dograđenog objekta:

Pomoćni objekat– kategorija A, bez klasifikacionog broja– 100,00%

Konstrukcija i materijalizacija:

Temelji:	AB temeljne trake
Konstruktivni sistem:	masivni sistem
Spoljni zidovi:	termo-blok
Unutrašnji zidovi:	giter blok
Međuspratna konstrukcija:	FERT tavanica
Krovna konstrukcija:	Drvena
Krovni pokrivač:	lim, nagiba 35°
Obrada podova:	keramičke pločice
Obrada zidova:	Poludisperzija ili keramičke pločice
Obrada plafona:	Poludisperzija
Spoljašnja stolarija:	Višekomorna PVC
Unutrašnja stolarija:	Drvena

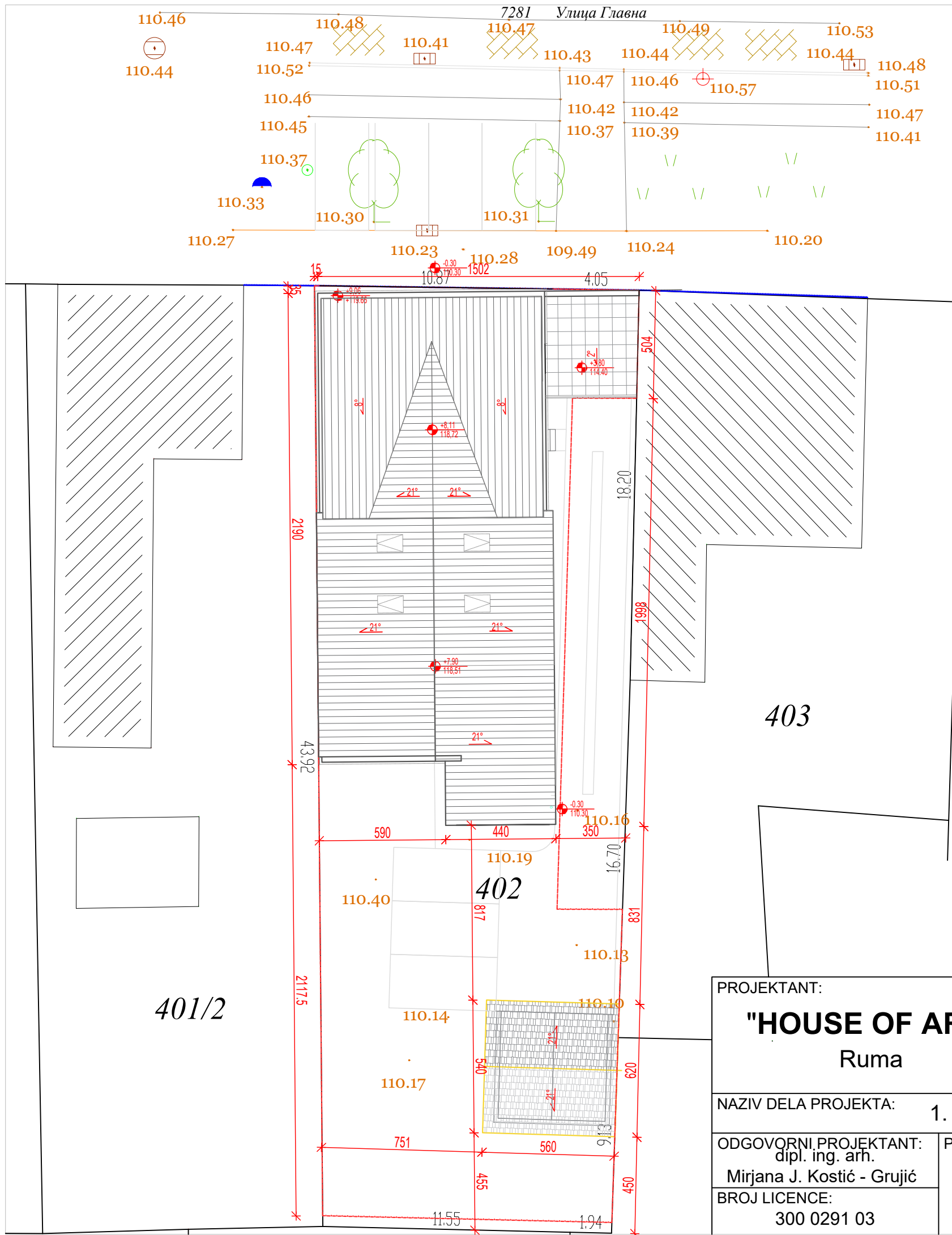
Planirane instalacije u objektu:

- Hidrotehničke instalacije vodovoda i kanalizacije - postojeći priključak
- Elektroenergetske instalacije - postojeći priključak

0.9. GRAFIČKI PRILOZI

POSTOJEĆE STANJE

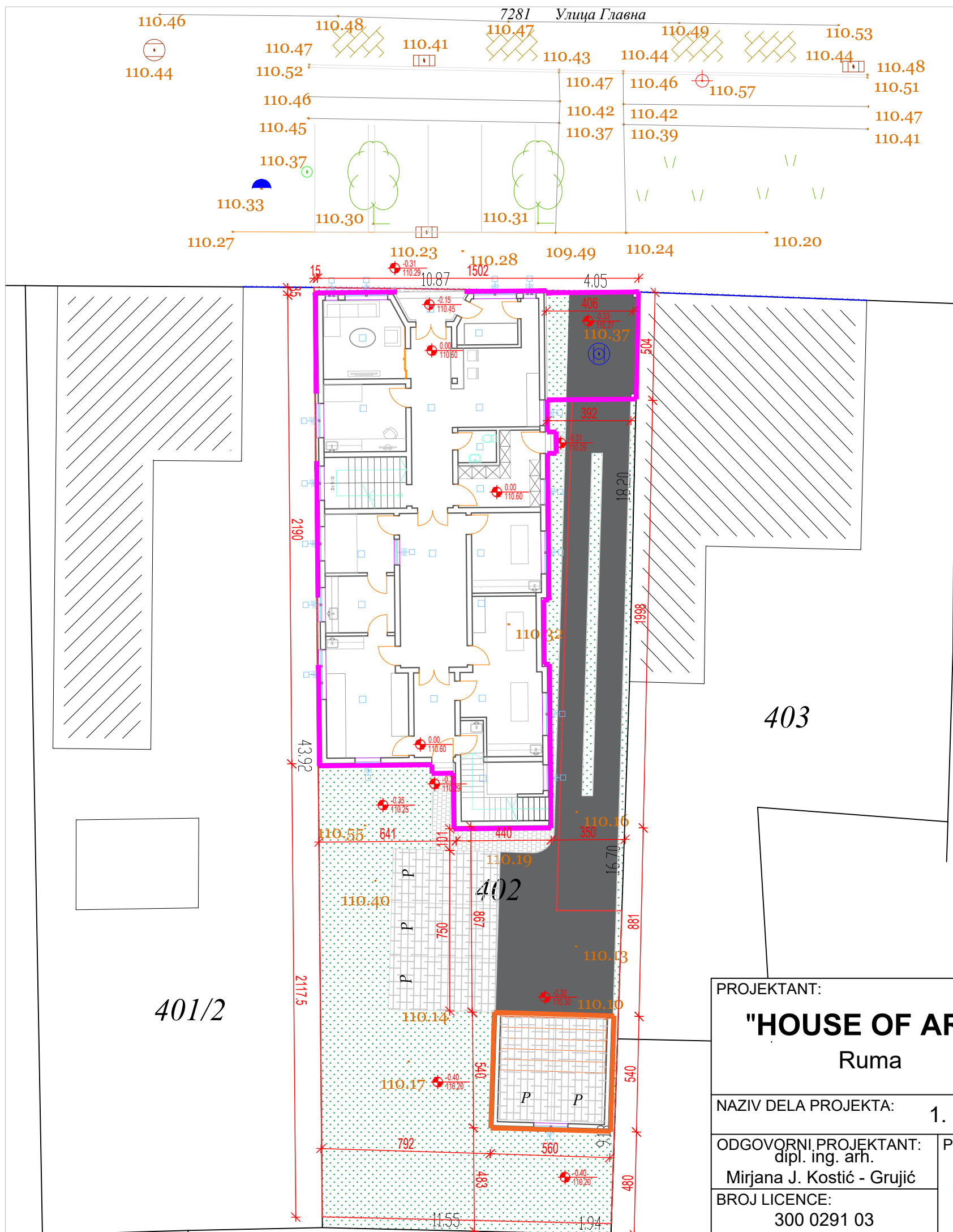
NOVOPROJEKTOVANO STANJE



Legenda:

- poslovno stambeni objekat P+1
- pomoćni objekat P+0
- 402 katastarska parcela
- granica parcele
- građevinska linija
- regulaciona linija

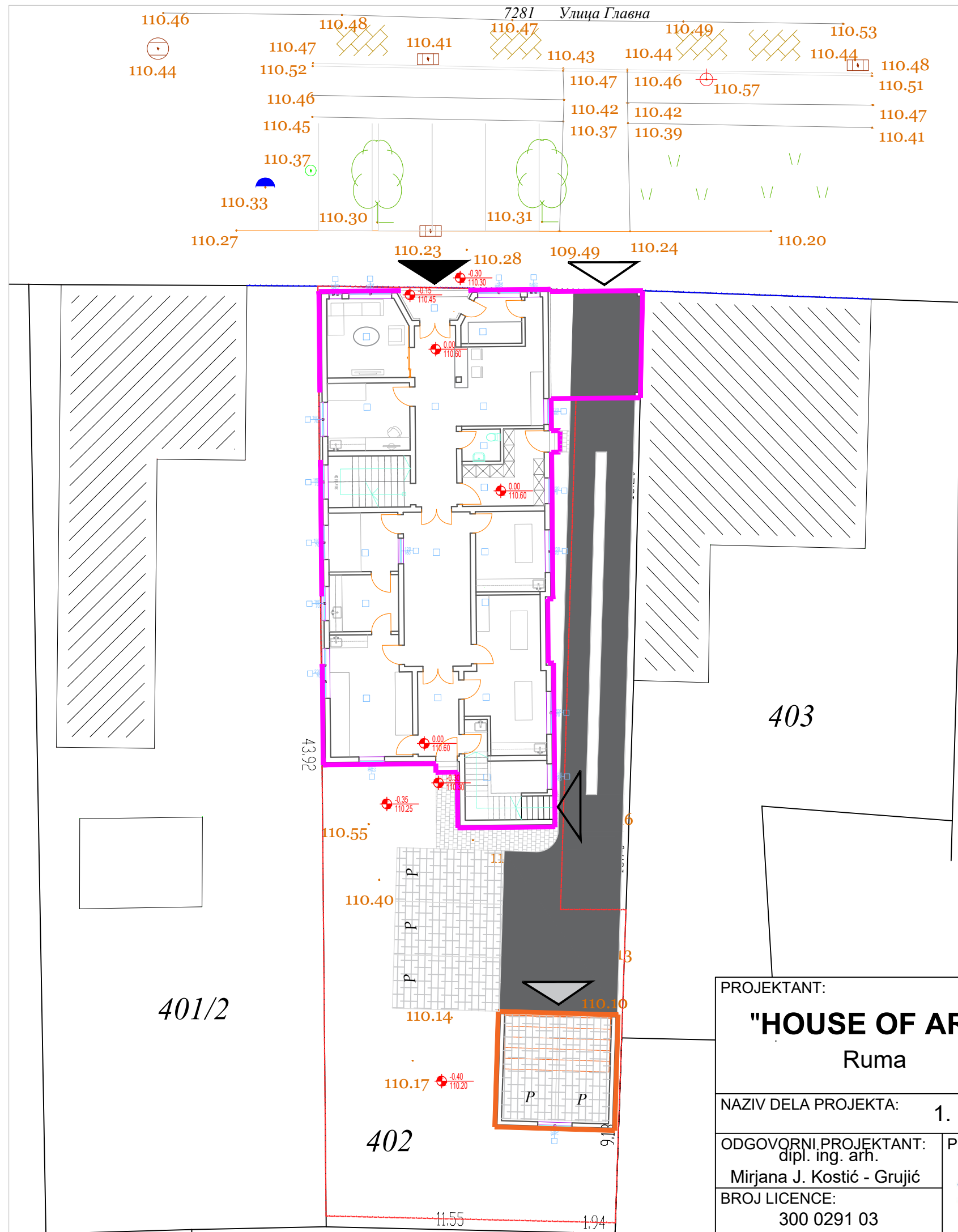
PROJEKTANT: "HOUSE OF ART" Ruma	INVESTITOR: Marijanović Ninko Ruma Dobrojević Sani Ruma	NAZIV OBJEKTA: Izgradnja poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1(Pk) i pomoćnog objekta spratnosti P	MESTO GRADNJE: Ruma VRSTA PROJEKTA: IDEJNI PROJEKAT
NAZIV DELA PROJEKTA: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE			RAZMERA: 1:200
ODGOVORNI PROJEKTANT: dipl. ing. arh. Mirjana J. Kostić - Grujić BROJ LICENCE: 300 0291 03	POTPIS: <i>Mirjana J. Kostić-Grujić</i> 300 02 91 03	NAZIV CRTEŽA: OSNOVA SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA	BROJ CRTEŽA: 1.1 DATUM: JUL 2025.






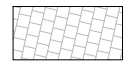








Legenda:

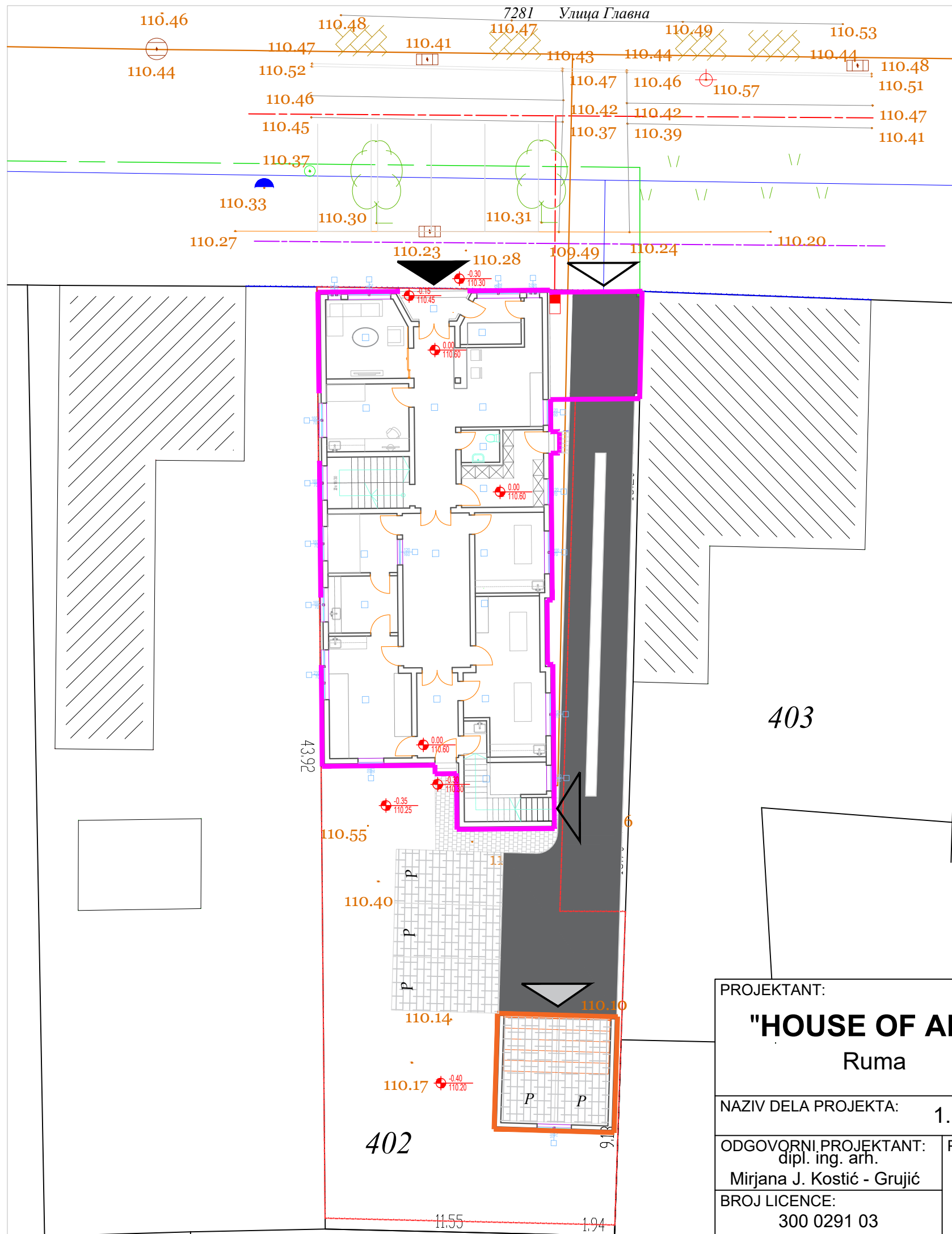
	poslovno stambeni objekat P+1
	pomoćni objekat P+0
402	katastarska parcela
	granica parcele
	građevinska linija
	regulaciona linija
	travnate površine
	pešačke površine
	kolski prilaz
	parkinzi

PROJEKTANT: "HOUSE OF ART" Ruma	INVESTITOR: Marijanović Ninko Ruma Dobrojević Sani Ruma	NAZIV OBJEKTA: Izgradnja poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1(Pk) i pomoćnog objekta spratnosti P	MESTO GRADNJE: Ruma
NAZIV DELA PROJEKTA: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE			VRSTA PROJEKTA: IDEJNI PROJEKAT
ODGOVORNI PROJEKTANT: dipl. ing. arh. Mirjana J. Kostić - Grujić	POTPIS: <i>Mirjana J. Kostić - Grujić</i> 300 02 91 03	NAZIV CRTEŽA: SITUACIONI PLAN SA PRIKAZOM PARTERNOG UREĐENJA	RAZMERA: 1:250
BROJ LICENCE: 300 0291 03			BROJ CRTEŽA: 1.2
			DATUM: OKTOBAR 2025.



