



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

СЕКТОР ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ

УП бр.1/6-1/26

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СУПЕРМАРКЕТА

на к.п. бр. 3847/1 и 3847/2 к.о. Рума,
са саобраћајним прикључцима на улицу Вука Караџића
(к.п. бр. 7252 к.о. Рума) и на улицу Саве Шумановића
(к.п бр. 3824/1 к.о. Рума)

Рума, април 2026.године



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

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СУПЕРМАРКЕТА

на к.п. бр. 3847/1 и 3847/2 к.о. Рума,
са саобраћајним прикључцима на улицу Вука Караџића
(к.п. бр. 7252 к.о. Рума) и на улицу Саве Шумановића
(к.п бр. 3824/1 к.о. Рума)

ИНВЕСТИТОР :

BOJAN PERIĆ PREDUZETNIK TRGOVINSKA RADNJA
GRENI RUMA, ул. Душана Јерковића бр.22, Рума

ИЗРАЂИВАЧ :

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

ВД ДИРЕКТОРКА:

Владислава Повић, дипл.инж. грађ.

ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:

Биљана Милутиновић, диа

САРАДНИЦИ:

Александра Гигов, маст.инж.урб.

ОВЕРАВА:

Општинска управа Рума
Одељење за урбанизам и грађење

ШЕФ ОДЕЉЕЊА:

Љиљана Ђукић Ковачевић, дипл. правник

Рума, април 2026.године

САДРЖАЈ:

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Извод из АПР-а
- Решење предузећа
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Копија лиценце одговорног урбанисте

II ПРИЛОЗИ

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

III ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

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

IV ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

- | | |
|---------|--|
| Лист 1 | ИЗВОД ИЗ ПЛАНА - шири приказ локације у насељу |
| Лист 1а | ИЗВОД ИЗ ПЛАНА - ужи приказ локације |
| Лист 2 | ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ |
| Лист 3 | СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПАРТЕРНОГ УРЕЂЕЊА |
| Лист 4 | САОБРАЋАЈ И РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ |
| Лист 5 | ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ |
| Лист 6 | ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА |

V САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

VI ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА



ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000183229699

БД 3295/2021

Датум, 20.01.2021. године
Београд

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

Име и презиме: Јелена Бркљач

доноси

РЕШЕЊЕ

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

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

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

Регистарски број/Матични број: 21648027

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 112313132

Правна форма: Јавно предузеће

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

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 360.981.870,00 RSD

Уплаћен: 360.981.870,00 RSD

Неновчани капитал

Уписан: 2.186.000,00 RSD

Унет: 2.186.000,00 RSD

Подаци о члановима:

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



Законски (статутарни) заступници:

Физичка лица:

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

Надзорни одбор:

Председник надзорног одбора:

- Име и презиме: Слободан Станић
ЈМБГ: 1709959880053

Чланови надзорног одбора:

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

Забележбе:

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

Датум оснивачког акта: 18.12.2020 године

Адреса за пријем електронске поште: ipurbiputevi@gmail.com

Регистрација документа:

Уписује се:

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

Образложење

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

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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



ОБАВЕШТЕЊЕ:

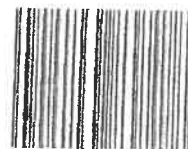
Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера 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 од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћују се у буџет Републике Србије.



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.

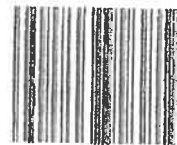




Република Србија
Агенција за привредне регистре

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. 23. год.



5000211915754

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

Име и презиме: Владислава 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



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 : 67-2/2026

Рума, 09.02.2026.године

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

РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

1. БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ , дипломирани инжењер архитектуре, одговорни урбаниста са лиценцом број 200 0951 06 запослена у Јавном предузећу урбанизам и изградња у Сектору за урбанизам на радном месту руководилац сектора именује се за руковођење изразом

- **УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СУПЕРМАРКРТА НА К.П. БР. 3847/1 и 3847/2 К.О. РУМА, СА САОБРАЋАЈНИМ ПРИКЉУЧЦИМА НА УЛИЦУ ВУКА КАРАЏИЋА (К.П. БР. 7252 К.О. РУМА9 И НА УЛИЦУ САВЕ ШУМАНОВИЋА (К.П. БР. 3824/1 К.О. РУМА).**

В.Д. ДИРЕКТОРКА


Владислава Повић, дипл.инж.грађ.



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

СЕКТОР ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду Урбанистичког пројекта бр.1/6-1/2026 - Урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу пословног објекта супермаркета на к.п. бр. 3847/1 и 3847/2 к.о. Рума, са саобраћајним прикључцима на улицу Вука Караџића (к.п. бр. 7252 к.о. Рума) и на улицу Саве Шумановића (к.п бр. 3824/1 к.о. Рума) је:

Биљана Милутиновић, дипл. инж. арх.
Број лиценце 200 0951 06

Изјављујем да је Урбанистички пројекат - Урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу пословног објекта супермаркета на к.п. бр. 3847/1 и 3847/2 к.о. Рума, са саобраћајним прикључцима на улицу Вука Караџића (к.п. бр. 7252 к.о. Рума) и на улицу Саве Шумановића (к.п бр. 3824/1 к.о. Рума) израђен у складу са:

- Законом о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025),
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019 и 47/2025),
- Планом генералне регулације Руме ("Службени лист општина Срема", бр. 32/21, 2/23, 9/24, 7/25 и 2/26).

Одговорни урбаниста:

Број лиценце:

Печат:



Биљана Милутиновић, дипл. инж. арх.

200 0951 06

Потпис:



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Биљана П. Милутиновић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 1808971136546

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0951 06



У Београду,
28. децембра 2006. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2026-1392
Београд, 16.01.2026. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Биљана П. Милутиновић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0951 06

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 28.12.2026. године, као
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

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



**Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије**

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.



ПРИЛОЗИ

Stefan



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

РУМА

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

3847/1 i 3847/2 KO RUMA
уписане/-их у Лист непокретности број _____ КО Ruma

Планирана изградња односи се на

IZGRADNJA POSLOVNOG OBJEKTA SUPER MARKETA

Прилог

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

У Руми, 13.01.2026
(датум)

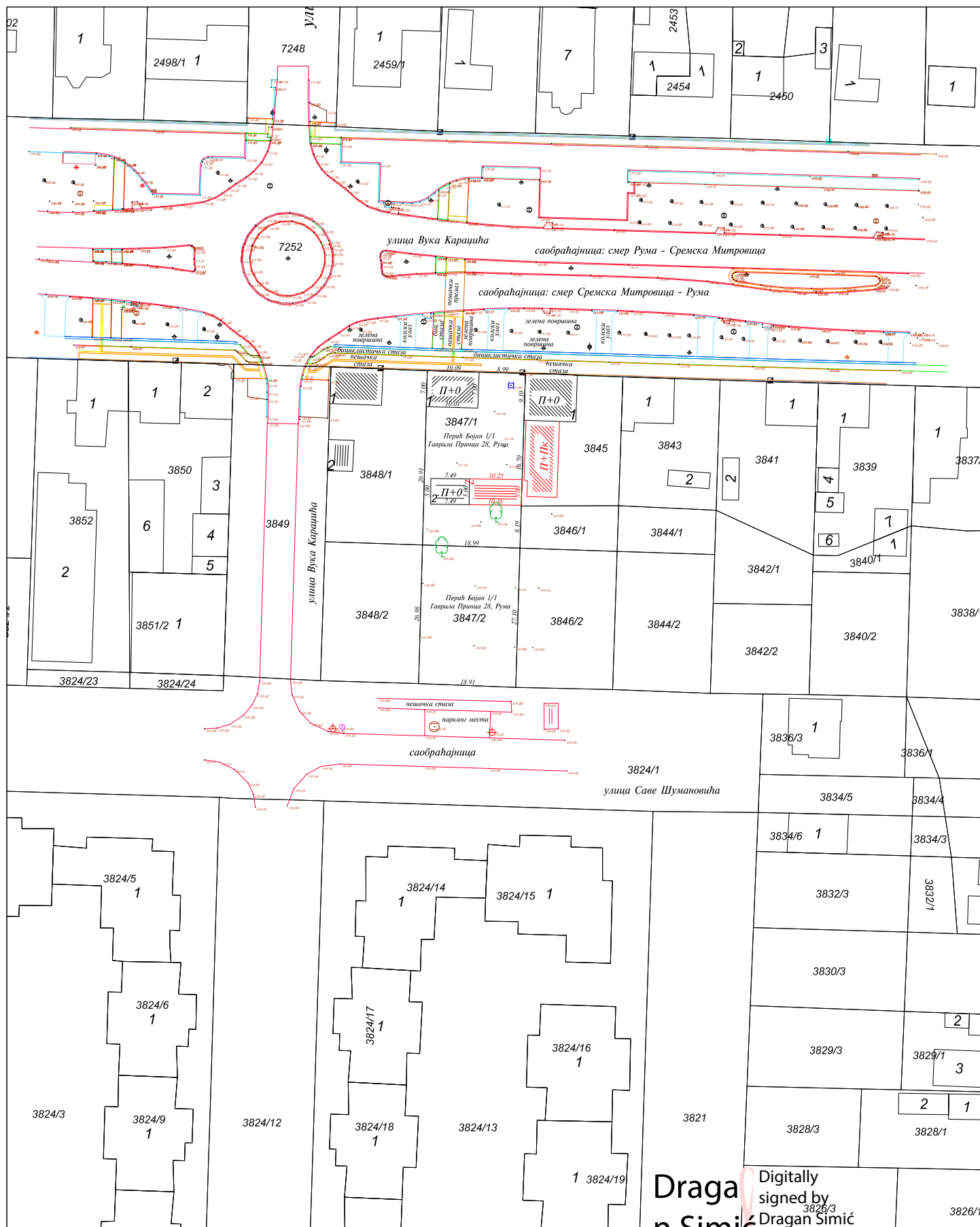
Подносилац захтева:

BOJAN PERIC T.R. GRENI
(име, презиме / назив предузећа)

JNA 105
(адреса / седиште)

069/3355221
(контакт телефон)

BOJAN PERIC PREDUZETNIK
TRGOVINSKA RADNJA
GRENI
RUMA



P=1:500

1

Датум: Март 2026. година



Dragan Simić
200080548
2026.03.02
0548

Digitally signed by
Dragan Simić
200080548

Датум: Март 2026. година
Локација: кат.парцела 3847/1 и 3847/2 К.О.Рума
23:27:12
+01'00



Одељак I

* Број листа непокретности: 11329

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности

Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	24.11.2021 03:08:00

Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ВУКА КАРАЦИЋА
Број парцеле:	3847
Подброј парцеле:	1
Површина м ² :	647
Број листа непокретности:	11329

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	70
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	37
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	500
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ

Подаци о делу парцеле

Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	40
Култура:	ЊИВА I. КЛАСЕ

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	БОЈАН ПЕРИЋ ПРЕДУЗЕТНИК, ПРОИЗВОДНО-ТРГОВИНСКА РАДЊА ГРЕЊИ
Адреса:	РУМА, ДУШАНА ЈЕРКОВИЋА 22/
Матични број лица:	0000061867988
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	

Удео:

1/1

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Адреса:

БЕОГРАД, /

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ДРЖАВНА РС

Удео:

1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела):

Датум уписа:

08.11.2021

Опис напомене:

952-02-4-094-151980/021: ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА
ПРОМЕНУ ВРСТЕ ПРАВА -КОНВЕРЗИЈА**Подаци о парцели - А лист**

Потес / Улица:

ГРАД

Број парцеле:

3847

Подброј парцеле:

2

Површина м²:

513

Број листа непокретности:

11329

Подаци о делу парцеле

Број дела:

1

Врста земљишта:

ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Површина дела:

513

Култура:

ЊИВА 2. КЛАСЕ

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:

БОЈАН ПЕРИЋ ПРЕДУЗЕТНИК, ПРОИЗВОДНО-ТРГОВИНСКА
РАДЊА ГРЕНИ

Адреса:

РУМА, ДУШАНА ЈЕРКОВИЋА 22/

Матични број лица:

0000061867988

Врста права:

ПРАВО КОРИШЋЕЊА

Облик својине:

Удео:

1/1

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Адреса:

БЕОГРАД, /

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ДРЖАВНА РС

Удео:

1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела):

Датум уписа:

08.11.2021

Опис напомене:

952-02-4-094-151980/021: ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА
ПРОМЕНУ ВРСТЕ ПРАВА -КОНВЕРЗИЈА**Подаци о зградама и другим
грађевинским објектима - В1 лист**

Број објекта:

1

Назив улице:	ВУКА КАРАЦИЋА
Кућни број:	38
Кућни подброј:	
Површина м ² :	70
Начин коришћења:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Корисна површина м ² :	0
Грађевинска површина м ² :	0
Број приземних етажа:	1

Имаоци права на објекту

Назив:	БОЈАН ПЕРИЋ ПРЕДУЗЕТНИК, ПРОИЗВОДНО-ТРГОВИНСКА
Адреса:	РАДЊА ГРЕНИ
Матични број лица:	РУМА, ДУШАНА ЈЕРКОВИЋА 22/
Врста права:	0000061867988
Облик својине:	СВОЈИНА
Удео:	ПРИВАТНА
	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта):

*** Нема напомена ***

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	2
Назив улице:	ВУКА КАРАЦИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина м ² :	37
Начин коришћења:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Корисна површина м ² :	0
Грађевинска површина м ² :	0
Број приземних етажа:	1

Имаоци права на објекту

Назив:	БОЈАН ПЕРИЋ ПРЕДУЗЕТНИК, ПРОИЗВОДНО-ТРГОВИНСКА
Адреса:	РАДЊА ГРЕНИ
Матични број лица:	РУМА, ДУШАНА ЈЕРКОВИЋА 22/
Врста права:	0000061867988
Облик својине:	СВОЈИНА
Удео:	ПРИВАТНА
	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта):



Одељак II

РЕПУБЛИКА СРБИЈА МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха упита: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: УОП-II:5579-2021, 25.11.2021.г. у 15:29, од стране корисника: ВЛАДИСЛАВА ЖИВЧИЋ, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 25.11.2021 15:29:16

Датум ажурирања података: 24.11.2021 03:08:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка II.

ПАРЦЕЛЕ

Општина: РУМА

Катастарска општина: РУМА

☒ 3847/1, Површина м²: 647, Улица / Потес: ВУКА КАРАЦИЋА

☒ Бр.дела парцеле: 1, Површина м²: 70, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

☒ Бр.дела парцеле: 2, Површина м²: 37, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

☒ Бр.дела парцеле: 3, Површина м²: 500, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

☒ Бр.дела парцеле: 4, Површина м²: 40, Начин коришћења земљишта: ЊИВА 1. КЛАСЕ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

☒ 3847/2, Површина м²: 513, Улица / Потес: ГРАД

☒ Бр.дела парцеле: 1, Површина м²: 513, Начин коришћења земљишта: ЊИВА 2. КЛАСЕ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗАБРАНОМ ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина м ² :	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
--------	-------------	----------------	---------------------------	--------------------------	-----------------

ВУКА ☒ КАРАЦИЋА	38	70	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
ВУКА ☒ КАРАЦИЋА		37	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА
Одабрано посебних делова објекта 0 од 0

Потврђује се да подаци у овом изводу представљају одштампани истоветан визуелни приказ података из базе података Геодетског катастарког информационог система Републичког геодетског завода.

Трошкови за издавање једног примерка наплаћени су у укупном износу од 540,00 динара са урачунатим ПДВом на основу члана 14.став 3. Јавнобележничке тарифе.

Бр. УОП-II: 5579-2021

Рума, дана 25.11.2021. (двадесет петог новембра две хиљаде двадесет прве), у 15:40 (петнаест часова и четрдесет минута)

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
ДАРКО МИКАШИНОВИЋ

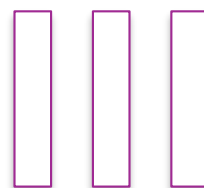
Рума

Владимира Назора 6

(потпис) (печат)



За јавног бележника
Јавнобележнички сарадник
Наташа Славујевић
број решења: 3447-2-IV-8/2021
датум: 21.10.2021. год.



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО И ОБРАЗЛОЖЕЊЕМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И САОБРАЋАЈНОГ РЕШЕЊА

УВОД

За потребе изградње пословног објекта супермаркета на к.п. бр. 3847/1 и 3847/2 к.о. Рума са саобраћајним прикључцима на улицу Вука Караџића (к.п. бр. 7252 к.о. Рума) и на улицу Саве Шумановића (к.п. бр. 3824/1 к.о. Рума) у насељу Рума, инвеститор BOJAN PERIĆ PREDUZETNIK TRGOVINSKA RADNJA GRENI RUMA, ул. Душана Јерковића 22 Рума је поднео захтев за израду Урбанистичког пројекта.

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

Увидом у приложу документацију идејног решења и улазних података, затим увидом у планску документацију и стварно стање на терену, ЈП урбанизам и изградња Рума – Сектор за урбанистичко планирање приступио је изради Урбанистичког пројекта - урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу пословног објекта супермаркета на к.п. бр. 3847/1 и 3847/2 к.о. Рума, са саобраћајним прикључцима на улицу Вука Караџића (к.п. бр. 7252 к.о. Рума) и на улицу Саве Шумановића (к.п. бр. 3824/1 к.о. Рума).

За потребе израде Урбанистичког пројекта, прибављена је следећа документација:

- Препис листа непокретности за бр. 3847/1 и 3847/2 к.о. Рума од 25.11.2021. год, оверио Јавни бележник Дарко Микашиновић (УОП-II: 5579-2021);
- Оверен Ситуациони план локација: кат.парцела 3847/1 и 3847/2 к.о. Рума из марта 2026.год, оверен и изграђен од стране бироа „ГЕО-СФЕРА“ Рума, потписао Драган Симић;
- Идејно решење за изградњу пословног објекта - супермаркета, спратности П+0, к.п. бр. 3847/1 и 3847/2 к.о. Рума, израђен од стране пројектног бироа " S PROJECT 019 d.o.o., Стара пазова, ул.Светосавска бр. 7, лок.30 (IDR 29/725 из априла 2026.год);

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су подаци и технички услови надлежних предузећа/имаоца јавних овлашћења:

Р.бр.	Имаоци јавних овлашћења:	Број техничких услова:
1.	Огранак Електродистрибуција Рума	Број: 2581200-D.07.17.-110625-26 од 07.04.2026.
2.	ЈП Водовод Рума	Број: 707/1 од 26.03.2026.
3.	Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ А.Д. БЕОГРАД, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица	Број: Д210-111610/1-2026 од 10.03.2026.
4.	Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, Сектор за изградњу	Број: 192-4-1/2026 од 29.03.2026.
5.	ЈП Комуналац Рума	Број: 2754 од 09.04.2026.
6.	ЈП Гас –Рума	Број: 20.21 од 10.03.2026.

7.	Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица	Број: 152-03/2026-67-3 од 16.03.2026.
8.	МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија	07.30 Број 217-1810/26 од 13.03.2026.

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

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/201831/2019 и 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС", бр.32/2019 и 47/2025),
- Планом генералне регулације Руме ("Службени лист општина Срема", бр. 32/21, 2/23, 9/24, 7/25 и 2/26),

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом обухваћене су к.п. бр. 3847/1 и 3847/2 к.о. Рума за изградњу пословног објекта супермаркета и делови уличних коридора к.п. бр. 7252 и 3824/1 к.о. Рума (улица Вука Караџића и Саве Шумановића) за будућа прикључења.

Катастарске парцеле 3847/1 и 3847/2 к.о. Рума намењене за изградњу пословног објекта супермаркета су укупне површине 1160 m².

Површина обухвата Урбанистичког пројекта за изградњу објекта заједно са уличним саобраћајним површинама износи око 1820 m².

Опис границе обухвата Урбанистичког пројекта:

Граница почиње у тачки Т1 на регулационој линији која се налази на тремеђи к.п. бр. 7252, 3847/1 и 3845 к.о. Рума и иде у правцу југа ка тачки Т2 пратећи источну границу парцеле 3847/1 и 3847/2 к.о. Рума. Од тачке Т2 која је на регулацији обухват обухвата део улице Саве Шумановића, односно правац наставља ка југу до наредне регулације тачке Т3, од Т3 правац обухвата скреће ка западу до Т4 на истој регулацији, даље скреће ка северу до тачке Т5 на тремеђи к.п.бр. 3847/2, 3848/2 и 3824/1 к.о. Рума. Од тачке Т5 правац наставља ка северу уз западну границу к.п.бр. 3847/1 и 3847/2 к.о. Рума до тачке Т6 на регулационој линији која се налази на тремеђи парцела 7252, 3847/1 и 3848/1 к.о. Рума. Од тачке Т6 обухват обухвата део ул. Вука Караџића настављајући ка северу до тачке Т7, на половини улице скреће ка истоку до тачке Т8 и од тачке Т8 среће ка југу до почетне тачке Т1.

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА

Извод из Плана генералне регулације Руме

" 2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА

Појам и видови

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

....

Заступљеност породичне стамбене градње

- Породична стамбена изградња одређена је наменом површина ПГР и може бити заступљена:
 - у новим блоковима планираним за породичну стамбену изградњу - услови за уређење и изградњу утврђују се искључиво плановима разраде ПГР,
 - у изграђеним блоковима, па и централним, комбиновано с објектима других намена - примењиваће се правила и услови из ПГР, а у сложенијим случајевима услови за уређење и изградњу ће се утврдити планом разраде ПГР или урбанистичким пројектима урбанистичко - архитектонске разраде локације,
 - појединачним објектима у склопу других основних намена простора.

Врста и намена објеката који се могу градити на грађевинској парцели

- На грађевинској парцели породичног становања могу се градити:
 - главни објекти: породични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање и чисто пословни објекти;
-
- Пословни објекти на парцели ван стамбеног објекта могу бити различитих намена, величине, садржаја и техничких карактеристика према прописима за одговарајућу делатност, као и према условима за одређену зону односно локацију.

Пословне делатности у оквиру породичног становања

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

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена (ограничена)

- Изградња објеката за узгој животиња мора бити у складу са општинском одлуком о држању домаћих животиња.
- Трговине на велико, производне и складишне делатности (млинови и силоси, било ког капацитета) у оквиру зоне становања нису дозвољени.
- Нису дозвољене делатности које могу да угрозе 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 ремете успостављени просторни режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађ. парцеле

- Под грађевинском парцелом за породично становање подразумева се једна катастарска парцела са директним приступом на јавни пут. Новоформиране парцеле

морају имати директан приступ на јавни пут. Код изграђених парцела у затеченом стању могуће је успостављање права службености пролаза. Код парцела стамбеног комплекса породичног становања приступ на јавни пут остварује се директно у виду бар једног колског прикључка, а објектима унутар комплекса приступа се преко интерне саобраћајнице.

- По правилу, грађевинска парцела има четвороугаон облик са бочним границама приближно управним на уличну регулацију и величину која омогућава изградњу објекта (објеката) и уређење простора парцеле у складу са условима.
- Изузетно, за градњу се могу користити и парцеле које нису правилног облика и које немају међусобно управне границе, с тим да се изградња објеката прилагођава облику парцеле, у складу са условима одређене зоне, уличног потеза или локације.
- Површина парцеле и њена улична ширина могу бити следеће:
 -
 - за чисто пословне објекте мин. 600 m² / мин. 16,0m,
 -

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

- Главни објекат се предњом фасадом поставља на предњу грађевинску линију.
- Сви објекти на парцели, главни и други пратећи и помоћни објекти, постављају се унутар површине ограничене грађевинским линијама.
- Предња грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом (уколико је више од 50% објеката у блоку постављено на регулациону линију), да буде увучена 3,0m или 6m у односу на регулацију. На постојећим изграђеним парцелама код реконструкције и доградње задржава се постојећа грађевинска линија.
- На грађевинским парцелама у изграђеним уличним потезима, блокова, објекти се у односу на регулацију, постављају на удаљености на коју је постављено више од 50% објеката у фронту грађевинског блока, изузетно и на неку другу међуудаљеност уколико то специфични услови објекта или парцеле то захтевају.
- Под постављањем објекта на предњу грађевинску линију подразумева се да са истом поклапа линија преовлађујућег дела уличне фасаде, не рачунајући приступне отворене степенице приземљу, управне на објект дужине до 2,0 m, приступне отворене степенице наслонене на објект ширине до 1,2 m, балконе, терасе, надстрешнице, еркере и веранде ширине до 1,2 m и стрехе испуштене до 1,0 m.
- Објекти који у подземној или приземној етажи садрже гаражу или пословни простор (када је улаз у гаражу планиран са улице), по правилу се постављају на 6,00 m од регулационе линије.
- Изузетно, може се дозволити повлачење нове стамбене зграде и на већу удаљеност од 6,0m од регулације, уз упозорење инвеститору да стамбени објект залази у зону помоћних/радних објеката који имају првенство изградње на сопственој и суседним парцелама.
- ...
- Нови објекти на угаоним парцелама, поготово уз непрегледне раскрснице улица, морају бити постављени на удаљеност од обе линије регулације, али не мањој од 3,0 m, или, ако се ради о новим или објектима у реконструкцији у затеченим потезима, ти објекти морају бити са засеченим углом према раскрсници (у зависности од троугла прегледности).
- За све објекте важи услов да објекти или истурени делови објеката на парцели не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.
-
- Пословни објекти се постављају према ближем бочном суседу на мин.1,0m од заједничке границе парцеле, а према даљем суседу најмање 3,0m.
-
- Задња грађевинска линија свих пословних објеката се утврђује на растојању од 1,0m, помоћних 0,5m од границе са суседом или на граници са суседом.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

- Размак између сопственог и суседних стамбених објеката треба да буде најмање 3,5m. постојећих објеката постојећи размак се задржава код извођења радова реконструкције и доградње.
- Удаљеност главног од другог објекта уз главни објекат је најмање 3,0m.

....

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

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

.....

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

- Засебни пословни (радни) објекти могу бити макс. спратности П+1.
- Извођење подрума или сутерена могуће је у свим објектима где за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- Висина стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених објеката је макс. 12,0m, чисто пословних објеката макс. 9,0, помоћних макс. 6,0m.

.....

- Приликом градње објеката неопходно је примењивати стандардне светле висине спратних етажа (2,40-2,70m, изузетно и више), а за пословне (радне) просторије према прописима за одговарајућу делатност (начелно не испод 3,00 m).

.....

