



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. 1/6-6/26

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА К.П. 9392/3 К.О.
РУМА, СА САОБРАЋАЈНИМ ПРИКЉУЧКОМ НА УЛИЦУ
К.П. 12924 К.О. РУМА (УЛ. МИЛОША ЦРЊАНСКОГ) У РУМИ

Рума, октобар 2026.год.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА К.П. 9392/3 К.О.
РУМА, СА САОБРАЋАЈНИМ ПРИКЉУЧКОМ НА УЛИЦУ
К.П. 12924 К.О. РУМА (УЛ. МИЛОША ЦРЊАНСКОГ) У РУМИ

ИНВЕСТИТОР :

Дрвеница Душан, ПР трговинска радња
"DD Moto Ruma", ул, Железничка бр. 185,
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.

ОВЕРАВА:

ОПШТИНСКА УПРАВА РУМА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

ШЕФ ОДЕЉЕЊА:

Љиљана Ђукић Ковачевић, дипл.правник

Рума, октобар 2026.год.

САДРЖАЈ:

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење о регистрацији јавног предузећа
- Решење о именовању 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

- Извод из листа непокретности
- Катастарско-топографски план
- 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 | РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И САОБРАЋАЈ |
| Лист 5 | СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА |

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 , Двадесетседмог Октобра 7А , РУМА , 22400 , Србија

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 360.981.870,00 RSD

Уплаћен: 360.981.870,00 RSD

Неновчани капитал

Уписан: 2.186.000,00 RSD

Унет: 2.186.000,00 RSD

Подаци о члановима:

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



Законски (статутарни) заступници:

Физичка лица:

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

Надзорни одбор:

Председник надзорног одбора:

- Име и презиме: Слободан Станић
ЈМБГ: 1709959880053

Чланови надзорног одбора:

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

Забележбе:

Уписује се у Регистар привредних субјеката статусна промена брисање уз оснивање, услед које привредна друштва : 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.



ОБАВЕШТЕЊЕ:

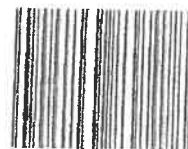
Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера 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 2016. привредни субјекти и њихови обавезници да у износу таксе за регистрацију не могу платити електронски и другим документима



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 9419/2022



5000196838598

Дана, 09.02.2022. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019, 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, на 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 законских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

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

Уписује се:

- Име и презиме: Владислава Повић
ЈМБГ: 1012974885060
Функција у привредном субјекту: в.д. директора
Начин заступања: самостално

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 03.02.2022. године регистрациону пријаву промене података број БД 9419/2022 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 93490/2022

Дана, 26.10.2022. године
Београд



5000206994634

10.10.2022
28.10.2022

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

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

Промена надзорног одбора:

Председник надзорног одбора:

Брише се:

Име и презиме: Слободан Станић

ЈМБГ: 1709959880053

Уписује се:

Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

ЈМБГ: 1805981885009

Пол: женски

Чланови надзорног одбора:

Брише се:

- Име и презиме: Слободан Станић

ЈМБГ: 1709959880053

Уписује се:

- Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

ЈМБГ: 1805981885009

Пол: женски

Образложење

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

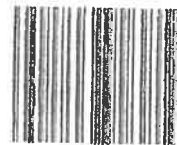




Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 93494/2022

Дана, 26.10.2022. године
Београд



5000206993804

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

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

Промена пословног имена:

Брише се:

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Уписује се:

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Образложење

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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



РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



Агенција за привредне регистре

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА
Број: 147/23
РУМА 21. 02. 2023. 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 Новић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

Промена скраћеног пословног имена:

Уписује се:

ЈП Урбанизам и изградња Рума

Промена датума статута:

Уписује се:

23.01.2023. године

Промена датума оснивачког акта:

Брише се:

18.12.2020. године

Уписује се:

30.01.2023. године

Промена надзорног одбора:

Председник надзорног одбора:

Брише се:

Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

Пол: Женски

ЈМБГ: 1805981885009

Уписује се:

Име и презиме: Никола Ђуричић

Пол: Мушки

ЈМБГ: 0306986710231

Чланови надзорног одбора:

Брише се:

• Име и презиме: Наташа Станић

Пол: Женски

ЈМБГ: 1204968885047

Уписује се:

• Име и презиме: Ивана Рушпај

Пол: Женски

ЈМБГ: 0710986885010

Промена чланова:

Уписује се:

• Пословно име: Општина Irig

Регистарски / Матични број: 08032165

Новчани улог

Уписан: 180.490,94 RSD

Уплаћен: 180.490,94 RSD, на дан 30.12.2022

Удео: 0,050000000000%

Промена удела чланова:

• Пословно име: Општина Ruma

Регистарски / Матични број: 08026106

Брише се:

Удео 100,00000000%

Уписује се:

Удео 99,95000000%

Промена основног капитала:

Уписује се:

Новчани капитал

Уписан: 180.490,94 RSD

Уплаћен: 180.490,94 RSD, на дан 30.12.2022

Регистрација документа:

Уписује се:

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

Образложење

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АГЕНЦИЈА ЗА ПРИВРЕДНЕ РЕГИСТРЕ
РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



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 Двадесетседмог 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 Двадесетседмог 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.

МИНИСТАР
Александра Софронијевић



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 : 25-3/2026

Рума, 30.04.2026.године

На основу члана 36. став 9. и 38. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" број 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11,121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС,132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20,52/2, 62/23 и 91/25) у складу са одредбама члана 27. Правилника о садржини,начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС " бр.32/19), доносим

РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

- **УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА К.П. БР.9392/3 К. О. РУМА.**



В.Д. ДИРЕКТОРКА

Владислава Говић, дипл.инж.грађ.



www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

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

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

Сектор за урбанистичко планирање

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду урбанистичког пројекта бр. 1/6-6/26 – УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ П+1 на к.п. бр.9392/3 К.О. РУМА, са саобраћајним прикључком на улицу к.п. 12924 к.о. Рума (ул. Милоша Црњанског) у Руми,

Стефан Бошковић, мастер инж. Арх.

Број лиценце 221А 008 25

Изјављујем да је Урбанистички пројекат бр. 1/6-6/26 - УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ П+1 на к.п. бр.9392/3 К.О. РУМА, са саобраћајним прикључком на улицу к.п. 12924 к.о. Рума (ул. Милоша Црњанског) у Руми, израђен у складу са:

- Законом о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 и 80/2026)
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“, бр. 32/2019, 47/2025 и 40/2026) и
- Планом детаљне регулације „За блокове 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7, 4-16-8 и делове блокова 4-16-2, 4-18-1 и 4-18-2 у насељу Борковац у Руми („Сл.лист општина Срема“, бр.4/2008)

Одговорни урбаниста:

Број лиценце:

Печат фирме:



Стефан Бошковић, мастер.Инж.арх.

221А 008 25

Потпис:



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

Р Е Ш Е Њ Е

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: читану 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: IV-01/1-20/2026-17865

Датум: 31.08.2026. године



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

ПОТВРДУ

којом се потврђује да је Стефан (Синиша) Бошковић, маст. инж. арх., лиценца број

221A00825

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 28.07.2027. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

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



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

За потребе изградње ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА К.П. 9392/3 К.О. РУМА, инвеститор Дрвеница Душан, ПР трговинска радња "DD Moto Ruma", ул. Железничка бр. 185, Рума, поднео је 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-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА К.П. 9392/3 К.О. РУМА, СА САОБРАЋАЈНИМ ПРИКЉУЧКОМ НА К.П. 12924 К.О. РУМА (ул. Милоша Црњанског) У РУМИ.

Напомена:

У току израде урбанистичког пројекта дошло је до спајања кат.парцела намењених за улични коридор улице Милоша Црњанског (лево од кружног тока) и к.п.бр. 9392/2 к.о. Рума која се наводи као парцела за саобраћајни прикључак у захтевима и прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења и која је на графичким прилозима, док је сада новонастала кат.парцела за саобраћајни прикључак бр.12924 к.о. Рума.

Постојеће стање:

Према увиду у катастар непокретности к.п. 9392/3 К.О. Рума нема евидентираних објеката. Парцела на којој се пројектује објекат је настала приликом изградње кружног тока са којим иста и граничи, и у постојећем стању представља самосталну грађевинску парцелу.

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, 62/2023, 91/2025 и 80/2026),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС", бр.32/2019, 47/2025 и 40/2026),
- План детаљне регулације за блокове 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7, 4-16-8 и делове блокова 4-16-2, 4-18-1 и 4-18-2 у насељу Борковац у Руми („Службени лист општина Срема“, бр. 4/2008)

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом обухваћена је к.п. бр. 9392/3 К.О. Рума и део к.п. 9392/2 К.О. Рума на којој се налази саобраћајни прикључак (новоформирана кат. парцела на којој се налази прикључак је к.п. бр. 12924 КО Рума).

Укупна површина обухвата урбанистичког пројекта је 12а 26м² и то 8а 11м² је под грађевинском парцелом 9392/3 К.О. Рума за изгрању пословног објекта, а остатак од 4а 15м² је део коридора улице Милоша Црњанског.

Опис границе обухвата УП-а:

Граница почиње у тачки Т-1 која је југоисточно теме предметне парцеле к.п. 9392/3 К.О. Рума. Из ове тачке граница се креће ка западу, дуж јужне границе предметне парцеле све до њеног југозападног темена и тачке Т2, одакле се, пратећи западну границу парцеле, ломи ка северу и северозападном темену исте парцеле и тачке Т3. Настављајући ка северу, дуж границе између к.п. 9393/2 и 9392/2, све до северне ивице коловоза улице Милоша Црњанског и тачке Т4. Из тачке Т4, пратећи северну ивицу коловоза улице Милоша Црњанског, граница долази у тачку Т5, тј место пресека северне ивице коловоза и границе између к.п. 9392/2 и 9391/2 К.О. Рума. Из те тачке граница се ломи ка југу и тачки Т6, која представља теме у ком се сучељавају к.п. 9391/2, 9392/2 и 9392/3 К.О. Рума, одакле граница обухвата наставља источном границом предметне парцеле и поново долази у тачку Т1.

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

- К.п. бр.9392/3 К.О. Рума, укупне површине 8а 11м², уписана у лист непокретности 12087 К.О. Рума. Парцела се налази у приватном власништву инвеститора Дрвеница Душана, уделом 1/1 и представља градско грађевинско земљиште у својини.
- К.п. бр. 12924 К.О. Рума, укупне површине 83а 67м², уписана у лист непокретности 12746 К.О. Рума. Парцела се налази у јавној својини Општине Рума, уделом 1/1 и представља градско грађевинско земљиште.

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА

Према Плану детаљне регулације за блокове 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7, 4-16-8 и делове блокова 4-16-2, 4-18-1 и 4-18-2 у насељу Борковац у Руми („Службени лист општина Срема“ бр. 4/08), грађевинска парцела се налази у блоку бр. 2, чија је основна намена породично становање.

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

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

*Планом детаљне регулације (ПДР-е) регулишу се првенствено правила обавезне поделе земљишта на *јавно* и *остало* грађевинско земљиште. Правила ће се реализовати израдом УПР-а за коридоре улица од целих, или делова постојећих катастарских парцела према графичком прилогу.*

Преостало земљиште остаје за блокове које чине целе к.п. или делови к.п., тј. *остало* грађевинско земљиште.

Блокови се даље могу користити за изградњу према планираним наменама и то као јединствене површине (уз израду УПР-а за обједињавање постојећих к.п. у јединствену парцелу), или је могућа даља препарцелација у оквиру блока према стварним потребама инвеститора.

1. Парцеле породичног становања:
Површина парцеле и њена улична ширина могу бити следеће :
за слободностојеће објекте.....мин 500 м² / мин 12,0м,
2. Парцеле за габарите улица
ширина уличног габарита мин. 15м
3. Парцеле за јавно зеленило

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Парцеле рада и пословања морају да имају следеће параметре:

- излаз на јавни пут (улицу);
- мин. површине парцеле 1000 м²/ мин ширина уличног фронта 25,0м;
- степен заузетости до 70% ; степен изграђености до 1,5
- код постојећих парцела може доћи до одступања од неких параметара само у случају да пројектовани објект задовољава све остале услове прописане овим планом

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

БЛОК БР. 1 - 8: намена породично становање. На парцелама у овом блоку могу се градити:

- породични стамбени објекти
- стамбено - пословни
- пословни објекти као пратећи уз главни стамбени објект
- пословни објект као главни на парцели (за обављање терцијарних делатности)
- пратећи (помоћни) објекти у функцији становања

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА ЗАБРАЊЕНА ЗА ГРАДЊУ НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА

На парцелама у блоковима са одређеним наменама није могућа изградња објекта друге, непланиране намене, димензија, спратности.

На парцелама мањих уличних фронта није могућа изградња пословних објекта (мин улични фронт за пословање износи 25,0м).

Није могућа изградња пословних објекта других делатности осим терцијарних (нпр. производних објекта и сл.).

Такође није могућа изградња објекта који у било ком погледу представљају опасност по човекову околину.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Положај објекта на парцели биће одређен грађевинским линијама које су дефинисане са свих страна, тј. у односу на регулациону линију као и у односу на бочне суседе.

Простор између дефинисаних грађевинских линија представља простор за планирану изградњу на локацији, а у складу са просторним параметрима (степен заузетости, степен изграђености), потребним објектима, саобраћајницама, инфраструктуром.

Успостављају се грађевинске линије (Г.Л.):

- ПРЕДЊА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ ПРЕМА СУСЕДИМА (ЗАДЊА И БОЧНЕ Г.Л.)

БЛОКОВИ 1,2,3,4, 6 и 7- предња грађевинска линија, за стамбене објекте, утврђена је на 6,0м од регулационе линије

БЛОКОВИ 5 и 8- у делу блокова где нису изграђени објекти грађевинска линија је утврђена на 6.0м, а у деловима где су изграђени објекти, грађевинска линија се поклапа са регулационом.

Остала правила која важе за све блокове :

- Предња грађевинска линија, за стамбене објекте, утврђена је на 6,0м од регулационе линије.

- Према бочним суседима грађевинске линије се утврђују на растојању 0.5м од границе ближег суседа и 2.5м од границе даљег суседа, изузетно на 0,5м од обе границе уколико се кроз објекат обезбеди колски пролаз у дно парцеле

- Пратећи (помоћни) и пословни објекти се постављају иза стамбеног и могу бити уз главни објекат или самосталан у дубини парцеле и то на растојању мин 0.5м од бочних суседа. Уколико објекат није лоциран у дну парцеле поред објекта или кроз сам објекат се мора обезбедити колски пролаз у дно парцеле, у ширини од 2,5м.

- За искључиво пословне објекте предња грађевинска линија се утврђује на 6,0м од регулационе, изузетно и на неку другу удаљеност(не ближе од 6,0м) уколико то захтевају специфични услови објекта или парцеле. Бочне грађевинске линије се утврђују на 0.5м од ближег суседа и мин 3.0м од даљег суседа (ради обезбеђеног колског пролаза у дно парцеле).

НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДАЉЕНОСТ ИЗМЕЂУ ОБЈЕКТА

Најближе растојање објеката је: 3,0м за стамбене, 4,0м за пословне и 1,0м за помоћне објекте лоциране у дну парцеле. Пратећи(помоћни) објекти могу бити лоцирани и уз главни објекат или одвојени од главног 3,0м.

НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ СТЕПЕН (ИНДЕКС) ЗАУЗЕТОСТИ И СТЕПЕН (ИНДЕКС) ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

1. За парцеле породичног становања:

- степен заузетости је 40%
- степен изграђености мах 1, ако парцела садржи и пословање мах 1,2

2. За парцеле чистог пословања:

- степен заузетости је 70%
- степен изграђености мах 1,5

НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

За парцеле породичног становања:

Мах спратност стамбених и стамбено пословних објеката је П+1+пк (са или без подрума), или П+2+тав.

Мах спратност пословног објекта (као пратећег објекта уз стамбени) је П+1
Пратећи (помоћни) објекти могу бити искључиво приземни.

УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПАРКИРАЊЕ

Све парцеле у обухвату ПДР-е, било да су постојеће или новоформиране, морају имати директан приступ на јавни пут. Приступ на јавни пут мора бити мин ш=2,5м за стамбене парцеле и мин 3,0м за парцеле које садрже пословање или су чисто пословне.

Паркирање ће се одвијати на сопственој парцели, осим јавног паркирања организованог на јавном простору (у коридорима планираних улица тамо где не представља сметњу приступа парцелама нити угрожава инфраструктуру).

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

Изградњом нових објеката, не смеју се на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама.

Уколико се објекти наслањају, морају се подузети све потребне мере и поштовати законски прописи за заштиту целокупног постојећег објекта. Обавезно поштовати прописане међусобне удаљености објеката.

АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ

ОПШТА ПРАВИЛА :

Сви објекти у блоковима обухваћеним ПДР-е морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа примерено времену у ком живимо и савременом начину живота (становања, рада, ...). У простору ПДР-е могуће је градити следеће врсте објеката и то:

- породични стамбени објекти (породични и вишепородични)
- стамбено- пословни објекти
- пословни објекти
- пратећи (помоћни) објекти (уз стамбени или пословни објекат)

Објекти који се изводе у блоковима формираним ПДР-е могу бити спратности од П+0 за све пратеће (помоћне) објекте, П+1 за пословне објекте, П+1+пк или П+2+тав (са подрумом или сутереном или без) за породичне стамбене.

Уколико је пословање у оквиру стамбеног објекта, може бити само у приземљу објекта, а остале етажe намењене становању.

Главни објекат (стамбени или пословни)

Сви објекти ,стамбени и нестамбени, треба да буду изведени од савремених, квалитетних, трајних начелно аутохтоних материјала, функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама.

Фундирање вршити у здрав терен. За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла.

Сви објекти морају бити пројектовани и изведени према прописима за заштиту од сеизмичких утицаја на 8° МКС скале.

Сви објекти морају бити обезбеђени од негативних утицаја електричног пражњења као и других негативних атмосферских утицаја.

Кровови су већином коси (изузетно за специфичне намене пословних објеката је могуће извођење и другачијих кровова, а све у складу са конкретном наменом будућег објекта). Кровне равни имају нагиб ка улици или ка бочним страна властитог

дворишта. Кишна вода са кровних равни води се обавезно у властито двориште. Кровни покривач је традиционалан или од савремених материјала.

На пословним објектима кровни покривач може да буде лим или неки други материјал примерен конкретној намени објекта.

На фасадама објекта отвори се могу изводити на фасади према регулационој линији и на фасадама према сопственом дворишту (задња фасада и фасада према даљем суседу - не ближе од 2,5м) и то се односи на отворе различитих димензија, зависно од намене и врсте објекта. Према ближем суседу могуће је отварање отвора мањих димензија (отвори помоћних просторија, оставе, степениште и сл.) али само са парапетима мин 1,8 м од пода просторије.

Код пословних објекта није могуће остављати отворе на фасадама према ближем суседу.

Код сложенијих намена (пословања из домена терцијарних делатности) инвеститор је у обавези да приликом прибављања УУ, израђивачу достави идејна решења.

Сви објекти, у зависности од конкретне намене, морају бити опремљени свим неопходним инсталацијама и то: водовод, фекална канализација, струја, као обавезне, и гас, телефон, КДС по потреби и жељи конкретног инвеститора.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА :

Пословни објекти:

- у стамбеним зонама могућа је изградња садржаја из домена рада и пословања, под условом да њихова градња није изричито забрањена у одређеној зони, да по обиму и карактеру могу да се уклопе у намену зоне и да ни на који начин не угрожавају простор и функционисање основних садржаја зоне,
- пратећи(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, светла висина просторија треба да је мин. 3,00 м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност,
- нису дозвољене делатности које могу да угрозе функцију становања и околину буком, вибрацијама, еманицијама и др., односно где техничким или другим мерама не могу да се предупредe или елиминишу, као и оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно објекта или ремете успостављени просторни режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру,
- 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,
- пословни простор треба да буде извојен од стамбеног у функционалном, техничком и у погледу комуникација ;
- при пројектовању и изградњи пословних објекта подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности.
- стамбени и нестамбени објекти треба да буду пројектовани и изведени од савремених, квалитетних, трајних, начелно аутохтоних материјала, функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама.

ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ДЕЦЕ, СТАРИХ, ХЕДНИКЕПИРАНИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

У складу са правилима и условима урбанистичке заштите, у случају потпуне реконструкције (замене) објекта или изградње новог објекта, морају бити обезбеђени, у складу са важећим прописима из ове области, услови за несметано кретање особа са смањеним могућностима кретања и то:

- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака,
- у пословним објектима обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља (односно до лифта, уколико га има) спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90 цм и нагиба 1:20 (5%) до 1:12 (8%)
- уколико објект има лифт, окно лифта и излазни подест, димензионисати тако да омогући несметано кретање особа са смањеним могућностима кретања - окно лифта минимум 110/140цм, излазни подест минимум 140 цм.

УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере за заштиту животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, атмосферских пражњења, подземних вода и 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, испарења и мирисе, намерна - разне саботаже, разарања у време ратних дејстава из ваздуха и са тла, и сл.).

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

Улично зеленило такође има заштитну улогу од негативних дејстава, разних загађења, ветра, сунчевог зрачења ...

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

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

За све објекте приликом прибављања урбанистичких услова за изградњу неопходна је сагласност надлежног органа НО (који ће да пропише начин изградње склоништа за случај радне опасности). Кроз ове услове ће се регулисати да ли објекти појединачно морају да имају просторије за случај ратне опасности или ће се ово питање решити кроз изградњу заједничких склоништа (ширег значаја ван ове локације).

За изградњу објеката пословања за које се процени да својом делатношћу било како могу да угрозе човекову околину, обавезна је израда Студије о процени утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину (СЛ. Гласник РС бр. 94/24).

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Посебни услови за изградњу објеката могу да се јаве за специфичне намене пословних објеката.

За такве објекте инвеститор ће обавезно доставити идејно решење са прецизно дефинисаном наменом објекта, свим могућим садржајима, у објекту и на парцели, организацијом и размештајем објеката и свим другим подацима везаним за делатност која ће се одвијати у пословном објекту (комплексу).

Процена утицаја објекта на животну средину радиће се за објекте уколико се објект налази на Листи објеката за које је неопходна израда Студије о процени утицаја објекта на животну средину

На основу општих и посебних услова, уз примену свих важећих прописа и сагласности и услова надлежних институција и предузећа (власника инфраструктура) сачиниће се посебни услови за изградњу.

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Тип објекта: слободностојећи објекат

Намена објекта: пословни објекат – за продају ауто козметике и мото опреме

Димензије објекта: ширина макс. 22,27 м , дужина макс. 15,65 м

Просторна организација

На парцели к.п. 9392/3 К.О. Рума планира се изградња пословног објекта-простора за продају ауто козметике, спратности П+1, који се простире дуж јужне границе парцеле, на 0,5 м удаљености од јужног суседа, у правцу исток-запад.

Саобраћајни прикључак са улице Милоша Црњанског планиран са северне стране предметне парцеле, пројектује се као двосмерни колски прилаз ширине 5,0 м и радијуса кривине 3,0м. У коридору саобраћајнице, на коју се остварује саобраћајни прикључак са предметне парцеле, постоји и бетонски тротоар и бициклистичка стаза чије је укрштање потребно нивелационо ускладити са колским прилазом, помоћу оборених ивичњака.

Пешачки прикључак је планиран као независан пешачки прилаз ширине 3,1 м, са североисточне стране парцеле односно са тротоара у улици Милоша Црњанског, према самом кружном току.

Паркирање путничких возила за потребе објекта решено је у западном делу к.п. 9392/3 К.О. Рума, и то путем 6 паркинг места за путничка возила, од чега је једно паркинг место намењено особама са смањеном мобилношћу. Све преостале површине на парцели које нису под објектом или саобраћајним површинама се озелењавају травнатим површинама и средњим и високим растињем.

Регулација

- Предња грађевинска линија утврђена је на 6,0 м од регулационе линије према улицама Милоша Црњанског и Моше Пијаде (северна и источна страна)
- Бочна грађевинска линија према западном суседу, тј. према даљем суседу, утврђује се на растојању растојању од минимално 3,0 м, према к.п. 9393/3 К.О. Рума.
- Грађевинска линија према јужној граници парцеле, односно ближем суседу утврђена на мин. 0,5 м према к.п. 9392/6 К.О. Рума

Регулација и грађевинске линије су приказане на графичком прилогу Лист 3 „Регулација, нивелација и саобраћај“.

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. С обзиром да је терен на парцели у благом паду ка северној граници, пројектом припремних радова се терен испод објекта и ка источној страни парцеле се изравнава на условну нулту коту терена од 118.80

мнв., док се ка северу задржава природан пад којем се прилагођавају и саобраћајне површине на парцели.

Спратност објекта

Спратност пословног објекта је П+1, док максимална планирана висина износи 9,00 м у односу на коту приступног тротоара.

Кота пода приземља је на +0,20 м од коте приступног тротоара око објекта.

Нивелација

Терен је у постојећем стању је у благом паду ка северној граници парцеле, од коте 118.84 до 118.28 мнв. Из овог разлога потребно је припремним радовима терен у источном и јужном делу к.п. 9392/3 К.О. Рума изравнати на коту 118.80 мнв испод свих приступних стаза и самог објекта. Од пројетоване коте изравнатог терена до северне границе саобраћајнице улице Милоша Црњанског терен ка северу пада до коте од 118.30 мнв (на делу где се планира саобраћајни прикључак). Правилно пројектованим нагибима саобраћајних и манипулативних површина, обезбедиће се да се кишне воде одводе до атмосферског канала северно од границе предметне парцеле, док ће се површине са објекта, олучким вертикалама одводити до зелених површина на сопственој парцели.

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

Приступ локацији

Колски улаз и излаз на парцелу је путем директног двосмерног коловозног прикључка са јавног пута, тј. улице Милоша Црњанског. Прикључак је пројектован са ширином од 5,0 м и радијусом кривине од 3,0 м.

Пешачки приступ се остварује преко пешачке комуникације ширине 3,0 м, директно са тротоара око кружног тока у улици Милоша Црњанског.

Паркирање возила

Паркирање возила за потребе пословног објекта обезбедиће се у оквиру сопствене парцеле и то 6 паркинг места за путничка возила, од чега је једно место намењено особама са смањеном покретљивошћу.

Остали услови

Поред напред наведених услова важе сви остали елементи за уређење и изградњу утврђени Планом Детаљне 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 рационалних и повољних решења.

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

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина грађевинске парцеле 9392/3 к.о. Рума	811,00 m ²
Површина под објектом - бруто површина приземља	309,35 m ²
Укупна развијена бруто површина објекта	618,70 m ²
Укупна развијена бруто површина објекта надземно	618,70 m ²
Површине под тврдим засторима	234,46 m ²
Зелене површине	267,22 m ²

Индекс заузетости парцеле под објектима – 38,14% (макс.50%)

Индекс изграђености парцеле - 0,76 (макс.1,6)

Проценат површина под тврдим засторима је 28,91 %.

Проценат зелених површина је 32,95 %.

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, травнате површине са високим и средњим растињем у функцији заштитног зеленила.

Грађевинска парцела се са јужне и западне стране ограђује жичаном оградом висине 1,0 м са укопаним бетонским стубовима, и то на начин да се сви елементи ограде налазе на сопственој парцели.

Паркинзи су пројектовани од бетон-травна плоча и не улазе у прорачун зелених површина, док ће се саднице средњег и ниског растиња налазити уз интерну саобраћајницу са западне стране, као и саднице средњег расиња уз регулациону линију ка улици Милоша Црњанског.

Депоноване и евакуација отпадака

Депоноване смећа вршиће се у одговарајуће посуде на ограђеном, бетонираном пункту површине 2,9 м² који је пројектован уз северну границу парцеле, источно од интерне саобраћајнице, на месту приступачном за прилаз возила надлежног

комуналног 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 колског прикључка са коловоза Улице Милоша Црњанског, Прикључак на јавни пут се изводи са коловозним застором и коловозном конструкцијом за меродавно возило (ДВ-доставно возило,) пројектоване ширине 5,0 м и радијусом кривине од 3,0 м.

Прихватање и одводњавање површинских вода са простора који је третиран Урбанистичким пројектом треба усмерити ка постојећем систему одводњавања у Улици Милоша Црњанског (атмосферски канали) и ка зеленим површинама на сопственој парцели

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 5,0м и пројектована је за двосмеран режим вожње и за манипулисање путничких возила приликом паркирања. Поред ове главне интерне саобраћајнице која омогућава приступ свим паркинг местима, северно од објекта се налази и део саобраћајне површине намењен манипулацији, тј. окретању моторних возила унутар парцеле.