- Legenda:**
-  stambeno poslovni objekat P+1
 -  pomoćni objekat P+0
 - 402** katastarska parcela
 -  granica parcele
 -  građevinska linija
 -  regulaciona linija
 -  pešačke površine
 -  kolski prilaz
 -  parkinzi
 -  kolski pristup
 -  ulaz u poslovni deo
 -  ulaz u stambeni deo
 -  ulaz u pomoćni objekat

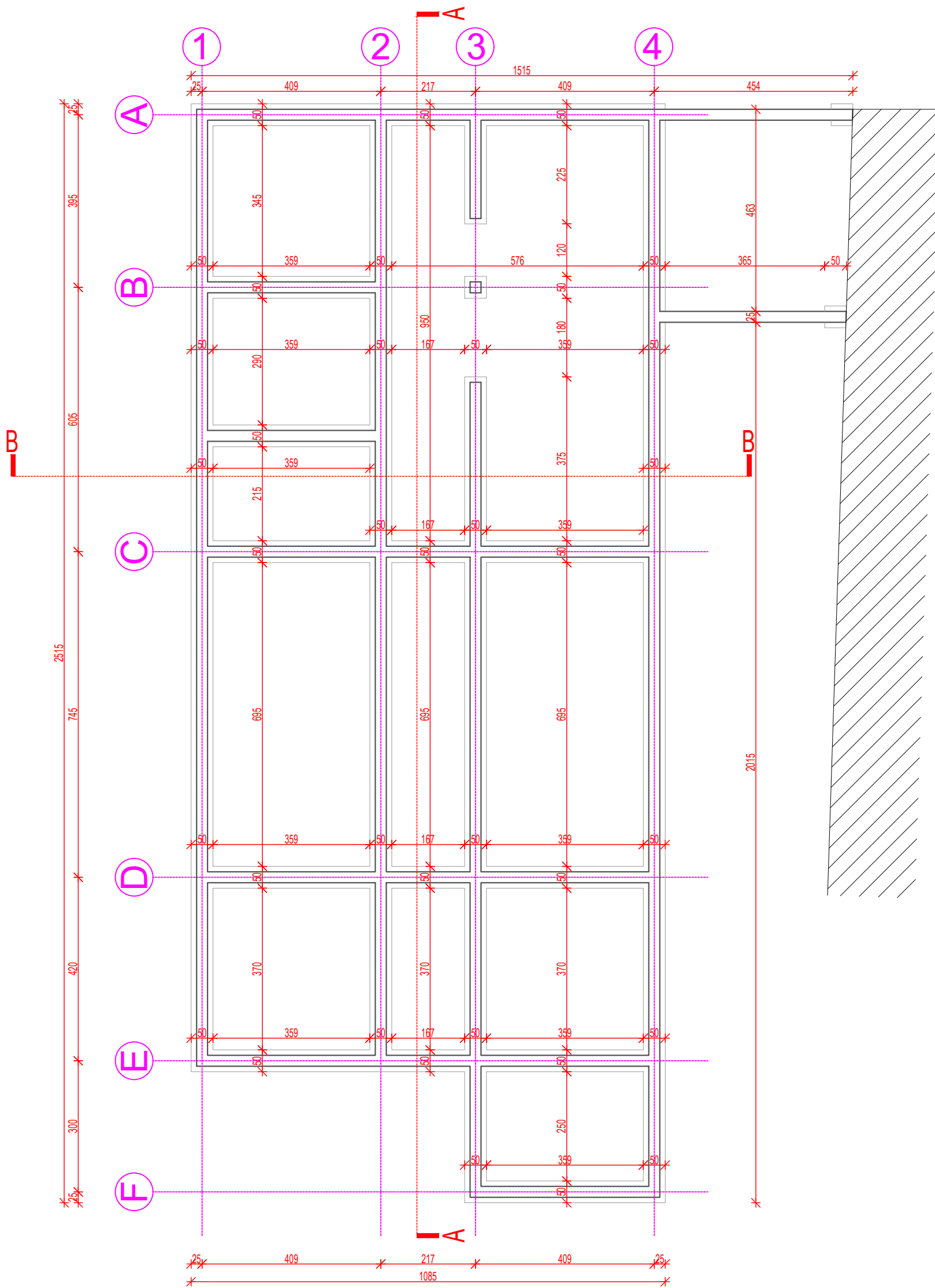
PROJEKTANT: "HOUSE OF ART" Ruma		INVESTITOR: Marijanović Ninko Ruma Dobrojević Sani Ruma		NAZIV OBJEKTA: Izgradnja poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1(Pk) i pomoćnog objekta spratnosti P		MESTO GRADNJE: Ruma	
NAZIV DELA PROJEKTA: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE						VRSTA PROJEKTA: IDEJNI PROJEKAT	
ODGOVORNI PROJEKTANT: dipl. ing. arh. Mirjana J. Kostić - Grujić						RAZMERA: 1:200	
BROJ LICENCE: 300 0291 03		POTPIS:  300 02 91 03		NAZIV CRTEŽA: SITUACIONO NIVELACIONI PLAN SA PRIKAZOM SAOBRAĆAJNOG REŠENJA		BROJ CRTEŽA: 1.3	
						DATUM: JUL 2025.	



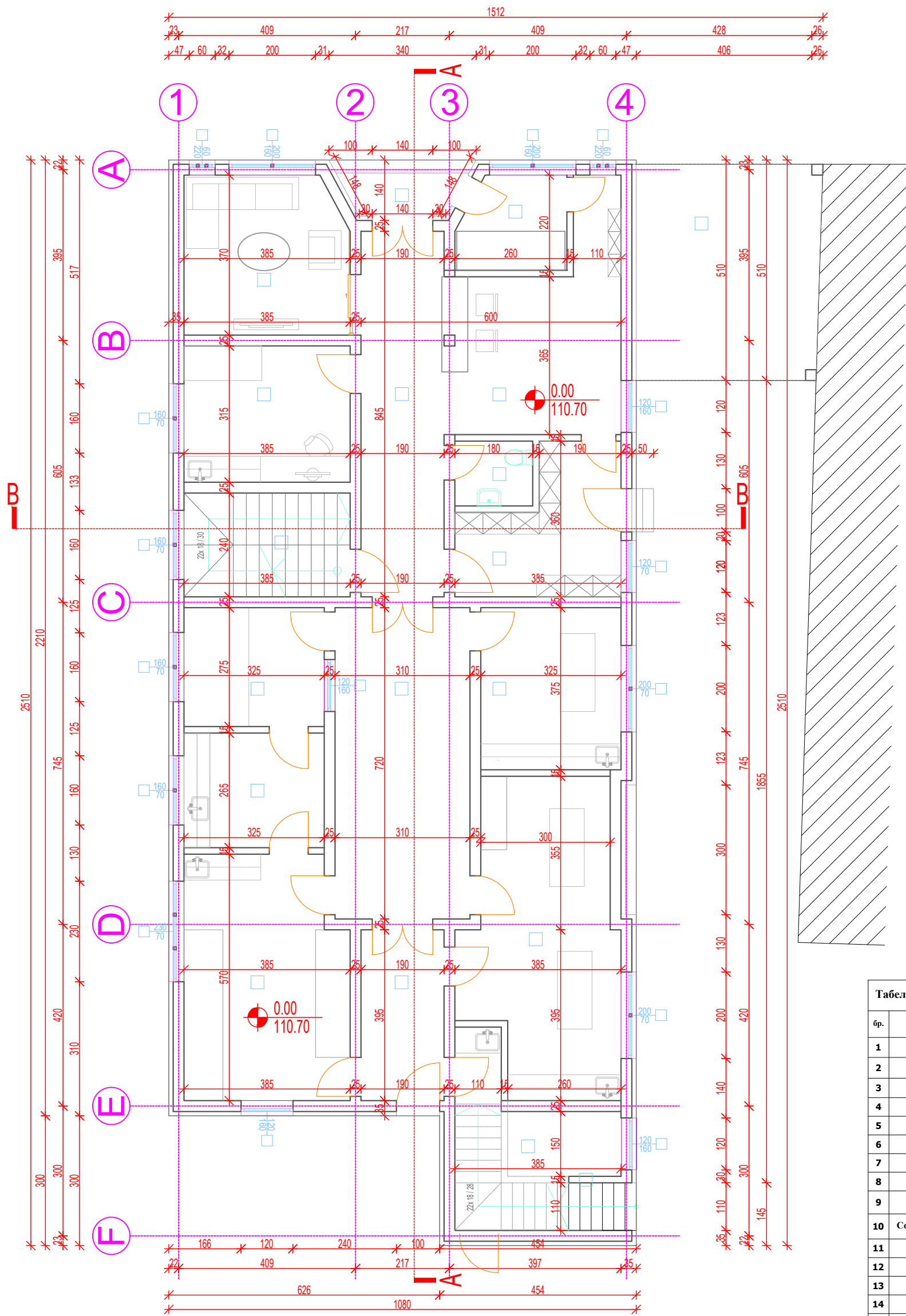
Legenda:

	poslovno stambeni objekat P+1
	pomoćni objekat P+0
402	katastarska parcela
	granica parcele
	gasni priključak
	gasomer
	strujni priključak
	strujni orman
	vodovodni priključak
	vodomerni šaht
	fekalni priključak
	ulaz u pomoćni objekat
	kolski pristup
	ulaz u poslovni deo
	ulaz u stambeni deo

PROJEKTANT: "HOUSE OF ART" Ruma	INVESTITOR: Marijanović Ninko Ruma Dobrojević Sani Ruma	NAZIV OBJEKTA: Izgradnja poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1(PK) i pomoćnog objekta spratnosti P	MESTO GRADNJE: Ruma
NAZIV DELA PROJEKTA: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE			VRSTA PROJEKTA: IDEJNI PROJEKAT
ODGOVORNI PROJEKTANT: dipl. ing. arh. Mirjana J. Kostić - Grujić	POTPIS: 	NAZIV CRTEŽA: SITUACIONI PLAN SA PRIKAZOM SINHRON-PLANA INSTALACIJA	RAZMERA: 1:200
BROJ LICENCE: 300 0291 03			BROJ CRTEŽA: 1.4
			DATUM: MAJ 2025.

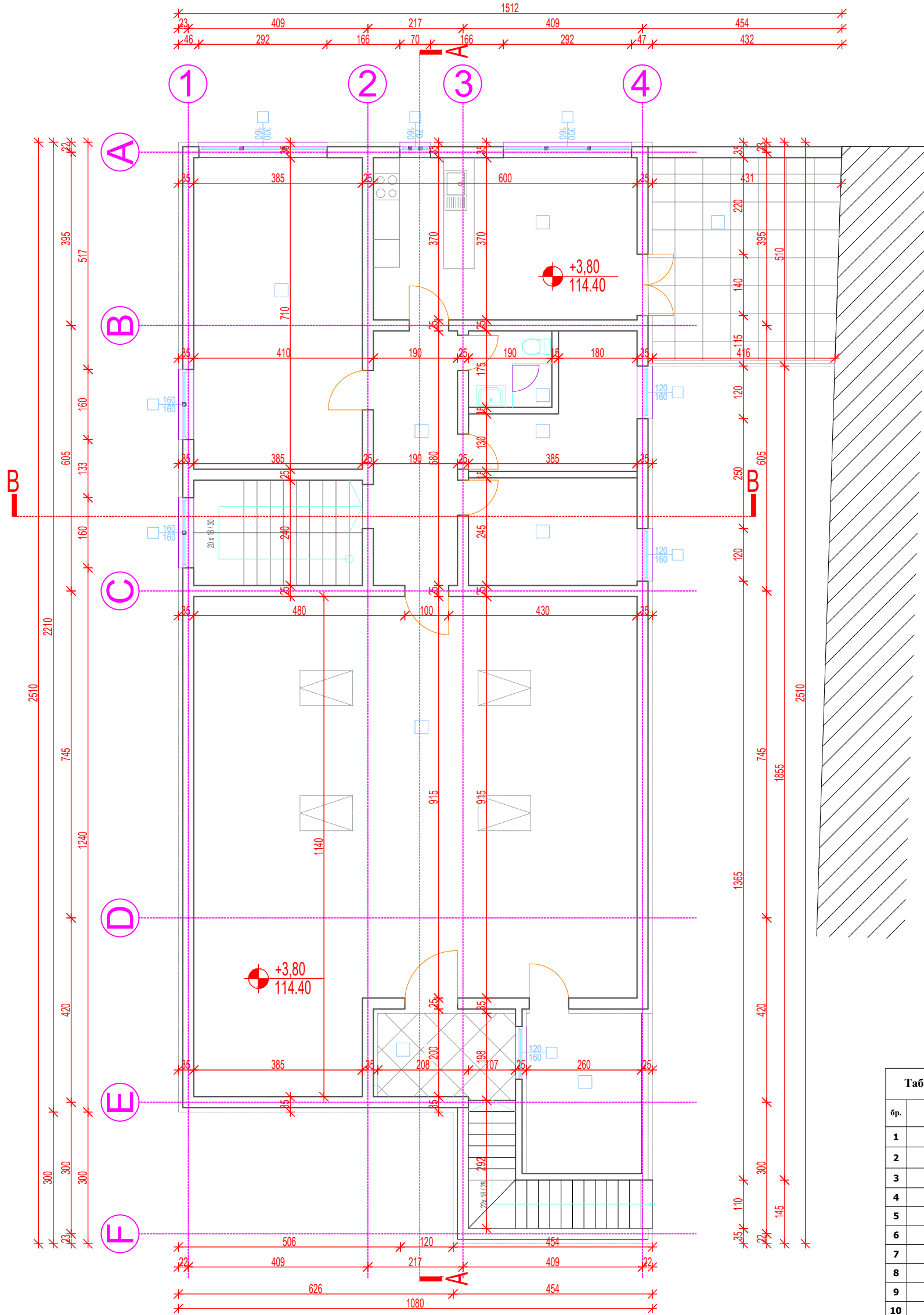


PROJEKTANT: "HOUSE OF ART" Ruma	INVESTITOR: Marijanović Ninko Ruma Dobrojević Sani Ruma	NAZIV OBJEKTA: Izgradnja poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1(Pk)	MESTO GRADNJE: Ruma
NAZIV DELA PROJEKTA: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE			VRSTA PROJEKTA: IDEJNI PROJEKAT
ODGOVORNI PROJEKTANT: dipl. ing. arh. Mirjana J. Kostić - Grujić	POTPIS: <i>Mirjana J. Kostić - Grujić</i>	NAZIV CRTEŽA: OSNOVA TEMELJA	RAZMERA: 1:100
BROJ LICENCE: 300 0291 03			BROJ CRTEŽA: 2
			DATUM: JUL 2025.



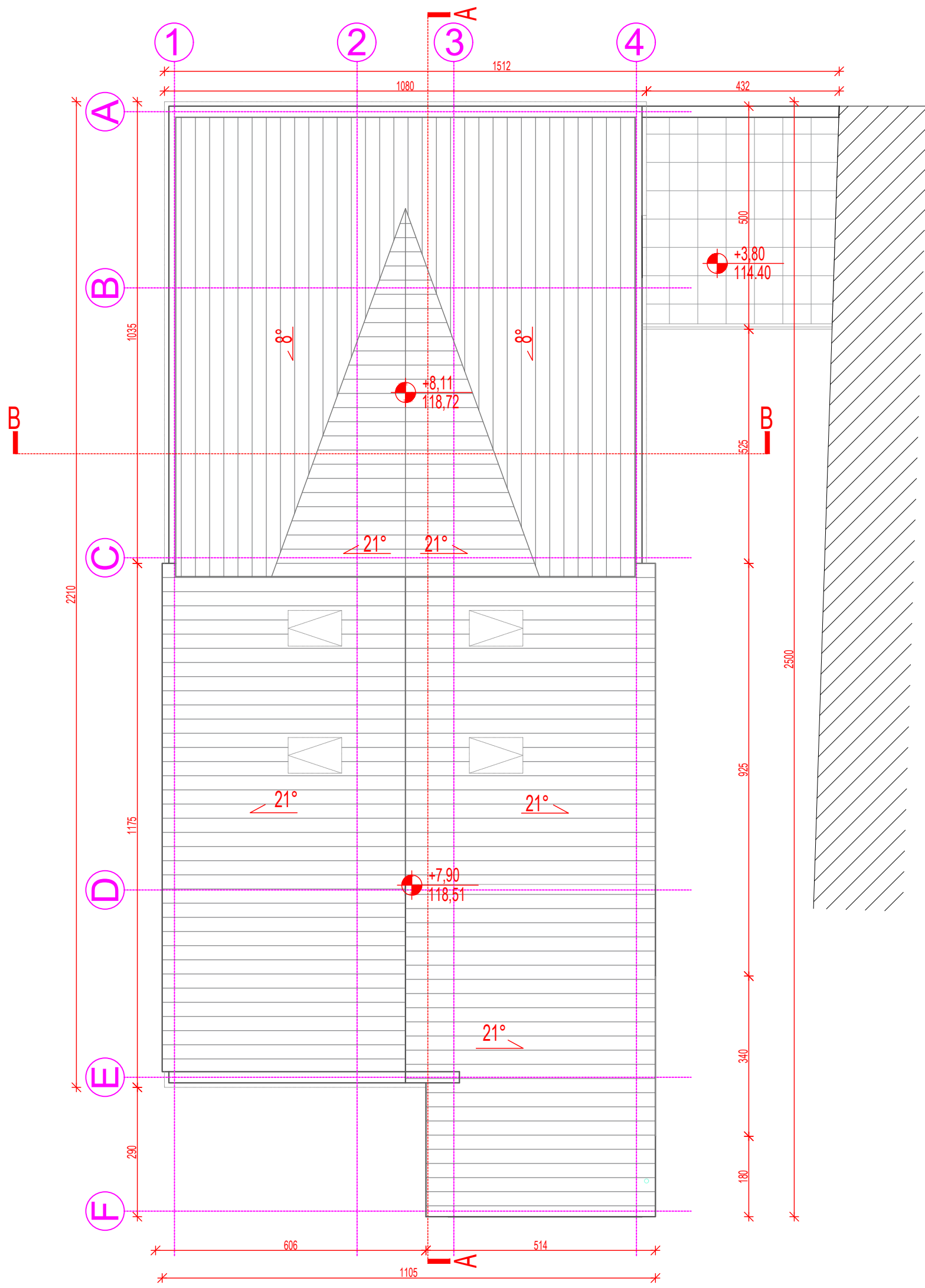
Табеларни приказ површина - приземље		
бр.	НАМЕНА	Површина (m ²)
1	Улазни трем	3,51
2	Ходник	16,21
3	Самоуслужно прање	5,25
4	Пријемни пулт	17,46
5	Чекаоница	13,70
6	Консултације	12,07
7	Тоалет	2,70
8	Остава	10,61
9	Степениште	9,22
10	Соба за преглед и лабораторија	22,45
11	Техничка просторија	8,91
12	Вешерница	12,91
13	Интензивна нега	20,84
14	Консултације	12,15
15	Хирургија	23,53
16	Ходник	7,58
17	Стационар	11,14
18	Спољно степениште	6,56
19	Ајифорт	21,05
Укупна НЕТО површина (m ²)		237,85
Укупна БРУТО површина (m ²)		272,42

PROJEKTANT: "HOUSE OF ART" Ruma	INVESTITOR: Marijanović Ninko Ruma Dobrojević Sani Ruma	NAZIV OBJEKTA: Izgradnja poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1(PK)	MESTO GRADNJE: Ruma
NAZIV DELA PROJEKTA: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE			VRSTA PROJEKTA: IDEJNI PROJEKAT
ODGOVORNI PROJEKTANT: dipl. ing. arh. Mirjana J. Kostić - Grujić	POTPIS: <i>Mirjana J. Kostić - Grujić</i> 300 02 91 03	NAZIV CRTEŽA: OSNOVA PRIZEMLJA	RAZMERA: 1:100
BROJ LICENCE: 300 0291 03			BROJ CRTEŽA: 3
			DATUM: JUL 2025.