- Ограничења и други услови висине објекта или других елемената објекта утврђују се планом разраде, као и у појединим случајевима из техничких или других разлога, посебно ако се заклања визура или осунчање суседних објеката или ако се ради о уличним потезима с објектима традиционалног низа.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

.....

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

- Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле.
- Колски приступ објекту (објектима) односно парцели са јавног простора односно од уличног коловоза, обезбеђује се приступним путем или мостићем-"ћупријом" преко уличног канала и његовим зацевљењем, ширине начелно 3,00 m, или на други начин према посебним условима, зависно од карактеристика улице.

.....

- Смештај сопствених возила и машина обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама (и) или на отвореном простору.
- Гараже могу да се планирају у оквиру главног или другог објекта, у подземној етажи или у делу приземља или као засебни објекти на парцели.
- Подземне гараже се не урачунавају у индекс изграђености, односно заузетости.

....

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

Услови заштите суседних објеката

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

- Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти, како на сопственој тако и на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).
- Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима.

.....

- Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.
- Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.
- Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).
- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
- Пад приступне пешачке стазе, рампе гараже, уколико је у приземљу, или помоћних односно радних простора, колских приступа дворишту и дворишних платоа треба да буде оријентисан према улици, евентуално делом према зеленим површинама на парцели (врт, башта и сл.).

.....

- Нивелацијом дворишта се мора обезбедити да вода из сопственог дворишта не угрожава објекте и простор суседних парцела.

Архитектонски услови за објекте

- Подразумева се да се на једној грађевинској парцели, као најмањој просторној јединици пројектују и изводе објекти и уређује целокупна површина парцеле као јединствена функционална и обликовна целина, према концепту и условима уређења одређене зоне, блока или уличног потеза.
- Стамбени, пословни (радни) помоћни и други објекти се могу изводити према типском или нарученом пројекту, према потребама и жељама инвеститора, у складу са урбанистичким и другим условима.

.....

- Помоћни, пословни (радни) објекти односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена.

....

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

.....

- Уколико је пословни односно радни простор у приземљу стамбеног објекта, кота пода је 0,20-0,50m ; кота пода приземља слободних помоћних и пословних односно радних објеката може да буде 0,20-1,00m зависно да ли је планирана изградња подрума или не.
- Препоручује се да мин. КПП, посебно локала, буде бар за 2 висине степеника, обзиром на приметно слегање тла, а и ради евентуалних партерних радова у оквиру реконструкције улице или сопственог дворишта.
- Светла висина стамбених просторија је 2,40m - 2,70m, пословних мин. 3,00m, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност, а помоћних најмање 2,20m.

....

- Зидови треба да су по правилу од опеке или комбиновани, фасада малтерисана и бојена одговарајућом бојом (бојама), или од фасадне опеке или комбиноване обраде, равна или са упустима односно дозвољеним испустима (лође, балкони, еркери и сл.).

.....

- Главне отворе на објекту, по правилу предвидети на уличној и фасади објекта оријентисаној према сопственом дворишту (бочном или задњем).
- Отвори на објектима, на парцели који су према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 2,5m, начелно се не предвиђају.

- Изузетно, према суседу, на мањој удаљености од 2,5m, се могу предвидети већи отвори само са фиксним мат стаклом, "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор, радионице и магацини) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење сопствених просторија, чији је парапет минималне висине 1,8m од коте пода просторије, при чему такви отвори односно прозори на подрумским (сутеренским) просторијама морају бити маскирани или непровидни (фиксне жалужине, перфориране плоче, мат стакло и сл.).
- На зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу могу имати појединачне испусте али не преко 0,5m.

....

Испусти на објектима

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

Инфраструктура и уређење парцеле

- Оптимални стандард је да грађевинска парцела са стамбеним и нестамбеним објектима има приступ на улични коловоз са тврдом подлогом и прикључке на уличну водоводну мрежу, фекалну и атмосферску канализацију, гасоводну, електро и ТТ мрежу, евентуално топоводну и ТВ кабловску мрежу.
- Минимални стандард, као почетни и привремени, у зонама нове породичне градње, је прикључење на пут, водоводну, канализациону и електро мрежу.

.....

- Прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре врши се према постојећим односно планираним техничким могућностима мреже, на начин како је предвиђено урбанистичким планом и техничком документацијом, а на основу прописа, те сагласности и услова надлежног органа или предузећа.
- Сем прикључења на градску водоводну мрежу, на парцели је дозвољено копање односно бушење бунара ради обезбеђења питке или технолошке воде за потребе дозвољене делатности, према просторним, санитарно-техничким и другим могућностима односно прописима и условима.
- Уколико не постоји могућност прикључења на мрежу фекалне канализације, објекти на парцели морају бити повезани на прописну септичку јаму, удаљену по пропису од сопствених и суседних стамбених и других објеката ; исто се односи на постављање пољских клозета, ђубришта и сл. по правилу код пољопривредних домаћинстава.
- Одводњавање атмосферских вода са објеката и површина сопствене парцеле врши се кроз парцелу површински или зацевљено, прикључак у отворену или зацевљену уличну атмосферску канализацију мора бити зацевљен, део вода могу да приме слободне

односно зелене површине парцеле, зависно од њихове величине, а воде се не смеју усмеравати према суседним парцелама.

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

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

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

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

.....

Услови за оградавање грађевинске парцеле

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

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

- На угаоним парцелама, ради прегледности раскрснице, обавезно се постављају провидне оgrade у најмањој дужини двоструке дужине повлачења објекта од обе УРЛ, мерено од угла, без подзида или са подзидом висине до 0,90 од коте тротоара, или живе оgrade висине до 0,90 m.

- Простор на парцели, посебно оној где је дозвољена пољопривредна или нека друга делатност као и на парцели стамбеног комплекса породичног становања, може се преграђивати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те оgrade не могу бити више од спољних оgrade. Ограда стамбених комплекса породичног становања према интерној саобраћајници се поставља на одговарајућој удаљености од интерне саобраћајнице која дозвољава несметан колско-пешачки приступ објекту.

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

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

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

Услови за зеленило и слободне површине

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

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

Депонованье и евакуација отпада

- *Депонованье кућног смећа врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту.*
- *Евакуација се врши на градску депонију, организовано, преко за то надлежног предузећа.*
- *Уколико се ради о парцелама где је дозвољена пољопривредна производња, отпадни продукти те производње извозе се на њиве у атару или уклањају односно депонују на прописну локацију на прописани начин, а отпадни продукти са парцела на којима је дозвољена одговарајућа друга делатност, такође се евакуишу са парцеле на градску депонију или другу прописну локацију, зависно од врсте и карактера отпада.*
- *Отпад из радних (пословних) објеката, складиштиће се у контејнере на сопственој парцели, а у зависности од врсте отпада и по потреби разврставати и трајно одвозити на депоније за трајно складиштење отпада. Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера. Места за контејнере су обавезно од тврде подлоге, бетон или асфалт.*

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Предметне к.п. бр. 3847/1 и 3847/2 к.о. Рума су лоциране у границама грађевинског подручја насеља Руме, у блоку 3-4-3, намењене за површине породичног становања.

На кат. парц. 3847/1 постоје два објекта – две зграде за које није позната намена, који се уклањају – руше. Објект бр. 1 (према препис листи непокретности) бруто површине 70 m² и објект бр. 2 (према препис листи непокретности) бруто површине 37 m² и објект бр. 3 (нелегалан објект који није предмет захтева) бруто површине 51 m².

На к.п.бр. 3847/2 к.о. Рума нема евидентираних објеката.

Терен је претежно раван.

Постојећи објект - породична кућа на кп 3847/1 к.о. Рума има прикључке на саобраћајну, водоводну и електроенергетску инфраструктуру.

Положај предметних парцела омогућава двострани приступ локацији са северне из улице Вука Караџића и са јужне стране из улице Саве Шумановића.

Парцела 3847/1 к.о. Рума има постојећи саобраћајни прикључак на јавни пут из улице Вука Караџића (к.п. бр. 7252 к.о. Рума).

На електроенергетску мрежу преко постојећег трофазног бројила број 30087434, шифра мерног места 106000070235 (постојећа одобрена снага 17,25 kW) постављен на спољној фасади (огради) предметне парцеле оријентисаној ка ул. Вука Караџића.

На водоводну мрежу у ул. Вука Караџића бр. 38, постоји прикључак Ø3/4“, у категорији привредних потрошача на име П.Т.Р.ГРЕНИ РУМА, са потрошачком шифром 0033017.

Објект нема активне прикључке на канализациону, гасну и електронску комуникациону мрежу.

Улични коридори улице су комунално опремљени инфраструктуром.

Улица Вука Караџића је недавно реконструисана.

Електроенергетска мрежа је изведена надземно у ул. Вука Караџића и Саве Шумановића за потребе уличне расвете и снабдевање постојећих и будућих потрошача.

Водоводна мрежа у улици Вука Караџића је изведена од ПЕ Ø100 (близе тротоару) и ПЕ Ø250 која се пружа северном страном путног појаса улице, док је у улици Саве Шумановића изведена мрежа АЦ Ø80 која се пружа јужном страном путног појаса.

Канализациона мрежа у ул. Вука Караџића је изведена од ПВЦ Ø200 и пружа се јужном страном улице и на исту је остављен прикључак за к.п.бр. 3847/1 к.о. Рума (кућни број 38), док је у улици Саве Шумановића изведена канализациона мрежа Ø250 која се пружа северном страном путног појаса.

Телекомуникациона мрежа (ЕКМ - бакарна и оптичка мрежа) је изведена подземно у улици Вука Караџића..

Гасоводна мрежа ПЕ 40 је изведена у близини локације и могуће је прикључење пословног објекта.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Препарцелација

Урбанистичким пројектом обухваћене су к.п. бр. 3847/1 и 3847/2 к.о. Рума које су предмет детаљне урбанистичко - архитектонске разраде за потребе планиране изградње пословног објекта супермаркета.

Од постојећих катастарских парцела 3847/1 и 3847/2 к.о. Рума препарцелацијом се формира нова грађевинска парцела у површини од 1160 m². Грађевинску парцелу за изградњу неопходно је формирати пре прибављања употребне дозволе.

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

Објекти за уклањање

На предметној кат. парц. 3847/1 постоје два објекта – две зграде за које није позната намена, који се уклањају – руше. Објекат бр. 1 (према препис листи непокретности) бруто површине 70 m² и објекат бр. 2 (према препис листи непокретности) бруто површине 37 m² и објекат бр. 3 (нелегалан објекат који није предмет захтева) бруто површине 51 m².

Трајно се демонтира и одјављује постојеће трофазно бројило број 30087434, шифра мерног места 106000070235 (постојећа одобрена снага 17,25 kW), јер постојећа снага не задовољава капацитете пословног објекта. Постојећи 1 kV кабловски прикључни вод, који из КПК ЕВ-1П напаја постојећи ПОММ-1, потребно је трајно развезати са НН Мреже, а све према условима надлежног предузећа.

Такође, уклања се (гаси се) постојећи водомерни прикључак пречника 3/4“ (шифра потрошача 0033017) који је постојећем објекту обезбеђивао санитарну воду из водоводне мреже из улице Вука Караџића, јер се планира нови водомерни шахт уз улицу Саве Шумановића, а све према условима надлежног предузећа .

Намена парцеле - Површине породичног становања

На парцелама породичног становања дозвољено је увођење различитих радних односно пословних делатности, првенствено за опслуживање становника и примерених становању, тј. могуће је дозволити чисто пословне објекте чија пословна делатност не утиче негативно на функцију становања. Дозвољене делатности су поред осталих и из области: трговине (мешовите или уникатне робе).

Планирана изградња: Нови слободностојећи објекат

Намена објекта: Пословни објекат - супермаркет

Спратност објекта: П+0, макс. висине до 5,15 m

Димензије објекта: 36,6 m x 15,0 m

Просторна организација на парцели

Пословни објекат - супермаркет се лоцира на кп бр. 3847/1 и 3847/2 к.о. Рума, укупна површина парцела је 1160 m².

Терен на коме се гради објекат претежно је раван.

Објекат је постављен на удаљењу од 12,5 m од регулационе линије ка улици Вука Караџића (к.п. 7252 К.О. Рума). Од регулационе линије ка улици Саве Шумановића (к.п. 3824/1 К.О. Рума) објекат је удаљен 11,8 m. Од суседне међе на западној страни са к.п. 3848/1 и к.п. 3848/2 К.О. Рума објекат је минимално удаљен 1,0 m, а од суседне међе на источној страни са к.п. 3845, к.п. 3846/1 и к.п. 3846/2 К.О. Рума минимално удаљење објекта је 3,0 m.

Сам објекат је правоугаоног облика тако да су димензије основе у његовом највећем делу 36,6 m x 15,0 m и лоциран је као слободностојећи објекат на парцели.

Објекат се састоји из продајног простора и просторије за приручно одлагање робе (магацин), гардеробера и тоалета за запослене.

Колски приступ за потрошаче и доставу робе је одвојен.

Паркирање се обезбеђује у оквиру сопствене парцеле, са северне стране објекта из улице Вука Караџића. Предвиђено је укупно 7 паркинг места, од којих је једно предвиђено за паркирање инвалида.

Са јужне стране објекта из улице Саве Шумановића је приступ за доставно возило (комби). Уз сам приступни пут доставног возила је простор за контејнере, где је и економски улаз у објекат.

Пословном објекту се пешачки приступа преко колских прикључака, а уз објекат је и пешачка стаза која омогућава везу објекта са обе улице.

Атмосферска вода са поплочаних и асфалтираних површина око објекта се падовима одводи ка зеленим површинама на парцели.

Планирана је инсталација унутрашње хидрантске мреже. Број и положај јединица хидрантске мреже утврдиће се хидротехничким пројектом у складу са Елаборатом о заштити од пожара.

Регулација

Грађевинске линије пословног објекта за трговину су дефинисане према улицама и према суседним парцелама.

Објекат је постављен на удаљењу од 12,5 m од регулационе линије ка улици Вука Караџића (к.п. 7252 К.О. Рума). Од регулационе линије ка улици Саве Шумановића (к.п. 3824/1 К.О. Рума) објекат је удаљен 11,8 m. Од суседне међе на западној страни са к.п. 3848/1 и к.п. 3848/2 К.О. Рума објекат је минимално удаљен 1,0 m, а од суседне међе на источној страни са к.п. 3845, к.п. 3846/1 и к.п. 3846/2 К.О. Рума минимално удаљење објекта је 3,0 m.

Светла висина у пословном објекту је минимум 3,7 m од коте приземља објекта.

Хоризонтална регулација саобраћајних и других партерних површина инфраструктуре и грађевинске линије су приказане у графичком прилогу - Лист 4 - Саобраћај и регулационо-нивелационо решење.

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

Нивелација

Терен на коме се гради објекат претежно је раван.

Правилно пројектованим нагибима саобраћајних и манипулативних површина, кишне воде се одводе ка зеленим површинама.

Атмосферске воде не смеју се усмеравати према суседним парцелама и суседним објектима.

Објекат је приземни, спратности П+0, максималне висине 5,35 m рачунајући од нулте коте терена испред улаза у објекат.

Испред улаза је планирана надстрешница, а кров објекта је једноводан.

Усвојена нулта кота терена око објекта је 111,45 mNV што преставља тачку пресека линије терена и вертикалне осе објекта. Кота пода приземља је +0.05м у односу на нулту коту терена око објекта.

Приступ локацији

Колско-пешачки приступ за потрошаче и доставу робе су одвојени.

Кота интерне саобраћајнице за приступ потрошача на регулацији се уклапа према изведеној нивелети тротоара и бициклистичке стазе, не реметећи профил улице. Ширина интерне саобраћајнице за потрошаче је 5,4 m са обостраним управним паркирањем.

Кота интерне саобраћајнице за доставно возило на регулацији се уклапа у постојеће стање тротоара у уличном коридору. Ширина интерне саобраћајнице доставног возила је 3,5 m.

Колски приступ за потрошаче се остварује из улице Вука Караџића преко постојећег реконструисаног саобраћајног прикључка ширине 4,0 m (постојећа ширина прикључка је 3,0 m). Саобраћајни прикључак се уклопа према нивелети реконструисане улице Вука Караџића и користи као јединствен улаз-излаз са парцеле. Прикључак се не изводи преко тротоара и бициклистичке стазе које имају предност у односу на прикључак.

Саобраћајни прикључак за доставна возила је из улице Саве Шумановића, ширине 3,5 m уклопљен у нивелету улице планиран као јединствени улаз-излаз који није толико фреквентан. Обавезан је приступ доставног возила ходом уназад.

Саобраћајне прикључке уклопити у постојећу коту коловоза, односно не сме се нарушити континуитет попречног профила јавног пута.

Коловозну конструкцију прикључака и интерне саобраћајнице доставног возила димензионисати на носивост меродавног возила – ватрогасно возило (KB2). Коловозну конструкцију на паркингу димензионисати по оптерећењу за путничко возило.

Приступна стаза уз објекат је ширине 0,8 m, која омогућава везу објекта са обе улице.

Приступ пословном објекту је омогућен и особама са инвалидитетом 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 ("Службени гласник РС", бр. 22/2015).

Паркирање возила

Паркирање се обезбеђује у оквиру сопствене парцеле, са северне стране објекта из улице Вука Караџића. Предвиђено је укупно 7 паркинг места, од којих је једно предвиђено за паркирање инвалида.

Потребан број паркинг места за пословни објекат је одређен према 1 ПМ на 70m² корисне површине пословног објекта.

Паркинг места за потрошаче је обострано управно паркирање димензија 5,0 x 2,5 m са ходом уназад.

Облога паркинг простора може бити иста или различита од интерене саобраћајнице, обавезно тврде подлоге.

Инфраструктура

Пословни објекат се прикључује на улични систем електроинсталација, електронских комуникација, водовода, канализације и гаса. Целокупну инсталациону мрежу на објекту извести у складу са прописима, правилима струке и локацијским условима.

Прикључци на инфраструктуру су дефинисани на следећи начин:

- ка улици Саве Шумановића објекат се прикључује на мрежу гасовода, канализације и водовода (санитарни и хидрантски прикључак док се постојећи санитарни прикључак ка улици Вука Караџића укида)

- ка улици Вука Караџића објект се прикључује на телекомуникациону и електро мрежу.

Нови разводни орман електроинсталација са повећаним капацитетом се планира на истом месту где се налазио и постојећи, на јавној површини у ул. Вука Караџића.

Потребан је нови водомерни шахт из улице Саве Шумановића. У водомерном шахту планирано је постављање цеви пречника Ø25 за санитарну потрошњу пословног простора и цеви пречника Ø80 за противпожарну заштиту.

Прикључак на канализациону мрежу Ø160 биће изведен на канализациону мрежу у ул. Саве Шумановића.

Гасни прикључак биће изведен на дистрибутивни гасовод ПЕ 40 довођењем гаса у ул. Саве Шумановића.

Прикључак електронских комуникација биће изведен преко МО кабловског окна уз регулацију улице Вука Караџића.

Услови за енергетску ефикасност објекта

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

Енергетски ефикасно грејање мора бити предвиђено за цео продајни простор оптималном температуром од 21°С.

Предвидети оптималне начине за грејање и хлађење простора.

Грејање објекта

Грејање пословног објекта је предвиђено путем гаса.

Остали услови

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

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

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

Поред напред наведених услова важе и сви остали елементи за уређење и изградњу утврђени Планом генералне регулације насеља Рума за објекте пословања на парцелама породичног становања, а приликом разраде пројектно-техничке документације.

6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Грађевинска парцела (к.п. бр. 3847/1 и 3847/2 к.о. Рума)		1160,00 m ²
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ	Укупна бруто површина	547,17 m ²
	Укупна нето површина	512,85 m ²
Површина под објектом		547,17 m ²
Површине под тврдим застором - саобраћајне површине (саобраћајно манипулативне површине, паркинг места, пешачке стазе)		242,64 m ²
Зелене површине		370,19 m ²
Индекс изграђености парцеле		0,47
Индекс заузетости грађ. парцеле		47,17%
Проценат саобраћајних површина		20,92%
Проценат зелених површина		31,91%
Број паркинг места за потрошаче		7 ПМ

7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Партерне и зелене површине

Све неангазоване површине, односно површине које нису под тврдим застором, уредити се као зелене површине.

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

Ограде

Ограда око парцеле према према суседним парцелама се задржава у постојећем стању и максималне висине је 2,00 m. Ограда према улици Вука Караџића и Саве Шумановића није планирана, али је могуће додатно је планирати под условом да је транспарентна и не виша од 1,6 m.

Депоноване и евакуација отпадака

Депоноване смећа вршиће се у одговарајуће посуде, контејнере за комунални отпад, пет амбалажи и папир који су позиционирани на парцели у близини економског улаза у објекат са јужне стране.

Подлога на којој се постављају контејнери је тврда, позиционирана уз приступни пут доставног возила.

Евакуација се је планирана преко надлежног комуналног предузећа.

За отпад који није комунални отпад, а настаје у пословном објекту примењују се други закони и прописи, зависно од врсте отпада.

8. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Саобраћајна инфраструктура

Прикључење на јавну путну мрежу

Прикључење на јавни пут се изводи према прибављеним условима надлежног предузећа ЈП Урбанизам и изградња Рума, Сектор за изградњу.

Из ул. Вука Караџића (кп 7252 КО Рума) предвиђен је колски приступ ширине до 4,0m за улаз-излаз, а због ранга саобраћајнице ул. Вука Караџића колски улаз је са забраном левих скретања на исти, а дозвољена су десна скретања са колског улаза. Нису

предвиђени радијуси скретања већ проширење прикључка на лепезу у контакту са коловозом улице за правилно скретање путничког возила, као и на осталим изведеним прикључцима у улици Вука Караџића након реконструкције улице.

Из ул. Саве Шумановића (кп 3824/1 КО Рума) предвиђен је колски приступ ширине до 3,5м са радујусом кривине од 3,5м и 5,0м. Радијус кривине од 3,5м је пројектован као мањи због постојеће бандере, али са обавезним ходом уназад доставног возила којим је могуће маневрисати за приступ из супротне траке коловоза, док је радијус кривине од 5,0м пројектован за скретање возила директно у траку коловоза уз прикључак.

Предметни прикључци се изводе у складу са прибављеним положајем инсталација издатих од комуналних предузећа и надлежних организација за управљање инсталацијама и податке о планираним инсталацијама постављени поред и испод предметног пута,

Пројектом прикључака мора бити решено одводњавање и уклопљено у постојећи систем одводњавања

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

Комунална инфраструктура

Водоводна мрежа

Прикључење на водоводну мрежу изводи се према прибављеним условима од ЈП „Водовод“ Рума.

Прикључење на водоводну мрежу Ø80 изводи се новим водомерним шахтом на улици Саве Шумановића где се водоводна мрежа АЦ Ø80 пружа јужном страном путног појаса.

У водомерном шахту планирано је постављање цеви пречника Ø25 за санитарну потрошњу пословног простора и цеви пречника Ø80 за противпожарну заштиту.

Нови прикључак изводи се одговарајућих димензија на постојећу водоводну мрежу, а прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектовати управно на уличну цев.

Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, минималног светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему, за Ø80 дим.1,50х2,50м. Шахт сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5м.

Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.

Код извођења прикључка на водоводну мрежу, све земљане радове изводити са подбушивањем, а након завршених радова, обавезно је враћање терена у првобитно стање о сопственом трошку.

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

На местима укрштања водоводне мреже са саобраћајницама, односно на местима где цевовод пролази испод коловоза приступних саобраћајница, обезбеђује се неопходна заштита од механичког оштећења.

Фекална канализација

Прикључење на фекалну канализациону мрежу изводи се према прибављеним условима од ЈП „Водовод“ Рума,

Одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из планираног пословног изводи се зацевљеном мрежом ПВЦ Ø160 прикључењем на најближи шахт фекалне канализације Ø250 у улици Саве Шумановића која се пружа северном страном путног појаса.

За евентуалне, технолошке отпадне воде, предвидети сепаратни систем пречишћавања, до прописаног квалитета за упуштање у месну канализацију у складу важећих одлука и правилника из обе области (Одлука о одвођењу и пречишћавању отпадних вода („Сл.лист општина Срема“, бр. 36/2018).

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

Електроенергетска мрежа

Прикључење на електроенергетску мрежу изводи се према прибављеним условима од ЕДС, Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Огранак Електродистрибуција Рума Огранак, а сам објекат треба да испуни 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:	51,75 kW
Фактор снаге:	изнад 0,95
Опис простора и положаја мерног места:	Нов орман мерног места ПОММ-4 за полуиндиректно мерење на слободностојећем армирано-бетонском постољу САБП-600, на јавној површини, поред постојеће МБТС 20/0,4 kV „НОВО НАСЕЉЕ“, Рума

Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона: Као заштиту од индиректног напона додиром применити заштиту аутоматским искључењем напајања према ТН-Ц-С разводном систему (нуловање) уз обавезну примену темељног уземљивача. Комплетну унутрашњу инсталацију извести са посебним заштитним (ПЕ) проводником, који треба повезати на главно изједначавање потенцијала (према Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона, Службени лист СФРЈ 53/88 и SRPS IEC 60364-4-41). Као заштитни уређај применити заштитни уређај прекомерне струје (осигураче) који морају обезбедити искључење напајања у случају чвара за мање од 0.4 секунде. Ако то није могуће обезбедити мора се применити заштита помоћу заштитног урађаја деференцијалне струје (заштитна струјна склопка).

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. Објекат странке треба да је на прописној удаљености од електроенергетских објеката (ЕЕО).

Од мерно разводног ормана ПОММ-4 до разводне табле у објекту потрошача положити 1 kV кабловски вод одговарајућег типа и пресека 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).

Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима. У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.

Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја у скућају квара, неопходно је да као алтернативно напајање обезбеди могућност агрегатског напајања своје опреме, под условом да се, претходном обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

2. Технички опис прикључка

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

Место везивања прикључка на систем: НН сабирнице у НН блоку постојеће МБТС 20/0,4 kV „НОВО НАСЕЉЕ“, Рума

ТС: МБТС 20/0,4 kV „НОВО НАСЕЉЕ“, Рума (пре укључења проверити)

Извод: Први слободан НН извод у првом НН блоку-до улазних врата у МБТС 20/0,4 kV „НОВО НАСЕЉЕ“, Рума (пре укључења проверити)

Опис прикључка до мерног места: Напајање ормана мерног места ПОММ-4 биће са НН сабирница у МТБС 20/0,4 kV „НОВО НАСЕЉЕ“ од којих ће полаже нов 1 kV кабловски вод типа РР00-А 4x95mm² до новог слободностојећег армирано-бетонског постоља САБП-600 на којем ће се налазити нови орман мерног места типа ПОММ-4 за смештај полуиндиректне мерне групе. За заштиту кабла од кратког споја, на почетку извода у ТС, поставити НВ осигураче са топлјивим уметком номиналне струје 80А.