Коловозну конструкцију је потребно пројектовати за лако саобраћајно оптерећење (осовинско оптерећење од највише 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, 7/2025, 2/2026 и 13/2026) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015), којима су дате препоруке за паркирање путничких возила за градске садржаје, предложено је да паркирање возила за потребе пословног, продајног објекта износи 1ПМ/100м² корисног простора, тј за пословни део објекта нето површине око 560 м² тај број износи 6 ПМ, од чега је једном место намењено за паркирање особа са инвалидитетом.

Тип паркирања је управан, са једним паркинг местом паралелног типа паркирања. Димензије једног паркинг места за паралелни тип паркирања је 5,5м x 2,0м, димензије управног типа паркирања су 2,5м x 5,0м док су димензије 1ПМ које користе особе са инвалидитетом мин. 3,75м 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

Пешачке комуникације се обављају преко засебног пешачког приступа ширине 3,0м директно са тротоара улице Милоша Црњанског.

Комунална инфраструктура:

Водоводна мрежа

Пројектом су предвиђене инсталације водовода за санитарну воду, док хидрантска мрежа није планирана, из разлога што у близини парцеле, на јавној површини постоје два изведена хидранта која задовољавају потребе предметне парцеле. Пројектован је водоводни прикључак $\varnothing 100$ (ДН 110 ПЕ) са водомером ДН 25 за санитарну воду. Пројектовани пословни објекат прикључити на постојеће цевоводе водоводне мреже на простору УПР-а.

У складу хидрауличног прорачуна и Закона о противпожарној заштити извести прикључак одговарајућих димензија на постојећу водоводну мрежу АЦ $\varnothing 100$ која се простира северном страном путног појаса улице Милоша Црњанског.

Пројектовани пословни објекат ће користити нови прикључак за потребе санитарне и воде.

У водомерно окно на парцели потребно је поставити водомер ДН 25 за потребе читавања потрошње санитарне воде.

Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему (за прикључак $\varnothing 25$ димензије 1,0x1,0 m, за $\varnothing 80$ дим. 1,50x2,50 m). 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 објеката, 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 ка зеленим површинама на парцели у задњем делу парцеле и делом према каналу у оквиру коридора Улице Милоша Црњанског

Електроенергетска мрежа

За потребе пројектованог пословног објекта који се прикључује на напон од 0.4 kV, фактора снаге 0.95, потребно је обезбедити један прикључак максималне снаге 17,25 kW и називне снаге осигурача 25A. У складу са овим потребно је поставити типски орман мерног места тип ПОММ-1 на АБ стуб са СКС НН мрежом на јавној површини, испред предметне парцеле у улици Моше Пијаде у насељу Рума. С обзиром да је најближи овакав стуб постављен на источној страни уличног коридора улице Моше Пијаде, на око 45м од јужне границе парцеле, потребно је поставити нови стуб наспрам парцеле како би се ту поставио орман мерног места је 665x320x235мм.

Из ормана мерног места до разводне табле у објекту обезбеђује се један четворожилни вода максималног пресега 16мм², одговарајућег типа.

Нови прикључни 1kV кабловски вод ипа РР00-А 4x50 мм² дужине око 10м мерено од врха стуба до полиетиленског ормана мерног места ПОММ-1 који се налази на истом стубу.

Бројило активне електричне енергије је двотарифно и тросистемско, са директим начином прикључења. У нови орман ПОММ-1 уграђује се 1 ново трофазно мултифункционално бројило активне енергије за директан прикључак и главне аутоматске осигураче од 25А.

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 1,3m од горње површине коловоза.

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

Улаз у објекат осветлити, светиљкама смештеним на фасади објекта.

напомена: Услед одабира грејања објекта путем топлотне пумпе јер на локацији нема изведена гасна мрежа, потребно је повећање максималне снаге са 17,25 kW на 27,6 kW.

Снабдевање гасом

Према условима ЈП „Гас Рума“ установљено је да на простору не постоји изведена гасна инфраструктура и према правилима из плана која исту не наводе као обавезну, и за објекат није потребан гасни прикључак.

Уколико се у даљој будућности изведе гасна инфраструктура, и буде погоднија за инвеститора, накнадно је могуће извршити прикучење објекта, до тада грејање објекта је на струју путем топлотне пумпе.

ТК мрежа

За потребе полагања приводног оптичког кабла (ЕКМ), потребно је обезбедити приступ предметном објекту путем приводне тк канализације. На предметној парцели (на граници са јавном површином) потребно је изградити монтажно окно и приводну канализацију минмалног капацитета 1xø50mm од окна до унутрашњости објекта. Пре израде било каквих грађевинских радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србије“, извршити трасирање и обележавање трасе постојећих каблова. С обзиром да тренутно уз саму парцелу не постоји изведена ТК мрежа, потребно је у договору са надлежним предузећем извести недостајећу инфраструктуру до самог објекта како би се обезбедили услови за прикључење.

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Парцеле, које су у обухвату урбанистичког пројекта, се налазе у зони са степеном сеизмичности од 8°МЦС, те је потребно приликом израде пројектно техничке документације објекта, обезбедити мере за отпорност објекта од поменутог степена сеизмичности, односно у складу са Правилником за грађевинске конструкције ("Сл. гласник РС", бр. 89/2019, 52/2020 и 122/2020).

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° МКС 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 санитарском 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

Намена објекта: пословни објекат – продаја ауто козметике и мото опреме

Тип објекта: слободностојећи објекат

Димензије објекта: 15,65 x 22,27 m

Спратност објекта: П+1

Класификациони број и категорија објекта: 123 002 (100%), В категорије

Садржај објекта:

Приземље: улаз, степенице, тоалет, кухиња, простор за паковање, продавница

Спрат: продајни простор

Укупна бруто површина приземља – **309,35** m² (према ИДР-у).

Укупна бруто површина објекта (надземно) – **618,70** m² (према ИДР-у).

Укупна нето површина објекта (надземно) – **559,05** 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.

Пројектована су два пешачка улаза у објекат, главни улаз (за купце) са североисточне стране објекта, и споредни улаз за потребе запослених, са западне стране објекта. До споредног улаза се долази директно са интерне саобраћајнице док главни улаз има пројектован пешачки прилаз.

Кров објекта је двоводан, изведен од термо-панела и са кровним равнима нагиба 7 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 темељну плочу дебљине 40 цм, укопану на дубину од 80цм. Испод темељне плоче се поставља тампон слој набијеног песка д=5цм и тампон слој набијеног шљунка д=20цм. Целим обимом објекта изводе се соклени зидови од армираног бетона, а између њих се врши насипање и набијање земље у словеима до потребне висине, преко којих се поставља слој тампон шљунка д=25цм који служи као подлога АБ плочи дебљине 10цм. На АБ плочу поставља се хидроизолација а затим и слој термоизолације дебљине 10цм, преко којег долази цементна кошуљица са завршним слојевима, укупне дебљине око 10цм.

Конструктивни систем објекта

Конструкција објекта је челична рамовска конструкција осовинског распона 15,75м и нагиба од 7 степени.

Конструкција и зидови објекта

Објект се гради од челичних носећих стубова и фасадних челичних греда. Објект се затвара сендвич панелима $d=10\text{cm}$, док су унутрашње преграде пројектоване од сендвич панела на челичној подконструкцији.

Кровни елементи

Кровна конструкција се такође прави од челичних елемената у димензијама према графичким цртежима. Кровни покривач је сендвич панел ПР 150 који се качи на челичне рожњаче димензионисане према статичком прорачуну., Висина слемена је на коти +9,00м мерено од нулте коте терна што одговара апсолутној коти од 127,95, м.н.в. На објекту се постављају олуци стандардног пресека од поцинкованог лима, а кровна конструкција се заклања атиком висине 2,00м, која такође долази до максималне висине објекта од 9,00м.

Столарија

Спољна столарија се изводи од АЛУ вишекоморних профила у потребној боји, и према димензијама приказаним у идејном решењу пројекта.

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 санитарну воду. Пројектовани водоводни прикључак $\varnothing 100$ (ДН 110 ПЕ) са водомером ДН 25 за санитарну воду. Пројектовани пословни објект прикључити на постојеће цевоводе водоводне мреже на простору УПР-а.

Електроинсталације

Пројектом је предвиђена електроенергетска инсталација и прикључак са двотарифним трофазним бројилом и ангажованом снагом 27,6 kW, због грејања објекта путем топлотне пумпе.

Хидрантска мрежа

С обзиром да се у уличном коридору улица Милоша Црњанског и Моше Пијаде налазе по један хидрант, који је на граници предметне парцеле, није планирана хидрантска мрежа на самој парцели и у објекту.

Телекомуникационе инсталације

Пројектом је предвиђена телекомуникациона инсталација за потребе продајног простора, с тим да је уз сарадњу са надлежним предузећем „Телеком Србија“, потребно обезбедити изградњу недостајеће инфраструктуре пре прикључивања на телекомуникациону мрежу.

Партерно уређење терена

Уређење терена обрађено је графички у прилогу бр. 2 „Партерно уређење“. Уређење терена је пројектовано у складу са саобраћајним решењем, архитектонско-грађевинским решењем и подземним инсталацијама. Завршна обрада свих саобраћајних површина и простора за контејнере је од асфалта, паркинг простори су изведени са водопрпусним материјалима, тј. бетон-трава коцкама, а пешачке површине су изведене у бехатон коцкама према избору инвеститора. У складу са комуналним условима обезбеђен је довољан број контејнера за евакуацију отпада, позиционо лако приступачни корисницима и комуналном возилу.

12. ПРИБАВЉЕНЕ САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

• ЈП Урбанизам и изградња Рума	бр.302-4-1/26 од 26.05.2026.год.
• Електродистрибуција Рума	бр.2581200-D.07.17.-181636-26 од 16.07.2026..год.
• МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту	бр.217-3004/26 од 29.04.2026..год.
• ЈП Водовод Рума	бр.1061/1 од 06.05.2026.год.
• ЈП Гас-Рума	бр.20.64.1 од 10.06.2025.год.
• Завод за заштиту споменика културе СМ	Бр.285-07/2026-67-3 28.04.2026.год.
• Телеком Србија	Бр.Д210-186938/1-2026 од 24.04.2026.год.
• ЈП „Комуналац“ у Руми	Бр. 3062 од 24.04.2026.

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

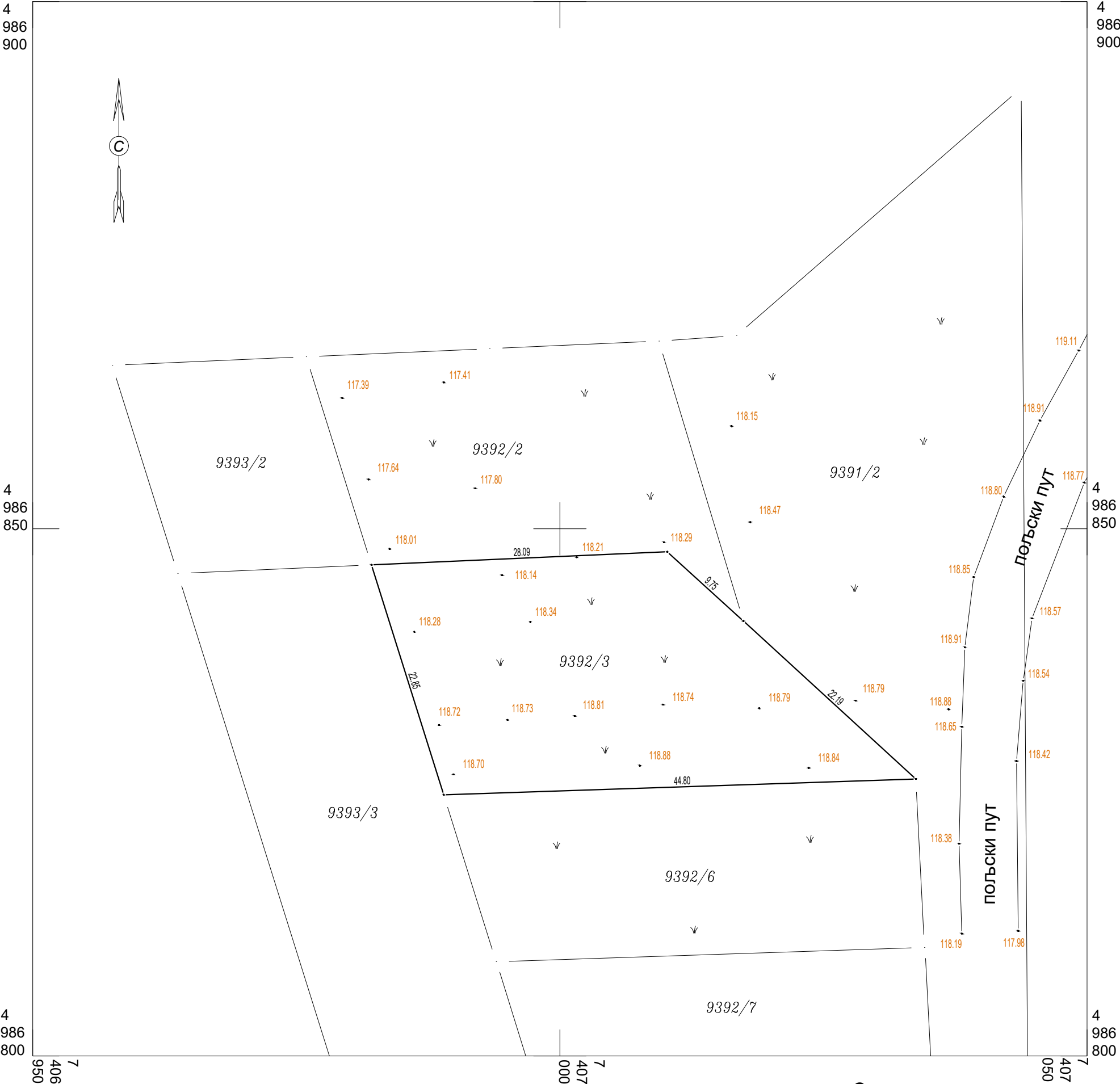


Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 21.4.2026. 14:36:53

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	3ee7f459-b6a1-4f5b-8729-bce0138e2c58
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	20.04.2026. 15:53
Служба:	РУМА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	БОРКОВАЦ
Број парцеле:	9392/3
Површина m ² :	811
Број извода (*):	12087
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 2. КЛАСЕ
Површина m ² :	811
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ДРВЕНИЦА (МИЈОДРАГ) ДУШАН
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	
* Ранији број листа непокретности.	



ИНВЕСТИТОР:
Дрвеница Душан
Рума, ул. 15. Маја бр. 111

Прилагођено размери:
РАЗМЕРА 1 : 500
ВЕЗЕ ЛИСТОВА: 57

Ситуациони план израдио:
Геодетски биро "Рума"



www.planruma.rs

JAVNO PREDUZEĆE URBANIZAM I IZGRADNJA RUMA

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

T: 022 430 726

E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027

ТР: 160-6000000840963-33

ТР: 205-358821-34

JAVNO PREDUZEĆE URBANIZAM
I IZGRADNJA

Број 116-6/26
РУМА 21.04 2026 год.

ЗАХТЕВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

9392/3

уписане/-их у Лист непокретности број 12087 КО Рума

Планирана изградња односи се на

Poslovni objekat spratnosti P+1, u zoni porodičnog
stanovanja u Rumi

Прилог

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

Подносилац захтева:

Dušan Drvenica PR „DD Moto Ruma“

(име, презиме / назив предузећа)

ul. Železnička 185

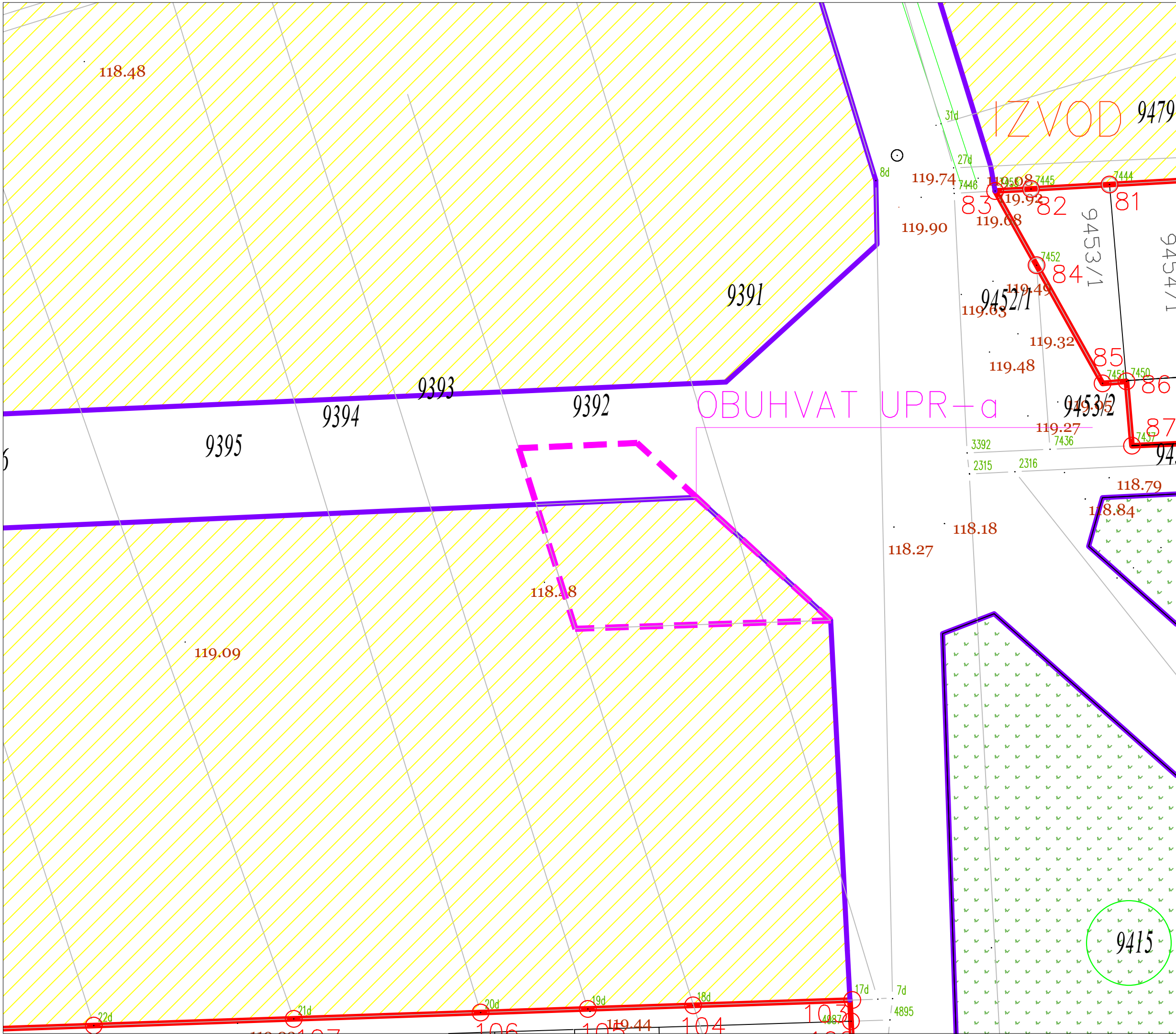
(адреса / седиште)

У Руми, 21.04.2026.

(датум)

(контакт телефон)

IV ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ



JAVNO URBANISTIČKO PREDUZEĆE
"PLAN"
OPŠTINA RUMA I PEČINCI

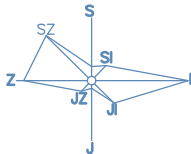
PLAN DETALJNE REGULACIJE

za BLOKOVE 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3,
4-16-7, 4-16-8, i delove blokova
4-16-2, 4-18-1 i 4-18-2 u naselju
Borkovac u Rumi

investitor: JP ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE,
I PUTEVE, RUMA
Nosilac izrade: BILJANA MILUTINOVIĆ, dipl.inž.arh.
Obradivač: SNJEŽANA GVOJIĆ, dipl.inž.arh.
Saradnici: JOVAN CVEJIĆ, inž. geod.
PETAR ĐURIČIĆ dipl. inž. el.
DRAGAN FILIPOVIĆ dipl.inž.građ.
VALERIJA PEJAKOVIĆ

naziv lista:

PLANIRANA NAMENA POVRŠINA
U GRANICAMA OBUHVATA PLANA



legenda:



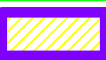
GRANICA OBUHVATA PLANA



POSTOJEĆE GRAĐ. PARCELE
U OBUHVATU PDR-e



PARCELE U DRŽAVNOJ SVOJINI



PORODIČNO STANOVANJE
"OSTALO GRAĐ. ZEMLJIŠTE"
(prema GP-u Rume)



PLANIRANA ZELENA POVRŠINA
(prema GP-u Rume)



PRIMARNE SAOBRAĆAJNICE
(prema GP-u Rume)
"JAVNO GRAĐ. ZEMLJIŠTE"



SEKUNDARNE SAOBRAĆAJNICE
(prema PLANU DETALJNE REGULACIJE)
"JAVNO GRAĐ. ZEMLJIŠTE"

br. BLOKA 1-8

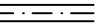
interni naziv za podblokov
ovog Plana



SAOBRAĆAJNICA PREDLOŽENA
GP-OM RUME KOJA NIJE SPROVEDENA
OVIM PLANOM ZBOG UTVRĐENE
NERACIONALNOSTI KORIŠĆENJA



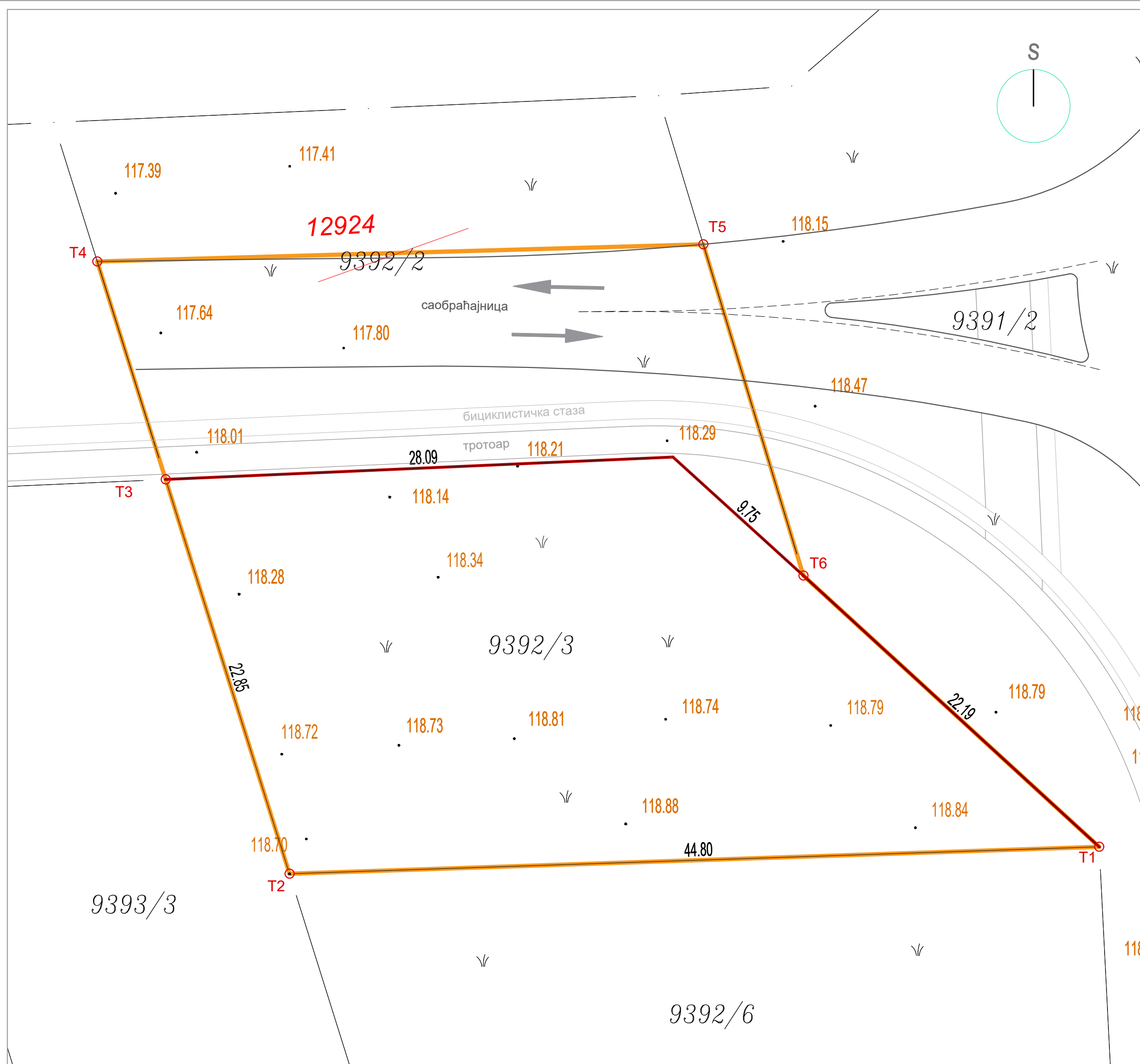
POSTOJEĆI DALEKOVOĐ 35 KV



POSTOJEĆI KOLOVOZ



KANAL



ЛЕГЕНДА:

T2

T1

граница обухвата пројекта

регулациона линија

9392/3

број катастарске парцеле

границе катастарске парцеле

118,47

снимљене висинске коте терена

јавна пешачка површина

бициклистичка стаза

јавна саобраћајница

12924

нова кат.парцела пута

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
урбанистичко-архитектонске разраде
локације за изградњу пословног објекта
на к.п. 9392/3 К.О. Рума,
са саобраћајним прикључком
на к.п. 12924 К.О. Рума
(ул. Милоша Црњанског) у Руми

инвеститор: Дрвеница Душан, ПР трговинска
радња "DD Moto Ruma",
ул. Железничка бр. 185, Рума

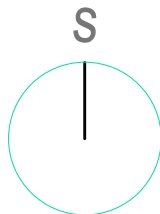
израђивач: ЈП "Урбанизам и изградња Рума"
27. Октобра 7а, Рума

одг. урбаниста: Стефан Бошковић мастер инж. арх.

лист 2.0:
ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

број пројекта: 1/6-6/26

датум израде пројекта: октобар 2026. године



ЛЕГЕНДА:

- T2** **T1** граница обухвата пројекта
— регулациона линија
— грађевинска линија
9392/3 постојеће катастарске парцеле
— границе катастарске парцеле
— положај пројектованог објекта
— саобраћајне површине
— паркинг (растер плоче)
— пешачке површине
— простор за контејнере
— зелене површине
— колски улаз/излаз
— пешачки улаз/излаз
— улаз у објект
— јавна пешачка површина
— бициклистичка стаза
— јавна саобраћајница
— високо и средње растиње
12924 нова кат.парцела пута

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

урбанистичко-архитектонске разраде
локације за изградњу пословног објекта
на к.п. 9392/3 К.О. Рума,
са саобраћајним прикључком
на к.п. 12924 К.О. Рума
(ул. Милоша Црњанског) у Руми

инвеститор: Дрвеница Душан, ПР трговинска
радња "DD Moto Ruma",
ул. Железничка бр. 185, Рума

израђивач: ЈП "Урбанизам и изградња Рума"
27. Октобра 7а, Рума

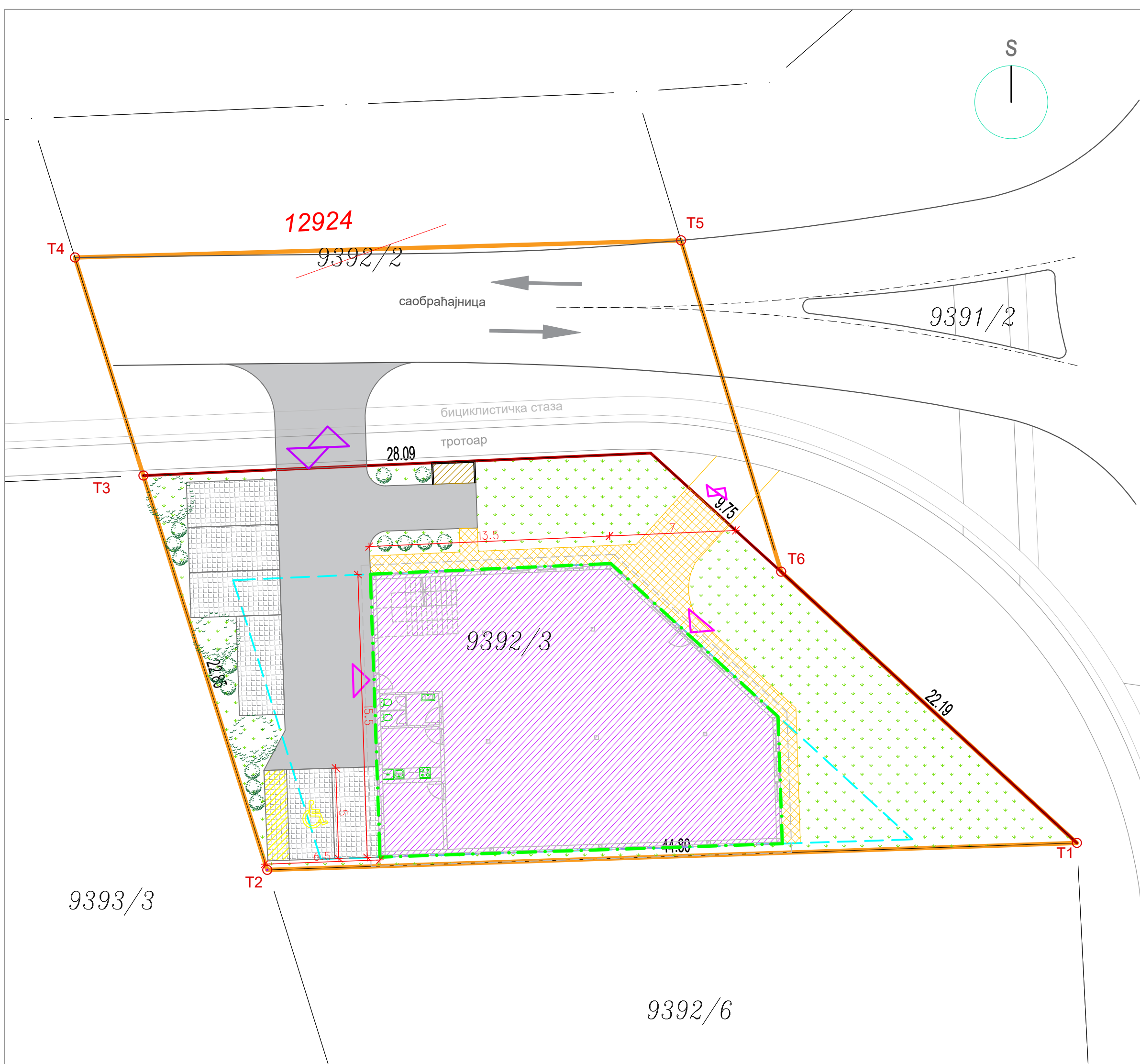
одг. урбаниста: Стефан Бошковић мастер инж. арх.