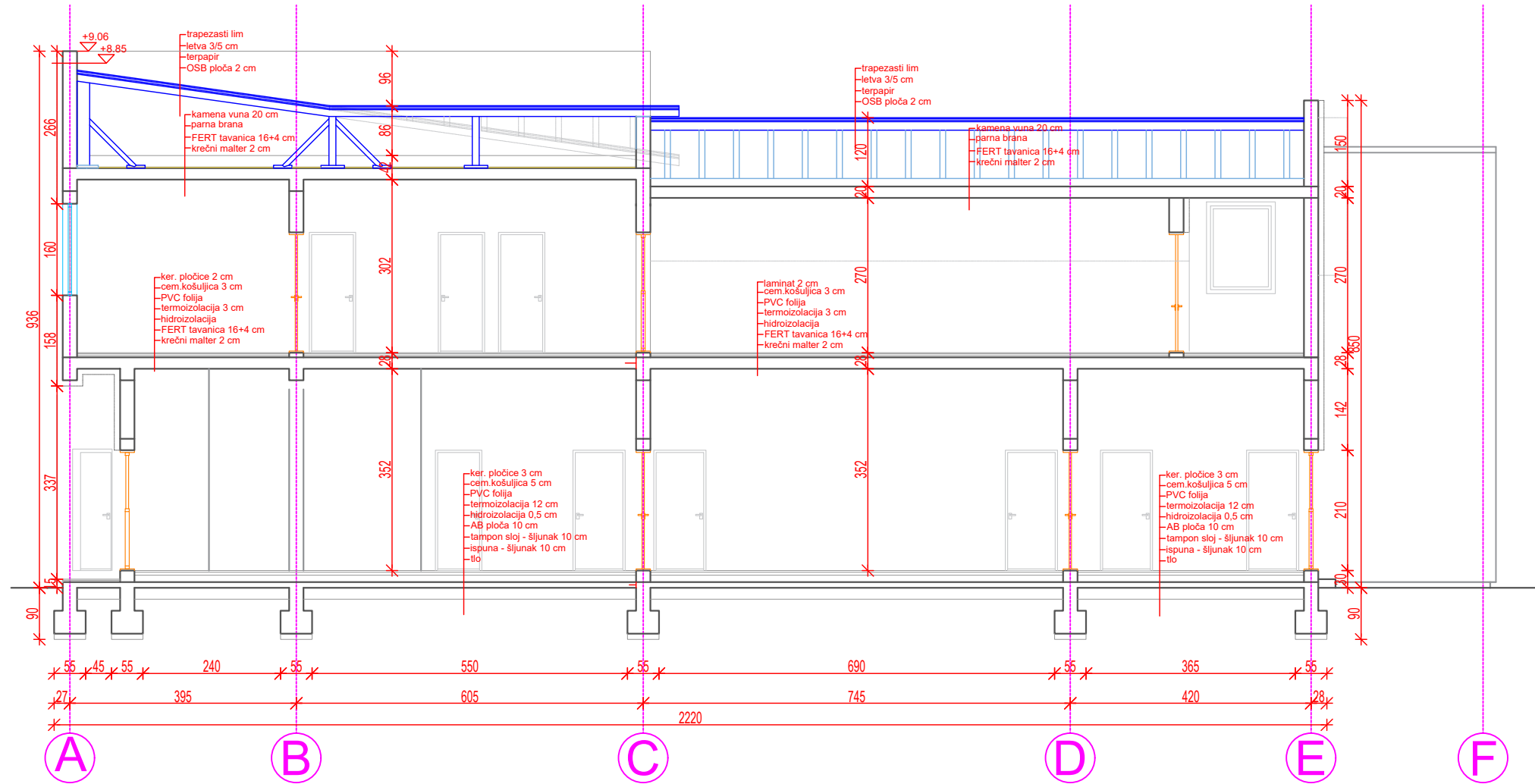
Табеларни приказ површина - спрат		
бр.	НАМЕНА	Површина (m²)
1	Ходник	6,05
2	Остава	101,06
3	Тераса	9,56
4	Ходник	11,12
5	Спаваћа соба	9,41
6	Спаваћа Соба	8,42
7	Тоалет	3,31
8	Дневна соба	27,27
9	Трпезарија са кухињом	22,23
10	Тераса	20,37
Укупна НЕТО површина (m²)		218,80
Укупна БРУТО површина (m²)		257,62

PROJEKTANT: "HOUSE OF ART" Ruma	INVESTITOR: Marijanović Ninko Ruma Dobrojević Sani Ruma	NAZIV OBJEKTA: Izgradnja poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1(Pk)	MESTO GRADNJE: Ruma
NAZIV DELA PROJEKTA: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE	ODGOVORNI PROJEKTANT: dipl. ing. arh. Mirjana J. Kostić - Grujić	POTPIS: <i>Mirjana J. Kostić - Grujić</i> 300 02 91 03	VRSTA PROJEKTA: IDEJNI PROJEKAT
BROJ LICENCE: 300 0291 03	NAZIV CRTEŽA: OSNOVA SPRATA		RAZMERA: 1:100
			BROJ CRTEŽA: 4
			DATUM: JUL 2025.

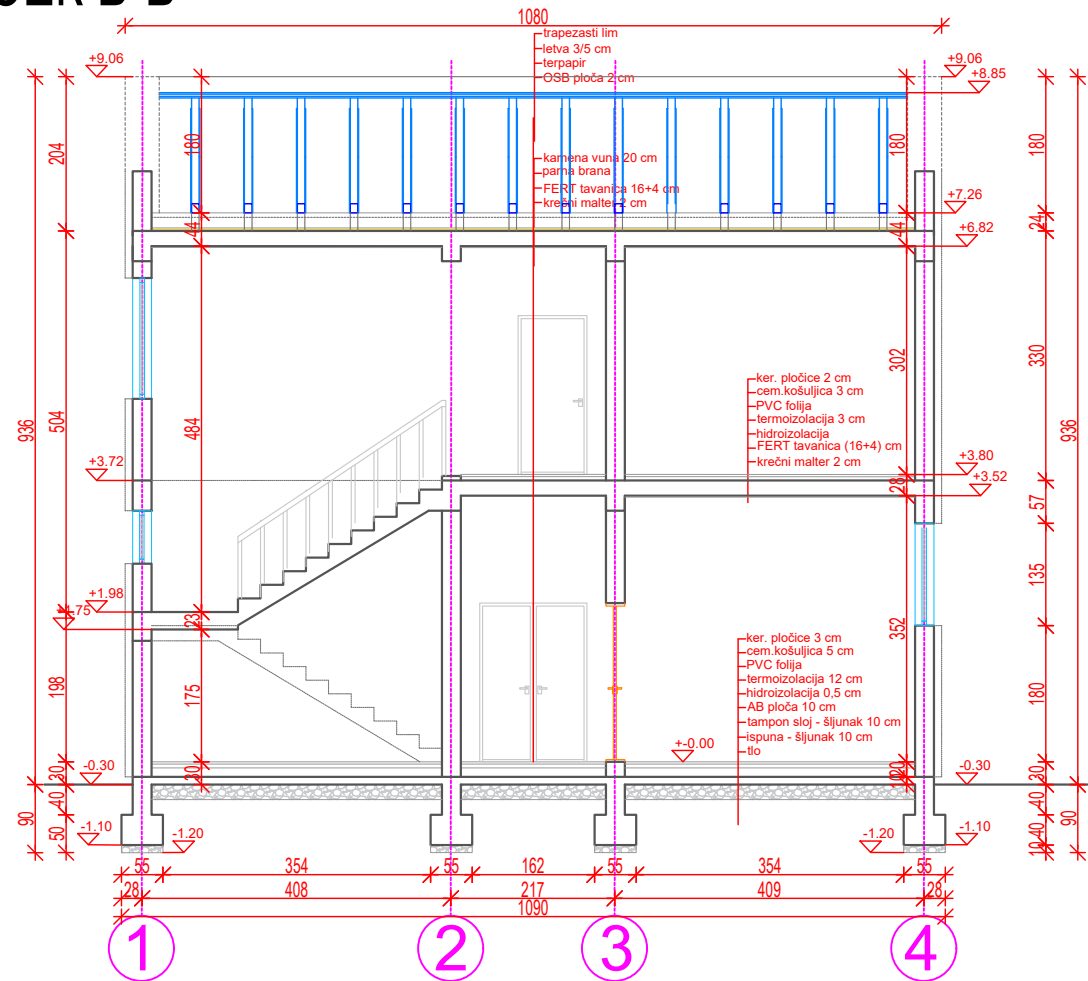


PROJEKTANT: "HOUSE OF ART" Ruma	INVESTITOR: Marijanović Ninko Ruma Dobrojević Sani Ruma	NAZIV OBJEKTA: Izgradnja poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1(Pk)	MESTO GRADNJE: Ruma VRSTA PROJEKTA: IDEJNI PROJEKAT
NAZIV DELA PROJEKTA: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE			RAZMERA: 1:100
ODGOVORNI PROJEKTANT: dipl. ing. arh. Mirjana J. Kostić - Grujić BROJ LICENCE: 300 0291 03	POTPIS: <i>Mirjana J. Kostić - Grujić</i> 300 02 91 03	NAZIV CRTEŽA: OSNOVA SPRATA	BROJ CRTEŽA: 5 DATUM: JUL 2025.

ПРЕСЕК А-А



ПРЕСЕК Б-Б

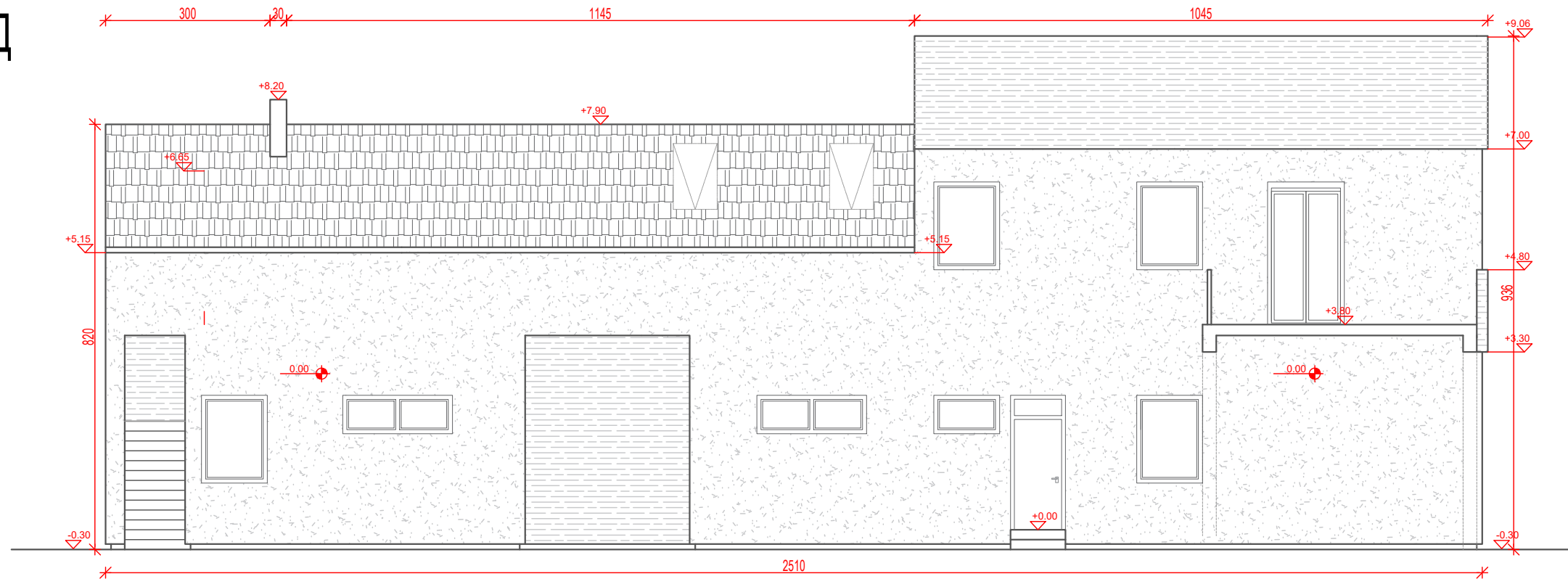


PROJEKTANT: "HOUSE OF ART" Ruma	INVESTITOR: Marianović Ninko Ruma Dobrojević Sani Ruma	NAZIV OBJEKTA: Izgradnja poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1(PK)	MESTO GRADNJE: Ruma
NAZIV DELA PROJEKTA: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE			VRSTA PROJEKTA: IDEJNI PROJEKAT
ODGOVORNI PROJEKTANT: dipl. ing. arh. Mirjana J. Kostić - Grujić	POTPIS: <i>Mirjana J. Kostić - Grujić</i> 300 02 91 03	NAZIV CRTEŽA: PRESECI	RAZMERA: 1:100
BROJ LICENCE: 300 0291 03			BROJ CRTEŽA: 6
			DATUM: JUL 2025.

ЈУЖНИ ИЗГЛЕД

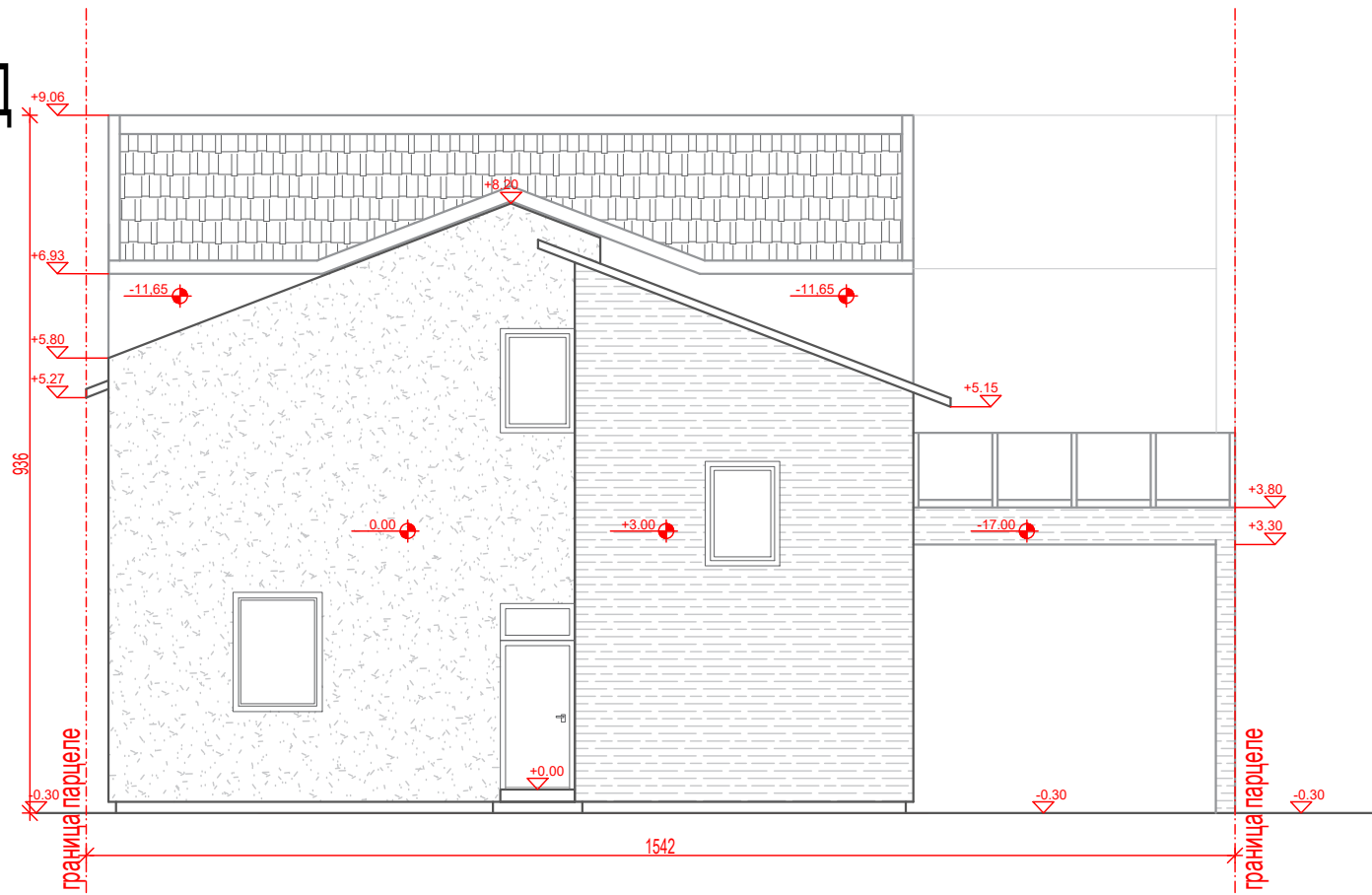


ИСТОЧНИ ИЗГЛЕД

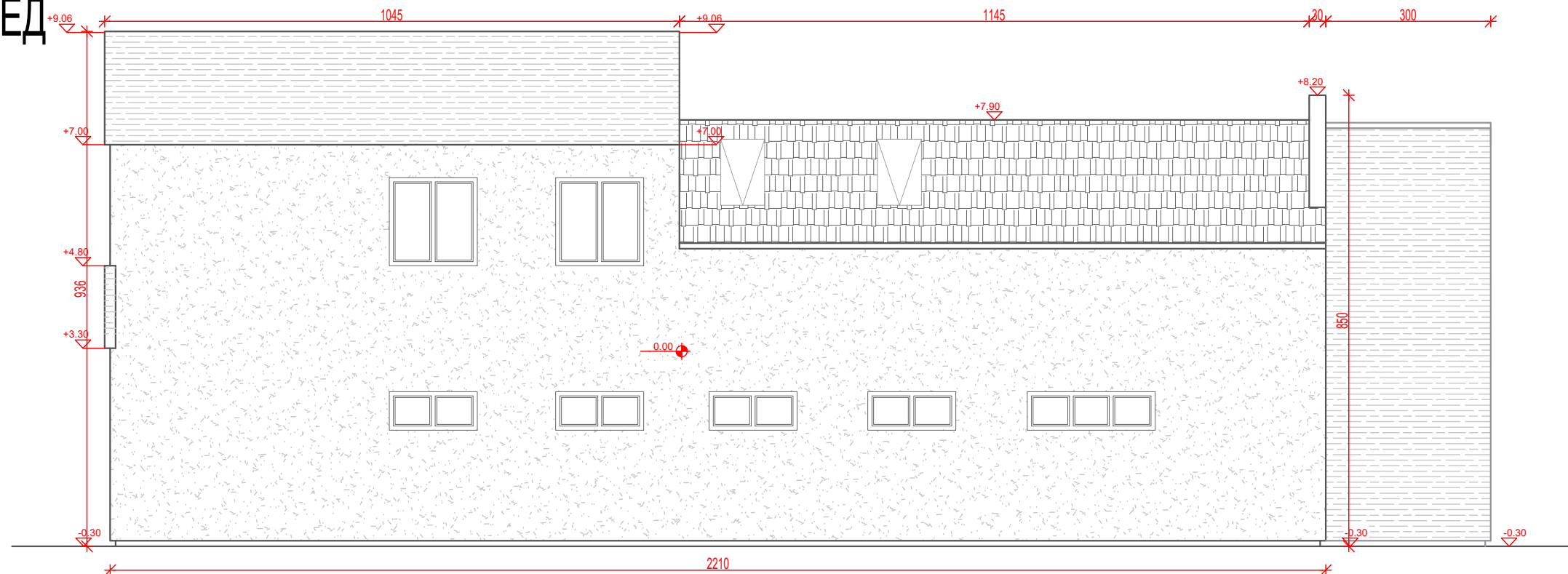


PROJEKTANT: "HOUSE OF ART" Ruma	INVESTITOR: Marijanović Ninko Ruma Dobrojević Sani Ruma	NAZIV OBJEKTA: Izgradnja poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1(Pk)	MESTO GRADNJE: Ruma
NAZIV DELA PROJEKTA: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE			VRSTA PROJEKTA: IDEJNI PROJEKAT
ODGOVORNI PROJEKTANT: dipl. ing. arh. Mirjana J. Kostić - Grujić	POTPIS: <i>Mirjana J. Kostić - Grujić</i> 300 02 91 03	NAZIV CRTEŽA: IZGLEDI I	RAZMERA: 1:100
BROJ LICENCE: 300 0291 03			BROJ CRTEŽA: 7
			DATUM: JUL 2025.