Опис мерног места: Мерно разводни орман за полуиндиректно мерење изведен као ПОММ-4 (са 4 изолациона модула), у којки се монтирају струјни мерни трансформатори преносног односа 75/5 А/А, мерно-прикључна кутија (МПК-13) са три једнополна аутоматска прекидача типа Б, називне струје до 6А, у заштитном провидном кућишту од плексигласа са могућношћу пломбирања, бакарне шине на потпорним изолаторима на које се везују прикључни каблови и одлазни каблови потрошача (мерна струја), нова полуиндиректна мерна група 5А, 3x230/400V са ГМС/ГПРС модулом за даљинско читавање за мерење 15-минутне максималне активне снаге и активне енергије класе 1 и мерење реактивне енергије класе 2 или 3. Орман мерног места се поставља на јавној површини поред МТБС 20/0,4 kV „НОВО НАСЕЉЕ“, Рума.

Мерни уређај: Трофазно бројило активне и реактивне енергије за полуиндиректно прикључење - полуиндиректна мерна група, опремљено целуларним LTE комуникационим модемом у складу са документом „Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја“ важећом верзијом.

Преносни однос струјних трансформатора за мерење до оптерећања од 51,75 (kW) мора да буде 75/5 А/А, при чему морају да задовоље прописану термичку и динамичку струју. Класа тачностимernih трансформатора за мерење количине енергије на једној мерној групи може да буде најмање класе 0,5.

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

Заштитни уређаји: За заштиту кабла од кратког споја, на почетку извода у ТС, поставити НВ осигураче са топлјивим уметком номиналне струје 80А.

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s;
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5 s;

Услови испоруке и квалитет електричне енергије на месту прикључења су у складу са Законом о енергетици, Уредбом о условима испоруке и снабдевања електричном енергијом, Правилима о раду дистрибутивног система и другим техничким прописима.

Услови имају важност 12 месеци и користе се искључиво у сврху израде Урбанистичког пројекта и у друге сврхе се не могу користити.

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

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

Гасоводна мрежа

Прикључење на гасоводну мрежу изводи се према прибављеним условима од ЈП „ГАС-РУМА“ из Руме. Гасоводна мрежа није изведена у улици Саве Шумановића са које је планиран гасни прикључак, али је могуће извршити продужетак мреже ПЕ 40 изведене у близини локације. Прибављени су технички услови за типски гасни прикључак (ТГП) величине мерача Г-6 (до 10m³/h) и унутрашњу гасну инсталацију (УГИ).

ТГП:

Прикључење извршити на уличну гасну мрежу $1\text{bar} < p \leq 4\text{bar}$ изграђену од полиетиленских цеви високе густине (HDPE) за гасоводе пречника 40mm прикључним водом пречника 25mm, према скици услова.

Код пројектовања и извођења објекта за који су издати услови важе технички услови из Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар ("Сл. гласник РС", бр. 86/2015) из којег се наводи:

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода $MOP \leq 4\text{bar}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

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

УГИ:

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

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

• Цевоводна инсталација

- гас се до гасних трошила води цевоводном инсталацијом - подземно и/или надземно, на један од следећих начина: по фасади, под плафоном просторија, по тавану, по зиду стамбених просторија мин 0,5m од пода. Подземни део УГИ, ако постоји, полаже се на дубину 0,8m и не сме се затрпавати чврстим материјалима да се не би оштетио, већ се затрпавање изводи растреситом земљом уз лагано набијање, или се затрпава слојем песка. На 0,4 m од горње ивице цеви поставља се упозоравајућа трака са натписом „ОПАСНОСТ-ГАС". Инсталација не сме бити изложена механичком оптерећењу, топлотном напрезању или дејству хемијских супстанци.

- унутрашњи гасовод мора да буде изграђен на начин којим се обезбеђује да мало аксијално померање кућног гасног прикључка, тј. спољашњег дворишног гасовода не утиче на механичко оштећење унутрашњег гасовода или на његову пропусност.

- гасна инсталација се увек поставља изнад водоводних цеви и то хоризонтално и вертикално у односу на зидове и плафоне и она не може бити причвршћена за друге инсталације, нити сме бити ослонац за друге инсталације и за сврхе за које није намењена

- гасовод се води са минималним падом 0,3% према потрошачима.

- сва опрема која се уграђује и материјал који се користи морају поседовати одговарајуће атесте произвођача и бити предвиђени за природни гас.

- за спољњи и унутрашњи надземни део инсталације који се обавезно води видно користе се челичне цеви. Стандарди који важе за челичне цеви су SRPS EN 10220, SRPS C.B5.221, SRPS C.B5.225, SRPS C.B5.021, SRPS C.B5.023. За подземни гасовод се користе цеви од ПЕ SDR 11 по SRPS G.C6.601, SRPS G.C6.661 и одговарајући прелазни комади по SRPS M.E3.509 или челичне цеви заштићене од корозије по DIN 30762.

- челичне цеви се спајају заваривањем. Квалитет заварених спојева мора да је најмање II класе према SRPS C.T3.010. Оспособљеност за обављање ових послова испитује се према SRPS EN-287-1.

- цеви од ПЕ спајају се према SRPS M.E3.507.

- фазонски комади морају бити истог квалитета као цеви.

- код цевних затварача и спојница користе се навојни спојеви према SRPS M.B0.057. За заптивање навојних спојева користе се средства за заптивање која временом не отврдњавају и која су постојана на гас и кондензат (тефлон и сл.). Цевни затварачи (кугласте славине) морају одговарати по SRPS M.C5.035.

- испред сваког гасног трошила и контролног мерача поставља се гасна славина са непропусним затварачем (чепом) који се скида тек приликом монтаже гасног трошила.

- ваздушно вођене цеви морају бити фиксирани држачима. Максимални размак између два држача је ограничен. Инсталација се не може ослањати на димњак.

- покривна боја је стандардно жута или по жељи инвеститора. У случају да постоји још нека цевоводна инсталација (централно грејање) гасне цеви се из упозоравајућих разлога означавају налепницама са натписом „Гас“ или прстеновима жуте боје.

- цевна инсталација мора бити удаљена мин 0,2m од могућег извора електричне варнице (прекидач, утичница итд.), не сме се користити као заштитно или радно уземљење

- прикључна славина гасног апарата мора бити у хоризонталном положају или вертикалном окренута надоле.

• Прикључни водови гасних апарата

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

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

• Гасна трошила

- гасни апарати посебне израде, особина и величине а неиспитани код произвођача испитују се на месту уградње.

- гасни апарати се не постављају у:

- заједничке ходнике, пролазе и степеништа осим у стамбене зграде ниже од два спрата,
- у просторије у којима се налазе лако запаљиве материје у опасним количинама (осим ако су обезбеђене посебне мере заштите од пожара),
- у просторије у којима се налазе експлозивне материје (осим посебних апарата типа Ц)

- гасни апарати се постављају, користе замо за предвиђену намену и одржавају према упутству произвођача. Морају имати атест о квалитету.

- при називној топлотној снази гасног апарата температура на површини околних запаљивих материјала не сме бити виша од 85°C. Ако се површина носивих елемената (зидова, плафона, пода...) загреје на 50°C и више морају се применити одређене заштитне мере.

• Испитивање гасне инсталације - Инсталација за радни притисак до 100 mbar

- мерни инструмент за мерење притиска мора бити такве тачности да се може прочитати пад притиска од 0,1bar, а испитивања се врше ваздухом или неким инертним гасом. Испитивање не може да се врши кисеоником.

- претходно испитивање врши се при испитном притиску од 1 bar а притисак не сме да се смањи за време од најмање 10мин.

- главно испитивање врши се према испитном притиску од 110mbar. Након изједначавања температуре, испитни притисак не сме да се смањи за време од најмање 10мин.

- подземни спољни гасовод се испитује према одговарајућим прописима за ову врсту гасних инсталација.

- прирубнички и навојни спојеви се испитују пенушавим средством.

- испитивању се саставља записник са свим неопходним подацима, параметрима испитивања и потписима учесника.

Телекомуникациона мрежа

Прикључење на телекомуникациону мрежу изводи се према прибављеним условима од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ А.Д. БЕОГРАД, Служба за

планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица. Дата је оријентациона ситуација постојећих објеката ЕКМ (електронске комуникационе мреже) на јавној површини: подземне бакарне дистрибутивне и разводне оптичке каблове, који се налазе на истој траси. На графичком прилогу услова је обележена и тачка прикључења на мрежу електронских комуникација (оптичка мрежа).

Прикључење објекта на ТК мрежу извешће се подземно подземним разводом на оптичку мрежу.

Прибављеним условима дефинисани су општи услови и поступци уколико дође до промене пројекта, измештање траса ЕК објекта, евентуалног оштећења и слично.

Пре почетка било каквих грађевинских радова потребно је у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ извршити трасирање и обележавање трасе постојећих каблова помоћу инструмената трагача каблова како би се дефинисали тачан положај и дубина телекомуникационих каблова уколико су угрожени; (*контакт особа у условима*)

Уколико настану промене које се односе на ситуацију тресе - локацију предметног објекта, подносилац захтева је у обавези да затражи измену услова.

Услови за прикључење:

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

У графичком прологу услова је оријентационо уцртано кабловско окно и позиција цеви. 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 инутрашње инсталације.

Изградња унутрашњих инсталација и опремање приступног простора је обавеза инвеститора. Инсталације треба радити ТК DSL инсталационим кабловима категорије II, а препорука је да се предвиди класично структурно каблирање објекта, (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 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 оптичним кабловима са мономодним влакнима, са омотачем од *LSHF* материјала, по G.657A стандарду. Предвидети резерве кабла (у капацитету и дужини) за случај потребе за накнадним интервенцијама, као и резерву у главној просторији.

Планирати полагање инсталационих каблова у цеви у зиду или у техничке канале, уколико су пројектом објекта предвиђени. Поред инсталационих каблова планирати и резервну цев у зиду (за FTTH-решење оптичке приступне мреже-x-PON) мањег пречника, када је ближе кориснику, за хоризонтални развод (Ø16mm), док за вертикални успонски вод у објекту треба положити резервну инсталациону цев већег пречника (Ø32mm). На спрату, на месту укрштања резервних вертикалних и хоризонталних цеви, предвидети разводну кутију потребне величине због лакше манипулације кабловима.

Планиране тресе комуналних инсталација морају бити постављене на прописном 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.

Прибављени услови за урбанистички пројекат се односе само на израду ТК инсталације, ТК концентрације и приводне ТК канализације на парцели. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије предузећа. Прикључење објекта на телекомуникациону мрежу изводиће се по поднетом захтеву и Комисијском записнику квалитетног и техничког пријема.

Препорука је да се пре израде пројекта ЕКМ (електронске комуникационе мреже) предметног објекта у сарадњи са надлежном службом дефинише структура ЕКМ у објекту и начин прикључења у складу са важећим прописима. *(контакт особа дата у условима)*

Депоноване отпада

Према прибављеним условима од ЈП „Комуналац“ Рума, комунално предузеће је у могућности да организовано износи комунални отпад са наведене локације, а потребно је:

- предвиди простор за смештај довољног броја контејнера од 1,1 m³ или алтернативно од 5 m³, у близини излаза на локалну саобраћајницу.

- капацитет контејнера треба да буде такав да задовољи динамику од максимално два пражњења недељно.

- подови простора за смештај контејнера треба да буду од материјала који се лако чисти, пере и дезинфикује и да су ограђени са три стране (једне шире и две уже) зидом висине 1,5 m, а од отворене стране простора под пута до локалне саобраћајнице треба да буде изграђен од тврде подлоге, бетонiran или асфалтиран за извожење контејнера, без денивелације.

Обзиром на намену објекта, могу се очекивати озбиљне количине амбалажног отпада, самим тим препоручује се инвеститору да предвиди посебан простор за смештај једног контејнера од 5 m³ за отпадни амбалажни папир и један контејнер од 5 m³ за отпадну ПЕТ амбалажу, што би оптимизовало број контејнера за остали комунални отпад, као и број пражњења.

9. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Предметна парцела се налазе у зони са степеном сеизмичности од 8°MCS, те је потребно приликом израде пројектно техничке документације објекта придржавати се Правилника за грађевинске конструкције.

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

Елиминисање ових негативних дејстава или свођење на мин утицаје постиже се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању, изградњи грађевински конструкција, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, и опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објекта на појединачним локацијама како би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитарским возилима и противпожарна, хидрантска мрежа и др.)

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

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

Заступљено зеленило такође представља вид мере заштите човекове околине.

Заштита земљишта и вода

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

За спречавање загађења подземних вода условљава се да свака изградња објеката не сме бити планирана без могућности прикључења на канализациону инфраструктуру.

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

Заштита ваздуха

Обзиром на положај, карактер и садржај локације не очекују се штетне еманације. Заступљеност зеленила такође доприноси смањењу штетних утицаја. Избегавати примену инвазивних биљних врста, а приликом уређења зелених површина одстранити присутне самоникле јединке инвазивних врста.

Услови заштите од пожара, елементарних непогода и други услови заштите

Заштита од пожара и експлозија

Заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености, коришћењем незапаљивих материјала за изградњу, прописно пројектованом противпожарном хидрантском мрежом као и обавезно обезбеђење приступа свим објектима, а све у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. Гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. Гласник РС", бр. 3/2018).

Према условима МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превантивну заштиту Сремска Митровица, 07.29 Број 217-1810/26 од 13.03.2026.год., услови се издају пре израде планских докумената, а Урбанистички пројекат није плански већ правни акт. Потребно прибавити услове МУП-а у поступку добијања Локацијских услова.

Планирана је унутрашња хидрантска мрежа, у складу са хидрауличним прорачуном а на основу Елабората заштите од пожара.

Све инсталације и уређаји у пословном објекту за потребе заштите од пожара морају се одржавати у исправном и функционалном стању.

Заштита од киша и поплава

Заштита од површинских вода обезбеђује се одговарајућим пројектовањем и извођењем саобраћајних и других партерних површина и одвођењем вода ка зеленим површинама, као и прописним извођењем хидро-техничке изолације објекта.

Заштита од површинских вода обезбеђује се одвођењем вода у уличну атмосферску канализацију. Воду са кровова објеката правилно димензионисаним и олучњацима спровести до атмосферске канализације и зелених површина.

Услови заштите од удара грома

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

Заштита од буке и вибрација

Обзиром на карактер и садржај локације као и положај пословног објекта, не очекују се повећани ниво буке, нити вибрације. Дозвољени ниво буке не сме да прелази вредности предвиђене одговарајућим прописима, према Закону о заштити од буке у животној средини ("Сл. гласник РС", бр. 96/2021) и Правилнику о дозвољеном нивоу буке у животној средини ("Сл. Гласник СРС", бр. 54/92).

Заштита од земљотреса

У погледу сеизмичких услова пројектовање и изградња објекта мора бити у складу са Правилником за грађевинске конструкције ("Сл. гласник РС", бр. 89/2019, 52/2020 и 122/2020).

Заштита од ветра, снега, леда и града

Пројектовати и изводити објекат отпоран на ове утицаје, посебно применом одговарајуће конструкције и адекватних, грађевинских материјала.

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

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Према прибављеним условима Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на предметном подручју се не налазе локалитети са археолошким садржајем, стога се утврђују општи услови и мере заштите. Приликом извођења земљаних радова на изградњи објекта или инфраструктурних садржаја обавезан је повремен археолошки надзор.

Приликом извођења земљаних радова на изградњи објекта или инфраструктурних садржаја неопходно је применити опште услове и мере заштите:

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

12. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Планирани објекат је слободностојећи пословни објекат - супермаркет, лоциран на к.п.бр. 3847/1 и 3847/2 к.о. Рума, укупна површине парцеле 1160 м².

Намена:	Пословни објекат - супермаркет
Категорија објекта:	„ В “
Класификациони број:	123002
Димензије:	36,6 m x 15,0 m
Спратност:	П+0
Садржај објекта:	продајни простор и просторије за приручно одлагање робе (магацин), гардеробера и тоалета за запослене (према ИДР-у)
Бруто површина објекта:	547,17 m ² (према ИДР-у)
Нето површина објекта:	512,85 m ² (према ИДР-у)

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

Намена:

На кат. парц. 3847/1 и 3847/2 К.О. Рума планирана је изградња пословног објекта - супермаркета, спратности П+0. На предметној кат. парц. 3847/1 постоје два објекта – две зграде за које није позната намена, који се уклањају – руше. Објекат бр. 1 (према препис листи непокретности) бруто површине 70 м² и објекат бр. 2 (према препис листи непокретности) бруто површине 37 м² и објекат бр. 2 (нелегалан објекат који није предмет захтева) бруто површине 51 м².

Ситуациона поставка објекта на парцели:

Објекат је постављен на удаљењу од 12.5 м од регулационе линије ка улици Вука Караџића (к.п. 7252 К.О. Рума). Од регулационе линије ка улици Саве Шумановића (к.п. 3824/1 К.О. Рума) објекат је удаљен 11.8 м. Од суседне међе на западној страни са к.п. 3848/1 и к.п. 3848/2 К.О. Рума објекат је минимално удаљен 1.0 м, а од суседне међе на источној страни са к.п. 3845, к.п. 3846/1 и к.п. 3846/2 К.О. Рума минимално удаљење објекта је 3.0 м. Сам објекат је правоугаоног облика тако да су димензија основе у његовом највећем делу 36.6 м x 15.0 м и лоциран је као слободностојећи објекат на парцели.

Терен на коме се гради објекат претежно је раван. На основу расположивих података, као и на основу визуелног прегледа, може се закључити да на терену нема деформација и појава које би указале да је нестабилан.

Паркирање се обезбеђује у оквиру сопствене парцеле. Предвиђено је укупно 7 паркинг места, од којих је једно предвиђено за паркирање инвалида.

Атмосферска вода са поплочаних и асфалтираних површина око објекта се падовима одводи ка зеленим површинама на парцели.

Опис објекта:

У графичком делу пројекта дате су основе, пресеци и изгледи планираног објекта. Кота готовог пода објекта у односу на прилазни терен износи 0.05м.

Планирани објекат је спратности П+0, а његова спољашња висина у делу највишег кровног надзидка објекта износи 5.35 м од коте готовог пода.

Објекат се налазе у другој климатској зони и 8. зони сеизмичности.

Објекат се фундира на тракастим темељима. Дубину фундирања објекта потребно је прилагодити терену на лицу места и фундирати на чврстом тлу.

Конструкција објекта се изводи од челичних и АБ елемената.

Фасадни зидови израђују се делом од термо блока са "демит" фасадом.

Унутрашње преграде изводе се од термо блока дебљине 12цм.

Кров објекта је једноводан, нагиба 2%, а кровни покривач објекта се изводи од хидроизолационе кровне мембране.

Подови су покривени керамиком.

Објекат садржи потребне слојеве термо и хидро изолације.

Унутрашњи простор пословног дела објекта добија природно светло путем стакленог портала, а целокупна столарија се израђује од АЛУ профила.

Објекат се прикључује на улични систем електроинсталација, водовода, телекомуникације и гаса. Канализациони систем објекта се прикључује на канализациону мрежу.

ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Објекат се изводи као јединствена целина и нема фазности градње.

13. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

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

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

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

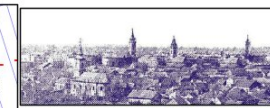
Урбанистички пројекат је израђен у дигиталном облику и 3 (три) истоветна аналогна примерка, а састоји се од текстуалног и графичког дела, Идејног решења и документације. Један примерак се уручује инвеститору, један задржава Општинска управа приликом потврђивања пројекта, док један примерак остаје у архиви ЈП урбанизам и изградња Рума, као израђивача урбанистичког пројекта.

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

IV

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

ПРИКАЗ ШИРЕ ЛОКАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ОБХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
- БРОЈ ПРОСТОРНЕ ЈЕДИНИЦЕ/ЛОКА
- КАТАСТАРСКЕ ГРАДЕТЕ
- НАМЕНА ПОВРШИНА
- ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА
- ГРАНИЦА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ
- ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ
- ЈАВНЕ СЛУЖБЕ
- ПАРКОВИ И ОБЈЕКТИ
- УРЕЂАЊА И АДМИНИСТРАЦИЈА
- ОБЈЕКТИ КУЛТУРЕ
- ЗДРАВСТВО
- СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА
- ЗОНЕ СТАНОВАЊА
- ПОРОДИЧНО
- ВИШЕПОРОДИЧНО
- МЕШОВИТО
- СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ
- РАДНЕ ЗОНЕ
- РАДНЕ ЗОНЕ
- ПОСТОВОЈНЕ МАШИЧЕ ОБЈЕКТИ
- ПОСРТИТЕ ДЕПОНИСТИ
- ЗОНЕ СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ И ЗЕЛЕНИЧО
- ПАРКОВИ И РЕКРЕАЦИЈА
- ПАРКОВИ И РЕКРЕАЦИЈА
- СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
- СПОРТ, РЕКРЕАЦИЈА И ЗЕЛЕНИЧО
- ОБЈЕКТИ ДРУГИХ НАМЕНА
- УРЕЂАЊЕ ЗЕЛЕНИЧО
- ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЧО
- ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ
- ВЕРОЈИ ОБЈЕКТИ
- ЗОНА КУЛА ЗА СТОРОМ
- ЗОНА ТУРИСТИЧКИХ ОБЈЕКТА
- ЗОНА МАЊИХ МОСТАЛНИХ ОБЈЕКТА
- ЗОНА СТОРОМ У ПОЈАСУ
- КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ САДРЖАЈИ
- УРЕЂАЊЕ
- НАМЕНА
- РЕЗЕРВОАРИ ВОДЕ (УП ВОДОВОД)
- УРЕЂАЊЕ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА
- ВАТРОГАСНА СЛУЖБА
- ТРАНСФОРМАЦИЈЕ И РАЗВОЈНА ПОСТРОЈЕЊА 110/20KV
- ПЛАНА
- КОМУНАЛНО ПРЕДСТАВЕ (УП КОМУНАЛНА)
- КОТАРНИЦА
- ПРОСТОР ПЛАНИРОВАЊЕ РЕГУЛАЦИОНЕ СТАНИЦЕ
- КОМУНАЛНИ РЕЗЕРВОАРИ
- МАШИЧЕ - ПОТОЦИ
- ПЛАНА
- ЗОНА ЗАШТИТЕ ДАЛЕКОВОДА
- САВЕРАТАЛНЕ ПОВРШИНЕ
- СЕВЕРНА ОБЈЕКЦИЈА
- ДРЖАВНИ ПУТ 1. РЕДА
- ДРЖАВНИ ПУТ 2. РЕДА
- ДРЖАВНИ ПУТ 3. РЕДА
- ОПШТИНСКИ ПУТ
- ГРАДСКЕ САВЕРАТАЛНИЦЕ
- ДВОКОЛЕСНИКА ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА
- ЈЕДНОКОЛЕСНИКА ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА
- ИНДУСТРИЈСКИ КОЛЕСИ
- ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНАЦИЈА/ТЕРМИНАЛ
- АУТОБУСКА СТАНАЦИЈА
- САВЕРАТАЛНИ ТЕРМИНАЛ
- СТАНАЦИЈА ЗА НАБЕЖАВАЊЕ ГОРВОМ
- ТЕРЕТНИ ТЕРМИНАЛ
- ЈАВНИ ПАРКОВИ
- РЕЗЕРВОАРИ ВОДЕ
- УРЕЂАЊЕ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА
- ГРАНИЦА ОБХВАТА ПЛАНИРОВАЊЕ И РЕГУЛАЦИЈА
- ПОРТОМ ДИРЕКЦИОНЕ ПУТЕ ПУТЕ БР. 21 ПУТЕ СЕО
- ПУТЕ СЕО И ДИРЕКЦИОНЕ ПУТЕ ПУТЕ БР. 19 ПУТЕ СЕО
- ПУТЕ СЕО
- ГРАНИЦА ЕКСПЛОАТАЦИЈЕ ДРЖАВНОГ
- ПУТЕ ПУТЕ БР. 21
- ГРАНИЦА РАДНЕ ЗОНЕ У АТАРУ
- ГРАНИЦА СТАНОВАЊА У АТАРУ

ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ
- ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ -

ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА ПРЕТЕЖНОМ ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

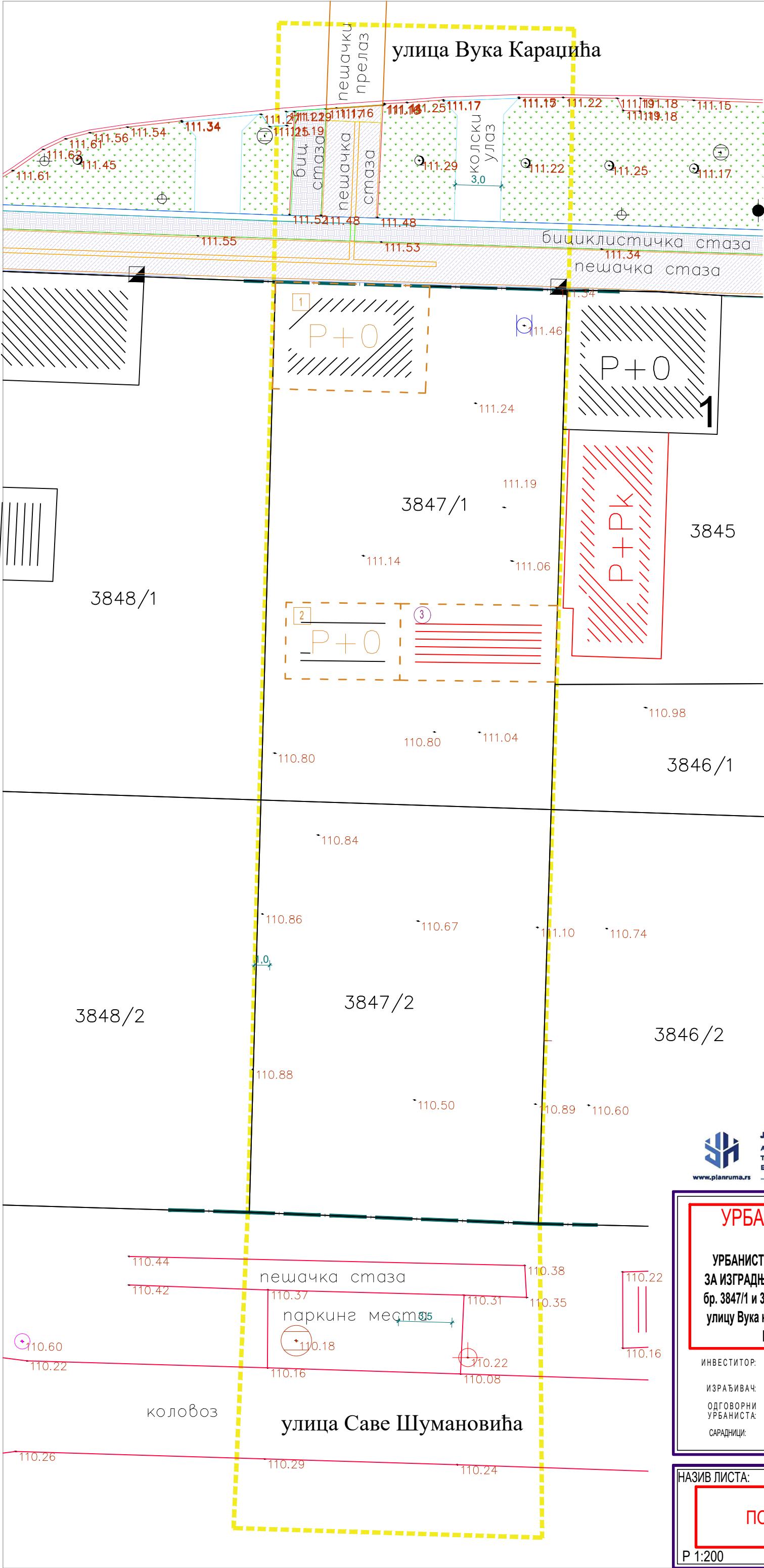
Р 1: 5.000

израђивач:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Београд, Милутиновић, 2020. год.