лист 3.0:

СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПАРТЕРНОГ УРЕЂЕЊА

број пројекта: 1/6-6/26

датум израде пројекта: октобар 2026. године





ЛЕГЕНДА:

- T2** **T1**
— граница обухвата пројекта
— регулациона линија
— грађевинска линија
9392/3 број катастарске парцеле
— граница катастарск парцеле
118,47 снимљене висинске коте терена
— — — — — положај пројектованог објекта
— — — — — саобраћајне површине
— — — — — паркинг (растер плоче)
— — — — — пешачке површине
— — — — — простор за контејнере
— — — — — јавна пешачка површина
— — — — — бициклистичка стаза
— — — — — јавна саобраћајница
+0.00
118.95 пројектоване коте
1.75%
22.0m нагиб саобраћајних површина
12924 нова кат.парцела пута

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

урбанистичко-архитектонске разраде
локације за изградњу пословног објекта
на к.п. 9392/3 К.О. Рума,
са саобраћајним прикључком
на к.п. 12924 К.О. Рума
(ул. Милоша Црњанског) у Руми

инвеститор: Дрвеница Душан, ПР трговинска
радња "DD Moto Ruma",
ул. Железничка бр. 185, Рума

израђивач: ЈП "Урбанизам и изградња Рума"
27. Октобра 7а, Рума

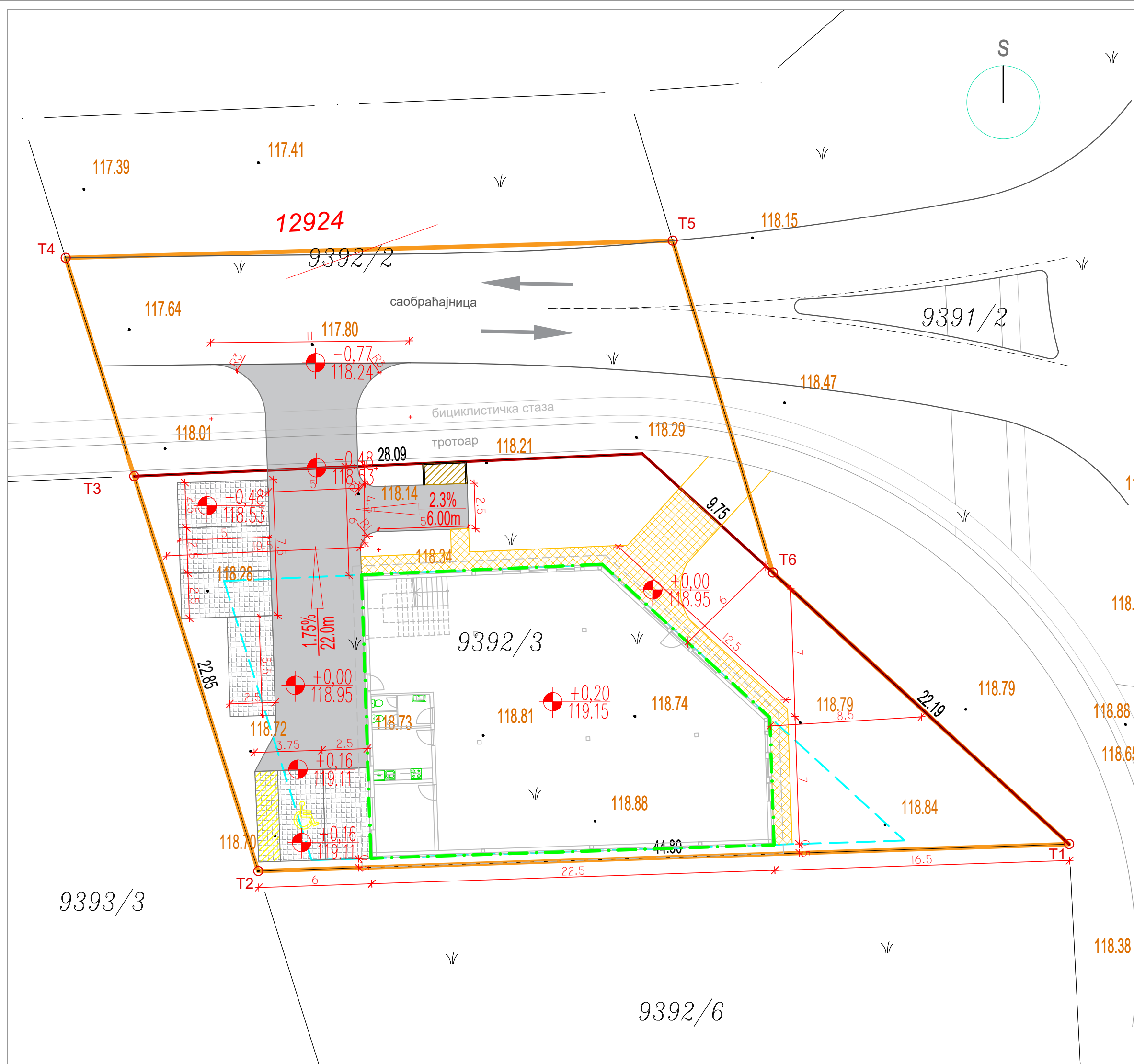
одг. урбаниста: Стефан Бошковић мастер инж. арх.

лист 4.0:

РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И САОБРАЋАЈ

број пројекта: 1/6-6/26

датум израде пројекта: октобар 2026. године





ЛЕГЕНДА:

- T2** **T1** граница обухвата пројекта
— регулациона линија
— грађевинска линија
9392/3 број катастарске парцеле
— граница катастарске парцеле
118,47 снимљене висинске коте терена
— — — — — положај пројектованог објекта
— — — — — саобраћајне површине
— — — — — паркинг (растер плоче)
— — — — — пешачке површине
— — — — — простор за контејнере
— — — — — јавна пешачка површина
— — — — — бициклистичка стаза
— — — — — јавна саобраћајница
— — — — — фекална канализација
— — — — — фекална канализација планирана
— — — — — водовод
— — — — — водовод планирани
— — — — — електроинсталације планиране
12924 нова кат.парцела пута

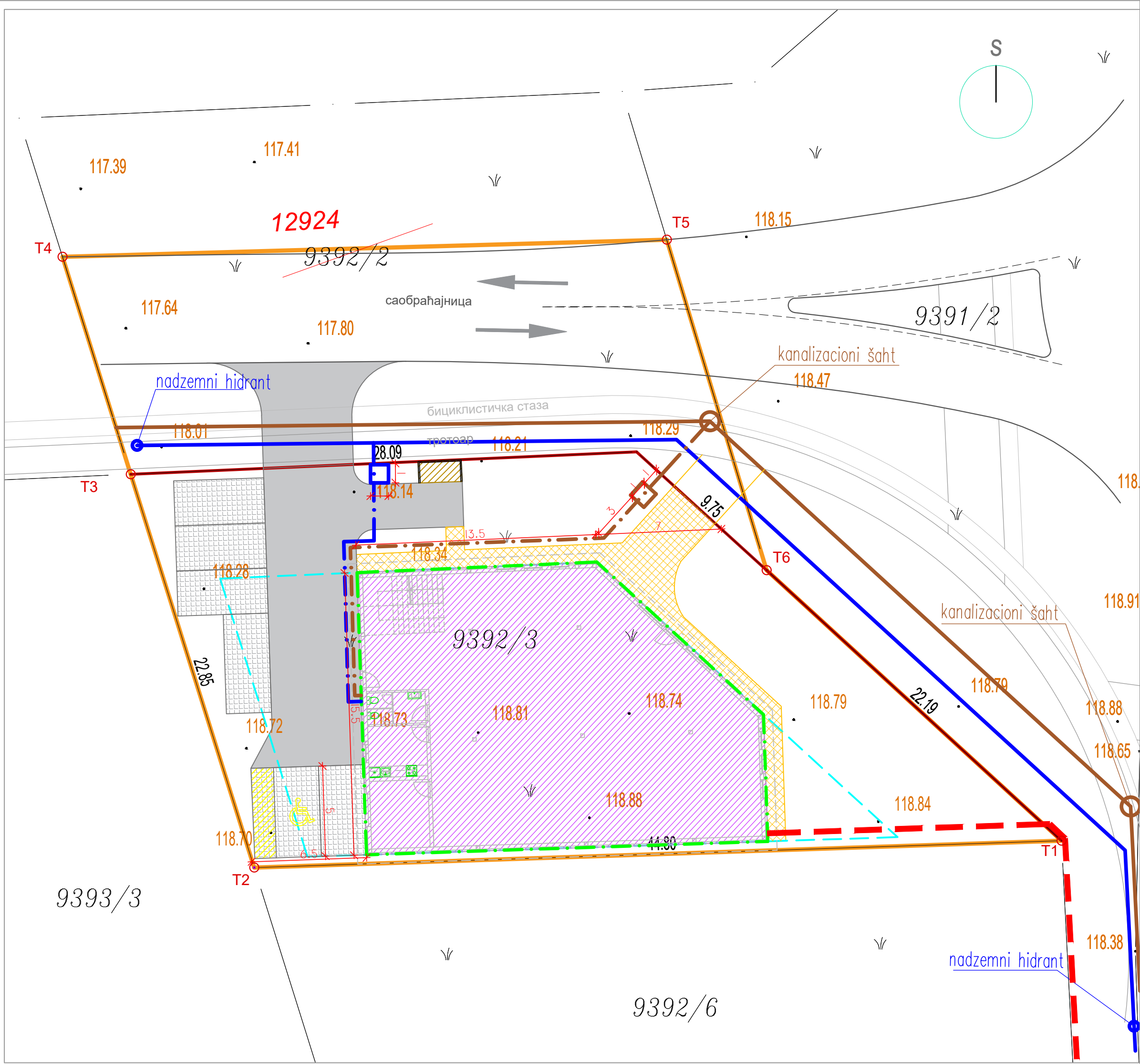
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
урбанистичко-архитектонске разраде
локације за изградњу пословног објекта
на к.п. 9392/3 К.О. Рума,
са саобраћајним прикључком
на к.п. 12924 К.О. Рума
(ул. Милоша Црњанског) у Руми

инвеститор: Дрвеница Душан, ПР трговинска
радња "DD Moto Ruma",
ул. Железничка бр. 185, Рума

израђивач: ЈП "Урбанизам и изградња Рума"
27. Октобра 7а, Рума

одг. урбаниста: Стефан Бошковић мастер инж. арх.

лист 5.0:
СИНХРОН ПЛАН
ИНСТАЛАЦИЈА
број пројекта: 1/6-6/26
датум израде пројекта: октобар 2026. године



V САГЛАСНОСТИ



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: 302-4-1/26

ДАНА: 26.05.2026.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА - СЕКТОР ЗА ИЗГРАДЊУ; Рума, 27 Октобра 7а, 22400 Рума као ималац јавних овлашћења по захтеву Израђивача Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума - сектор за урбанизам, број: 302-4/26од 22.04.2026. год. за издавање сагласности и техничких услова за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за Изградњу пословног објекта спратности П+1 , на к.п. 9392/3 К.О. Рума са саобраћајним прикључцима на к.п. 12924 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 пословног објекта спратности П+1 , на к.п. 9392/3 К.О. Рума са саобраћајним прикључцима на к.п. 12924 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

Урбанистичким пројектом обухваћене су парцеле к.п. бр. 9392/3 К.О. Рума са саобраћајним прикључцима на к.п. 12924 К.О. Рума.

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

Из ул. Милоша Црњанског предвидети колски приступ ширине до 6,00м за улаз-излаз а ул. Улице Моше Пијаде предвидети пешачки прилаз са тротоара.

Ширину коловоза са додатним елементима пута планирати у складу са планском документацијом или у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл. гласник бр.50/2011) и другим техничким прописима;

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

Пројектовати елементе ситуационог плана, подужног и попречног профила (радијусе хоризонталних и вертикалних кривина, скретних углова, подужни и попречни нагиба и др.) у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Сл. гласник РС" бр.50/2011) - ширине саобраћајних трака и остале елементе;

Планирати прикључке са неопходним троуглом прегледности у односу на коловоз улице Милоша Црњанског.

Пројектом предметног прикључка мора бити решено одводњавање и уклопљено у постојећи систем одводњавања;

Планираним саобраћајним прикључењем не сме се нарушити континуитет ул.Милоша Црњанског.

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

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

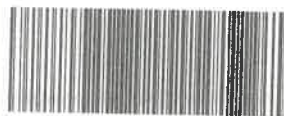
За све последице које могу да проистекну, уколико се не буду поштовали задати услови, одговоран је Инвеститор објекта;

Обрадио:


Небојша Костић, дипл.инж.грађ.

В.д. директорка:


Владислава Повић дипл.инж.грађ.



Бр. 2581200-Д.07.17.-181636/2-26
17. 07. 2026 20 год

ПР-ЕНГ-01.166/03
8/95

Наш број: 2581200-D.07.17.-181636-26

ДУШАН ДРВЕНИЦА ПР ТРГОВИНСКА РАДЊА
ДД МОТО РУМА

Ваш број:

ЖЕЛЕЗНИЧКА бр. 185

Рума, 16.07.2026

22400 РУМА

Подкласа: 95, трајно

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу пословног објекта спратности П+1 за грађевинску парцелу (парцела бр. 9392/3 на К.О. РУМА,), РУМА

Поводом Вашег захтева, наш број 2581200-D.07.17.-181636-26, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 9392/3 на К.О. РУМА,), РУМА, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Максимална снага: 17,25 kW

Називна струја главних осигурача: 25 A

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора за смештај прикључка објекта: Нов типски орман мерног места тип ПОММ-1 постављен на АБ стуб са СКС НН мрежом у ул.Моше Пијаде на јавној површини у насељу Рума.

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: Најближи АБ стуб са СКС НН мрежом у ул.Моше Пијаде на јавној површини у насељу Рума.

ТС: СТС 20/0,4 kV "ПРВОМАЈСКА 1" РУМА

(пре укључења проверити).

Извод: НН извод за ул. М.Пијаде ка крају

(пре укључења проверити).

Опис прикључка до мерног места: Положити нови 1 kV кабловски вод типа РР00-А 4x25mm² дужине 10m, мерено од врха стуба до новог ормана ПОММ-1 који ће се налазити на истом стубу.

Опис мерног места: Нови полиестерски орман мерног места типа ПОММ-1 (димензије ормана су 665mmx320mmx235mm (висина-ширина-дубина) у којем су уграђени одговарајући главни аутоматски осигурачи и мерни уређај. ПОММ-1 ће се налазити на најближем АБ стубу са СКС НН мрежом на јавној површини.

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 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 уградити и *главне аутоматске осиграче номиналне струје од 25А (3ком.)*

Заштитни уређаји: ЗУДС - заштитни уређај диференцијане струје

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

3. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

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

- **Израде урбанистичког пројекта за за изградњу пословног објекта спратности П+1 за грађевинску парцелу (парцела бр. 9392/3 на К.О. РУМА,), РУМА, УЛ. МОШЕ ПИЈАДЕ ББ, и у друге сврхе се не могу користити.**

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

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

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

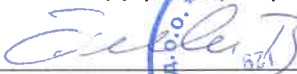
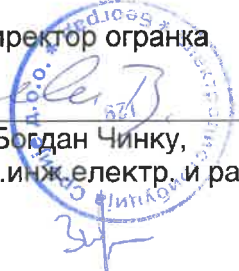
Мерно место је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

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

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници


Директор огранка

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


Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија
07.30 Број 217-3004/26
Дана 29.04.2026. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 302-3/2026
РУМА 29.04.2026 год.

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

ОБАВЕШТЕЊЕ

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта спратности П+1 на кат. парц. бр. 9392/3 к.о. Рума са саобраћајним прикључцима на кат. парц. бр. 12924 к.о. Рума

Разматрајући Ваш захтев број: 302-3/2026 од 22.04.2026. године, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта спратности П+1 на кат. парц. бр. 9392/3 к.о. Рума са саобраћајним прикључцима на кат. парц. бр. 12924 к.о. Рума, за потребе инвеститора Душан Дрвеница ПР трговинска радња „ДД МОТО РУМА“, ул. Железничка бр. 185, Рума, обавештавамо Вас да:

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

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - исп., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), у делу Просторно и урбанистичко планирање, чланом 11 дефинише **планске документе** као: Просторне планове (Просторни план РС, Регионални просторни план, Просторни план јединице локалне самоуправе и Просторни план подручја посебне намене) и Урбанистичке планове (Генерални урбанистички план, План генералне регулације и План детаљне регулације), односно чланом 13 дефинише Урбанистички пројекат као урбанистичко-технички документ за спровођење планских докумената који се израђује након усвајања планских докумената.

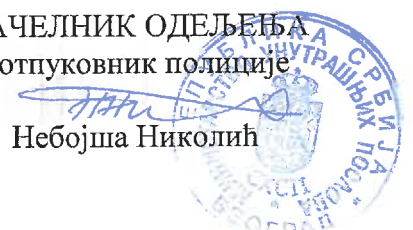
На основу наведеног произилази да за израду Урбанистичког пројекта (који не спада у планске документе) **нисте у обавези** да прибављате мишљење овог Министарства у погледу услова заштите од пожара и експлозија.

/СЛ/

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
ПОТПУКОВНИК ПОЛИЦИЈЕ

Небојша Николић





СТАРАН
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: 325-950060005647-87 ОТП банка Србија а.д.Нови Сад;
105-82008-94 АИК банка, 160-193379-96 Банка Интеса Београд
ПИБ 101341282 Мат.бр. 08099545



Дел. бр. 1061/1
Дана, 06.05.2026.год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ул.27 Октобра 7а
Рума

позив на бр.:302-2/2025

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 379126
РУМА 11.05.2026 год.

Предмет: Технички подаци и услови за потребе израде Урбанистичког пројекта – урбанистичко-архитектонске разраде локације за Изградњу пословног објекта - продавнице ауто козметике спратности П+1, на к.п.бр.9392/3 к.о.Рума, са саобраћајним прикључцима на к.п.бр.12924 к.о.Рума

На основу Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде Урбанистичког пројекта – урбанистичко-архитектонске разраде локације за Изградњу пословног објекта - продавнице ауто козметике спратности П+1, на к.п.бр.9392/3 к.о.Рума, са саобраћајним прикључцима на к.п.бр.12924 к.о.Рума, увидом у постојећу документацију, дајемо следеће услове и податке:

- На ситуацији у прилогу достављамо шематски приказ водоводне и канализационе мреже на локацији и окружењу предметног Урбанистичког пројекта.
 - Водоводна мрежа ПЕ Ø90 пружа се јужном страном продужетка улице Милоша Црњанског, до Ч11 и завршава подземним хидрантом (ППХ-2)
 - Канализациона мрежа ПВЦ Ø200 пружа се јужном страном продужетка улице Милоша Црњанског и завршава код Ш5, км 0+150,95

*у прилогу дат је извод из Пројекта изведеног објекта раскрснице са кружним током саобраћаја на укрштању улица Павловачка, Милоша Црњанског и Моше Пијаде, са учртаном водоводном мрежом и фекалном канализацијом, у окружењу к.п. 9392/3 к.о.Рума

- У складу хидрауличког прорачуна и Закона о противпожарној заштити извести прикључак одговарајућих димензија на новоизграђену водоводну мрежу ПЕ Ø90 која се простире јужном страном продужетка улице Милоша Црњанског.
- Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, минималног светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему (за Ø3/4" дим.1,0х1,0 м; за Ø50 дим.1,50х2,20м; за Ø80 дим.1,50х2,50м). Шахт сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0 м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5 м.

У шахт уградити засебне водомере: за санитарну воду у пословном простору профила Ø3/4“, и за хидрантску мрежу (уколико се укаже потреба за истом).

- Прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектовати управно на уличну цев.
- Изнад трасе прикључка водовода није дозвољено постављати приступне путеве а уколико се ово не може избећи пројектом предвидети постављање одговарајуће заштитне цеви односно обезбедити адекватну заштиту од механичког оштећења.
- Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.
- Извођење прикључка на месну водоводну мрежу је искључиво у надлежности ЈП „Водовод“ Рума.
- Одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из објекта решити зацевљеном мрежом од ПВЦ цеви Ø160 до најближег шахта уличне фекалне канализације. У дворишту пословног објекта, иза саме регулационе линије, предвидети ревизионо окно на прикључном воду фекалне канализације.
- Прикључење подрумских и сутеренских просторија на канализациони систем дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.
- Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.
- Прикључење атмосферске канализације и дренажних вода од објекта није дозвољено на систем фекалне канализације.
- На локацији саобраћајног прикључка, на к.п.бр.12924 к.о.Рума, извршити шлицовање, у присуству одговорног лица из ЈП „Водовод“ Рума, како би се утврдио положај јавне водоводне и канализационе мреже у нашој надлежности.
- За део водоводне мреже која остаје испод приступне саобраћајнице, мора се обезбедити механичка заштита (АБ растеретне плоче) и прописана дубина укопавања (мин 1,0 м).
- Минимално, 15 дана пре одпочињања радова писмено се обратити овом Јавном предузећу ради коначног дефинисања водовода и канализације угрожених предметним радовима.
- Све трошкове оштећења наше мреже приликом извођења радова, или касније насталих услед неадекватно изведених радова сносиће извођач односно инвеститор радова.

Обрадила



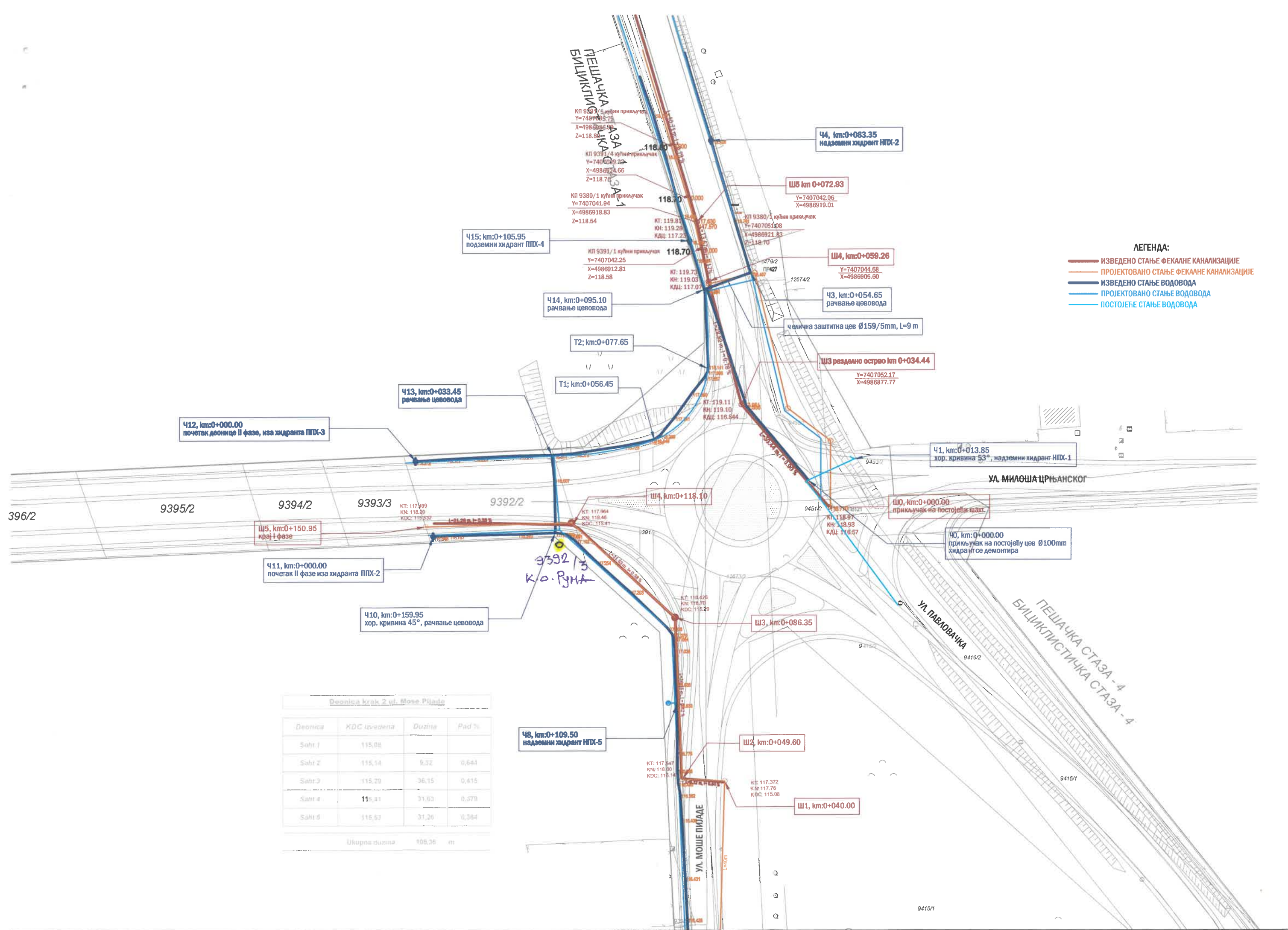
Неда Марђеловић, дипл.инж.грађ.



Директор



Снежана Баћац, дипл.хемичар



ЛЕГЕНДА:

- ИЗВЕДЕНО СТАЊЕ ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ
- ПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ
- ИЗВЕДЕНО СТАЊЕ ВОДОВОДА
- ПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ ВОДОВОДА
- ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ВОДОВОДА

Deonica krak 2 ul. Moše Pijade			
Deonica	KDC izvedena	Duzina	Pad %
Saht 1	115,08		
Saht 2	115,14	9,32	0,644
Saht 3	115,29	36,15	0,415
Saht 4	115,41	31,63	0,378
Saht 5	115,53	31,26	0,364
Ukupna duzina		106,36	m



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.: 20.48.1 од 24.4.2026. г.
Ваш знак / Your ref.: Број: 302-5/2026
Дана: 22.4.2026. године
Телефони / Phones: 473 - 450
Телефакс / Fax: 471 - 484
Email: office@gasruma.rs,

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 334/2026
РУМА 28.04.2026.

Јавно предузеће
Урбанизам и изградња Рума
Ул.27.октобра 7а, Рума

На основу Вашег захтева а у складу са прописима издаје се

ТЕХНИЧКА ИНФОРМАЦИЈА

Из наше надлежности а за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта спратности П+1, на к.п. 9392/3 К.О. Рума са саобраћајним прикључцима на к.п. 12924 К.О. Рума, како следи:

- Немамо посебних услова, јер на к.п. 9392/3 К.О. Рума и к.п. 12924 К.О. Рума ЈП Гас-Рума нема својих инсталација.

обратио

Горан Дражић, дипл. инж. маш.



вд директора

Зоран Неговановић, дипл. инж. ел.