СЕВЕРНИ ИЗГЛЕД

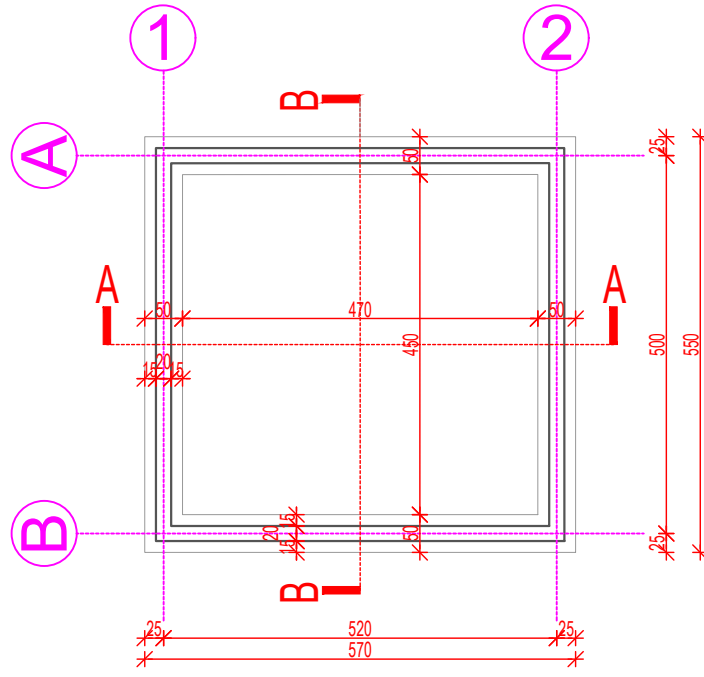


ЗАПАДНИ ИЗГЛЕД

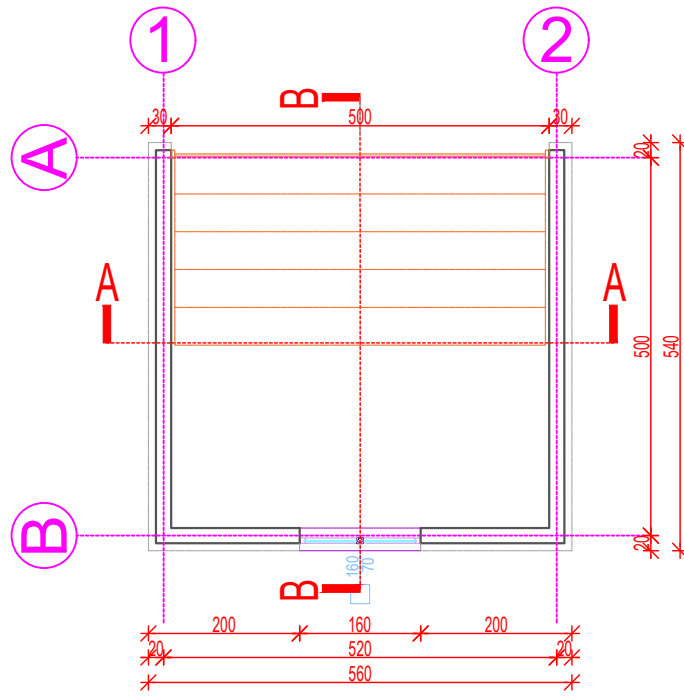


PROJEKTANT: "HOUSE OF ART" Ruma	INVESTITOR: Marijanović Ninko Ruma Dobrojević Sani Ruma	NAZIV OBJEKTA: Izgradnja poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1(Pk)	MESTO GRADNJE: Ruma
NAZIV DELA PROJEKTA: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE			VRSTA PROJEKTA: IDEJNI PROJEKAT
ODGOVORNI PROJEKTANT: dipl. ing. arh. Mirjana J. Kostić - Grujić	POTPIS: <i>Mirjana J. Kostić - Grujić</i> 300 02 91 03	NAZIV CRTEŽA: IZGLEDI II	RAZMERA: 1:100
BROJ LICENCE: 300 0291 03			BROJ CRTEŽA: 8 DATUM: JUL 2025.

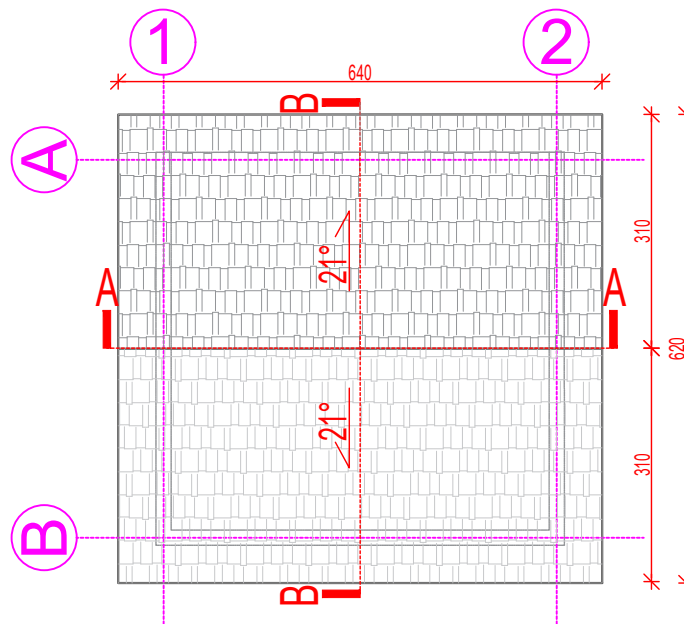
ОСНОВА ТЕМЕЛЈА



ОСНОВА ПРИЗЕМЛЈА

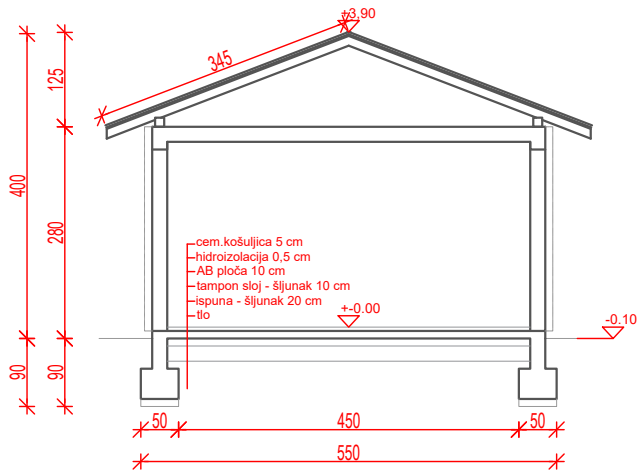


ОСНОВА КРОВА

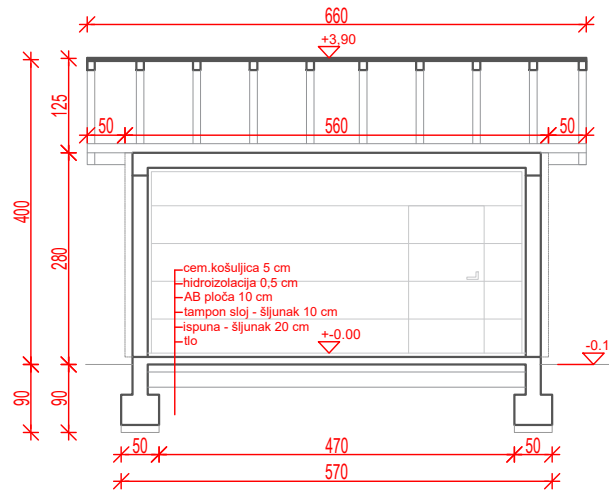


PROJEKTANT: "HOUSE OF ART" Ruma	INVESTITOR: Marijanović Ninko Ruma Dobrojević Sani Ruma	NAZIV OBJEKTA: Pomoćni objekat sptarnosti P+0	MESTO GRADNJE: Ruma VRSTA PROJEKTA: IDEJNI PROJEKAT
NAZIV DELA PROJEKTA: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE			RAZMERA: 1:100
ODGOVORNI PROJEKTANT: dipl. ing. arh. Mirjana J. Kostić - Grujić BROJ LICENCE: 300 0291 03	POTPIS: <i>Mirjana J. Kostić - Grujić</i> 300 02 91 03	NAZIV CRTEŽA: OSNOVA TEMELJA, OSNOVA PRIZEMLJA I OSNOVA KROVA	BROJ CRTEŽA: 9 DATUM: JUL 2025.

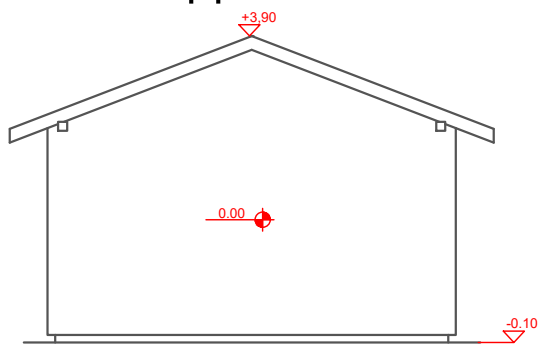
ПРЕСЕК А-А



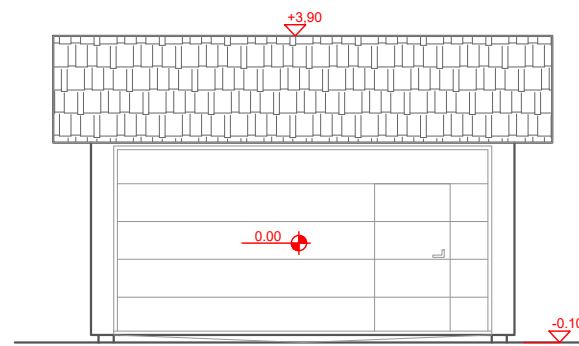
ПРЕСЕК В-В



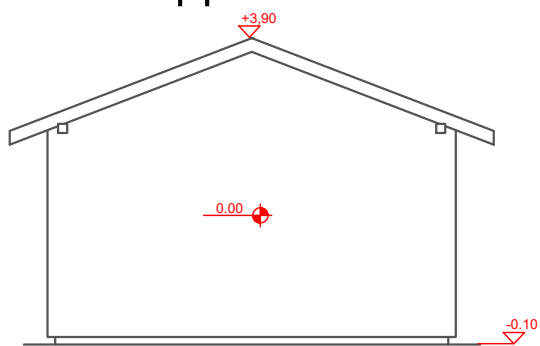
ИСТОЧНИ ИЗГЛЕД



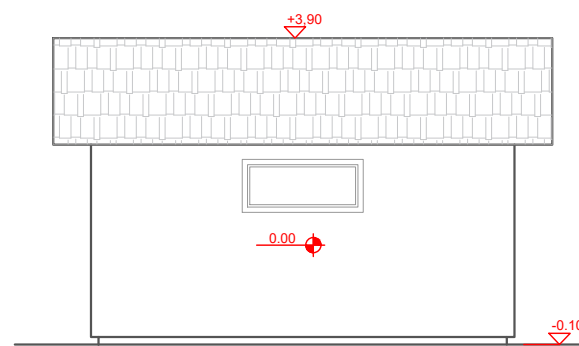
СЕВЕРНИ ИЗГЛЕД



ЗАПАДНИ ИЗГЛЕД



ЈУЖНИ ИЗГЛЕД



PROJEKTANT: "HOUSE OF ART" Ruma	INVESTITOR: Marijanović Ninko Ruma Dobrojević Sani Ruma	NAZIV OBJEKTA: Pomoćni objekat sptarnosti P+0	MESTO GRADNJE: Ruma
NAZIV DELA PROJEKTA: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE			VRSTA PROJEKTA: IDEJNI PROJEKAT
ODGOVORNI PROJEKTANT: dipl. ing. arh. Mirjana J. Kostić - Grujić	POTPIS: <i>Mirjana J. Kostić - Grujić</i> 300 02 91 03	NAZIV CRTEŽA: PRESECI I IZGLEDI	RAZMERA: 1:100
BROJ LICENCE: 300 0291 03			BROJ CRTEŽA: 10 DATUM: JUL 2025.



HOUSE OF ART

Projektirni biro "House of Art" Ruma
Duško Grujić Pr
matični broj: 62982187
ulica: JNA 123; 22400 Ruma
tel.: 022/478-306
projektirni biroart@yahoo.com
www.projektirni biroart.com

1.1. NASLOVNA STRANA PROJEKTA ARHITEKTURE

Investitor: **Marijanović (Ilija) Ninko**
ulica Glavna br.44, Ruma
Dobrojević (Dragan) Sani
ulica Glavna br.44, Ruma

Objekat: **Izgradnja poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1(Pk) I Izgradnja pomoćnog objekta, spratnosti P+0**
ulica Glavna br.44, Ruma
K.P. 402 K.O. Ruma

Vrsta tehničke dokumentacije: **IDR Idejno rešenje**

Oznaka i naziv dela projekta: **1 – projekat arhitekture**

Vrsta radova: **Nova gradnja (poslovno-stambenog)**
Nova gradnja (pomoćni)

Projektant: **Duško Grujić Pr , "House Of Art" Ruma**
ul.JNA br.123, Ruma

Odgovorno lice projektanta: **Duško Grujić, direktor**

Potpis:

DUŠKO GRUJIĆ PR
Projektovanje inženjering i ugostiteljstvo
House of Art
RUMA

Grujić Duško

Odgovorni projektant: **Mirjana J. Kostić – Grujić, dipl.inž.arh.**
Broj licence: **300 0291 03**



Potpis:

Mirjana J. Kostić-Grujić
300 02 91 03

Broj tehničke dokumentacije: **22-07-2025**
Mesto i datum: **Ruma, oktobar 2025.godine**

1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1.1. Naslovna strana

1.2. Sadržaj projekta arhitekture

1.3. Rešenje o imenovanju odgovornog projektanta projekta arhitekture

1.4 Izjava odgovornog projektanta projekta arhitekture

1.5. Tekstualna dokumentacija

1.6. Numerička dokumentacija

1.7. Grafička dokumentacija

1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu idejnog rešenja (IDR) za izgradnju poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1(Pk) i izgradnja pomoćnog objekta, spratnosti P+0 na K.P. 402, K.O. Ruma, u ulici Glavna br.44, Ruma, određuje se:

Mirjana J. Kostić – Grujić, dipl. inženjer arhitekture.....br.licence 300 0291 03

Projektant: **Duško Grujić Pr, “House Of Art” Ruma
ul.JNA br.123, Ruma**

Odgovorno lice/zastupnik: **Duško Grujić, direktor**

Potpis:

DUŠKO GRUJIĆ PR
Projektovanje inženjering i ugostiteljstvo
House of Art
RUMA



Broj tehničke dokumentacije: **22-07-2025**
Mesto i datum: **Ruma, jul 2025.godine**

1.4.1 IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

za izradu idejnog rešenja (IDR) za izgradnju poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1(Pk) i izgradnja pomoćnog objekta, spratnosti P+0 na K.P. 402, K.O. Ruma, u ulici Glavna br.44, Ruma, određuje se:

Mirjana J. Kostić – Grujić, dipl. inženjer arhitekture

IZJAVLJUJEM

1.	da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;
2.	da je projekat u svemu u skladu sa načinima za obezbeđenje ispunjenja osnovnih zahteva za objekat predviđenih elaboratima i studijama.

Odgovorni projektant:

Mirjana J. Kostić – Grujić, dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 0291 03

Potpis:



*Mirjana J.
Kostić-Grujić*
300 02 91 03

Broj tehničke dokumentacije:

22-07-2025

Mesto i datum:

Ruma, oktobra 2025.godine

1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1.5.1 TEHNIČKI OPIS

I. NAPOMENE

Polazne osnove i izvori podataka na osnovu kojih je urađena ova projektna dokumentacija su:

- Geodetski snimak - katastarsko topografska podloga,
- Projekti zadatak investitora
- Planska dokumentacija

Ova projektno tehnička dokumentacija izrađuje se potrebe izgradnje poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1(Pk) i izgradnja pomoćnog objekta, spratnosti P+0 na K.P. 402, K.O. Ruma, u ulici Glavna br.44, Ruma

II. POSTOJEĆE STANJE

Na katastarskoj parceli 402 K.O.Ruma, koja je ukupne površine 633,00 m² ima izgrađenih objekata.

Postojeći stambeni objekat br.1 koji se uklanja- BRUTO površine 79,11 m²

Postojeći pomoćni objekat br.2 koji se uklanja - BRUTO površine 29,00 m²

Namena predmetne katastarske parcele prema uslovima iz planske dokumentacije je zemljište u građevinskom području, zona porodičnog stanovanja.

III. LOKACIJA

Objekat je lociran na katastarskoj parceli 402 K.O.Ruma koja se nalazi u ulici Glavna br.44 Ruma. Građevinska parcela se, svojom dužom osovinom, prostire pretežno pravcem sever - jug i zahvata približno pravilan pravougaoni oblik. Njena ukupna površina iznosi 633,00 m². Predmetna parcela ima direktan kolski i pešački izlaz na lokalni put, odnosno ulicu Glavnu. Predviđeno je da parcela ima ukupno jedan saobraćajni priključak na javnu saobraćajnicu i pet (3+2) parking mesta na parceli koja bi opluživala budući poslovno-stambeni objekat. U neposrednom okruženju postoje izgrađeni objekti iste i slične namene i spratne strukture.

Objekat je postavljen na građevinsku liniju koja se poklapa sa regulacionom linijom.

Objekat se nalazi u II klimatskoj zoni u VIII seizmičkoj zoni.

IV. PROSTORNA ORGANIZACIJA I OBLIKOVANJE

Objekti koji su predmet tehničke dokumentacije projektovani su na osnovu zahteva investitora definisanih projektnim zadatkom kao pretpostavkom za definisanje arhitektonsko građevinskog rešenja sa jedne strane i važećih planskih dokumenata, zakona, pravilnika, standarda i pravila struke sa druge strane. Kroz projektovanje ovih objekata vodilo se računa o zadovoljenju osnovnih potreba korisnika, ali i ambijentalnom uklapanju u uži i širi urbanistički kontekst.

Projekat je izrađen na bazi **Plana generalne regulacije Ruma, (SI List opština Srema br. 32/2021, 2/2023, 09/2024 i 7/2025)**

Osnova objekta br. 1 je pravougaonog oblika i prostire se pravcem sever-jug. Maksimalne dimenzije objekta u prizemlju su projektovane na 15,17 x 25,10 m. Predviđa se da objekat bude spratne strukture P+1 u prednjem odnosno P+Pk u zadnjem delu.

Oblik osnove novoizgrađenog objekta br. 2 (pomoćni objekat) je pravilan. Objekat ima ukupnu bruto površinu prizemlja oko 30.24 m², krajnje dimenzije 5,40 x 5,60 m i spratnost P+0. Sleme objekta se prostire u pravcu istok-zapad a sam objekat se nalazi u jugoistočnom delu parcele.

U funkcionalnom smislu, glavni objekat obezbeđuje praktično i sigurno obavljanje svoje primarne uloge (poslovni deo – pet klinika i stambeni deo) i ima nesmetanu komunikaciju sa okruženjem. Glavni pešački ulaz poslovnog dela objekta je okrenut prema severnoj strani direktno na trotoar ulice Glavne, dok je glavni ulaz u stambeni deo objekta sa južne strane preko spoljnog stepeništa, kao i iz same klinike. Glavni kolski ulaz u parcelu sa postojeće ćuprije u koridoru Glavne ulice, kroz ajnfort na istočnoj strani objekta. Neposredna pešačka veza je obezbeđena sa istočne strane, kroz ajnfort. Pomoćnom objektu se pristupa sa interne saobraćajnice.

V. OPIS ELEMENATA KONSTRUKCIJE

U građevinskom pogledu, stambeno-poslovni objekat je projektovan u masivnom sistemu. Funkcionalno, u prednjem delu objekta, prema regulacionoj liniji nalazi se prijemni deo poslovnog prostora, sa recepcijom i čekaonicom, dok su u nastavku ordinacije, operacione sale i prostori za oporavak ljubimaca. Na spratu objekta, kojem se pristupa kako preko unutrašnjeg stepeništa tako i preko spoljnog stepeništa sa zadnje strane objekta, se nalazi stan za dežurno medicinsko osoblje, sa dve spavaće sobe, terasom, kupatilom, kao i dnevnom sobom, kuhinjom i trpezarijom. U zadnjem delu stana nalazi se velika ostava. U skladu sa ovim objekat je u organizacionom i funkcionalnom smislu sastavljen iz tri međusobno zavisne celine: Poslovnog dela koji se sastoji iz dela za prijem, i ordinacionog dela i stambenog dela koji sačinjava deo za stanovanje dežurnog osoblja. Svetla visina svih prostorija prizemlja iznosi oko 3,5 m, dok je na spratu ta visina oko 3,0m u prednjem, tj 2,7m u zadnjem delu objekta. Postojeća kota terena je +110,30 m.n.v. Usvojena apsolutna kota prizemlja je +110,60 m.n.v. i ona će u relativnom smislu predstavljati kotu +/- 0,00m u odnosu na koju će biti određene i označene sve preostale visinske kote objekta.

