



www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

T: 022 430 726

E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 **МБ:** 21648027

ТР: 160-6000000840963-33

ТР: 205-358821-34

УП бр. 1/6-2/24

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА „САЛАШ БАМБИ“
на к.п. бр.6080 К.О. РУМА СА САОБРАЋАЈНИМ
ПРИКЉУЧКОМ На к.п. 7366/3 и 6070/1 К.О. Рума

Рума, новембар 2024.год.



www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

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

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

УП бр.1/20

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА „САЛАШ БАМБИ“
на к.п. бр.6080 К.О. РУМА СА САОБРАЋАЈНИМ
ПРИКЉУЧКОМ На к.п. 7366/3 И 6070/1 К.О. Рума

ИНВЕСТИТОР : Јагличић Александар
Рума, Аугуста Цесарца 50м

ИЗРАЂИВАЧ : ЈП „Урбанизам и изградња Рума“

ДИРЕКТОР: ВЛАДИСЛАВА ПОВИЋ, дипл.инж.грађ.

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

САРАДНИЦИ: СТЕФАН БОШКОВИЋ мастер.инж,арх,
ПЕТАР УНТЕРБЕРГЕР дипл. Инж. Саобр.
АЛЕКСАНДРА ГИГОВ мастер Инж. Урб.

ОВЕРАВА: ОПШТИНСКА УПРАВА РУМА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

ШЕФ ОДЕЉЕЊА:

Љиљана Ђукић Ковачевић, дипл.правник

САДРЖАЈ:

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

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

III ПРИЛОЗИ

- Катастарско-топографски план
- Копија плана
- Извод из листа непокретности

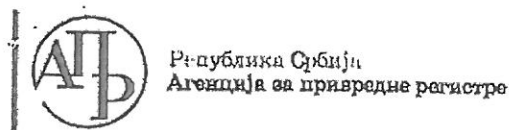
IV ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

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

V САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

VI ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000183229699

БД 3295/2021

Датум, 20.01.2021. године

Београд

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

Име и презиме: Јелена Бркљач

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

са следећим подацима:

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

Регистарски број/Матични број: 21648027

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 112313132

Правна форма: Јавно предузеће

Седиште: РУМА, 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 URBANISTIČКО PREDUZEЋЕ PLAN RUMA са матичним бројем 08161259, које заступа директор друштва Милка Павловић ЈМБГ 2603961885039; и ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ПАРКИНГ И ИНФРАСТРУКТУРА РУМА са матичним бројем 08639787, које заступа директор друштва Владислава Стаменовић ЈМБГ 0504965885046, престају да постоје и оснива се ново привредно друштво Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума.

Датум оснивачког акта: 18.12.2020 године

Адреса за пријем електронске поште: ipurbiputevi@gmail.com

Регистрација документа:

Уписује се:

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

Образложење

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

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

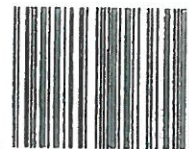
Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти и њихове обавезе да употребе овај не-статусни документ и друге документе



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 93494/2022

Дана, 26.10.2022. године
Београд



5000206993804

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АГЕНЦИЈА ЗА ПРИВРЕДНЕ РЕГИСТРЕ
Број 1016/22
Рума 24. 10. 2022 год.

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

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

Промена пословног имена:

Брише се:

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Уписује се:

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Образложење

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 93490/2022

Дана, 26.10.2022. године
Београд

АГЕНЦИЈА ЗА ПРИВРЕДНЕ РЕГИСТРЕ
РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ

Број 1065/22
РУМА 28.10.2022 год.



5000206994634

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

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

Промена надзорног одбора:

Председник надзорног одбора:

Брише се:

Име и презиме: Слободан Станић

ЈМБГ: 1709959880053

Уписује се:

Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

ЈМБГ: 1805981885009

Пол: женски

Чланови надзорног одбора:

Брише се:

- Име и презиме: Слободан Станић

ЈМБГ: 1709959880053

Уписује се:

- Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

ЈМБГ: 1805981885009

Пол: женски

Образложење

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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





Република Српска
Агенција за привредне регистре

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА
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 Повић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

Промена скраћеног пословног имена:

Уписује се:

ЈП Урбанизам и изградња Рума

Промена датума статута:

Уписује се:

23.01.2023. године

Промена датума оснивачког акта:

Брише се:

18.12.2020. године

Уписује се:

30.01.2023. године

Промена надзорног одбора:

Председник надзорног одбора:

Брише се:

Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

Пол: Женски

ЈМБГ: 1805981885009

Уписује се:

Име и презиме: Никола Ђуричић

Пол: Мушки

ЈМБГ: 0306986710231

Чланови надзорног одбора:

Брише се:

- Име и презиме: Наташа Станић

Пол: Женски

ЈМБГ: 1204968885047

Уписује се:

- Име и презиме: Ивана Рушпај

Пол: Женски

ЈМБГ: 0710986885010

Промена чланова:

Уписује се:

- Пословно име: Opština 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: Opština Ruma

Регистарски / Матични број: 08026106

Брише се:

Удео 100,00000000%

Уписује се:

Удео 99,95000000%

Промена основног капитала:

Уписује се:

Новчани капитал

Уписан: 180.490,94 RSD

Уплаћен: 180.490,94 RSD, на дан 30.12.2022

Регистрација документа:

Уписује се:

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

Образложење

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



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

Број: 108-4/2024
Рума, 08.04.2024.

На основу члана 62. став 2. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.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-др.закон,9/20,52/21 и 62/23) у складу са одредбама члана 85. Правилника о садржини,начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" број 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 Рума у Сектору за урбанизам на радном месту руководиоца сектора именује се за руковођење израдом

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу комплекса угоститељског објекта „САЛАШ БАМБИ“ на катастарској парцели број 6080 к.о.Рума у Руми, Улица Августа Цесарца.



В.Д.ДИРЕКТОРКА:

Владислава Повић
Владислава Повић, дипл. инж. грађ.



www.planruma.rs

JAVNO PREDUZETE URBANIZAM I IZGRADNJA RUMA

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

T: 022 430 726

E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027

ТР: 160-60000000840963-33

ТР: 205-358821-34

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду Урбанистичког пројекта бр.1/6-2/2024 - Урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу пословног комплекса "Салаш Бамби" на к.п. бр. 6080 к.о. Рума са саобраћајним прикључком на улици на к.п. бр. 7366/3 и 6070/1 к.о. Рума.

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

Изјављујем да је Урбанистички пројекат - Урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу пословног комплекса "Салаш Бамби" на к.п. бр. 6080 к.о. Рума са саобраћајним прикључком на улици на к.п. бр. 7366/3 и 6070/1 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 и 62/2023),
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019) и
- Планом генералне регулације Руме ("Сл.лист општине Срема", бр. 32/2021, 2/2023 и 9/2023).

Одговорни урбаниста:

Биљана Милутиновић, дипл. инж. арх.

Број лиценце:

200 0951 06

Печат:



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: 02-12/2024-627
Београд, 11.01.2024. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,
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 изработом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 28.12.2024.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

За потребе изградње пословног – угоститељског објекта за прославе спратности П+1, на к.п. бр.6080 К.О. Рума, инвеститор Јагличић Александар из Руме, Улица Аугуста Цесарца бр. 50М, поднео је захтев за израду Урбанистичког пројекта.

Увидом у приложену документацију, затим увидом у планску документацију и стварно стање на терену, ЈП "Урбанизам и изградња Рума" је приступио изради Урбанистичког пројекта - УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА „САЛАШ БАМБИ “ на к.п. бр.6080 К.О. РУМА СА САОБРАЋАЈНИМ ПРИКЉУЧКОМ на к.п. 7366/3 И 6070/1 К.О. Рума

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

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

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом обухваћена је к.п.бр. 6080 К.О. Рума као и део парцела к.п. 7366/3 и 6070/1 К.О. Рума на којима се налази саобраћајни прикључак. Укупна површина обухвата грађевинске парцеле је 15а 65м², као и део коридора улице Аугуста Цесарца (делови к.п. бр. 7366/3 и 6070/1) наспрам предметне парцела, односно у ширини од око 18,5м.

Опис границе обухвата УП-а:

Граница почиње у тачки Т-1 у северозападном темену к.п. бр. 6080 одакле води ка југоистоку северном границом парцеле 6080 до тачке Т-2 у темену к.п. бр.6080,6077 и 6079 К.О. Рума, одакле наставља у истом правцу до североисточног темена к.п. 6080 К.О. Рума

Од Тачке Т-3 граница наставља ка југоистоку и прелази преко к.п. 7366/3 до ивице саобраћајнице улице Аугуста Цесарца на к.п. 6070/1 К.О. Рума.

Од тачке Т-4 граница се ломи ка југозападу и пратећи западну ивицу саобраћајнице улице Аугуста Цесарца у дужини од 18м, долази до тачке Т-4.

У тачки Т-5 граница се ломи ка северозападу и и прелази преко к.п. 7366/3 до југоисточног темена к.п. 6080 К.О. Рума и тачке Т-6. Од тачке Т-6, граница обухвата се креће јужном границом парцеле к.п. 6080 К.О. Рума и долази до темана у ком се спајају к.п. 6080, 6081/1 и 6081/3 К.О. Рума., односно до тачке Т-7., из које, пратећи јужну границу к.п. 6080 К.О. Рума и стиже до југозападног

темена исте парцеле и тачке Т-8. Од тачке Т-8 граница обухвата, пратећи западну границу парцеле к.о. 6080 К.О. Рума долази назад у тачку Т-1.

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

- К.п. бр.6080, укупне површине 15а 65м², уписана у лист непокретности 5185 К.О. Рума, са изграђеним објектом - породична стамбена зграда површине 108м²

- Део к.п. бр. 7366/3 (укупне површине 6а 28м²) и к.п. 6070/1 К.О. Рума- Улица Аугуста Цесарца.

К.п. бр. 6080 је у приватној својини Јагличић (Слободан) Александра; к.п. 6070/1 је у јавној својини Општине Рума и ФК „Фрушка Гора“ Рума , уделом 1/2; док је к.п 7366/3 у јавној својини Општине Рума. Сви објекти у склопу урбанистичког пројекта граде се на к.п. 6080 К.О. Рума, док се на к.о. 7366/3 и 6070/1 К.О. Рума налази само саобраћајни прикључак.

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА

Према Плану Генералне Регулације Руме („Сл. Лист Општина Срема“ бр.32/2021, 2/2023 и 9/2024).), предметна к.п. бр.6080 К.О. Рума , лоцирана је у границама грађевинског подручја Руме, у делу блока 2-5-6, са основном наменом породично становање. Правила и услови на парцелама које припадају блоку 2-5-6 утврђују се директно из Плана Генералне регулације (за сложеније и обимније садржаје Урбанистичким пројектом архитектонске разраде).

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

Под станом се подразумева грађевински повезана целина намењена за становање, која се састоји од једне или више соба са одговарајућим помоћним просторијама.

Породично становање у Руми, у односу на постављање основног, стамбеног објекта на грађевинској парцели заступљено је и планирано у три основна вида :

- *слободностојећи објекти* - не додирују ни једну границу парцеле према суседима,
- *двојни* - по правилу са средишњом подеоном границом парцела,
- *објекти у низу* - додирују обе бочне границе суседних парцела.

Посебни видови су *полуатријумски* и *атријумски објекти*, који могу бити уграђени између граница парцеле са спољним односно унутрашњим двориштем; специфични видови су комбинација поменутих видова и организације на парцели.

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 објект који не угрожава становање и чисто пословни објекти,
- други објекти: објекти компатибилне намене (објекти за заштиту деце и одраслих, здравствене ординације)
- помоћни објекти уз становање или пословање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.,
- економски објекти и објекти уз њих: пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини и др.

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

- Породични стамбени објект може да садржи макс. 2 стамбене јединице на парцели.

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

- код објекта који садрже и становање и пословање максималан број стамбених јединица је две стамбене јединице и две пословне јединице на парцели.

- Породични стамбени објект може да садржи и пословне односно радне просторије интерног карактера, или јавног карактера (контакт с спољним корисницима), када тај простор треба да буде функционално и технички одвојен од стамбеног и да заузима мање од 50% бруто површине објекта. Такав објект се третира као *стамбено-пословни* (с/п) објект.

- *Пословно-стамбени* објект је објект у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи преко 50%. У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле дозвољена је изградња других објекта, као и помоћних објекта, односно објекта који су у функцији коришћења главног објекта, а чија намена не угрожава главни објект и суседне парцеле.

- *Пословни објекти* на парцели ван стамбеног објекта могу бити различитих намена, величине, садржаја и техничких карактеристика према прописима за одговарајућу делатност, као и према условима за одређену зону односно локацију.

Пословне делатности у оквиру породичног становања

- Породично становање подразумева одговарајући просторни стандард, аутономност, комфор, мир, односно висок квалитет живљења.

- У зонама, потезима и на парцелама породичног становања наставиће се тренд увођења различитих радних односно пословних делатности, првенствено за опслуживање становника и примерених становању.

- Дозвољене делатности из области: трговине (мешовите или уникатне робе, изложбени салони специфичне робе високог естетског нивоа и сл.), туризма, угоститељства, услужног занатства (мање занатске радионице), здравства (апотеке за људске потребе, биљне аптеке, стоматолошке или друге медицинске ординације мањег капацитета), културе и разоноде (галерије, читаонице, атељеи, уметничке радионице...), администрације (банке, бирои, агенције и сл.) и разне врсте услуга (агенције, фризерски и козметички салони, теретане, фитнес центри, дечије играонице, и сл.).

- Основни услов је да за планирану делатност морају да постоје просторни услови у објекту (новом, реконструисаном, адаптираном) односно на парцели, могућност прикључења односно обезбеђења инфраструктуре и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.

- Радни односно пословни простори у оквиру стамбеног објекта морају да буду технички и функционално одвојени од стамбеног простора и да задовоље нормативе, техничке, санитарне и друге посебне услове за обављање појединих делатности.

- При пројектовању и изградњи пословних објеката подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности.

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

- Главни објект се предњом фасадом поставља на предњу грађевинску линију.

- Сви објекти на парцели, главни и други пратећи и помоћни објекти, постављају се унутар површине ограничене грађевинским линијама.

- Предња грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом (уколико је више од 50% објекта 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% објекта 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 наслоњене 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 објекта који имају првенство изградње на сопственој и суседним парцелама.

- У односу на бочне суседне парцеле, нови стамбени и други објекти се постављају на парцели по правилу (ритму) у одређеним зонама/блоковима, односно уличним потезима.

- Нове стамбене зграде постављају се према ближем бочном суседу на мин. 0,50, од заједничке границе парцеле, а према даљем суседу најмање 3,00 m, односно мора се обезбедити колски пролаз у дубину парцеле.

- Изузетно, нова *слободностојећа* стамбена зграда може се поставити и на средину парцеле, с тим да је растојање од обе бочне границе мин. 3,00 m .

- За све објекте важи услов да објекти или истурени делови објекта на парцели не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

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

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

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

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

- Индекс заузетости за изградњу слободностојећих, двојних и објеката у низу је макс. 50%, код (полу) атријумских макс. 70%.
- За парцеле мање од 400 m² индекс заузетости може бити до 60% (за изградњу слободностојећих објеката).
- Индекс изграђености на једној стамбеној грађевинској парцели може да буде макс. 1,6, код атријумских до 2,1.
- Индекс заузетости на парцелама мањим од 400 m² може бити до 60%.
- Изузетно на постојећим грађевинским парцелама чија је површина мања од најмање површине утврђене планом, али не мање од 150m² може се дозволити изградња породичног стамбеног објекта спратности макс. П+1 са највише два стана, индекса заузетости макс. 60%, индекса изграђености макс. 1,2.
- На парцелама намењеним стамбеним комплексима породичног становања максималан индекс заузетости је 40%.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

- Максимална спратност главног стамбеног, стамбено-пословног објекта може да буде до П+1+Пк (или ПС) са или без подрума или сутерена.
- 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.
- *Нестандардна спратност* подразумева комбинацију основних и специфичних етажа као што су високо приземље (ВП), галерија (гал) и међуспрат (мес).
- Код објеката изграђених на терену у паду, максимална спратност се рачуна посматрано са уличне стране, чему се прилагођава систем етажа.
- Намена етажа породичног стамбеног, стамбено-пословног објекта:
 - *подрум* - за помоћне евентуално радне просторије (котларница, смештај горива, остава, склониште, радионица, евентуално гаража и сл.),
 - *сутерен* - за помоћне, пословне (радне) и изузетно стамбене просторије (котларница, смештај горива, остава, радионица, локал, гаража и сл.),
 - *приземље* - за стамбене или јавне пословне просторије с делатношћу која не угрожава стамбену намену,
 - *високо приземље* - за стамбене и интерне, евентуално јавне пословне просторије с делатношћу која не угрожава стамбену намену,
 - *спрат* - за стамбене просторије, евентуално за пословне просторије с делатношћу која не угрожава стамбену намену,
 - *поткровље, повучени спрат и мансарда* - за стамбене, помоћне и евентуално интерне радне просторије с делатношћу која не угрожава стамбену намену,
 - *таван* - може да се користи као остава или да се адаптира у поткровље до максимално дозвољене спратности,
 - *галерија* - може да се користи у стамбене или у радне сврхе.
- 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).
- Нестандардна висина објекта је у случају примене нестандартних светлних висина етажа и комбинације етажа: високо приземље, међуспрат, галерија, поткровље, мансарда.
- Ограничења и други услови висине објекта или других елемената објекта утврђују се планом разраде, као и у појединим случајевима из техничких или других разлога, посебно ако се заклања визура или осунчање суседних објеката или ако се ради о уличним потезима с објектима традиционалног низа.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

- Поред главних објеката на парцелама породичног становања могућа је изградња и других објеката и то:
 - други објекти на парцели поред главног стамбеног, стамбено-пословног, односно пословно стамбеног су: стамбени и пословни објекти,
 - помоћни објекти: летња кухиња, гаража, остава, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.,
 - економски објекти и објекти уз њих: пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини и објекти намењени исхрани стоке и др.

- Пословни (радни) објекти на парцели ван стамбеног објекта могу бити: различите занатске радионице, магацини и други објекти и простори везани за делатност, као и пословни објекти различитих других намена.
- Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат или може бити постављен на исту предњу грађевинску линију уз обавезно поштовање услова одмицања објекта на сопственој и на суседним парцелама.
- У оквиру грађевинске парцеле могу да буду макс. две стамбене јединице и/или две пословне јединице (укупно у свим објектима). Код објекта стамбеног комплекса породичног становања није ограничен максимални број стамбених јединица на парцели комплекса док је максимални број функционалних јединица 4 унутар стамбеног (пословног) објекта, 2 стамбене јединице и /или две пословне јединице.
- Помоћни објекти се граде иза главног објекта у дубини парцеле, уз обавезно остављање колског пролаза поред објекта.
- Уколико је помоћни објекат лоциран ширином парцеле, а није у дну парцеле, поред објекта или кроз објекат неопходно је обезбедити колски пролаз ширине мин.3,5m, висине мин 4,50m.

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 дну 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.
- Приступ дубини парцеле обезбеђује се пролазом поред објекта ширине мин. 3,00 m или кроз надкривени колски пролаз ("ајнфорт") 3,50 m, висине 4,00 m, код објекта у савременом низу кроз "ајнфорт" или кроз пролазну гаражу у оквиру објекта.
- Колски приступ залеђу парцела код савременог низа може се обезбедити заједничком интерном саобраћајницом када није неопходан колски пролаз са улице.
- Смештај сопствених возила и машина обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама или на отвореном простору.
- Подземне гараже се не урачунавају у индекс изграђености, односно заузетости.
- Уколико се у оквиру стамбеног објекта односно парцеле налази пословни простор у коме се обавља делатност са сталним контактом са корисницима, може се :
 - у уличном простору, у ширини парцеле, одобрити изградња манипулативног или паркинг простора за потребе корисника, уколико тај простор није уређен или планиран за другу намену,
 - у предњем делу парцеле, испред повученог стамбеног објекта, одобрити паркинг простор за потребе корисника.
- Јавни простор се не може користити за обављање делатности, складиштење материјала, нити за паркирање тешких возила и машина и сл., него се за ту сврху користи простор сопствене парцеле уколико за то постоје услови.

Услови заштите суседних објеката

- Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу утврђених овим планом, нарочито поштовање грађевинских линија, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима, међусобне удаљености објеката и сл.
- Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти, како на сопственој тако и на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).
- Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима.
- Уколико се објекти наслањају, инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције, односно за заштиту целокупног постојећег објекта.
- Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.
- Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.
- Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито 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.).
- Пад рампе може бити према сопственом објекту (напр. гаража у сутерену) и тада се одвод површинске воде решава дренажом или на други погодан начин.
- Нивелацијом дворишта се мора обезбедити да вода из сопственог дворишта не угрожава објекте и простор суседних парцела.

Архитектонски услови за објекте

- Подразумева се да се на једној грађевинској парцели, као најмањој просторној јединици пројектују и изводе објекти и уређује целокупна површина парцеле као јединствена функционална и обликовна целина, према концепту и условима уређења одређене зоне, блока или уличног потеза.
- Стамбени, пословни (радни) помоћни и други објекти се могу изводити према типском или нарученом пројекту, према потребама и жељама инвеститора, у складу са урбанистичким и другим условима.
- Стамбени простор се организује према стандардним функционалним шемама и нормативима, укључујући помоћне и пратеће просторе.
- **Слободностојећи** стамбени објект подразумева независну функционалну, грађевинску и обликовну целину на грађевинској парцели, са максимално две стамбене јединице.

- **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.
- Кота пода високог приземља (ВП), односно етаже над сутереном, гаражом или другим помоћним просторима, може бити до 2,50 m.
- 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.
- Кровне равни стамбених објеката по правилу треба да су косе (у изузетним случајевима и равни кровови или кровне терасе), с падом кровних равни (гледајући у односу на улицу) попут претежног броја објеката у уличном фронту, нестамбених објеката такође косе, а код свих са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију.
- Кровни покривач може бити цреп, тегола или неки други адекватан материјал.
- Могуће је извођење лежећих прозора у равни крова или вертикалних (крвна баца).
- Макс. висина назитка поткровне етаже је највише 1,60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.
- Повучени спрат – последња етажа повучена од фасадне равни најмање са две стране, минимално 1.5m у нивоу пода. Кота венца повучене етаже је максимално 3.5m изнад коте венца објекта у равни фасадног зида.
- Код објеката код којих се не изводи поткровље, односно који се завршавају таванским простором, дозвољено је извођење назидка по ободним зидовима до највише 30cm.
- Зидови треба да су по правилу од опеке или комбиновани, фасада малтерисана и бојена одговарајућом бојом (бојама), или од фасадне опеке или комбиноване обраде, равна или са упустима односно дозвољеним испустима (лође, балкони, еркери и сл.).
- Извођење спољног отвореног степеништа за спрат или поткровље се не препоручује. Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,9m улази у габарит објекта.
- Главне отворе на објекту, по правилу предвидети на уличној и фасади објекта орјентисаној 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 моги имати појединачне испусте али не преко 0,5m.

- Уграђени објекти (у низу) могу на делу према суседима не могу имати никакве отворе, али могу имати светларник за осветлење и вентилацију споредних стамбених односно пословних просторија, на рачун сопственог габарита.

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 монтажно-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 моги 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 топловодну и ТВ кабловску мрежу.

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

- За парцеле које приступ на јавни саобраћај остварују преко колско-пешачких пролаза у чијој регулацији није могуће извођење инфраструктуре, могуће је прикључење обезбедити и индиректно преко друге парцеле са уписом права службености пролаза.

- Објекти у савременом низу морају да буду прикључени на сву савремену инфраструктуру, укључујући фекалну канализацију, изградња септичких јама није дозвољена.

- 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.

- **Објекти и површине за одмор и рекреацију** - зависно од величине и организације парцеле, као и услова за одређену зону односно локацију, могу бити различитих врста, обима и карактера, као што су : мини игралишта, вежбалишта, базени, стаклене баште, акваријуми, голубарнице, сенице, надстрешнице и др.

Услови за ограђивање грађевинске парцеле

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

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

- На угаоним парцелама, ради прегледности раскрснице, обавезно се постављају провидне ограде 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 ограде 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 ограде не могу бити више од спољних ограда. Ограда стамбених комплекса породичног становања према интерној саобраћајнице се поставља на одговарајућој удаљености од интерне саобраћајнице која дозвољава несметан колско-пешачки приступ објекту.

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

- Висина ограде 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).

- Предпростор објекта у савременом низу (уколико је прва грађевинска линија одмакнута од УРЛ), не мора бити ограђен, а ако се ограђује, ограде по правилу треба да су уједначене за цео низ, док се дворишта по правилу ограђују.

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

Услови за зеленило и слободне површине

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

- 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.

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

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Препарцелација

Грађевинску парцела к.п. 6080 К.О. Рума представља независну грађевинску парцелу која задовољава све услове за изградњу пословног-угоститељског објекта.

Објекти за уклањање

Постојећи објекти на парцели се задржавају у неизмењеном облику.

Планирана изградња: нови слободностојећи објекат

Намена објекта: угоститељски објекат за прославе

Димензије објекта: ширина макс. 13,77м, дужина макс. 33,16м.

Просторна организација

На парцели к.п. 6080 К.О. Рума планира се изградња угоститељског објекта за прославе и славља спратности П+0, који се простире јужним делом парцеле у правцу северозапад – југоисток.

Колски прилаз објекту је са саобраћајнице улице Аугуста Цесарца, преко двосмерног саобраћајног прикључка ширине 5,5м док је пешачки прилаз обезбеђен путем независне пешачке комуникације ширине 1.2м.

Паркирање возила планирано је на самој парцели, и то 10 паркинг места за потребе угоститељског објекта од чега је једно место намењено особама са инвалидитетом. Предвиђено је озелењавање свих слободних површина.

Регулација

- Предња грађевинска линија постојећег стамбеног објекта на парцели утврђена је на 5,0м од регулационе линије улице Аугуста Цесарца.
- Предња грађевинска линија планираног угоститељског објекта се утврђује на 47.5м од регулационе линије односно на 31,0м од постојећег стамбеног објекта
- Бочна грађевинска линија са југозапада, тј. према ближем суседу, утврђује се на растојању на најмањем растојању од 0.5м док је грађевинска линија према североисточној граници парцеле, односно даљем суседу утврђена на мин. 4,0м.
- Задња грађевинска линија утврђена је на растојању од 5,0м од границе према потоку.

Регулација је приказана на графичком прилогу Лист 4 – Саобраћајно и регулационо нивелационо решење локације.

Вертикална регулација односи се на постојеће стање терена и на висинско усклађивање планираних захвата са постојећим саобраћајним површинама, односно на нивелационе интервенције у циљу постизања што оптималнијих техничких решења, уклапања нових саобраћајних и пешачких површина и одвођењу атмосферских вода.