ИЗВОД



ЛЕГЕНДА:

ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБ.ПРОЈЕКТА

ГРАНИЦЕ ПОСТОЈЕЋИХ ПАРЦЕЛА

3847/1

БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ - легални

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ - нелегални

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ КОЈИ СЕ УКЛАЊАЈУ - РУШЕ СЕ

1

- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈ. БР. 1
брuto површине 70 m² (преузето из листа непокретности)

2

- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈ. БР. 2
брuto површине 37 m² (преузето из листа непокретности)

3

- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ БР. 3
брuto површине 51 m² (нелегални објект - објект није предмет заштите)

ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА:

ПОСТОЈЕЋИ ОРМАН ЕЕ МРЕЖЕ
- укида се због недовољно капацитета

ПОСТОЈЕЋИ ВОДОМЕРНИ ШАХТ
санитарни прикључак Ø3/4" - укида се

ПОСТОЈЕЋА ФАКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

СТУБ ЕЕ МРЕЖЕ

ИВИЦА КОЛОВОЗА

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: 160-600000840963-33
ТР: 205-358821-34

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
број 1/6-1/26

УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СУПЕРМАРКЕТА на к.п.
бр. 3847/1 и 3847/2 к.о. Рума са саобраћајним прикључцима на
улицу Вука караџића (к.п. бр. 7252 к.о. Рума) и на улицу Саве
Шумановића (к.п бр. 3824/1 к.о. Рума)

ИНВЕСТИТОР:

ВОЈАН PERIĆ PREDUZETNIK TRGOVINSKA RADNJA GRENI RUMA,
УЛ. ДУШАНА ЈЕРКОВИЋА БР.22, РУМА

ИЗРАЂИВАЧ:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:

БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл.инж.арх.

САРАДНИЦИ:

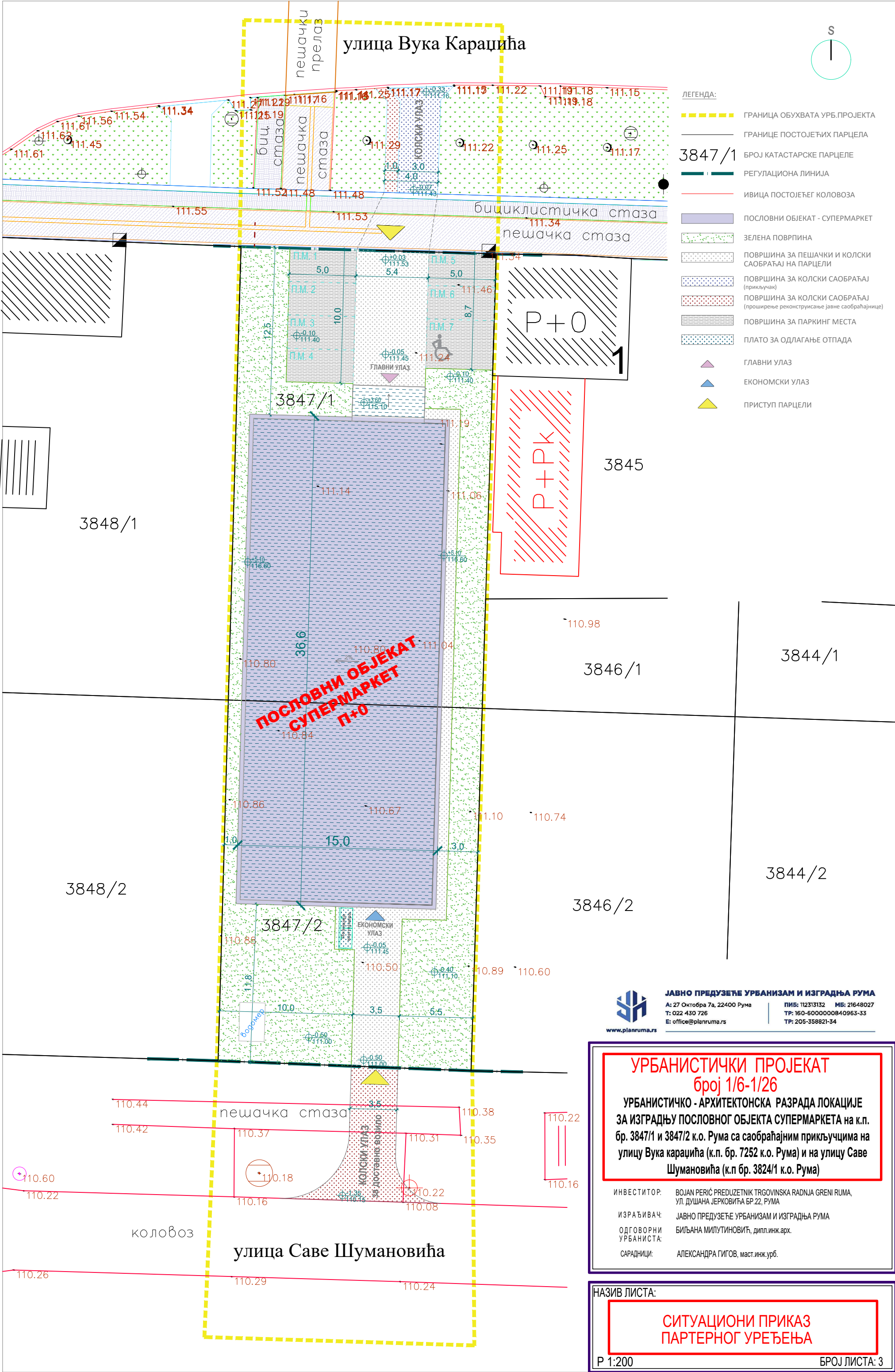
АЛЕКСАНДРА ГИГОВ, маст.инж.урб.

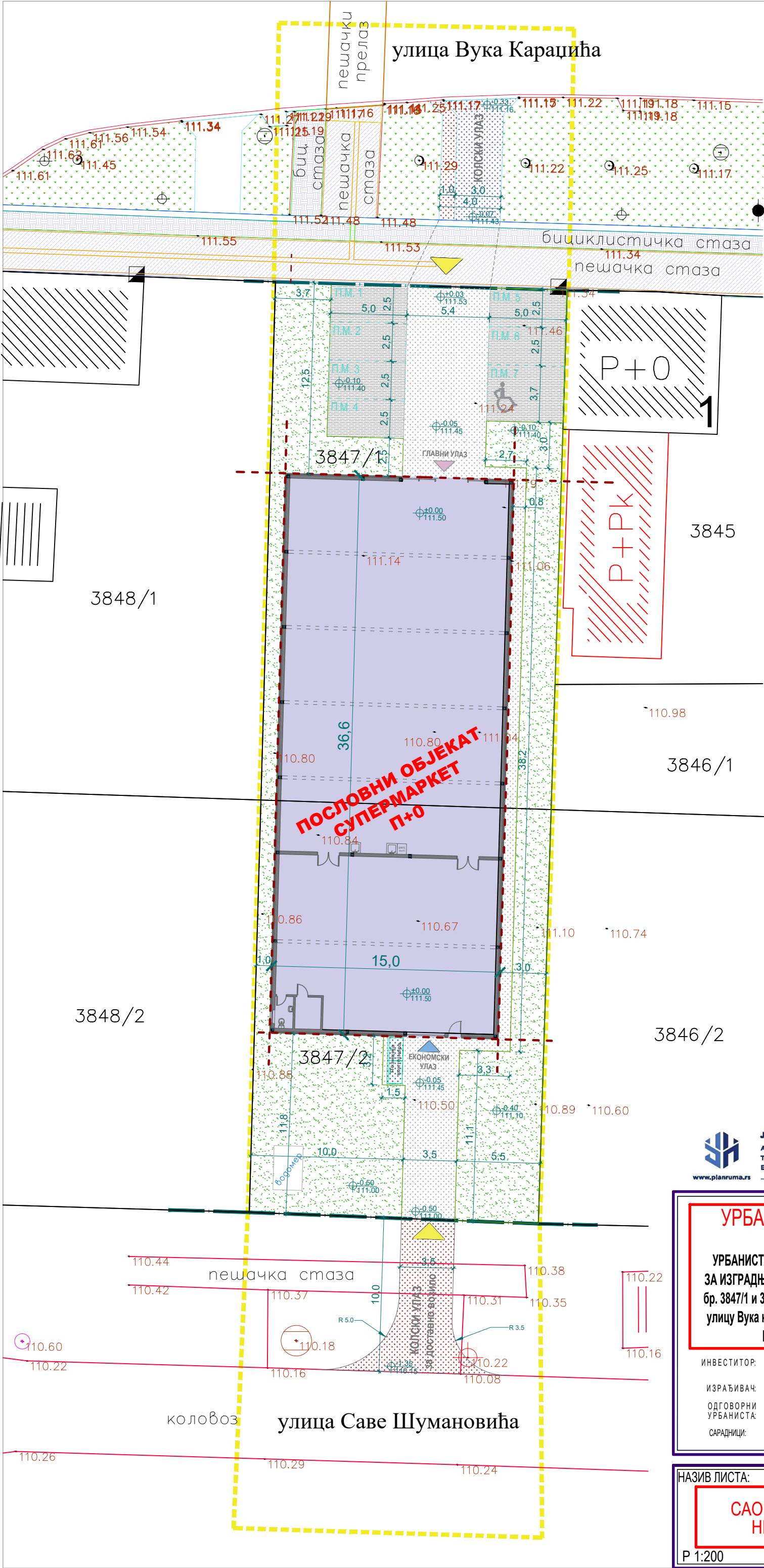
НАЗИВ ЛИСТА:

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Р 1:200

БРОЈ ЛИСТА: 2





- ЛЕГЕНДА:
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБ.ПРОЈЕКТА
 - ГРАНИЦЕ ПОСТОЈЕЋИХ ПАРЦЕЛА
 - БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
 - ИВИЦА ПОСТОЈЕЋЕГ КОЛОВОЗА
 - П+0** ПЛАНИРАНА СПРАТНОСТ
 - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - СУПЕРМАРКЕТ
 - ЗЕЛЕНА ПОВРПИНА
 - ПОВРШИНА ЗА ПЕШАЧКИ И КОЛСКИ САОБРАЋАЈ НА ПАРЦЕЛИ
 - ПОВРШИНА ЗА КОЛСКИ САОБРАЋАЈ (прикључак)
 - ПОВРШИНА ЗА КОЛСКИ САОБРАЋАЈ (проширење реконструисање јавне саобраћајнице)
 - ПОВРШИНА ЗА ПАРКИНГ МЕСТА
 - ПЛАТО ЗА ОДЛАГАЊЕ ОТПАДА
 - ГЛАВНИ УЛАЗ
 - ЕКОНОМСКИ УЛАЗ
 - ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ
 - ПОСТОЈЕЋЕ КОТЕ ТЕРЕНА
 - ПЛАНИРАНЕ КОТЕ



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: 160-600000840963-33
ТР: 205-358821-34

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
број 1/6-1/26

УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СУПЕРМАРКЕТА на к.п.
бр. 3847/1 и 3847/2 к.о. Рума са саобраћајним прикључцима на
улицу Вука караџића (к.п. бр. 7252 к.о. Рума) и на улицу Саве
Шумановића (к.п бр. 3824/1 к.о. Рума)

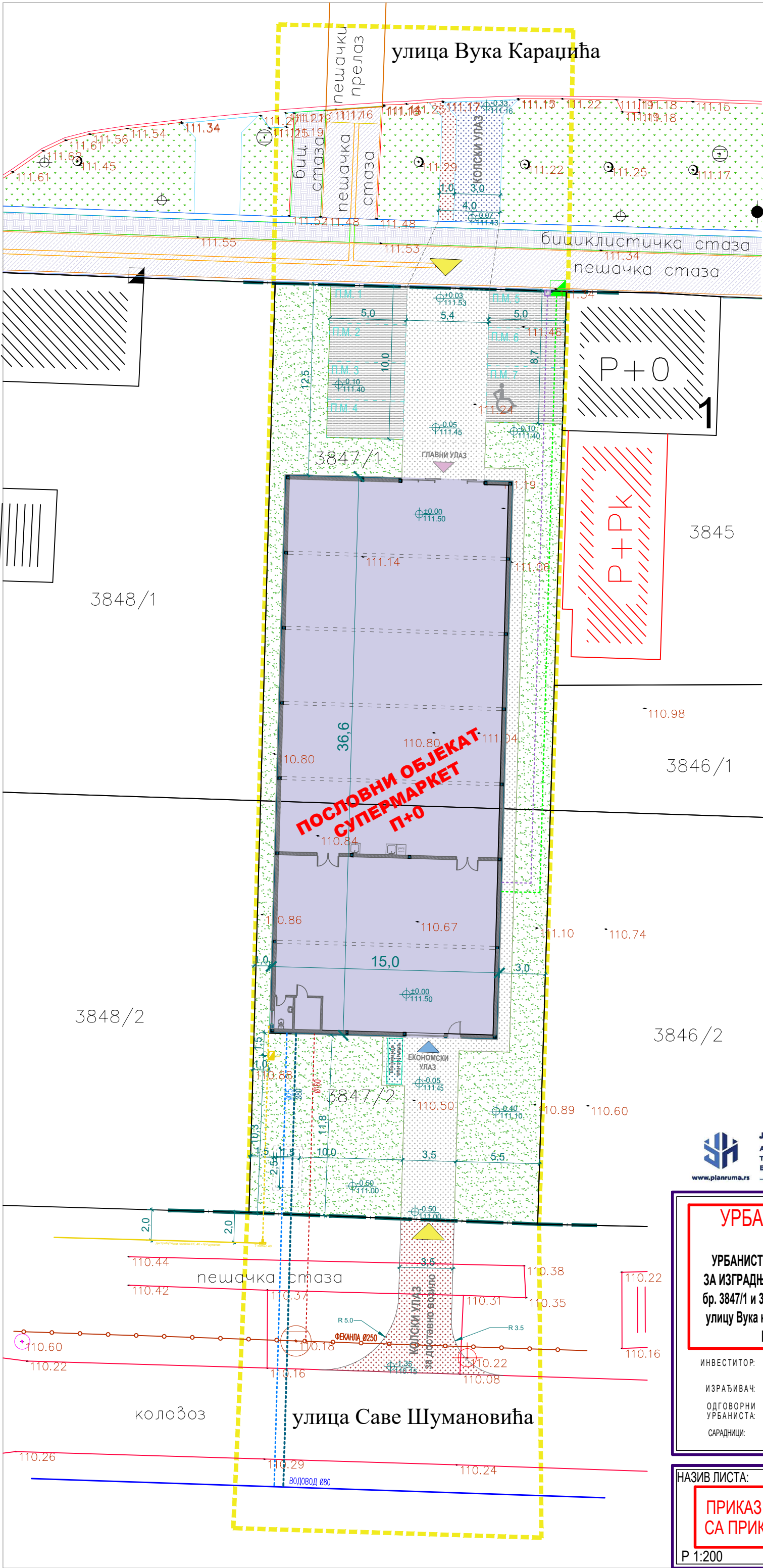
ИНВЕСТИТОР: ВОЈАН PERIĆ PREDUZETNIK TRGOVINSKA RADNJA GRENI RUMA,
УЛ. ДУШАНА ЈЕРКОВИЋА БР.22, РУМА
ИЗРАЂИВАЧ: ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл.инж.арх.
САРАДНИЦИ: АЛЕКСАНДРА ГИГОВ, маст.инж.урб.

НАЗИВ ЛИСТА:

САОБРАЋАЈ И РЕГУЛАЦИОНО
НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

Р 1:200

БРОЈ ЛИСТА: 4



- ЛЕГЕНДА:
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБ.ПРОЕКТА
 - ГРАНИЦЕ ПОСТОЈЕЋИХ ПАРЦЕЛА
 - БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
 - ИВИЦА ПОСТОЈЕЋЕГ КОЛОВОЗА
 - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - СУПЕРМАРКЕТ
 - ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА
 - ПОВРШИНА ЗА ПЕШАЧКИ И КОЛСКИ САОБРАЋАЈ НА ПАРЦЕЛИ
 - ПОВРШИНА ЗА КОЛСКИ САОБРАЋАЈ (постојећи прикључак)
 - ПОВРШИНА ЗА КОЛСКИ САОБРАЋАЈ (проширење реконструисање јавне саобраћајнице)
 - ПОВРШИНА ЗА ПАРКИНГ МЕСТА
 - ПЛАТО ЗА ОДЛАГАЊЕ ОТПАДА
 - ГЛАВНИ УЛАЗ
 - ЕКОНОМСКИ УЛАЗ
 - ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ
- ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА:
- канализационе инсталације Ø160
 - водоводне инсталације - санитарне Ø25
 - водоводне инсталације - противопожарне Ø80
 - електро инсталације
 - гасне инсталацијае
 - телекомуникационе инсталације
 - нови орман ЕЕ (ПОММ-4, снаге 51,75 kW)
 - планиран гасни орман G-4
 - планирано кабловско окно МО

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

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
број 1/6-1/26

УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СУПЕРМАРКЕТА на к.п.
бр. 3847/1 и 3847/2 к.о. Рума са саобраћајним прикључцима на
улицу Вука караџића (к.п. бр. 7252 к.о. Рума) и на улицу Саве
Шумановића (к.п бр. 3824/1 к.о. Рума)

ИНВЕСТИТОР: ВОЈАН PERIĆ PREDUZETNIK TRGOVINSKA RADNJA GRENI RUMA,
УЛ. ДУШАНА ЈЕРКОВИЋА БР.22, РУМА

ИЗРАЂИВАЧ: ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл.инж.арх.

САРАДНИЦИ: АЛЕКСАНДРА ГИГОВ, маст.инж.урб.

НАЗИВ ЛИСТА:

ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ

Р 1:200

БРОЈ ЛИСТА: 5



САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА



AAAE0577863113314

Наш број: 2581200-D.07.17.-110625-26

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА

Ваш број:

Број

РУМА

246/2026
8.04.2026 год.

Рума, 06.04.2026

Подкласа: 95, трајно.

POSLATI NA ADRESU:

**JP URBANIZAM I IZGRADNJA RUMA
(ALEKSANDRA GIGOV)
UL. 27.OKTOBRA BR. 7A
22400 RUMA**

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 3847/1 И 3847/2 на К.О. РУМА,),ИЗГРАДЊА ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СУПЕРМАРКЕТА СА САОБРАЋАЈНИМ ПРИКЉУЧЦИМА НА УЛИЦУ ВУКА КАРАЏИЋА(кат.парцела 7252) И САВЕ ШУМАНОВИЋА(кат.парцела 3824/1), РУМА

Поводом Вашег захтева, наш број 2581200-D.07.17.-110625-26, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 3847/1 И 3847/2 на К.О. РУМА,),ИЗГРАДЊА ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СУПЕРМАРКЕТА СА САОБРАЋАЈНИМ ПРИКЉУЧЦИМА НА УЛИЦУ ВУКА КАРАЏИЋА(кат.парцела 7252) И САВЕ ШУМАНОВИЋА(кат.парцела 3824/1), РУМА, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

Према члану 143. Закона о енергетици, енергетски субјекат за дистрибуцију електричне енергије одређује место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Огранак Електродистрибуција Рума, у складу са важећим прописима.

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

Намена објекта: ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ-СУПЕРМАРКЕТ

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Максимална снага: 51,75 kW

Опис простора и положаја мерног места: Нов орман мерног места ПОММ-4 за полуиндиректно мерење на слободностојећем армирано-бетонском постољу САБП-600, на јавној површини, поред постојеће МБТС 20/0,4 kV "НОВО НАСЕЉЕ",Рума.

Остали услови за прикључење објекта:

-Потребно је трајно демонтирати и одјавити постојеће трофазно бројило број 30087434,шифра мерног места 106000070235(постојећа одобрена снага 17,25kW) из постојећег ОММ типа ПОММ-1 на спољној фасади(огради) предметне парцеле,изнад постојеће КПК ЕВ-1П.

-Постојећи 1kV кабловски прикључни вод,који из КПК ЕВ-1П напаја постојећи ПОММ-1,потребно је трајно развезати са НН мреже.

-Трајно демонтирати ПОММ-1 и обавезно га вратити у магацин ЕД РУМА.

Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона: Као заштиту од индиректног напона додиром применити заштиту аутоматским искључењем напајања према ТН-Ц-С разводном систему (нуловање) уз обавезну примену темељног уземљивача. Комплетну унутрашњу инсталацију извести са посебним заштитним (ПЕ) проводником, који треба повезати на главно изједначавање потенцијала (према Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона, Службени лист СФРЈ 53/88 и SRPS IEC 60364-4-41), Као заштитни уређај применити заштитни уређај прекомерне струје (осигураче), који морају обезбедити искључење напајања у случају кvara за мање од 0.4 секунде. Ако то није могуће обезбедити (према тачки 5.1.3.4. SRPS IEC 60364-4-41), мора се применити заштита помоћу заштитног уређаја диференцијалне струје (заштитна струјна склопка).

Услови постављања инсталације у објекту 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. Објекти странке треба да је на прописној удаљености од електроенергетских објеката (ЕЕО).

Од мерно разводног ормана ПОММ-4 до разводне табле у објекту потрошача положити 1кV кабловски вод одговарајућег типа и пресека 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).

Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника.

Уколико странка жели да обезбеди непрекидно напајање својих уређаја у случају кvara, неопходно је да као алтернативно напајање обезбеди могућност агрегатског напајања своје опреме, под условом да се, претходном обавезном уградњом одговарајуће блокаде, напон агрегата не пласира у мрежу дистрибутивног система електричне енергије огранка Електродистрибуција Рума.

2. Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: увод проводника инсталације објекта у мерни орман

Место везивања прикључка на систем: НН сабирнице у НН блоку постојеће МБТС 20/0,4 kV "НОВО НАСЕЉЕ", Рума.

ТС: МБТС 20/0,4 kV "НОВО НАСЕЉЕ", Рума (пре укључења проверити)

Извод: Први слободан НН извод у првом НН блоку до улазних врата у МБТС 20/0,4 kV "НОВО НАСЕЉЕ", Рума (пре укључења проверити)

Опис прикључка до мерног места: Напајање ормана мерног места ПОММ-4 биће са НН сабирница у МБТС 20/0,4 kV "НОВО НАСЕЉЕ" од којих се полаже нов 1кV кабловски вод типа PP00-A 4x95mm² до новог слободностојећег армирано-бетонског постоља САБП-600 на којем ће се налазити нови орман мерног места типа ПОММ-4 за смештај полуиндиректне мерне групе. За заштиту кабла од кратког споја, на почетку извода у ТС, поставити НВ осигураче са топлјивим уметком номиналне струје 80А.

Опис мерног места: Мерно разводни орман за полуиндиректно мерење изведен као ПОММ-4 (са 4 изолациона модула), у који се монтирају струјни мерни трансформатори преносног односа 75/5 А/А, мерно-прикључна кутија (МПК-13) са три једнополна аутоматска прекидача типа Б, називне струје до 6А, у заштитном провидном кућишту од плексигласа са могућношћу пломбирања, бакарне шине на потпорним изолаторима на које се везују прикључни кабови и одлазни каблови потрошача (мерена струја), нова полуиндиректна мерна група 5А, 3x230/400V са ГСМ/ГПРС модулом за даљинско читавање за мерење 15-минутне максималне активне снаге и активне енергије класе 1 и мерење реактивне енергије класе 2 или 3. Орман мерног места се поставља на јавној површини, поред МБТС 20/0,4 kV "НОВО НАСЕЉЕ", Рума.

Мерни уређај: Мерни уређај: трофазно бројило активне и реактивне енергије за полуиндиректно прикључење -полуиндиректна мерна група, опремљено целуларним LTE комуникационим модемом у складу са документом "Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја" важећом верзијом.

Преносни однос струјних трансформатора за мерење до оптерећења од 51,75 (kW) мора да буде 75/5 А/А, при чему морају да задовоље прописану термичку и динамичку струју. Класа тачности мерних трансформатора за мерење количине енергије на једној мерној групи може да буде најмање класе 0,5.

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

Заштитни уређаји: За заштиту кабла од кратког споја, на почетку извода у ТС, поставити НВ осигураче са топливим уметком номиналне струје 80А.

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5 s,

Услови испоруке и квалитет електричне енергије на месту прикључења су у складу са Законом о енергетици, Уредбом о условима испоруке и снабдевања електричном енергијом, Правилима о раду дистрибутивног система и другим техничким прописима.

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

израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 3847/1 И 3847/2 на К.О. РУМА,), ИЗГРАДЊА ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СУПЕРМАРКЕТА СА САОБРАЋАЈНИМ ПРИКЉУЧЦИМА НА УЛИЦУ ВУКА КАРАЏИЋА (кат. парцела 7252) И САВЕ ШУМАНОВИЋА (кат. парцела 3824/1), РУМА 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, те је потребно да се надлежни орган обрати за издавање услова за пројектовање и прикључење у поступку издавања локацијских услова.