доставити:

- наслову
- архиви

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Број: 285-07/2026-67-3
Датум: 28.04.2026. године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 365/2026
РУМА 5.05 2026 год.

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 107. став 1. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94, 24/2001 и 99/2011), по захтеву број 302-6/2026 од 22.04.2026. године Јавног предузећа "УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА" Рума, Сектор за урбанистичко планирање, из Руме, улица 27. Октобра број 7а, у име Инвеститора Трговинска радња "DID MOGO RUMA", Душан Дрвеница пр., из Руме, улица Железничка број 185, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта спратности П+1 на катастарској парцели број 9392/3 К.О. Рума, са саобраћајним прикључцима на катастарској парцели број 12924 К.О. Рума у Руми, утврђује следеће

УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ
ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА
ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ П+1 НА
КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 9392/3 К.О. РУМА, СА
САОБРАЋАЈНИМ ПРИКЉУЧЦИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ
БРОЈ 12924 К.О. РУМА У РУМИ

Подручје обухваћено Планом ситуирано је границама грађевинског подручја насељеног места Рума, на простору намењеном породичном становању у блоку 4-17-3 на катастарским парцелама број 9392/3 и 12924 К.О. Рума. Укупна површина Урбанистичког пројекта износи 1056 m².

Циљ израде Урбанистичког пројекта је изградња Пословног објекта (намена објекта: продавница аутокозметике) спратности П+1, површина приземља 320,45 m², укупне БРГП 640,90 m². Укупан број пословних јединица у објекту је 1 пословна јединица-продајни простор укупне површине 52 m², за чије потребе је потребно обезбедити најмање 6 паркинг места, од чега једно место за особе са инвалидитетом. Изградња пословног објекта се планира на 5,0 m од обе регулационе линије, на 1,0 m од ближег јужног суседа и на 7,0 m од даљег западног суседа. Пројектом је такође планирана изградња саобраћајног прикључка укупне површине 245 m² где се налази продужетак улице Милоша Црњанског за који је потребно утврдити постојање комуналне инфраструктуре.

Увидом у документацију овог Завода констатовано је да су на предметном подручју нису констатовани локалитети са археолошким садржајем, стога се утврђују општи услови и мере заштите. Приликом

извођења земљаних радова на изградњи објеката или инфраструктурних садржаја обавезан је археолошки надзор.

Услови и мере заштите

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

-ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у 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.

Обрађивач: Б Л

в. д. Директора

Илија Недић



Доставити:

-Јавном предузећу "УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА"

Рума, Сектору за урбанистичко планирање, из

Руме, улица 27. Октобра број 7а;

-Трговинској радњи "DD МОТО RUMA",

Душан Дрвеница пр., из Руме.

улица Железничка број 185;

-документацији;

-архиви.

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210- 186938/1-2026

ДАТУМ: 24.04.2026.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 39

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 335/2026
РУМА 28.04 2026 год.

ЈАВНО ПЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

27.октобра 7а, 22400 Рума

ПРЕДМЕТ: Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта-урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта спратности П+1, на к.п. бр. 9392/3 к.о. Рума са саобраћајним прикључцима на к.п. бр. 12924 к.о. Рума .

ВЕЗА: 302-7/2026

Поступајући по вашем захтеву број: **302-7/2026** од 22.04.2026 а у складу са **Законом о изменама и допунама Закона о електронским комуникацијама** (Сл. гласник РС бр. 44/10 , 60/13 - УС, 62/14 , 95/18 - др. закон), **Законом о планирању и изградњи** "Службени гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/23, **Правилника о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката "Службени гласник РС", број 16/2012. , Уредбом о локацијским условима Службени гласник РС", број 87/2023, а у циљу заштите ТК објеката Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене техничке документације издају се**

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за изградњу пословног објекта на к.п. бр. 9392/3 к.о. Рума са саобраћајним прикључцима на к.п. бр. 12924 к.о. Рума . Инвеститор: Душан Дрвеница ПР трговинска радња „DD МОТО RUMA“, ул. Железничка 185, Рума.

У границама предметних парцела "Телеком Србија,, нема изграђену телекомуникациону инфраструктуру.

Оријентациона тачка прикључења се налази у ул. Милоша Црњанског код кућног бр. 20.

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

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

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

Услови/информације за прикључење:

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

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

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

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

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

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

Планирати полагање инсталационих каблова у цеви у зиду или у техничке канале, уколико су пројектом објекта предвиђени. Поред инсталационих каблова планирати и резервну цев у зиду (за FTTN-решење оптичке приступне мреже-х-PON) мањег пречника, када је ближе кориснику, за хоризонтални развод (фи 16mm), док за вертикални успонски вод у објекту треба положити резервну инсталациону цев већег пречника (фи Ø32mm). На спрату, на месту укрштања резервних вертикалних и хоризонталних цеви, предвидети разводну кутију потребне величине због лакше манипулације кабловима.

Општи услови:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад


Александра Бурсаћ



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"КОМУНАЛАЦ" У РУМИ

22400 Рума, Јеленацка 2

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

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

ЈП Урбанизам и изградња Рума

27 Октобра 7а

22400 Рума

ПАК 330812

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 303128
РУМА 24.04 2026 год.

Број: 3062

Рума, 24.04.2026.

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

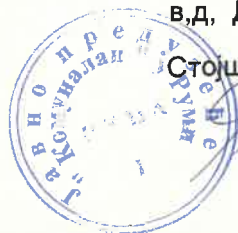
На основу Вашег захтева 302-8/2026 за примљеног под бројем 3059 од 24.04.2026. за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу пословног објекта – продавнице аутокозметике у Руми на к.п. бр. 9392/3 КО Рума, са саобраћајним прикључцима на планирани продужетак улице Милоша Црњанског (к.п. бр. 12924 КО Рума), можемо вас обавестити о следећем:

Јавно предузеће „Комуналац“ у Руми, у могућности је да организовано износи комунални отпад са наведене локације. Да би се омогућило редовно изношење комуналног отпада са локације, која ће се опремати у складу са Вашим захтевом, потребно је да се предвиди простори за смештај довољног броја контејнера од 1,1 м³, у близини излаза на локалну саобраћајницу. Капацитет контејнера треба да буде такав да задовољи динамику од максимално једног пражњења недељно. Простори треба да имају подове од материјала који се лако чисти, пере и дезинфикује и да су ограђени са три стране (једне шире и две уже) зидом висине 1,50 м, а од отворене стране простора до локалне саобраћајнице треба да буду изграђени бетонирани или асфалтирани путеви за извожење контејнера, који су без денивелација. Алтернативно смеће се може прикупљати и у кантама од 90 до 120 литара, Међутим обзиром на намену објекта, канте се не препоручују, а како је за очекивати озбиљне количине амбалажног отпада, може се, чак, препоручити инвеститору да предвиди посебан простор за смештај једног контејнера од 3 до 5 м³ за отпадни амбалажни папир и једног контејнера од 3 до 5 м³ за отпадну ПЕТ амбалажу, што би оптимизовало број посуда за остали комунални отпад, као и број пражњења.

С поштовањем,

в.д. Директора,

Стојша Јовановић, Маст. инж. саобр.



Текући рачуни:

160-174892-73 Banca Intesa; 325-9500600029101-47 OTP banka; 105-82037-07 АИК банка;

200-2632120101889-14 Банка Поштанска штедионица

VI ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

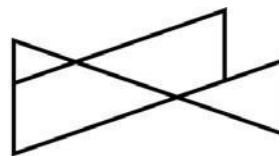
tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

mail: samir.bastoni.mia@gmail.com

PIB: 111473364

Matični broj: 65436884

Račun broj: 265-6220310000450-65, Raiffeisen Banka

**ARHISTUDIO BASTONI****0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE****0 – GLAVNA SVESKA**

Investitor:	Dušan M. Drvenica ul. 15. maja br. 111, Ruma
Objekat:	POSLOVNI OBJEKAT (P+1) Ruma, ul. Borkovac bb, na k.p. 9392/3 - K.O. Ruma
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR (Idejno rešenje)
Za građenje / izvođenje radova:	Nova gradnja
Projektant:	ArhiStudio BASTONI Ruma, Samir Bastoni, master inženjer arhitekture
Odgovorno lice projektanta:	Samir Bastoni, master inženjer arhitekture
Pečat:	Potpis:



Glavni projektant:	Samir Bastoni, master inženjer arhitekture
Broj licence:	300 R12518
Lični pečat:	Potpis:



Broj tehničke dokumentacije:	IDR-B-01.10/26 // Ruma, oktobar 2026
------------------------------	--------------------------------------

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

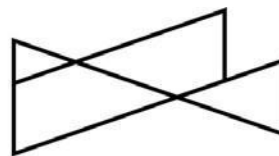
tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

mail: samir.bastoni.mia@gmail.com

PIB: 111473364

Matični broj: 65436884

Račun broj: 265-6220310000450-65, Raiffeisen Banka

**ARHISTUDIO BASTONI**

0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

- 0.1. Naslovna strana glavne sveske
- 0.2. Sadržaj glavne sveske
- 0.3. Odluka o određivanju glavnog projektanta
- 0.4. Izjava glavnog projektanta
- 0.5. Sadržaj tehničke dokumentacije
- 0.6. Podaci o projektantima
- 0.7. Opšti podaci o objektu
- 0.8. Sažeti tehnički opis

1.3. ODLUKA O ODREĐIVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br.72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US 24/11 i 121/12, 42/13 - odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon i 9/2020) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata („Sl. glasnik RS“, br. 73/2019) kao:

GLAVNI PROJEKTANT

za izradu IDR - idejnog rešenja za izgradnju:

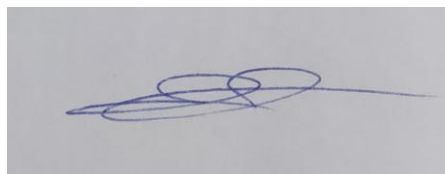
POSLOVNI OBJEKAT (P+1)

u Rumi, ul. Borkovac bb, na k.p. 9392/3 - K.O. Ruma

određuje se:

Samir Bastoni, master inženjer arhitekture.....broj licence 300 R12518

Investitor:	Dušan M. Drvenica, Ruma, Ulica 15. Maja br. 111
Pečat:	Potpis:



2

Broj tehničke dokumentacije :	IDR-B-01.10/26
Mesto i datum :	Ruma, oktobar 2026

2.3. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA IDEJNOG REŠENJA

Glavni projektant IDR - idejnog rešenja za izgradnju:

POSLOVNI OBJEKAT (P+1) u Rumi, ul. Borkovac bb
na k.p. 9392/3 - K.O. Ruma

Samir Bastoni, master inženjer arhitekture

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	IDR-B-01.10/26
1.	PROJEKAT ARHITEKTURE	IDR-B-01.10/26

Glavni projektant:	Samir Bastoni, master inženjer arhitekture
Broj licence:	300 R125 18
Lični pečat:	Potpis:



Broj tehničke dokumentacije :	IDR-B-01.10/26
Mesto i datum :	Ruma, oktobar 2026

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

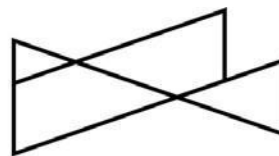
tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

mail:samir.bastoni.mia@gmail.com

PIB:111473364

Matični broj: 65436884

Račun broj: 265-6220310000450-65, Raiffeisen Banka

**ARHISTUDIO BASTONI****0.5. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

0.	GLAVNA SVESKA	IDR-B-01.10/26
1.	PROJEKAT ARHITEKTURE	IDR-B-01.10/26

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

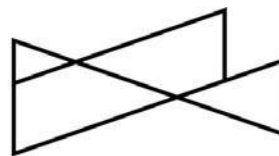
tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

mail: samir.bastoni.mia@gmail.com

PIB: 111473364

Matični broj: 65436884

Račun broj: 265-6220310000450-65, Raiffeisen Banka



ARHISTUDIO BASTONI

1.6. PODACI O PROJEKTANTIMA

1. GLAVNA SVESKA:

Projektant:	ArhiStudio BASTONI Ruma, Samir Bastoni, master inženjer arhitekture
Glavni projektant:	Samir Bastoni, master inženjer arhitekture
Broj licence:	300 R12518
Lični pečat:	Potpis:



2. PROJEKAT ARHITEKTURE:

Projektant:	ArhiStudio BASTONI Ruma, Samir Bastoni, master inženjer arhitekture
Odgovorni projektant:	Samir Bastoni, master inženjer arhitekture
Broj licence:	300 R12518
Lični pečat:	Potpis:



ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

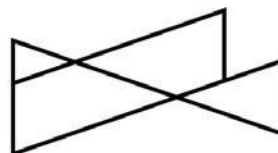
tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

mail: samir.bastoni.mia@gmail.com

PIB: 111473364

Matični broj: 65436884

Račun broj: 265-6220310000450-65, Raiffeisen Banka

**ARHISTUDIO BASTONI**

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

mail: samir.bastoni.mia@gmail.com

tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

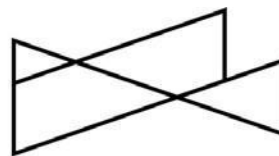
tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

mail: samir.bastoni.mia@gmail.com

PIB: 111473364

Matični broj: 65436884

Račun broj: 265-6220310000450-65, Raiffeisen Banka

**ARHISTUDIO BASTONI****1.7. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI****7.1. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI - Poslovni objekat P+1**

Tip objekta:		POSLOVNI OBJEKAT (P+1)	
Kategorija objekta:		V - poslovni	
Klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:	
	100 %	123002 - poslovni	
Naziv prostornog, odnosno urbanističkog plana :		Prostorni plan opštine Ruma	
Mesto:		Ruma, opština Ruma	
Broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarskih opština:		K.P. 9392/3, G.O. Ruma, K.O. Ruma	
Broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:		K.P. 9392/2 i 9391/2, G.O. Ruma, K.O. Ruma	
Broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:		K.P. 9392/2, G.O. Ruma, K.O. Ruma	

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:

Priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu	-Predviđen priključak na gradsku vodovodnu mrežu Ø1" u svemu prema uslovima nadležnog javnog preduzeća. - Kanalizacioni izvod Ø160, u svemu prema uslovima nadležnog javnog preduzeća
Priključak na elektroenergetsku mrežu	-Predvidja se priključak preko brojila stalnog karaktera na mrežu maksimalnih snaga 17,25 kW, u svemu prema uslovima nadležnog javnog preduzeća
Priključak na telekomunikacionu mrežu	Prema TELEKOM SRBIJA Izvršna jedinica Sremska Mitrovica
Priključak na gasovodnu mrežu.	Potreban priključak. U svemu prema uslovima nadležnog javnog preduzeća

OSNOVNI PODACI O ELEKTRO INSTALACIJAMA:

Poslovni objekat P+1

kom.	snaga kW	osigurač A	merni uređaj
1	17,25	3x32	trofazno dvotarifno brojilo

Priključak je trajan

Grejanje je na gas

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

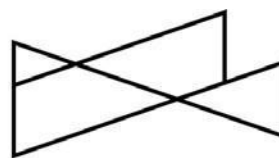
tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

mail: samir.bastoni.mia@gmail.com

PIB: 111473364

Matični broj: 65436884

Račun broj: 265-6220310000450-65, Raiffeisen Banka

**ARHISTUDIO BASTONI****7.1. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI** - Poslovno stambeni objekat P+1

Dimenzije objekta:	Ukupna površina parcela:	811,00 m ²
	Ukupna BRGP nadzemno objekta	618.70 m ²
	Ukupna BRUTO izgrađena površina objekta	618.70 m ²
	Ukupna NETO površina objekta	559.05 m ²
	BRUTO površina prizemlja:	309.35 m ²
	Površina zemljišta pod objektom/zauzetost	309.35 m ²
	Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	P+1
	Visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	9.00 m
	Apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	AK 128,16
	Spratna visina:	min 2.98 m, max 3,50 m
Materijalizacija objekta:	Broj funkcionalnih jedinica:	1 poslovna
	Broj parking mesta:	6
	Materijalizacija fasade:	Paneli
	Orijentacija slemena:	-
Procenat zelenih površina:	Nagib krova:	7°
	Materijalizacija krova:	Lim
Procenat površina pod tvrdim zastorom:		32.95 %
Indeks zauzetosti:		28.91 %
Indeks izgrađenosti:		38.14 %
Druge karakteristike objekta:		0,76
Predračunska vrednost objekta:		-
		Okvirno 20.000.000,00 RSD

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

mail: samir.bastoni.mia@gmail.com

tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

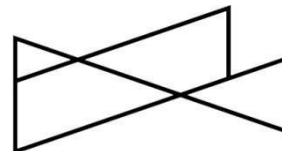
tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

mail: samir.bastoni.mia@gmail.com

PIB: 111473364

Matični broj: 65436884

Račun broj: 265-6220310000450-65, Raiffeisen Banka

**ARHISTUDIO BASTONI****SAŽETI TEHNIČKI OPIS****Opis planiranog objekta**

Predmet idejnog rešenja je POSLOVNI OBJEKAT (P+1), u Rumi na

katastarskoj parceli k.p. 9392/3 - K.O. Ruma, Opština Ruma.

Namena objekta je poslovni prostor za prodaju moto opreme.

Opšti podaci o lokacijiKatastarska parcela 9392/3 KO Ruma, Opština Ruma predstavlja zemljište, ukupne površine 811,00 m².**Urbanistički parametri**Površina katastarske parcele 9392/3 KO Ruma.....811,00 m²NETO površina prizemlja.....285,25 m²NETO površina prizemlja -3%.....276,70 m²BRUTO površina prizemlja.....309,35 m²NETO površina I sprata 273,80 m²NETO površina I sprata -3%.....265,60 m²BRUTO površina I sprata 309,35 m²UKUPNA NETO površina objekta.....559,05 m²UKUPNA NETO površina objekta -3%.....542,30 m²UKUPNA BRUTO površina objekta.....618,70 m²

Indeks ZAUZETOSTI.....38,14%

Indeks IZGRADJENOSTI.....0,76

Procenat površina pod tvrdim zastorima 28,91%

Procenat zelenih površina.....32,95%

Broj parking mesta.....6 p.m.

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

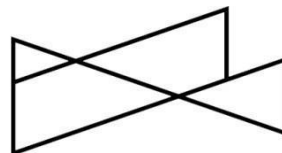
tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

mail: samir.bastoni.mia@gmail.com

PIB: 111473364

Matični broj: 65436884

Račun broj: 265-6220310000450-65, Raiffeisen Banka



ARHISTUDIO BASTONI

Tehničke karakteristike objekata

Maksimalna širina objekta:	Prizemlje - 16,14 m, I sprat - 17,34 m
Maksimalna dužina objekta:	Prizemlje - 28,33 m, I sprat - 29,53 m
Spratnost objekta:	P+1

Konstrukcija objekta

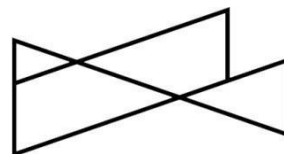
Temelji:	AB ploča ili trakasti temelji i temeljne stope od armiranog betona, prema statičkom proračunu
Konstruktivni sistem:	Horizontalni i vertikalni AB serklaži i stubovi sa AB tavanicom, dimenzije elemenata prema statičkom proračunu
Spoljni i noseći zidovi:	Termo blok d=25cm + termoizolacija d=10cm
Međuspratna konstrukcija:	AB tavanica d=20cm u svemu prema statičkom proračunu
Krovnna konstrukcija:	ravan krov sa završnim slojem Sika folije
Krovni pokrivač:	Sika folija, nagiba 7°
Obrada podova:	Keramičke pločice i fero beton
Obrada zidova:	Poludisperzija; keramičke pločice u vlažnim prostorijama
Obrada plafona:	Poludisperzija
Spoljašnja stolarija:	PVC šestokomorna i ALU stolarija.
Unutrašnja stolarija:	Drvena

Planirane instalacije u objektima:

-
- Predviđa se priključak na gradsku vodovodnu mrežu Ø1", u svemu prema uslovima nadležnog javnog preduzeća.
 - Kanalizacionu mrežu iz objekta spojiti na javnu kanalizacionu mrežu. Kanalizacioni izvod Ø160, u svemu prema uslovima nadležnog javnog preduzeća
 - Planira se priključenje objekta na elektroenergetsku mrežu, maksimalne snage 17,25 kW
- U svemu prema uslovima nadležnog javnog preduzeća.
- Planira se priključenje na telekomunikacionu mrežu, a u svemu prema uslovima Telekom Srbija, IJ Sremska Mitrovica.
 - Planira se priključenje objekta na gasnu mrežu, u svemu prema uslovima nadležnog javnog preduzeća.
- Grejanje objekta je na gas.

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma
tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088
mail : samir.bastoni.mia@gmail.com
PIB: 111473364
Matični broj: 65436884
Račun broj: 265-6220310000450-65, Raiffeisen Banka



A R H I S T U D I O B A S T O N I

NUMERICKA DOKUMENTACIJA

SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA OBJEKTA

Tabelarni prikaz prostorija prizemlja			
rb	prostorija	površina	pod
1	ulaz	12.23	keramika
2	stepenice	14.07	keramika
3	wc	5.68	keramika
4	kuhinja	9.23	keramika
5	prostorija za pakovanje	10.60	keramika
6	prodavnica	233.44	fero beton
ukupno neto		285.25 m2	
ukupno neto red. -3%		276.70 m2	
ukupno bruto		309.35 m2	

Tabelarni prikaz prostorija I sprata			
rb	prostorija	površina	pod
1	prodavnica	12.43	keramika
ukupno neto		273.80 m2	
ukupno neto red. -3%		265.60 m2	
ukupno bruto		309.35 m2	

POSLOVNI OBJEKAT (P+1)	
U K U P N O	
ukupno neto	559.05 m2
ukupno neto red. -3%	542.30 m2
ukupno bruto	618.70 m2

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400

Ruma tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

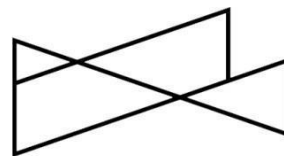
mail :

samir.bastoni.mia@gmail.com PIB:

111473364

Matični broj: 65436884

Račun broj: 265-6220310000450-65, Raiffeisen Banka



A R H I S T U D I O B A S T O N I

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400

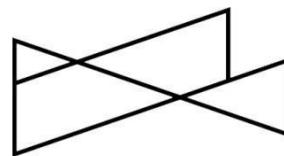
Ruma tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

mail :

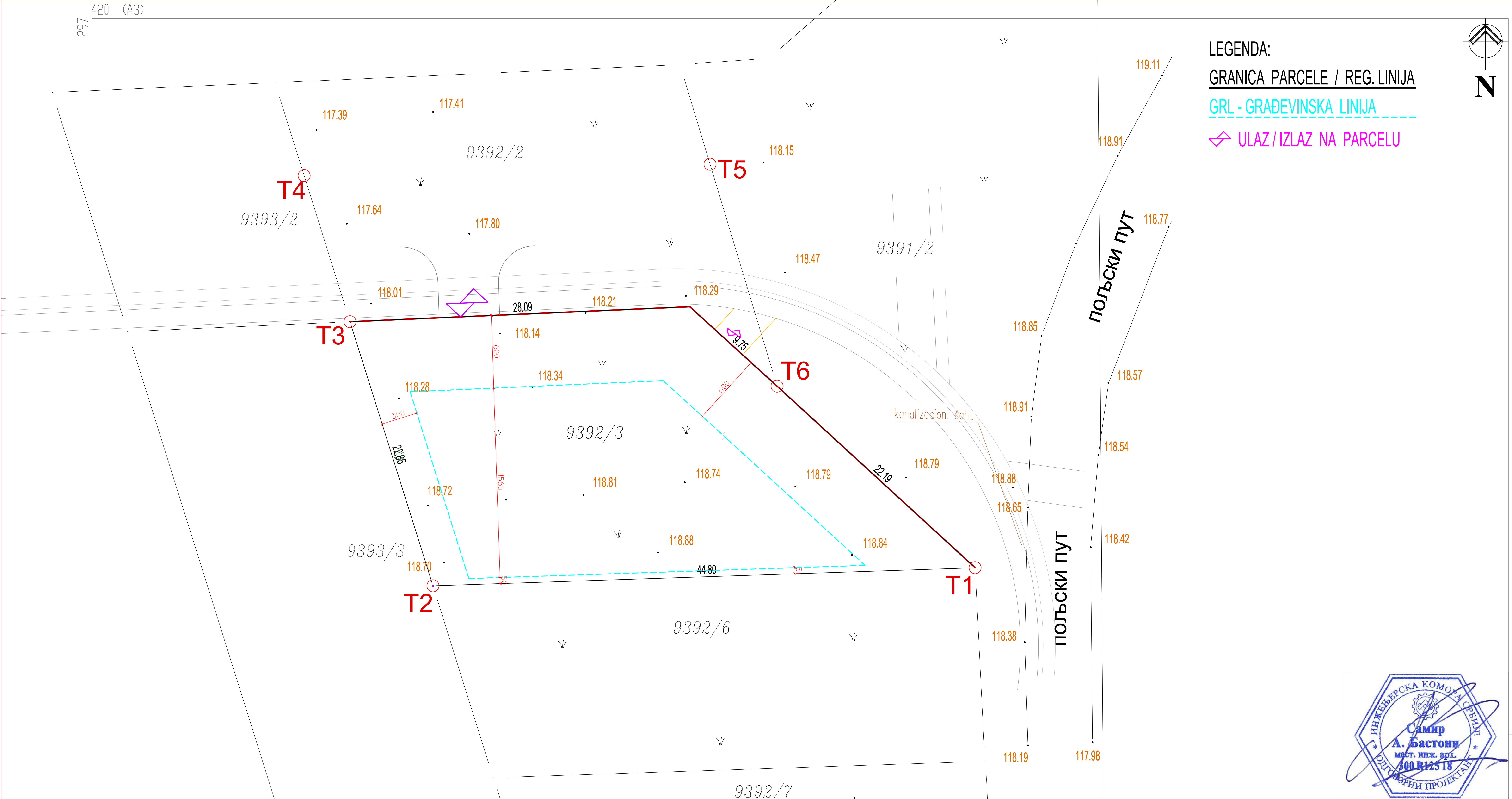
samir.bastoni.mia@gmail.com PIB:

111473364

Matični broj: 65436884



A R H I S T U D I O B A S T O N I

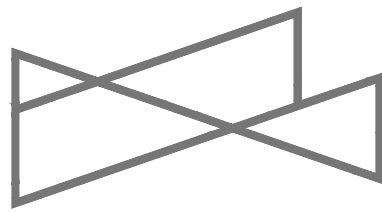


- LEGENDA:
- GRANICA PARCELE / REG. LINIJA
- GRL - GRAĐEVINSKA LINIJA
- ULAZ / IZLAZ NA PARCELU

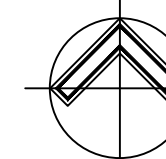


Sadržaj crteža:

SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN / POSTOJEĆE STANJE

Projektant:  ARHISTUDIO BASTONI Trg Revolucije bb, lokal br. 5, Ruma E-mail: samir.bastoni.mia@gmail.com Tel: + 381 63 / 388 – 044 Tel: + 381 22 / 341 – 088	Odgovorni projektant: Samir Bastoni dipl.inž.arh. 300 R125 18 	Investitor: Drvenica Dušan ul. 15. maja br. 111, Ruma			
		Objekat: POSLOVNI OBJEKAT (P+1) na k.p. 9392/3 - K.O. Ruma			
Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE (IDR)	Oznaka i naziv dela projekta: 1 - ARHITEKTURA	Broj projekta: IDR-B-01.10/26	Datum: OKTOBAR 2026	Razmera: R = 1:250	Broj crteža: 00

NAPOMENA: Sve mere proveriti i kontrolisati na licu mesta.



N

LEGENDA:

GRANICA PARCELE / REG. LINIJA

GRL - GRAĐEVINSKA LINIJA

ULAZ / IZLAZ NA PARCELU

ULAZ U OBJEKT

SAOBRAĆAJNE I MANIPUL. POV.