Спратност објекта

Спратност пословног угоститељског објекта је П+0, док максимална планирана висина износи 4.3м у односу на коту приступног тротоара.

Кота пода приземља је на +0,20м од коте околног пешачког тротоара.

Нивелација

Терен је у постојећем стању прилично раван. Правилно пројектованим нагибима саобраћајних и манипулативних површина, обезбедиће се да се кишне воде одводе до најближих зелених површина

Поплочане површине око објекта, уредити са падом ка зеленим површинама.

Приступ локацији

Приступ на јавни пут обезбеђује се преко двосмерног колског прилаза ширине 5,5м и одвојеног пешачког прилаза ширине 1.2м. На парцели постоји и независтан колски прилаз за потребе стамбеног објекта на парцели.

Паркирање возила

Паркирање возила за потребе објекта обезбедиће се у оквиру сопствене парцеле и то 10 паркинг места од чега је једно место намењено особама са инвалидитетом.

Остали услови

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

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

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

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина грађевинске парцеле	1.565,00m²
Површина под објектом - бруто површина приземља	446,96m²
Укупна развијена бруто површина објекта	660,96m²
Укупна развијена бруто површина објекта надземно	552,96m²
Саобраћајне и паркинг површине	399,86m²
Пешачке Површине	150,18m²
Зелене површине	559,02m²

Индекс заузетости парцеле – 28,56% (макс.50%)

Индекс изграђености парцеле - 0,35 (макс.1,6)

Проценат саобраћајних површина је 25.76%.

Проценат зелених површина је 35,72%.

Проценат осталих поплочаних површина је 9.96%

6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Партерне и зелене површине

Све неангажоване површине, односно површине које нису под тврдим застором, уредиће се као зелене површине. Око самог објекта уредиће се пешачке површине, поплочања.

Није планирано ограђивање грађевинске парцеле. Изузетно, могуће постављање оgrade према суседним парцелама породичног становања са североистока и са југозапада. Све елементе оgrade планирати на сопственој парцели.

Паркинге је обавезно радити у растер плочама кроз које слободно расте трава. Засаде постављати тако да се обезбеди заштита подземних инсталација и саобраћајних површина

Око објекта уредиће се пешачке површине, поплочања.

Депоноване и евакуација отпадака

Депоноване смећа вршиће се у одговарајуће посуде на пункту димензија 2х3м који ће се уредити унутар сопствене парцеле, на месту приступачном за прилаз возила надлежног предузећа за одвожење смећа. Евакуација се врши преко, за то надлежног предузећа.

7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Саобраћајна инфраструктура

Прикључење на јавну путну мрежу

Колски приступ објекту обезбеђује се преко двосмерног колског прикључка на коловоз улице Аугуста Цесарца. Поред планираног прикључка на парцели се налази и постојећи прикључак за потребе постојећег стамбеног објекта. Прикључак на јавни пут се изводи са коловозним застором и коловозном конструкцијом за меродавно возило (КВ-комунално возило, односно ПА-путничко возило) минималне ширине 5,5м и радијусима од 3.0 до 6.0м.

Прихватање и одводњавање површинских вода са простора који је третиран Урбанистичким пројектом треба ускладити са системом одводњавања улице Аугуста Цесарца, са обавезним висинским усклађивањем саобраћајних прикључака.

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

Колски саобраћај унутар локације

Унутар локације је планирана интерна саобраћајница минималне ширине 5,5 м, за двосмеран режим вожње.

Атмосферске воде са интерне саобраћајнице се путем адекватних попречних и подужних падова спроводе до зелених површина и ка саобраћајници улице Аугуста Цесарца.

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

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

Мирујући саобраћај

На основу Плана Генералне Регулације Руме ("Сл. лист општина Срема, бр.32/2021, 2/2023 и 9/2024) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС", бр.32/2019), којима су дате препоруке за паркирање путничких возила за градске садржаје, предложено је да паркирање возила за потребе пословног објекта износи 23ПМ/1000м², тј за предметни објекат површине 444м² тај број износи минимално 10ПМ, од чега је једно место намењено за паркирање особа са инвалидитетом.

Тип паркирања је управан. Димензије једног паркинг места за управни тип паркирања је 5,0м x 2,5м, док су димензије 1ПМ које користе особе са инвалидитетом мин. 3,7м x 4,8м.

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

Пешачки саобраћај

Пешачке комуникације се обављају преко тротоара као и колско-пешачких површина на парцели.

Комунална инфраструктура:

Водоводна мрежа

Планирани пословни објект прикључити на постојеће цевоводе водоводне мреже на простору УПР-а.

Димензију прикључка на водоводну мрежу дефинисати кроз пројектну документацију у складу хидрауличног прорачуна и Закона о противпожарној заштити.

Планирани пословни објект мора имати шахт са водомерима, у сврху раздвајања захваћене количине воде за становање и за пословање, с обзиром да се оба објекта прикључују на исти постојећи прикључак Ф3/4“

Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему (за прикључак Ф3/4“ димензије 1,0х1,0 m, за Ф50 дим.1,50х2,20 m. Шахт сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0 m и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5m.

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

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

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

Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.

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

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

Фекална канализација

Будући пословни објект повезати ПВЦ цевима Ф160 на најближи низводни шахт уличне фекалне канализације или пак отворити нови шахт на колектору уличне канализације.

У интерном дворишту објекта предвидети довољан број ревизионих окана на прикључном воду фекалне канализације. Прво ревизионо окно треба да буде блиско регулационој линији објекта - парцеле.

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

Директно прикључење подрумских и сутренских просторија на канализациону мрежу могућ је само преко система аутоматског препунпавања.

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

За технолошке отпадне воде, са замашћених површина (из кухиње пословног објекта) предвидети

Атмосферска канализација

Прихватање и одводњавање површинских вода са простора који је третиран Урбанистичким пројектом се врши на зелене површине унутар парцеле, путем адекватних подужних и попречних падова, као и путем вертикалних олука са кровова објекта на зелене површине.

Електроенергетска мрежа

За потребе напајања објекта извести НН кабловски вод из постојећег ормана мерног места ПОММ-2.

Из ормана мерног места до разводне табле у објекту обезбедити четворожилни вод максималног пресека 16 мм², одговарајућег типа а према важећим правилницима.

Место прикључења објекта је на уводу проводника инсталације објекта у мерни орман док се за прикључење до мерног места користи постојећи прикључни НН вод и постојећи орман мерног места.

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

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

Улаз у објект осветлити, светиљкама смештеним на фасади објект.

Снабдевање гасом

Идејним решењем није предвиђено прикључење на гасну мрежу, с обзиром на то да је планирано греање објекта на струју, а све остале потребе везане за припрему хране и топле санитарне воде ће такође бити задовољене употребом електричне енергије.

ТК мрежа

Идејним решењем није планирано прикључење објекта на ТК мрежу.

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

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

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

Заштита животне средине обезбеђује се, пре свега поштовањем позитивних законских норми, прописа и техничких услова сва негативна дејства природе и ненамерна дејства човека се свде на минималну меру законом дозвољену. Такође применом атестираних грађевинских материјала отпорних на наведене штетне утицаје исти ће бити елиминисани или доведени у границе дозвољеног.

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

У обухвату простора за који се израђује урбанистички пројекат, на основу сагласности Покрајинског завода за заштиту природе, нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите ,еколошки значајних подручја, и еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије.

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

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

Неопходно је применити опште услове и мере заштите:

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

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

11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Намена објекта: угоститељски објекат за прославе

Тип објекта: слободностојећи објекат

Димензије објекта: ширина макс 13.77м, дужина макс. 33,16м

Спратност објекта: П+0

Класификациони број и категорија објекта: 121 113 (100%), В категорије

Објекат садржи укупно 1 пословну- угоститељску функционалну јединицу, тј. салу за прославе максималног капацитета 100 места.

Садржај објекта по етажама:

приземље: улаз, сала 1, сала 2, тоалети, кухиња, остава, улаз

Укупна бруто површина приземља – 336,36м² (према ИДР-у).

Укупна бруто површина објекта (надземно) – 336,36м² (према ИДР-у).

Укупна нето површина објекта са сутереном – 310,11м² (према ИДР-у).

Укупна нето површина објекта (надземно) – 310,11м² (према ИДР-у).

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

Главни пешачки улаз у објектат планиран је источне стране објекта преко пешачке стазе. Такође у објектат је планиран и економски улаз са западне стране, такође преко пешачке стазе.

Кров објекта је сложен, са црепом као покривачем и кровним равнима нагиба 30 и 35 степени.

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

КОНСТРУКЦИЈА, МАТЕРИЈАЛИ И ОБРАДА

Конструкција

Конструкција објекта је масивна, зидана зидовима од опеке. Ободни зидови су од пуне опеке дебљине 25цм, са вертикалним и хоризонталним серклажима у ширини зидова, а преградни зидови од пуне опеке дебљине 12цм. Ободни зидови су зидани у продужном малтеру 1:3:9. Објектат се фундира на темељним тракама дебљине 40 цм.

Зидови

Носећу конструкцију шине зидови од опеке, са вертикалним и хоризонталним серклажима у ширини зидова. Фасада је рађена у рустичном изгледу као дерсована фасада од опеке.

Подови

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

Столарија и браварија

Спољна столарија се изводи од ПВЦ вишекоморних профила, димензија према ИДРу.

Фасаде и кров објекта

Материјализација и обрада фасаде је рустична, тј. као дерсована фасада од опеке.

Кровни покривач је цреп.

Хидроизолација

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

Термоизолација и акустичка изолација објекта

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

Инсталације

У будућем објекту и на припадајућој парцели предвиђене су и испројектоване све инсталације и пратећи системи који су неопходни за обављање задатих функција сагласно захтевима инвеститора и пројектном задатку.

Детаљни описи за све припадајуће инсталације приложени су у овом пројекту посебно по врстама а пројектна решења дата су у одвојеним идејним пројектима.

Партерно уређење терена

Уређење терена обрађено је графички у оквиру приказа ситуациони решења објекта.

Уређење терена је пројектовано у складу са саобраћајним решењем, архитектонско грађевинским решењем и подземним инсталацијама.

Поплочање ће бити изведено од неклизајућих материјала.

У складу са комуналним условима обезбеђен је довољан броја контејнера за евакуацију отпада, тако да су лако приступачни корисницима и комуналним возилима.

12. ПРИБАВЉЕНЕ САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

• ЈП Урбанизам и изградња Рума	бр.689-5-1/2024 од 30.07.2024.год.
• Електродистрибуција Рума	бр.88.1.1.0-D-07.17-341813-24 од 18.11.2024.год.
• Телеком Србија, ИЈ Срем.Митровица	бр.Д210-336301/1-2024 од 25.07.2024.год.
• МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту	бр.217-5664/24 од 26.07.2024.год.
• ЈП Водовод Рума	бр.1558/1 од 07.08.2024.год.
• ЈП Гас-Рума	бр.20.45.1 од 24.07.2024.год.
• Покрајински завод за заштиту природе	Бр. 03020-2439/2 од 11.09.2024.
• Завод за заштиту споменика културе СМ	Бр. 374-07/24-3 од 31.07.2024.
• Покрајински секретаријат за здравство Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Сремска Митровица	Бр. 002334534 2024 80253 од 06.08.2024. год.

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

13. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Урбанистички пројекат 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 4 (четири) аналогна истоветна примерка и дигитално и састоји се од текстуалног дела и графичих прилога. Два примерка се уручују инвеститору, један задржава Општинска управа приликом потврђивања, док један примерак остаје у архиви ЈП „Урбанизам и изградња Рума“ као израђивача урбанистичког пројекта.

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

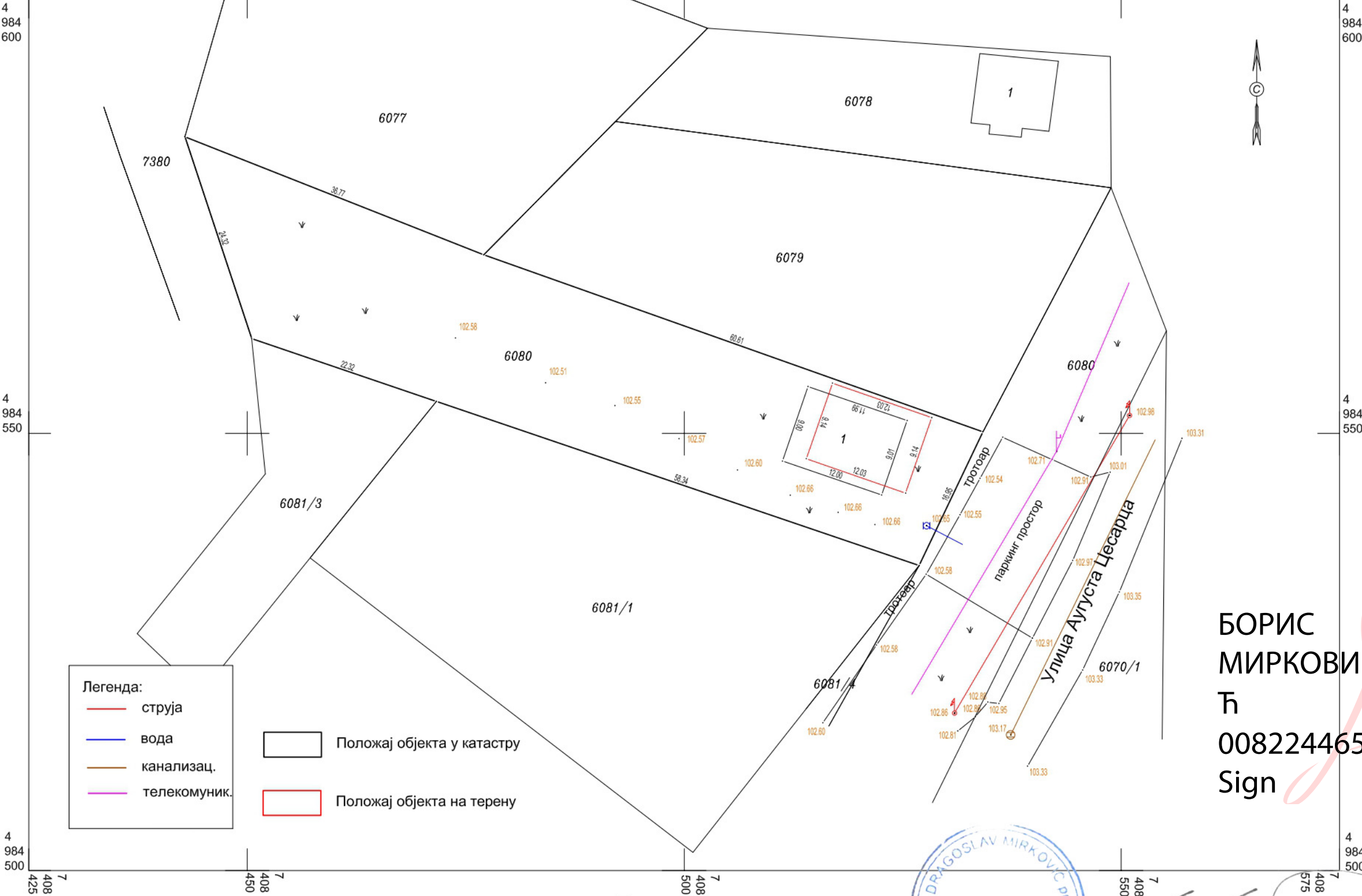
Одговорни урбаниста
Биљана Милутиновић, дипл. инж.арх.
Број лиценце 200 0951 06

III ПРИЛОЗИ

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА РУМА
К. О. РУМА

СИТУАЦИОНИ ПЛАН
ЗА ПАРЦЕЛУ БР. 6080 К.О. РУМА

ДЕО ЛИСТА БР. 23



ИНВЕСТИТОР:
Јагличић Александар
Рума, ул. А. Цесарца бр. 50 М

Прилагођено размери:
РАЗМЕРА 1 : 500

БОРИС
МИРКОВИЋ
008224465
Sign

Digitally signed by БОРИС
МИРКОВИЋ 008224465 Sign
DN: c=RS,
serialNumber=CA:RS-0082244
65,
serialNumber=PNORS-250898
3890033, sn=МИРКОВИЋ,
givenName=БОРИС,
cn=БОРИС МИРКОВИЋ
008224465 Sign
Location: RUMA
Date: 2024.11.21 08:49:29
+01'00'



Ситуациони план израдио:
Геодетски биро "Рума"



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 5185

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 15.11.2024. 9:21:48

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	c3fbb07a-b73f-40c8-a02c-4778809bd79d
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	14.11.2024. 15:06
Служба:	РУМА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	АУГУСТА ЦЕСАРЕЦА
Број парцеле:	6080
Површина m ² :	1565
Број листа непокретности:	5185

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	108

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЈАГЛИЧИЋ (СЛОБОДАН) АЛЕКСАНДАР
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

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

Број објекта:	1
Назив улице:	АУГУСТА ЦЕСАРЕЦА
Кућни број:	50
Кућни подброј:	М
Површина m ² :	108
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА

Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:	1
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	1
Број етажа поткровље:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ЈАГЛИЧИЋ (СЛОБОДАН) АЛЕКСАНДАР
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба објекта

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 5185

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 15.11.2024. 9:22:17

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	d3ba4453-f551-41b6-98a9-d6f387311cf8
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	14.11.2024. 15:06
Служба:	РУМА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	АУГУСТА ЦЕСАРЕЦА
Број парцеле:	6080
Површина m²:	1565
Број листа непокретности:	5185

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m²:	1457

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЈАГЛИЧИЋ (СЛОБОДАН) АЛЕКСАНДАР
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

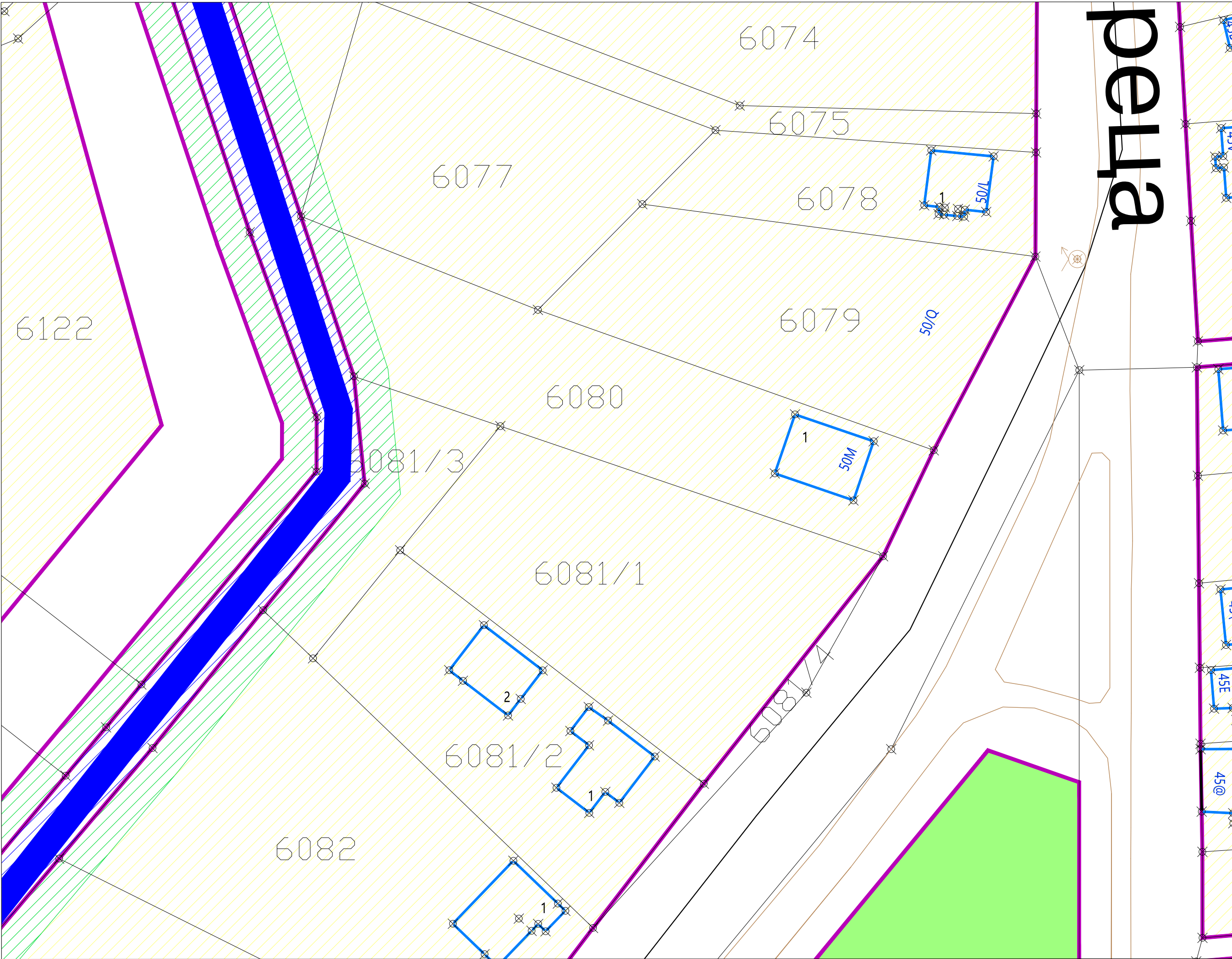
*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

IV ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ





ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРЧАЧА

БРОЈ ПРОСТОРНЕ ЈЕДИНИЦЕ/БЛОКА

КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

НАМЕНА ПОВРШИНА

ГРАНИЦА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ

ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ

ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ

УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА

ОБЈЕКТИ КУЛТУРЕ

ЗДРАВСТВО

СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

ЗОНЕ СТАНОВАЊА

ПОРОДИЧНО

ВИШЕПОРОДИЧНО

МЕШОВИТО

СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ

РАДНЕ ЗОНЕ

РАДНЕ ЗОНЕ (промишлене, складишни и пословни садржаји)

ПОСЛОВАЊЕ МАЊЕГ ОБИМА (терцијарне делатности)

ЗОНЕ СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ И ЗЕЛЕНИЛО

ПАРК ШУМА БОРКОВАЦ

ПАРК ШУМА (спортско рекреативне површине)

СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

СПОРТ, РЕКРЕАЦИЈА И ЗЕЛЕНИЛО (у оквиру других намена)

ПАРКОВСКО ЗЕЛЕНИЛО

ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

ЗОНА КУЋА ЗА ОДМОР

ЗОНА ТУРИСТИЧКИХ ОБЈЕКТА

ЗОНА МАЊИХ МОНТАЖНИХ ОБЈЕКТА (пратећи садржаји уз плажу)

КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ САДРЖАЈИ

ГРОБЉЕ

ВАШАРИШТЕ

РЕЗЕРВОАРИ ВОДЕ (лп водовод)

УПОВ (УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА)

ВАТРОГАСНА СЛУЖБА

ТРАФОСТАНЦИЈЕ И РАЗВОДНА ПОСТРОЈЕЊА 110/20кV

ПЛИЈАЦА

КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ (лп комуналац)

КОТЛАРНИЦА

ПРОСТОР ГЛАВНЕ МЕРНО РЕГУЛАЦИОНЕ СТАНИЦЕ

АКУМУЛАЦИЈА БОРКОВАЦ

КАНАЛИ - ПОТОЦИ

ПЛАЖА

ЗОНА ЗАШТИТЕ ДАЛЕКОВОДА

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

СЕВЕРНА ОБИЛАЗНИЦА

ДРЖАВНИ ПУТ 1 Б РЕДА

ДРЖАВНИ ПУТ 2 А РЕДА

ДРЖАВНИ ПУТ 2 Б РЕДА

ОПШТИНСКИ ПУТ

ГРАДСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

ДВОКОЛОСЕЧНА ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА

ЈЕДНОКОЛОСЕЧНА ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА

ИНДУСТРИЈСКИ КОЛОСЕК

ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА/ТЕРМИНАЛ

АУТОБУСКА СТАНИЦА

САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛ

СТАНИЦА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ

ТЕРЕТНИ ТЕРМИНАЛ

ЈАВНИ ПАРКИНГ

РЕЗЕРВОАРИ ВОДЕ

УПОВ - УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПППН Инфраструктурног коридора државног пута 1 реда бр. 21 Нови Сад - Рума-Шабац и државног пута 1 реда бр. 19 Шабац - Лозница

ГРАНИЦА ЕКСПРОПРИЈАЦИЈЕ ДРЖАВНОГ ПУТА 1 РЕДА БР.21

ГРАНИЦА ПРЕДМЕТНЕ ПАРЦЕЛЕ

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА

ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА ПРЕТЕЖНОМ ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

лист 1

Р 1: 500

израђивач:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАЦИЈЕ И ИНЖИЊЕРИЈА РУМА

адреса: Београд, Ла Шанс 1, бр. 11

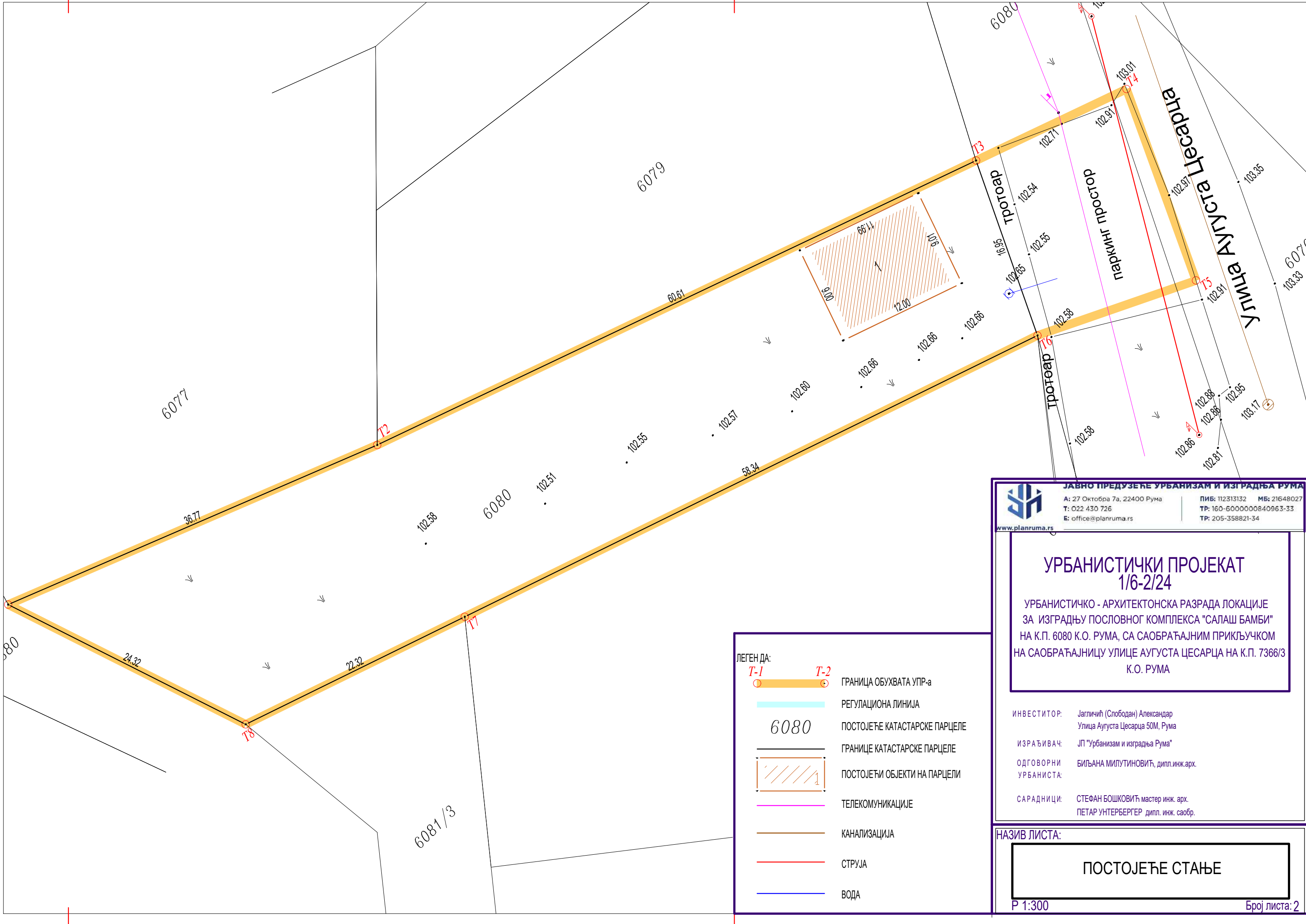
ИНЖ. ДИПЛОМА

ИНЖ. ДИПЛОМА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Билана Милутиновић, дипл. инж. арх.