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

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

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

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

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Директор огранка

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



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ са потпуном одговорношћу
ул.Орловићева 66, 22400 Рума

централа/фах: (022) 479-622 дежурна служба (022) 479-202 рекламације (022) 475-202
e-mail: office@vodovod-ruma.co.rs сајт: http://www.vodovod-ruma.co.rs/
Т/р: 325-9500600056474-87 ОТП банка Србије А.Д. Н.Сад;
105-82008-94 АИК банка, 160-193379-96 Банка Интеса Београд
ПИБ 101341282 Мат.бр. 08099545



Дел. бр. 707/1
Дана, 26.03.2026.год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА

Број 248/2026
РУМА 30.03.2026 год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ул.27 Октобра 7а
Рума

позив на бр.:192-2/2026

Предмет: Технички подаци и услови за потребе израде Урбанистичког пројекта – урбанистичко-архитектонске разраде локације за Изградњу пословног објекта – супермаркета, спратности П+0, на к.п.бр.3847/1 и 3847/2 к.о.Рума, са саобраћајним прикључцима на улицу Вука Караџића (к.п.бр.7252 к.о.Рума) и на улицу Саве Шумановића (к.п.бр.3824/1 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 – супермаркета, спратности П+0, на к.п.бр.3847/1 и 3847/2 к.о.Рума, са саобраћајним прикључцима на улицу Вука Караџића (к.п.бр.7252 к.о.Рума) и на улицу Саве Шумановића (к.п.бр.3824/1 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 и то:
 - у улици Вука Караџића:
 - водоводна мрежа ПЕ Ø100 (ближе тротоару) и ПЕ Ø250 пружа се северном страном путног појаса улице Вука Караџића
 - канализациона мрежа ПВЦ Ø200 пружа се јужном страном улице Вука Караџића и на исту је остављен прикључак за к.п.бр.3847/1 к.о.Рума (кућни број 38, ситуација у прилогу)
 - у улици Саве Шумановића:
 - водоводна мрежа АЦ Ø80 пружа се јужном страном путног појаса улице Саве Шумановића
 - канализациона мрежа Ø250 пружа се северном страном путног појаса улице Саве Шумановића
- На локацији УПР-а тј, к.п.бр. 3847/1 КО Рума, у улици Вука Караџића бр.38, постоји прикључак Ø3/4“, на водоводну мрежу, у категорији привредних потрошача (на име П.Т.Р.ГРЕНИ РУМА, који је ујрдно и инвеститор УПР-а), са потрошачком шифром 0033017.
*постојећи прикључак може се користити за санитарне потребе планираног пословног објекта супермаркета
или пак тражити његово „гашење“ с обзиром на захтев Урбанистичког пројекта да се сви прикључци планирају из улице Саве Шумановића (због скоре реконструкције улице Вука Караџића)

- С обзиром, на исказани захтев, за водоводни прикључак Ø80 у сврху противпожарне заштите, исти извести повезивањем на постојећу водоводну мрежу АЦ Ø80 на јужној страни улице Саве Шумановића (планирано УПР-ом).
- Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему (за прикључак Ø3/4" димензије 1,0x1,0 м, за Ø50 дим.1,50x2,20 м, за Ø80 дим.1,50x2,50). У шахт уградити водомере за санитарну воду у пословном објекту (Ø3/4") и за хидрантску мрежу (Ø80). 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 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 планираног пословног објекта извести зацељеном мрежом ПВЦ Ø160, преко остављеног прикључка, до фекалне канализације у улици Вука Караџића, односно прикључењем на најближи шахт фекалне канализације у улици Саве Шумановића.
- За евентуалне, технолошке отпадне воде, предвидети сепаратни систем пречишћавања, до прописаног квалитета за упуштање у месну канализацију у складу важећих одлука и правилника из ове области (Одлука о одвођењу и пречишћавању отпадних и атмосферских вода - "Сл.лист општина Срема", бр.36/2018).
- Прикључење подрумских и сутеренских просторија на канализациони систем дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.
- Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.
- Прикључење атмосферске канализације и дренажних вода од објекта није дозвољено на систем фекалне канализације.

Обрадила

Неда Марјеловић
Неда Марјеловић, дипл.инж.грађ.



Директор

Снежана Бањац, дипл.хемичар

F 100

F 100

Ulica Vuka Karadžića
fekalna kanal.

7252

7252

vodovod PE ND220

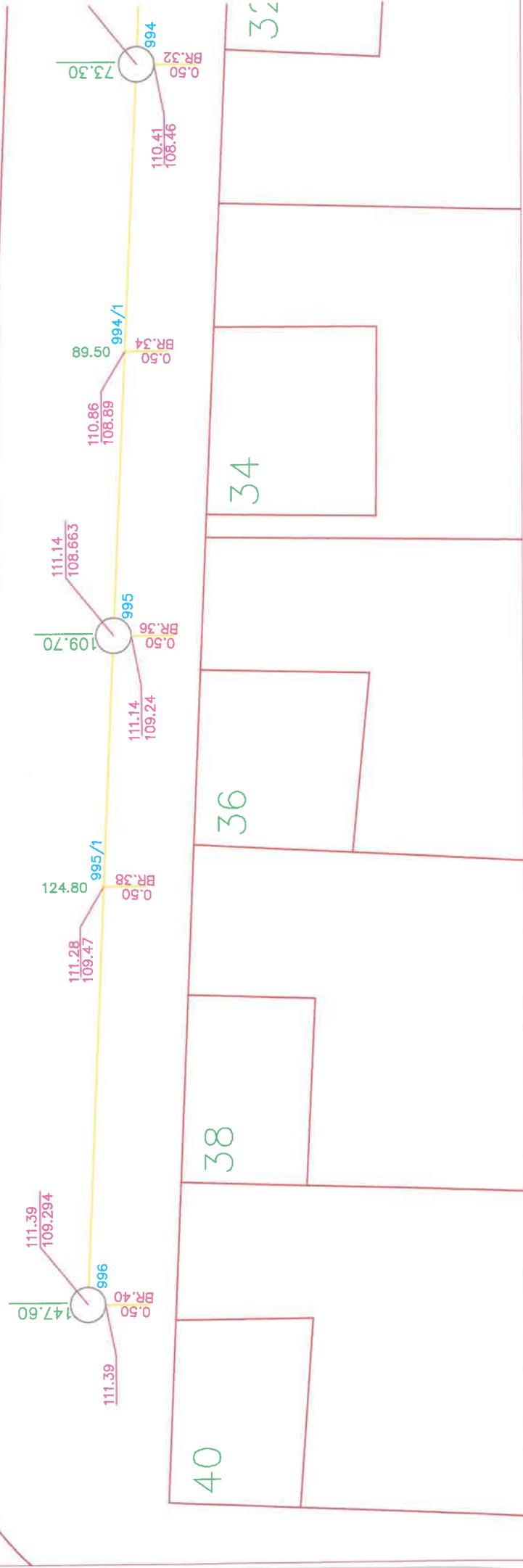
vodovod PE ND110

fekalna kanal.

vodovod AC Ø80

F 80

Situacija fekalne kanalizacije sa
kućnim priključcima u ul. Vuka Karadžića (parna strana)
(od ul.B.Radičevića do ul.Sremske)



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210- 111610/1-2026

ДАТУМ: 10.03.2026.

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 226/2026
РУМА 18.05 2026 год.

ЈАВНО ПЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

27.октобра 7а, 22400 Рума

ПРЕДМЕТ: Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта br. 1/6-1/2026-урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта супермаркета на к.п. бр. 3847/1 и 2847/2 к.о. Рума са саобраћајним прикључцима на улицу Вука Караџића(к.п. бр. 7252 к.о. Рума и улицу Саве Шумановића (к.п. бр. 3824/1 к.о. Рума)

ВЕЗА: 192-3/2026

Поступајући по вашем захтеву број: 192-3/2026 од 09.03.2026 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 супермаркета на к.п. бр. 3847/1 и 2847/2 к.о. Рума са саобраћајним прикључцима на улицу Вука Караџића(к.п. бр. 7252 к.о. Рума и улицу Саве Шумановића (к.п. бр. 3824/1 к.о. Рума)

На предметној парцели бр. 2847/1 КО Рума, постоји изграђена подземна ЕКМ (електронска комуникациона мрежа), оптички прикључни кабл за постојећи објекат.

У прилогу достављамо оријентациону ситуацију постојећих објеката електронске комуникационе мреже (ЕКМ) на јавној површини и то: подземне бакарне дистрибутивне и разводне оптичке каблове, у надлежности Одељења за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица. Оптички и бакарни кабл се налазе на истој траси. У прилогу је обележена и тачка прикључења на мрежу електронских комуникација (оптичка мрежа).

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

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

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, 11000 Београд, Таковска 2

Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

- дубина телекомуникационих каблова, да би се затим одредио начин заштите постојећих телекомуникационих каблова уколико су угрожени.
2. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих објеката електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ек мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација;
 3. Заштиту и обезбеђење постојећих објеката „Телекома Србије“ треба извршити пре почетка било каквих радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности предметних објеката; **Измештање надземних објеката мреже електронских комуникација „Телеком Србија“, видљивих на терену, а од којих не могу да се планирају прописана растојања, изводе се на рачун инвеститора планираног објекта.**
 4. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих објеката „Телекома Србије“ вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл);
 5. У случају евентуалног оштећења постојећих објеката или прекида телекомуникационог саобраћаја услед извођења радова, инвеститор радова је дужан да предузме „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја);
 6. 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;
 7. Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих објеката „Телекома Србије“, неопходно је да инвеститор објекта за чију се изградњу издају услови, у име Телекома Србија покрене све активности предвиђене Законом о планирању и изградњи. Телеком Србија ће у својству инвеститора измештања/изградње инфраструктуре електронских комуникација овластити инвеститора објекта за чију се изградњу издају услови, да у име и за рачун Телекома Србија, о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, што ће се регулисати Уговором.
 8. Извод из Пројекта који садржи свеску са техничким решењем измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србије“, предмер материјала и радова и графичку документацију за предметне радове измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србије“, треба доставити обрађивачу услова ради верификације.
 9. Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих објеката „Телекома Србије“, изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима и претходно издатим условима. Обавеза инвеститора је и да, уколико је за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинскоправних односа, исте и регулише за будуће трасе линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација „Телекома Србије“ пре почетка изградње.
 10. Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.

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

Услови 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 1хØ50mm од окна до унутрашњости објекта (до завршне концентрације унутрашњих инсталација).

У графичком прилогу је оријентационо уцртано кабловско окно и позиција цеви. 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 FTTH-решење оптичке приступне мреже-x-PON) мањег пречника, када је ближе кориснику, за хоризонтални развод (фи 16мм), док за вертикални успонски вод у објекту треба положити резервну инсталациону цев већег пречника (фи Ø32мм). На спрату, на месту укрштања резервних вертикалних и хоризонталних цеви, предвидети разводну кутију потребне величине због лакше манипулације кабловима.

Општи услови:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

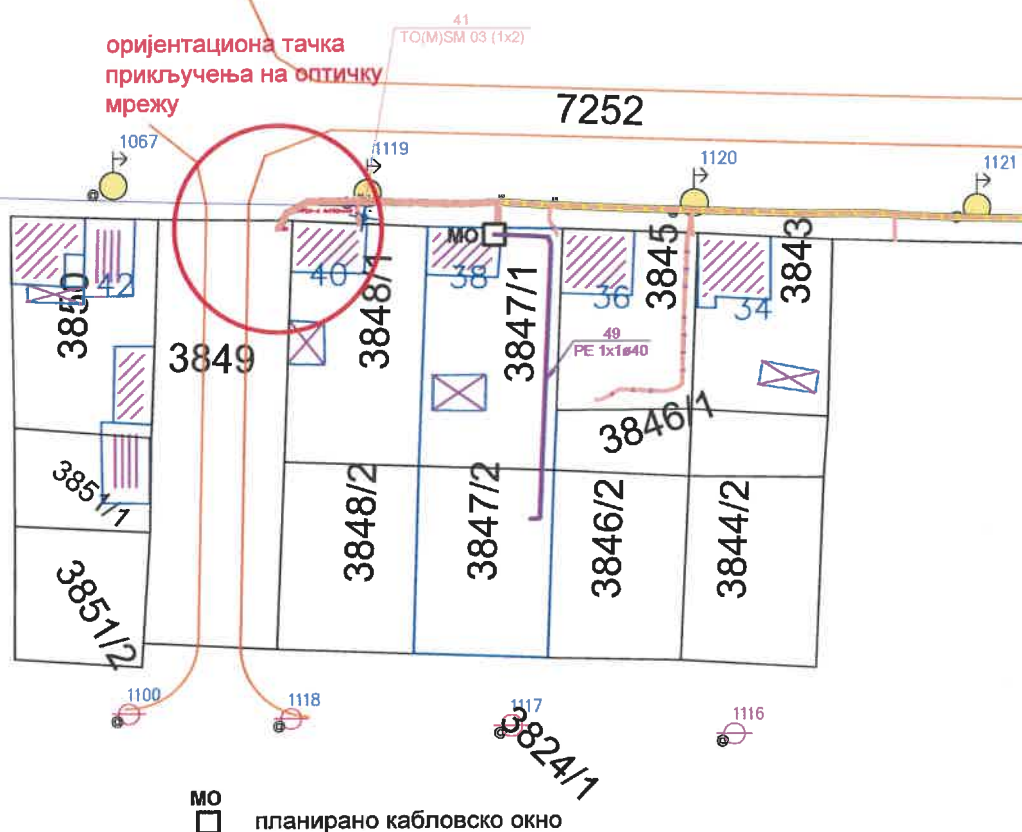
С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад


Александра Бурсаћ

Прилог:

- Ситуациони приказ .пдф



41
TO(M)SM 03 (1x2)

7252

1067

1119

1120

1121

3850

33

385

33

3849

384874

3848/2

58

3847/2

36

846/2



844/2

3846

110

1118

1117

1116

MO

планирано кабловско окно

планирана пе цев од планираног окна до објекта

постојећи оптички привод до постојећег објекта

postojeća bakarna mreža na javnoj površini

податке дао Саша Војчанин тех.

број услова:Д210-111610/1-2026

дату: 10.03.2026



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: 160-60000000840963-33
ТР: 205-358821-34

www.planruma.rs

Сектор за изградњу

БРОЈ: 192-4-1/2026

ДАНА: 29.03.2026.

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: 192-4/26од 09.03.2026. год. за издавање сагласности и техничких услова за Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације изградњу пословног објекта супермаркета на к.п.бр.3847/1 и к.п.бр.3847/2 к.о. Рума са саобраћајним прикључцима на улицу Вука Караџића (к.п.бр.7252 к.о. Рума) и улицу Саве Шумановића (к.п.бр.3824/1 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 супермаркета на к.п.бр.3847/1 и к.п.бр.3847/2 к.о. Рума са саобраћајним прикључцима на улицу Вука Караџића (к.п.бр.7252 к.о. Рума) и улицу Саве Шумановића (к.п.бр.3824/1 к.о. Рума), "Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума" - сектор за урбанизам, Ул. 27. октобра 7а, Рума, издају се сагласност и технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта.

II) Достављена документација:

- Технички опис и графички прилог локације

III) Локација предметног прикључка

Према урбанистичком пројекту, прикључење пословног објекта, који се налази на к.п.бр.3847/1 и к.п.бр.3847/2 к.о. Рума, планирано је у улици Вука Караџића (к.п.бр.7252 к.о. Рума) и улицу Саве Шумановића (к.п.бр.3824/1 к.о. Рума) Рума са саобраћајним прикључцима на улицу Вука Караџића (к.п.бр.7252 к.о. Рума) и улицу Саве Шумановића (к.п.бр.3824/1 к.о. Рума)

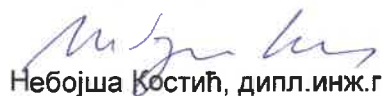
IV) Приликом пројектовања, уређивања, изградње и прикључења објекта потребно је придржавати се следећих услова:

- Из ул. Вука Караџића (к.п.бр.7252 к.о. Рума) предвидети колски приступ ширине до 4,00м за улаз-излаз а због ранга саобраћајнице ул. Вука Караџића колски улаз је

са забраном левих скретања на исти а дозвољена су десна скретања са колског улаза.

- Из улице Саве Шумановића (к.п.бр.3824/1 к.о. Рума) предвидети колски приступ ширине до 3,5м
- 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 Вука Караџића и Саве Шумановића
- Пројектом предметног прикључка мора бити решено одводњавање и уклопљено у постојећи систем одводњавања;
- Планираним саобраћајним прикључењем не сме се нарушити континуитет ул.В.Караџића и ул. Саве Шумановића
- Уколико се укаже потреба за изградњом јавне комуналне инфраструктуре на делу изграђеног прикључка, подносилац захтева (Инвеститор) нема право на надокнаду трошкова уколико дође до оштећења предметног објекта, а такође при евентуалној изградњи или реконструкцији улице - пута не може захтевати изградњу истог приступа уколико он не буде предвиђен пројектом;
- Током извођења радова потребно је обезбедити несметано одвијање саобраћаја, заштиту околних објеката и постојеће инфраструктуре, а након завршених радова све околне објекте довести у првобитно стање;
- За све последице које могу да проистекну, уколико се не буду поштовали задати услови, одговоран је Инвеститор објекта;

Обрадио:


Небојша Костић, дипл.инж.грађ.



В.д. директорка:


Владислава Повић дипл.инж.грађ.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"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

Пијаца: 022/473-237

Градско гробље: 022/479-675

Гробље Баруновац: 022/471-155

Паркинг служба: 022/430-747

Служба ЗОО хигијене: 062/352-607

E-mail: office@komunalacruma.co.rs

ЈП Урбанизам и изградња Рума

27 Октобра 7а

22400 Рума

ПАК 330812

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА

Број 277/26
РУМА 14.04 2026 год.

Број: 2754

Рума, 09.04.2026.

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

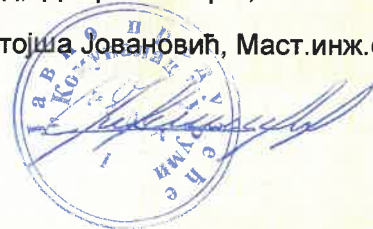
На основу Вашег захтева за примљеног под бројем 1942 од 09.03.2026. за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу пословног објекта супермаркета у Руми на к.п. бр. 3747/1 и 3747/2 КО Рума, са саобраћајним прикључцима на улици Вука Караџића (к.п. бр. 7252 КО Рума) и на улици Саве Шумановића (к.п. бр. 3824/1 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, или алтернативно од 5 м³, у близини излаза на локалну саобраћајницу. Капацитет контејнера треба да буде такав да задовољи динамику од максимално два 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. Обзиром на намену објекта, а како је за очекивати озбиљне количине амбалажног отпада, препоручује се инвеститору да предвиди посебан простор за смештај једног контејнера од 5 м³ за отпадни амбалажни папир и једног контејнера од 5 м³ за отпадну ПЕТ амбалажу, што би оптимизовало број контејнера 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

Наш знак / Our ref. : 20.21 од 10.3.2022.г. **ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА**
Ваш знак / Your ref. : 192-6/2026 од 9.3.2026.г.
Телефони / Phones : 473 - 450
Телефакс / Fax : 471 - 484
Email: office@gasruma.rs

Број 203/2026
РУМА 19.03 2026 год.

Јавно предузеће урбанизам и изградња
Рума
Сектор за урбанистичко планирање
Ул.27.октобра бр.7а
Рума

На основу Вашег захтева због потреба израде Урбанистичког пројекта бр.1/6-1/2026- Урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу пословног објекта супермаркета на к.п. 3847/1 и 3847/2 к.о. Рума са саобраћајним прикључцима на улицу Вука Караџића (к.п. 7252 к.о. Рума) и на улцу Саве Шумановића (к.п. 2824/1 к.о. Рума) издају се

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за типски гасни прикључак (ТГП) величине мерача Г-6 (до 10m³/h) и унутрашњу гасну инсталацију (УГИ), како следи

■ ТГП:

Прикључење ће се извршити на уличну гасну мрежу 1bar < p ≤ 4bar изграђену од полиетиленских цеви високе густине (HDPE) за гасоводе пречника 40mm прикључним водом пречника 25mm, према скици техничких услова из прилога.

Код пројектовања и извођења објекта за које се издају технички услови укрштања и паралелног вођења важе технички услови из ПРАВИЛНИКА О УСЛОВИМА ЗА НЕСМЕТАНУ И БЕЗБЕДНУ ДИСТРИБУЦИЈУ ПРИРОДНОГ ГАСА ГАСОВОДИМА ПРИТИСКА ДО 16 BAR (Правилник је објављен у Службеном гласнику РС, бр. 86/15 од 14. 10. 2015. године, а ступио је на снагу 22. 10. 2015. г.) из којег се наводи:

- Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода $MOP \leq 4bar$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

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

■ УГИ

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

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

■ Цевоводна инсталација

- гас се до гасних трошила води цевоводном инсталацијом - подземно и/или надземно, на један од следећих начина: по фасади, под плафоном просторија, по тавану, по зиду стамбених просторија мин 0,5m од пода. Подземни део УГИ, ако постоји, полаже се на дубину 0,8m и не сме се затрпавати чврстим материјалима да се не би оштетио, већ се затрпавање изводи растреситом земљом уз лагано набијање, или се затрпава слојем песка. На 0,4 m од горње ивице цеви поставља се упозоравајућа трака са натписом „ОПАСНОСТ-ГАС“. Инсталација не сме бити изложена механичком оптерећењу, топлотном напрезању или дејству хемијских супстанци.
- унутрашњи гасовод мора да буде изграђен на начин којим се обезбеђује да мало аксијално померање кућног гасног прикључка, тј. спољашњег дворишног гасовода не утиче на механичко оштећење унутрашњег гасовода или на његову пропусност.
- гасна инсталација се увек поставља изнад водоводних цеви и то хоризонтално и вертикално у односу на зидове и плафоне и она не може бити причвршћена за друге инсталације, нити сме бити ослонац за друге инсталације и за сврхе за које није намењена
- гасовод се води са минималним падом 0,3% према потрошачима.
- сва опрема која се уграђује и материјал који се користи морају поседовати одговарајуће атесте произвођача и бити предвиђени за природни гас.
- за спољњи и унутрашњи надземни део инсталације који се обавезно води видно користе се челичне цеви. Стандарди који важе за челичне цеви су SRPS EN 10220, SRPS C.B5.221, SRPS C.B5.225, SRPS C.B5.021, SRPS C.B5.023. За подземни гасовод се користе цеви од ПЕ SDR 11 по SRPS

G.C6.601, SRPS G.C6.661 и одговарајући прелазни комади по SRPS M.E3.509 или челичне цеви заштићене од корозије по DIN 30762.

- челичне цеви се спајају заваривањем. Квалитет заварених спојева мора да је најмање II класе према SRPS C.T3.010. Оспособљеност за обављање ових послова испитује се према SRPS EN-287-1.
- цеви од ПЕ спајају се према SRPS M.E3.507.
- фазонски комади морају бити истог квалитета као цеви.
- код цевних затварача и спојница користе се навојни спојеви према SRPS M.B0.057. За заптивање навојних спојева користе се средства за заптивање која временом не отврдњавају и која су постојана на гас и кондензат (тефлон и сл.). Цевни затварачи (кугласте славине) морају одговарати по SRPS M.C5.035.
- испред сваког гасног трошила и контролног мерача поставља се гасна славина са непропусним затварачем (чепом) који се скида тек приликом монтаже гасног трошила.
- ваздушно вођене цеви морају бити фиксиране држачима. Максимални размак између два држача је ограничен. Инсталација се не може ослањати на димњак.
- покривна боја је стандардно жута или по жељи инвеститора. У случају да постоји још нека цевоводна инсталација (централно грејање) гасне цеви се из упозоравајућих разлога означавају налепницама са натписом „Гас“ или прстеновима жуте боје.
- цевна инсталација мора бити удаљена мин 0,2m од могућег извора електричне варнице (прекидач, утичница итд.), не сме се користити као заштитно или радно уземљење
- прикључна славина гасног апарата мора бити у хоризонталном положају или вертикалном окренута на доле.

• Прикључни водови гасних апарата

- гасни апарати се прикључују чврстом везом састављеном из прикључне арматуре и прикључног вода растављивим само алатом или прикључни вод мора бити савитљиво црево од нерђајућег челика по SRPS M.E3.535 или крута веза истородном врстом цеви као целокупна УГИ.
- прикључни водови гасних апарата морају бити тако изведени да се при употреби апарата не загреју изнад дозвољене границе.

• Гасна трошила

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

• Испитивање гасне инсталације - Инсталација за радни притисак до 100 mbar

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

обрадио

Дражић Горан, дипл.инж. маш.

в.д.директор

Зоран Неговановић, дипл.инж.ел.

На основу захтева за извођење кућног гасног прикључка бр. 20.21 од 10.03.2026.