Pomoćni objekat je koncipiran kao jednostavan skladišni garažni prostor kvadratnog oblika i sastoji se samo iz jedne prostorije. Postojeća kota terena oko pomoćnog objekta je +110,20 m.n.v. Usvojena apsolutna kota prizemlja je +110,30 m.n.v. i ona će u relativnom smislu predstavljati kotu +/- 0,00m u odnosu na koju će biti određene i označene sve preostale visinske kote objekta.

TEMELJI I PODNA KONSTRUKCIJA:

Fundiranje oba objekta biće izvedeno putem armirano-betonskih temeljnih traka (kontragreda) pravougaonog poprečnog preseka i putem armirano-betonske ploče.

Podna konstrukcija iznad tla objekta se sastoji iz više slojeva čije će osnove biti masivne armirano-betonske ploče MB 30 debljine 10cm, oslonjene na temeljne zidove, preko sloja za izravnavanje i sloja tampona na nosive slojeve tla.

Podna konstrukcija prizemlja poslovnog objekta će se sastojati od sledećih slojeva (od tla prema gore):

- Tampon sloja šljunka, d=10cm;
- Tampon sloj sitnog peska d=10 cm;
- Armirano betonska ploča, d=10cm;
- Hidroizolacija
- Termoizolacija, d=12cm;
- PVC folija;
- Beton sa agregatima, d=5cm;
- Podna obloga, d=3cm.

Podna konstrukcija prizemlja pomoćnog objekta će se sastojati od sledećih slojeva (od tla prema gore):

- Tampon sloja šljunka, d=20cm;
- Tampon sloj sitnog peska d=10 cm;
- Armirano betonska ploča, d=10cm;
- Hidroizolacija
- Termoizolacija, d=3cm;
- PVC folija;
- Beton sa agregatima, d=3cm;
- Podna obloga, d=3cm.

ZIDОВИ:

Osnovna konstrukcija objekta je masivni sistem zidane konstrukcije ukrućen armirano-betonskim vertikalnim i horizontalnim serklažima na uglovima objekta i na mestima sučeljavanja zidova kao i na drugim mestima u skladu sa pravilima građenja ovakvog tipa objekata.

Vertikalni serklaži moraju biti armirani sa minimum 4RØ14 i odgovarajućim uzengijama (GAØ6/20). Horizontalni serklaži moraju biti armirani sa minimum 4RØ12 i odgovarajućim uzengijama (GAØ6/20) (u svemu prema statičkom proračunu).

Predviđeno je da osnovnu konstrukciju zidova objekta čine slojevi termo blokova karakterističnih dimenzija d=25cm sa pripadajućom fasadom.

Predviđeno je da spoljašnji (fasadni) zidovi budu ukupne debljine d=38,0cm.

Predviđeno je da spoljašnji (fasadni) sklop čine sledeći elementi (od unutra ka spolja):

- Unutrašnji sloj: malter ili glet masa (+ keramičke pločice gde je potrebno), d=2cm;
- Termo blok, d=25cm;
- Termoizolacija: stiropor, d=10cm;
- Cementni malter: fasada, d=0,5cm;

Unutrašnji pregradni zidovi će biti izvedeni od giter blokova dimenzija d=12 i 20 cm, sa odgovarajućom završnom obradom u skladu sa namenom prostorije. Predviđeno je da keramičke pločice u kupatilu budu izvedene do pune visine, dok se u kuhinji predviđa ugradnja keramike do ukupne visine od 150cm.

TAVANICA:

Iznad prizemlja glavnog objekta se predviđa izvođenje međuspratne tavanice tipa "Fert", ukupne debljine d=20cm. Ukupna debljina međuspratne konstrukcije iznosi d=30,0cm. U delu potkrovlja predviđeno je izvođenje lomljene AB ploče debljine 20 cm. Predviđeno je da sklop međuspratne konstrukcije iznad prizemlja objekta čine sledeći slojevi (redosled od dole ka gore):

- Produženi krečni malter, d=2cm;
- Tavanica tipa "Fert", d=20cm;
- Parna brana;
- Termoizolacija, d=3cm;
- Paropropusna vodonepropusna folija;
- cementna košuljica d=3cm;
- završna obloga d=2cm

Iznad grejanog prostora oba objekta se predviđa izvođenje međuspratne tavanice tipa "Fert", ukupne debljine $d=20\text{cm}$. Ukupna debljina međuspratne konstrukcije iznosi $d=42,0\text{cm}$.

Predviđeno je da sklop međuspratne konstrukcije iznad prizemlja objekta čine sledeći slojevi (redosled od dole ka gore):

- Produženi krečni malter, $d=2\text{cm}$;
- Tavanica tipa "Fert", $d=20\text{cm}$;
- Parna brana;
- Termoizolacija (kamena vuna) $d=20\text{cm}$;

KROVNA KONSTRUKCIJA:

Osnovna krovna konstrukcija objekta je dvovodan krov nad potkrovljem glavnog objekta, koji se postavlja na kosu AB ploču debljine 20cm , sa nagibom krovnih ravni 21° kod poslovnog, i jednovodan krov nagiba 8° nad prednjim delom objekta. Nagib dvovodnog krova iznosi 21° kod pomoćnog objekta u odnosu na horizontalu.

Opterećenje krova preuzima AB horizontalni serklaži iznad zidova objekta koja prenose dalje uticaje na osnovnu noseću konstrukciju objekta.

Krovna konstrukcija jednovodnog krova iznad prednjeg dela glavnog objekta i dvovodnog krova iznad pomoćnog objekta će se sastojati od sledećih krovih elemenata:

- Trapezasti lim;
- Letve, $d=5/3\text{cm}$;
- Paropropusna vodonepropusna folija;
- Krovne daske/OSB, $d=1,8\text{cm}$;
- Rogovi $12/10\text{ cm}$;

, dok će zadnji deo glavnog objekta imati dvovodni krov nagiba 21° koji će se sastojati iz sledećih slojeva:

- Trapezasti lim;
- Paropropusna vodonepropusna folija;
- Krovne daske/OSB, $d=1,8\text{cm}$;
- Kosa AB ploča 10 cm ;

STOLARIJA I BRAVARIJA:

Spoljna stolarija (prozori i vrata) će biti projektovani prema funkcionalnim potrebama, kao PVC stolarija uz primenu odgovarajućih višeslojnih termopan stakala (predlog: $4+15+4$) sa međusobnim slojevima ispunjenim odgovarajućim termo-inertnim gasom (predlog: Argon). Zasenčenje se ostvaruje roletnama.

Unutrašnja stolarija će biti izvedena kao drvena stolarija.

Nabavka stolarije i bravarije se predviđa od proizvođača koji su u mogućnosti da prikažu potvrdu kvaliteta uz odgovarajuće prateće ateste.

IZOLACIJA:

HIDROIZOLACIJA:

Svi delovi objekta koji će biti izvedeni neposredno iznad tla će biti zaštićeni putem vertikalne i horizontalne dvoslojne hidroizolacije i završnog sloja obrade zida (cokla) od podzemnih voda i slivanja kišnice.

Oko kompletnog oboda objekta se predviđa izrada drenažne instalacije koja će od objekta odvoditi procednu vodu. Svi predviđeni građevinski i zanatski radovi na izolaciji objekta biće obrađeni u predmeru i predračunu radova.

TERMOIZOLACIJA:

Predviđeno je da objekat ima zadovoljavajuće termičke karakteristike u skladu sa pravilnicima kojim se uređuje oblast energetske efikasnosti objekata. Zbog toga se predviđa ugradnja adekvatne termoizolacije. Istovremeno, u cilju smanjenja transmisionih gubitaka na prozorima, predviđa se da svi prozori objekta budu izvedeni od najkvalitetnije PVC stolarije koju potvrđuje odgovarajući sertifikat, i da budu zastakljeni troslojnim izopan staklima sa hermetički zatvorenim međuprostorom ispunjenim odgovarajućim termo-inertnim gasom.

POTREBNI KOMUNALNI KAPACITETI:

VODOVOD I KANALIZACIJA:

Imajući u vidu da na parceli postoji izgrađena infrastruktura instalacija vodovodne mreže, predviđeno je da se napajanje objekta vodom vrši putem postojećeg gradskog priključka za distribuciju sanitarne vode, za stambeni deo glavnog objekta, dok je za poslovni deo objekta potrebno formiranje novog priključka sa vodomernom istog kapaciteta.

Imajući u vidu da na parceli postoji izgrađena infrastruktura instalacija kanalizacione mreže, predviđeno je da se odvođenje otpadnih (fekalnih) voda vrši putem postojećeg gradskog priključka na kanalizacionu mrežu, za stambeni deo glavnog objekta, dok je za poslovni deo objekta potrebno formiranje novog priključka istog kapaciteta.

ELEKTRIČNA ENERGIJA:

Predviđeno je korišćenje i priključenje u okviru postojećeg mernog uređaja.

Priključenje objekta izvršiti u svemu prema uslovima koje će izdati nadležna Elektro distribucija.

Postojeći kapacitet električne energije objekta prilagođen je uslovima korišćenja podričnog stambenog objekta sa jednom stambenom jedinicom, dok je za poslovnu jedinicu potrebno formirati novi priključak istog kapaciteta.

SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK:

Predmetna parcela ima obezbeđen kolski i pešački izlaz na lokalni pristupni put, ulica Glavna. Unutar parcele projektovano je jedno parking mesto.

GREJANJE:

Grejanje objekta će biti preko postojećeg gasnog priključka.

Ruma,
Oktobar 2024.godine



Odgovorni projektant:
Mirjana J. Kostić – Grujić, arh.

*Mirjana J.
Kostić-Grujić*
300 02 91 03

1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

1.6.1 OBRAČUN POVRŠINA

Objekat:

Izgradnja poslovno-stambenog objekta, spratnosti P+1(Pk)
Izgradnja pomoćnog objekta, spratnosti P+0

Investitor:

Marijanović (Ilija) Ninko
ulica Glavna br.44, Ruma
Dobrojević (Dragan) Sani
ulica Glavna br.44, Ruma

Lokacija:

katastarska parcela 402 u K.O. Ruma

Prilikom izračunavanja površina objekta primenjen je JUS.U.C2.100 za izračunavanje površina i zapremina.

PRIZEMLJE – REKONSTRUISANI I DOGRAĐENI POSLOVNO-STAMBENI OBJEKAT:

Табеларни приказ површина - приземље		
бр.	НАМЕНА	Површина (m ²)
1	Улазни трем	3,51
2	Ходник са степеницама	25,68
3	Чекаоница	13,76
4	Консултације	12,10
5	Пријемни пулт	17,00
6	WC	2,70
7	Остава	10,61
8	Самоуслужно праће	5,67
9	Соба за преглед и лабораторија	22,45
10	Хирургија	12,16
11	Техничка просторија	9,87
12	Консултације	12,91
13	Нитезивна нега	8,91
14	Вешерница	8,59
15	Стационар	20,84
16	Ходник	7,58
17	Стационар	11,14
18	Ајвфорт	21,06
Укупна НЕТО површина (m ²)		226,54
Укупна БРУТО површина (m ²)		272,42

SPRAT– REKONSTRUISANI I DOGRAĐENI POSLOVNO-STAMBENI OBJEKAT:

Табеларни приказ површина - спрат		
бр.	НАМЕНА	Површина (m²)
1	Ходник	11,12
2	Остава	28,21
3	Ходник	2,04
4	Купатило	2,67
5	Спаваћа соба	6,10
6	Спаваћа Соба	9,41
7	Спаваћа Соба	8,09
8	Тоалет	3,61
9	Трпезарија	13,72
10	Кухиња	8,51
11	Дневна Соба	27,27
12	Тераса	19,61
13	Тераса	19,34
14	Спољно степениште	6,84
Укупна НЕТО површина (m²)		166,54
Укупна БРУТО површина (m²)		211,58

NETO površina objekta nakon radova je: 456,65 m²
 BRUTO površina objekta je: 530,04 m²

PRIZEMLJE– NOVIZGRAĐENI POMOĆNI OBJEKAT:

RB	prostorija	P (m²)	obrada poda
1.	Ostava	25,50	Keramičke pločice
neto kvadratura zatvorenog prostora:		25,50	
bruto kvadratura:		30.24	

NETO površina objekta nakon radova je: 25.50 m²
 BRUTO površina dogradnje objekta je: 30.24 m²

Analiza lokacije:

Glavni objekat:

- spratnost objekta: P+1(Pk) (prizemlje i sprat/potrkovlje)
 - o udaljenost objekta od granice parcele bližeg suseda: 0,15 m
 - o udaljenost objekta od granice parcele daljeg suseda: 0,00 m
 - o udaljenost objekta od zadnje granice parcele: 18,87 m

Pomoćni objekat:

- spratnost objekta: P+0 (prizemlje)
 - o udaljenost objekta od granice parcele bližeg suseda: 0,50 m
 - o udaljenost objekta od granice parcele daljeg suseda: 0,50 m
 - o udaljenost objekta od zadnje granice parcele: 4,55 m
- površina parcele: 633,00 m²
- indeks izgrađenosti: 47,81 %
- indeks zauzetosti: 0,8851

Analiza bilansa površina novizgrađenog stambeno-poslovnog objekta br.1:

Ukupna bruto površina: P = 530,04 m²

Ukupna neto zatvorena površina P = 405,16 m²

Ukupna neto redukovana zatvorena površina objekta: P = 97 % P_{neto} = 393,00m²

Analiza bilansa površina novoizgrađenog pomoćnog objekta br.2:

Ukupna bruto površina objekta: P = 30,24 m²

Ukupna neto zatvorena površina objekta: P = 25,50 m²

Ukupna neto površina otvorenog prostora objekta: P = 25,50 m².

Ukupna neto redukovana zatvorena površina objekta: P = 97 % P_{neto} = 21,34 m²

Ukupna NETO zatvorena površina svih novoprojektovanih objekata: P = 430,66 m²

Ukupna NETO redukovana zatvorena površina novoproj. objekata: P = 97% P_{neto} = 417,74 m²

Ukupna BRUTO površina novoprojektovanih objekata: P = 560,28 m²

1.6.2 PROCENJENA INVESTICIONA VREDONST PROJEKTOVANIH RADOVA

S obzirom na fazu izrade projekta, vrednost građevinskih radova određuje se aproksimativno, po jediničnoj ceni od oko 46.848,00 RSD/m² ukupno BRUTO građevinske površine za izgradnju, što za ukupnu BRUTO građevinsku površinu od 560,28 m² iznosi okvirno:

26.247.997,44 RSD

Slovima: dvadeset i šest miliona dvesta četrdeset i sedam hiljada devetsto devedeset i sedam zapeta četrdeset i četiri RSD

Tačna vrednost radova na izgradnji predmetnih objekata biće precizno utvrđena predmerom i predračunom građevinskih, građevinsko-zanatskih radova i neophodnih instalaterskih radova prilikom izrade projekta za izvođenje.

Ruma,
oktobar 2025.godine

Odgovorni projektant:
Mirjana J. Kostić – Grujić, arh.

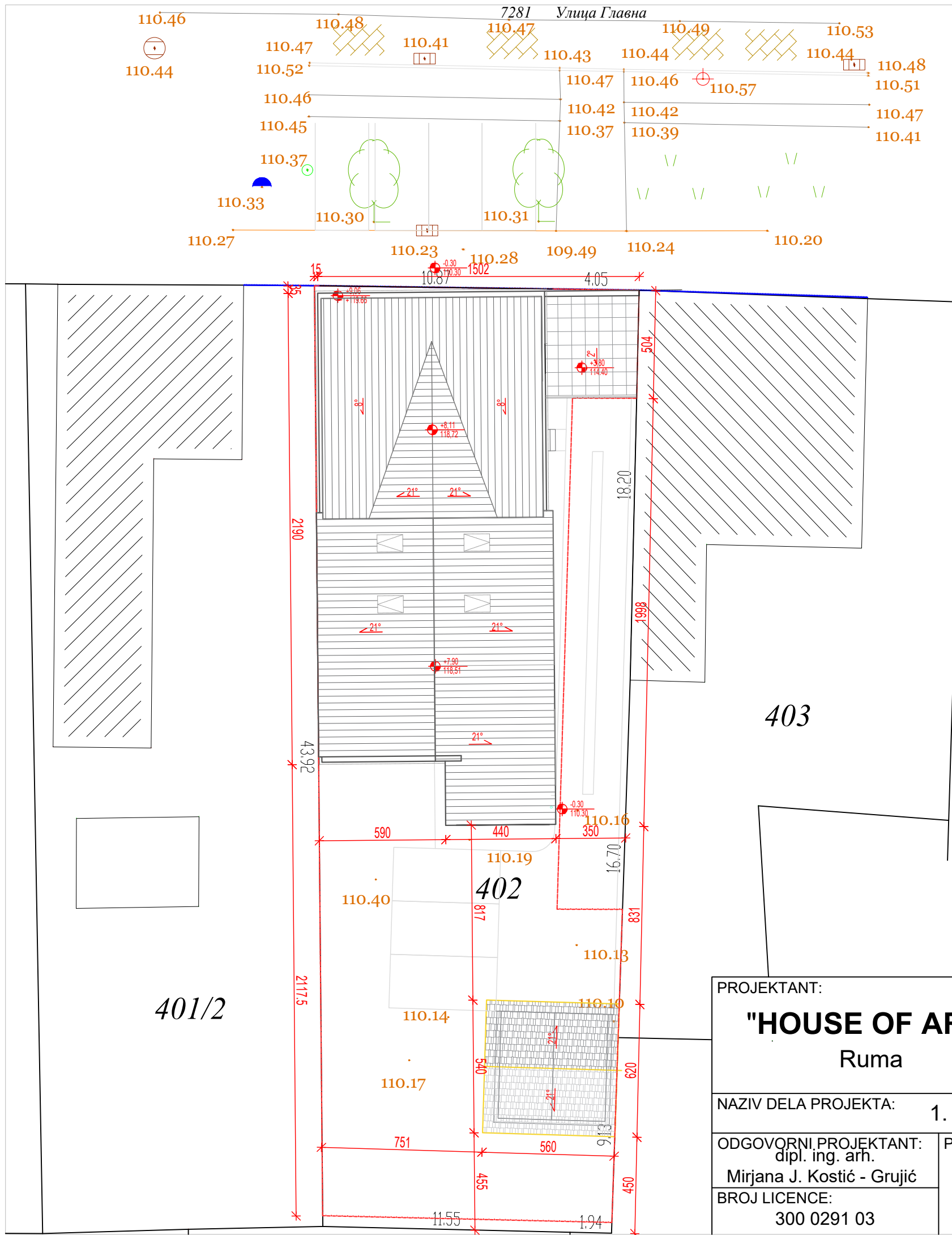
Mirjana J.
Kostić-Grujić
300 02 91 03



1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

POSTOJEĆE STANJE

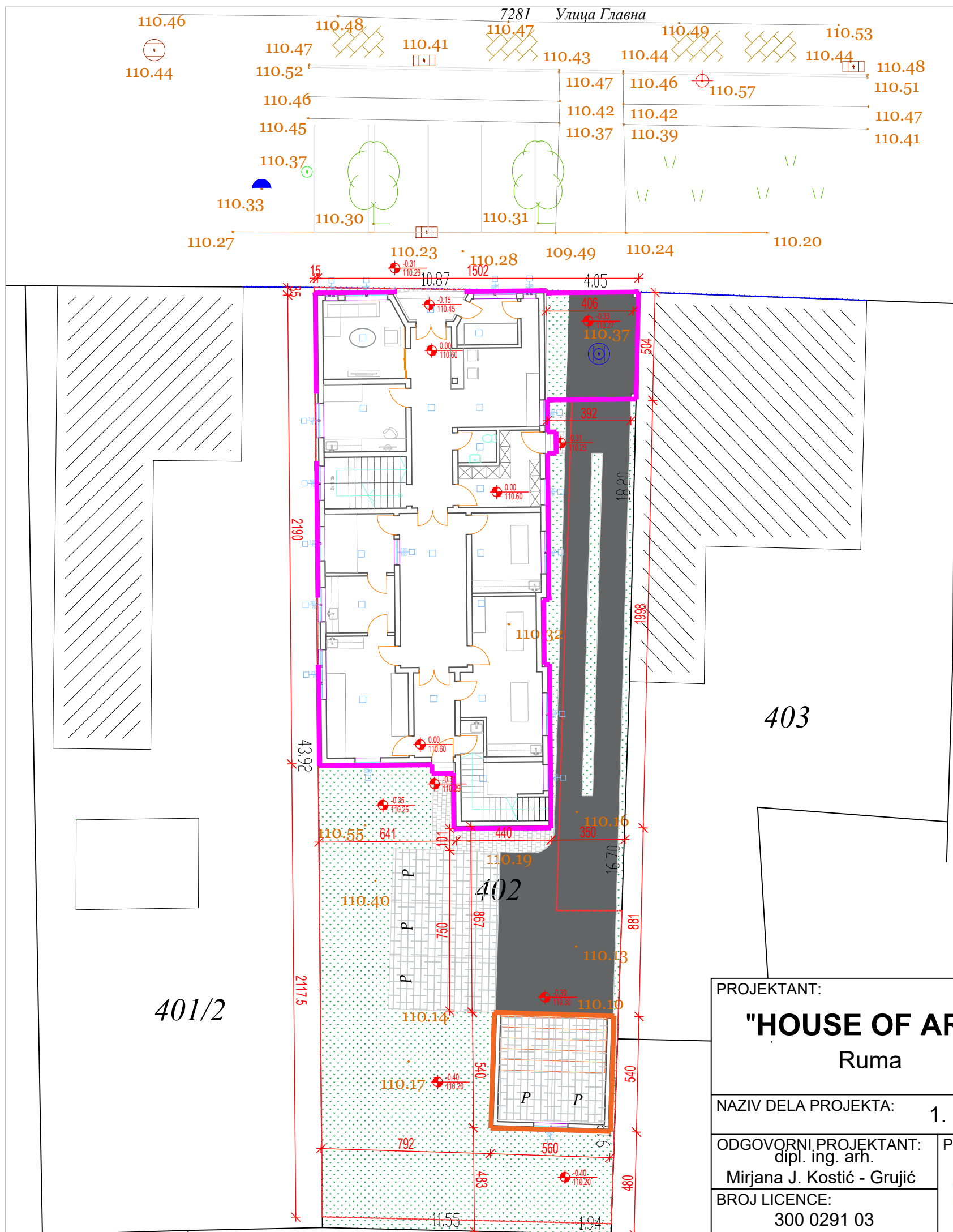
NOVOPROJEKTOVANO STANJE



Legenda:

- poslovno stambeni objekat P+1
- pomoćni objekat P+0
- 402 katastarska parcela
- granica parcele
- - - građevinska linija
- regulaciona linija

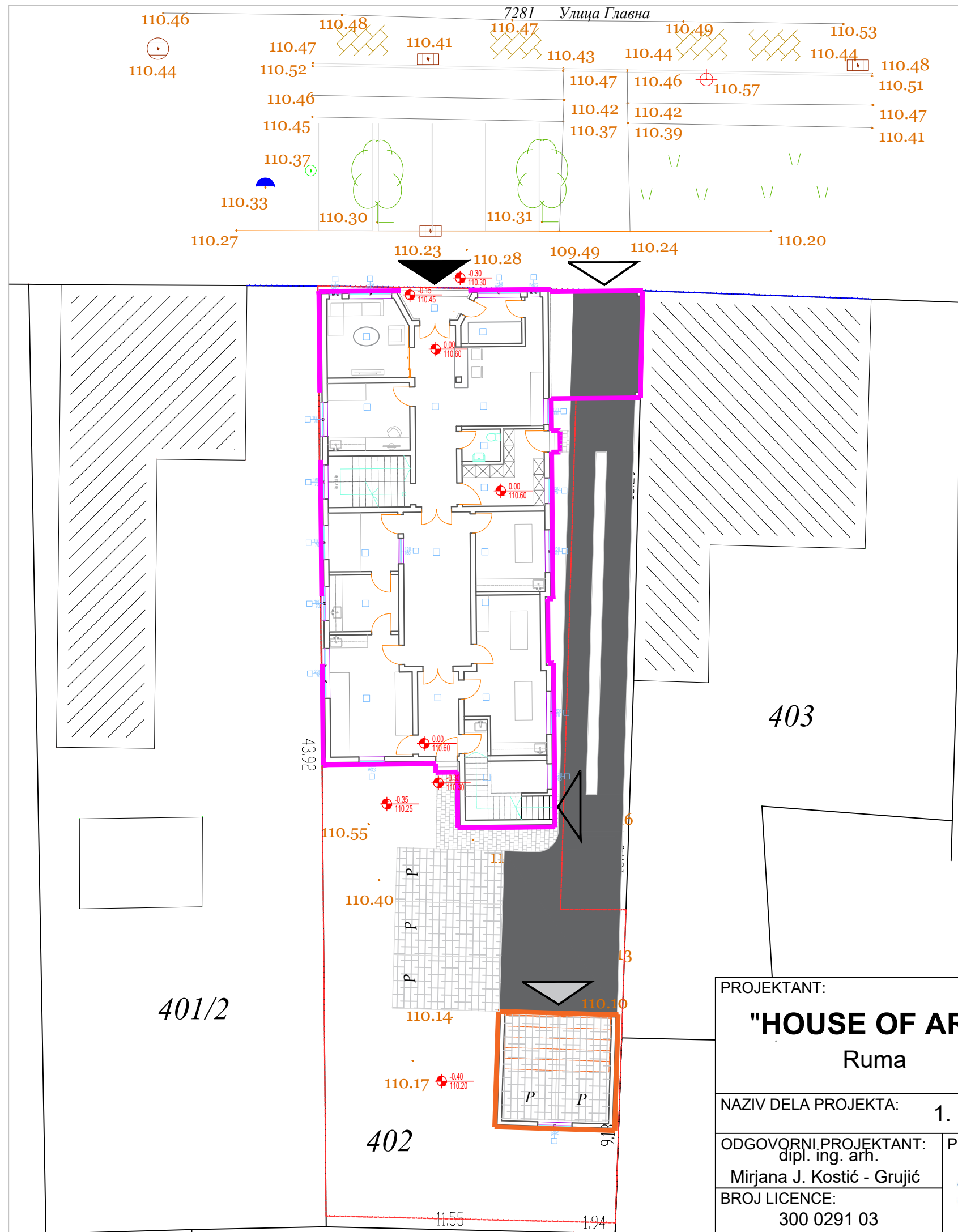
PROJEKTANT: "HOUSE OF ART" Ruma	INVESTITOR: Marijanović Ninko Ruma Dobrojević Sani Ruma	NAZIV OBJEKTA: Izgradnja poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1(Pk) i pomoćnog objekta spratnosti P	MESTO GRADNJE: Ruma VRSTA PROJEKTA: IDEJNI PROJEKAT
NAZIV DELA PROJEKTA: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE			RAZMERA: 1:200
ODGOVORNI PROJEKTANT: dipl. ing. arh. Mirjana J. Kostić - Grujić BROJ LICENCE: 300 0291 03	POTPIS: <i>Mirjana J. Kostić-Grujić</i> 300 02 91 03	NAZIV CRTEŽA: OSNOVA SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA	BROJ CRTEŽA: 1.1 DATUM: JUL 2025.



Legenda:

	poslovno stambeni objekat P+1
	pomoćni objekat P+0
402	katastarska parcela
	granica parcele
	građevinska linija
	regulaciona linija
	travnate površine
	pešačke površine
	kolski prilaz
	parkinzi

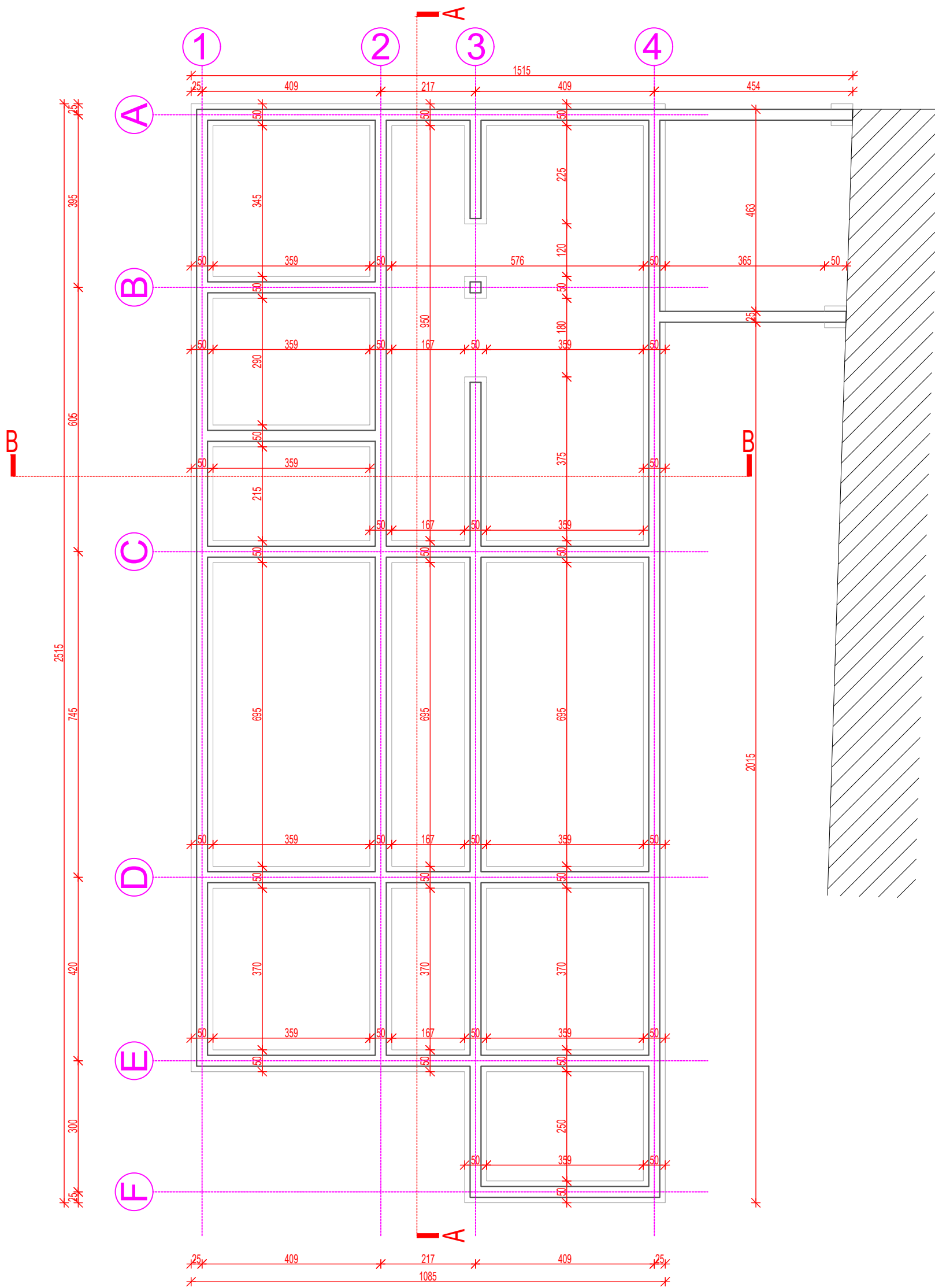
PROJEKTANT: "HOUSE OF ART" Ruma	INVESTITOR: Marijanović Ninko Ruma Dobrojević Sani Ruma	NAZIV OBJEKTA: Izgradnja poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1(Pk) i pomoćnog objekta spratnosti P	MESTO GRADNJE: Ruma
NAZIV DELA PROJEKTA: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE			VRSTA PROJEKTA: IDEJNI PROJEKAT
ODGOVORNI PROJEKTANT: dipl. ing. arh. Mirjana J. Kostić - Grujić	POTPIS: <i>Mirjana J. Kostić - Grujić</i> 300 02 91 03	NAZIV CRTEŽA: SITUACIONI PLAN SA PRIKAZOM PARTERNOG UREĐENJA	RAZMERA: 1:250
BROJ LICENCE: 300 0291 03			BROJ CRTEŽA: 1.2
			DATUM: OKTOBAR 2025.



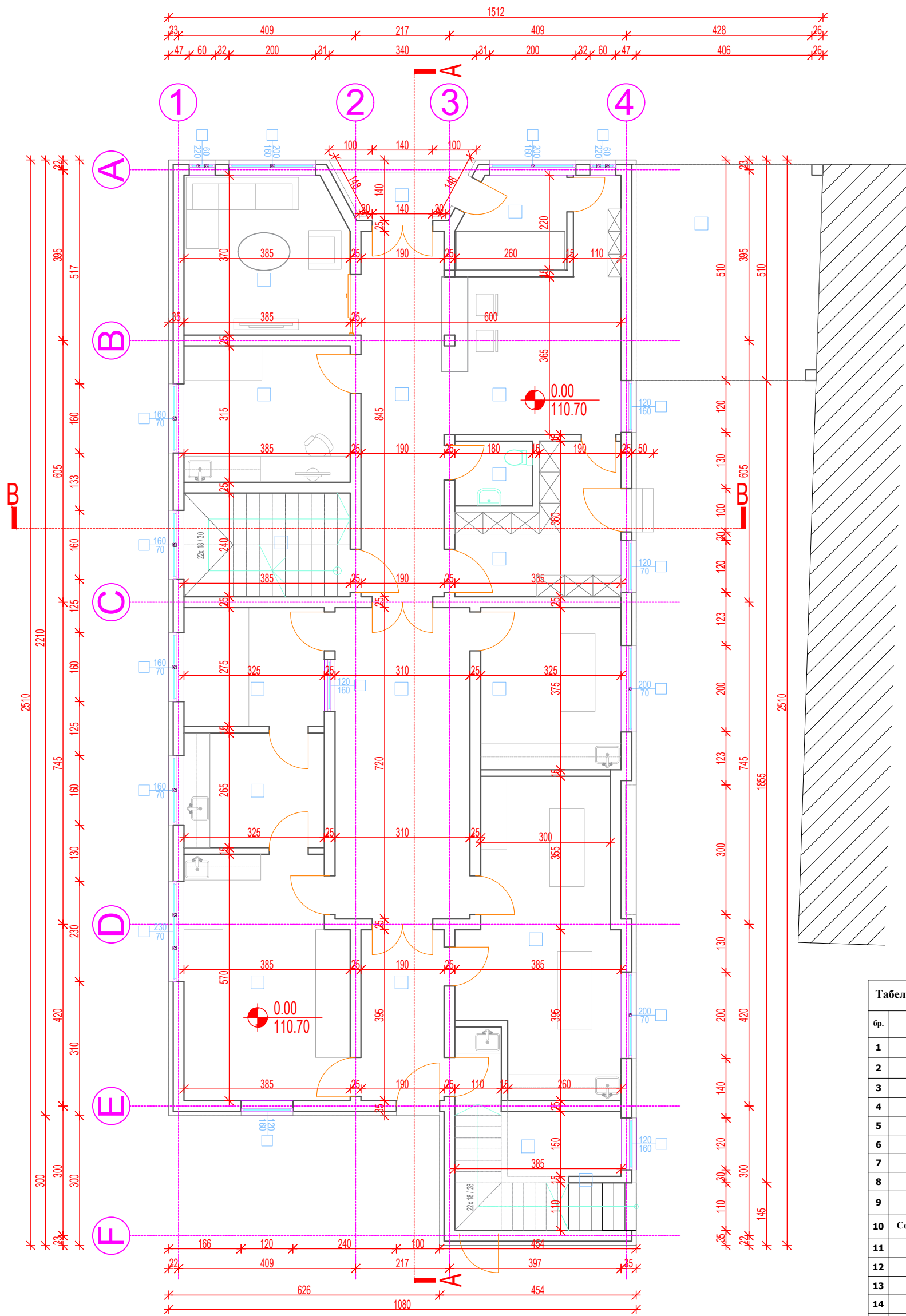
Legenda:

- stambeno poslovni objekat P+1
- pomoćni objekat P+0
- 402 katastarska parcela
- granica parcele
- građevinska linija
- regulaciona linija
- pešačke površine
- kolski prilaz
- parkinzi
- kolski pristup
- ulaz u poslovni deo
- ulaz u stambeni deo
- ulaz u pomoćni objekat

PROJEKTANT: "HOUSE OF ART" Ruma	INVESTITOR: Marijanović Ninko Ruma Dobrojević Sani Ruma	NAZIV OBJEKTA: Izgradnja poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1(Pk) i pomoćnog objekta spratnosti P	MESTO GRADNJE: Ruma VRSTA PROJEKTA: IDEJNI PROJEKAT
NAZIV DELA PROJEKTA: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE			RAZMERA: 1:200
ODGOVORNI PROJEKTANT: dipl. ing. arh. Mirjana J. Kostić - Grujić BROJ LICENCE: 300 0291 03	POTPIS: 	NAZIV CRTEŽA: SITUACIONO NIVELACIONI PLAN SA PRIKAZOM SAOBRAĆAJNOG REŠENJA	BROJ CRTEŽA: 1.3 DATUM: JUL 2025.

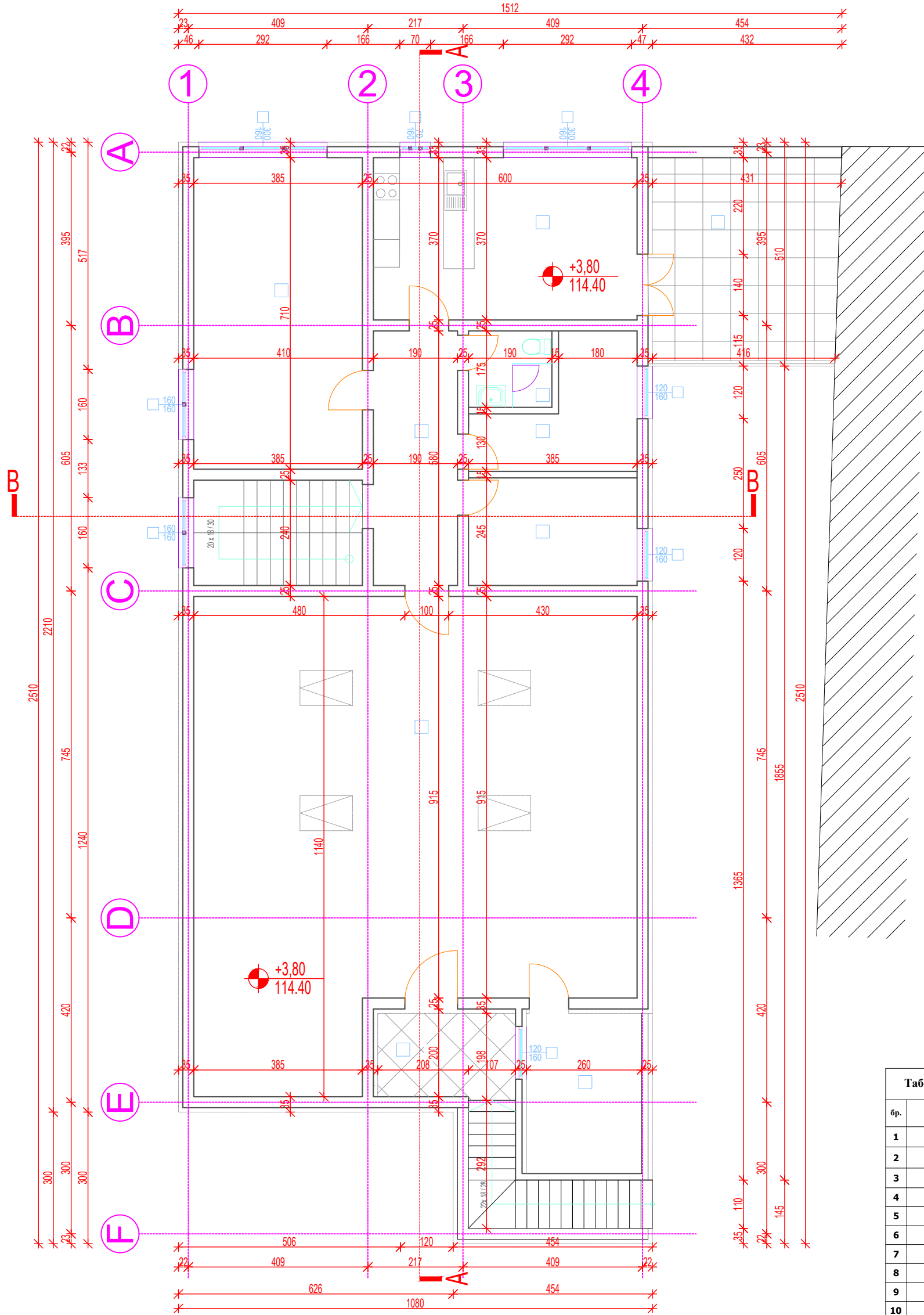


PROJEKTANT: "HOUSE OF ART" Ruma	INVESTITOR: Marijanović Ninko Ruma Dobrojević Sani Ruma	NAZIV OBJEKTA: Izgradnja poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1(Pk)	MESTO GRADNJE: Ruma
NAZIV DELA PROJEKTA: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE			VRSTA PROJEKTA: IDEJNI PROJEKAT
ODGOVORNI PROJEKTANT: dipl. ing. arh. Mirjana J. Kostić - Grujić	POTPIS: <i>Mirjana J. Kostić - Grujić</i>	NAZIV CRTEŽA: OSNOVA TEMELJA	RAZMERA: 1:100
BROJ LICENCE: 300 0291 03			BROJ CRTEŽA: 2
			DATUM: JUL 2025.