Рума, 2024.



ЛЕГЕНДА:

T-1

T-2

ГРАНИЦА ОБУХВАТА УПР-а

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

6080

ПОСТОЈЕЋЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ГРАНИЦЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ НА ПАРЦЕЛИ

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

КАНАЛИЗАЦИЈА

СТРУЈА

ВОДА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

Т: 022 430 726

Е: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132

МБ: 21648027

ТР: 160-6000000840963-33

ТР: 205-358821-34

www.planruma.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

1/6-2/24

УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "САЛАШ БАМБИ"
НА К.П. 6080 К.О. РУМА, СА САОБРАЋАЈНИМ ПРИКЉУЧКОМ
НА САОБРАЋАЈНИЦУ УЛИЦЕ АУГУСТА ЦЕСАРЦА НА К.П. 7366/3
К.О. РУМА

ИНВЕСТИТОР:

Јагличић (Слободан) Александар
Улица Аугуста Цесарца 50М, Рума

ИЗРАЂИВАЧ:

ЈП "Урбанизам и изградња Рума"

ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:

БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл.инж.арх.

САРАДНИЦИ:

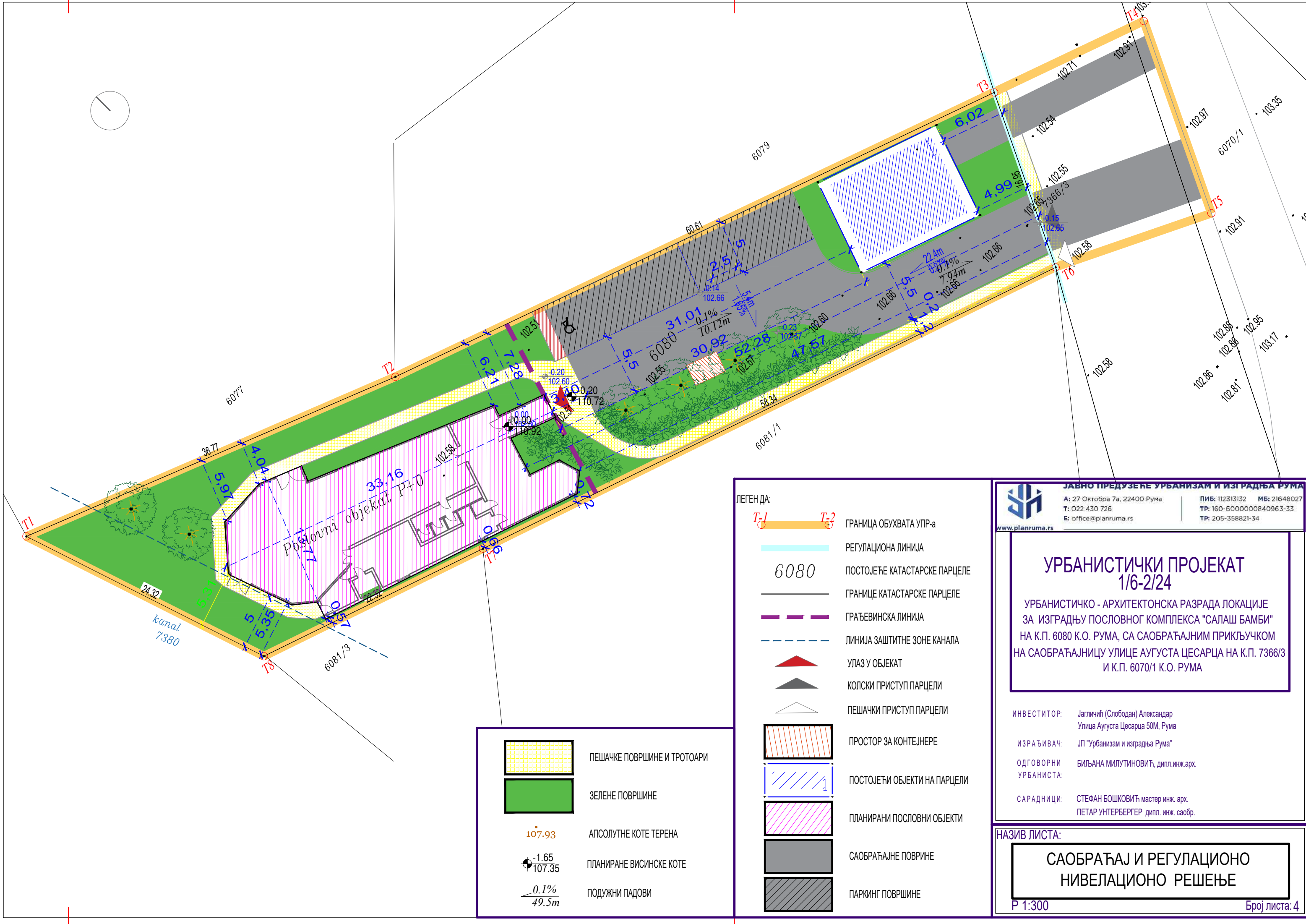
СТЕФАН БОШКОВИЋ мастер инж. арх.
ПЕТАР УНТЕРБЕРГЕР дипл. инж. саобр.

НАЗИВ ЛИСТА:

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Р 1:300

Број листа: 2



ЛЕГЕНДА:

T-1

T-2

ГРАНИЦА ОБУХВАТА УПР-а

6080

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

6080

ПОСТОЈЕЋЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ГРАНИЦЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ЛИНИЈА ЗАШТИТНЕ ЗОНЕ КАНАЛА

УЛАЗ У ОБЈЕКАТ

КОЛСКИ ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ

ПЕШАЧКИ ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ

ПРОСТОР ЗА КОНТЕЈНЕРЕ

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ НА ПАРЦЕЛИ

ПЛАНИРАНИ ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

ПАРКИНГ ПОВРШИНЕ

ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ И ТРОТОАРИ

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

107.93

АПСОЛУТНЕ КОТЕ ТЕРЕНА

-1.65

107.35

ПЛАНИРАНЕ ВИСИНСКЕ КОТЕ

0.1%

49.5m

ПОДУЖНИ ПАДОВИ

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

1/6-2/24

УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ

ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "САЛАШ БАМБИ"

НА К.П. 6080 К.О. РУМА, СА САОБРАЋАЈНИМ ПРИКЉУЧКОМ

НА САОБРАЋАЈНИЦУ УЛИЦЕ АУГУСТА ЦЕСАРЦА НА К.П. 7366/3

И К.П. 6070/1 К.О. РУМА

ИНВЕСТИТОР:

Јагличић (Слободан) Александар

Улица Аугуста Цесарца 50М, Рума

ИЗРАЂИВАЧ:

ЈП "Урбанизам и изградња Рума"

ОДГОВОРНИ

УРБАНИСТА:

БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл.инж.арх.

САРАДНИЦИ:

СТЕФАН БОШКОВИЋ мастер инж. арх.

ПЕТАР УНТЕРБЕРГЕР дипл. инж. саобр.

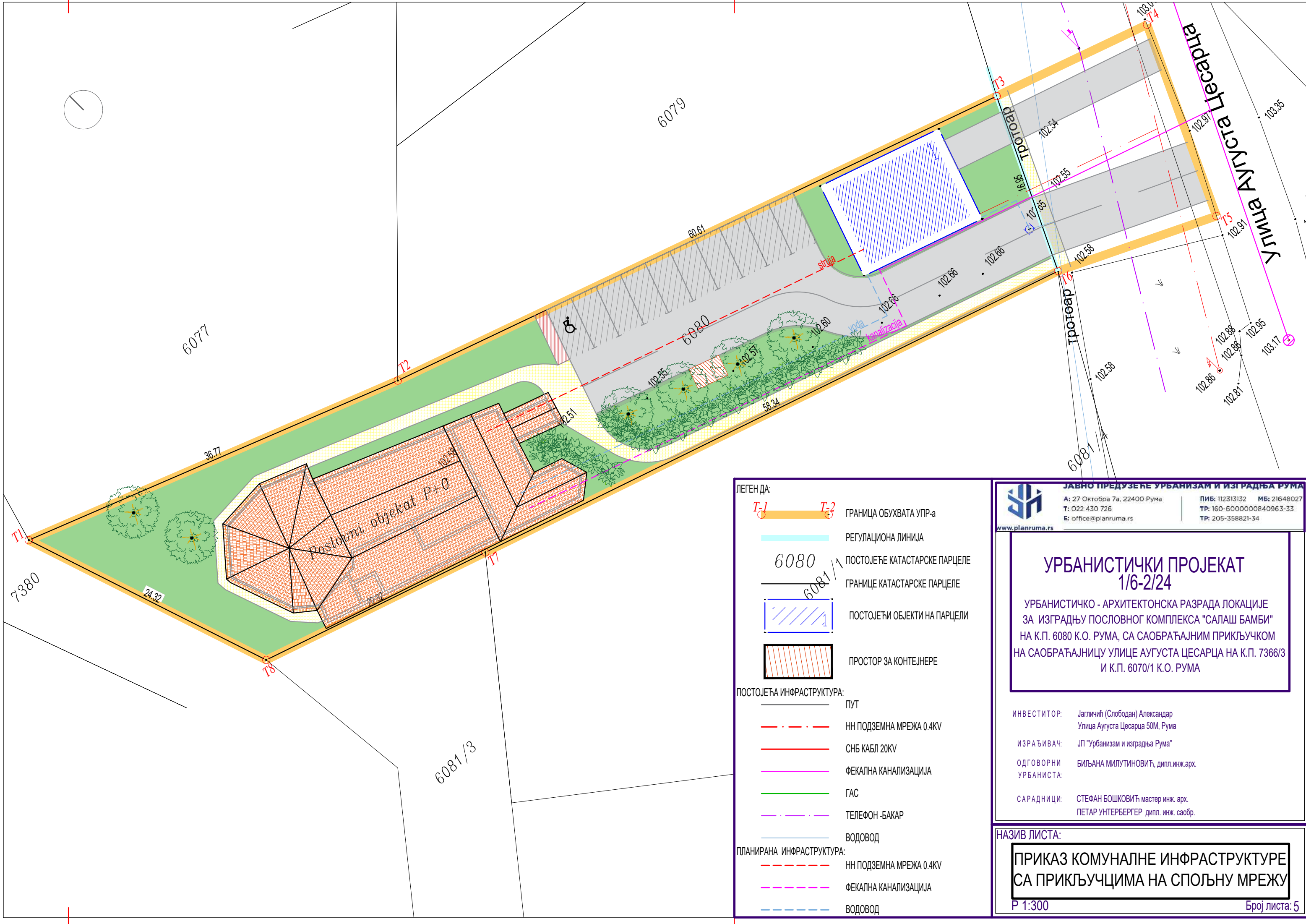
НАЗИВ ЛИСТА:

САОБРАЋАЈ И РЕГУЛАЦИОНО

НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

Р 1:300

Број листа: 4



ЛЕГЕНДА:

		ГРАНИЦА ОБУХВАТА УПР-а
		РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
		ПОСТОЈЕЋЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
		ГРАНИЦЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
		ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ НА ПАРЦЕЛИ
		ПРОСТОР ЗА КОНТЕЈНЕРЕ
ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА:		
		ПУТ
		НН ПОДЗЕМНА МРЕЖА 0.4KV
		СНБ КАБЛ 20KV
		ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
		ГАС
		ТЕЛЕФОН - БАКАР
		ВОДОВОД
ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА:		
		НН ПОДЗЕМНА МРЕЖА 0.4KV
		ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
		ВОДОВОД

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА
А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума
Т: 022 430 726
Е: office@planruma.rs

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

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

1/6-2/24

УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "САЛАШ БАМБИ"
НА К.П. 6080 К.О. РУМА, СА САОБРАЋАЈНИМ ПРИКЉУЧКОМ
НА САОБРАЋАЈНИЦУ УЛИЦЕ АУГУСТА ЦЕСАРЦА НА К.П. 7366/3
И К.П. 6070/1 К.О. РУМА

ИНВЕСТИТОР: Јагличић (Слободан) Александар
Улица Аугуста Цесарца 50М, Рума

ИЗРАЂИВАЧ: ЈП "Урбанизам и изградња Рума"

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

САРАДНИЦИ: СТЕФАН БОШКОВИЋ мастер инж. арх.
ПЕТАР УНТЕРБЕРГЕР дипл. инж. саобр.

НАЗИВ ЛИСТА:

**ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ**

Р 1:300

Број листа: 5

V SAGLASNOSTI NAĐLEŽNIH PREDUZETA



AAAE6067323151784

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

2541200 - .07.17.- 341813/3-24

Бр.

19.11.2024

20 год.

11070 Београд - Нови Београд, Булевар уметности бр. 12

ПР-ЕНГ-01.19/01

Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-341813-24

Ваш број: 689-1/2024 **ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА**

Рума, 18.11.2024

Број 286/2024
РУМА 20.11.2024 год.

ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА
27. ОКТОБАР 7А
22400 РУМА

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу пословног комплекса „САЛАШ БАМБИ“ за грађевинску парцелу (парцела бр. 7366/3, 6080 на К.О. РУМА,), РУМА, АУГУСТА ЦЕСАРЦА 50М

Поводом Вашег захтева, наш број 88.1.1.0.-D-07.17.-341813-24, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу пословног комплекса „САЛАШ БАМБИ“ за грађевинску парцелу (парцела бр. 7366/3, 6080 на К.О. РУМА,), РУМА, АУГУСТА ЦЕСАРЦА 50М, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

У складу са Законом о енергетици, Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд (у даљем тексту ЕДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Огранак Електродистрибуција Рума, у складу са чланом 141. Закона о енергетици (Сл. гласник РС" бр. 145/14).

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора и положаја мерног места: Постојећи прикључни вод и постојећи орман мерног места ПОММ-2/□ на бетонском стубу.

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

Услови постављања инсталације у објекту које је странка обавезна да обезбеди иза прикључка: Приликом извођења радова (раскопавање, полагање каблова и остало) на јавним површинама, обратити се надлежном општинском органу, вршити у складу са одобрењем надлежног општинског органа. Приликом извођења радова на приватним парцелама прибавити сагласност власника.

Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

Од ормана мерног места (ОММ) до разводне табле (РТ) у објекту обезбедити четворожилни вод

максималног пресека 16 mm² одговарајућег типа, уважавајући Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53/88 и 54/88 - испр. и "Сл. лист СРЈ", бр. 28/95). У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника). Објекат треба да је на прописној удаљености од електроенергетских објеката (ЕЕО). Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

2. Технички опис прикључка

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

Место везивања прикључка на систем: Постојећи прикључни вод и постојећи орман мерног места ПОММ-2/В на бетонском стубу.

Опис прикључка до мерног места: Постојећи прикључни НН вод.

Опис мерног места: Постојећи прикључни вод и постојећи орман мерног места ПОММ-2/В на бетонском стубу.

Мерни уређај: Како се ради о постојећем потрошачу ел. енергије, напајање предметног објекта ће се вршити преко постојећег трофазног бројила фабрички број: 1234033, под условом да се не премаши постојећа одобрена снага од 17,25 kW и постојећег трофазног бројила фабрички број: 56519, под условом да се не премаши постојећа одобрена снага од 17,25kW.

Заштитни уређаји: ЗУДС - заштитни уређај диференцијане струје

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

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,

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

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

- **израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу пословног комплекса „САЛАШ БАМБИ“ за грађевинску парцелу (парцела бр. 7366/3, 6080 на К.О. РУМА,), РУМА, АУГУСТА ЦЕСАРЦА 50М, и у друге сврхе се не могу користити.**

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

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

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

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

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

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Pavlović

Директор огранка



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





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

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

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



Дел. бр. 1558/1
Дана, 07.08.2024.год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 13.8.26
РУМА 2024 год.

ул.27 Октобра 7а
Рума

позив на бр.:689-2/2024

Предмет: Технички подаци и услови за потребе израде Урбанистичког пројекта – урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног комплекса „Салаш Бамби“ у улици Августа Цесарца у Руми, на к.п.6080 К.О.Рума са саобраћајним прикључком на к.п.7366/3 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 комплекса „Салаш Бамби“ у улици Августа Цесарца у Руми, на к.п.6080 К.О.Рума са саобраћајним прикључком на к.п.7366/3 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.
- На локацији УПР-а тј, к.п.бр. 6080 КО Рума, у улици А.Цесарца бр.50М, постоји евидентиран прикључак на водоводну и канализациону мрежу, у категорији привредних субјеката, са потрошачком шифром 0034042.
- Са постојећег прикључка Ø3/4“, озбеђене су санитарне потребе за водом, изграђених објеката на к.п.6080 КО Рума.
- У складу хидрауличког прорачуна и Закона о противпожарној заштити, за планирани објект пословних услуга, могуће је извести нови прикључак на постојећу уличну водоводну мрежу Ø80 у ул.А.цесарца.
*евидентирани прикључак Ø3/4“, искористити за санитарне потребе за водом постојећег стамбеног објекта на парцели (раздвајање захваћене количине воде за становање и пословање)
- 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 1,0х1,0 м, за Ø50 дим.1,50х2,20 м, за Ø80 дим.1,50х2,50). У шахт уградити водомере за санитарну воду у пословном објекту и за хидрантску мрежу (уколико се укаже потреба за истом). Шахт сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0 м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5м.

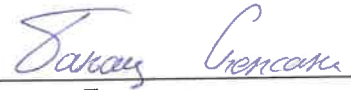
- Прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектује се управно на уличну цев.
- Изнад трасе прикључка водовода није дозвољено постављати приступне путеве а уколико се ово не може избећи пројектом предвидети постављање одговарајуће заштитне цеви односно обезбедити адекватну заштиту од механичког 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 објекта извести зацевљеном мрежом, преко постојећег прикључка, до уличне фекалне канализације.
- За технолошке отпадне воде, са замашћених површина (из објекта ресторана са сопственом кухињом), 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 Марђелошки, дипл.инж.грађ.



Директор


Снежана Баћац, дипл.хемичар

Ситуација водоводне и канализационе
мреже испред к.п. 6080 к.о. Рума

Ул. А. Цесарица

Водовод Ø80

Фекална канализација

6070/1
6070/2
6081/1
6081/2
6081/3
6081/4
6082
6083
6084
6085
6086
6087
6088
6089
6090
6091
6092
6093
6094
6095
6096
6097
6098
6099
6100

7366/3
6081/4
6081/3
6081/2
6081/1
6082
6083
6084
6085
6086
6087
6088
6089
6090
6091
6092
6093
6094
6095
6096
6097
6098
6099
6100

6079
6078
6077
6076
6075
6074
6073
6072
6071
6070/1
6070/2
6069/1
6069/2
6068/1
6068/2
6067/1
6067/2
6066/1
6066/2
6065/1
6065/2
6064/1
6064/2
6063/1
6063/2
6062/1
6062/2
6061/1
6061/2
6060/1
6060/2
6059/1
6059/2
6058/1
6058/2
6057/1
6057/2
6056/1
6056/2
6055/1
6055/2
6054/1
6054/2
6053/1
6053/2
6052/1
6052/2
6051/1
6051/2
6050/1
6050/2
6049/1
6049/2
6048/1
6048/2
6047/1
6047/2
6046/1
6046/2
6045/1
6045/2
6044/1
6044/2
6043/1
6043/2
6042/1
6042/2
6041/1
6041/2
6040/1
6040/2
6039/1
6039/2
6038/1
6038/2
6037/1
6037/2
6036/1
6036/2
6035/1
6035/2
6034/1
6034/2
6033/1
6033/2
6032/1
6032/2
6031/1
6031/2
6030/1
6030/2
6029/1
6029/2
6028/1
6028/2
6027/1
6027/2
6026/1
6026/2
6025/1
6025/2
6024/1
6024/2
6023/1
6023/2
6022/1
6022/2
6021/1
6021/2
6020/1
6020/2
6019/1
6019/2
6018/1
6018/2
6017/1
6017/2
6016/1
6016/2
6015/1
6015/2
6014/1
6014/2
6013/1
6013/2
6012/1
6012/2
6011/1
6011/2
6010/1
6010/2
6009/1
6009/2
6008/1
6008/2
6007/1
6007/2
6006/1
6006/2
6005/1
6005/2
6004/1
6004/2
6003/1
6003/2
6002/1
6002/2
6001/1
6001/2
6000/1
6000/2



Јавно предузеће за дистрибуцију природног гаса "ГАС-РУМА"

Public Company for Natural Gas Distribution "GAS-RUMA"

22400 Рума, ЈНА 136

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

Наш знак / Our ref. : 20.45.1 од 24.07.2024. г.

Ваш знак / Your ref. : Број: 689-7/2024

Телефони / Phones : 473 - 450

Телефакс / Fax : 471 - 484

Email: office@gasruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 711/24
РУМА 2.08 2024 год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА
27. Октобра бр. 7а
22400 Рума

На основу Вашег захтева 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 и 52/2021) издаје се

ТЕХНИЧКА ИНФОРМАЦИЈА

у вези захтева за Издавање сагласности и техничких услова за потребе израде урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног комплекса „Салаш Бамби“ у улици Аугуста Цесарца у Руми, на КП 6080 КО Рума са саобраћајним прикључком на КП 7366/3 КО Рума, а све према приложеном ситуационим приказу партерног решења, Урбанистички пројекат број 1/6-2/24. Инвеститор је Александар Јагличић, Аугуста Цесарца бр. 50м, како следи:

- ЈП Гас-Рума у наведеном потесу има пројектовану и изведену уличну гасну мрежу ниског притиска и то полиетиленску гасну мрежу ниског притиска 1bar <MOP ≤ 4 bar пречника Ø63mm на 2m од регулационе линије
- Траса гасовода обележена је хоризонталном и вертикалном сигнализацијом (ливене ознаке правца на стубићима или бетонским површинама и позор траком ~40cm изнад цевовода као и таблама опоменацама на одушним лулама код прелаза гасовода испод саобраћајница). Стандардна дубина укопавања гасовода је око 80cm, али су дозвољена одступања на крајим деоницама.
- Ова информација се не наплаћује.

Обрадио

Ивана Чехајић, маг. маш. инж.



Вд директора

Зоран Неговановић

доставити:

- наслову
- архиви



Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, ул. Радничка бр. 20а (у даљем тексту: Завод), на основу чланова 9. и 102. Закона о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – испр., 14/2016, 95/2018 – др. закон и 71/2021), а у вези са чланом 136. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 18/2016, 95/2018 – аутентично тумачење и 2/2023 – одлука УС), поступајући по захтеву, заprimљеном 02.08.2024. године, од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума, 27 октобра 72, из Руме, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног комплекса „Салаш Бамби“ у улици Августа Цесарца у Руми на кат. парцели бр. 6080 КО Рума са саобраћајним прикључком на кат. парцели бр. 7366/3 КО Рума, дана 11.09.2024. године под 03020-2439/2, доноси

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА

Број

РУМА

795124

12. 09 2024

год.

РЕШЕЊЕ

о условима заштите природе

1. У обухвату простора за који се израђује Урбанистички пројекат за изградњу пословног комплекса „Салаш Бамби“ у улици Августа Цесарца у Руми на кат. парцели бр. 6080 КО Рума са саобраћајним прикључком на кат. парцели бр. 7366/3 КО Рума (у даљем тексту: Урбанистички пројекат), нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије. Сходно наведеном, издају се следећи услови заштите природе:
 - 1) Планиране активности могу се обављати на предметним катастарским парцелама КО Рума, према поднетој документацији;
 - 2) Урбанистичким пројектом планирати озелењавање простора уз поштовање следећих мера:
 - 2.1. Смањити негативне утицаје вештачких површина на еко-климу локалитета озелењавањем простора око објеката и засенчењем што већег дела бетонских површина;
 - 2.2. Зелене површине повезати у целовит систем зеленила, уз обезбеђење разноврсности врста и спратовности дрвенасте вегетације;
 - 2.3. Озелењавање површина треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима како би се остварио максималан ефекат озелењавања;
 - 2.4. Није дозвољено уношење врста које су на подручју Војводине препознате као инвазивне (агресивне, алохтоне) као што су: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis* spp.), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea* aggr.), звездан (*Symphyotrichum* spp.), фалоп (*Fallopia* sp.), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);
 - 3) Урбанистичким пројектом предвидети да се градилиште организује на минималној површини потребној за обављање радова, а манипулативне површине просторно ограничити како би се избегле негативне последице на непосредно окружење;
 - 4) Урбанистичким пројектом предвидети да отпад настао услед изградње, коришћења и одржавања буде привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања, а у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018 – др. закон и 35/2023), према коме се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује контрола и примена мера смањења: а) загађења вода, ваздуха и земљишта; б) опасности по биљни и животињски свет; в) опасности од настајања

удеса, експлозија или пожара; г) негативних утицаја на пределе и природна добра посебних вредности; д) нивоа буке и непријатних мириса;

- 5) Планирати примену техничких мера за спречавање распрострања честичних и осталих загађујућих материја, у складу са чланом 40. Закона о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 10/2013 и 26/2021) који се односи на предузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог Закона које се односе на контролу извора загађивања;
 - 6) Планирање заштите земљишта на предметном простору остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015);
 - 7) У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 - др. закон), правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом“;
 - 8) За изградњу предметних објеката потребно је прибавити услове за пројектовање и прикључење од стране имаоца јавних овлашћења, у складу са чланом 27. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023).
2. Нацрт предметног Урбанистичког пројекта проследити овом Заводу на мишљење о испуњености услова заштите природе.
 3. Ово Решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
 4. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене техничке документације потребно је Заводу поднети нов захтев за издавање услова заштите природе.
 5. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог Решења не отпочне радове и активности за које је ово Решење о условима заштите природе издато, дужан је да од Завода прибави ново решење о условима.
 6. Такса за издавање Решења у износу од 25.130,00 динара одређена је у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о покрајинским административним таксама („Сл. лист АПВ“, бр. 40/2019, 59/2020 – усклађен дин. изн., 45/2021 - усклађен дин. изн., 54/2021, 52/2022 - усклађен дин. изн. и 43/2023 – усклађен дин. изн.).