Странке **Перић Бојан**, тел. 069 33 55 221,
на градски гасовод у улици **Саве Шумановића** број ББ у Рума,
грађевинска парцела број 3847 / 2 и 3847/1
утврђују се следећи технички услови:

А. ПОДАЦИ О КУЋНОМ ПРИКЉУЧКУ И КМРС

Дужина кућног гасног прикључка: 14 m

Цев: ПЕ; Ч, пречник цеви: ПЕØ25 mm; ЧØ26,9 mm

Спојни елементи: Ел. Т - комад 40; ел. спојница 32/25; вертикала 3/4"; шелне 3/4"; ел. фуз. спојница 25

Б. ДИСПОЗИЦИЈА НОВОГ КУЋНОГ ПРИКЉУЧКА

КП 3824/1

КО Рума

Улица Саве Шумановића

дистрибутивни гасовод ПЕ 40 - продужетак

Т-комад 40

редукција
40/32

ред.
32/25

2m

12m

КП 3847/2
КО Рума

Г-4

1,5m

супермаркет ГРЕНИ
пословни објект

КП 3847/1
КО Рума

ДОСТАВЉЕНО

Инвеститор
Архива дистрибуције
Извођач грађевинских радова

1x
1x
1x

НАПОМЕНА

Проекат кућне гасне инсталације мора бити у
сагласности са издатом енергетском сагласности и



Шеф дистрибуције природног гаса

М П

Aleks

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Број: 152-03/2026-67-3
Датум: 16.03.2026. године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 232/2026
РУМА 23 03 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 192-7/2026 од 09.03.2026. године Јавног предузећа "Урбанизам и изградња" Рума из Руме, улица 27. Октобра број 7а, у име Наручиова израде Трговинска радња "Грени" Рума, Бојан Перић предузетник, улица Душана Јерковића број 22 из Руме, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраду локације за изградњу пословног објекта супермаркета, на катастарским парцелама број 3847/1 и 3847/2 К.О. Рума са саобраћајним прикључцима на улицу Вука Караџића (катастарска парцела број 7252 К.О. Рума) и на улицу Саве Шумановића (катастарска парцела број 3824/1 К.О. Рума) све у Руми, утврђује следеће

УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ
ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗА
ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СУПЕРМАРКЕТА, НА
КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 3847/1 И 3847/2 К.О. РУМА СА
САОБРАЋАЈНИМ ПРИКЉУЧЦИМА НА УЛИЦУ ВУКА КАРАЈИЋА
(КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА БРОЈ 7252 К.О. РУМА) И НА УЛИЦУ
САВЕ ШУМАНОВИЋА (КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА БРОЈ 3824/1 К.О.
РУМА) СВЕ У РУМИ

Подручје обухваћено Планом ситуирано је грађевинском подручју насеља Рума, намењена за површине породичног становања. Урбанистичким пројектом је предвиђена изградња пословног објекта супермаркета на катастарским парцелама број 3847/1 и 3847/2 К.О. Рума као и саобраћајних прикључака на улицу Вука Караџића (катастарска парцела број 7252 К.О. Рума) и на улицу Саве Шумановића (катастарска парцела број 3824/1 К.О. Рума).

Супермаркет је спратности П+0 висине до 6 метара, укупне бруто површине 547,17 m² (димензије 15 x 36,6 m). Планирана је такође изградња паркинга са 7 паркинг места (улаз/излаз из улице Вука Караџића), док излаз/улаз са јужне стране тј. улице Саве Шумановића предвиђен за магацин и доставно возило.

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 константан 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;

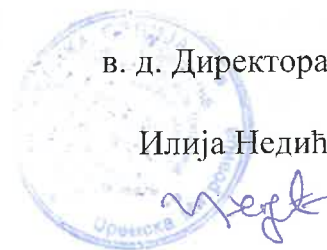
-Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;

-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.

в. д. Директора

Илија Недић



Доставити:

-Јавном предузећу "Урбанизам и изградња"

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

-Трговинској радњи "Грени" Рума, Бојан Перић

предузетник, улица Душана Јерковића број 22 из Руме;

-документацији;

-архиви.

Aleks

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 217-1810/26
Дана 13.03.2026. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 21/2026
РУМА 18.03.2026 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 супермаркета на кат. парц. бр. 3847/1 и 3847/2 к.о. Рума са саобраћајним прикључцима на улицу Вука Караџића (кат. парц. бр. 7252 к.о. Рума) и на улицу Саве Шумановића (кат. парц. бр. 3824/1 к.о. Рума)

Разматрајући Ваш захтев број: 192-8/2026 од 09.03.2026. године, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта супермаркета на кат. парц. бр. 3847/1 и 3847/2 к.о. Рума са саобраћајним прикључцима на улицу Вука Караџића (кат. парц. бр. 7252 к.о. Рума) и на улицу Саве Шумановића (кат. парц. бр. 3824/1 к.о. Рума), за потребе инвеститора БОЈАН ПЕРИЋ ПРЕДУЗЕТНИК ТРГОВИНСКА РАДЊА ГРЕНИ РУМА, ул. Душана Јерковића бр. 22, 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 и 62/2023), у делу Просторно и урбанистичко планирање, чланом 11 дефинише **планске документе** као: Просторне планове (Просторни план РС, Регионални просторни план, Просторни план јединице локалне самоуправе и Просторни план подручја посебне намене) и Урбанистичке планове (Генерални урбанистички план, План генералне регулације и План детаљне регулације), односно чланом 13 дефинише Урбанистички пројекат као урбанистичко-технички документ за спровођење планских докумената који се израђује након усвајања планских докумената.

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

/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



ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0 – GLAVNA SVESKA

Investitor: Bojan Perić preduzetnik, proizvodno-trgovinska radnja GRENI, Dušana Jerkovića 22, Ruma

Objekat: Poslovni objekat - supermarket, spratnosti P+0, br. k.p. 3847/1 i 3847/2 K.O. Ruma

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR - Idejno rešenje

Vrsta radova: nova gradnja

Glavni projektant: Saša Đak, dipl.inž.arh.

Broj licence: 300 N538 14

Potpis:



Saša
Đak
480967

Digitally
signed by Saša
Đak 480967
Date:
2026.05.25
15:21:46
+02'00'

Broj tehničke dokumentacije: IDR 29/725
Mesto i datum: Stara Pazova, april 2026.

0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1.	Naslovna strana glavne sveske
0.2.	Sadržaj glavne sveske
0.3.	Odluka o imenovanju glavnog projektanta
0.4.	Izjava glavnog projektanta
0.5.	Sadržaj tehničke dokumentacije
0.6.	Podaci o projektantima i licima koja su izradila elaborate i studije
0.7.	Podaci o objektu i lokaciji
0.8.	Sažeti tehnički opis
0.9.	Specifikacija posebnih delova objekta
0.10.	Numerička dokumentacija
0.11.	Grafički prolozi: 1. Situacioni plan sa osnovom krova R=1:250 2. Situaciono-nivelacioni plan sa osnovom prizemlja R=1:250 3. Situaciono-nivelacioni plan sa prikazom saobraćajnog rešenja R=1:250 4. Situacioni plan izrađen na katastarskoj podlozi R=1:250 5. Osnova prizemlja R=1:100 6. Osnova krova R=1:100 7. Preseci R=1:100

0.3 ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/23), kao:

GLAVNI PROJEKTANT

za izradu **Glavne sveske** koja je deo **Idejnog rešenja – IDR** za građenje poslovnog objekta – supermarketa, spratnosti P+0, na br. K.P. 3847/1 i 3847/2 K.O. Ruma, određuje se:

Saša Đak, dipl.inž.arh.....300 N538 14

Investitor:

Bojan Perić preduzetnik, proizvodno-trgovinska
radnja GRENI, Dušana Jerkovića 22, Ruma

Potpis zastupnika
pravnog lica:



Mesto i datum:

Stara Pazova, april 2026.

0.3 REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/23), kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu **1. – Projekat arhitekture** koji je deo **Idejnog rešenja – IDR** za građenje poslovnog objekta – supermarketa, spratnosti P+0, na br. K.P. 3847/1 i 3847/2 K.O. Ruma, određuje se:

Saša Đak, dipl.inž.arh.....300 N538 14

Projektant: S PROJECT 019 d.o.o., Stara Pazova,
Svetosavska 7, lok.30

Odgovorno lice/zastupnik: Saša Đak

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: IDR 29/725
Mesto i datum: Stara Pazova, april 2026.

0.4. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA PROJEKTA IDEJNOG REŠENJA

Glavni projektant **Glavne sveske** koja je deo **Idejnog rešenja – IDR** za građenje poslovnog objekta – supermarketa, spratnosti P+0, na br. K.P. 3847/1 i 3847/2 K.O. Ruma

Saša Đak, dipl.inž.arh. (broj licence 300 N538 14)

I Z J A V L J U J E M

1. da su delovi projekta Projekta arhitekture međusobno usaglašeni, da podaci u Glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta, kao i:
2. da su Glavna sveska i Projekat arhitekture u skladu sa izdatim uslovima imalaca javnih ovlašćenja.

0.	GLAVNA SVESKA	br.: IDR 29/725
1.	PROJEKAT ARHITEKTURE	br.: IDR 29/725
Glavni projektant:		Saša Đak, dipl.inž.arh.
Broj licence:		300 N538 14
Potpis:		
Broj tehničke dokumentacije:		IDR 29/725
Mesto i datum:		Stara Pazova, april 2026.

0.5. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0.	GLAVNA SVESKA	br.: IDR 29/725
1.	PROJEKAT ARHITEKTURE	br.: IDR 29/725

0.6. PODACI O PROJEKTANTIMA

0. GLAVNA SVESKA:

Glavni projektant: Saša Đak, dipl.inž.arh.

Broj licence: 300 N538 14

Potpis:



1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

Projektant: S PROJECT 019 d.o.o., Stara Pazova,
Svetosavska 7, lok.30

Odgovorni projektant : Saša Đak, dipl.inž.arh.

Broj licence: 300 N538 14

Potpis:



0.7. PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

tip objekta:	slobodnostojeći objekat	
vrsta radova:	nova gradnja	
kategorija objekta:	V	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	100%	123002 – zgrade za trgovinu na veliko i malo Trgovački centri, zgrade sa prodavnicama, robne kuće, izdvojene prodavnice, apoteke i butici, sajamske hale, prostori za aukcije i izložbe, zatvorene pijace, servisne stanice za motorna vozila itd.

naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Plan generalne regulacije naselja Ruma
grad/opština:	Ruma
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština objekata/radova koji su predmet zahteva:	K.P. 3847/1, 3847/2 K.O. Ruma
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu koji su predmet zahteva:	K.P. 3847/1, 3847/2, 3824/1 i 7252 K.O. Ruma
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze nadzemni delovi linijskog infrastrukturnog objekta/priključnih vodova, vezani za površinu zemljišta (ulazna i izlazna mesta, reviziona okna i sl.) koji su predmet zahteva:	K.P. 7252, K.O. Ruma K.P. 3824/1, K.O. Ruma
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći vodovi koji su u koliziji sa predmetnim radovima:	/
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na koje se izmeštaju postojeći vodovi	/

(ukoliko je izmeštanje predmet zahteva):	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći objekti koji se uklanjaju:	K.P. 3847/1 K.O. Ruma (Uklanjaju se svi postojeći objekti na parceli: postojeći obj. br. 1 bruto površine = 70 m ² (prema prepis listi nepokretnosti), postojeći obj. br. 2 bruto površine = 37 m ² (prema prepis listi nepokretnosti), postojeći obj. br. 3 bruto površine 51 m ² (nelegalan objekat koji nije predmet zahteva)
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak, ili pristup na javnu saobraćajnicu:	K.P. 7252, K.O. Ruma K.P. 3824/1, K.O. Ruma

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU (DSEE, vodovod, kanalizacija, toplovod, gasovod, telekomunikacija i dr.):

Priključak na niskonaponsku električnu mrežu	
Priključak na (instalacija, mreža):	Objekat se priključuje na elektroenergetsku mrežu niskog napona, prema uslovima nadležne Elektrodistribucije
ukupan kapacitet	51.75 kW
vrsta priključka	trajni
vrsta mernog uređaja	direktno brojilo aktivne električne energije
potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	1 poslovna jedinica: 51.75 kW
potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	Postojeće trofazno brojilo broj 30087434, šifra mernog mesta 106000070235 (postojeća odobrena snaga 17.25kW) – trajno se demontira i odjavljuje
nedostajuća infrastruktura u skladu sa IJO	/
netipični potrošači	
Priključak na vodovodnu mrežu	
Priključak na (instalacija, mreža):	Priključak na gradsku vodovodnu mrežu u skladu sa dobijenim uslovima za priključenje
ukupan kapacitet	priključak Ø25 (za sanitarne potrebe) priključak Ø80 (za potrebe protivpožarne zaštite)
vrsta priključka	trajni
vrsta mernog uređaja	vodomeri

potrebni kapaciteti za različite namene (ratvrstano po ulazima)	1 poslovna jedinica: priključak Ø25 (za sanitarne potrebe) priključak Ø80 (za potrebe protivpožarne zaštite)
potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	Postojeći priključak Ø3/4" na vodovodnu mrežu sa potrošačkim brojem 0033017 na ime P.T.R. GRENI RUMA se ukida
nedostajuća infrastruktura u skladu sa IJO	/
netipični potrošači:	

Priključak na fekalnu kanalizacionu mrežu

Priključak na kanalizacionu mrežu	Objekat se priključuje na gradsku kanalizacionu mrežu u skladu sa dobijenim uslovima za priključenje.
ukupan kapacitet	priključak ø160
vrsta priključka	trajni
vrsta mernog uređaja	/
potrebni kapaciteti za različite namene (ratvrstano po ulazima)	/
potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	/
nedostajuća infrastruktura u skladu sa IJO	/
netipični potrošači:	

Priključak na mrežu gasnih instalacija

priključak na (instalacija, mreža):	Priključenje na PE distributivnu gasovodnu mrežu, ostvareno elektrofuzionim zavarivanjem PE cevi i fittinga u skladu sa uslovima za priključenje.
ukupan kapacitet	Q= макс. 6,0 m ³ /h.
vrsta priključka	Merilo protoka gasa, sa mehom / tip: G-4
vrsta mernog uređaja	Jedna stambena jedinica, 2,7 m ³ /h, 24 kW
potrebni kapaciteti za različite namene (ratvrstano po ulazima)	/
potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	/
nedostajuća infrastruktura u skladu sa IJO	/

netipični potrošači:	
Priključak na telekomunikacionu mrežu	
priključak na (instalacija, mreža):	Priključak na optičku ili bakarnu mrežu „Telekom Srbija” AD, prema mogućnosti isporučioća usluga
ukupan kapacitet	jedan priključak
vrsta priključka	trajni
vrsta mernog uređaja	/
potrebni kapaciteti za različite namene (ratvrstano po ulazima)	1 stambena jedinica
potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	/
nedostajuća infrastruktura u skladu sa IJO	/
netipični potrošači:	/

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela:	K.p. 3487/1 K.O. Ruma 647m ² K.p. 3487/2 K.O. Ruma 513m ² Ukupno: 1160m ²
	ukupna BRGP	547.17 m ²
	ukupna BRUTO izgrađena površina:	547.17 m ²
	ukupna NETO površina:	512.85 m ²
	BRUTO površina prizemlja:	547.17 m ²
	površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	560.13 m ²
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	P+0
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.)	nadzidak +5.10 m (aps. 116.60 m) (mereno u odnosu na kotu gotovog poda prizemlja: +-0.00)
	spratna visina:	3.70 - 3.94 m
posebni delovi objekta:	broj stanova:	/
	broj poslovnih prostora:	1
	broj garaža/garažnih mesta:	/
	broj parking mesta:	7

materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	"Demit" fasada
	orientacija slemena:	/
	nagib krova:	2%
	materijalizacija krova:	hidroizolaciona membrana
procenat zelenih površina:		31.91 % (370.19 m ²)
indeks zauzetosti:		48.29 % (560.13 m ²)
indeks izgrađenosti:		0.47 (547.17 m ²)
način grejanja:		putem gasa
druge karakteristike objekta:	/	
predračunska vrednosti objekta:	48.000.000,00 din	

0.8 SAŽETI TEHNIČKI OPIS

Lokacija: br. K.P. 3847/1 i 3847/2, K.O. Ruma

Investitor: Bojan Perić preduzetnik, proizvodno-trgovinska radnja GRENI,
Dušana Jerkovića 22, Ruma

Spratnost objekta: P+0

Neto površina objekta: 512.85 m²

Bruto površina objekta: 547.17 m²

Namena:

Na kat. parc. 3847/1 i 3847/2 K.O. Ruma planirana je izgradnja poslovnog objekta - supermarketa, spratnosti P+0. Na predmetnoj kat. parc. 3847/1 postoje dva objekta – dve zgrade za koje nije poznata namena, koji se uklanjaju – ruše. Objekat br. 1 (prema prepis listi nepokretnosti) bruto površine 70 m² i objekat br. 2 (prema prepis listi nepokretnosti) bruto površine 37 m² i objekat br. 2 (nelegalan objekat koji nije predmet zahteva) bruto površine 51 m².

Na osnovu Pravilnika o klasifikaciji objekata ("Sl. Gl. RS" br. 22/15) planirani poslovni objekat spada u kategoriju „V”, klasifikacione oznake 123002 – 100% (*Zgrade za trgovinu na veliko i malo - Zgrade koje se upotrebljavaju u poslovne svrhe, za administrativne i upravne svrhe (banke, pošte, poslovne zgrade lokalne uprave i državnih tela i dr., preko 400 m² ili P+2).*

Situaciona postavka objekta na parceli:

Objekat je postavljen na udaljenju od 12.5 m od regulacione linije ka ulici Vuka Karadžića (k.p. 7252 K.O. Ruma). Od regulacione linije ka ulici Save Šumanovića (k.p. 3824/1 K.O. Ruma) objekat je udaljen 11.8 m. Od susedne međe na zapadnoj strani sa k.p. 3848/1 i k.p. 3848/2 K.O. Ruma objekat je minimalno udaljen 1.0 m, a od susedne međe na istočnoj strani sa k.p. 3845, k.p. 3846/1 i k.p. 3846/2 K.O. Ruma minimalno udaljenje objekta je 3.0 m. Sam objekat je pravougaonog oblika tako da su dimenzija osnove u njegovom najvećem delu 36.6 m x 15.0 m i lociran je kao slobodnostojeći objekat na parceli.

Teren na kome se gradi objekat pretežno je ravan. Na osnovu raspoloživih podataka, kao i na osnovu vizuelnog pregleda, može se zaključiti da na terenu nema deformacija i pojava koje bi ukazale da je nestabilan.

Parkiranje se obezbeđuje u okviru sopstvene parcele. Predviđeno je ukupno 7 parking mesta, od kojih je jedno predviđeno za parkiranje invalida.

Atmosferska voda sa popločanih i asfaltiranih površina oko objekta se padovima odvodi ka zelenim površinama na parceli.

Opis objekta:

U grafičkom delu projekta date su osnove, preseci i izgledi planiranog objekta. Kota gotovog poda objekta u odnosu na prilazni teren iznosi 0.05m.

Planirani objekat je spratnosti P+0, a njegova spoljašnja visina u delu najvišeg krovnog nadzidka objekta iznosi 5.35 m od kote gotovog poda.

Objekat se nalaze u drugoj klimatskoj zoni i 8. zoni seizmičnosti.

Objekat se fundira na trakastim temeljima. Dubinu fundiranja objekta potrebno je prilagoditi terenu na licu mesta i fundirati na čvrstom tlu.

Konstrukcija objekta se izvodi od čeličnih i AB elemenata.

Fasadni zidovi izrađuju se delom od termo bloka sa "demit" fasadom.

Unutrašnje pregrade izvode se od termo bloka debljine 12cm.

Krov objekta je jednovodan, nagiba 2%, a krovni pokrivač objekta se izvodi od hidroizolacione krovne membrane.

Podovi su pokriveni keramikom.

Objekat sadrži potrebne slojeve termo i hidro izolacije.

Unutrašnji prostor poslovnog dela objekta dobija prirodno svetlo putem staklenog portala, a celokupna stolarija se izrađuje od ALU profila.

Objekat se priključuje na ulični sistem elektroinstalacija, vodovoda, telekomunikacije i gasa. Kanalizacioni sistem objekta se priključuje na kanalizacionu mrežu.



Saša D. Đak, dipl.inž.arh., br.licence 300 N538 14

0.10 Numerička dokumentacija

PRIKAZ POVRŠINA OBJEKTA SA NAMENAMA

SPECIFIKACIJA POVRŠINA		
BR.	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA
1	Prodajni prostor	350.14 m ²
2	Prostorija za priručno odlaganje robe	156.62 m ²
3	Garderoba	3.57 m ²
4	Toalet	2.52 m ²

Ukupna NETO površina objekta	512.85 m ²
Ukupna BRUTO površina objekta	547.17 m ²



Saša D.Đak, dipl.inž.arh., br.licence 300 N538 14

PROCENA INVESTICIONE VREDNOSTI

Spratnost objekta: P+0
Neto površina objekta: 512.85 m²
Bruto površina objekta: 547.17 m²

Procenom su obuhvaćeni:

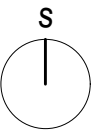
- zemljani radovi
- armirano-betonski radovi
- zidarski radovi
- krovopokrivački radovi
- limarski radovi
- fasaderski radovi
- izolaterski radovi
- elektroinstalaterski radovi
- vodoinstalaterski radovi
- gipsarski radovi
- molersko-farbarski radovi
- keramičarski radovi
- podopolagački radovi
- bravarski-stolarski radovi
- ostali završni zanatski radovi

UKUPNA PROCENJENA VREDNOST: 48.000.000,00 din



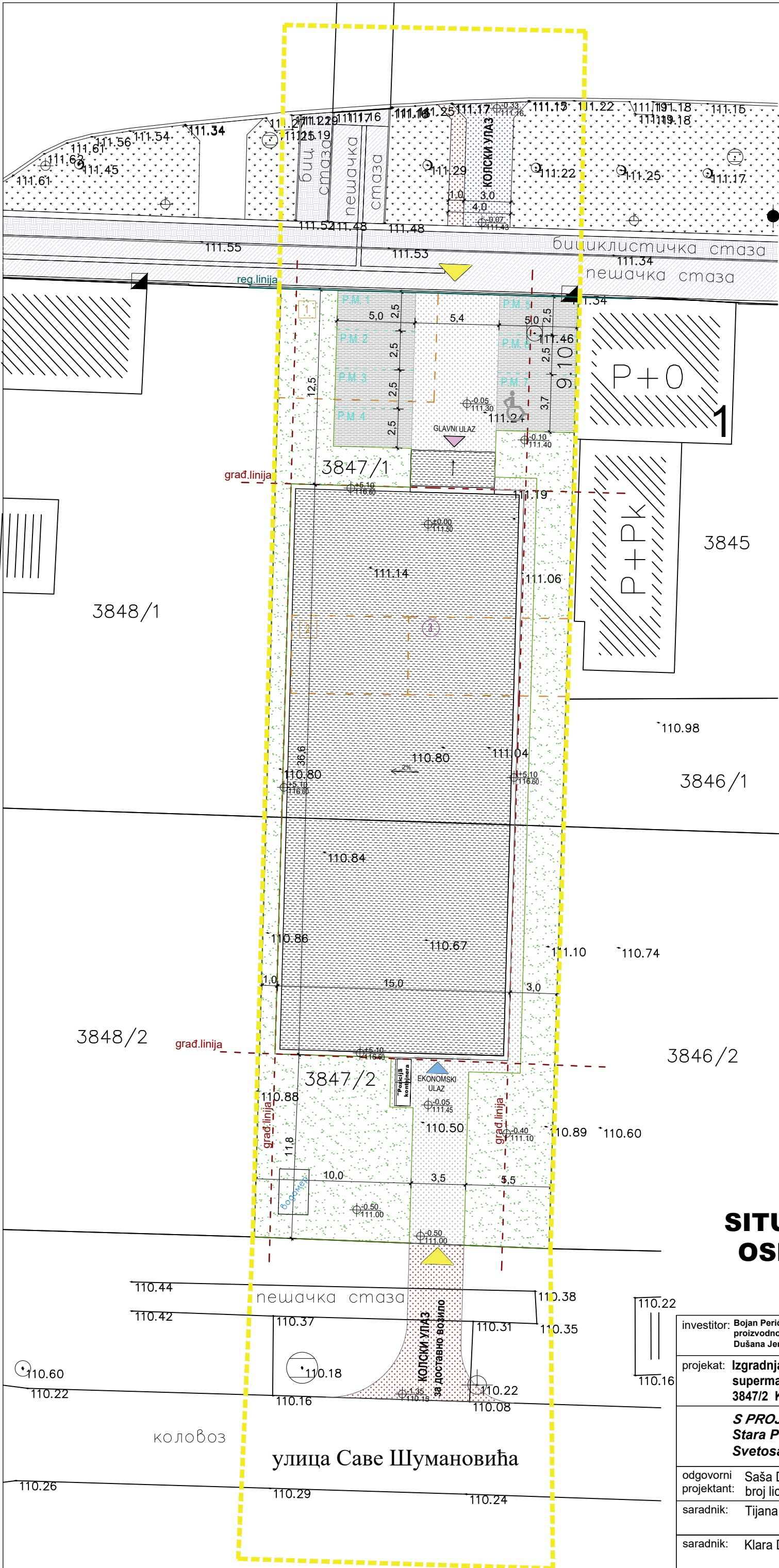
Saša D.Đak, dipl.inž.arh., br.licence 300 N538 14

0.11. Grafički prilozi



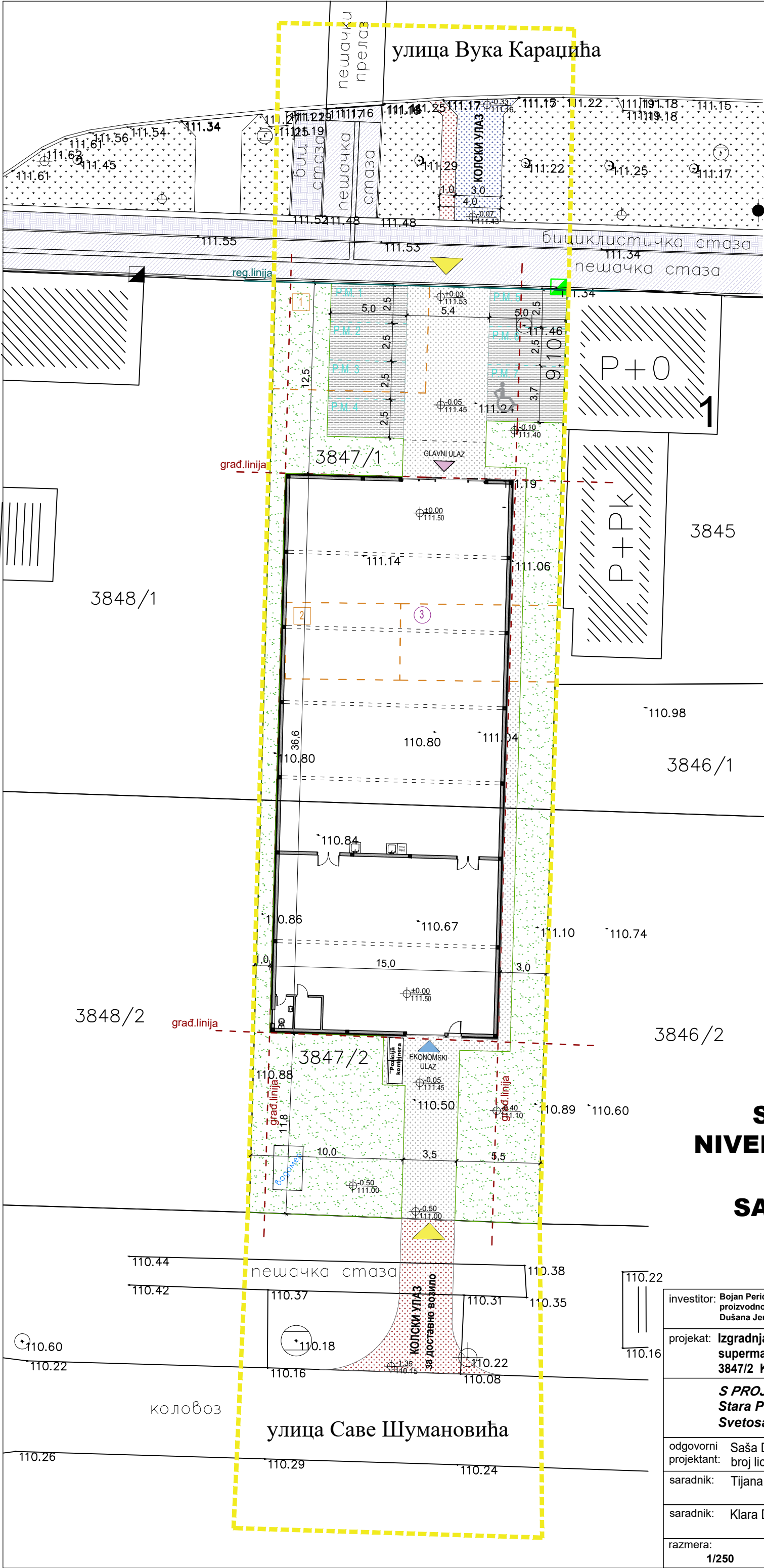
LEGENDA:

- 3847/1 BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA OBUHVATA PROJEKTA
- GRANICE POSTOJEĆIH PARCELA
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- IVICA POSTOJEĆEG KOLOVOZA
- POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE UKLANJAJU - RUŠE:
- 1 - POSTOJEĆI OBJ. BR. 1
bruto površine 70 m² (prema prepis listi nepokretnosti)
- 2 - POSTOJEĆI OBJ. BR. 2
bruto površine 37 m² (prema prepis listi nepokretnosti)
- 3 - POSTOJEĆI OBJ. BR. 3
bruto površine 51 m² (nelegalan objekat - objekat nije predmet zahteva)
- ZELENA POVRŠINA
- POVRŠINA ZA PEŠAČKI I KOLSKI SAOBRAĆAJ NA PARCELI
- POVRŠINA ZA KOLSKI SAOBRAĆAJ (POSTOJEĆI PRIKLJUČAK)
- POVRŠINA ZA KOLSKI SAOBRAĆAJ (PROŠIRENJE REKONSTRUISANE JAVNE SAOBRAĆAONICE)
- POVRŠINA ZA PARKING MESTA
- PLATO ZA ODLAGANJE OTPADA
- GLAVNI ULAZ
- EKONOMSKI ULAZ
- PRISTUP PARCELI



SITUACIJA PLAN SA OSNOVOM KROVA R 1:250

investitor: Bojan Perić preduzetnik, proizvodno-trgovinska radnja GRENI, Dušana Jerkovića 22, Ruma	br. projekta: IDR 29/725
projekat: Izgradnja poslovnog objekta - supermarketa, na k.p. 3847/1 i 3847/2 K.O. Ruma	IDR Idejno rešenje
S PROJECT 019 doo Stara Pazova Svetosavska 7, lok.30	0 GLAVNA SVESKA
odgovorni projektant: Saša D.Đak, dipl.inž.arh. broj licence 300 N538 14	paraf:
saradnik: Tijana Prvulj, mast.inž.arh.	
saradnik: Klara Džimoti, mast.inž.arh.	
razmera: 1/250	datum: 04/2026
	br. lista: 0.11.1



LEGENDA:

3847/1

BROJ KATASTARSKE PARCELE

GRANICA OBUHVATA PROJEKTA

GRANICE POSTOJEĆIH PARCELA

REGULACIONA LINIJA

GRAĐEVINSKA LINIJA

IVICA POSTOJEĆEG KOLOVOZA

POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE UKLANJAJU - RUŠE:

1

- POSTOJEĆI OBJ. BR. 1
bruto površine 70 m² (prema prepis listi nepokretnosti)

2

- POSTOJEĆI OBJ. BR. 2
bruto površine 37 m² (prema prepis listi nepokretnosti)

3

- POSTOJEĆI OBJ. BR. 3
bruto površine 51 m² (nelegalan objekat - objekat nije predmet zahteva)

ZELENA POVRŠINA

POVRŠINA ZA PEŠAČKI I KOLSKI SAOBRAĆAJ NA PARCELI

POVRŠINA ZA KOLSKI SAOBRAĆAJ (POSTOJEĆI PRIKLJUČAK)

POVRŠINA ZA KOLSKI SAOBRAĆAJ (PROŠIRENJE REKONSTRUISANE JAVNE SAOBRAĆAJNICE)

POVRŠINA ZA PARKING MESTA

PLATO ZA ODLAGANJE OTPADA

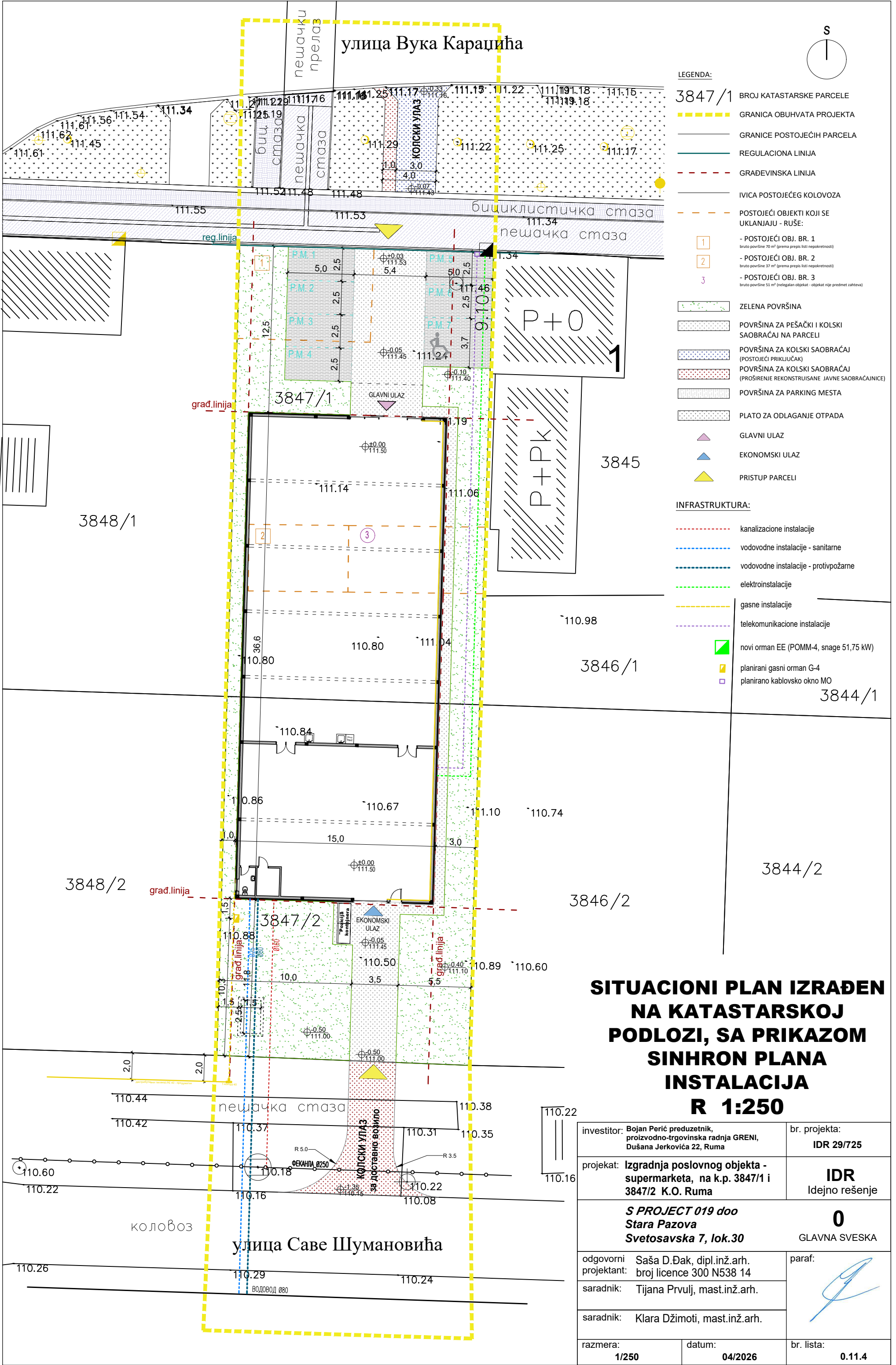
GLAVNI ULAZ

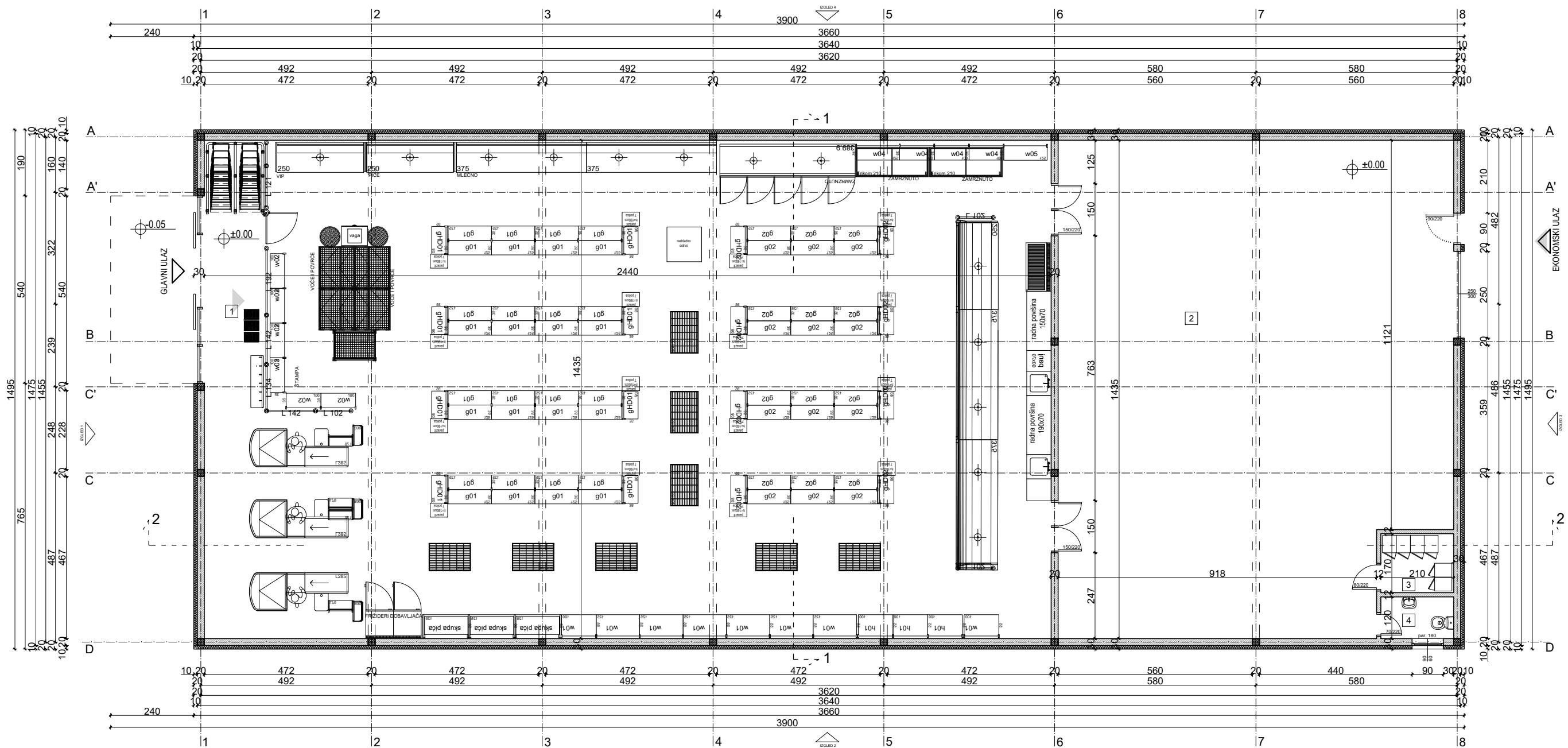
EKONOMSKI ULAZ

PRISTUP PARCELI

SITUACIONO -
NIVELACIONI PLAN SA
PRIKAZOM
SAOBRAĆAJNOG
REŠENJA
R 1:250

investitor: Bojan Perić preduzetnik, proizvodno-trgovinska radnja GRENI, Dušana Jerkovića 22, Ruma	br. projekta: IDR 29/725
projekat: Izgradnja poslovnog objekta - supermarketa, na k.p. 3847/1 i 3847/2 K.O. Ruma	IDR Idejno rešenje
S PROJECT 019 doo Stara Pazova Svetosavska 7, lok.30	0 GLAVNA SVESKA
odgovorni projektant: Saša D.Đak, dipl.inž.arh. broj licence 300 N538 14	paraf:
saradnik: Tijana Prvulj, mast.inž.arh.	
saradnik: Klara Džimoti, mast.inž.arh.	
razmera: 1/250	datum: 04/2026
	br. lista: 0.11.3





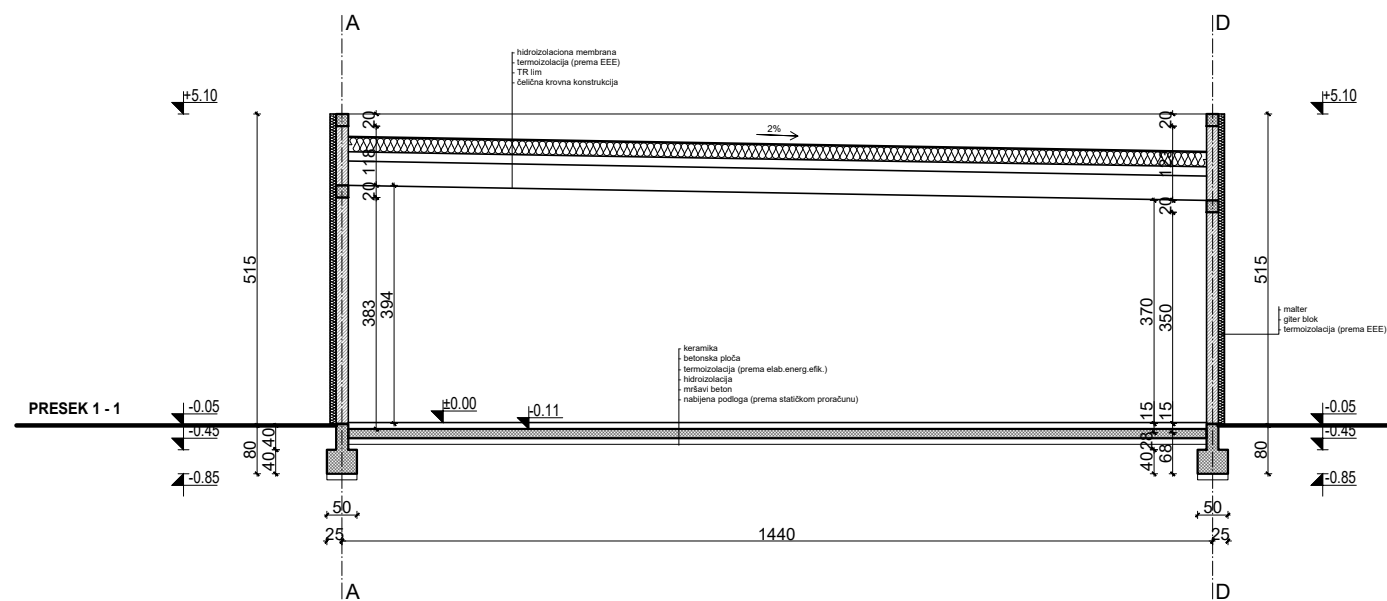
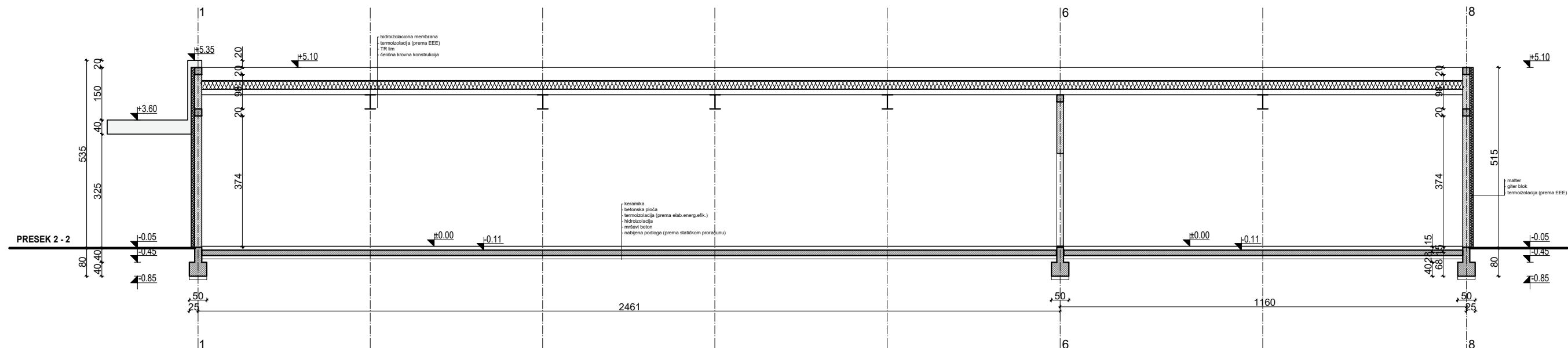
OSNOVA PRIZEMLJA

R 1:100

SPECIFIKACIJA POVRŠINA		
BR.	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA
1	Prodajni prostor	350.14 m ²
2	Prostorija za priručno odlaganje robe	156.62 m ²
3	Garderoba	3.57 m ²
4	Toalet	2.52 m ²

Ukupna NETO površina objekta	512.85 m ²
Ukupna BRUTO površina objekta	547.17 m ²

investitor: Bojan Perić preduzetnik, proizvodno-trgovinska radnja GRENI, Dušana Jerkovića 22, Ruma	br. projekta: IDR 29/725	
projekat: Izgradnja poslovnog objekta - supermarketa, na k.p. 3847/1 i 3847/2 K.O. Ruma	IDR Idejno rešenje	
S PROJECT 019 doo Stara Pazova Svetosavska 7, lok.30		
0 GLAVNA SVESKA		
odgovorni projektant: Saša D.Đak, dipl.inž.arh. broj licence 300 N538 14	paraf: 	
saradnik: Tijana Prvulj, mast.inž.arh.		
saradnik: Klara Džimoti, mast.inž.arh.		
razmera: 1/100	datum: 04/2026	br. lista: 0.11.5



PRESEK 2 - 2 I PRESEK 1-1 R 1:100

investitor: Bojan Perić preduzetnik, proizvodno-trgovinska radnja GRENI, Dušana Jerkovića 22, Ruma		br. projekta: IDR 29/725
projekat: Izgradnja poslovnog objekta - supermarketa, na k.p. 3847/1 i 3847/2 K.O. Ruma		IDR Idejno rešenje
S PROJECT 019 doo Stara Pazova Svetosavska 7, lok.30		0 GLAVNA SVESKA
odgovorni projektant: Saša D.Đak, dipl.inž.arh. broj licence 300 N538 14		paraf: 
saradnik: Tijana Prvulj, mast.inž.arh.		
saradnik: Klara Džimoti, mast.inž.arh.		
razmera: 1/100	datum: 04/2026	br. lista: 0.11.7

1.1. NASLOVNA STRANA 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitori: Bojan Perić preduzetnik, proizvodno-trgovinska radnja GRENI, Dušana Jerkovića 22, Ruma

Objekat: Poslovni objekat - supermarket, spratnosti P+0, br. k.p. 3847/1 i 3847/2 K.O. Ruma

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR - Idejno rešenje

Oznaka i naziv dela projekta: 1 – projekat arhitekture

Vrsta radova: nova gradnja

Projektant: S PROJECT 019 d.o.o., Stara Pazova, Svetosavska 7, lok.30

Odgovorno lice projektanta: Saša Đak

Potpis:

Saša
Đak
480967

Digitally
signed by Saša
Đak 480967
Date:
2026.05.25
15:22:13
+02'00'

Odgovorni projektant: Saša Đak, dipl.inž.arh.

Broj licence: 300 N538 14

Potpis:

Saša
Đak
480967

Digitally
signed by Saša
Đak 480967
Date:
2026.05.25
15:22:25
+02'00'

Broj tehničke dokumentacije: IDR 29/725
Mesto i datum: Stara Pazova, april 2026.

1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1.1.	Naslovna strana projekta arhitekture
1.2.	Sadržaj projekta arhitekture
1.3.	Rešenje o imenovanju odgovornog projektanta projekta arhitekture
1.4.	Izjava odgovornog projektanta projekta arhitekture
1.5.	Tekstualna dokumentacija - <i>Tehnički opis</i>
1.6.	Numerička dokumentacija - <i>Prikaz površina objekta sa namenama</i> - <i>Potrebni kapaciteti infrastrukture za objekat</i> - <i>Procena investicione vrednosti</i>
1.7.	Grafička dokumentacija - Situacioni plan sa osnovom krova R=1:250 - Osnova prizemlja R=1:100 - Osnova krova R=1:100 - Preseci 1-1 i 2-2 R=1:100 - Izgledi 1 i 2 R=1:100 - Izgledi 3 i 4 R=1:100

1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/23), kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu 1. – **Projekta arhitekture** koji je deo **Idejnog rešenja - IDR** za građenje poslovnog objekta – supermarketa, spratnosti P+0, na br. K.P. 3847/1 i 3847/2 K.O. Ruma, određuje se:

Saša Đak, dipl.inž.arh.....300 N538 14

Projektant: S PROJECT 019 d.o.o., Stara Pazova,
Svetosavska 7, lok.30

Odgovorno lice/zastupnik: Saša Đak

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: IDR 29/725
Mesto i datum: Stara Pazova, april 2026.

1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA DELA PROJEKTA 1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

Odgovorni projektant **1. – Projekta arhitekture** koji je deo **Idejnog rešenja - IDR** za građenje poslovnog objekta – supermarketa, spratnosti P+0, na br. K.P. 3847/1 i 3847/2 K.O. Ruma

Saša Đak, dipl.inž.arh. (broj licence 300 N538 14)

IZJAVLJUJEM

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

Odgovorni projektant: Saša Đak, dipl.inž.arh.

Broj licence: 300 N538 14

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: IDR 29/725
Mesto i datum: Stara Pazova, april 2026.

1.5. Tekstualna dokumentacija

TEHNIČKI OPIS

Lokacija: br. K.P. 3847/1 i 3847/2, K.O. Ruma

Investitor: Bojan Perić preduzetnik, proizvodno-trgovinska radnja GRENI,
Dušana Jerkovića 22, Ruma

Spratnost objekta: P+0

Neto površina objekta: 512.85 m²

Bruto površina objekta: 547.17 m²

Namena:

Na kat. parc. 3847/1 i 3847/2 K.O. Ruma planirana je izgradnja poslovnog objekta - supermarketa, spratnosti P+0. Na predmetnoj kat. parc. 3847/1 postoje dva objekta – dve zgrade za koje nije poznata namena, koji se uklanjaju – ruše. Objekat br. 1 (prema prepis listi nepokretnosti) bruto površine 70 m² i objekat br. 2 (prema prepis listi nepokretnosti) bruto površine 37 m² i objekat br. 2 (nelegalan objekat koji nije predmet zahteva) bruto površine 51 m².

Na osnovu Pravilnika o klasifikaciji objekata ("Sl. Gl. RS" br. 22/15) planirani poslovni objekat spada u kategoriju „V”, klasifikacione oznake 123002 – 100% (*Zgrade za trgovinu na veliko i malo - Zgrade koje se upotrebljavaju u poslovne svrhe, za administrativne i upravne svrhe (banke, pošte, poslovne zgrade lokalne uprave i državnih tela i dr., preko 400 m² ili P+2).*

Situaciona postavka objekta na parceli:

Objekat je postavljen na udaljenju od 12.5 m od regulacione linije ka ulici Vuka Karadžića (k.p. 7252 K.O. Ruma). Od regulacione linije ka ulici Save Šumanovića (k.p. 3824/1 K.O. Ruma) objekat je udaljen 11.8 m. Od susedne međe na zapadnoj strani sa k.p. 3848/1 i k.p. 3848/2 K.O. Ruma objekat je minimalno udaljen 1.0 m, a od susedne međe na istočnoj strani sa k.p. 3845, k.p. 3846/1 i k.p. 3846/2 K.O. Ruma minimalno udaljenje objekta je 3.0 m. Sam objekat je pravougaonog oblika tako da su dimenzija osnove u njegovom najvećem delu 36.6 m x 15.0 m i lociran je kao slobodnostojeći objekat na parceli.

Teren na kome se gradi objekat pretežno je ravan. Na osnovu raspoloživih podataka, kao i na osnovu vizuelnog pregleda, može se zaključiti da na terenu nema deformacija i pojava koje bi ukazale da je nestabilan.

Parkiranje se obezbeđuje u okviru sopstvene parcele. Predviđeno je ukupno 7 parking mesta, od kojih je jedno predviđeno za parkiranje invalida.

Atmosferska voda sa popločanih i asfaltiranih površina oko objekta se padovima odvodi ka zelenim površinama na parceli.

Opis objekta:

U grafičkom delu projekta date su osnove, preseci i izgledi planiranog objekta. Kota gotovog poda objekta u odnosu na prilazni teren iznosi 0.05m.

Planirani objekat je spratnosti P+0, a njegova spoljašnja visina u delu najvišeg krovnog nadzidka objekta iznosi 5.35 m od kote gotovog poda.

Objekat se nalaze u drugoj klimatskoj zoni i 8. zoni seizmičnosti. Objekat se fundira na trakastim temeljima. Dubinu fundiranja objekta potrebno je prilagoditi terenu na licu mesta i fundirati na čvrstom tlu.

Konstrukcija objekta se izvodi od čeličnih i AB elemenata.

Fasadni zidovi izrađuju se delom od termo bloka sa "demit" fasadom.

Unutrašnje pregrade izvode se od termo bloka debljine 12cm.

Krov objekta je jednovodan, nagiba 2%, a krovni pokrivač objekta se izvodi od hidroizolacione krovne membrane.

Podovi su pokriveni keramikom.