PARKING

ZELENILO

OBJEKT / PLANIRANO

URBANISTIČKI PARAMETRI

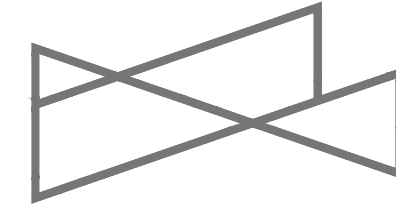
Površina građevinske parcele:	811.00 m ²
NETO površina prizemlja:	285.25 m ²
NETO površina prizemlja -3%:	276.70 m ²
BRUTO površina prizemlja:	309.35 m ²
NETO površina I sprata :	273.80 m ²
NETO površina I sprata -3%:	265.60 m ²
BRUTO površina I sprata :	309.35 m ²
ukupna NETO površina:	559.05 m ²
ukupna NETO površina -3%:	542.30 m ²
ukupna BRUTO površina :	618.70 m ²
Indeks zauzetosti:	38,14%
Indeks izgrađenosti:	0,76
Proc. pov. pod tvrdim zastorima:	28.91%
Procenat zelenih površina:	32.95%
Broj parking mesta:	6 PM

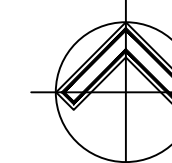


SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN

Sadržaj crteža:

/ OSNOVA PRIZEMLJA I SAOBRAĆAJNO REŠENJE

Projektant:  ARHISTUDIO BASTONI Trg Revolucije bb, lokal br. 5, Ruma E-mail: samir.bastoni.mia@gmail.com Tel: + 381 63 / 388 - 044 Tel: + 381 22 / 341 - 088	Odgovorni projektant: Samir Bastoni dipl.inž.arh. 300 R125 18 	Investitor: Drvenica Dušan ul. 15. maja br. 111, Ruma			
	Projektant-saradnik:	Objekat: POSLOVNI OBJEKT (P+1) na k.p. 9392/3 - K.O. Ruma			
Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE (IDR)	Oznaka i naziv dela projekta: 1 - ARHITEKTURA	Broj projekta: IDR-B-01.10/26	Datum: OKTOBAR 2026	Razmera: R = 1:250	Broj crteža: OAB



N

LEGENDA:

GRANICA PARCELE / REG. LINIJA

GRL - GRAĐEVINSKA LINIJA

 ULAZ / IZLAZ NA PARCELU

 ULAZ U OBJEKT

SAOBRAĆAJNE I MANIPUL. POV.

 PARKING

ZELENILO

OBJEKT / PLANIRANO

STRUJA

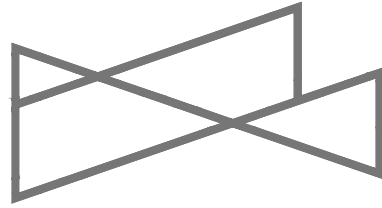
VODA

KANALIZACIJA

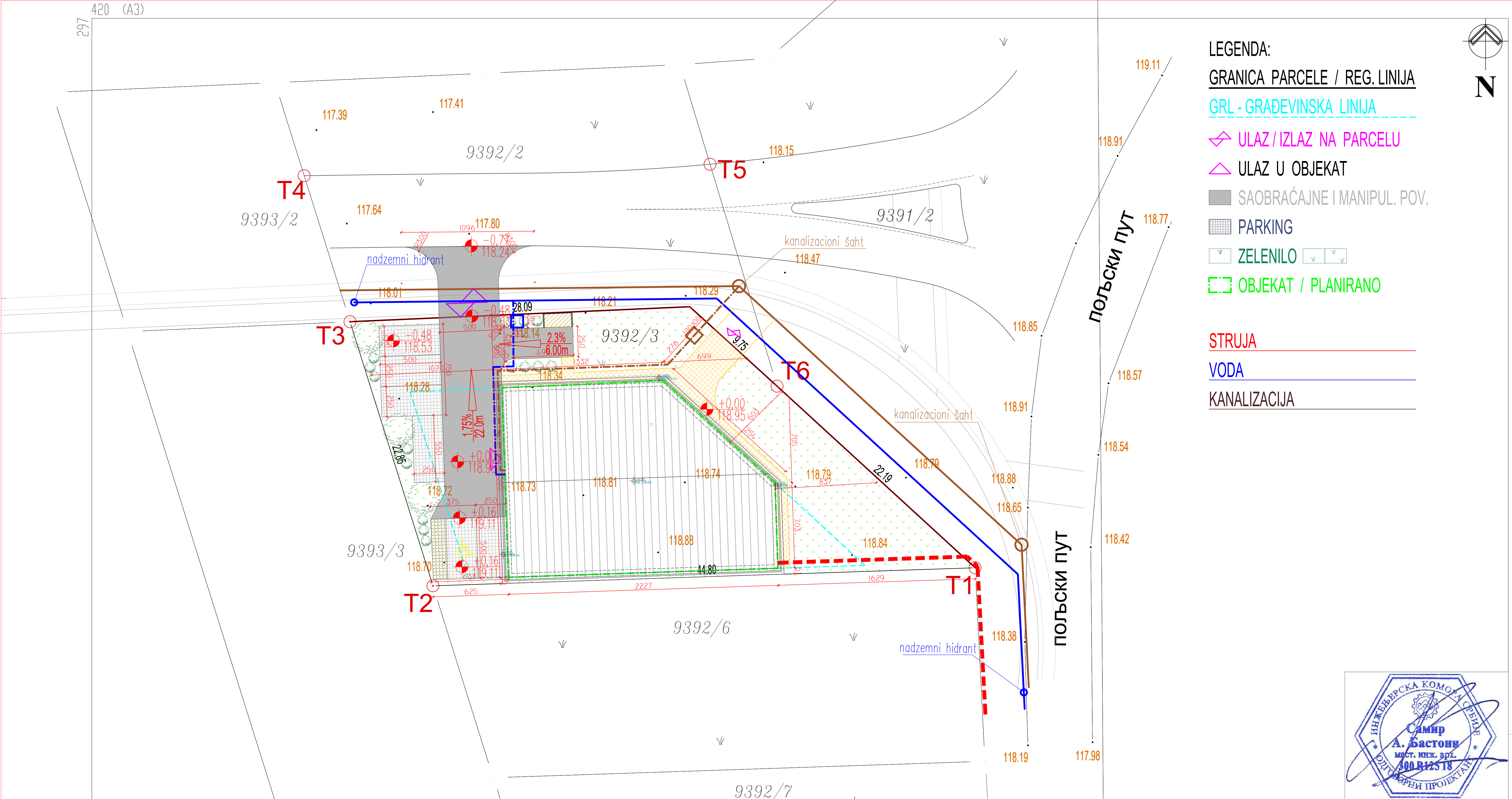


Sadržaj crteža:

SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN / SINHRON PLAN INSTALACIJA

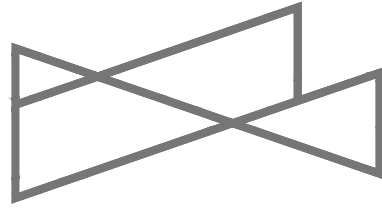
Projektant:  ARHISTUDIO BASTONI Trg Revolucije bb, lokal br. 5, Ruma E-mail: samir.bastoni.mia@gmail.com Tel: + 381 63 / 388 - 044 Tel: + 381 22 / 341 - 088		Odgovorni projektant: Samir Bastoni dipl.inž.arh. 300 R125 18 		Investitor: Drvenica Dušan ul. 15. maja br. 111, Ruma	
		Projektant-saradnik:		Objekat: POSLOVNI OBJEKAT (P+1) na k.p. 9392/3 - K.O. Ruma	
Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE (IDR)		Oznaka i naziv dela projekta: 1 - ARHITEKTURA		Broj projekta: IDR-B-01.10/26	Datum: OKTOBAR 2026
				Razmera: R = 1:250	Broj crteža: 00

NAPOMENA: Sve mere proveriti i kontrolisati na licu mesta.

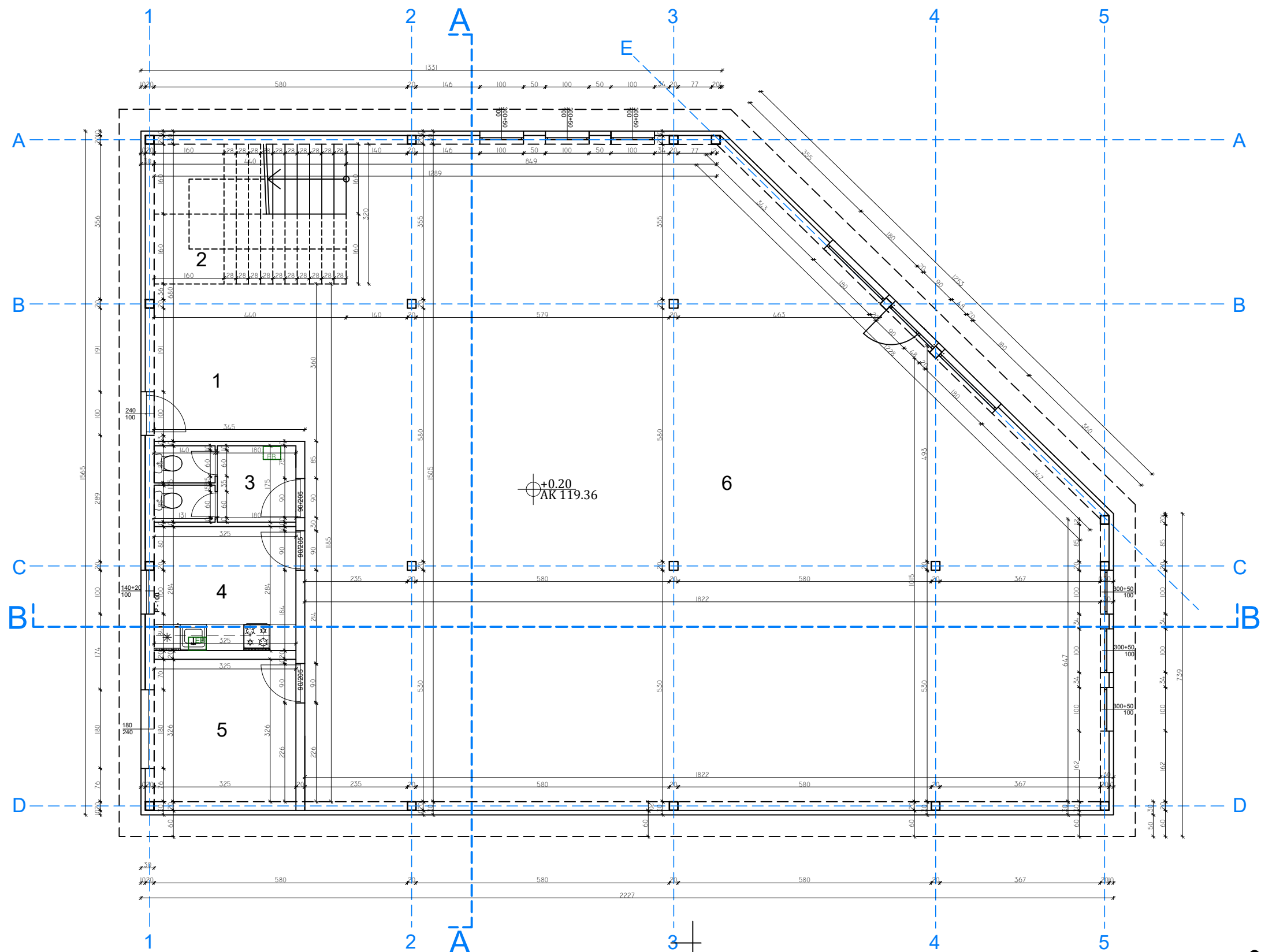


Sadržaj crteža:

SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN / OSNOVA KROVNIH RAVNI

Projektant:  ARHISTUDIO BASTONI Trg Revolucije bb, lokal br. 5, Ruma E-mail: samir.bastoni.mia@gmail.com Tel: + 381 63 / 388 - 044 Tel: + 381 22 / 341 - 088	Odgovorni projektant: Samir Bastoni dipl.inž.arh. 300 R125 18  Projektant-saradnik:	Investitor: Drvenica Dušan ul. 15. maja br. 111, Ruma			
		Objekat: POSLOVNI OBJEKAT (P+1) na k.p. 9392/3 - K.O. Ruma			
Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE (IDR)	Oznaka i naziv dela projekta: 1 - ARHITEKTURA	Broj projekta: IDR-B-01.10/26	Datum: OKTOBAR 2026	Razmera: R = 1:250	Broj crteža: OD

NAPOMENA: Sve mere proveriti i kontrolisati na licu mesta.

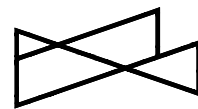


Sadržaj crteža:

OSNOVA PRIZEMLJA

Tabelarni prikaz prostorija prizemlja			
rb	prostorija	površina	pod
1	ulaz	12.23	keramika
2	stepenice	14.07	keramika
3	wc	5.68	keramika
4	kuhinja	9.23	keramika
5	prostorija za pakovanje	10.60	keramika
6	prodavnica	233.44	fero beton
ukupno neto		285.25 m2	
ukupno neto red. -3%		276.70 m2	
ukupno bruto		309.35 m2	

Projektant:



ARHISTUDIO BASTONI

Trg Revolucije bb, lokal br. 5, Ruma
E-mail: samir.bastoni.mia@gmail.com
Tel: + 381 63 / 388 - 044
Tel: + 381 22 / 341 - 088

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO REŠENJE (IDR)

Odgovorni projektant:

Samir Bastoni dipl.inž.arh.
300 R125 18

Projektant-saradnik:

Oznaka i naziv dela projekta:

1 - ARHITEKTURA

Investitor:

Drvenica Dušan
ul. 15. maja br. 111, Ruma

Objekat:

POSLOVNI OBJEKAT (P+1)
na k.p. 9392/3 - K.O. Ruma

Broj projekta:

IDR-B-01.10/26

Datum:

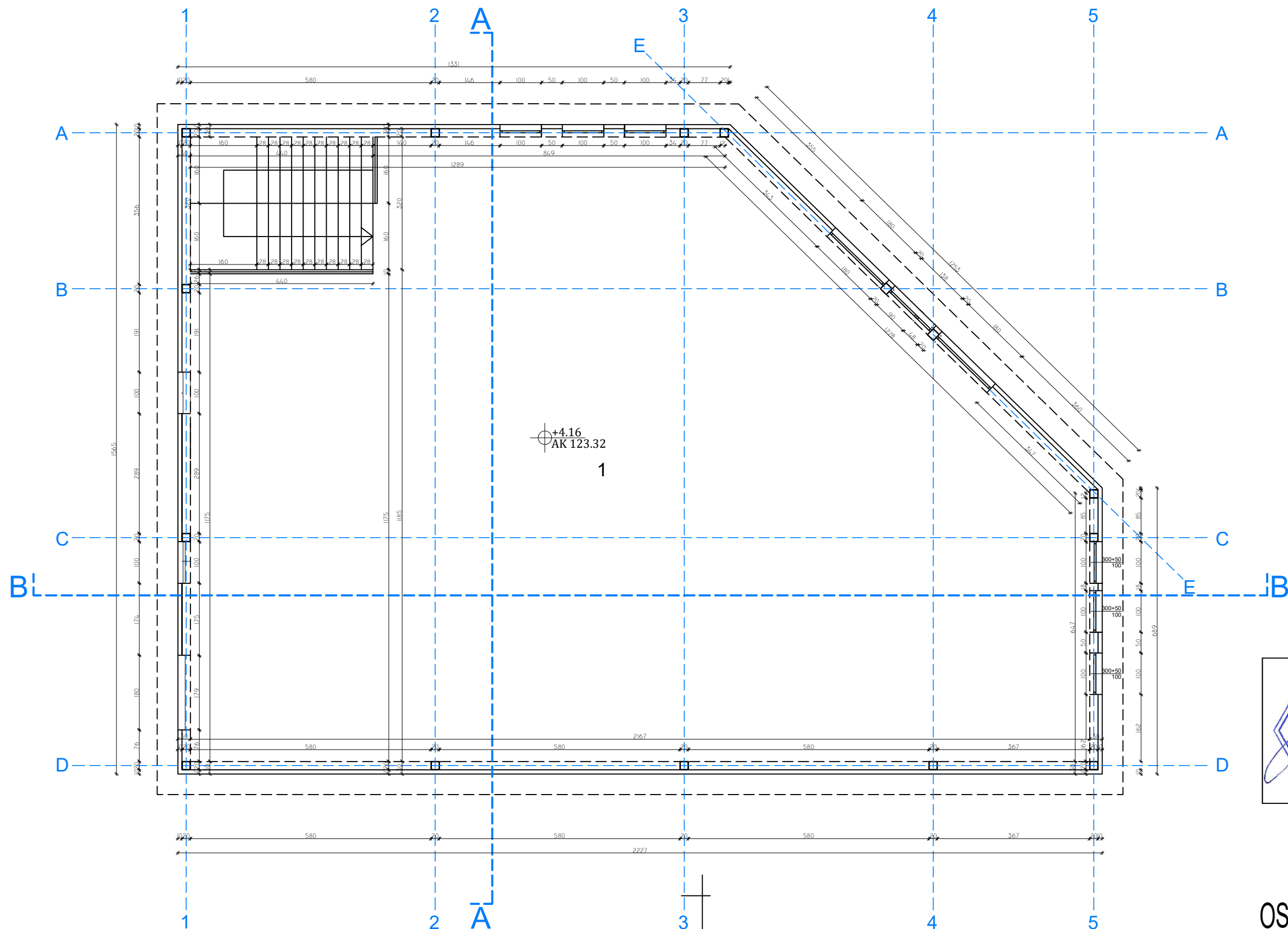
OKTOBAR 2026

Razmera:

R = 1:100

Broj crteža:

2



Sadržaj crteža:

OSNOVA SPRATA

Tabelarni prikaz prostorija I sprata			
rb	prostorija	površina	pod
1	prodavnica	12.43	keramika
ukupno neto		273.80 m2	
ukupno neto red. -3%		265.60 m2	
ukupno bruto		309.35 m2	

Projektant:



ARHISTUDIO BASTONI

Trg Revolucije bb, lokal br. 5, Ruma
E-mail: samir.bastoni.mia@gmail.com
Tel: + 381 63 / 388 - 044
Tel: + 381 22 / 341 - 088

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO REŠENJE (IDR)

Odgovorni projektant:

Samir Bastoni dipl.inž.arh.
300 R125 18

Projektant-saradnik:

Oznaka i naziv dela projekta:

1 - ARHITEKTURA

Investitor:

Drvenica Dušan
ul. 15. maja br. 111, Ruma

Objekat:

POSLOVNI OBJEKAT (P+1)
na k.p. 9392/3 - K.O. Ruma

Broj projekta:

IDR-B-01.10/26

Datum:

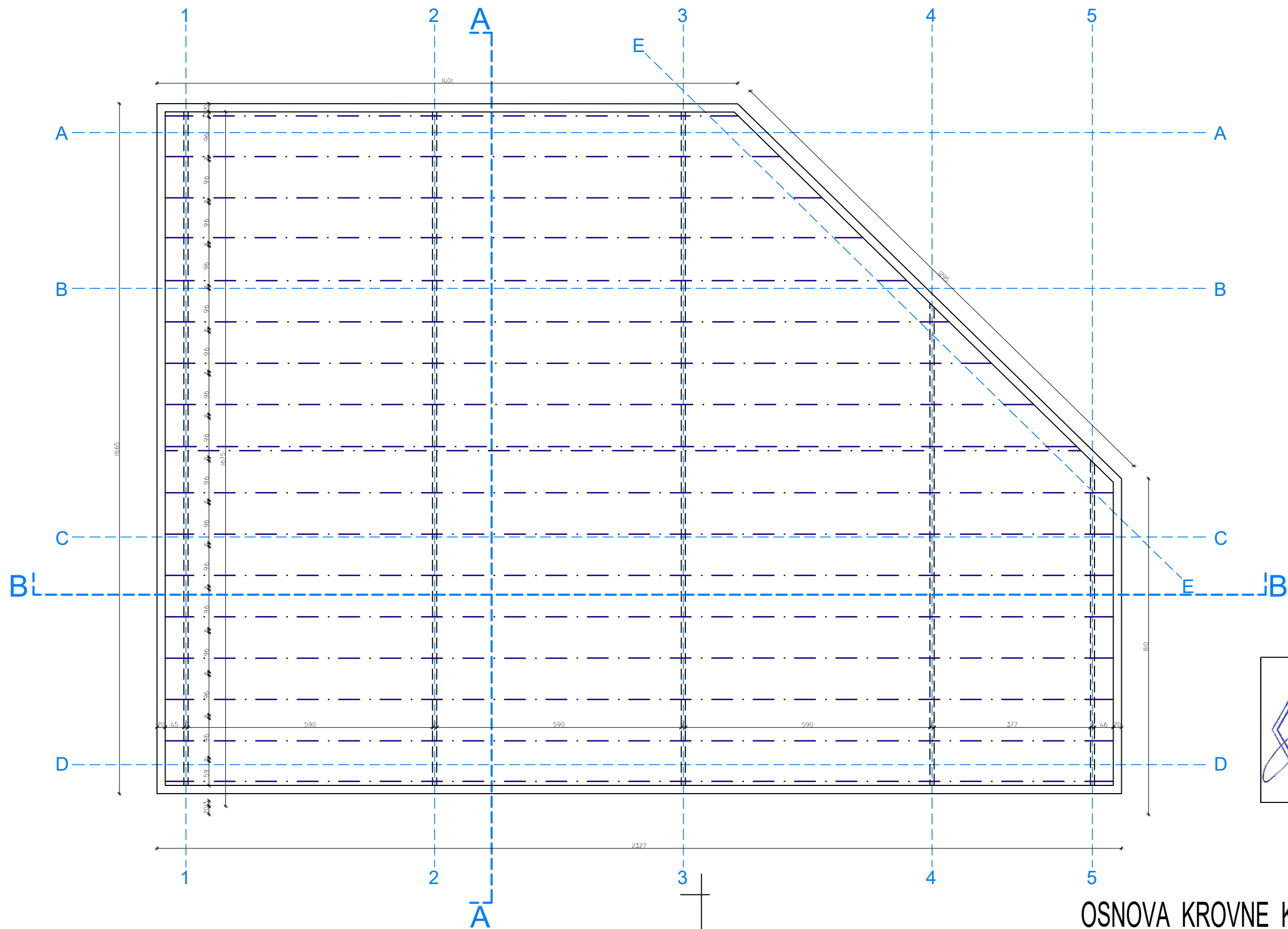
OKTOBAR 2026

Razmera:

R = 1:100

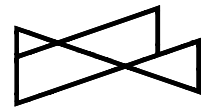
Broj crteža:

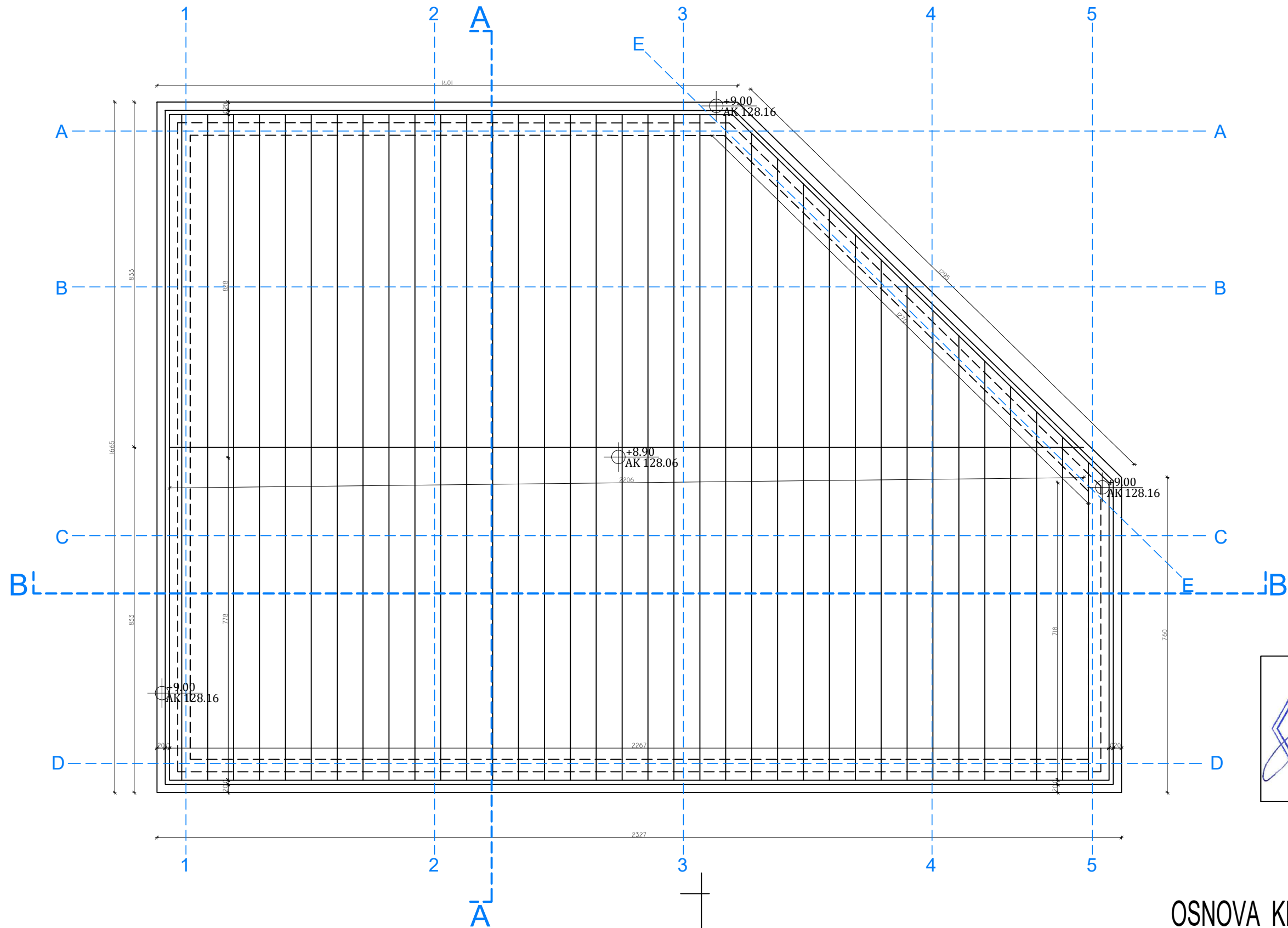
3



Sadržaj crteža:

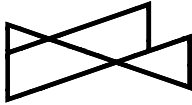
OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE

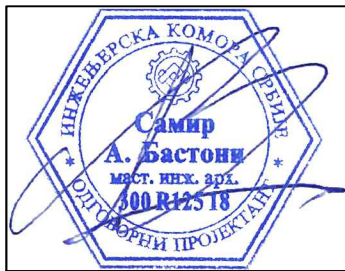
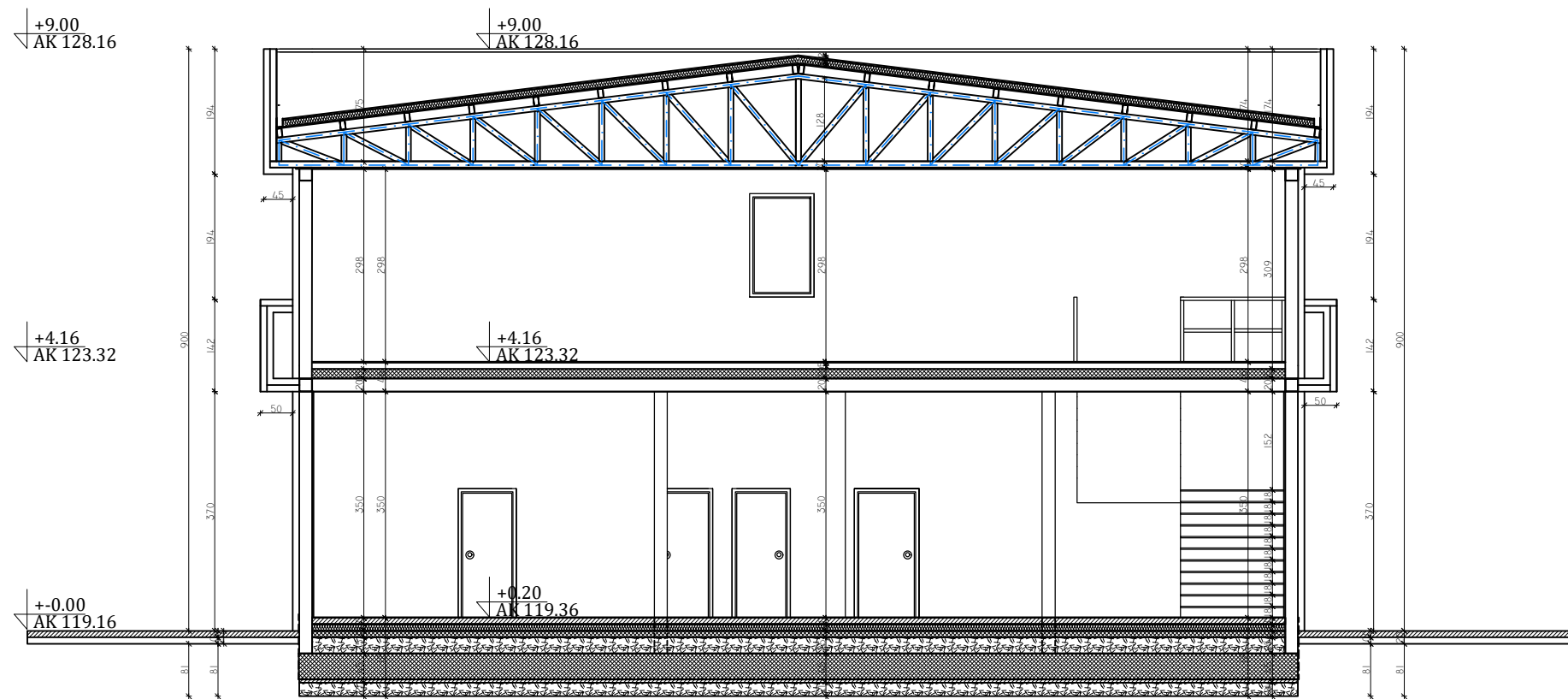
Projektant:  ARHISTUDIO BASTONI Trg Revolucije bb, lokal br. 5, Ruma E-mail: samir.bastoni.mia@gmail.com Tel: + 381 63 / 388 - 044 Tel: + 381 22 / 341 - 088	Odgovorni projektant: Samir Bastoni dipl.inž.arh. 300 R125 18 	Investitor: Drvenica Dušan ul. 15. maja br. 111, Ruma			
		Objekat: POSLOVNI OBJEKAT (P+1) na k.p. 9392/3 - K.O. Ruma			
Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE (IDR)	Oznaka i naziv dela projekta: 1 - ARHITEKTURA	Broj projekta: IDR-B-01.10/26	Datum: OKTOBAR 2026	Razmera: R = 1:100	Broj crteža: 4