Образложење

Покрајински завод за заштиту природе је примио дана 02.08.2024. године захтев, заведен под бројем 03020-2439, од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума, 27 Октобра 72, из Руме, за издавање услова заштите природе за израду израду Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног комплекса „Салаш Бамби“ у улици Августа Цесарца у Руми на кат. парцели бр. 6080 КО Рума са саобраћајним прикључком на кат. парцели бр. 7366/3 КО Рума. Уз захтев је приложен Извод из Плана генерале регулације Руме, са приказом положаја предметне парцеле и ситуациони приказ партерног решења.

Одредбом члана 102. и члана 103. Закона о заштити природе одређено је да организација за заштиту природе, тј. Покрајински завод за заштиту природе, утврђује услове заштите и даје податке о заштићеним природним добрима у поступку израде просторних и других планова, односно основа (шумских, водопривредних, ловних, риболовних и др.) и друге инвестиционо-техничке документације.

На основу достављеног захтева и пратеће документације подносиоца захтева, утврђено је да је предмет захтева, издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног комплекса „Салаш Бамби“, дефинисан у тачки 1. подтачки 1) овог решења.

У обухвату простора за који се израђује Урбанистички пројекат нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије.

Услови прописани подтачком 2) израђени су у складу са чланом 14. Закона о заштити природе, према коме се „заштита биолошке разноврсности остварује спровођењем мера заштите и унапређења врста, њихових популација, природних станишта и екосистема“. Наведене мере спроводе се, између осталог, очувањем биодиверзитета у њиховом непосредном и ширем окружењу. Чланом 5. став 1. тачка 7. Закона о заштити природе изражено је начело непосредне примене међународних закона којим „државни органи и органи аутономне покрајине и органи јединице локалне самоуправе, организације и институције, као и друга правна лица, предузетници и физичка лица, при вршењу својих послова и задатака непосредно примењују општеприхваћена правила међународног права и потврђене међународне уговоре као саставни део правног система“. Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001) у члану 8. указује на потребу регулисања или управљања „биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности у оквиру или ван заштићених подручја, у циљу њиховог очувања и одрживог коришћења“. У складу са Конвенцијом, неопходно је спречавати уношење ових врста, као и контролисати или искорењивати „оне стране врсте које угрожавају природне екосистеме, станишта или (аутохтоне) врсте“.

Услови прописани подтачкама 5) - 8) израђени су у складу са чланом 21. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 одлука – УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 - др. закон) којим је дефинисан принцип интегрисане заштите природе и животне средине: „Заштита природних вредности остварује се спровођењем мера за очување њиховог квалитета, количина и резерви, као и природних процеса, односно њихове међузависности и природне равнотеже у целини“.

Услови из овог Решења су дефинисани у складу са чланом 7. став 3, 4, 5 и 7. Закона о заштити природе, по коме се заштита природе реализује „... спровођењем мера заштите природе и предела; утврђивањем услова и мера заштите природе и заштићених природних добара и предела у просторним и урбанистичким плановима, пројектној документацији, основама и програмима... од утицаја на природу... као и ублажавањем штетних последица које су настале активностима у природи“.

Чланом 8. Закона о заштити животне средине дефинисано је планирање, уређење и коришћење простора. Планирање и уређење простора спроводи се на основу просторних и урбанистичких планова, планске и пројектне документације, у складу са мерама и условима заштите природе. Носилац пројекта дужан је да поступа у складу са мерама заштите природе, на начин да се избегну, или сведу на најмању меру угрожавања или оштећења природе. Према члану 9. у поступку израде планова, пројеката и активности из члана 8. Закона прибављају се услови заштите природе. Акт о условима заштите природе, између осталог, садржи процену да ли се планирани радови и активности могу реализовати са становишта циљева заштите природе.

Законски основ за доношење решења:

Закон о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр, 14/2016, 95/2018 – др. закон и 71/2021); Закон о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 - др. закон); Закон о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 10/2013 и 26/2021); Закон о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018 - др. закон и 35/2023); Закон о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015); Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001).

Предметне активности се могу реализовати под условима дефинисаним овим Решењем, јер је процењено да неће значајно утицати на природне вредности подручја.

На основу свега наведеног, одлучено је као у диспозитиву овог Решења.

Такса на захтев и такса на за решење, по Тар. броју 1 и 5 наплаћене су у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о покрајинским административним таксама ("Сл. лист АП Војводине", бр. 40/2019, 59/2020 - усклађени дин. изн., 45/2021 - усклађени дин. изн., 54/2021, 52/2022 - усклађени дин. изн. и 43/2023 - усклађени дин. изн.).

Упутство о правном средству: Против овог решења може се изјавити жалба Покрајинском секретаријату за урбанизам и заштиту животне средине у року од 15 дана од дана пријема решења. Уз доказ о уплати покрајинске административне таксе у износу од 450,00 динара на текући рачун 840-742231843-30, позив на број 252230941501 по моделу 97. Жалба се предаје писмено или издаје усмено на записник Покрајинског завода за заштиту природе.



Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архива

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
Број: 374-07/24-3
Датум: 31.07.2024. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 413/24
РУМА С. 08 2024 ГОД.

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ број 129/2021), а у вези чл. 107., 99. став 2. тачка 1., 100. став 1. (3.), 104., 109 и 110. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94, 52/2001-др. закон, 99/2011-др. закон, 9/20-др. закон, 35/21-др. закон и 129/21-др. закон), по захтеву број 689-8/2024 од 23.07.2024. године, Јавног предузећа Урбанизам и изградња Рума из Руме, улица 27. Октобра број 7а у име Наручиоца Александра Јагличића, улица Августа Цесарца број 50М, Рума, за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног комплекса "Салаш Бамби" на катастарској парцели број 6080 К.О. Рума са саобраћајним прикључком на катастарску парцели број 7366/3 К.О. Рума, утврђује следеће

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ
ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА "САЛАШ
БАМБИ" НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 6080 К.О.
РУМА СА САОБРАЋАЈНИМ ПРИКЉУЧКОМ НА
КАТАСТАРСКУ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 7366/3 К.О. РУМА**

Предметна локација је ситуирана у Руми у улици Августа Цесарца, на катастарској парцели број 6080 К.О. Рума укупне површине 1565 m² на којој се налази породична стамбена зграда површине 108 m². Предметна парцела је лоцирана у границама грађевинског подручја и по намени припада зони породичног становања.

Урбанистичким пројектом је предвиђена изградња пословног комплекса "Салаш Бамби" тј. зграде пословних услуга спратности По+0, површине 369,09 m².

Пројекат је планиран као ресторан са сопственом кухињом који би истовремено служио и као сала за прославе капацитета до 100 гостију. Са источне стране парцеле планирају се засебни колски и пешачки прилази као и паркинг за 10 аутомобила са свим потребним манипулативним површинама. Неопходно је да се обезбеди нови саобраћајни прикључак за улицу ЈНА.

На основу достављене документације констатовано је да у подручју које је обухваћено Пројектом нису констатовани археолошки локалитети нити целине са археолошким садржајем. Међутим обзиром на велику дубину фундаирања и површину објекта утврђени су посебни услови

заштите који подразумевају константан археолошки надзор приликом извођења земљаних радова на изградњи.

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

-обавезан константан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи објекта и потребне 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 не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складусачланом 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.

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



в. д. Директора

Љубиша Шулаја

Достављено:

-Јавном предузећу Урбанизам и изградња Рума
из Руме, улица 27. Октобра број 7а;

-документацији;

-архиви.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

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

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

www.planruma.rs

Сектор за изградњу

БРОЈ: 689-5-1/2024

ДАНА: 30.07.2024.

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: 689-5/2024 од 23.07.2024. год. за издавање сагласности и техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног комплекса "Салаш Бамби" у улици Августа Цесарца бр. 50м, к.п. бр. 6080 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 комплекса "Салаш Бамби" у улици Августа Цесарца бр. 50м, к.п. бр. 6080 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 комплекса "Салаш Бамби", на к.п. број 6080 к.о. Рума, планирано је у Главној улици преко саобраћајног прикључка на постојећи коловоз (колски прилаз) на к.п. 7281 к.о. Рума, пешачког прилаза у комплекс са постојећег тротоара у Главној улици поред колског прилаза (к.п 7281 к.о. Рума) и пешачког улаза у зграду број 1 са постојећег тротоара у Змај Јовиној улици (к.п 7273 к.о. Рума).

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

• Општи услови за пројектовање

- Колски приступ пословном комплексу је из улице Августа Цесарца преко двосмерног саобраћајног прикључка, пешачки приступ је из улице Августа Цесарца на постојећи тротоар. Колски приступ стамбеном објекту је постојећи из улице Августа Цесарца, који се задржава;

- Двосмерни саобраћајни прикључак предвидети на источном делу предметног комплекса;
- 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;
- Планирати предметни прикључак у складу са планском документацијом и усклађен са постојећим саобраћајним прикључцима;

• **Услови за пројектовање саобраћајног прикључка**

- 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;
- Уклапање пешачких улаза и саобраћајног прикључка са постојећим тротоарима пројектовати у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС" бр. 22/2015);
- Ширина саобраћајног прикључка треба да износи 5,5 – 6,0м, са лепезама радијуса најмање 3,0м, а највише 6,0м;
- Меродавно возило је комунално (ватрогасно) возило KB3 (KB2);
- Планирати прикључак са неопходним троуглом прегледности у односу на коловоз улице Августа Цесарца;
- Предвидети саобраћајна огледала уколико не постоји довољна прегледност у односу на тротоар;
- Планирати заштиту косина пута у складу са техничким прописима за ту врсту радова;
- Пројектом предметног прикључка мора бити решено одводњавање и уклопљено у постојећи систем одводњавања;
- Планираним саобраћајним прикључењем не сме се нарушити континуитет попречног профила главног пута;

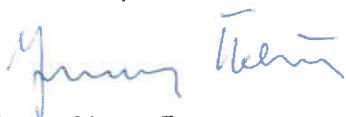
Уколико се укаже потреба за изградњом јавне комуналне инфраструктуре на делу изграђеног прикључка, подносилац захтева (Инвеститор) нема право на надокнаду трошкова уколико дође до оштећења предметног објекта, а такође при евентуалној изградњи или реконструкцији улице - пута не може захтевати изградњу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

Трошкове издавања услова плаћа Инвеститор.

Обрадио:



Петар Унтербергер, дипл.инж.саоб.

В.д. директорка:


Владислава Повић дипл.инж.грађ.

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија
07.29 Број 217-5664/24
Дана 26.07.2024. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број: 400/24
29. 07. 24 год.
РУМА

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 комплекса „Салаш Бамби“ у улици Августа Цесарца у Руми, на кат. парц. бр. 6080 к.о. Рума са саобраћајним прикључком на кат. парц. бр. 7366/3 к.о. Рума.

Разматрајући Ваш захтев од 23.07.2024. године, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног комплекса „Салаш Бамби“ у улици Августа Цесарца у Руми, на кат. парц. бр. 6080 к.о. Рума са саобраћајним прикључком на кат. парц. бр. 7366/3 к.о. Рума, за потребе инвеститора Јагличић Александра из Руме, ул. Августа Цесарца бр. 50м, 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: 011-3-11/23-90 од 05.09.2023. године.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
потпуковник полиције
Небојша Николић



Република Србија
Аутономна покрајина Војводина

Покрајински секретаријат за здравство

Сектор за санитарни надзор и јавно здравље

Одељење у Сремској Митровици

Трг Светог Димитрија 8, 22 000 Сремска Митровица

Т: +381 22610558

suzana.stanistic@vojvodina.gov.rs

sstanistic73@gmail.com

БРОЈ: 002334534 2024 80253 ДАТУМ: 06.08.2024.

002 002 042 002

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА

Број

РУМА

2024 год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

Веза: Допис број 689-6/2024 од 23.07.2024 године

ПРЕДМЕТ: ДОСТАВА САНИТАРНИХ УСЛОВА за издавање акта о урбанистичким условима за изградња пословног комплекса "Салаш Бамби" ПО+О

На основу члана 16. Закона о санитарном надзору "Службени гласник РС", број 125/04) достављамо вам санитарне услове потребне за издавање акта о урбанистичким условима за изградњу пословног комплекса "Салаш Бамби" ПО+О, катастарска парцела број 6080, КО Рума, чији је инвеститор Александар Јагличић, улица Августа Цесарца 50м, Рума.

Објекат у којем се обавља угоститељска делатност подлеже санитарном надзору на основу члана 8. тачка 4 Закона о санитарном надзору. Сходно члану 9 наведеног Закона, пре почетка обављања делатности, у објекту морају бити обезбеђени прописани општи и посебни санитарни услови.

Општи санитарни услови који морају да се обезбеде за сваки објекат под санитарним надзором прописани су Правилником о општим санитарним условима који морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору ("Службени гласник РС", број 47 /06).

Посебни санитарни услови за ове објекте прописани су Правилником о санитарно – хигијенским условима за објекте у којима се обавља производња и промет жив.намирница и поу ("Сл.гл.РС", бр.6/97 и 52/97), Правилником о општим и посебним условима хигијене хране у било којој фази производње, прераде и промета („Сл.гл.РС“ 72/2010), Правилником о условима и начину обављања угоститељске делатности, начину пружања угоститељских услуга, разврставању угоститељских објеката и минимално техничким условима за уређење и опремање угоститељских објеката ("Сл. гласник РС", бр. 48/2012 и 58/2016).

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Архиви

Suzana Stanišić
200034310

Digitally signed by Suzana Stanišić 200034310
DN: cn=Suzana Stanišić, o=Покрајински секретаријат за здравство, serialNumber=CAR-200034310, serialNumber=PNORS-0910973748714, sn=Stanišić, givenName=Suzana, cn=Suzana Stanišić 200034310
Date: 2024.08.06 10:24:43 +02'00'

Санитарни инспектор
Сузана Станишић

М 1.1 Dostava opštih i posebnih sanitarnih uslova (član 16 Zakona o sanitarnom nadzoru)

1/1

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:Д210-336301/1-2024.

ДАТУМ: 25.07.2024.

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

РУМА

2024 год.

ЈАВНО ПЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

27.октобра 7а, 22400 Рума

ПРЕДМЕТ: Технички услови за УП урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног комплекса „Салаш Бамби“ у Руми.

ВЕЗА: 689-4/2024

Поступајући по вашем захтеву број: 689-4/2024 од 23.07.2024. , године, а у складу са Законом о изменама и допунама Закона о електронским комуникацијама „Службени гласник РС“ број 62/14, Законом о планирању и изградњи „Службени гласник РС“ број 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 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 објекта „Службени гласник РС“ број 16/12, Правилника о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме приликом изградње пословних и стамбених објекта, „Службени гласник РС“ број 123/12, Уредбе о одређивању услова за пројектовање и прикључење који се обавезно прибављају у поступку издавања локацијских услова, као и о садржини, поступку и начину издавања услова за пројектовање и прикључење ималаца јавних овлашћења и садржини, поступку и начину издавања локацијских услова, а у циљу заштите ТК објекта Предузећа за телекомуникације „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене техничке документације издају се

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

За потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног комплекса „Салаш Бамби“ у Руми, улица Августа Цесарца у Руми, на к.п. бр. 6080 к.о. Рума са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 7366/3 к.о. Рума.

Израђивач УП-а је Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума.

Инвеститор: Александар Јагличић, ул. Августа Цесарца 50м, Рума.

У прилогу вам достављамо оријентациону ситуацију постојећих објекта ЕКМ (електронске комуникационе мреже) на јавној површини: надземна бакарна мрежа са припадајућим стубовима и оријентациону тачку прикључења на ЕКМ(оптичка мрежа) .

1. Пре почетка било каквих грађевинских радова потребно је у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“(Служба за мрежне операције Сремска Митровица,Тања Николић, дипл. инж. Руководилац одељења за кабловску приступну мрежу Сремска Митровица 1, тел: 022/471-161) tanjan@telekom.rs извршити трасирање и обележавање трасе постојећих каблова помоћу инструмента трагача каблова како би се дефинисали тачан положај и дубина телекомуникационих каблова, да би се затим одредио начин заштите постојећих телекомуникационих каблова уколико су угрожени.

2. 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 предузео „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;

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 1xØ50mm од окна до унутрашњости објекта (до завршне концентрације унутрашњих инсталација).

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

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

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

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

Планирати полагање инсталационих каблова у цеви у зиду или у техничке канале, уколико су пројектом објекта предвиђени. Поред инсталационих каблова планирати и резервну цев у зиду (за FTTN-решење оптичке приступне мреже-x-PON) мањег пречника, када је ближе кориснику, за

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

9. Дати услови се односе само на израду ТК инсталације, ТК концентрације и приводне ТК канализације. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије

Предузећа „Телеком Србија“ а.д., потребно је да инвеститор поднесе Захтев за повезивање на ТК мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема).

За продају услуга у будућем објекту контакт је Бане Папишта Координатор теренске продаје, Служба за теренску продају, тел. 0646504460. bane@telekom.rs.

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 .pdf

kom Srbija

Naziv objekta:

"Kompleks "salaš Bambi" u Rumi

Razmera:

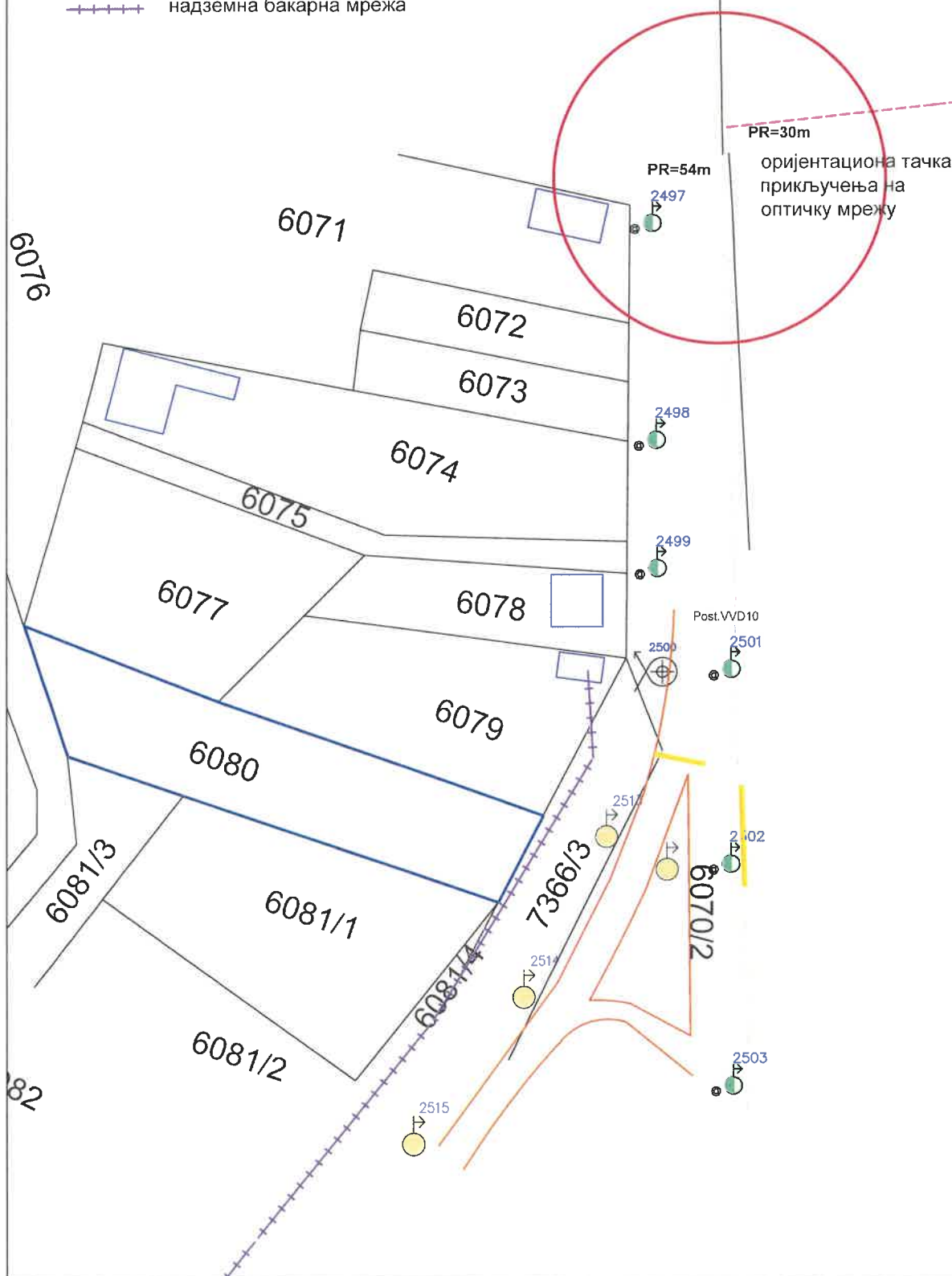
1:1000

List:

1

податке дао Саша Војчанин тех.
број услова: Д210-336301/1-2024
датум: 25.07.2024

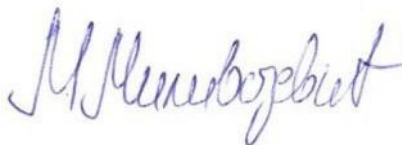
+++++ надземна бакарна мрежа



VI ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0 - GLAVNA SVESKA

Investitor :	Jagličić (Slobodan) Aleksandar ul. Augusta Cesareca 50M, Ruma
Objekat :	Ugostiteljski objekat za proslave, P+0 ul Augusta Cesareca 50M na k.p. 6080 - K.O. RUMA
Vrsta tehničke dokumentacije :	Idejno rešenje (IDR)
Vrsta radova :	Nova gradnja
Projektant :	SMB PRO-ING DOO RUMA ul. Alekse Šantića br. 100, Ruma
Glavni projektant : Broj licence : Lični pečat i potpis :	Marija Milivojević <i>dipl. inž. arh.</i> 300 O090 15 
Broj tehničke dokumentacije : Mesto i datum :	IDR-ST-04/24 RUMA, AVGUST 2024.



0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1.	Naslovna strana glavne sveske	
0.2.	Sadržaj glavne sveske	
0.3.	Odluka o imenovanju glavnog projektanta (popunjen obrazac iz Priloga br. 8)	
0.4.	Izjava glavnog projektanta (popunjen obrazac iz Priloga br. 3)	
0.5.	Sadržaj tehničke dokumentacije (popunjen obrazac 0.5.)	
0.6.	Podaci o projektantima i licima koja su izradila elaborate i studije (popunjen obrazac 0.6.)	
0.7.	Podaci o objektu i lokaciji (popunjen obrazac 0.7.)	
0.8.	Sažet tehnički opis (prema Prilogu 1A.)	
0.9.	Grafički prilozi	

.....

0.3. ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

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

GLAVNI PROJEKTANT

za izradu *IDEJNOG REŠENJA (IDR)* za *IZGRADNJU UGOSTITELJSKOG OBJEKTA ZA PROSLAVE, P+ 0 u Rumi, na k.p. 6080 - K.O. Ruma*
određuje se:

Marija Milivojević dipl. inž. arh.
300 0090 15

Investitor :	Jagličić (Slobodan) Aleksandar ul. Augusta Cesareca 50M, Ruma
Odgovorno lice / Zastupnik :	-
Pečat i potpis :	
Broj tehničke dokumentacije : Mesto i datum :	IDR-ST-04/24 RUMA, AVGUST 2024.

0.4. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA ZA IDEJNO REŠENJE

Glavni projektant Idejnog rešenja (IDR)) za IZGRADNJU UGOSTITELJSKOG OBJEKTA ZA PROSLAVE, P+ 0 u Rumi, na k.p. 6080 - K.O. Ruma Marija Milivojević dipl. inž. arh.

300 O090 15

IZJAVLJUJEM

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

0.	GLAVNA SVESKA	IDR-ST-04/24
1.	PROJEKAT ARHITEKTURE	IDR-ST-04/24

Glavni projektant (IDR) :	Marija Milivojević dipl. inž. arh.
Broj licence :	300 O090 15
Lični pečat i potpis :	
	
Broj tehničke dokumentacije :	IDR-ST-04/24
Mesto i datum :	RUMA, AVGUST 2024



СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

Адреса: Рума, Алексе Шантића 100

МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111

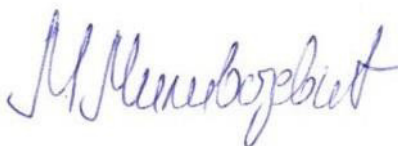
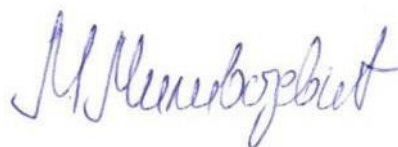
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com

EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

0.5. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0.	GLAVNA SVESKA	IDR-ST-04/24
1.	PROJEKAT ARHITEKTURE	IDR-ST-04/24

0.6. PODACI O PROJEKTANTIMA

	0 - GLAVNA SVESKA
Projektant :	SMB PRO-ING DOO RUMA ul. Alekse Šantića br. 100, Ruma
Glavni projektant : Broj licence : Lični pečat i potpis :	Marija Milivojević dipl. inž. arh. 300 O090 15 
	
	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
Projektant :	SMB PRO-ING DOO RUMA ul. Alekse Šantića br. 100, Ruma
Odgovorni projektant : Broj licence : Lični pečat i potpis :	Marija Milivojević dipl. inž. arh. 300 O090 15 
	

0.7. PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI			
	Tip objekta	Slobodno-stojeći objekat	
	Vrsta radova	Nova gradnja	
	Kategorija objekta	B-IZGRADNJA UGOSTITELJSKOG OBJEKTA ZA PROSLAVE	
	Klasifikacija pojedinih delova objekta	Učešće u ukupnoj površini objekta (%)	Klasifikaciona oznaka
	<i>Ugostiteljski objekat za proslave, P+0</i>	100% (336,96 m2)	121113 – Restorani, barovi i slične ugostiteljske zgrade, Zasebne zgrade restorana, barova, kantina, Do 400 m2 i P+2
	Naziv prostornog odnosno urbanističkog plana	Plan generalne regulacije naselja Ruma	
	Grad / Opština	Ruma	
	Broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i Katastarska Opština objekta / radova koji su predmet zahteva	k.p. 6080 K.O. Ruma	
	Broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i Katastarska Opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu koji su predmet zahteva	k.p. 6080 I k.p. 7366/3 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. 6080 I k.p. 7366/3 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 (<i>ukoliko je izmeštanje predmet zahteva</i>)	-
Broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i Katastarska Opština na kojima se nalaze postojeći objekti koji se uklanjaju	-
Broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i Katastarska Opština na kojoj se nalazi priključak, ili pristup na javnu saobraćajnicu	k.p. 6080 I k.p. 7366/3 K.O. Ruma

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU

ELEKTROENERGETSKA DISTRIBUTIVNA MREŽA POSTOJEĆI PRIKLJUČAK BEZ POVRĆANJA KAPACITETA <i>Napomena:</i> <i>Uz projektnu dokumentaciju priložen je i račun za struju.</i>		
	Ukupan kapacitet	17,25 kw
	Vrsta priključka	Trajni
	Karakter priključka	Tipski priključak - T1B
	Vrsta mernog uređaja	Trofazno brojilo
	Potreban energetska kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	1
	Potreban energetska kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	-
	Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	1
	Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	-
	Netipični potrošači	-
	Način grejanja	Na struju-klima uređaji.