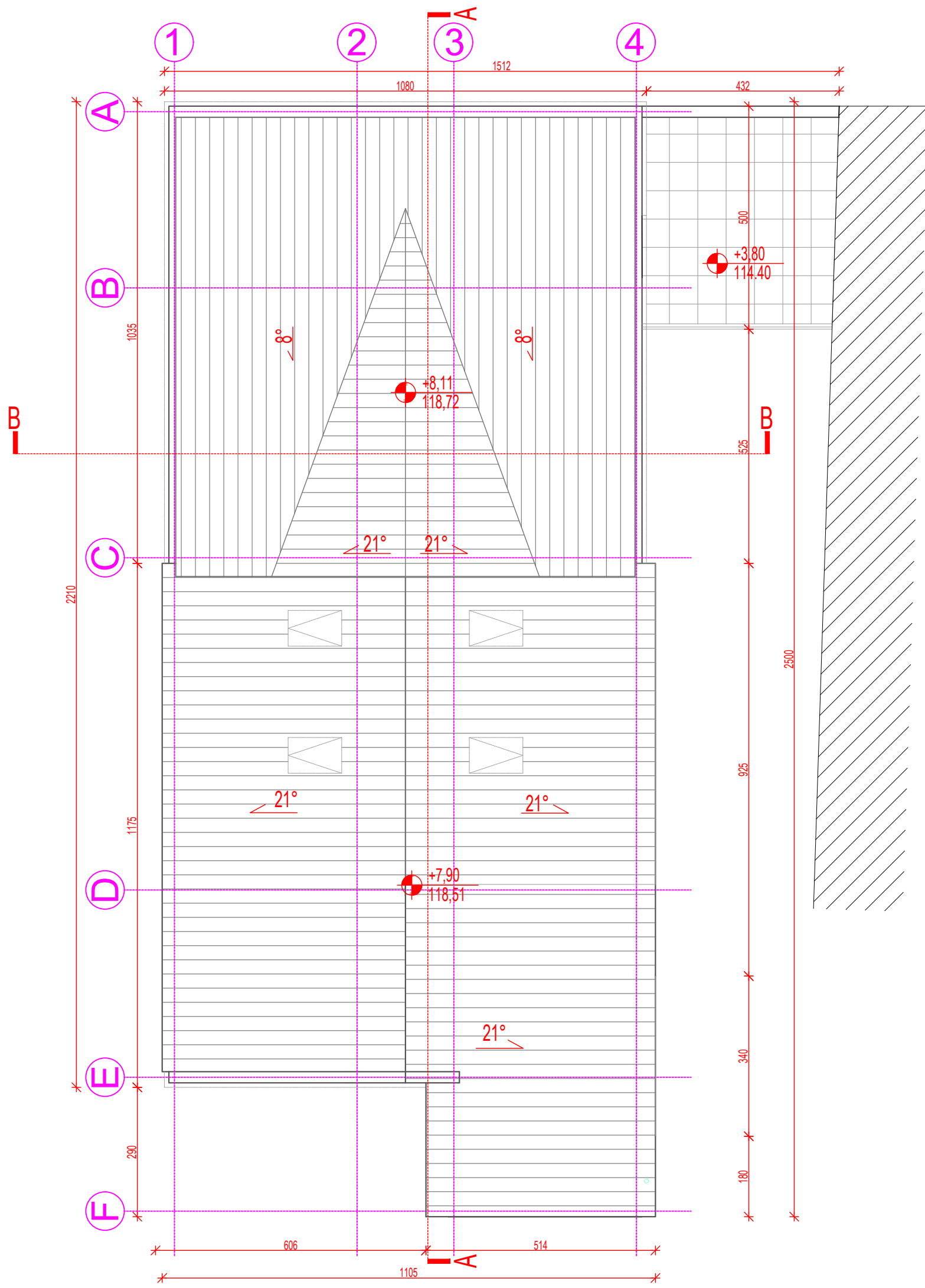
Табеларни приказ површина - приземље		
бр.	НАМЕНА	Површина (m ²)
1	Улазни трем	3,51
2	Ходник	16,21
3	Самоуслужно прање	5,25
4	Пријемни пулт	17,46
5	Чекаоница	13,70
6	Консултације	12,07
7	Тоалет	2,70
8	Остава	10,61
9	Степениште	9,22
10	Соба за преглед и лабораторија	22,45
11	Техничка просторија	8,91
12	Вешерница	12,91
13	Интензивна нега	20,84
14	Консултације	12,15
15	Хирургија	23,53
16	Ходник	7,58
17	Стационар	11,14
18	Спољно степениште	6,56
19	Ајифорт	21,05
Укупна НЕТО површина (m ²)		237,85
Укупна БРУТО површина (m ²)		272,42

PROJEKTANT: "HOUSE OF ART" Ruma	INVESTITOR: Marijanović Ninko Ruma Dobrojević Sani Ruma	NAZIV OBJEKTA: Izgradnja poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1(PK)	MESTO GRADNJE: Ruma
NAZIV DELA PROJEKTA: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE			VRSTA PROJEKTA: IDEJNI PROJEKAT
ODGOVORNI PROJEKTANT: dipl. ing. arh. Mirjana J. Kostić - Grujić	POTPIS: <i>Mirjana J. Kostić - Grujić</i> 300 02 91 03	NAZIV CRTEŽA: OSNOVA PRIZEMLJA	RAZMERA: 1:100
BROJ LICENCE: 300 0291 03			BROJ CRTEŽA: 3
			DATUM: JUL 2025.



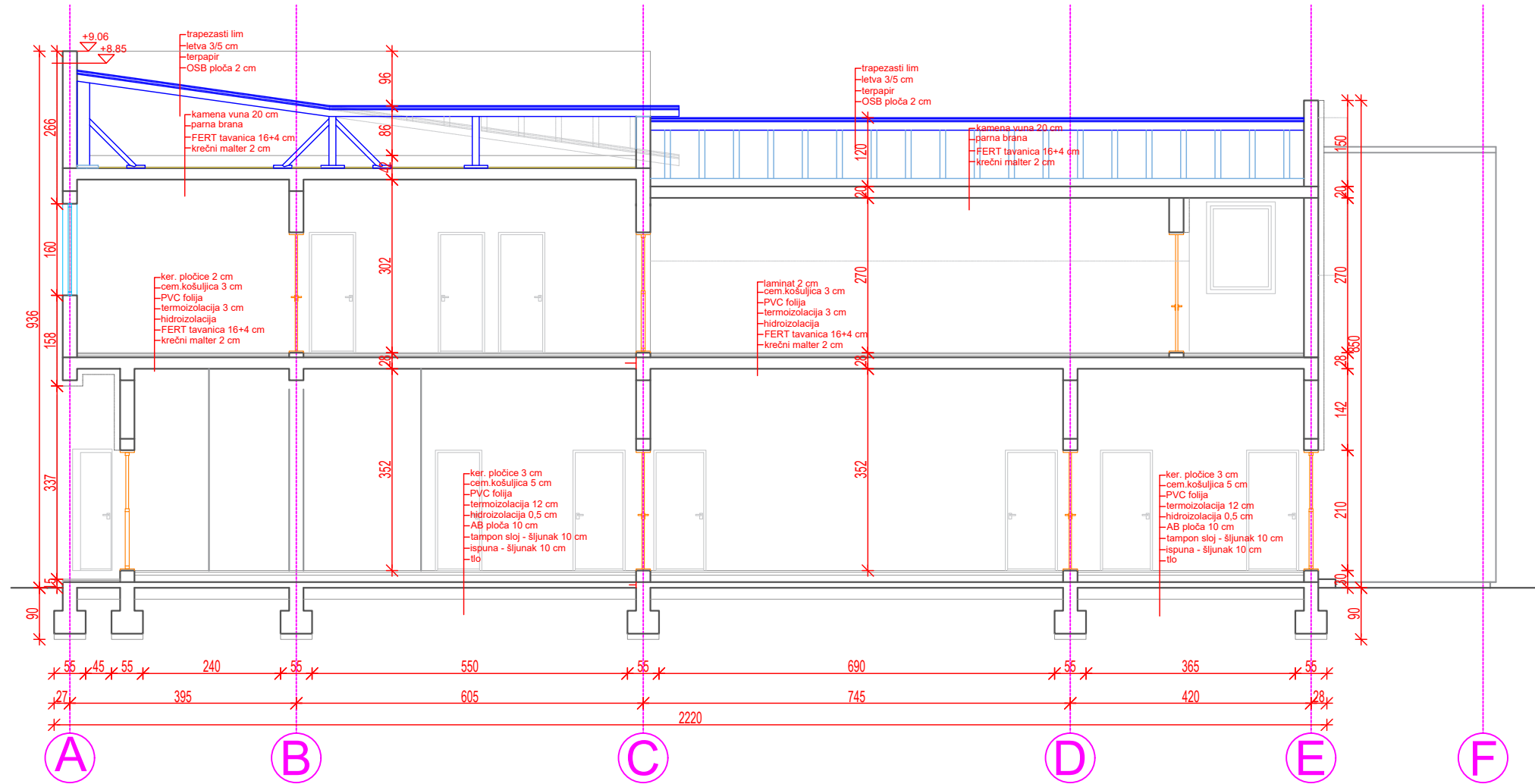
Табеларни приказ површина - спрат		
бр.	НАМЕНА	Површина (m²)
1	Ходник	6,05
2	Остава	101,06
3	Тераса	9,56
4	Ходник	11,12
5	Спаваћа соба	9,41
6	Спаваћа Соба	8,42
7	Тоалет	3,31
8	Дневна соба	27,27
9	Трпезарија са кухињом	22,23
10	Тераса	20,37
Укупна НЕТО површина (m²)		218,80
Укупна БРУТО површина (m²)		257,62

PROJEKTANT: "HOUSE OF ART" Ruma	INVESTITOR: Marijanović Ninko Ruma Dobrojević Sani Ruma	NAZIV OBJEKTA: Izgradnja poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1(Pk)	MESTO GRADNJE: Ruma
NAZIV DELA PROJEKTA: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE	ODGOVORNI PROJEKTANT: dipl. ing. arh. Mirjana J. Kostić - Grujić	POTPIS: <i>Mirjana J. Kostić - Grujić</i> 300 02 91 03	VRSTA PROJEKTA: IDEJNI PROJEKAT
BROJ LICENCE: 300 0291 03	NAZIV CRTEŽA: OSNOVA SPRATA		RAZMERA: 1:100
			BROJ CRTEŽA: 4
			DATUM: JUL 2025.

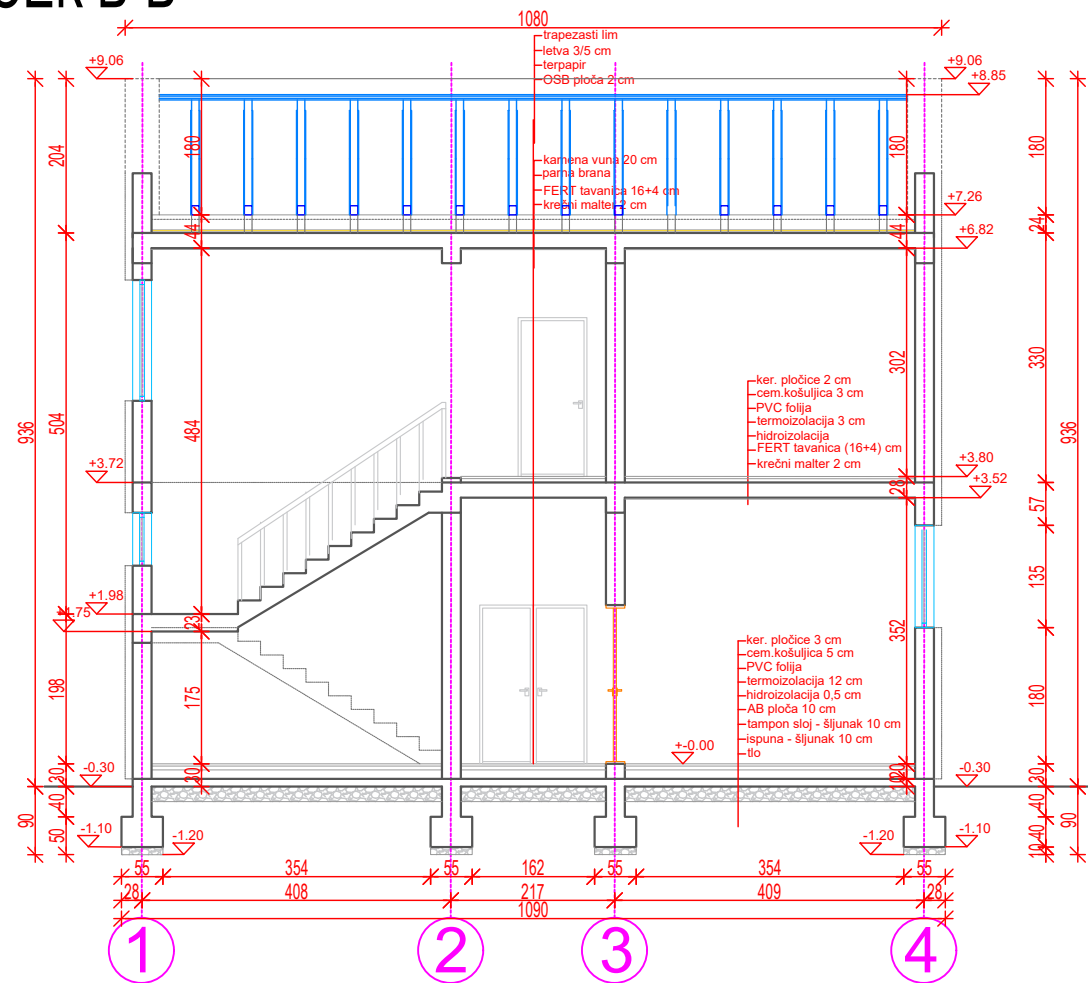


PROJEKTANT: "HOUSE OF ART" Ruma	INVESTITOR: Marijanović Ninko Ruma Dobrojević Sani Ruma	NAZIV OBJEKTA: Izgradnja poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1(Pk)	MESTO GRADNJE: Ruma VRSTA PROJEKTA: IDEJNI PROJEKAT
NAZIV DELA PROJEKTA: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE			RAZMERA: 1:100
ODGOVORNI PROJEKTANT: dipl. ing. arh. Mirjana J. Kostić - Grujić BROJ LICENCE: 300 0291 03	POTPIS: <i>Mirjana J. Kostić - Grujić</i> 300 02 91 03	NAZIV CRTEŽA: OSNOVA SPRATA	BROJ CRTEŽA: 5 DATUM: JUL 2025.

ПРЕСЕК А-А



ПРЕСЕК Б-Б

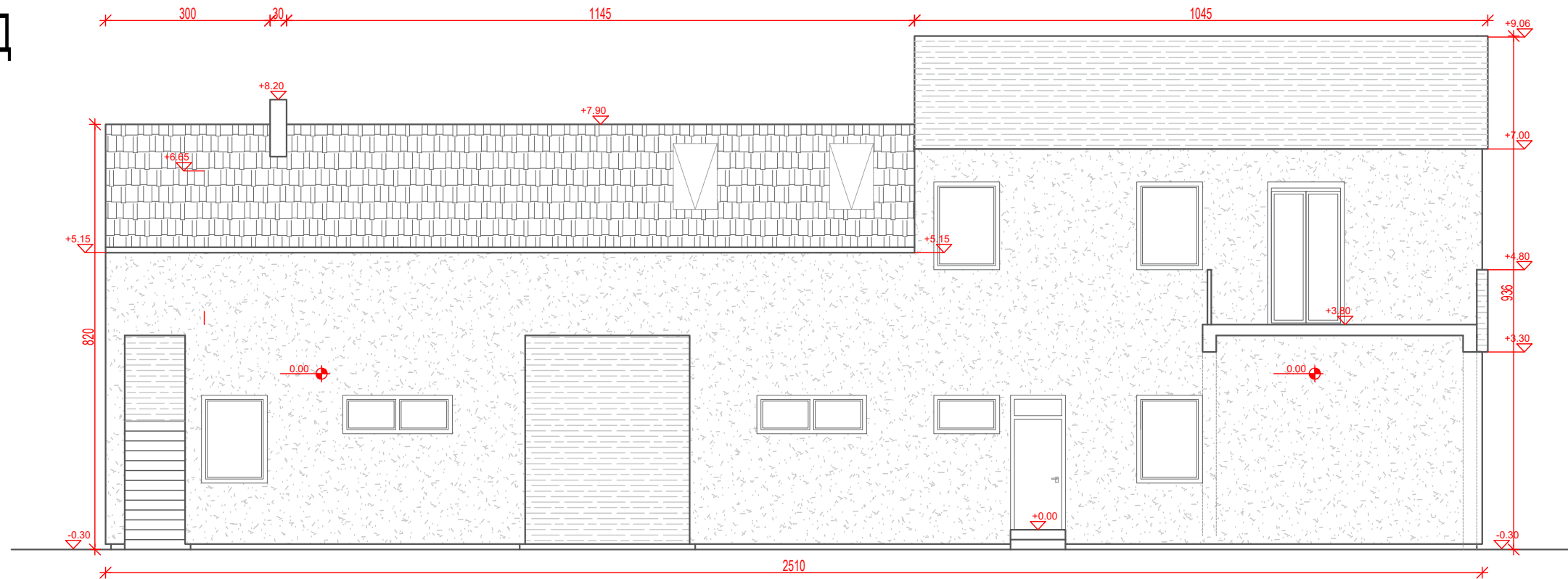


PROJEKTANT: "HOUSE OF ART" Ruma	INVESTITOR: Marianović Ninko Ruma Dobrojević Sani Ruma	NAZIV OBJEKTA: Izgradnja poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1(PK)	MESTO GRADNJE: Ruma
NAZIV DELA PROJEKTA: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE			VRSTA PROJEKTA: IDEJNI PROJEKAT
ODGOVORNI PROJEKTANT: dipl. ing. arh. Mirjana J. Kostić - Grujić	POTPIS: <i>Mirjana J. Kostić - Grujić</i> 300 02 91 03	NAZIV CRTEŽA: PRESECI	RAZMERA: 1:100
BROJ LICENCE: 300 0291 03			BROJ CRTEŽA: 6
			DATUM: JUL 2025.