Objekat sadrži potrebne slojeve termo i hidro izolacije.

Unutrašnji prostor poslovnog dela objekta dobija prirodno svetlo putem staklenog portala, a celokupna stolarija se izrađuje od ALU profila.

Objekat se priključuje na ulični sistem elektroinstalacija, vodovoda, telekomunikacije i gasa. Kanalizacioni sistem objekta se priključuje na kanalizacionu mrežu.



Saša D. Đak, dipl.inž.arh., br.licence 300 N538 14

1.6. Numerička dokumentacija

PRIKAZ POVRŠINA OBJEKTA SA NAMENAMA

SPECIFIKACIJA POVRŠINA		
BR.	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA
1	Prodajni prostor	350.14 m ²
2	Prostorija za priručno odlaganje robe	156.62 m ²
3	Garderoba	3.57 m ²
4	Toalet	2.52 m ²

Ukupna NETO površina objekta	512.85 m ²
Ukupna BRUTO površina objekta	547.17 m ²



Saša D.Đak, dipl.inž.arh., br.licence 300 N538 14

PROCENA INVESTICIONE VREDNOSTI

Spratnost objekta: P+0

Neto površina objekta: 512.85 m²

Bruto površina objekta: 547.17 m²

Procenom su obuhvaćeni:

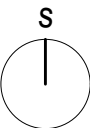
- zemljani radovi
- armirano-betonski radovi
- zidarski radovi
- krovopokrivački radovi
- limarski radovi
- fasaderski radovi
- izolaterski radovi
- elektroinstalaterski radovi
- vodoinstalaterski radovi
- gipsarski radovi
- molersko-farbarski radovi
- keramičarski radovi
- podopolagački radovi
- bravarski-stolarski radovi
- ostali završni zanatski radovi

UKUPNA PROCENJENA VREDNOST: 48.000.000,00 din



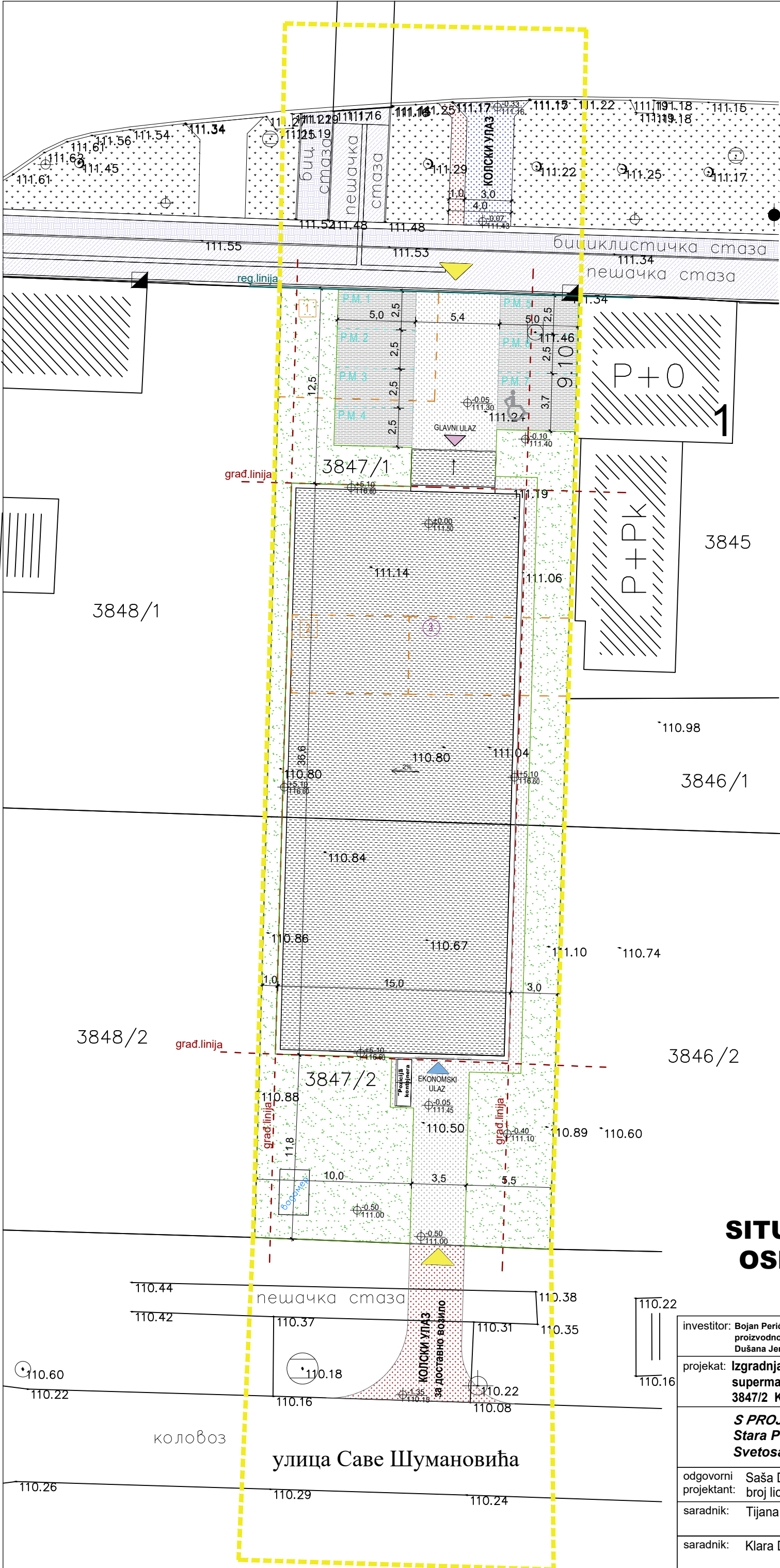
Saša D.Đak, dipl.inž.arh., br.licence 300 N538 14

1.7. Grafička dokumentacija



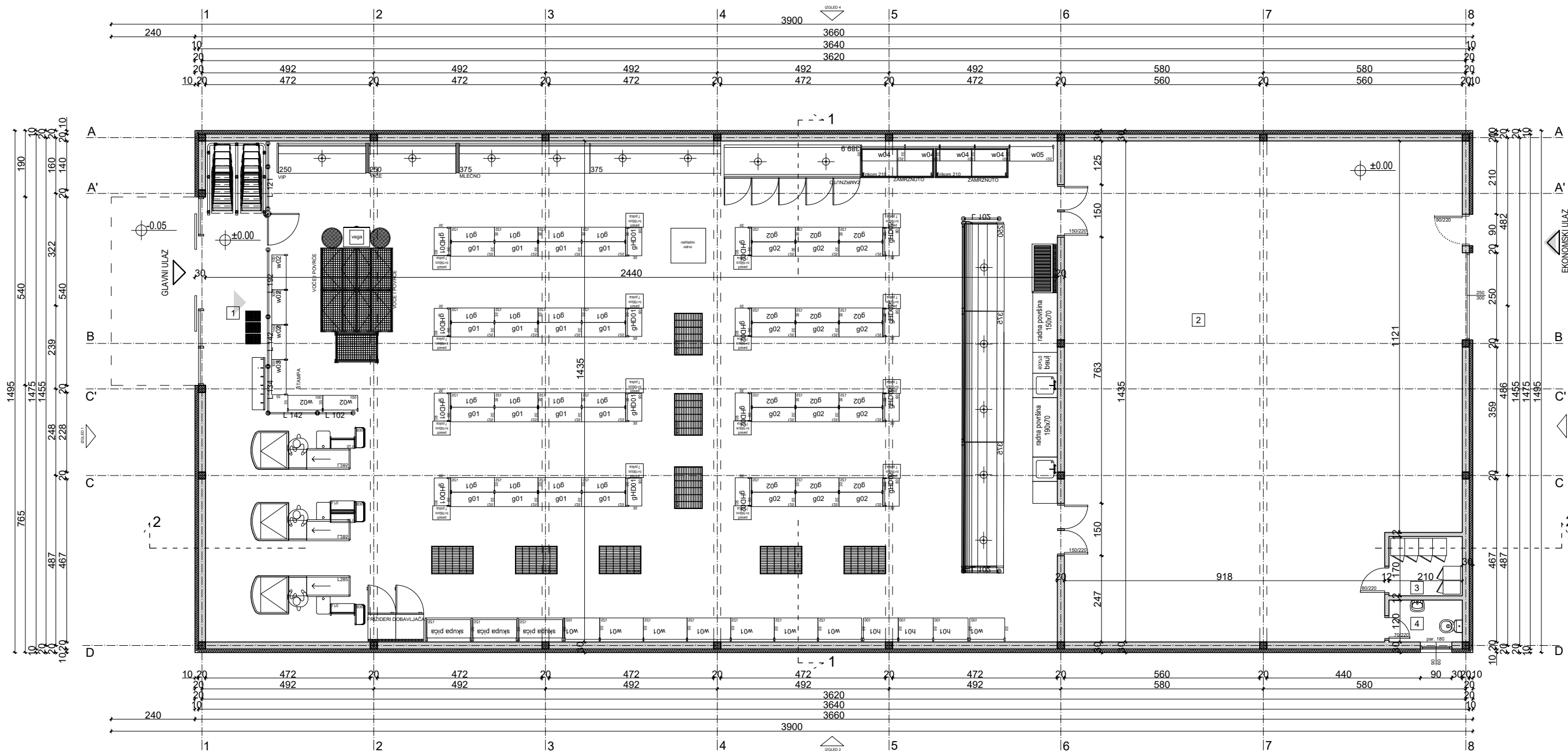
LEGENDA:

- 3847/1 BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA OBUHVATA PROJEKTA
- GRANICE POSTOJEĆIH PARCELA
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- IVICA POSTOJEĆEG KOLOVOZA
- POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE UKLANJAJU - RUŠE:
- 1 - POSTOJEĆI OBJ. BR. 1
bruto površine 70 m² (prema prepis listi nepokretnosti)
- 2 - POSTOJEĆI OBJ. BR. 2
bruto površine 37 m² (prema prepis listi nepokretnosti)
- 3 - POSTOJEĆI OBJ. BR. 3
bruto površine 51 m² (nelegalan objekat - objekat nije predmet zahteva)
- ZELENA POVRŠINA
- POVRŠINA ZA PEŠAČKI I KOLSKI SAOBRAĆAJ NA PARCELI
- POVRŠINA ZA KOLSKI SAOBRAĆAJ (POSTOJEĆI PRIKLJUČAK)
- POVRŠINA ZA KOLSKI SAOBRAĆAJ (PROŠIRENJE REKONSTRUISANE JAVNE SAOBRAĆAONICE)
- POVRŠINA ZA PARKING MESTA
- PLATO ZA ODLAGANJE OTPADA
- GLAVNI ULAZ
- EKONOMSKI ULAZ
- PRISTUP PARCELI



SITUACIJA PLAN SA OSNOVOM KROVA R 1:250

investitor: Bojan Perić preduzetnik, proizvodno-trgovinska radnja GRENI, Dušana Jerkovića 22, Ruma	br. projekta: IDR 29/725
projekat: Izgradnja poslovnog objekta - supermarketa, na k.p. 3847/1 i 3847/2 K.O. Ruma	IDR Idejno rešenje
S PROJECT 019 doo Stara Pazova Svetosavska 7, lok.30	1 PROJEKAT ARHITEKTURE
odgovorni projektant: Saša D.Đak, dipl.inž.arh. broj licence 300 N538 14	paraf:
saradnik: Tijana Prvulj, mast.inž.arh.	
saradnik: Klara Džimoti, mast.inž.arh.	
razmera: 1/200	datum: 04/2026
	br. lista: 1.7.1



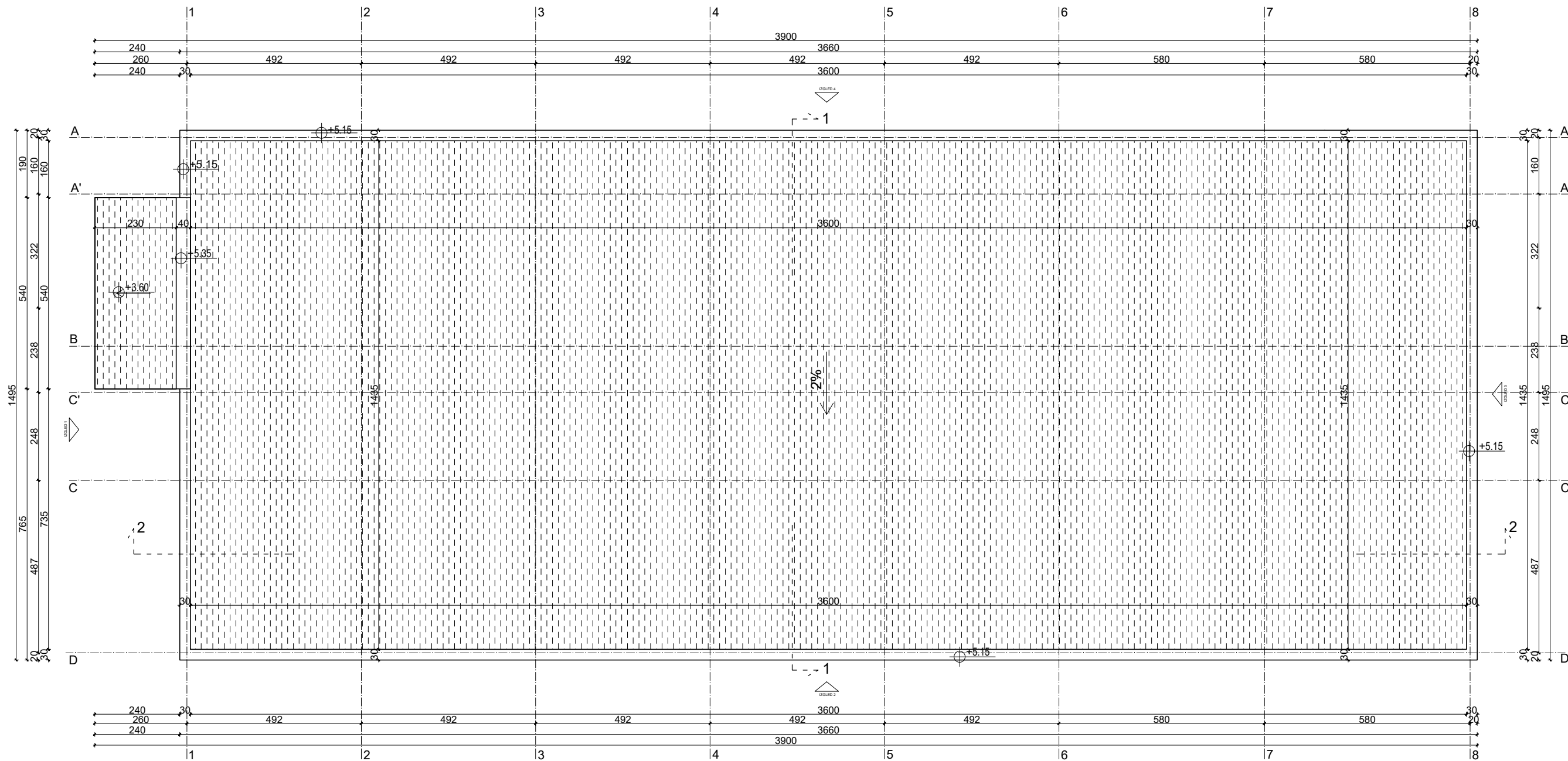
OSNOVA PRIZEMLJA

R 1:100

SPECIFIKACIJA POVRŠINA		
BR.	NAMENA PROSTORIJE	POVRŠINA
1	Prodajni prostor	350.14 m ²
2	Prostorija za priručno odlaganje robe	156.62 m ²
3	Garderoba	3.57 m ²
4	Toalet	2.52 m ²

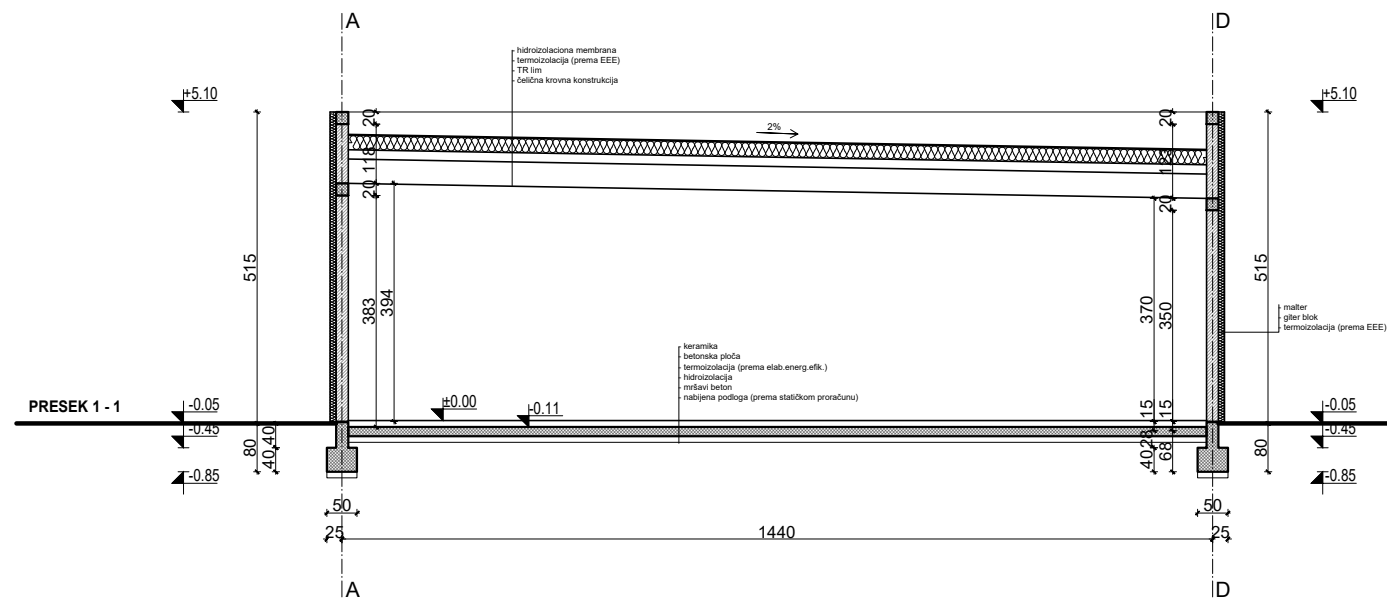
Ukupna NETO površina objekta	512.85 m ²
Ukupna BRUTO površina objekta	547.17 m ²

investitor: Bojan Perić preduzetnik, proizvodno-trgovinska radnja GRENI, Dušana Jerkovića 22, Ruma		br. projekta: IDR 29/725
projekat: Izgradnja poslovnog objekta - supermarketa, na k.p. 3847/1 i 3847/2 K.O. Ruma		IDR Idejno rešenje
S PROJECT 019 doo Stara Pazova Svetosavska 7, lok.30		
odgovorni projektant: Saša D.Đak, dipl.inž.arh. broj licence 300 N538 14		paraf: 
saradnik: Tijana Prvulj, mast.inž.arh.		
saradnik: Klara Džimoti, mast.inž.arh.		
razmera: 1/100	datum: 04/2026	br. lista: 1.7.2

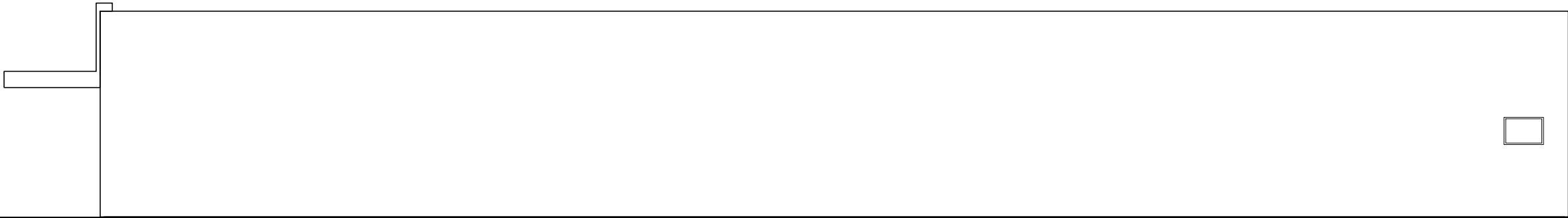


OSNOVA KROVA
R 1:100

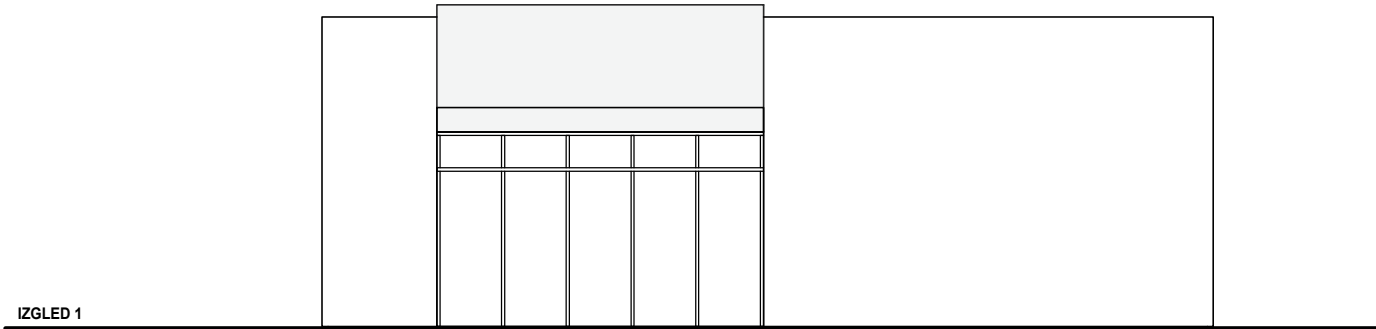
investitor: Bojan Perić preduzetnik, proizvodno-trgovinska radnja GRENI, Dušana Jerkovića 22, Ruma		br. projekta: IDR 29/725	
projekat: Izgradnja poslovnog objekta - supermarketa, na k.p. 3847/1 i 3847/2 K.O. Ruma		IDR Idejno rešenje	
S PROJECT 019 doo Stara Pazova Svetosavska 7, lok.30		1 PROJEKAT ARHITEKTURE	
odgovorni projektant: Saša D.Đak, dipl.inž.arh. broj licence 300 N538 14		paraf: 	
saradnik: Tijana Prvulj, mast.inž.arh.			
saradnik: Klara Džimoti, mast.inž.arh.			
razmera: 1/100	datum: 04/2026	br. lista: 1.7.3	



investitor:	Bojan Perić preduzetnik, proizvodno-trgovinska radnja GRENI, Dušana Jerkovića 22, Ruma		br. projekta:	IDR 29/725
projekat:	Izgradnja poslovnog objekta - supermarketa, na k.p. 3847/1 i 3847/2 K.O. Ruma		IDR Idejno rešenje	
S PROJECT 019 doo Stara Pazova Svetosavska 7, lok.30			1 PROJEKAT ARHITEKTURE	
odgovorni projektant:	Saša D.Đak, dipl.inž.arh. broj licence 300 N538 14		paraf: 	
saradnik:	Tijana Prvulj, mast.inž.arh.			
saradnik:	Klara Džimoti, mast.inž.arh.			
razmera:	1/100	datum:	04/2026	
			br. lista:	1.7.4



IZGLEDE 2



IZGLEDE 1

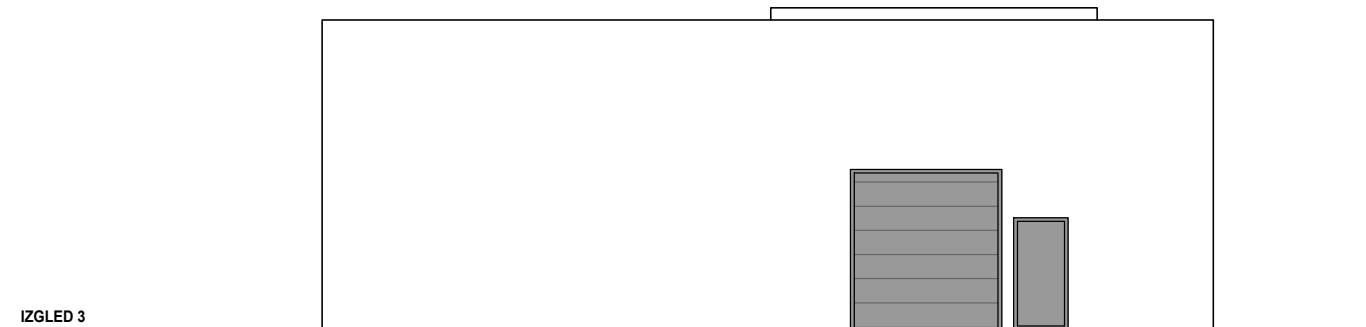
IZGLEDI 1 I 2
R 1:100

investitor: Bojan Perić preduzetnik, proizvodno-trgovinska radnja GRENI, Dušana Jerkovića 22, Ruma		br. projekta: IDR 29/725
projekat: Izgradnja poslovnog objekta - supermarketa, na k.p. 3847/1 i 3847/2 K.O. Ruma		IDR Idejno rešenje
S PROJECT 019 doo Stara Pazova Svetosavska 7, lok.30		1 PROJEKAT ARHITEKTURE
odgovorni projektant: Saša D.Đak, dipl.inž.arh. broj licence 300 N538 14	paraf: 	
saradnik: Tijana Prvulj, mast.inž.arh.		
saradnik: Klara Džimoti, mast.inž.arh.		
razmera: 1/100	datum: 04/2026	br. lista: 1.7.5

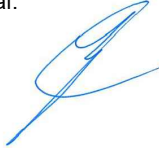
IZGLED 4



IZGLED 3



IZGLEDI 3 I 4 R 1:100

investitor: Bojan Perić preduzetnik, proizvodno-trgovinska radnja GRENI, Dušana Jerkovića 22, Ruma	br. projekta: IDR 29/725
projekat: Izgradnja poslovnog objekta - supermarketa, na k.p. 3847/1 i 3847/2 K.O. Ruma	IDR Idejno rešenje
S PROJECT 019 doo Stara Pazova Svetosavska 7, lok.30	1 PROJEKAT ARHITEKTURE
odgovorni projektant: Saša D.Đak, dipl.inž.arh. broj licence 300 N538 14	paraf: 
saradnik: Tijana Prvulj, mast.inž.arh.	
saradnik: Klara Džimoti, mast.inž.arh.	
razmera: 1/100	datum: 04/2026
br. lista: 1.7.6	