DRUGA INFRASTRUKTURA		
	Priključak na VODOVODNU MREŽU	Postojeći priključak bez povećanja kapaciteta.
	Priključak na KANALIZACIONU MREŽU	Postojeći priključak bez povećanja kapaciteta.
	Priključak na mrežu GASNIH INSTALACIJA	<u>Objektu NIJE potreban priključak.</u> Objekat se greje struju-klima uređaji.

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

DIMENZIJE OBJEKTA			
	UKUPNA POVRŠINA PARCELE / PARCELA		m2
	k.p. 6080 - K.O. Ruma		1565,00
		UKUPNO	1565,00
	UKUPNA BRGP NADZEMNO		
	POSTOJEĆI STAMBENI OBJEKAT BR. 1		216,00
	IZGRADNJA UGOSTITELJSKOG OBJEKTA ZA PROSLAVE, P+ 0		336,96
		UKUPNO	552,96
	UKUPNA BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA		
	POSTOJEĆI STAMBENI OBJEKAT BR. 1	suteran	108,00
		prizemlje + sprat	216,00
	IZGRADNJA UGOSTITELJSKOG OBJEKTA ZA PROSLAVE, P+ 0		336,96
		UKUPNO	660,96
	UKUPNA NETO POVRŠINA		
	IZGRADNJA UGOSTITELJSKOG OBJEKTA ZA PROSLAVE, P+ 0		310,11
		UKUPNO	310,11
POVRŠINA PRIZEMLJA / BRUTO			
	POSTOJEĆI STAMBENI OBJEKAT BR. 1		108,00
	IZGRADNJA UGOSTITELJSKOG OBJEKTA ZA PROSLAVE, P+ 0	UKUPNO	336,96
		UKUPNO	444,96
	POVRŠINA ZEMLJIŠTA POD OBJEKTOM / ZAUZETOST		
	POSTOJEĆI STAMBENI OBJEKAT BR. 1		108,00
	IZGRADNJA UGOSTITELJSKOG OBJEKTA ZA PROSLAVE, P+ 0		336,96
		UKUPNO	444,96
	BROJ FUNKIONALNIH JEDINICA		1
	BROJ PARKING MESTA		10

NIVELACIJA I VISINA OBJEKTA			
	SPRATNOST / <i>nadzemnih i podzemnih etaža</i>		
	<i>IZGRADNJA UGOSTITELJSKOG OBJEKTA ZA PROSLAVE, P+ 0</i>		P+0
		<i>APSOLUTNA VIS. KOTA - mnv</i>	<i>RELATIVNA VIS. KOTA - m'</i>
	KOTA TERENA - u odnosu na <i>kpp</i> ($\pm 0,00$)		
	<i>IZGRADNJA UGOSTITELJSKOG OBJEKTA ZA PROSLAVE, P+ 0</i>	102,58	- 0,20
	KOTA PODA PRIZEMLJA (<i>kpp</i>)		
	<i>IZGRADNJA UGOSTITELJSKOG OBJEKTA ZA PROSLAVE, P+ 0</i>	102,78	$\pm 0,00$

	VENAC - <i>mereno od kote terena</i>		- m'
	<i>IZGRADNJA UGOSTITELJSKOG OBJEKTA ZA PROSLAVE, P+ 0</i> <i>prema lokacijskim uslovima / maks.</i>	106,08 -	3,50 -
	SLEME - VISINA OBJEKTA - <i>mereno od kote terena</i>		
	<i>IZGRADNJA UGOSTITELJSKOG OBJEKTA ZA PROSLAVE, P+ 0</i> <i>prema lokacijskim uslovima / maks.</i>	106,88 -	4,30 -
	SVETLA (ČISTA) VISINA		
	PRIZEMLJE		
	<i>IZGRADNJA UGOSTITELJSKOG OBJEKTA ZA PROSLAVE, P+ 0</i>		3-3,21
	SPRATNA VISINA		
	PRIZEMLJE		
	<i>IZGRADNJA UGOSTITELJSKOG OBJEKTA ZA PROSLAVE, P+ 0</i>		-



СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

Адреса: Рума, Алексе Шантића 100

МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111

тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com

EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА		
	МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ФАСАДЕ	
	<i>ИЗГРАДЊА УГОСТИТЕЛЈСКОГ ОБЈЕКТА ЗА ПРОСЛАВЕ, P+ 0</i>	- ОРЕКА
	ОРИЈЕНТАЦИЈА СЛЕМЕНА	
	<i>ИЗГРАДЊА УГОСТИТЕЛЈСКОГ ОБЈЕКТА ЗА ПРОСЛАВЕ, P+ 0</i>	СЕВЕРОЗАПАД - ЈУГОИСТОК
	НАГИБ КРОВА	
	<i>ИЗГРАДЊА УГОСТИТЕЛЈСКОГ ОБЈЕКТА ЗА ПРОСЛАВЕ, P+ 0</i>	30 I 35°
	МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА КРОВА	
	<i>ИЗГРАДЊА УГОСТИТЕЛЈСКОГ ОБЈЕКТА ЗА ПРОСЛАВЕ, P+ 0</i>	СРЕП

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ			
	на к.п. 6080 - К.О. Рума (m2)		1565,00
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (%)		dato lokacijskim uslovima:	
		ostvareno:	28,43
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ		dato lokacijskim uslovima:	
		ostvareno:	0,35
ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА (%)		dato lokacijskim uslovima:	-
		ostvareno:	35,72

ДРУГЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА		
	-	
ПРЕДРАЧУНСКА ВРЕДНОСТ (RSD)		
ИЗГРАДЊА УГОСТИТЕЛЈСКОГ ОБЈЕКТА ЗА ПРОСЛАВЕ, P+ 0		13. 798 512,00

0.8. SAŽET TEHNIČKI OPIS

IZGRADNJA UGOSTITELJSKOG OBJEKTA ZA PROSLAVE, P+ 0 u Rumi, na k.p. 6080 - K.O. Ruma

PODLOGE ZA IZRADU POROJEKTNE DOKUMENTACIJE

- Prepis lista nepokretnosti br. 5185
- Kopija plana za k.p. 6080 K.O. Ruma
- Geodetski snimak k.p. 6080 K.O. Ruma
- Plan generalne regulacije naselja Ruma
- Projektni zadatak

LOKACIJA

Objekat koji je predmet ovog *Idejnog rešenja*

UGOSTITELJSKI OBJEKAT ZA PROSLAVE, P+ 0 nalaze se u/na :

mesto	:	Ruma	
adresa	:	ul. Augusta Cesareca 50M	
k.p.	:	6080	
K.O.	:	Ruma	
Ukupna površina navedene/navedenih k.p. iznosi :			1565 m²

Parcela ima direktan pristup javnoj površini, odnosno izlazi na ulicu Augusta Cesareca. Na parceli se nalazi jedan objekat koji je evidentiran u katastru nepokretnosti kao objekat br. 1, porodična stambena zgrada sparnosti s+P+1, ukupne bruto površine 324m² i ukupne neto površine 290,62m², ukupna bruto površina nadzemno iznosi 216m², dok bruto površina u osnovi prizemlja iznosi 108m² -objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekta.

Objekti su u II klimatskoj zoni, a u VII zoni seizmičnosti po skali MSC. Objekat je u blizini kanala, ali na bezbednoj udaljenosti koja je veća od 5m. Geomehanički elaborat ne postoji.

IZGRADNJA UGOSTITELJSKOG OBJEKTA ZA PROSLAVE, P+ 0 u Rumi, na k.p. 6080 - K.O. Ruma

KONCEPCIJA I FUNKCIONALNO REŠENJE

Projektovan je ugostiteljski objekat za proslave i slavlja P+0. U prizemlju novoprojektovanog objekta nalazi se ulaz, dve velike sale za proslave za max. u obe sale 100 ljudi, toaleti, kuhinja, ostava i pomoćni ulaz. Relativna kota poda prizemlja je na $\pm 0,00\text{m}$, a relativna kota visine terena, u tehničkoj dokumentaciji označena je sa - 0,20m, što odgovara apsolutnoj visinskoj koti od +102,58 m.n.v. Sleme objekta se nalazi na 4,30m mereno od kote terena što odgovara apsolutnoj koti +106,88m. n.v.

Površina novoprojektovanog ugostiteljskog objekta za proslave iznosi - BRUTO 336,96m², a NETO 310,11m².

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA

GRAĐEVINSKI RADOVI

Temelj i temeljna ploča

Nakon obeležavanja objekta vrši se kopanje kanala za temeljne trake. Temeljne trake se rade od nabijenog betona, debljine 40 cm, ispod kojih se prethodno postavlja tampon nabijenog šljinka d=10 cm. Betonska ploča se radi od nabijenog betona d=20cm armiranog mrežastom armaturom. Slojevi poda prema grafičkoj dokumentaciji.

ZIDARSKI RADOVI

Zidovi

Noseću konstrukciju objekta čine zidovi od opeke. Postoje vertikalni i horizontalni serklaži u širini zidova. Fasada je ostala u rustičnom izgledu urađena kao dersovana fasada od opeke.

Stolarija

Spoljna stolarija se izvodi od PVC višekomornih profila, dimenzija prema grafičkoj dokumentaciji.

TESARSKI RADOVI

Krovni elementi

Krovnna konstrukcija se radi od suve i zdrave čamove građe I i II klase. Konstrukcija se izvodi u svemu prema grafičkim priložima iz projektne dokumentacije. Krovni pokrivač je crep, a nagib krovnih ravni je 30° I 35 °. Na objektu se postavljaju oluci standardnog preseka od pocinkovanog lima.

.....



СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

Адреса: Рума, Алексе Шантића 100

МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111

тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com

EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

.....

ZANATSKI RADOVI

Podovi

Preko podloge za podove postavlja se završna podna obloga, odnosno keramičke pločice.

Unutrašnja obrada

U WC-u i kuhinji i ostavi se postavljaju keramičke pločice domaće proizvodnje na podovima i zidovima. U kuhinji i ostavi se zidovi boje poludisperzivnim bojama, dok je obrada zidova u salama ostala u rustičnom izgledu tj. urađena je kao dersovan zid.

INSTALATERSKI RADOVI

Vodovod i kanalizacija

Na objektu se zadržavaju postojeći priključci na gradsku vodovodnu i kanizacionu mrežu.

Elektroinstalacije

Na objektu se zadržava postojeći priključak na gradsku niskonaponsku elektroenergetsku mrežu.

.....

DIMENZIJE OBJEKTA I UDALJENJA

	(m)
Maksimalne dimenzije objekta u osnovi	33,16 x 13,77
Udaljenost objekta od :	
-kat.par.br. 7366/3 - ul. ulica Augusta Cesareca	47,57-52,28
- kat.par.br. 6081/3	0,57 - 0,66
-kat.par.br. 6081/1	0,66-0,72
-kat.par.br. 6077	4,04-7,28
-kat.par.br. 7380	5,31-5,35
- postojećeg objekta br.1	30,92 - 31,01

OPIS PREDVIĐENIH RADOVA

Teren se mora raščistiti. Skida se sloj zemlje i ta količina zemlje se odvozi na deponiju ili se ostavlja u dvorištu. Nakon toga se vrši iskop za temelje do projektovane kote. Temelji se obeležavaju i vrši se ručni iskop. Zemlja iz iskopa se ostavlja za nasipanje. Temelji se, iznad zemlje šaluju, nasipa se tampon sloj šljunka ispod temelja, postavlja se traka za uzemljenje, postavlja se projektovana armatura, pa se izvrši betoniranje temelja.

Posle demontaže oplata, zemlja iz iskopa se nasipa između i oko temelja. To se radi u slojevima sa potrebnim nabijanjem. Zatim se nasipa tampon šljunak ispod poda. Betonira se pod. Postavlja se hidroizolacija ispod nosećih zidova i vrši se zidanje. Betoniraju se armiranobetonski serklaži i stubovi.

Po završetku zidanja zidova pristupa se postavljanju krovne konstrukcije. Krovna konstrukcija se radi od suve i zdrave čamove građe I i II klase. Konstrukcija se izvodi u svemu prema grafičkim priložima iz projektne dokumentacije. Krovni pokrivač je crep, a nagib krovnih ravni je 30° i 35°. Na objektu se postavljaju oluci standardnog preseka od pocinkovanog lima.

.....

Postavlja se fasadna stolarija. Rade se molerski radovi. Zidovi se malterišu i boje sa unutrašnje strane u nekim prostorijama, dok se u nekim ostavlja rustičan izgled kako u unutrašnjosti tako i na celokupnoj fasadi.

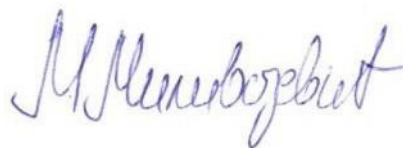
Vrši se popravka moleraja i završno čišćenje objekta i okolnog terena.

Pristupa se završnom čišćenju objekta i objekat se predaje investitoru.

NAMENA OBJEKTA

Objekat će se koristiti kao objekat za proslave za max.100ljudi.

Glavni projektant:
Marija Milivojević dipl. inž. arh.
Licenca br. 300 O090 15





СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

Адреса: Рума, Алексе Шантића 100

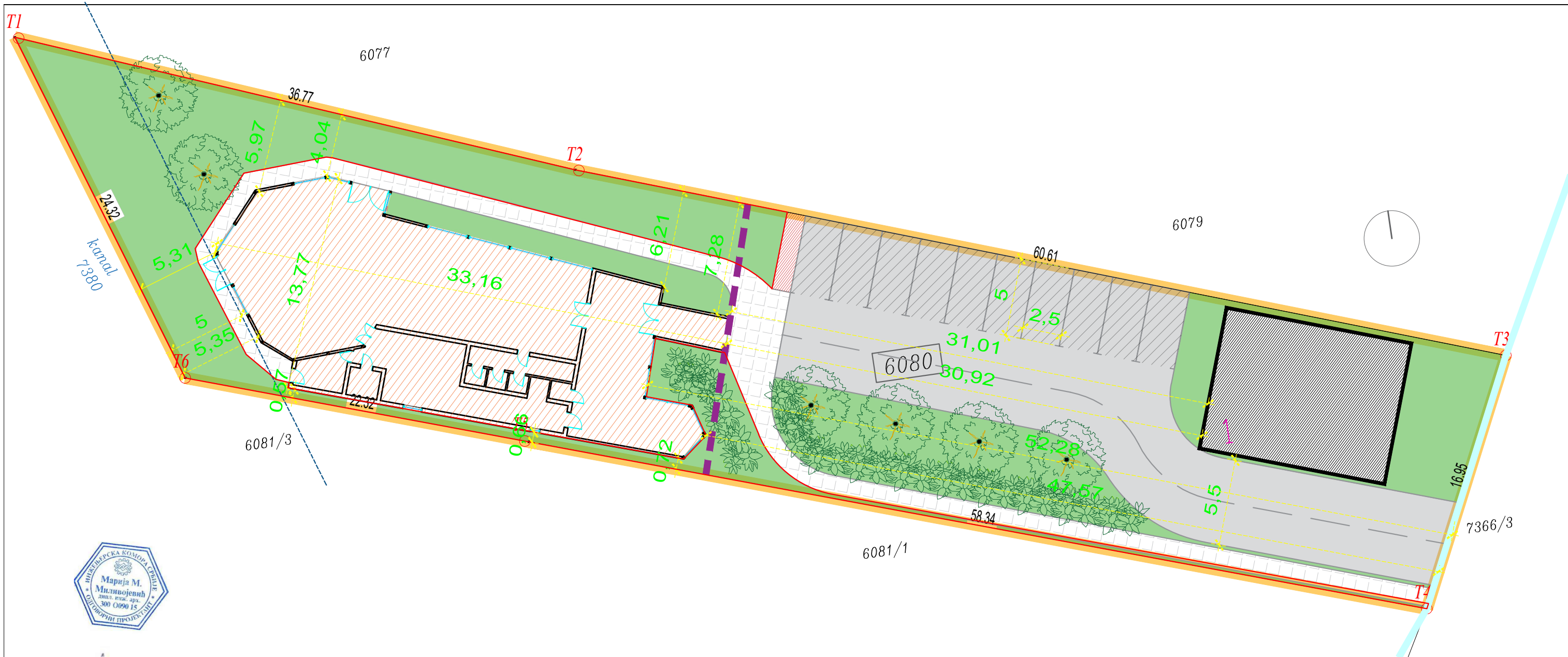
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111

тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com

EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

0.12. GRAFIČKI PRILOZ





M. Milivojević

Legenda:



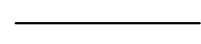
regulaciona linija



građevinska linija

6080

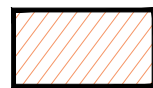
postojeća kat.parcela



granice kat.parcele



postojeći objekat br.1



planirani objekat



saobraćajne površine



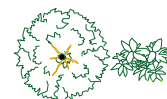
parking površine



pešačke površine i trotoari



zelene površine



visoko i nisko rastinje



linija zaštitne zone kanala

Sadržaj crteža:

SITUACIONO-NIVELACIONI PRIKAZ
OSNOVE PRIZEMLJA



SMB PRO-ING DOO RUMA

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

Odgovorni projektant:
Marija Milivojević dipl. inž. arh.
300 0090 15

Projektant-saradnik:

Projekat:
IDEJNO REŠENJE
(IDR)

Faza projekta:
1-ARHITEKTURA

Investitor:

Jagličić (Slobodan) Aleksandar
Augusta Cesareca 50M, Ruma

Objekat:

Ugostiteljski objekat za proslave P+0,
na k.p. 6080 - K.O. Ruma
ul. Augusta Cesareca 50M, Ruma

Broj projekta:
IDR-ST-04/24

Datum:
AVGUST 2024.

Razmera:
R = 1:100

Broj
crteža: **01a**



M. Milivojević

Легенда.

- | | | | | | |
|--|-------------------------|--|------------------------|--|-----------------------------|
| | regulaciona linija | | postojeći objekat br.1 | | pešačke površine i trotoari |
| | građevinska linija | | planirani objekat | | zelene površine |
| | postojeća kat.parcela | | saobraćajne površine | | visoko i nisko rastinje |
| | granice kat.parcele | | parking površine | | linija zaštitne zone kanala |
| | pešački pristup parceli | | kolski pristup parceli | | ulaz u objekat |

Sadržaj crteža:

**SITUACIONO-NIVELACIONI PRIKAZ
SAOBRAĆAJNOG REŠENJA**



SMB PRO-ING DOO RUMA

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

Odgovorni projektant:
Marija Milivojević dipl. inž. arh.
300 0090 15

Investitor:

Jagličić (Slobodan) Aleksandar
Augusta Cesareca 50M, Ruma

Projektant-saradnik:

Projekat:
**IDEJNO REŠENJE
(IDR)**

Objekat:

Ugostiteljski objekat za proslave P+0,
na k.p. 6080 - K.O. Ruma
ul. Augusta Cesareca 50M, Ruma

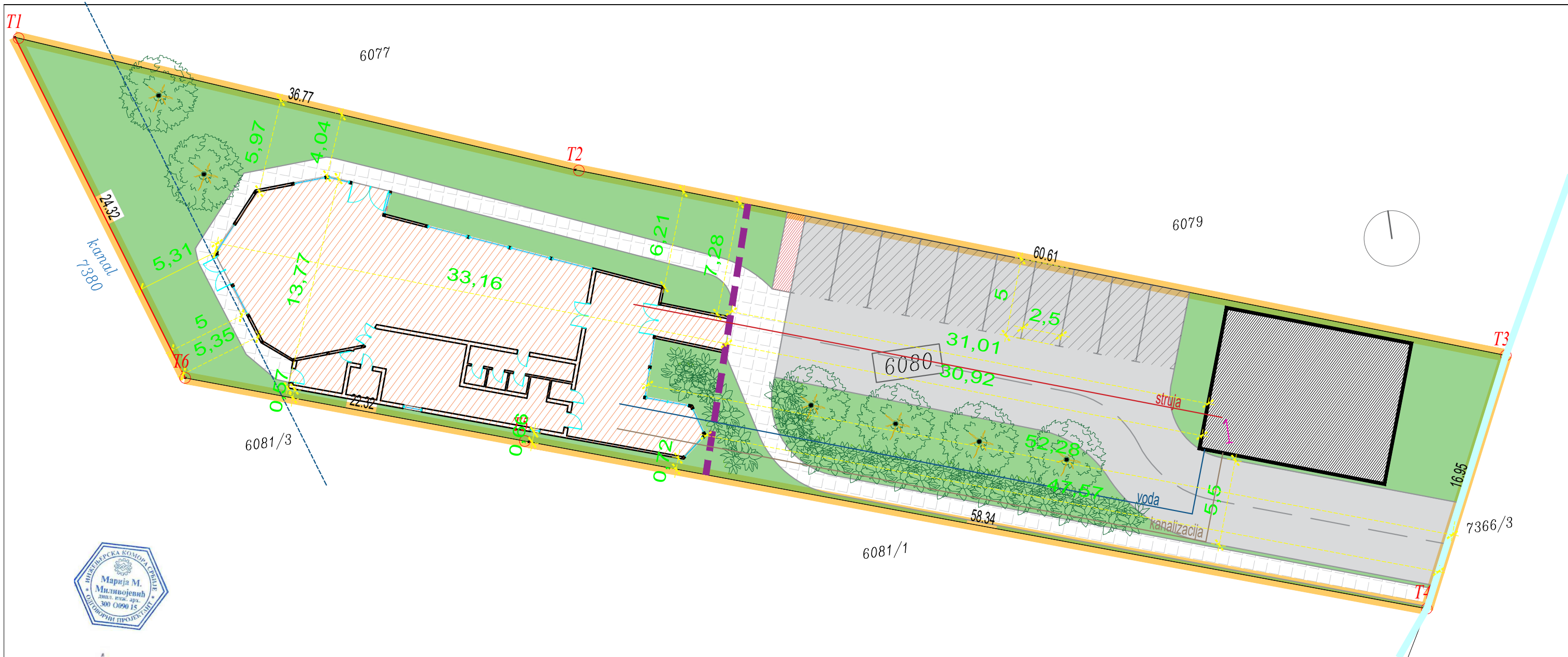
Faza projekta:
1-ARHITEKTURA

Broj projekta:
IDR-ST-04/24

Datum:
AVGUST 2024.

Razmera:
R = 1:100

Broj crteža: **01b**



M. Milivojević

Legenda:

- | | | | | | |
|--|-----------------------|--|-------------------------|--|-----------------------------|
| | regulaciona linija | | postojeći objekat br. 1 | | pešačke površine i trotoari |
| | građevinska linija | | planirani objekat | | zelene površine |
| | postojeća kat.parcela | | saobraćajne površine | | visoko i nisko rastinje |
| | granice kat.parcele | | parking površine | | linija zaštitne zone kanala |
| | struja | | voda | | kanalizacija |

Sadržaj crteža:

SITUACIONO-NIVELACIONI PRIKAZ
SINHRON PLANA INSTALACIJA



SMB PRO-ING DOO RUMA

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

Odgovorni projektant:
Marija Milivojević dipl. inž. arh.
300 0090 15

Investitor:

Jagličić (Slobodan) Aleksandar
Augusta Cesareca 50M, Ruma

Projektant-saradnik:

Projekat:
IDEJNO REŠENJE
(IDR)

Objekat:

Ugostiteljski objekat za proslave P+0,
na k.p. 6080 - K.O. Ruma
ul. Augusta Cesareca 50M, Ruma

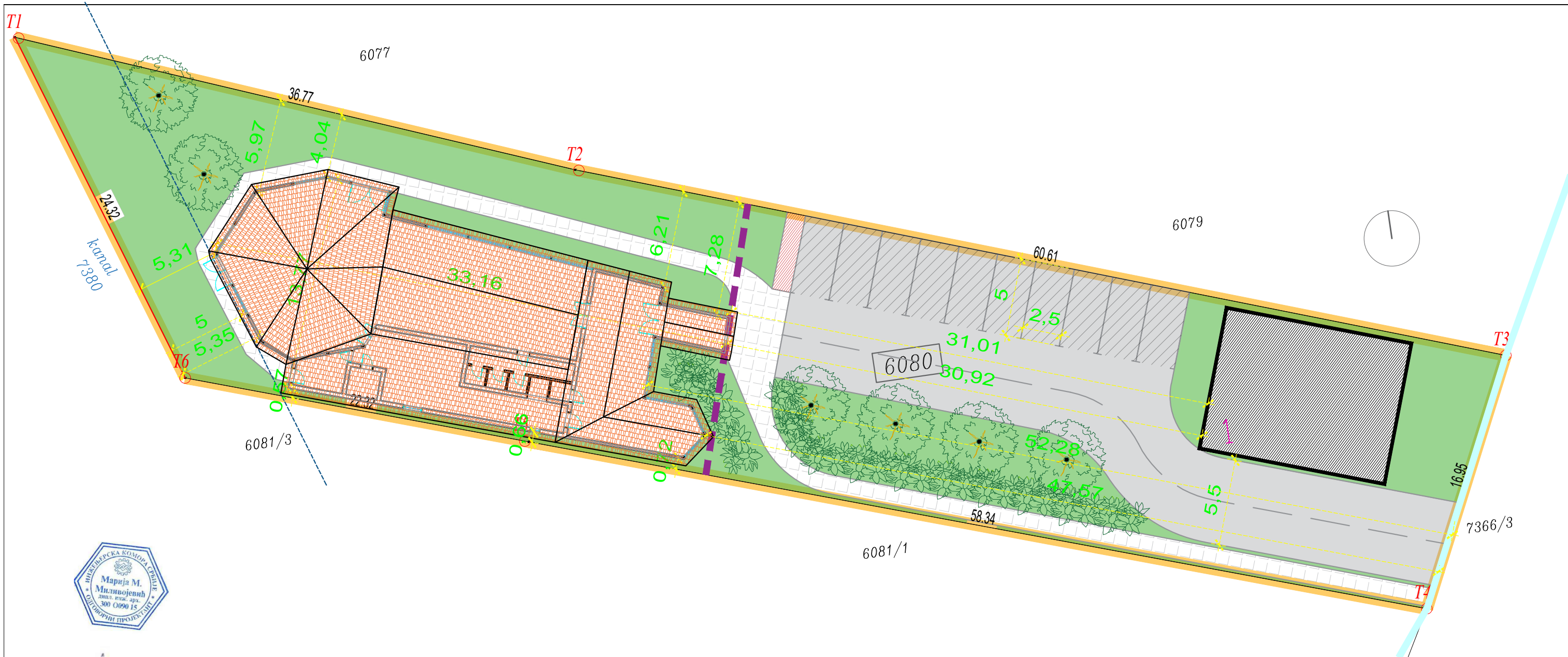
Faza projekta:
1-ARHITEKTURA

Broj projekta:
IDR-ST-04/24

Datum:
AVGUST 2024.