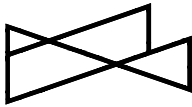
Sadržaj crteža:

OSNOVA KROVNIH RAVNI

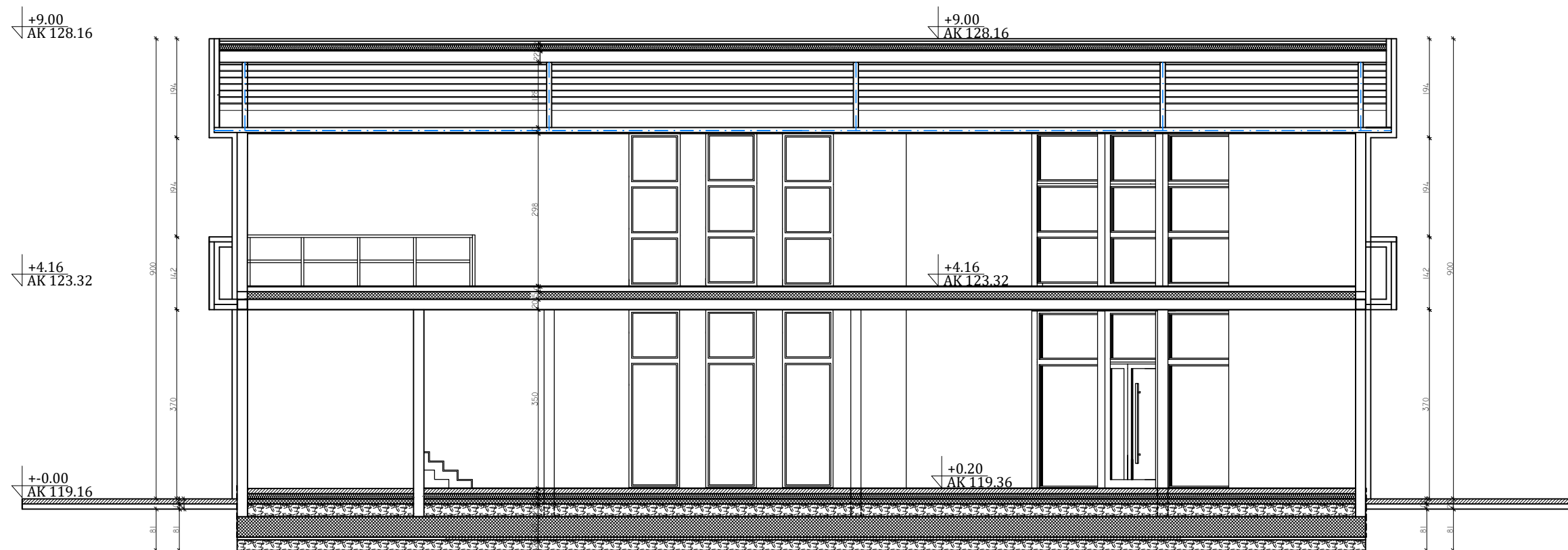
Projektant:  ARHISTUDIO BASTONI Trg Revolucije bb, lokal br. 5, Ruma E-mail: samir.bastoni.mia@gmail.com Tel: + 381 63 / 388 - 044 Tel: + 381 22 / 341 - 088	Odgovorni projektant: Samir Bastoni dipl.inž.arh. 300 R125 18 	Investitor: Drvenica Dušan ul. 15. maja br. 111, Ruma			
		Objekat: POSLOVNI OBJEKAT (P+1) na k.p. 9392/3 - K.O. Ruma			
Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE (IDR)	Oznaka i naziv dela projekta: 1 - ARHITEKTURA	Broj projekta: IDR-B-01.10/26	Datum: OKTOBAR 2026	Razmera: R = 1:100	Broj crteža: 5



Sadržaj crteža:
PRESEK A-A

Projektant:  ARHISTUDIO BASTONI Trg Revolucije bb, lokal br. 5, Ruma E-mail: samir.bastoni.mia@gmail.com Tel: + 381 63 / 388 - 044 Tel: + 381 22 / 341 - 088		Odgovorni projektant: Samir Bastoni dipl.inž.arh. 300 R125 18 		Investitor: Drvenica Dušan ul. 15. maja br. 111, Ruma			
Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE (IDR)		Projektant-saradnik:		Objekat: POSLOVNI OBJEKAT (P+1) na k.p. 9392/3 - K.O. Ruma			
Oznaka i naziv dela projekta: 1 - ARHITEKTURA		Broj projekta:	Datum:	Razmera:	Broj crteža:		
		IDR-B-01.10/26	OKTOBAR 2026	R = 1:100	6		

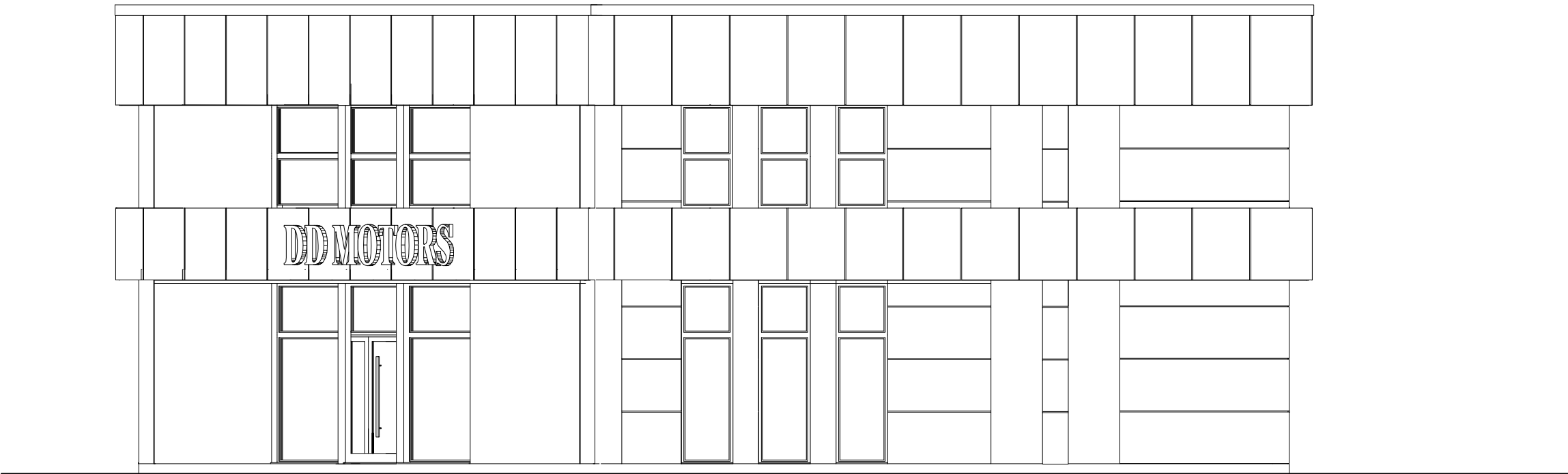
NAPOMENA: Sve mere proveriti i kontrolisati na licu mesta.



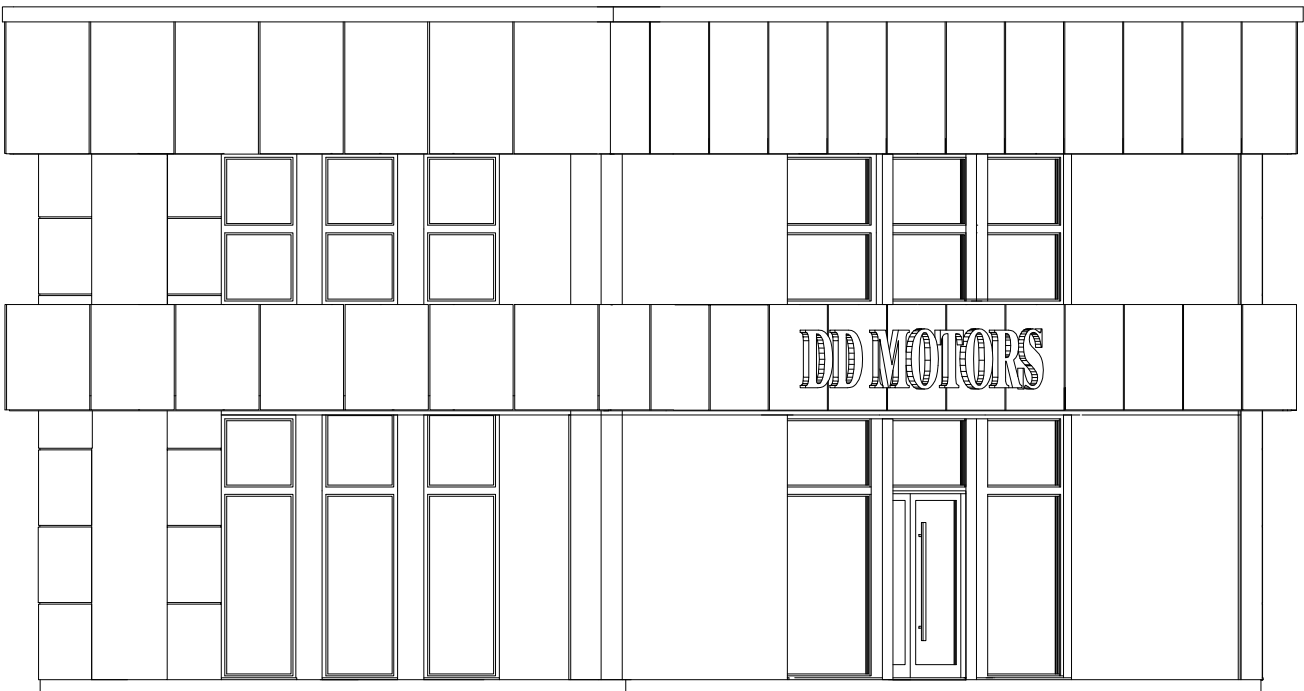
Sadržaj crteža:

PRESEK B-B

Projektant:  ARHISTUDIO BASTONI Trg Revolucije bb, lokal br. 5, Ruma E-mail: samir.bastoni.mia@gmail.com Tel: + 381 63 / 388 - 044 Tel: + 381 22 / 341 - 088	Odgovorni projektant: Samir Bastoni dipl.inž.arh. 300 R125 18 	Investitor: Drvenica Dušan ul. 15. maja br. 111, Ruma			
		Objekat: POSLOVNI OBJEKAT (P+1) na k.p. 9392/3 - K.O. Ruma			
Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE (IDR)	Oznaka i naziv dela projekta: 1 - ARHITEKTURA	Broj projekta: IDR-B-01.10/26	Datum: OKTOBAR 2026	Razmera: R = 1:100	Broj crteža: 7



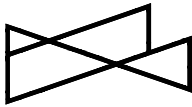
SEVERNI IZGLED



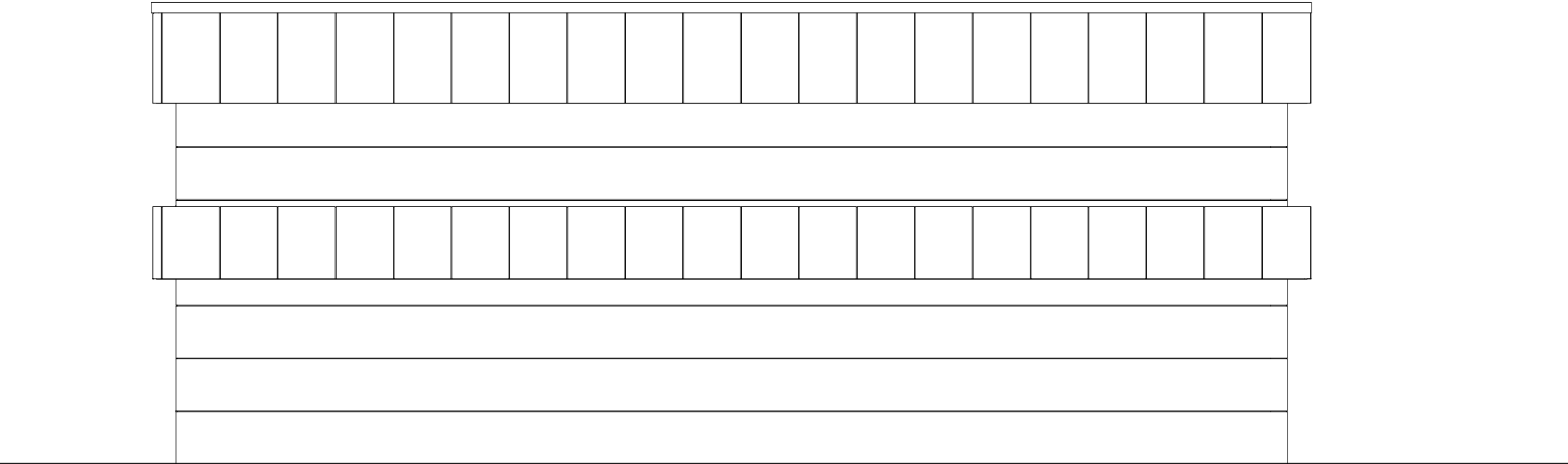
ISTOČNI IZGLED



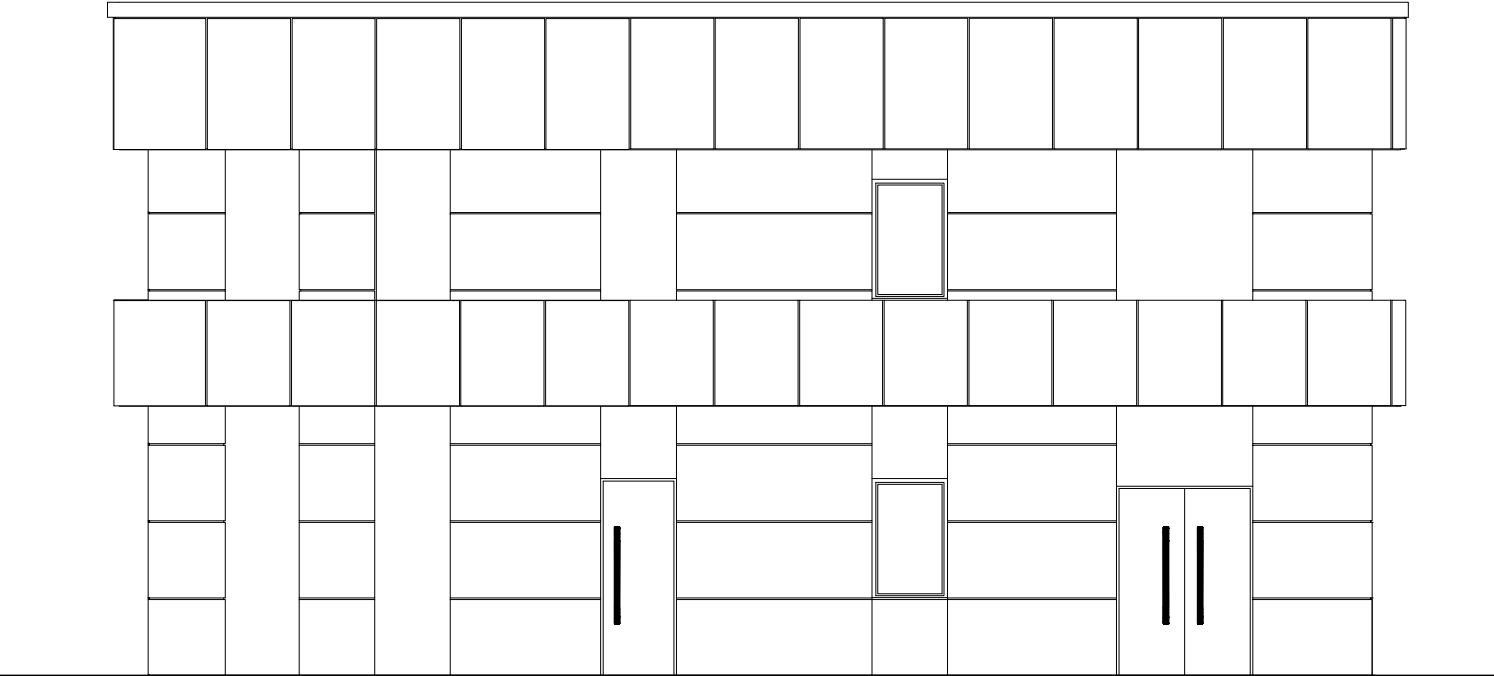
Sadržaj crteža:
SEVERNI I ISTOČNI IZGLEDI

Projektant:  ARHISTUDIO BASTONI		Odgovorni projektant: Samir Bastoni dipl.inž.arh. 300 R125 18 		Investitor: Drvenica Dušan ul. 15. maja br. 111, Ruma		
Trg Revolucije bb, lokal br. 5, Ruma E-mail: samir.bastoni.mia@gmail.com Tel: + 381 63 / 388 – 044 Tel: + 381 22 / 341 – 088		Projektant-saradnik:		Objekat: POSLOVNI OBJEKAT (P+1) na k.p. 9392/3 - K.O. Ruma		
Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE (IDR)		Oznaka i naziv dela projekta: 1 - ARHITEKTURA		Broj projekta: IDR-B-01.10/26	Datum: OKTOBAR 2026	Razmera: R = 1:100
				Broj crteža:	8	

NAPOMENA: Sve mere proveriti i kontrolisati na licu mesta.



JUŽNI IZGLED

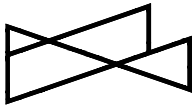


ZAPADNI IZGLED



Sadržaj crteža:

JUŽNI I ZAPADNI IZGLEDI

Projektant:  ARHISTUDIO BASTONI		Odgovorni projektant: Samir Bastoni dipl.inž.arh. 300 R125 18 		Investitor: Drvenica Dušan ul. 15. maja br. 111, Ruma		
Trg Revolucije bb, lokal br. 5, Ruma E-mail: samir.bastoni.mia@gmail.com Tel: + 381 63 / 388 – 044 Tel: + 381 22 / 341 – 088		Projektant-saradnik:		Objekat: POSLOVNI OBJEKAT (P+1) na k.p. 9392/3 - K.O. Ruma		
Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE (IDR)		Oznaka i naziv dela projekta: 1 - ARHITEKTURA		Broj projekta: IDR-B-01.10/26	Datum: OKTOBAR 2026	Razmera: R = 1:100
				Broj crteža:	9	

NAPOMENA: Sve mere proveriti i kontrolisati na licu mesta.

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

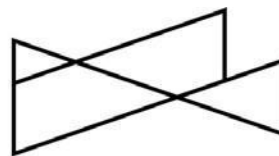
tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

mail: samir.bastoni.mia@gmail.com

PIB: 111473364

Matični broj: 65436884

Račun broj: 265-6220310000450-65, Raiffeisen Banka

**ARHISTUDIO BASTONI****1.1. NASLOVNA STRANA****1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**

Investitor:	Dušan M. Drvenica ul. 15. maja br. 111, Ruma
Objekat:	POSLOVNI OBJEKAT (P+1) Ruma, ul. Borkovac bb, na k.p. 9392/3 - K.O. Ruma
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR (Idejno rešenje)
Za građenje / izvođenje radova:	Nova gradnja
Projektant:	ArhiStudio BASTONI Ruma, Samir Bastoni, master inženjer arhitekture
Odgovorno lice projektanta:	Samir Bastoni, master inženjer arhitekture
Pečat:	Potpis:



Glavni projektant:	Samir Bastoni, master inženjer arhitekture
Broj licence:	300 R12518
Lični pečat:	Potpis:



Broj tehničke dokumentacije:	IDR-B-01.10/26 // Ruma, oktobar 2026
------------------------------	--------------------------------------

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

mail: samir.bastoni.mia@gmail.com

tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

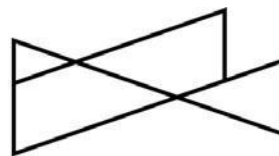
tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

mail:samir.bastoni.mia@gmail.com

PIB:111473364

Matični broj: 65436884

Račun broj: 265-6220310000450-65, Raiffeisen Banka

**ARHISTUDIO BASTONI**

1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

- 1.1. Naslovna strana
- 1.2. Sadržaj projekta arhitekture
- 1.3. Rešenje o određivanju odgovornog projektanta projekta arhitekture
- 1.4. Izjava odgovornog projektanta projekta arhitekture
- 1.5. Tekstualna dokumentacija
- 1.6. Numerička dokumentacija
- 1.7. Grafička dokumentacija

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

mail: samir.bastoni.mia@gmail.com

tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

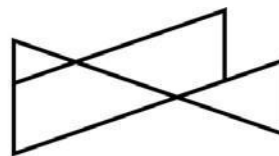
tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

mail: samir.bastoni.mia@gmail.com

PIB: 111473364

Matični broj: 65436884

Račun broj: 265-6220310000450-65, Raiffeisen Banka

**ARHISTUDIO BASTONI****1.3. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA**

Na osnovu člana 128a Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br.72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US 24/11 i 121/12, 42/13 - odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon i 9/2020) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata („Sl. glasnik RS“, br. 73/2019) kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu IDR -idejnog rešenja za izgradnju:

POSLOVNI OBJEKAT (P+1)

u Rumi, ul. Borkovac bb, na k.p. 9392/3 - K.O. Ruma

određuje se:

Samir Bastoni, master inženjer arhitekture.....broj licence 300 R12518

Projektant:	ArhiStudio BASTONI Ruma, Samir Bastoni, master inženjer arhitekture
Odgovorno lice / zastupnik:	Samir Bastoni, master inženjer arhitekture
Pečat:	Potpis:



Broj tehničke dokumentacije:	IDR-B-01.10/26
Mesto i datum:	Ruma, oktobar 2026

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

mail: samir.bastoni.mia@gmail.com

tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

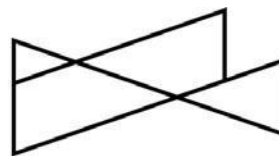
tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

mail: samir.bastoni.mia@gmail.com

PIB: 111473364

Matični broj: 65436884

Račun broj: 265-6220310000450-65, Raiffeisen Banka

**ARHISTUDIO BASTONI****1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE**

Odgovorni projektant projekta arhitekture koji je deo idejnog rešenja za izgradnju:

POSLOVNI OBJEKAT (P+1) u Rumi, ul. Borkovac bb
na k.p. 9392/3 - K.O. Ruma

Samir Bastoni, master inženjer arhitekture

I Z J A V L J U J E M

- da je projekat u svemu u skladu sa važećim planskim dokumentom
- da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;
- da su pri izradi projekta poštovane sve propisane i utvrđene mere i preporuke za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat i da je projekat izrađen u skladu sa merama i preporukama kojima se dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva.

Odgovorni projektant:	Samir Bastoni, master inženjer arhitekture
Broj licence:	300 R12518
Pečat:	Potpis:



Broj tehničke dokumentacije :	IDR-B-01.10/26
Mesto i datum :	Ruma, oktobar 2026

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

mail: samir.bastoni.mia@gmail.com

tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

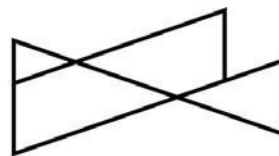
tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

mail: samir.bastoni.mia@gmail.com

PIB: 111473364

Matični broj: 65436884

Račun broj: 265-6220310000450-65, Raiffeisen Banka

**ARHISTUDIO BASTONI**

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

mail: samir.bastoni.mia@gmail.com

tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

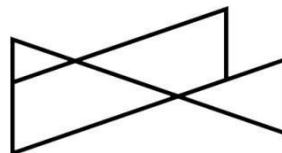
tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

mail: samir.bastoni.mia@gmail.com

PIB: 111473364

Matični broj: 65436884

Račun broj: 265-6220310000450-65, Raiffeisen Banka

**ARHISTUDIO BASTONI****SAŽETI TEHNIČKI OPIS****Opis planiranog objekta**

Predmet idejnog rešenja je poslovno stambeni objekat P+1, u Rumi na katastarskoj parceli k.p. 9392/3 KO Ruma, Opština Ruma.

Namena objekta je poslovni prostor za prodaju moto opreme kao i jedan stan na prvom spratu objekta.

Opšti podaci o lokaciji

Katastarska parcela 9392/3 KO Ruma, Opština Ruma predstavlja zemljište, ukupne površine 811,00 m².

Urbanistički parametri

Površina katastarske parcele 9392/3 KO Ruma.....811,00 m²

NETO površina prizemlja.....285,25 m²

NETO površina prizemlja -3%.....276,70 m²

BRUTO površina prizemlja.....309,35 m²

NETO površina I sprata 273,80 m²

NETO površina I sprata -3%.....265,60 m²

BRUTO površina I sprata 309,35 m²

UKUPNA NETO površina objekta.....559,05 m²

UKUPNA NETO površina objekta -3%.....542,30 m²

UKUPNA BRUTO površina objekta.....618,70 m²

Indeks ZAUZETOSTI.....38,14%

Indeks IZGRADJENOSTI.....0,76

Procenat površina pod tvrdim zastorima 28,91%

Procenat zelenih površina.....32,95%

Broj parking mesta.....6 p.m.

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

mail: samir.bastoni.mia@gmail.com

tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

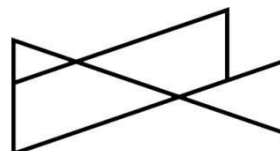
tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

mail: samir.bastoni.mia@gmail.com

PIB: 111473364

Matični broj: 65436884

Račun broj: 265-6220310000450-65, Raiffeisen Banka



ARHISTUDIO BASTONI

Tehničke karakteristike objekata

Maksimalne dimenzije 15,65 x 22,27 m

objekta:

Spratnost objekta: P+1

Konstrukcija objekta

Temelji:	AB ploča ili trakasti temelji i temeljne stope od armiranog betona, prema statičkom proračunu
Konstruktivni sistem:	Horizontalni i vertikalni AB serklaži i stubovi sa AB tavanicom, dimenzije elemenata prema statičkom proračunu
Spoljni i noseći zidovi:	Termo blok d=25cm + termoizolacija d=10cm
Međuspratna konstrukcija:	AB tavanica d=20cm u svemu prema statičkom proračunu
Krovn konstrukcija:	ravan krov sa završnim slojem Sika folije
Krovni pokrivač:	Sika folija, nagiba 7°
Obrada podova:	Keramičke pločice i fero beton
Obrada zidova:	Poludisperzija; keramičke pločice u vlažnim prostorijama
Obrada plafona:	Poludisperzija
Spoljašnja stolarija:	PVC šestokomorna i ALU stolarija.
Unutrašnja stolarija:	Drvena

Planirane instalacije u objektima:

-
- Predvidja se priključak na gradsku vodovodnu mrežu Ø1", u svemu prema uslovima nadležnog javnog preduzeća.
 - Kanalizacionu mrežu iz objekta spojiti na javnu kanalizacionu mrežu. Kanalizacioni izvod Ø160, u svemu prema uslovima nadležnog javnog preduzeća
 - Planira se priključenje objekta na elektroenergetsku mrežu, maksimalne snage 17,25 kW
- U svemu prema uslovima nadležnog javnog preduzeća.
- Planira se priključenje na telekomunikacionu mrežu, a u svemu prema uslovima Telekom Srbija, IJ Sremska Mitrovica.
 - Planira se priključenje objekta na gasnu mrežu, u svemu prema uslovima nadležnog javnog preduzeća.
- Grejanje objekta je na gas.