ЈУЖНИ ИЗГЛЕД

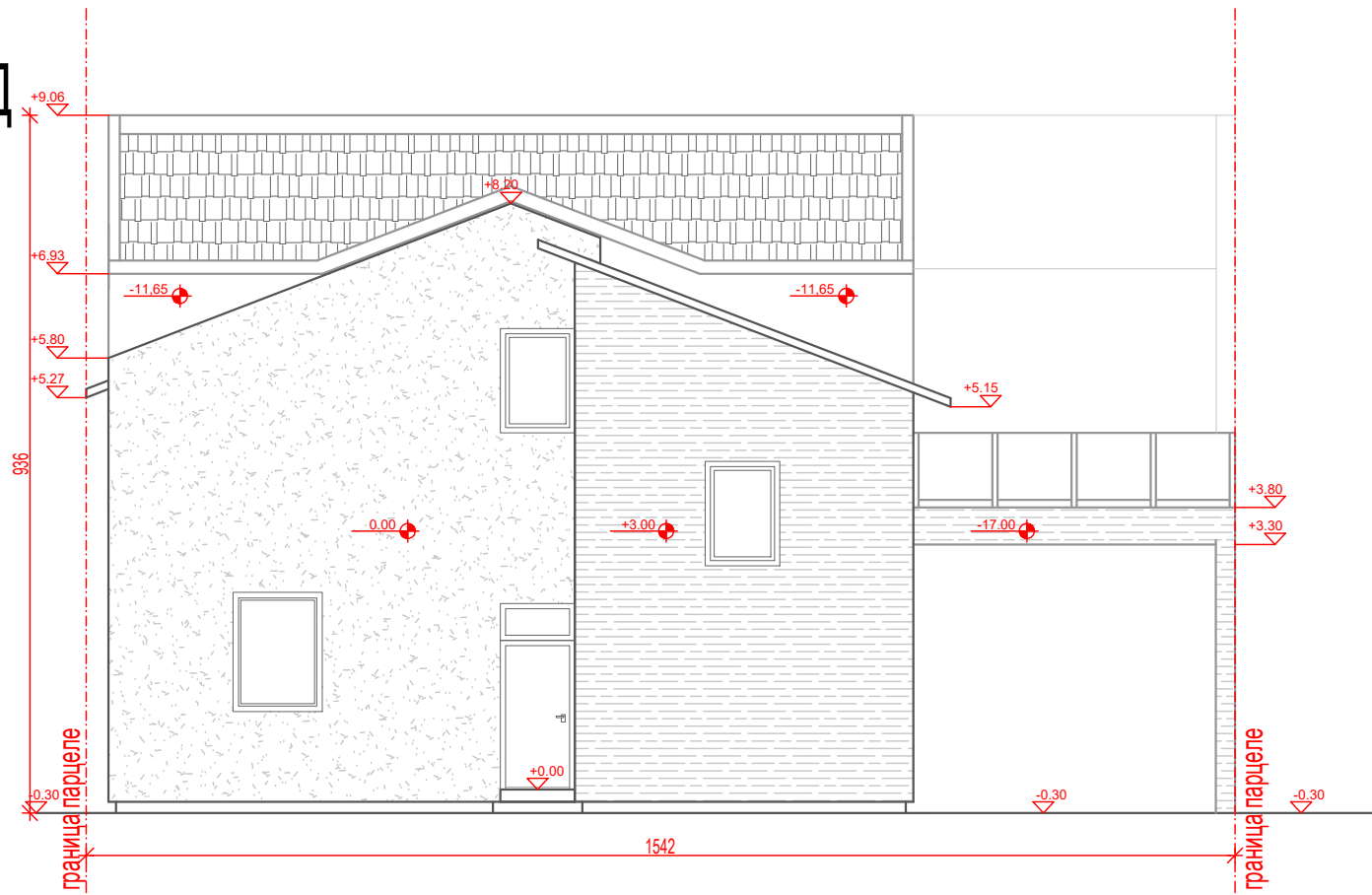


ИСТОЧНИ ИЗГЛЕД

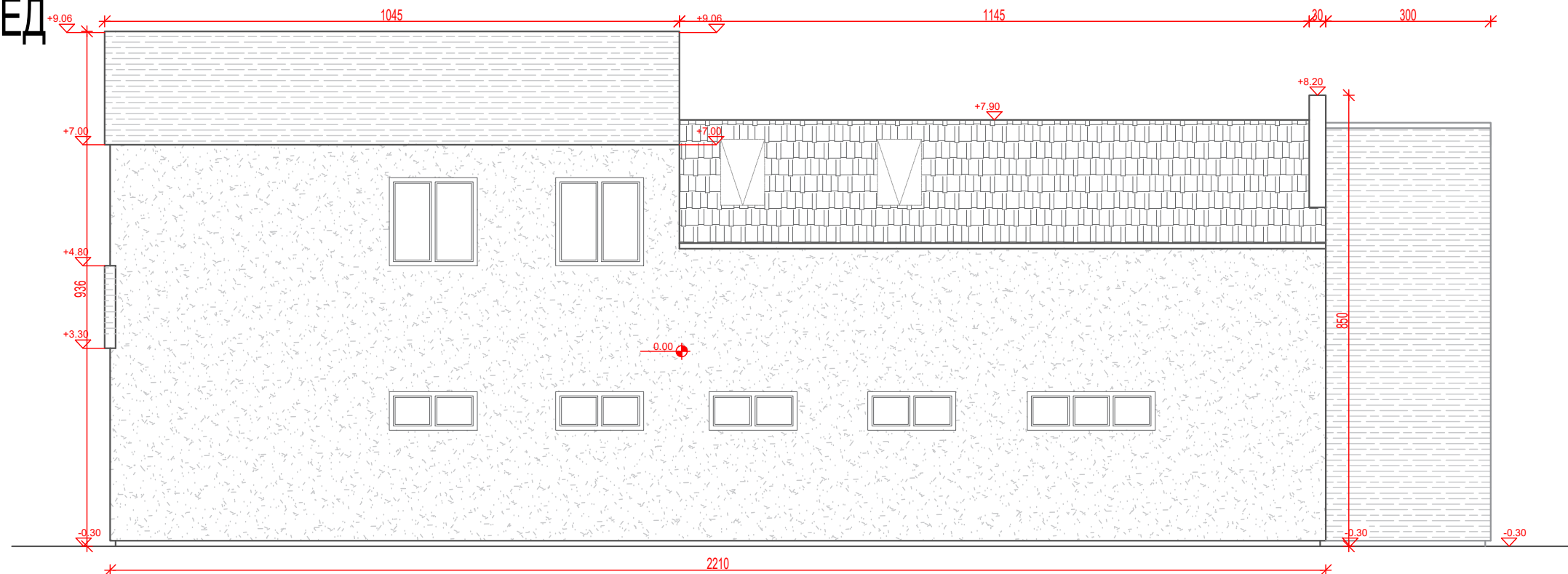


PROJEKTANT: "HOUSE OF ART" Ruma	INVESTITOR: Marijanović Ninko Ruma Dobrojević Sani Ruma	NAZIV OBJEKTA: Izgradnja poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1(Pk)	MESTO GRADNJE: Ruma
NAZIV DELA PROJEKTA: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE			VRSTA PROJEKTA: IDEJNI PROJEKAT
ODGOVORNI PROJEKTANT: dipl. ing. arh. Mirjana J. Kostić - Grujić	POTPIS: <i>Mirjana J. Kostić - Grujić</i> 300 02 91 03	NAZIV CRTEŽA: IZGLEDI I	RAZMERA: 1:100
BROJ LICENCE: 300 0291 03			BROJ CRTEŽA: 7
			DATUM: JUL 2025.

СЕВЕРНИ ИЗГЛЕД

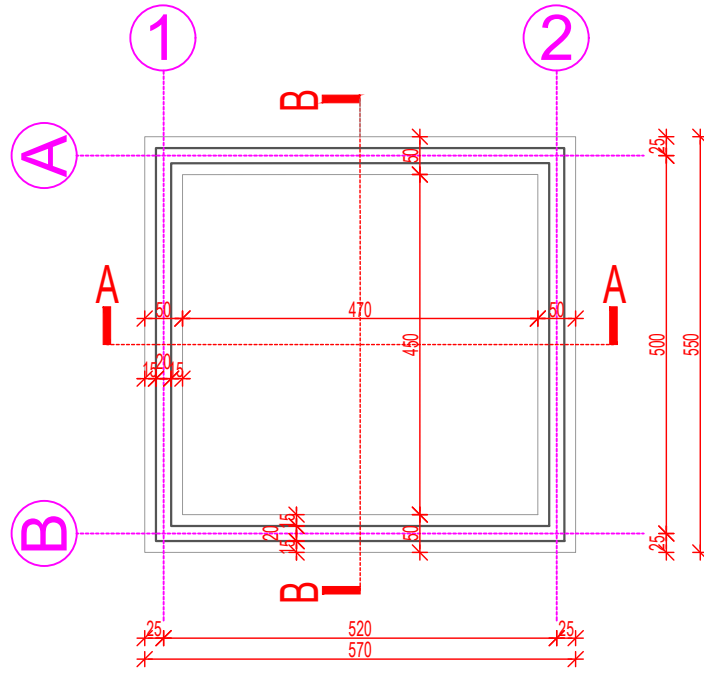


ЗАПАДНИ ИЗГЛЕД

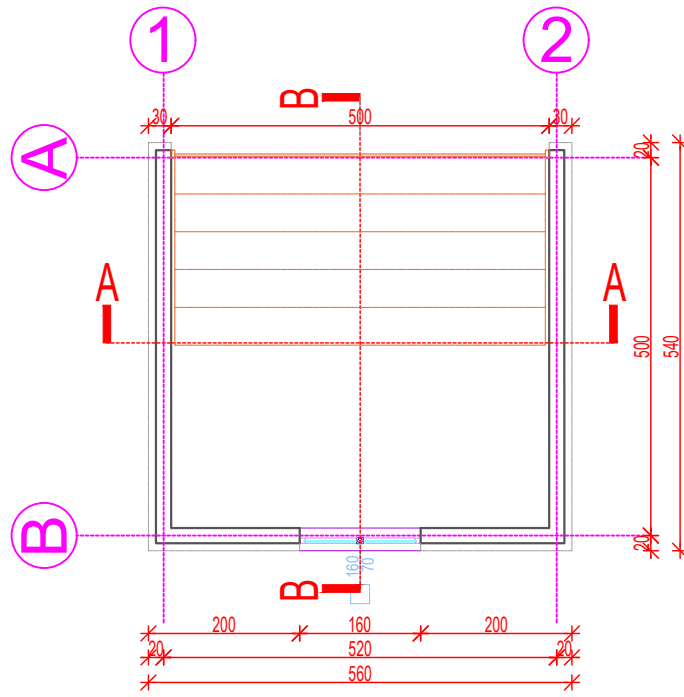


PROJEKTANT: "HOUSE OF ART" Ruma	INVESTITOR: Marijanović Ninko Ruma Dobrojević Sani Ruma	NAZIV OBJEKTA: Izgradnja poslovno-stambenog objekta spratnosti P+1(Pk)	MESTO GRADNJE: Ruma
NAZIV DELA PROJEKTA: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE			VRSTA PROJEKTA: IDEJNI PROJEKAT
ODGOVORNI PROJEKTANT: dipl. ing. arh. Mirjana J. Kostić - Grujić	POTPIS: <i>Mirjana J. Kostić - Grujić</i> 300 02 91 03	NAZIV CRTEŽA: IZGLEDI II	RAZMERA: 1:100
BROJ LICENCE: 300 0291 03			BROJ CRTEŽA: 8 DATUM: JUL 2025.

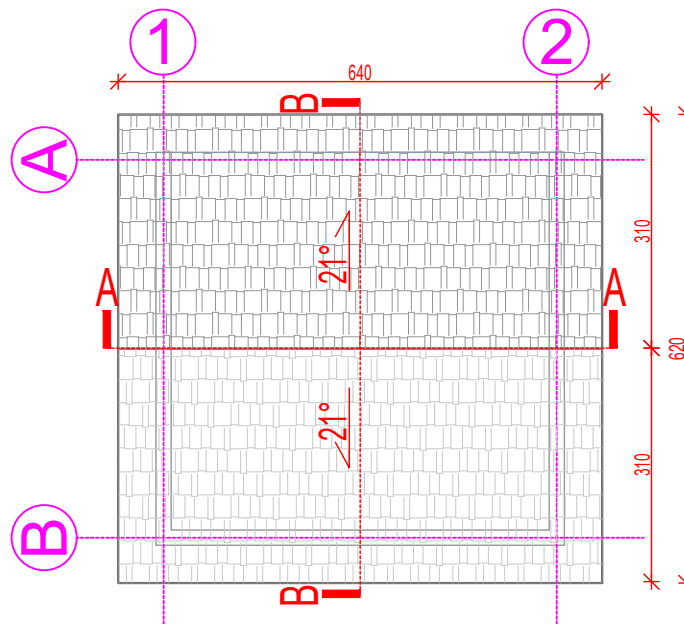
ОСНОВА ТЕМЕЛЈА



ОСНОВА ПРИЗЕМЛЈА

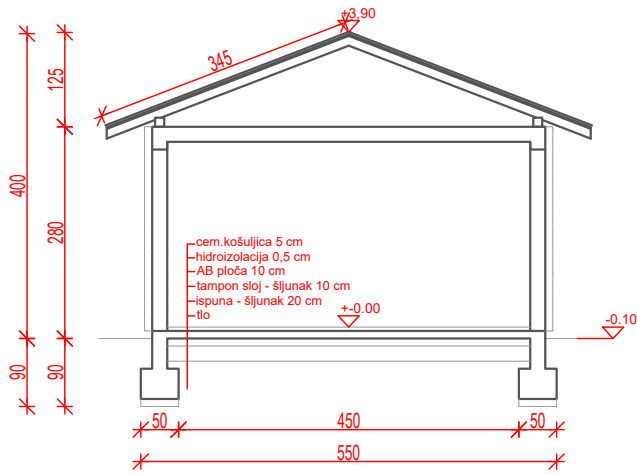


ОСНОВА КРОВА

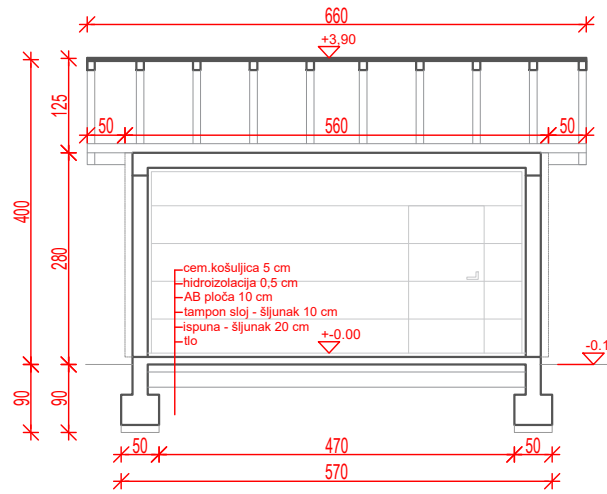


PROJEKTANT: "HOUSE OF ART" Ruma	INVESTITOR: Marijanović Ninko Ruma Dobrojević Sani Ruma	NAZIV OBJEKTA: Pomoćni objekat sptarnosti P+0	MESTO GRADNJE: Ruma VRSTA PROJEKTA: IDEJNI PROJEKAT
NAZIV DELA PROJEKTA: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE			RAZMERA: 1:100
ODGOVORNI PROJEKTANT: dipl. ing. arh. Mirjana J. Kostić - Grujić BROJ LICENCE: 300 0291 03	POTPIS: <i>Mirjana J. Kostić - Grujić</i> 300 02 91 03	NAZIV CRTEŽA: OSNOVA TEMELJA, OSNOVA PRIZEMLJA I OSNOVA KROVA	BROJ CRTEŽA: 9 DATUM: JUL 2025.

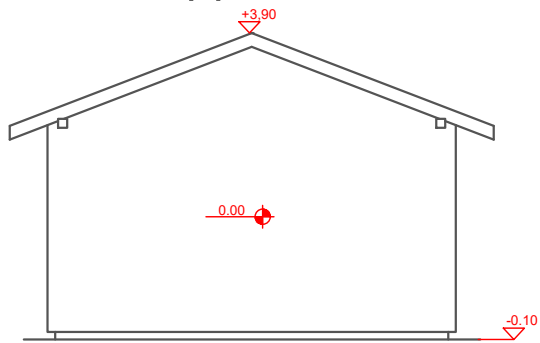
ПРЕСЕК А-А



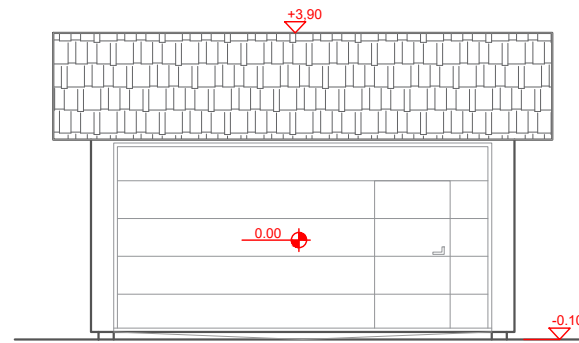
ПРЕСЕК В-В



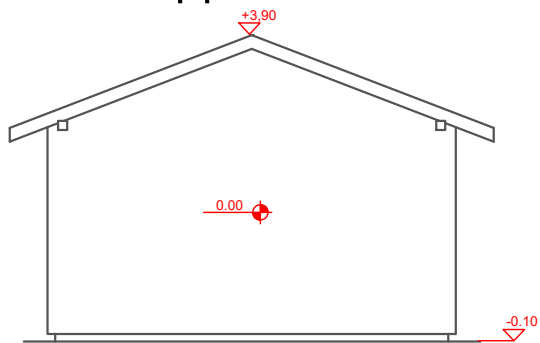
ИСТОЧНИ ИЗГЛЕД



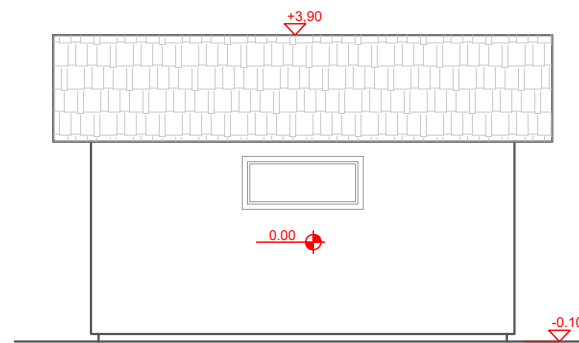
СЕВЕРНИ ИЗГЛЕД



ЗАПАДНИ ИЗГЛЕД



ЈУЖНИ ИЗГЛЕД



PROJEKTANT: "HOUSE OF ART" Ruma	INVESTITOR: Marijanović Ninko Ruma Dobrojević Sani Ruma	NAZIV OBJEKTA: Pomoćni objekat sptarnosti P+0	MESTO GRADNJE: Ruma
NAZIV DELA PROJEKTA: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE			VRSTA PROJEKTA: IDEJNI PROJEKAT
ODGOVORNI PROJEKTANT: dipl. ing. arh. Mirjana J. Kostić - Grujić	POTPIS: <i>Mirjana J. Kostić - Grujić</i> 300 02 91 03	NAZIV CRTEŽA: PRESECI I IZGLEDI	RAZMERA: 1:100
BROJ LICENCE: 300 0291 03			BROJ CRTEŽA: 10 DATUM: JUL 2025.