Razmera:
R = 1:100

Broj
crteža: **01c**



M. Milivojević

Legenda:



regulaciona linija



građevinska linija

6080

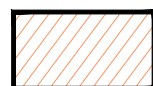
postojeća kat.parcela



granice kat.parcele



postojeći objekat br.1



planirani objekat



saobraćajne površine



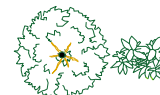
parking površine



pešačke površine i trotoari



zelene površine



visoko i nisko rastinje



linija zaštitne zone kanala

Sadržaj crteža:

SITUACIONO-NIVELACIONI PRIKAZ
OSNOVE KROVNIH RAVNI



SMB PRO-ING DOO RUMA

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

Odgovorni projektant:
Marija Milivojević dipl. inž. arh.
300 0090 15

Projektant-saradnik:

Projekat:
IDEJNO REŠENJE
(IDR)

Faza projekta:
1-ARHITEKTURA

Investitor:

Jagličić (Slobodan) Aleksandar
Augusta Cesareca 50M, Ruma

Objekat:

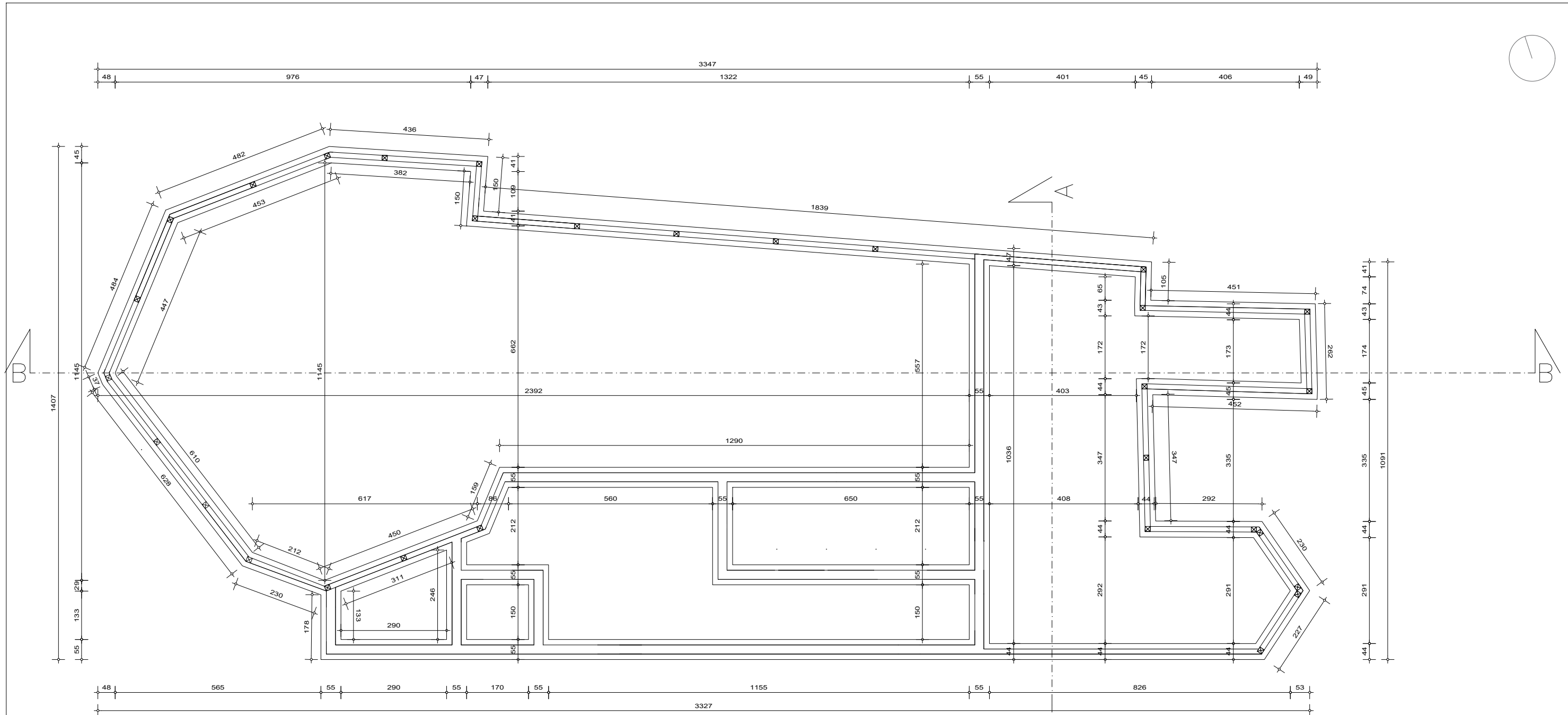
Ugostiteljski objekat za proslave P+0,
na k.p. 6080 - K.O. Ruma
ul. Augusta Cesareca 50M, Ruma

Broj projekta:
IDR-ST-04/24

Datum:
AVGUST 2024.

Razmera:
R = 1:100

Broj
crteža: **01d**



Sadržaj crteža:

OSNOVA TEMELJA



SMB PRO-ING DOO RUMA

Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB

E-mail: smb.pro.ing@gmail.com

Tel: 064/16-90-830

Odgovorni projektant:
Marija Milivojević dipl. inž. arh.
300 0090 15

Investitor:

Jagličić (Slobodan) Aleksandar
Augusta Cesareca 50M, Ruma

Projektant-saradnik:

Projekat:
IDEJNO REŠENJE
(IDR)

Objekat:

Faza projekta:
1-ARHITEKTURA

Ugostiteljski objekat za proslave P+0
na k.p. 6080 - K.O. Ruma
ul. Augusta Cesareca 50M, Ruma

Broj projekta:
IDR-ST-04/24

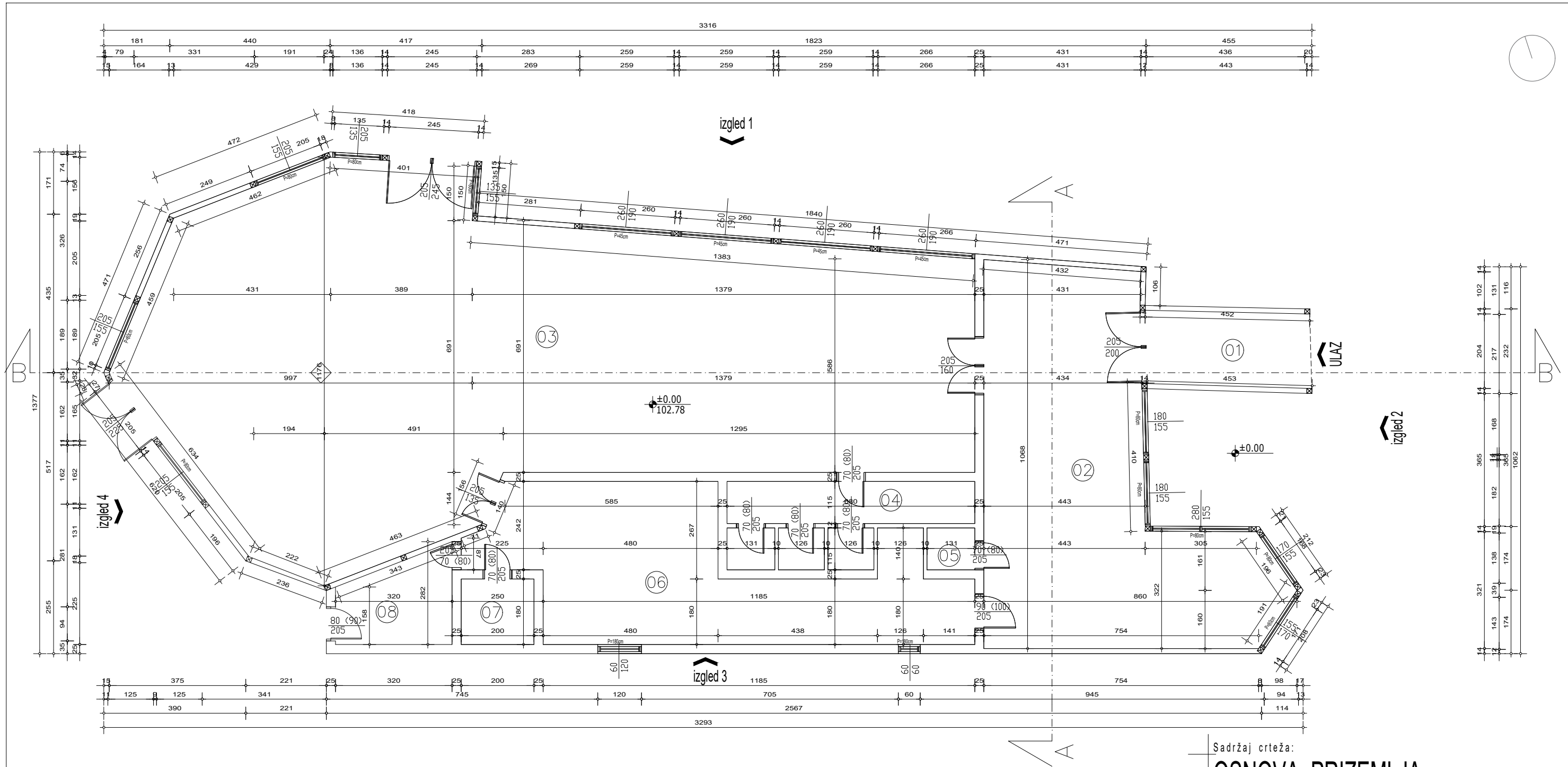
Datum:
AVGUST 2024.

Razmera:
R= 1:100

Broj
crteža: **02**



M. Milivojević



M. Milivojević

PRIZEMLJE				
OZN	NAMENA PROSTORIJE	P = m²	O = m'	POD
01	ULAZ	9.16	13.10	keramicke plovice
02	SALA 1	57.64	36.59	keramicke plovice
03	SALA 2	178.81	62.11	keramicke plovice
04	TOALETI	12.25	16.15	keramicke plovice
05	WC	1.50	4.93	keramicke plovice
06	KUHNJA	40.10	39.31	keramicke plovice
07	OSTAVA	3.60	7.60	keramicke plovice
08	ULAZ	7.05	11.04	keramicke plovice
UKUPNO NETO POVRŠINA PRIZEMLA		310.11		
UKUPNO BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA		336.96		

Sadržaj crteža:

OSNOVA PRIZEMLJA



SMB PRO-ING DOO RUMA

Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB

E-mail: smb.pro.ing@gmail.com

Tel: 064/16-90-830

Odgovorni projektant:
Marija Milivojević dipl. inž. arh.
300 0090 15

Projektant-saradnik:

Projekat:
IDEJNO REŠENJE
(IDR)

Faza projekta:
1-ARHITEKTURA

Investitor:

Jagličić (Slobodan) Aleksandar
Augusta Cesareca 50M, Ruma

Objekat:

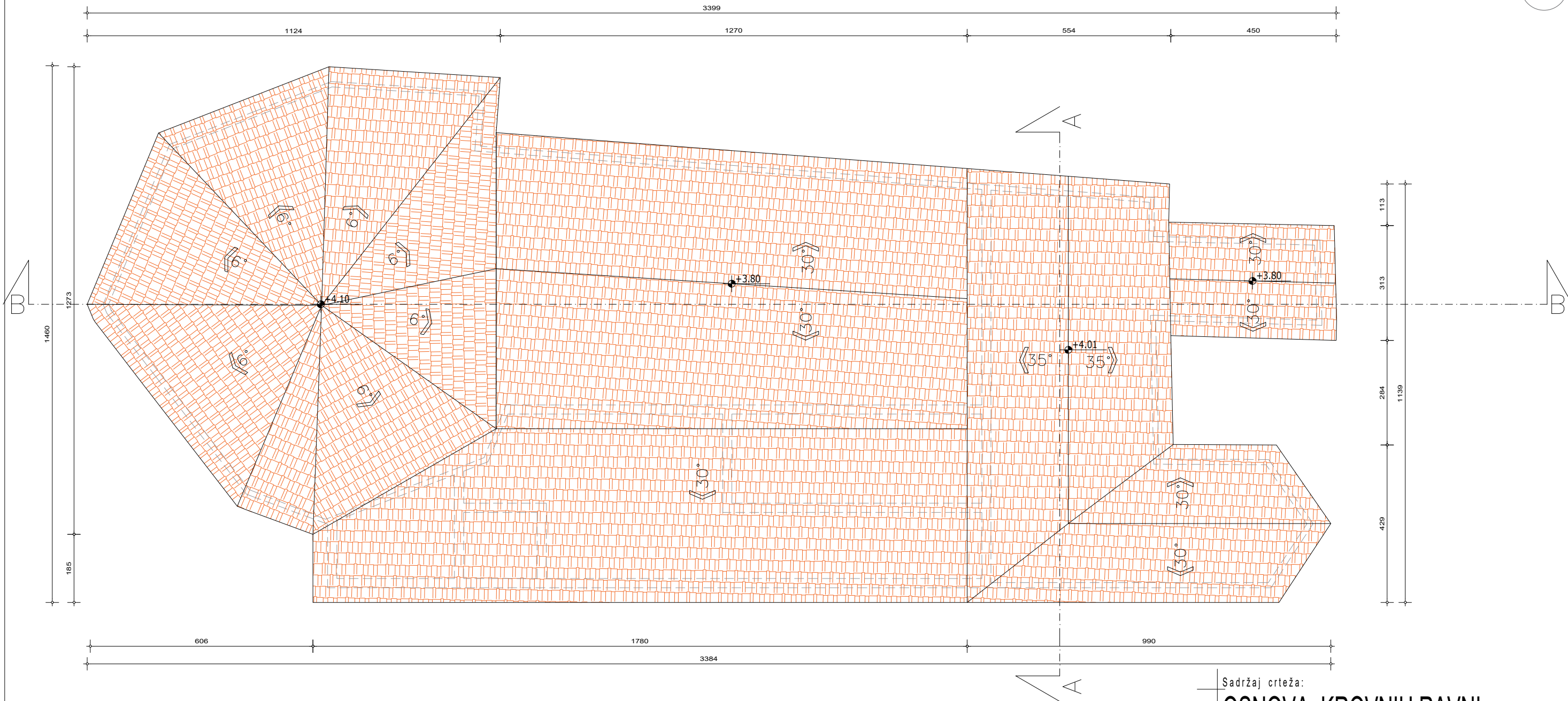
Ugostiteljski objekat za proslave P+0
na k.p. 6080 - K.O. Ruma
ul. Augusta Cesareca 50M, Ruma

Broj projekta:
IDR-ST-04/24

Datum:
AVGUST 2024.

Razmera:
R= 1:100

Broj
crteža: **03**



Sadržaj crteža:

OSNOVA KROVNIH RAVNI



SMB PRO-ING DOO RUMA

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

Odgovorni projektant:
Marija Milivojević dipl. inž. arh.
300 0090 15

Investitor:

Jagličić (Slobodan) Aleksandar
Augusta Cesareca 50M, Ruma

Projektant-saradnik:

Projekat:
IDEJNO REŠENJE
(IDR)

Objekat:

Ugostiteljski objekat za proslave P+0
na k.p. 6080 - K.O. Ruma
ul. Augusta Cesareca 50M, Ruma

Faza projekta:
1-ARHITEKTURA

Broj projekta:
IDR-ST-04/24

Datum:
AVGUST 2024.

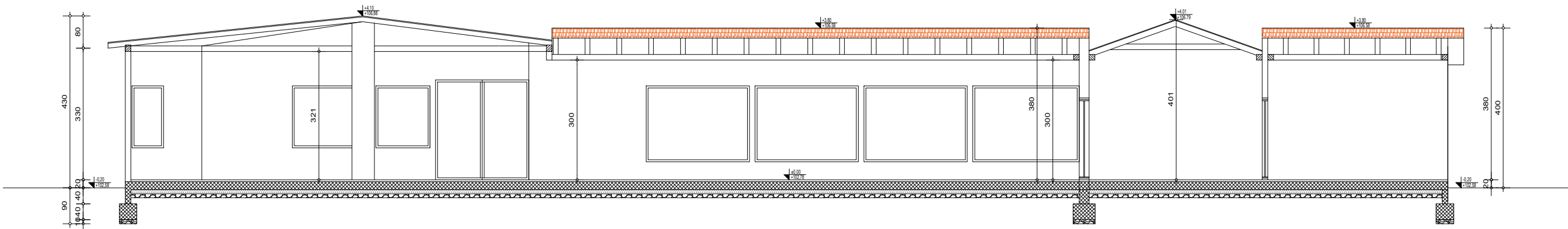
Razmera:
R= 1:100

Broj
crteža: **04**

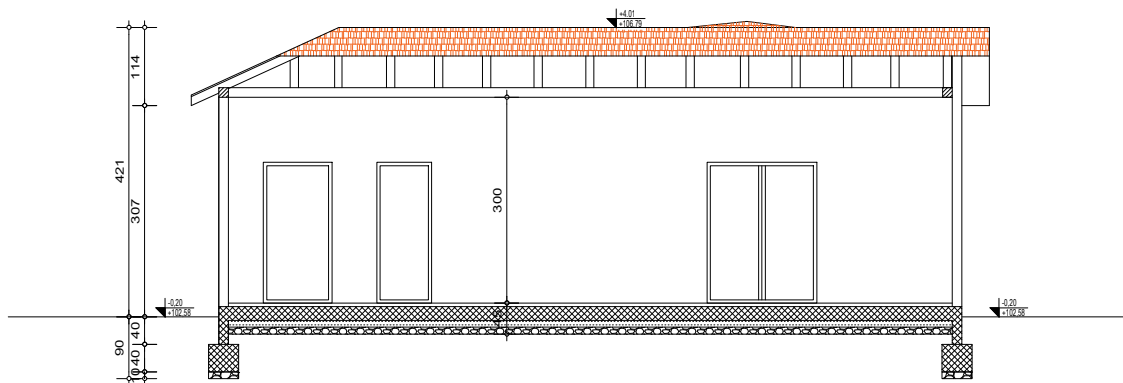


M. Milivojević

PRESEK B-B



PRESEK A-A



M. Milivojević

Sadržaj crteža:

PRESECI



SMB PRO-ING DOO RUMA

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

Odgovorni projektant:
Marija Milivojević dipl. inž. arh.
300 0090 15

Investitor:

Jagličić (Slobodan) Aleksandar
Augusta Cesareca 50M, Ruma

Projektant-saradnik:

Projekat:
IDEJNO REŠENJE
(IDR)

Objekat:

Ugostiteljski objekat za proslave P+0
na k.p. 6080 - K.O. Ruma
ul. Augusta Cesareca 50M, Ruma

Faza projekta:
1-ARHITEKTURA

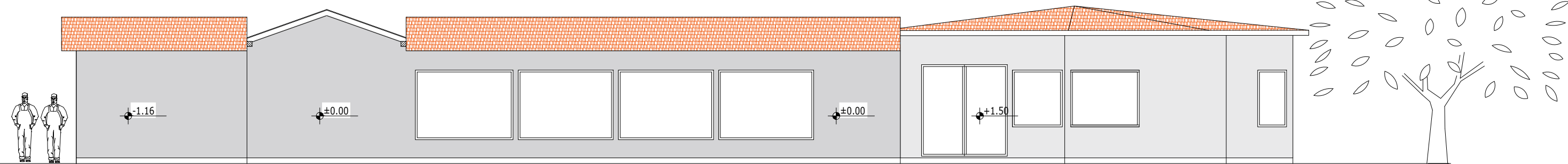
Broj projekta:
IDR-ST-04/24

Datum:
AVGUST 2024.

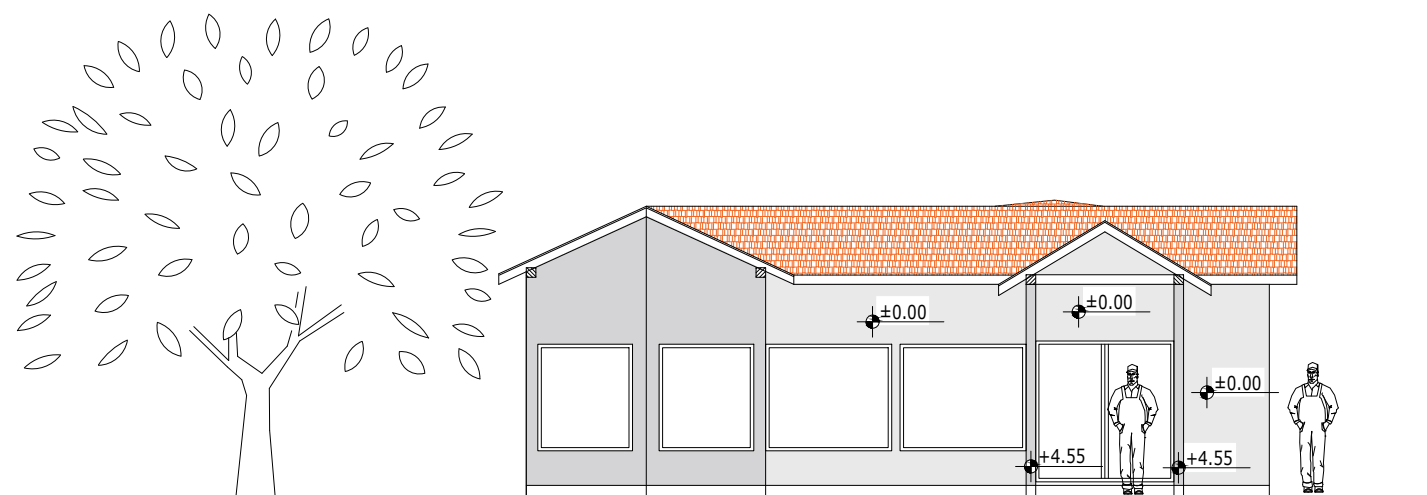
Razmera:
R= 1:100

Broj crteža: 06

IZGLED 1



IZGLED 2



M. Milivojević

Sadržaj crteža:

IZGLEDI



SMB PRO-ING DOO RUMA

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

Odgovorni projektant:
Marija Milivojević dipl. inž. arh.
300 0090 15

Investitor:

Jagličić (Slobodan) Aleksandar
Augusta Cesareca 50M, Ruma

Projektant-saradnik:

Projekat:
IDEJNO REŠENJE
(IDR)

Objekat:

Ugostiteljski objekat za proslave P+0
na k.p. 6080 - K.O. Ruma
ul. Augusta Cesareca 50M, Ruma

Faza projekta:
1-ARHITEKTURA

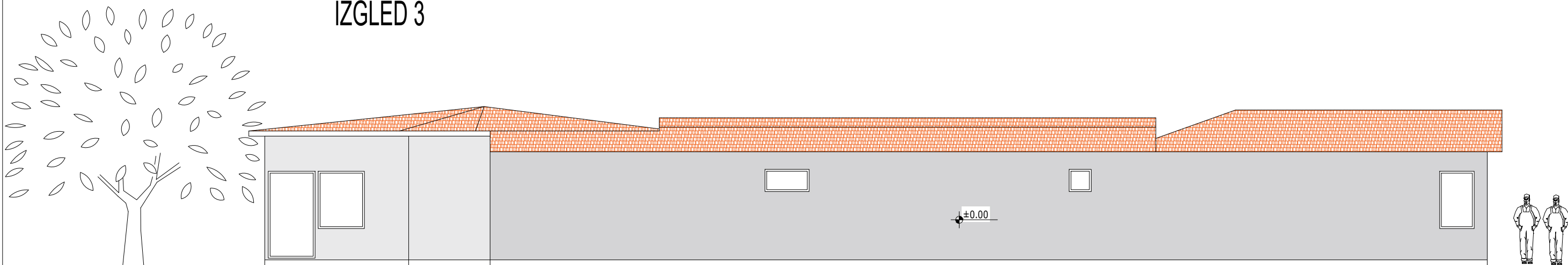
Broj projekta:
IDR-ST-04/24

Datum:
AVGUST 2024.