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

mail: samir.bastoni.mia@gmail.com

tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

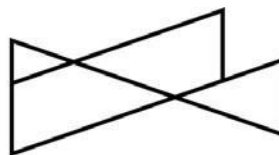
tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

mail : samir.bastoni.mia@gmail.com

PIB: 111473364

Matični broj: 65436884

Račun broj: 265-6220310000450-65, Raiffeisen Banka

**ARHISTUDIO BASTONI**

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

mail: samir.bastoni.mia@gmail.com

tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

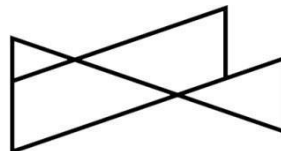
tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

mail: samir.bastoni.mia@gmail.com

PIB: 111473364

Matični broj: 65436884

Račun broj: 265-6220310000450-65, Raiffeisen Banka

**ARHISTUDIO BASTONI****SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA OBJEKTA****Tabelarni prikaz prostorija prizemlja**

rb	prostorija	površina	pod
1	ulaz	12.23	keramika
2	stepenice	14.07	keramika
3	wc	5.68	keramika
4	kuhinja	9.23	keramika
5	prostorija za pakovanje	10.60	keramika
6	prodavnica	233.44	fero beton
ukupno neto		285.25 m2	
ukupno neto red. -3%		276.70 m2	
ukupno bruto		309.35 m2	

Tabelarni prikaz prostorija I sprata

rb	prostorija	površina	pod
1	prodavnica	12.43	keramika
ukupno neto		273.80 m2	
ukupno neto red. -3%		265.60 m2	
ukupno bruto		309.35 m2	

POSLOVNI OBJEKAT (P+1)**U K U P N O**

ukupno neto	559.05 m2
ukupno neto red. -3%	542.30 m2
ukupno bruto	618.70 m2

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

mail: samir.bastoni.mia@gmail.com

tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

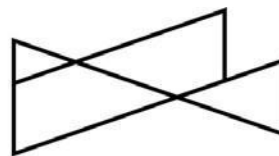
tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

mail : samir.bastoni.mia@gmail.com

PIB: 111473364

Matični broj: 65436884

Račun broj: 265-6220310000450-65, Raiffeisen Banka

**ARHISTUDIO BASTONI**

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

mail: samir.bastoni.mia@gmail.com

tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

ARHISTUDIO BASTONI RUMA

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

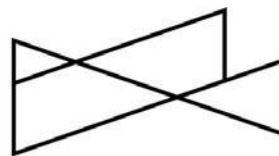
tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

mail : samir.bastoni.mia@gmail.com

PIB: 111473364

Matični broj: 65436884

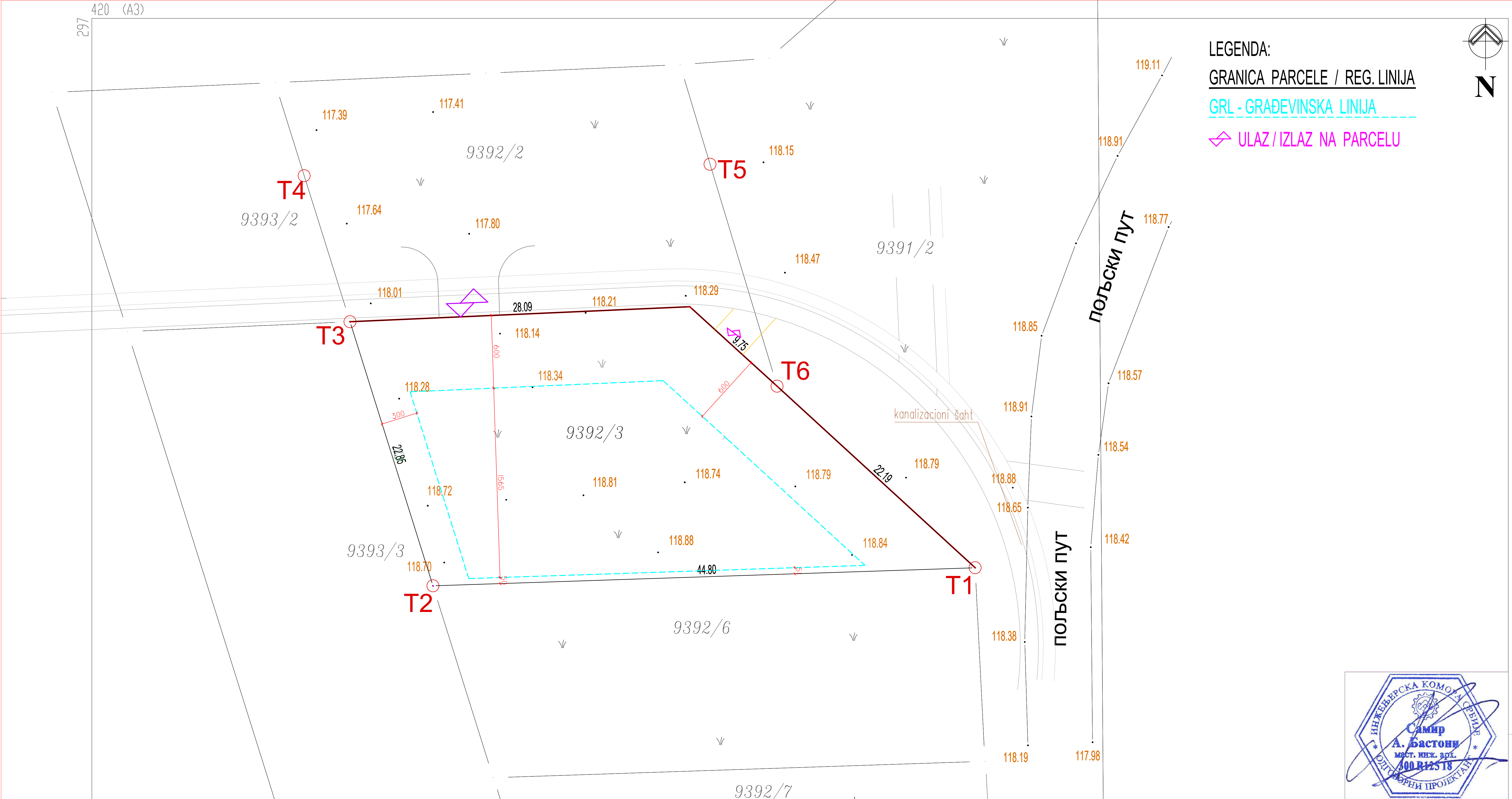
Račun broj: 265-6220310000450-65, Raiffeisen Banka

**ARHISTUDIO BASTONI****ARHISTUDIO BASTONI RUMA**

Samir Bastoni, PR | Trg Revolucije BB Lokal br. 5 | 22400 Ruma

mail: samir.bastoni.mia@gmail.com

tel. +381 63/388-044 ; +381 22/431-088

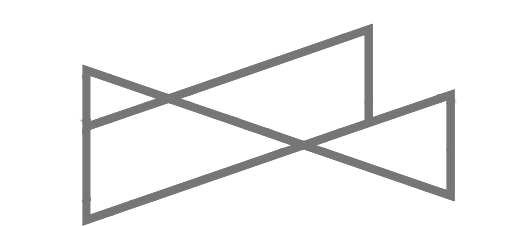


LEGENDA:
GRANICA PARCELE / REG. LINIJA
GRL - GRAĐEVINSKA LINIJA
ULAZ / IZLAZ NA PARCELU

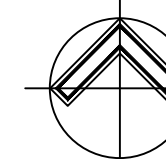


Sadržaj crteža:

SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN / POSTOJEĆE STANJE

Projektant:  ARHISTUDIO BASTONI Trg Revolucije bb, lokal br. 5, Ruma E-mail: samir.bastoni.mia@gmail.com Tel: + 381 63 / 388 - 044 Tel: + 381 22 / 341 - 088	Odgovorni projektant: Samir Bastoni dipl.inž.arh. 300 R125 18 	Investitor: Drvenica Dušan ul. 15. maja br. 111, Ruma			
		Objekat: POSLOVNI OBJEKAT (P+1) na k.p. 9392/3 - K.O. Ruma			
Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE (IDR)	Oznaka i naziv dela projekta: 1 - ARHITEKTURA	Broj projekta: IDR-B-01.10/26	Datum: OKTOBAR 2026	Razmera: R = 1:250	Broj crteža: 00

NAPOMENA: Sve mere proveriti i kontrolisati na licu mesta.



N

LEGENDA:

GRANICA PARCELE / REG. LINIJA

GRL - GRAĐEVINSKA LINIJA

ULAZ / IZLAZ NA PARCELU

ULAZ U OBJEKT

SAOBRAĆAJNE I MANIPUL. POV.

PARKING

ZELENILO

OBJEKT / PLANIRANO

URBANISTIČKI PARAMETRI

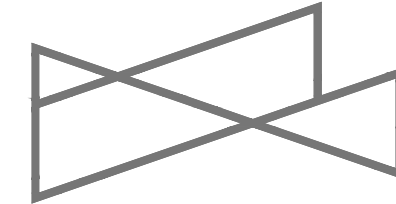
Površina građevinske parcele:	811.00 m ²
NETO površina prizemlja:	285.25 m ²
NETO površina prizemlja -3%:	276.70 m ²
BRUTO površina prizemlja:	309.35 m ²
NETO površina I sprata :	273.80 m ²
NETO površina I sprata -3%:	265.60 m ²
BRUTO površina I sprata :	309.35 m ²
ukupna NETO površina:	559.05 m ²
ukupna NETO površina -3%:	542.30 m ²
ukupna BRUTO površina :	618.70 m ²
Indeks zauzetosti:	38,14%
Indeks izgrađenosti:	0,76
Proc. pov. pod tvrdim zastorima:	28.91%
Procenat zelenih površina:	32.95%
Broj parking mesta:	6 PM

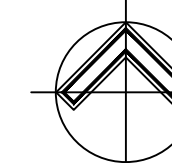


SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN

Sadržaj crteža:

/ OSNOVA PRIZEMLJA I SAOBRAĆAJNO REŠENJE

Projektant:  ARHISTUDIO BASTONI Trg Revolucije bb, lokal br. 5, Ruma E-mail: samir.bastoni.mia@gmail.com Tel: + 381 63 / 388 - 044 Tel: + 381 22 / 341 - 088	Odgovorni projektant: Samir Bastoni dipl.inž.arh. 300 R125 18 	Investitor: Drvenica Dušan ul. 15. maja br. 111, Ruma			
	Projektant-saradnik:	Objekat: POSLOVNI OBJEKT (P+1) na k.p. 9392/3 - K.O. Ruma			
Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE (IDR)	Oznaka i naziv dela projekta: 1 - ARHITEKTURA	Broj projekta: IDR-B-01.10/26	Datum: OKTOBAR 2026	Razmera: R = 1:250	Broj crteža: OAB



N

LEGENDA:

GRANICA PARCELE / REG. LINIJA

GRL - GRAĐEVINSKA LINIJA

 ULAZ / IZLAZ NA PARCELU

 ULAZ U OBJEKT

SAOBRAĆAJNE I MANIPUL. POV.

 PARKING

 ZELENILLO 

OBJEKT / PLANIRANO

STRUJA

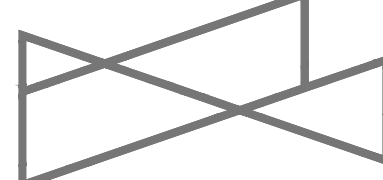
VODA

KANALIZACIJA

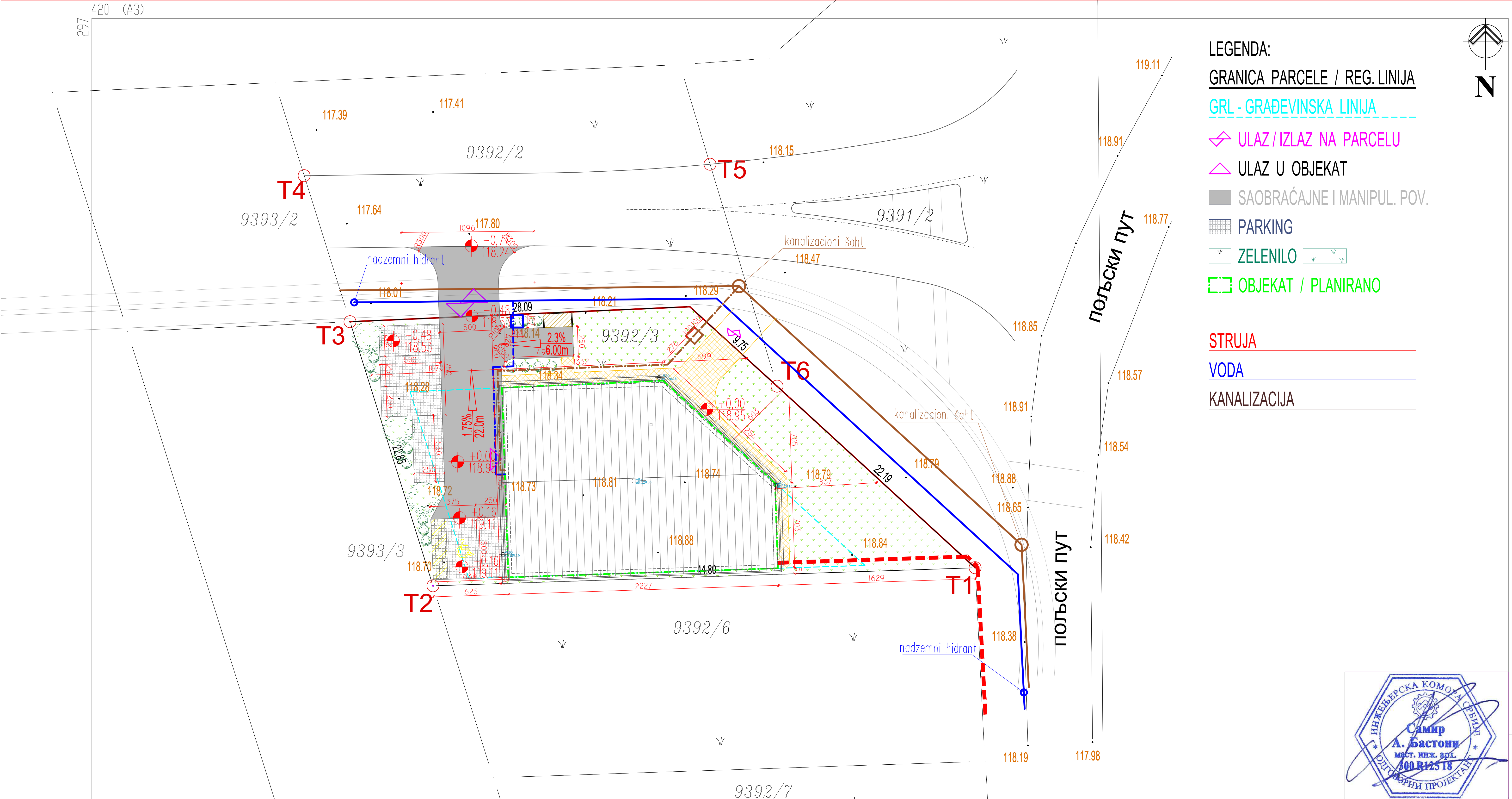


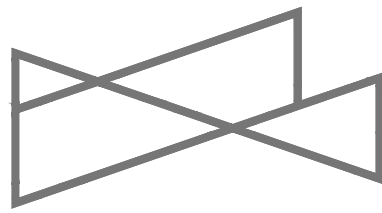
Sadržaj crteža:

SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN / SINHRON PLAN INSTALACIJA

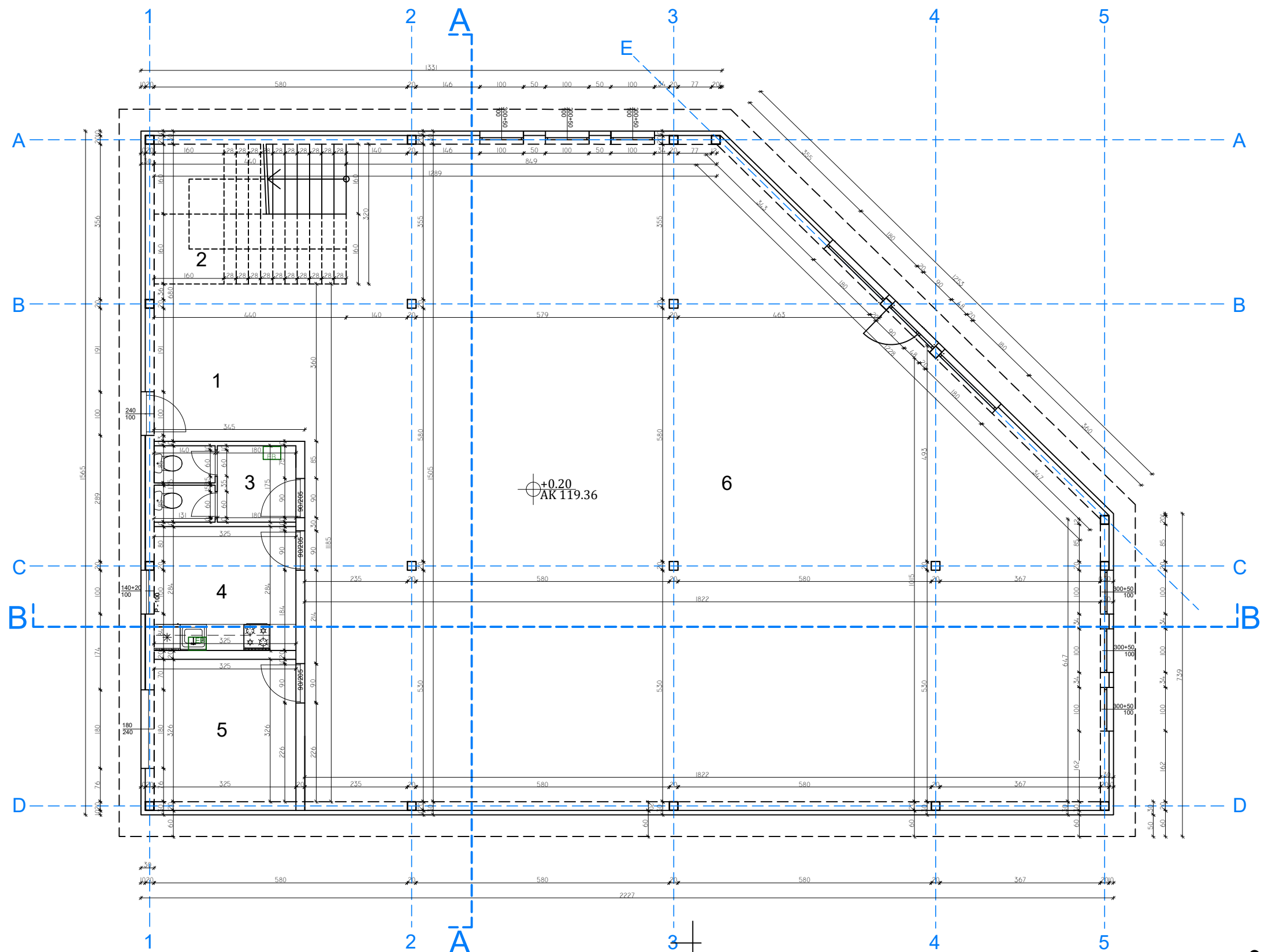
Projektant:  ARHISTUDIO BASTONI Trg Revolucije bb, lokal br. 5, Ruma E-mail: samir.bastoni.mia@gmail.com Tel: + 381 63 / 388 – 044 Tel: + 381 22 / 341 – 088	Odgovorni projektant: Samir Bastoni dipl.inž.arh. 300 R125 18 	Investitor: Drvenica Dušan ul. 15. maja br. 111, Ruma			
	Projektant-saradnik:	Objekat: POSLOVNI OBJEKAT (P+1) na k.p. 9392/3 - K.O. Ruma			
Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE (IDR)	Oznaka i naziv dela projekta: 1 - ARHITEKTURA	Broj projekta: IDR-B-01.10/26	Datum: OKTOBAR 2026	Razmera: R = 1:250	Broj crteža: 00

NAPOMENA: Sve mere proveriti i kontrolisati na licu mesta.



SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN / OSNOVA KROVNIH RAVNI					
Projektant:		Odgovorni projektant:		Investitor:	
 ARHISTUDIO BASTONI		Samir Bastoni dipl.inž.arh. 300 R125 18 		Drvenica Dušan ul. 15. maja br. 111, Ruma	
Trg Revolucije bb, lokal br. 5, Ruma E-mail: samir.bastoni.mia@gmail.com Tel: + 381 63 / 388 - 044 Tel: + 381 22 / 341 - 088		Projektant-saradnik:		Objekat:	
Vrsta tehničke dokumentacije:		Oznaka i naziv dela projekta:		Broj projekta:	Datum:
IDEJNO REŠENJE (IDR)		1 - ARHITEKTURA		IDR-B-01.10/26	OKTOBAR 2026
				Razmera:	Broj crteža:
				R = 1:250	OD

NAPOMENA: Sve mere proveriti i kontrolisati na licu mesta.

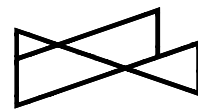


Sadržaj crteža:

OSNOVA PRIZEMLJA

Tabelarni prikaz prostorija prizemlja			
rb	prostorija	površina	pod
1	ulaz	12.23	keramika
2	stepenice	14.07	keramika
3	wc	5.68	keramika
4	kuhinja	9.23	keramika
5	prostorija za pakovanje	10.60	keramika
6	prodavnica	233.44	fero beton
ukupno neto		285.25 m2	
ukupno neto red. -3%		276.70 m2	
ukupno bruto		309.35 m2	

Projektant:



ARHISTUDIO BASTONI

Trg Revolucije bb, lokal br. 5, Ruma
E-mail: samir.bastoni.mia@gmail.com
Tel: + 381 63 / 388 - 044
Tel: + 381 22 / 341 - 088

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO REŠENJE (IDR)

Odgovorni projektant:

Samir Bastoni dipl.inž.arh.
300 R125 18

Projektant-saradnik:

Oznaka i naziv dela projekta:

1 - ARHITEKTURA

Investitor:

Drvenica Dušan
ul. 15. maja br. 111, Ruma

Objekat:

POSLOVNI OBJEKAT (P+1)
na k.p. 9392/3 - K.O. Ruma

Broj projekta:

IDR-B-01.10/26

Datum:

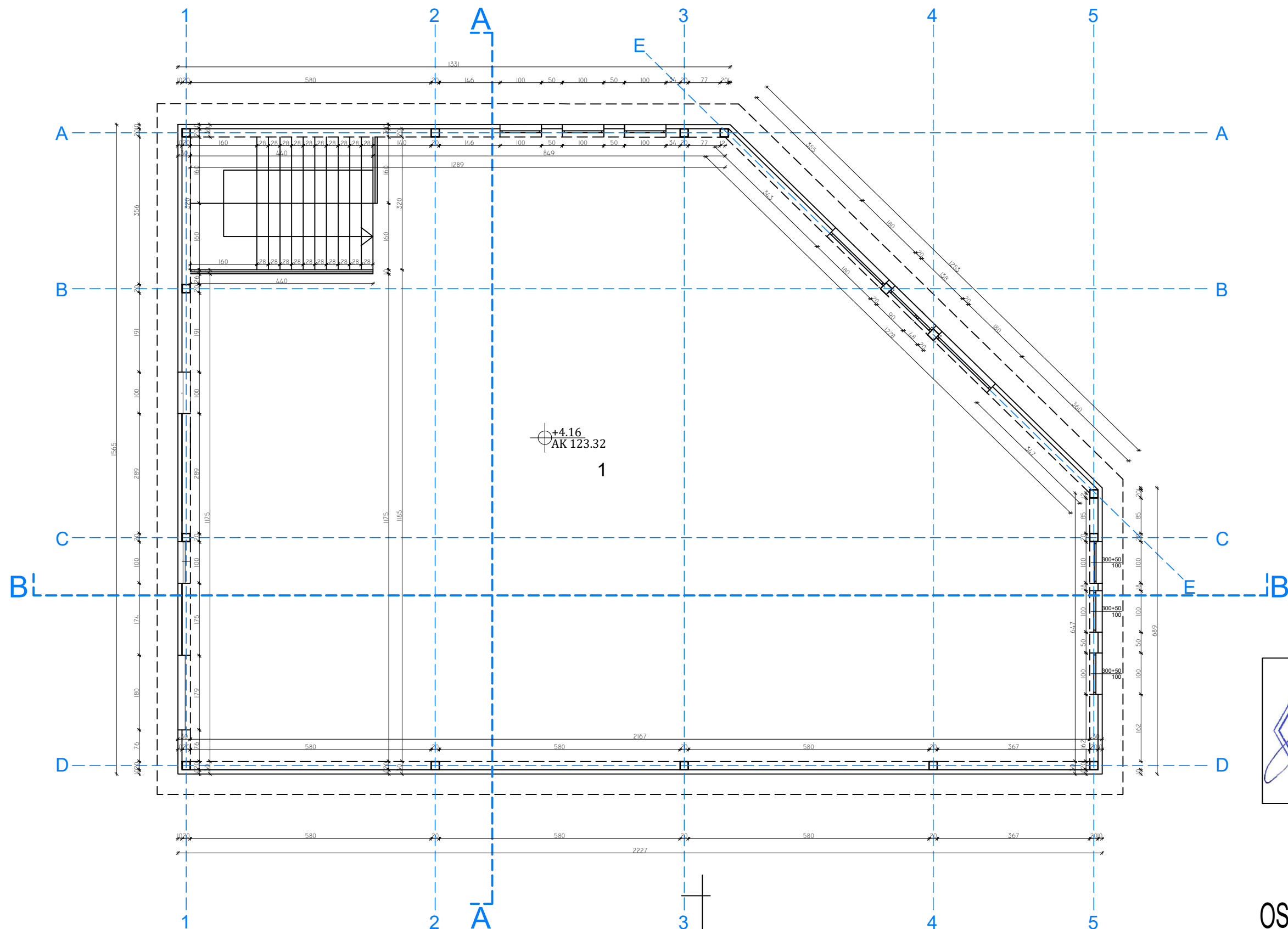
OKTOBAR 2026

Razmera:

R = 1:100

Broj crteža:

2



Sadržaj crteža:

OSNOVA SPRATA

Tabelarni prikaz prostorija I sprata			
rb	prostorija	površina	pod
1	prodavnica	12.43	keramika
ukupno neto		273.80 m2	
ukupno neto red. -3%		265.60 m2	
ukupno bruto		309.35 m2	

Projektant:



ARHISTUDIO BASTONI

Trg Revolucije bb, lokal br. 5, Ruma
E-mail: samir.bastoni.mia@gmail.com
Tel: + 381 63 / 388 - 044
Tel: + 381 22 / 341 - 088

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO REŠENJE (IDR)

Odgovorni projektant:

Samir Bastoni dipl.inž.arh.
300 R125 18

Projektant-saradnik:

Oznaka i naziv dela projekta:

1 - ARHITEKTURA

Investitor:

Drvenica Dušan
ul. 15. maja br. 111, Ruma

Objekat:

POSLOVNI OBJEKAT (P+1)
na k.p. 9392/3 - K.O. Ruma

Broj projekta:

IDR-B-01.10/26

Datum:

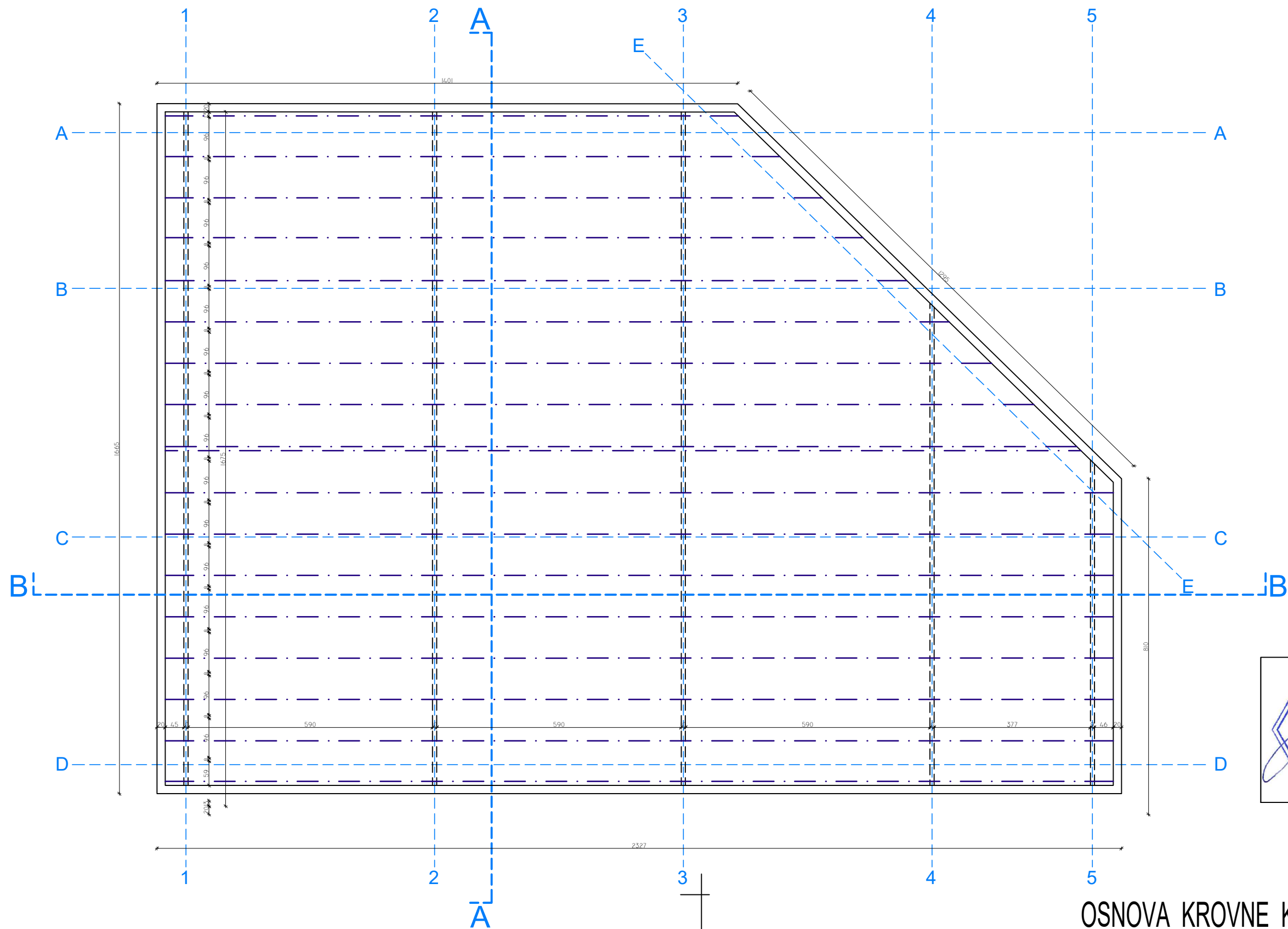
OKTOBAR 2026

Razmera:

R = 1:100

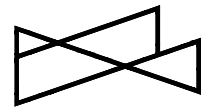
Broj crteža:

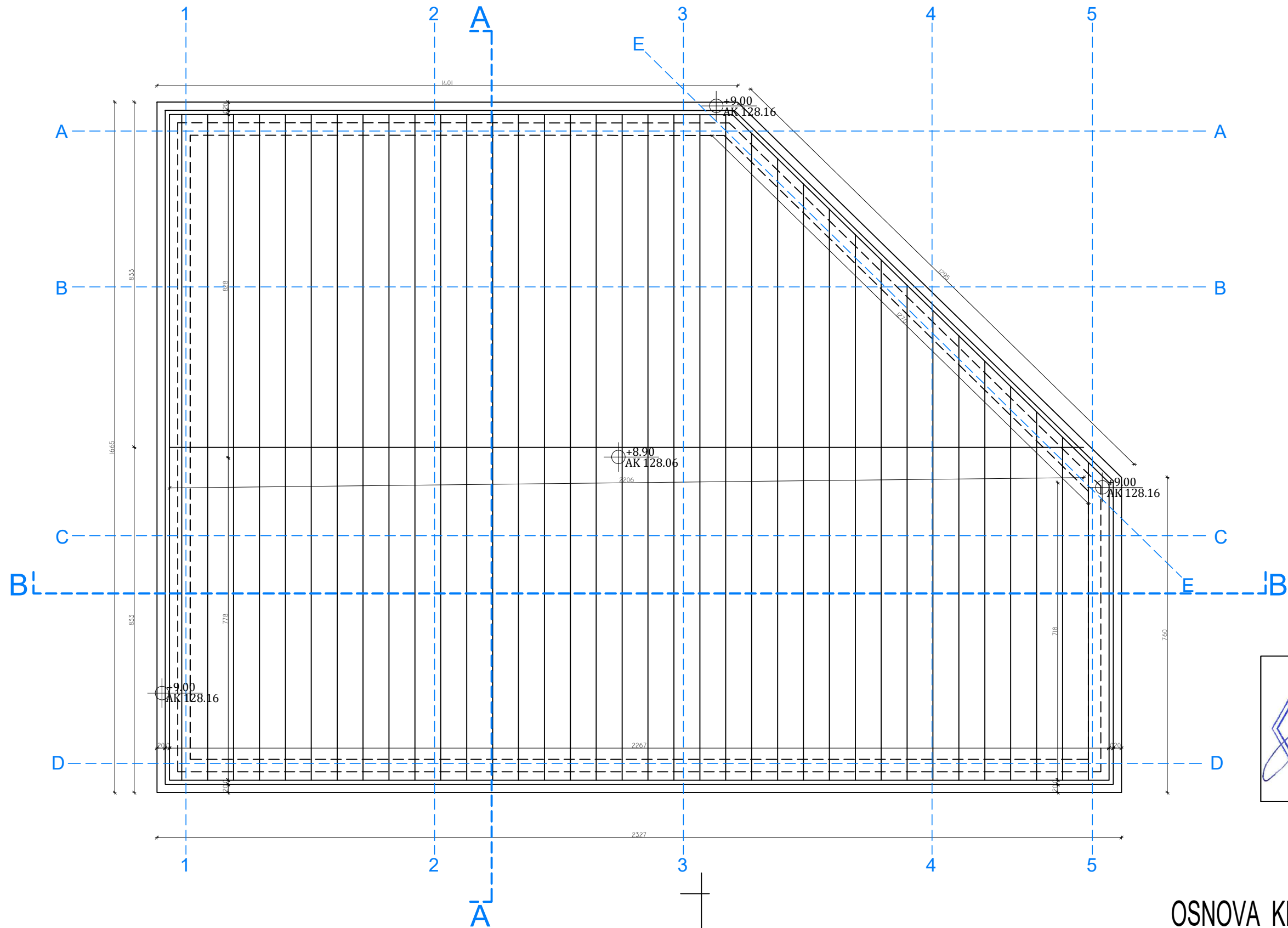
3



Sadržaj crteža:

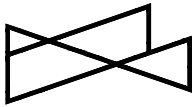
OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE

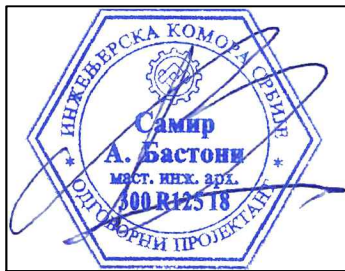
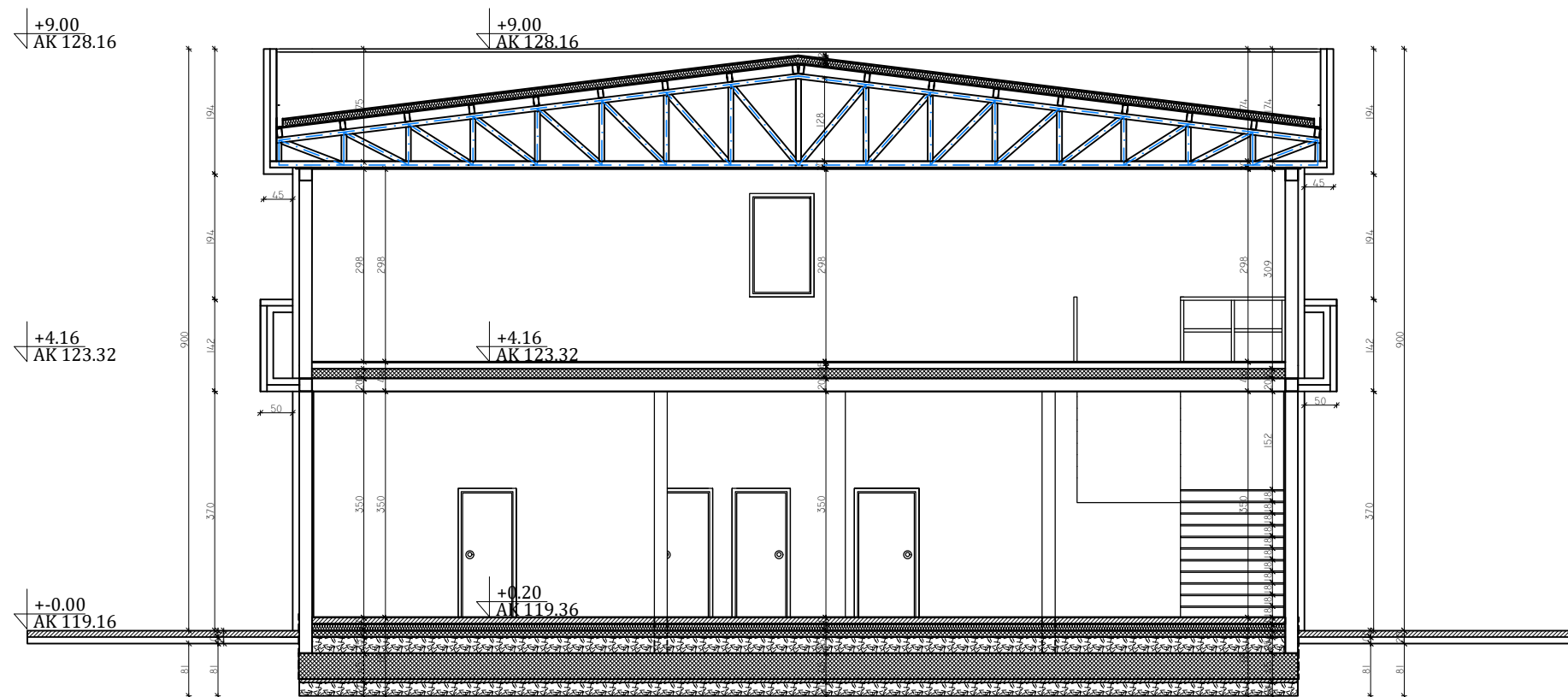
Projektant:  ARHISTUDIO BASTONI Trg Revolucije bb, lokal br. 5, Ruma E-mail: samir.bastoni.mia@gmail.com Tel: + 381 63 / 388 - 044 Tel: + 381 22 / 341 - 088	Odgovorni projektant: Samir Bastoni dipl.inž.arh. 300 R125 18 	Investitor: Drvenica Dušan ul. 15. maja br. 111, Ruma			
		Objekat: POSLOVNI OBJEKAT (P+1) na k.p. 9392/3 - K.O. Ruma			
Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE (IDR)	Oznaka i naziv dela projekta: 1 - ARHITEKTURA	Broj projekta: IDR-B-01.10/26	Datum: OKTOBAR 2026	Razmera: R = 1:100	Broj crteža: 4



Sadržaj crteža:

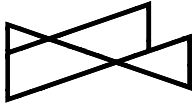
OSNOVA KROVNIH RAVNI

Projektant:  ARHISTUDIO BASTONI Trg Revolucije bb, lokal br. 5, Ruma E-mail: samir.bastoni.mia@gmail.com Tel: + 381 63 / 388 - 044 Tel: + 381 22 / 341 - 088	Odgovorni projektant: Samir Bastoni dipl.inž.arh. 300 R125 18 	Investitor: Drvenica Dušan ul. 15. maja br. 111, Ruma			
		Objekat: POSLOVNI OBJEKAT (P+1) na k.p. 9392/3 - K.O. Ruma			
Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE (IDR)	Oznaka i naziv dela projekta: 1 - ARHITEKTURA	Broj projekta: IDR-B-01.10/26	Datum: OKTOBAR 2026	Razmera: R = 1:100	Broj crteža: 5

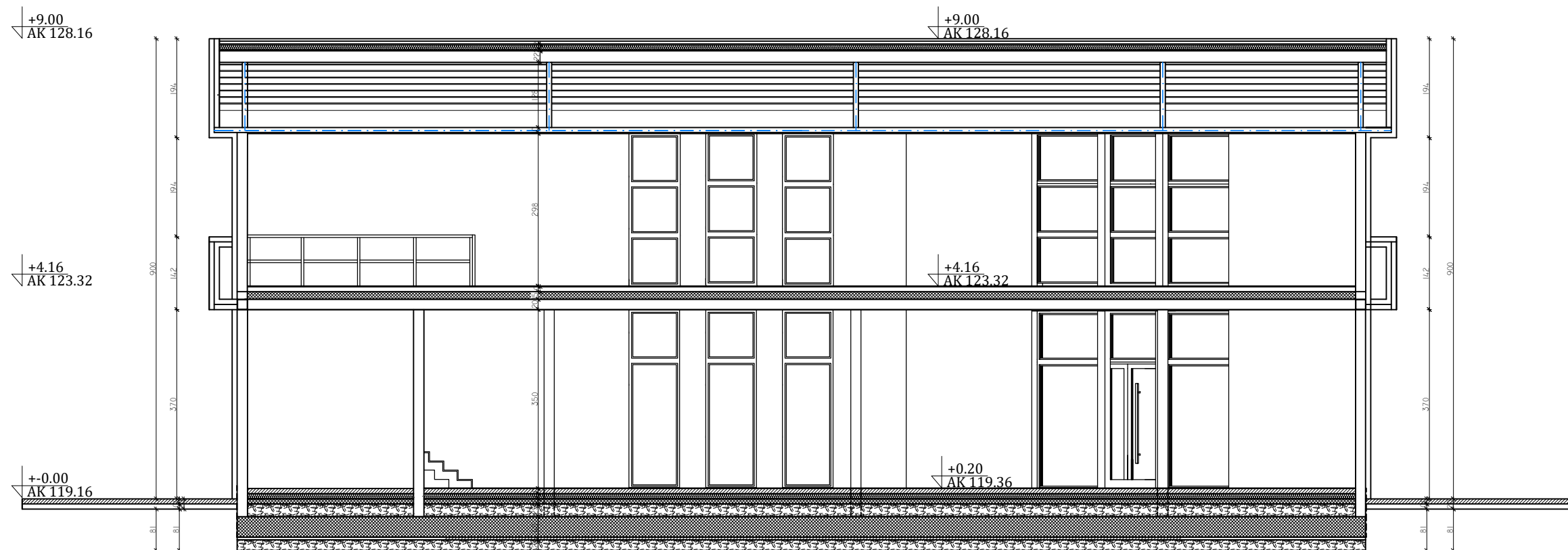


Sadržaj crteža:

PRESEK A-A

Projektant:  ARHISTUDIO BASTONI Trg Revolucije bb, lokal br. 5, Ruma E-mail: samir.bastoni.mia@gmail.com Tel: + 381 63 / 388 - 044 Tel: + 381 22 / 341 - 088		Odgovorni projektant: Samir Bastoni dipl.inž.arh. 300 R125 18 		Investitor: Drvenica Dušan ul. 15. maja br. 111, Ruma			
Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE (IDR)		Projektant-saradnik:		Objekat: POSLOVNI OBJEKAT (P+1) na k.p. 9392/3 - K.O. Ruma			
Oznaka i naziv dela projekta: 1 - ARHITEKTURA		Broj projekta:	Datum:	Razmera:	Broj crteža:		
		IDR-B-01.10/26	OKTOBAR 2026	R = 1:100	6		

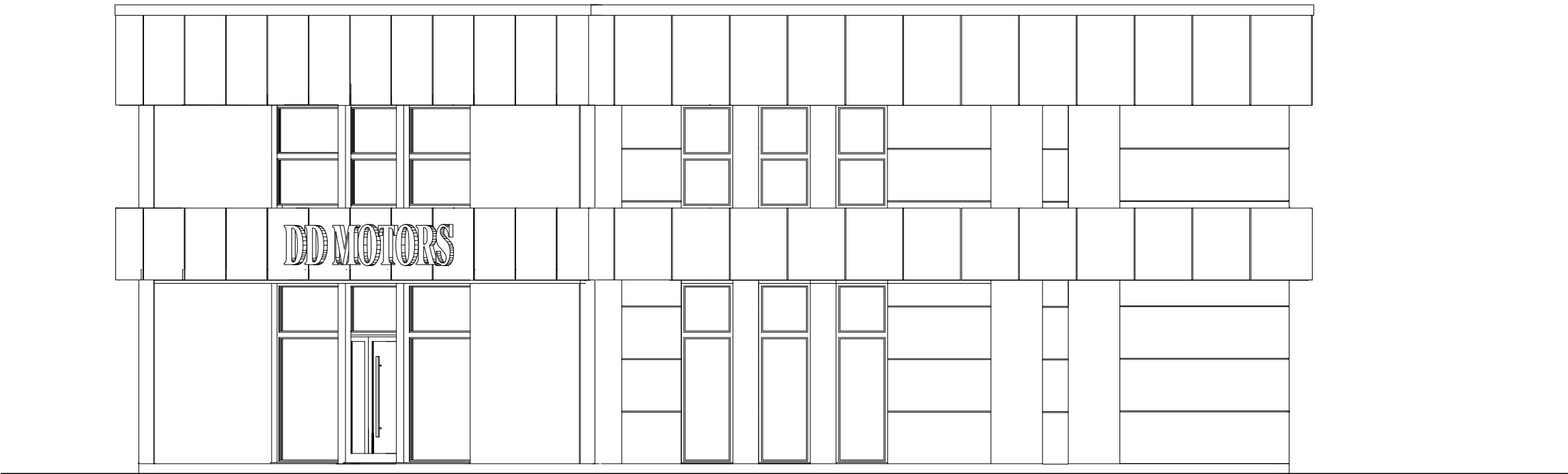
NAPOMENA: Sve mere proveriti i kontrolisati na licu mesta.



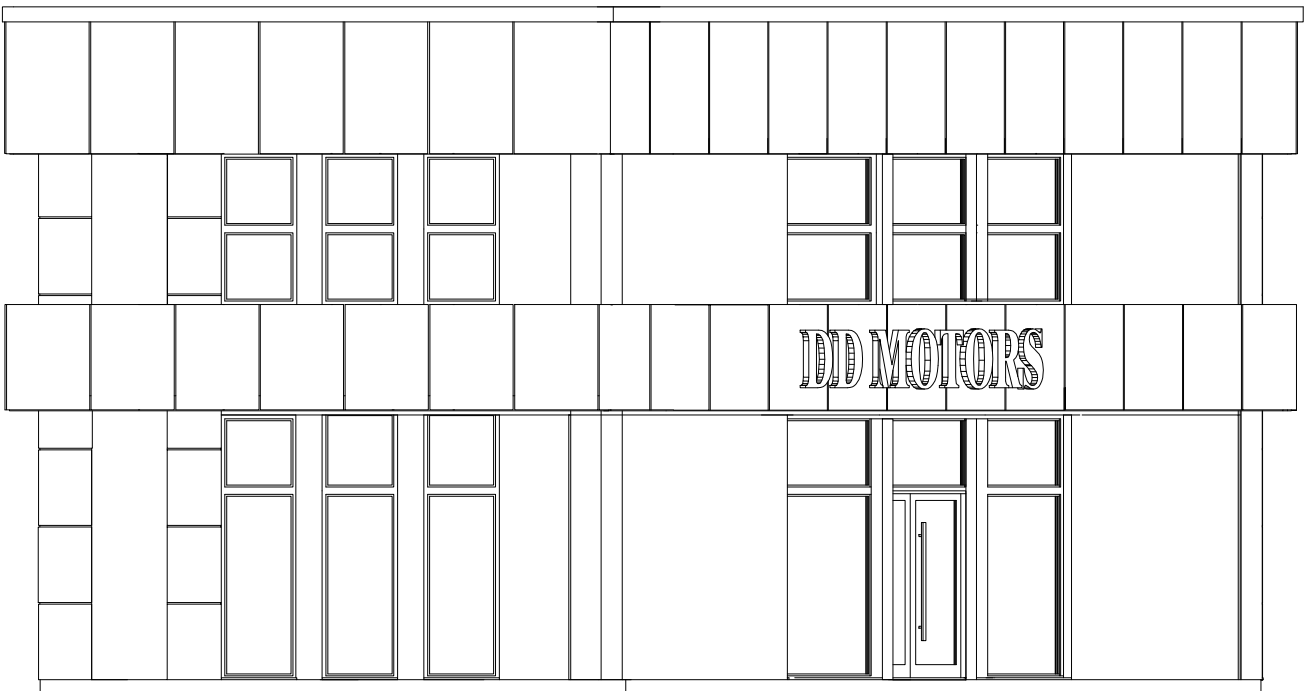
Sadržaj crteža:

PRESEK B-B

Projektant:  ARHISTUDIO BASTONI Trg Revolucije bb, lokal br. 5, Ruma E-mail: samir.bastoni.mia@gmail.com Tel: + 381 63 / 388 - 044 Tel: + 381 22 / 341 - 088	Odgovorni projektant: Samir Bastoni dipl.inž.arh. 300 R125 18 	Investitor: Drvenica Dušan ul. 15. maja br. 111, Ruma			
		Objekat: POSLOVNI OBJEKAT (P+1) na k.p. 9392/3 - K.O. Ruma			
Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE (IDR)	Oznaka i naziv dela projekta: 1 - ARHITEKTURA	Broj projekta: IDR-B-01.10/26	Datum: OKTOBAR 2026	Razmera: R = 1:100	Broj crteža: 7



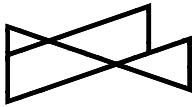
SEVERNI IZGLED



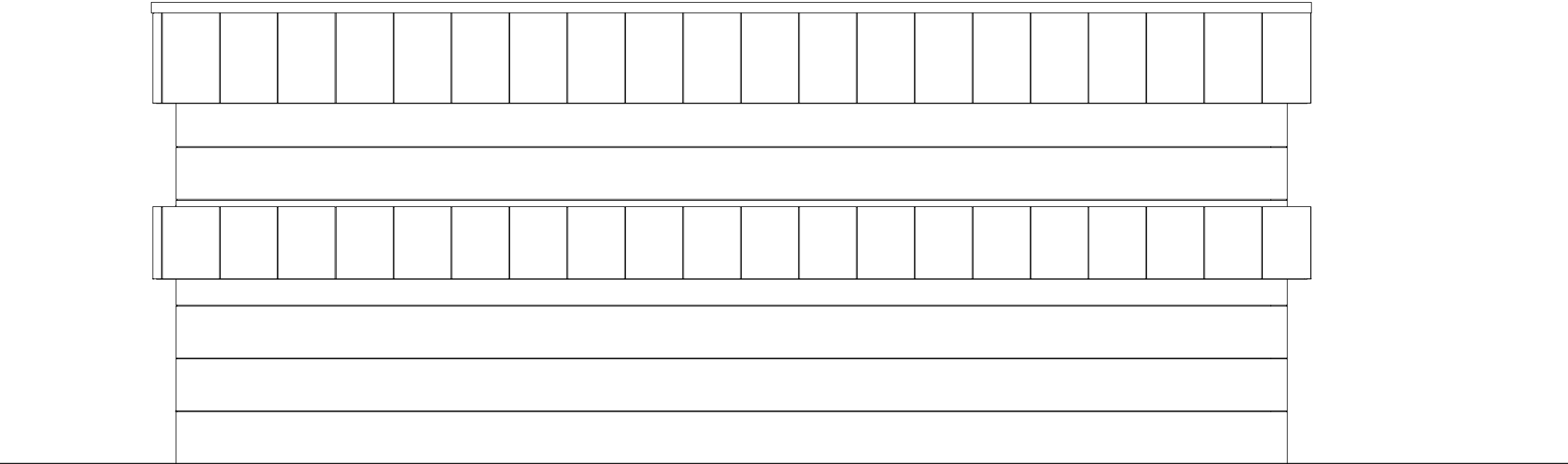
ISTOČNI IZGLED



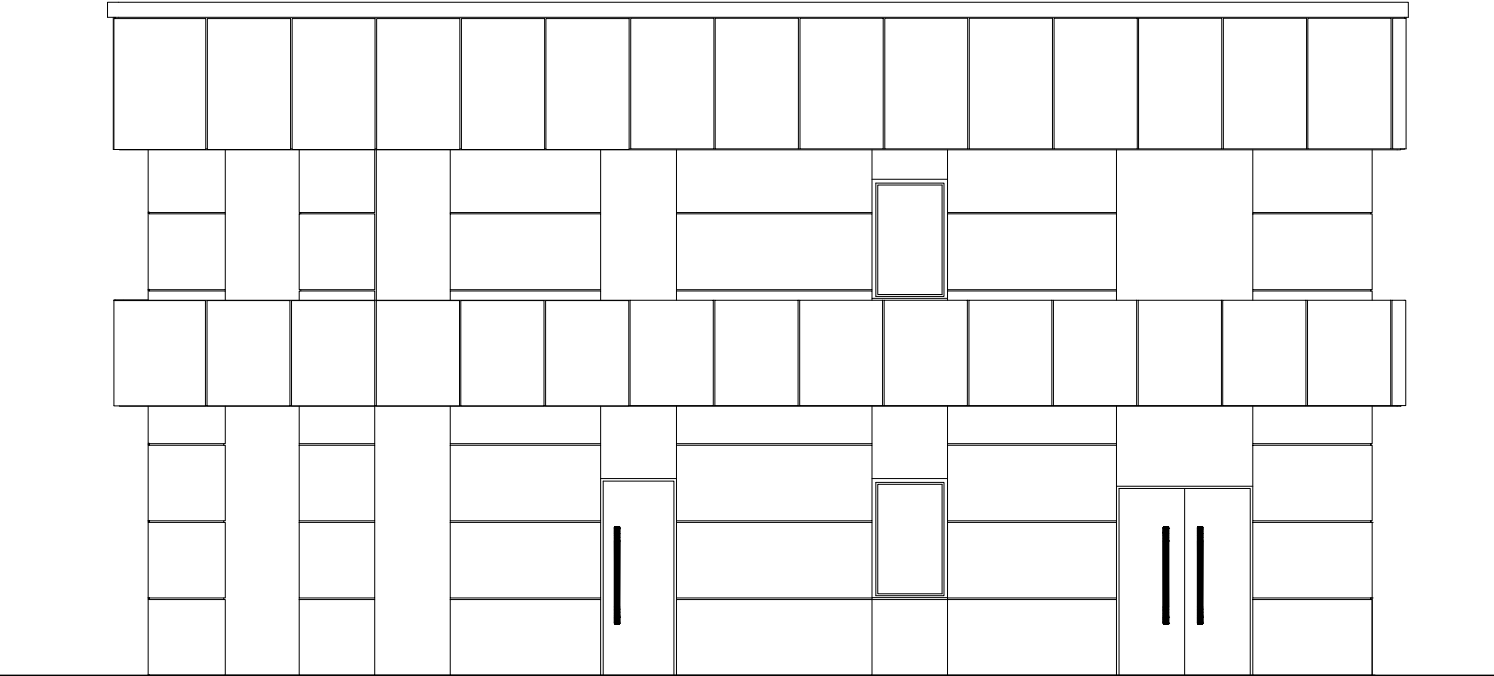
Sadržaj crteža:
SEVERNI I ISTOČNI IZGLEDI

Projektant:  ARHISTUDIO BASTONI		Odgovorni projektant: Samir Bastoni dipl.inž.arh. 300 R125 18 		Investitor: Drvenica Dušan ul. 15. maja br. 111, Ruma		
Trg Revolucije bb, lokal br. 5, Ruma E-mail: samir.bastoni.mia@gmail.com Tel: + 381 63 / 388 – 044 Tel: + 381 22 / 341 – 088		Projektant-saradnik:		Objekat: POSLOVNI OBJEKAT (P+1) na k.p. 9392/3 - K.O. Ruma		
Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE (IDR)		Oznaka i naziv dela projekta: 1 - ARHITEKTURA		Broj projekta: IDR-B-01.10/26	Datum: OKTOBAR 2026	Razmera: R = 1:100
				Broj crteža: 8		

NAPOMENA: Sve mere proveriti i kontrolisati na licu mesta.



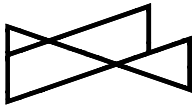
JUŽNI IZGLED



ZAPADNI IZGLED



Sadržaj crteža:
JUŽNI I ZAPADNI IZGLEDI

Projektant:  ARHISTUDIO BASTONI		Odgovorni projektant: Samir Bastoni dipl.inž.arh. 300 R125 18 		Investitor: Drvenica Dušan ul. 15. maja br. 111, Ruma		
Trg Revolucije bb, lokal br. 5, Ruma E-mail: samir.bastoni.mia@gmail.com Tel: + 381 63 / 388 – 044 Tel: + 381 22 / 341 – 088		Projektant-saradnik:		Objekat: POSLOVNI OBJEKAT (P+1) na k.p. 9392/3 - K.O. Ruma		
Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE (IDR)		Oznaka i naziv dela projekta: 1 - ARHITEKTURA		Broj projekta: IDR-B-01.10/26	Datum: OKTOBAR 2026	Razmera: R = 1:100
				Broj crteža: 9		

NAPOMENA: Sve mere proveriti i kontrolisati na licu mesta.