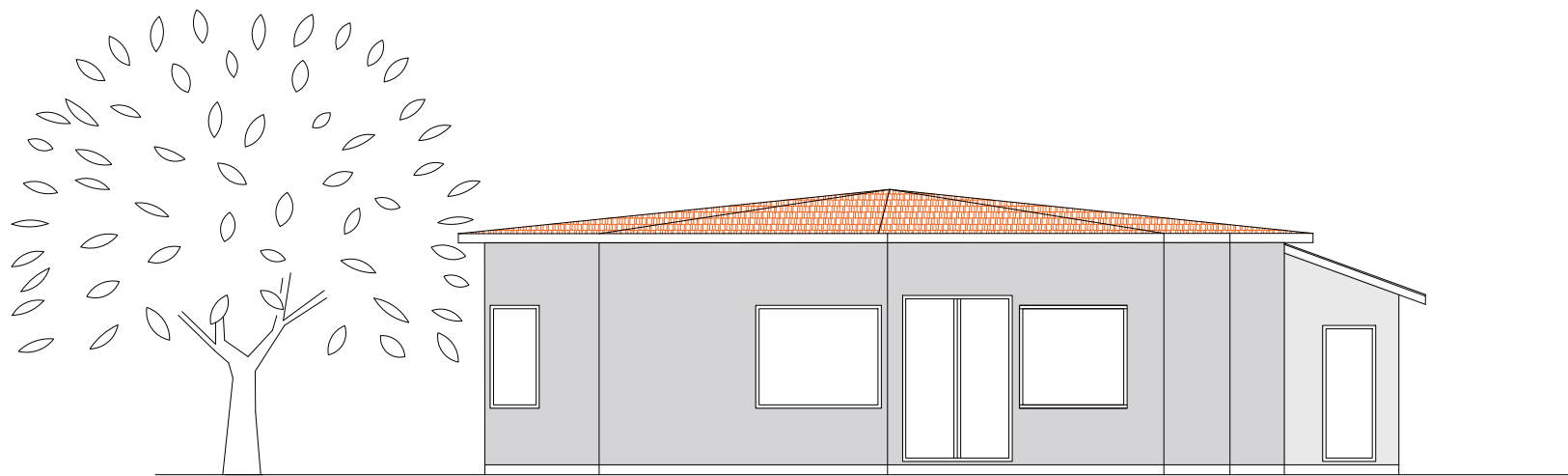
Razmera:
R= 1:100

Broj
crteža: **07**

IZGLED 3



IZGLED 4



M. Milivojević

Sadržaj crteža:

IZGLEDI

		SMB PRO-ING DOO RUMA Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB E-mail: smb.pro.ing@gmail.com Tel: 064/16-90-830	
Odgovorni projektant: Marija Milivojević dipl. inž. arh. 300 0090 15		Investitor:	
Projektant-saradnik:		Jagličić (Slobodan) Aleksandar Augusta Cesareca 50M, Ruma	
Projekat: IDEJNO REŠENJE (IDR)		Objekat:	
Faza projekta: 1-ARHITEKTURA		Ugostiteljski objekat za proslave P+0 na k.p. 6080 - K.O. Ruma ul. Augusta Cesareca 50M, Ruma	
Broj projekta: IDR-ST-04/24	Datum: AVGUST 2024.	Razmera: R = 1:100	Broj crteža: 08

1.1. NASLOVNA STRANA

1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor :	Jagličić (Slobodan) Aleksandar ul. Augusta Cesareca 50M, Ruma
Objekat :	Ugostiteljski objekat za proslave, P+0 ul Augusta Cesareca 50M na k.p. 6080 - K.O. RUMA
Vrsta tehničke dokumentacije :	Idejno rešenje (IDR)
Naziv i oznaka dela projekta :	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
Vrsta radova :	Nova gradnja
Projektant :	SMB PRO-ING DOO RUMA ul. Alekse Šantića br. 100, Ruma
Odgovorno lice projektanta : Pečat i potpis :	Miloš Kralj 
Odgovorni projektant : Broj licence : Lični pečat i potpis :	Marija Milivojević dipl. inž. arh. 300 0090 15 
Broj tehničke dokumentacije : Mesto i datum :	IDR-ST-04/24 RUMA, AVGUST 2024.

1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

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

1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

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

ODGOVORNI PROJEKTANT PROJEKTA ARHITEKTURE

*koji je deo IDEJNOG REŠENJA (IDR) za IZGRADNJU UGOSTITELJSKOG
OBJEKTA ZA PROSLAVE, P+ 0 u Rumi, na k.p. 6080 - K.O. Ruma*

određuje se:

Marija Milivojević dipl. inž. arh.
300 O090 15

Projektant :	SMB PRO-ING DOO RUMA ul. Alekse Šantića br. 100, Ruma
Odgovorno lice / Zastupnik : Pečat i potpis :	Miloš Kralj 
Broj tehničke dokumentacije : Mesto i datum :	IDR-ST-04/24 RUMA, AVGUST 2024.



1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA

1 - ARHITEKTURA

Odgovorni projektant PROJEKTA ARHITEKTURE
koji je deo IDEJNOG REŠENJA (IDR) za IZGRADNJU UGOSTITELJSKOG
OBJEKTA ZA PROSLAVE, P+ 0 u Rumi, na k.p. 6080 - K.O. Ruma

Marija Milivojević dipl. inž. arh.
300 O090 15

IZJAVLJUJEM

da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima,
standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;

Odgovorni projektant (IDR) :	Marija Milivojević dipl. inž. arh.
Broj licence :	300 O090 15
Lični pečat i potpis :	
Broj tehničke dokumentacije :	IDR-ST-04/24
Mesto i datum :	RUMA, AVGUST 2024



1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Prilog 1A.

TEHNIČKI OPIS

IZGRADNJA UGOSTITELJSKOG OBJEKTA ZA PROSLAVE, P+ 0 u Rumi, na k.p. 6080 - K.O. Ruma

PODLOGE ZA IZRADU POROJEKTNE DOKUMENTACIJE

- Prepis lista nepokretnosti br. 5185
- Kopija plana za k.p. 6080 K.O. Ruma
- Geodetski snimak k.p. 6080 K.O. Ruma
- Plan generalne regulacije naselja Ruma
- Projektni zadatak

LOKACIJA

Objekat koji je predmet ovog Idejnog rešenja

UGOSTITELJSKI OBJEKAT ZA PROSLAVE, P+ 0
nalaze se u/na :

mesto	:	Ruma	
adresa	:	ul. Augusta Cesareca 50M	
k.p.	:	6080	
K.O.	:	Ruma	
Ukupna površina navedene/navedenih k.p. iznosi :			1565 m²

Parcela ima direktan pristup javnoj površini, odnosno izlazi na ulicu Augusta Cesareca. Na parceli se nalazi jedan objekat koji je evidentiran u katastru nepokretnosti kao objekat br. 1, porodična stambena zgrada sparnosti s+P+1, ukupne bruto površine 324m² i ukupne neto površine 290,62m², ukupna bruto površina nadzemno iznosi 216m², dok bruto površina u osnovi prizemlja iznosi 108m² -objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekta.

Objekti su u II klimatskoj zoni, a u VII zoni seizmičnosti po skali MSC. Objekat je u blizini kanala, ali na bezbednoj udaljenosti koja je veća od 5m.

Geomehanički elaborat ne postoji.

IZGRADNJA UGOSTITELJSKOG OBJEKTA ZA PROSLAVE, P+ 0 u Rumi, na k.p. 6080 - K.O. Ruma

KONCEPCIJA I FUNKCIONALNO REŠENJE

Projektovan je ugostiteljski objekat za proslave i slavlja P+0. U prizemlju novoprojektovanog objekta nalazi se ulaz, dve velike sale za proslave za max. u obe sale 100 ljudi, toaleti, kuhinja, ostava i pomoćni ulaz. Relativna kota poda prizemlja je na $\pm 0,00\text{m}$, a relativna kota visine terena, u tehničkoj dokumentaciji označena je sa - 0,20m, što odgovara apsolutnoj visinskoj koti od +102,58 m.n.v. Sleme objekta se nalazi na 4,30m mereno od kote terena što odgovara apsolutnoj koti +106,88m. n.v.

Površina novoprojektovanog ugostiteljskog objekta za proslave iznosi - BRUTO 336,96m², a NETO 310,11m².

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA

ГРАЂЕВИНСКИ РАДОВИ

Temelj i temeljna ploča

Nakon obeležavanja objekta vrši se kopanje kanala za temeljne trake. Temeljne trake se rade od nabijenog betona, debljine 40 cm, ispod kojih se prethodno postavlja tampon nabijenog šljinka d=10 cm. Betonska ploča se radi od nabijenog betona d=20cm armiranog mrežastom armaturom. Slojevi poda prema grafičkoj dokumentaciji.

ZIDARSKI RADОВИ

Zidovi

Noseću konstrukciju objekta čine zidovi od opeke. Postoje vertikalni i horizontalni serklaži u širini zidova. Fasada je ostala u rustičnom izgledu urađena kao dersovana fasada od opeke.

Stolarija

Spoljna stolarija se izvodi od PVC višekomornih profila, dimenzija prema grafičkoj dokumentaciji.

TESARSKI RADОВИ

Krovni elementi

Krovnna konstrukcija se radi od suve i zdrave čamove građe I i II klase. Konstrukcija se izvodi u svemu prema grafičkim priložima iz projektne dokumentacije. Krovni pokrivač je crep, a nagib krovnih ravni je 30° I 35 °. Na objektu se postavljaju oluci standardnog preseka od pocinkovanog lima.

.....



СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

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

.....

ZANATSKI RADOVI

Podovi

Preko podloge za podove postavlja se završna podna obloga, odnosno keramičke pločice.

Unutrašnja obrada

U WC-u i kuhinji i ostavi se postavljaju keramičke pločice domaće proizvodnje na podovima i zidovima. U kuhinji i ostavi se zidovi boje poludisperzivnim bojama, dok je obrada zidova u salama ostala u rustičnom izgledu tj. urađena je kao dersovan zid.

INSTALATERSKI RADOVI

Vodovod i kanalizacija

Na objektu se zadržavaju postojeći priključci na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

Elektroinstalacije

Na objektu se zadržava postojeći priključak na gradsku niskonaponsku elektroenergetsku mrežu.

.....

DIMENZIJE OBJEKTA I UDALJENJA

	(m)
Maksimalne dimenzije objekta u osnovi	33,16 x 13,77
Udaljenost objekta od :	
-kat.par.br. 7366/3 - ul. ulica Augusta Cesareca	47,57-52,28
- kat.par.br. 6081/3	0,57 - 0,66
-kat.par.br. 6081/1	0,66-0,72
-kat.par.br. 6077	4,04-7,28
-kat.par.br. 7380	5,31-5,35
- postojećeg objekta br.1	30,92 - 31,01

OPIS PREDVIĐENIH RADOVA

Teren se mora raščistiti. Skida se sloj zemlje i ta količina zemlje se odvozi na deponiju ili se ostavlja u dvorištu. Nakon toga se vrši iskop za temelje do projektovane kote. Temelji se obeležavaju i vrši se ručni iskop. Zemlja iz iskopa se ostavlja za nasipanje. Temelji se, iznad zemlje šaluju, nasipa se tampon sloj šljunka ispod temelja, postavlja se traka za uzemljenje, postavlja se projektovana armatura, pa se izvrši betoniranje temelja.

Posle demontaže oplata, zemlja iz iskopa se nasipa između i oko temelja. To se radi u slojevima sa potrebnim nabijanjem. Zatim se nasipa tampon šljunak ispod poda. Betonira se pod. Postavlja se hidroizolacija ispod nosećih zidova i vrši se zidanje. Betoniraju se armiranobetonski serklaži i stubovi.

Po završetku zidanja zidova pristupa se postavljanju krovne konstrukcije. Krovna konstrukcija se radi od suve i zdrave čamove građe I i II klase. Konstrukcija se izvodi u svemu prema grafičkim priložima iz projektne dokumentacije. Krovni pokrivač je crep, a nagib krovnih ravni je 30° i 35°. Na objektu se postavljaju oluci standardnog preseka od pocinkovanog lima.

.....

Postavlja se fasadna stolarija. Rade se molerski radovi. Zidovi se malterišu i boje sa unutrašnje strane u nekim prostorijama, dok se u nekim ostavlja rustičan izgled kako u unutrašnjosti tako i na celokupnoj fasadi.

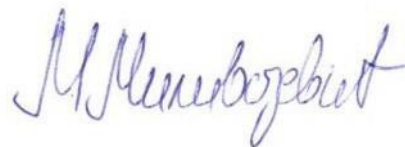
Vrši se popravka moleraja i završno čišćenje objekta i okolnog terena.

Pristupa se završnom čišćenju objekta i objekat se predaje investitoru.

NAMENA OBJEKTA

Objekat će se koristiti kao objekat za proslave za max.100ljudi.

Odgovorni projektant:
Marija Milivojević dipl. inž. arh.
Licenca br. 300 O090 15



1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

**IZGRADNJA UGOSTITELJSKOG OBJEKTA ZA PROSLAVE, P+ 0 u Rumi, na k.p.
6080 - K.O. Ruma**

ANALIZA LOKACIJE

-	Površina parcele (m ²)	1565,00
-	Indeks zauzetosti (%)	28,43
-	Indeks izgrađenosti	0,35

ANALIZA BILANSA / REKAPITULACIJA POVRŠINA OBJEKATA

	P (m ²)	NETO	BRUTO
IZGRADNJE UGOSTITELJSKOG OBJEKTA ZA PROSLAVE, P+ 0		310,11	336,96

	RSD
PREDRAČUNSKA VREDNOST OBJEKATA	
IZGRADNJE UGOSTITELJSKOG OBJEKTA ZA PROSLAVE, P+ 0	13. 798 512,00

ANALIZA POVRŠINA - TABELARNI PRIKAZ

PRIZEMLJE				
OZN	NAMENA PROSTORIJE	P = m ²	O = m'	POD
01	ULAZ	9.16	13.10	keramicke plocice
02	SALA 1	57.64	36.59	keramicke plocice
03	SALA 2	178.81	62.11	keramicke plocice
04	TOALETI	12.25	16.15	keramicke plocice
05	WC	1.50	4.93	keramicke plocice
06	KUHINJA	40.10	39.31	keramicke plocice
07	OSTAVA	3.60	7.60	keramicke plocice
08	ULAZ	7.05	11.04	keramicke plocice
UKUPNO NETO POVRŠINA PRIZEMLA		310.11		
UKUPNO BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA		336.96		



СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

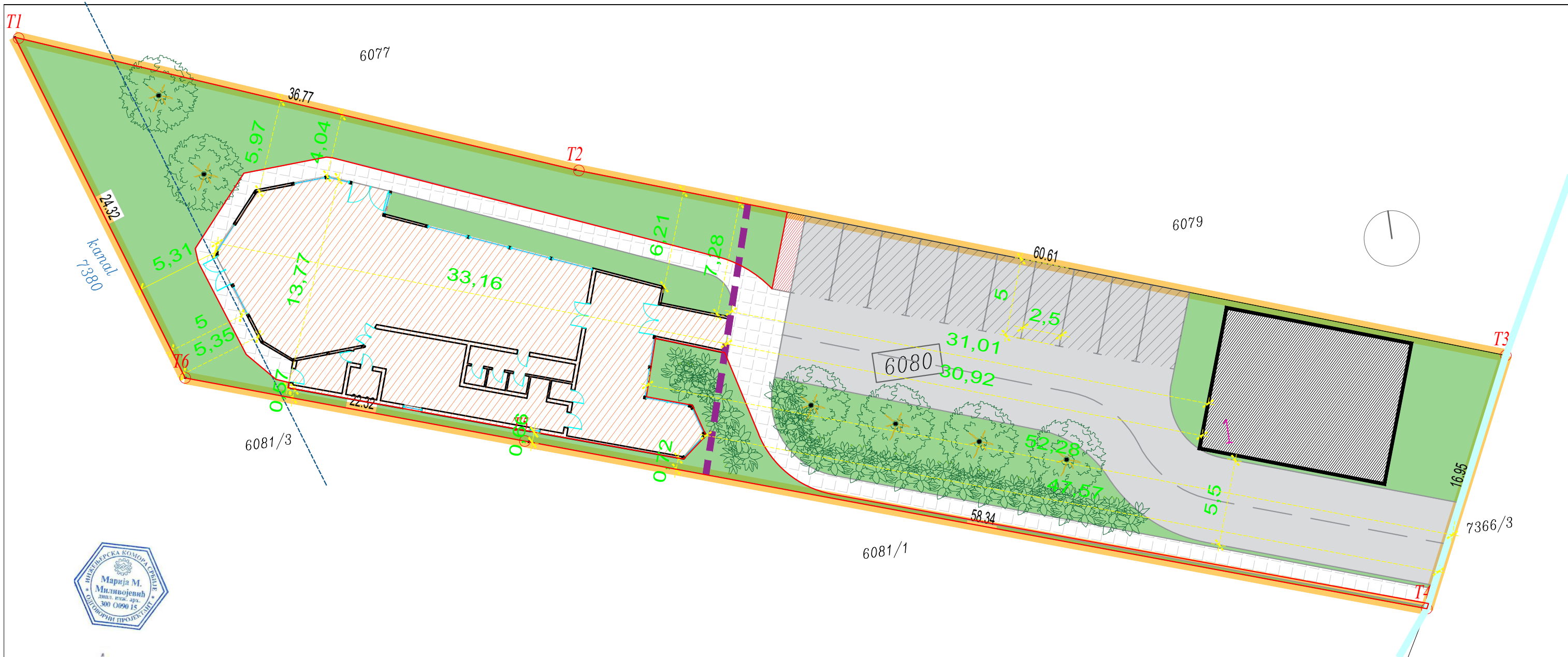
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100

МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111

тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com

EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



M. Milivojević

Legenda:



regulaciona linija



građevinska linija

6080

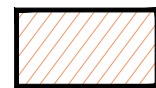
postojeća kat.parcela



granice kat.parcele



postojeći objekat br.1



planirani objekat



saobraćajne površine



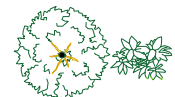
parking površine



pešačke površine i trotoari



zelene površine



visoko i nisko rastinje



linija zaštitne zone kanala

Sadržaj crteža:

SITUACIONO-NIVELACIONI PRIKAZ
OSNOVE PRIZEMLJA



SMB PRO-ING DOO RUMA

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

Odgovorni projektant:
Marija Milivojević dipl. inž. arh.
300 0090 15

Projektant-saradnik:

Projekat:
IDEJNO REŠENJE
(IDR)

Faza projekta:
1-ARHITEKTURA

Investitor:

Jagličić (Slobodan) Aleksandar
Augusta Cesareca 50M, Ruma

Objekat:

Ugostiteljski objekat za proslave P+0,
na k.p. 6080 - K.O. Ruma
ul. Augusta Cesareca 50M, Ruma

Broj projekta:
IDR-ST-04/24

Datum:
AVGUST 2024.

Razmera:
R = 1:100

Broj
crteža: **01a**



M. Milivojević

Легенда.

- | | | | | | |
|--|-------------------------|--|------------------------|--|-----------------------------|
| | regulaciona linija | | postojeći objekat br.1 | | pešačke površine i trotoari |
| | građevinska linija | | planirani objekat | | zelene površine |
| | postojeća kat.parcela | | saobraćajne površine | | visoko i nisko rastinje |
| | granice kat.parcele | | parking površine | | linija zaštitne zone kanala |
| | pešački pristup parceli | | kolski pristup parceli | | ulaz u objekat |

Sadržaj crteža:

**SITUACIONO-NIVELACIONI PRIKAZ
SAOBRAĆAJNOG REŠENJA**



SMB PRO-ING DOO RUMA

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

Odgovorni projektant:
Marija Milivojević dipl. inž. arh.
300 0090 15

Investitor:

Projektant-saradnik:

Jagličić (Slobodan) Aleksandar
Augusta Cesareca 50M, Ruma

Projekat:
**IDEJNO REŠENJE
(IDR)**

Objekat:

Faza projekta:
1-ARHITEKTURA

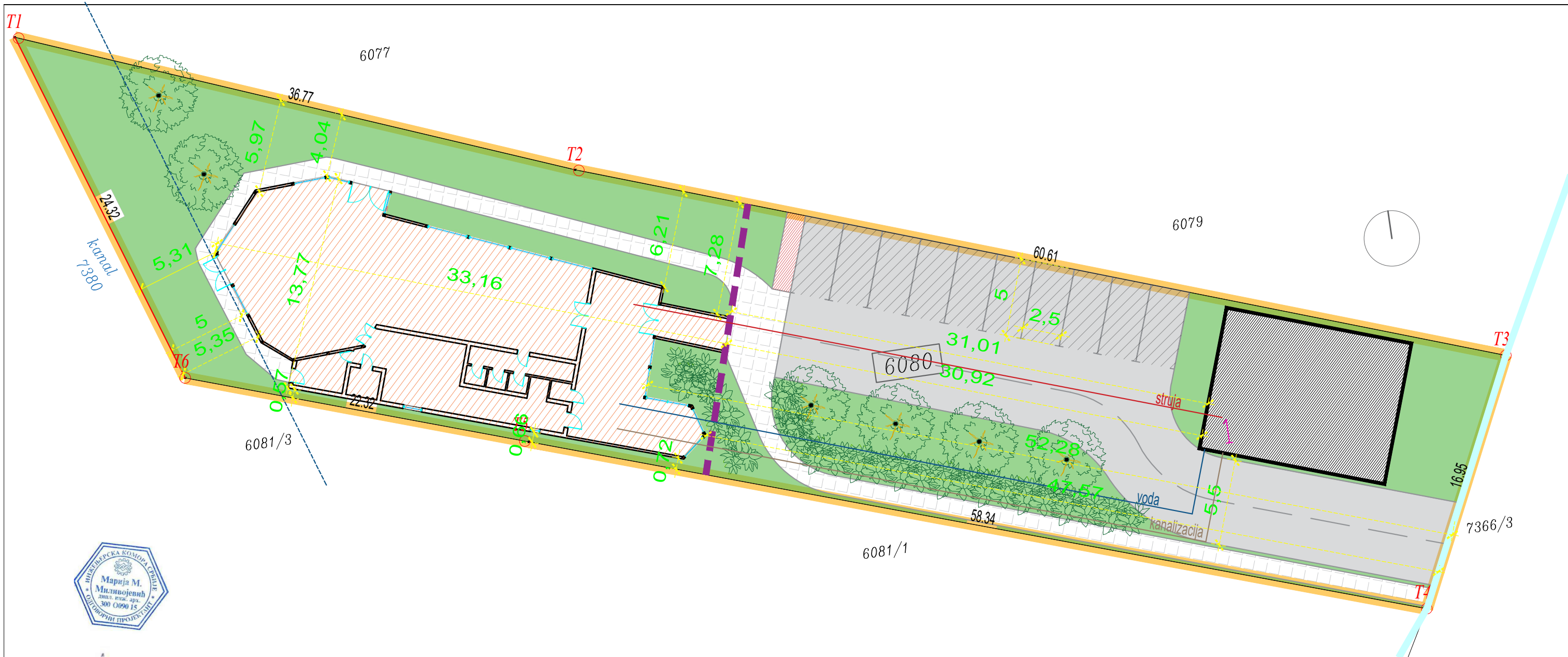
Ugostiteljski objekat za proslave P+0,
na k.p. 6080 - K.O. Ruma
ul. Augusta Cesareca 50M, Ruma

Broj projekta:
IDR-ST-04/24

Datum:
AVGUST 2024.

Razmera:
R = 1:100

Broj
crteža: **01b**



M. Milivojević

Legenda:

- | | | | | | |
|--|-----------------------|--|-------------------------|--|-----------------------------|
| | regulaciona linija | | postojeći objekat br. 1 | | pešačke površine i trotoari |
| | građevinska linija | | planirani objekat | | zelene površine |
| | postojeća kat.parcela | | saobraćajne površine | | visoko i nisko rastinje |
| | granice kat.parcele | | parking površine | | linija zaštitne zone kanala |
| | struja | | voda | | kanalizacija |

Sadržaj crteža:

SITUACIONO-NIVELACIONI PRIKAZ
SINHRON PLANA INSTALACIJA



SMB PRO-ING DOO RUMA

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

Odgovorni projektant:
Marija Milivojević dipl. inž. arh.
300 0090 15

Investitor:

Jagličić (Slobodan) Aleksandar
Augusta Cesareca 50M, Ruma

Projektant-saradnik:

Projekat:
IDEJNO REŠENJE
(IDR)

Objekat:

Ugostiteljski objekat za proslave P+0,
na k.p. 6080 - K.O. Ruma
ul. Augusta Cesareca 50M, Ruma

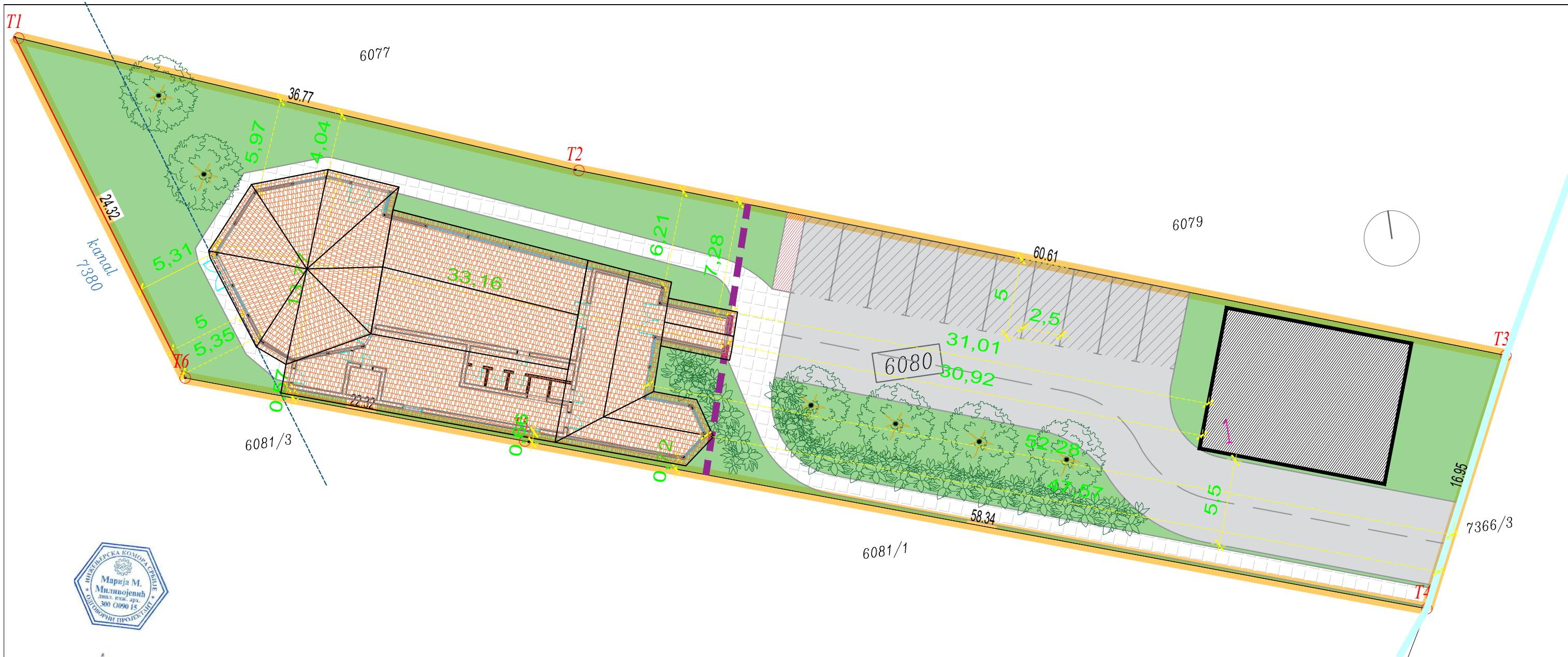
Faza projekta:
1-ARHITEKTURA

Broj projekta:
IDR-ST-04/24

Datum:
AVGUST 2024.

Razmera:
R = 1:100

Broj
crteža: **01c**



M. Milivojević

Legenda:



regulaciona linija



građevinska linija

6080

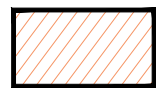
postojeća kat.parcela



granice kat.parcele



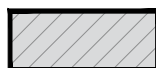
postojeći objekat br.1



planirani objekat



saobraćajne površine



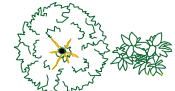
parking površine



pešačke površine i trotoari



zelene površine



visoko i nisko rastinje



linija zaštitne zone kanala

Sadržaj crteža:

SITUACIONO-NIVELACIONI PRIKAZ
OSNOVE KROVNIH RAVNI



SMB PRO-ING DOO RUMA

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

Odgovorni projektant:
Marija Milivojević dipl. inž. arh.
300 0090 15

Projektant-saradnik:

Projekat:
IDEJNO REŠENJE
(IDR)

Faza projekta:
1-ARHITEKTURA

Investitor:

Jagličić (Slobodan) Aleksandar
Augusta Cesareca 50M, Ruma

Objekat:

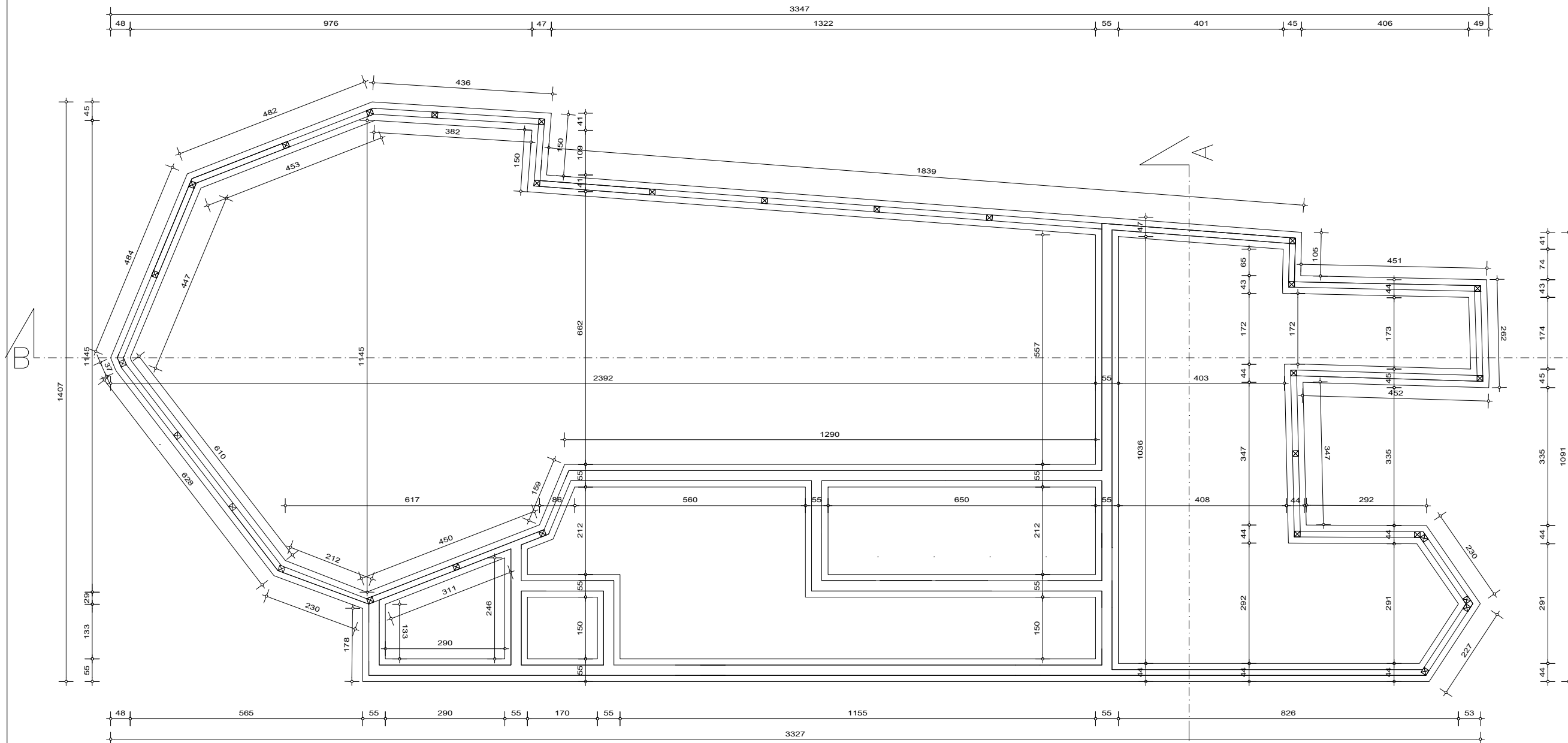
Ugostiteljski objekat za proslave P+0,
na k.p. 6080 - K.O. Ruma
ul. Augusta Cesareca 50M, Ruma

Broj projekta:
IDR-ST-04/24

Datum:
AVGUST 2024.

Razmera:
R = 1:100

Broj crteža:
01d



Sadržaj crteža:

OSNOVA TEMELJA



SMB PRO-ING DOO RUMA

Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB

E-mail: smb.pro.ing@gmail.com

Tel: 064/16-90-830

Odgovorni projektant:
Marija Milivojević dipl. inž. arh.
300 0090 15

Investitor:

Jagličić (Slobodan) Aleksandar
Augusta Cesareca 50M, Ruma

Projektant-saradnik:

Projekat:
IDEJNO REŠENJE
(IDR)

Objekat:

Faza projekta:
1-ARHITEKTURA

Ugostiteljski objekat za proslave P+0
na k.p. 6080 - K.O. Ruma
ul. Augusta Cesareca 50M, Ruma

Broj projekta:
IDR-ST-04/24

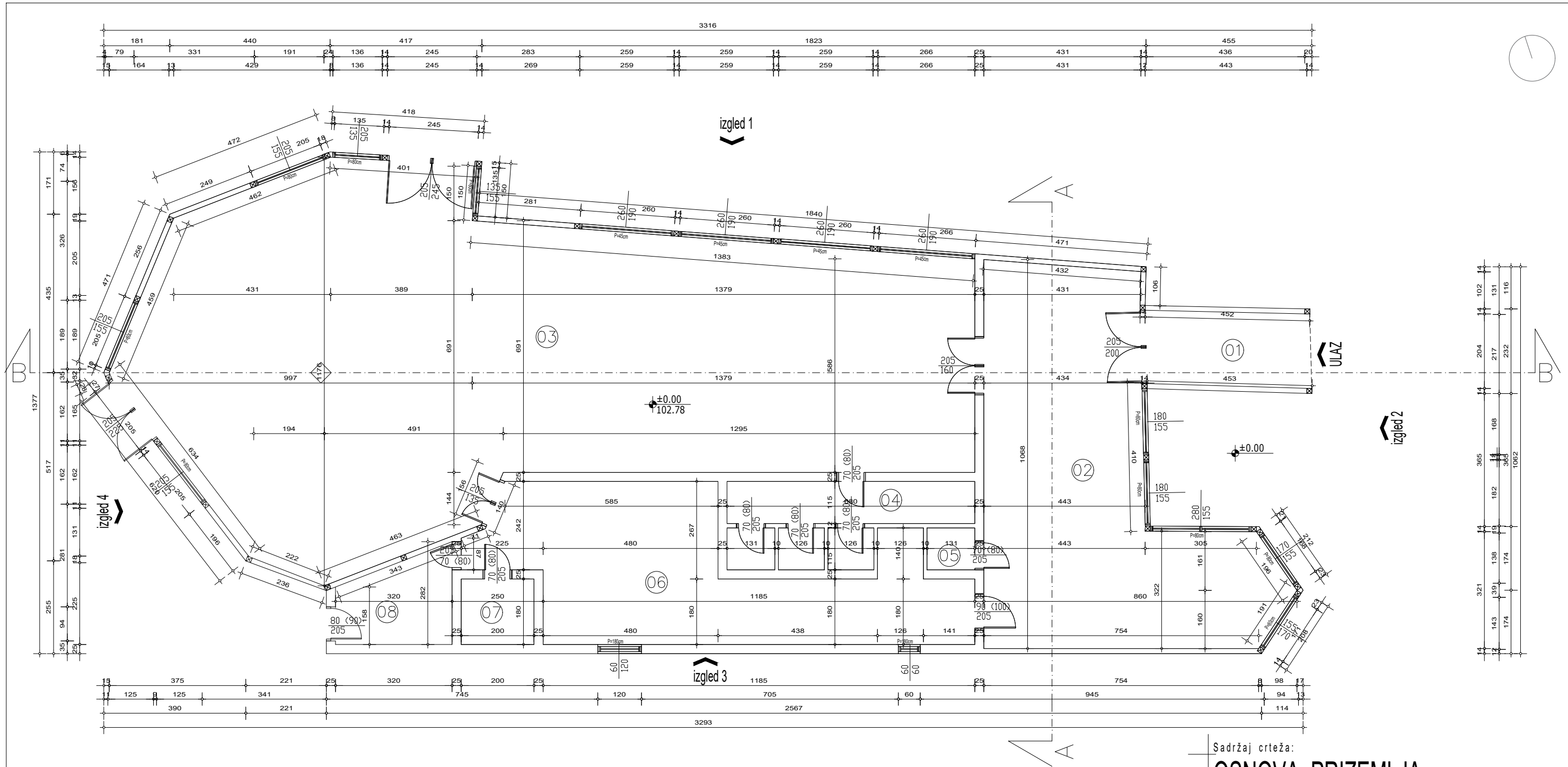
Datum:
AVGUST 2024.

Razmera:
R= 1:100

Broj
crteža: **02**



M. Milivojević



M. Milivojević

PRIZEMLJE				
OZN	NAMENA PROSTORIJE	P = m²	O = m'	POD
01	ULAZ	9.16	13.10	keramicke ploccice
02	SALA 1	57.64	36.59	keramicke ploccice
03	SALA 2	178.81	62.11	keramicke ploccice
04	TOALETI	12.25	16.15	keramicke ploccice
05	WC	1.50	4.93	keramicke ploccice
06	KUHNJA	40.10	39.31	keramicke ploccice
07	OSTAVA	3.60	7.60	keramicke ploccice
08	ULAZ	7.05	11.04	keramicke ploccice
UKUPNO NETO POVRŠINA PRIZEMLA		310.11		
UKUPNO BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA		336.96		

Sadržaj crteža:

OSNOVA PRIZEMLJA



SMB PRO-ING DOO RUMA

Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB

E-mail: smb.pro.ing@gmail.com

Tel: 064/16-90-830

Odgovorni projektant:
Marija Milivojević dipl. inž. arh.
300 0090 15

Projektant-saradnik:

Projekat:
IDEJNO REŠENJE
(IDR)

Faza projekta:
1-ARHITEKTURA

Investitor:

Jagličić (Slobodan) Aleksandar
Augusta Cesareca 50M, Ruma

Objekat:

Ugostiteljski objekat za proslave P+0
na k.p. 6080 - K.O. Ruma
ul. Augusta Cesareca 50M, Ruma

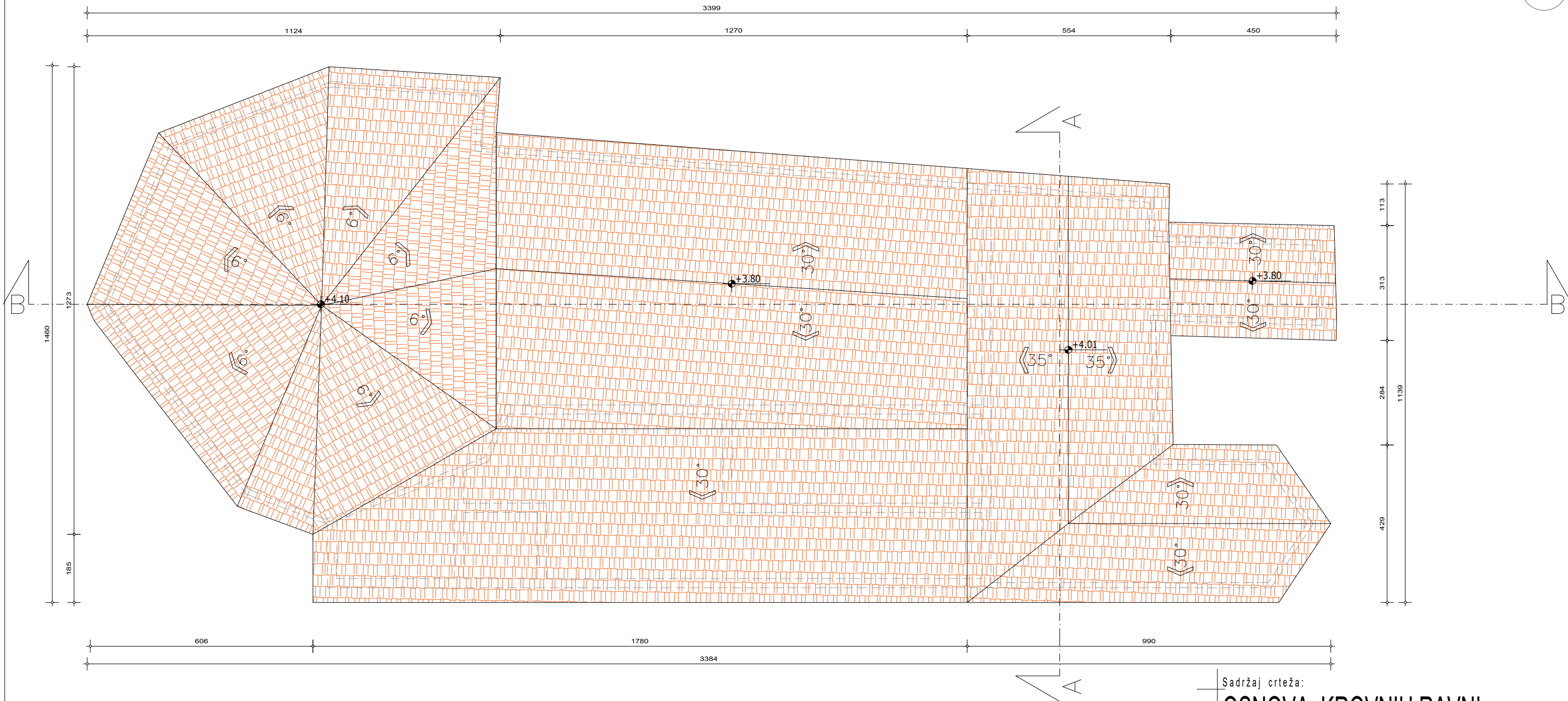
Broj projekta:
IDR-ST-04/24

Datum:
AVGUST 2024.

Razmera:
R= 1:100

Broj
crteža:

03



Sadržaj crteža:

OSNOVA KROVNIH RAVNI



SMB PRO-ING DOO RUMA

Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB

E-mail: smb.pro.ing@gmail.com

Tel: 064/16-90-830

Odgovorni projektant:
Marija Milivojević dipl. inž. arh.
300 0090 15

Investitor:

Jagličić (Slobodan) Aleksandar
Augusta Cesareca 50M, Ruma

Projektant-saradnik:

Projekat:
IDEJNO REŠENJE
(IDR)

Objekat:

Ugostiteljski objekat za proslave P+0
na k.p. 6080 - K.O. Ruma
ul. Augusta Cesareca 50M, Ruma

Faza projekta:
1-ARHITEKTURA

Broj projekta:
IDR-ST-04/24

Datum:
AVGUST 2024.

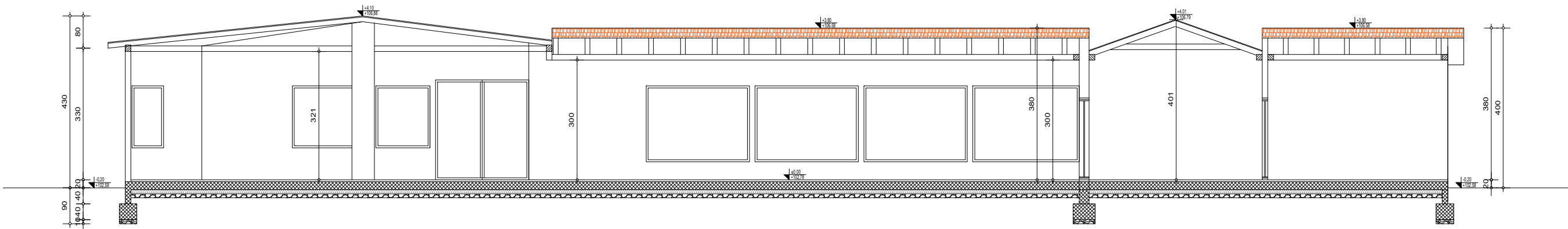
Razmera:
R= 1:100

Broj
crteža: **04**

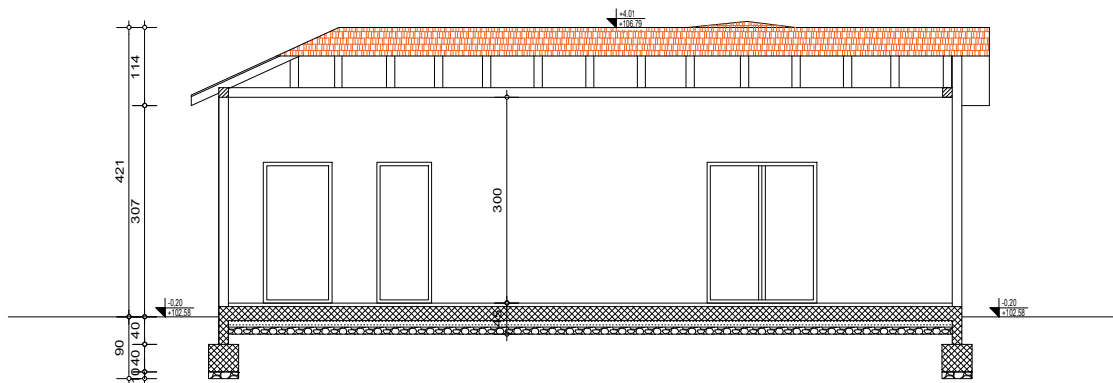


M. Milivojević

PRESEK B-B



PRESEK A-A



M. Milivojević

Sadržaj crteža:

PRESECI



SMB PRO-ING DOO RUMA

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

Odgovorni projektant:
Marija Milivojević dipl. inž. arh.
300 0090 15

Investitor:

Jagličić (Slobodan) Aleksandar
Augusta Cesareca 50M, Ruma

Projektant-saradnik:

Projekat:
IDEJNO REŠENJE
(IDR)

Objekat:

Ugostiteljski objekat za proslave P+0
na k.p. 6080 - K.O. Ruma
ul. Augusta Cesareca 50M, Ruma

Faza projekta:
1-ARHITEKTURA

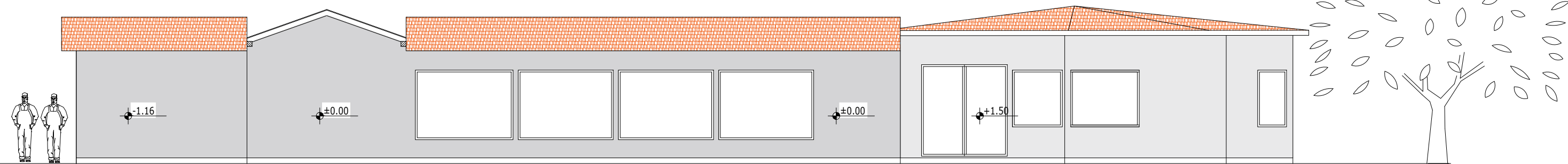
Broj projekta:
IDR-ST-04/24

Datum:
AVGUST 2024.

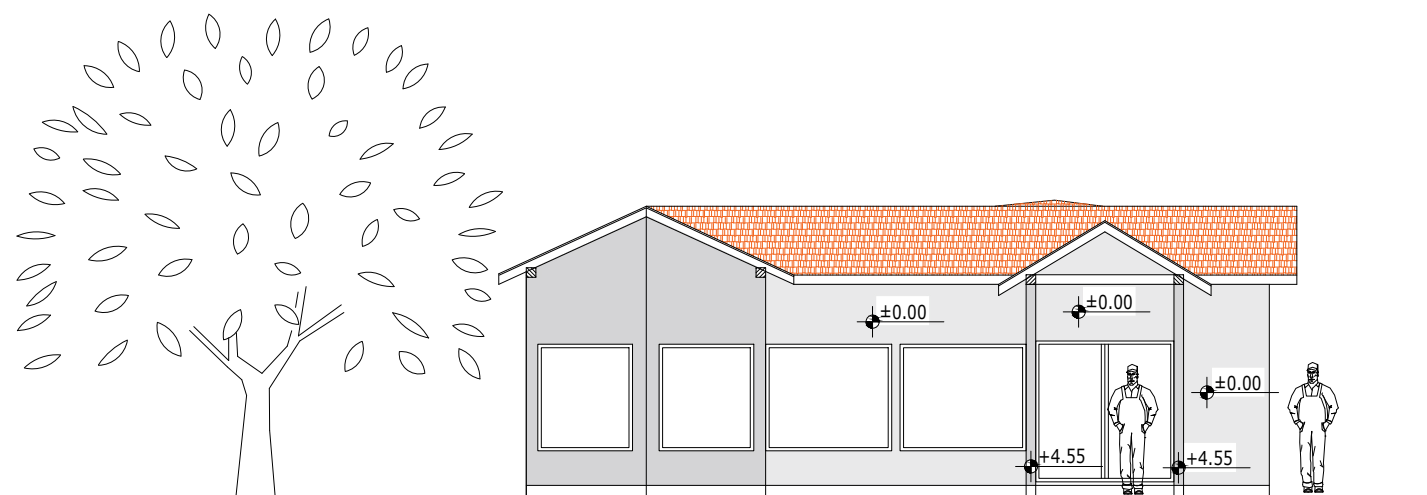
Razmera:
R= 1:100

Broj crteža: 06

IZGLED 1



IZGLED 2



M. Milivojević

Sadržaj crteža:

IZGLEDI



SMB PRO-ING DOO RUMA

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

Odgovorni projektant:
Marija Milivojević dipl. inž. arh.
300 0090 15

Investitor:

Jagličić (Slobodan) Aleksandar
Augusta Cesareca 50M, Ruma

Projektant-saradnik:

Projekat:
IDEJNO REŠENJE
(IDR)

Objekat:

Ugostiteljski objekat za proslave P+0
na k.p. 6080 - K.O. Ruma
ul. Augusta Cesareca 50M, Ruma

Faza projekta:
1-ARHITEKTURA

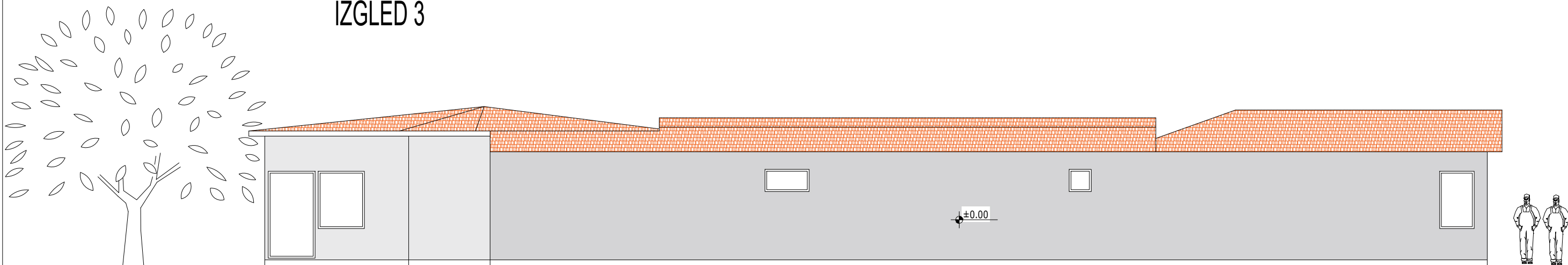
Broj projekta:
IDR-ST-04/24

Datum:
AVGUST 2024.

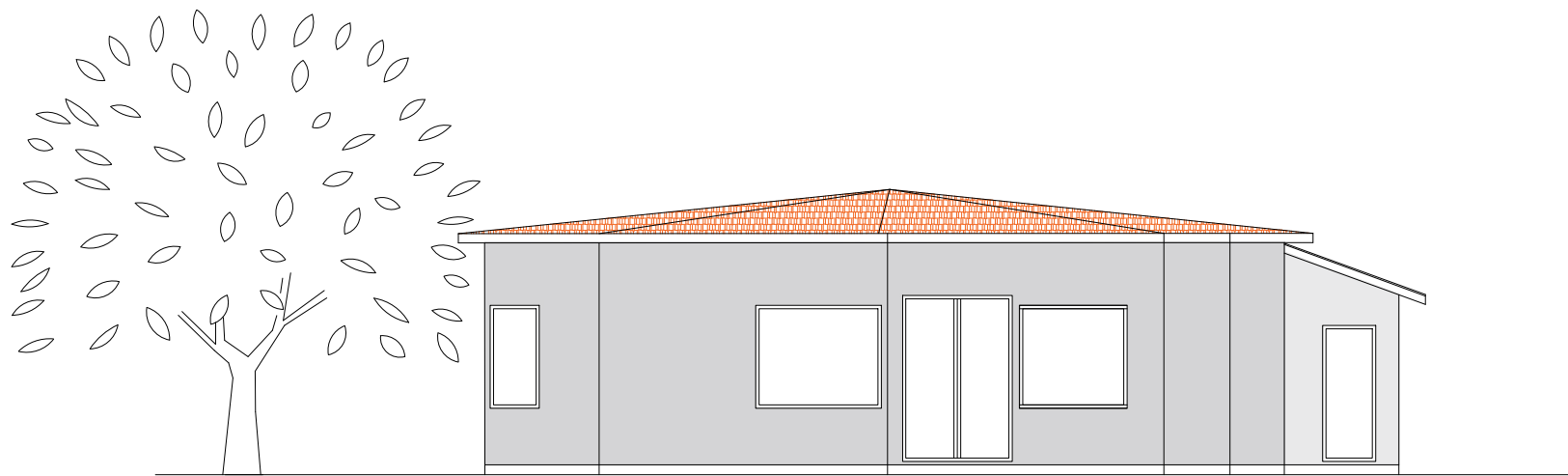
Razmera:
R= 1:100

Broj
crteža: **07**

IZGLED 3



IZGLED 4



M. Milivojević

Sadržaj crteža:

IZGLEDI



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

Odgovorni projektant:
Marija Milivojević dipl. inž. arh.
300 0090 15

Investitor:

Jagličić (Slobodan) Aleksandar
Augusta Cesareca 50M, Ruma

Projektant-saradnik:

Projekat:
IDEJNO REŠENJE
(IDR)

Objekat:

Ugostiteljski objekat za proslave P+0
na k.p. 6080 - K.O. Ruma
ul. Augusta Cesareca 50M, Ruma

Faza projekta:
1-ARHITEKTURA

Broj projekta:
IDR-ST-04/24

Datum:
AVGUST 2024.

Razmera:
R= 1:100

Broj crteža: **08**