



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. 1/6-1/25

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА – САЛОНА НАМЕШТАЈА
СПРАТНОСТИ П+1 И П+0 на к.п. бр.3745/21 И 3745/7 к.о. Рума
са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 12923
к.о. Рума

Рума, април 2024.год.

УП бр. 1/6-1/25

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА – САЛОНА НАМЕШТАЈА
СПРАТНОСТИ П+1 И П+0 на к.п. бр.3745/21 И 3745/7 к.о. Рума
са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 12923
к.о. Рума

ИНВЕСТИТОР : Божих Драган и Божих Биљана
Рума, Николе Тесле бр. 67

ИЗРАЂИВАЧ : ЈП „Урбанизам и изградња Рума“

ДИРЕКТОРКА: 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

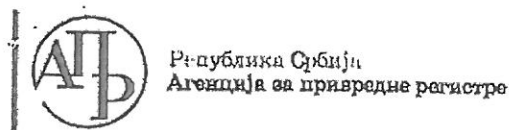
IV ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

- | | |
|---------------|---|
| 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/>).

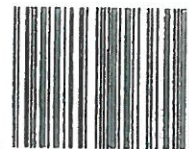
Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти и њихове обавезе да употребе овај не-е-т-п-с-ловит-и-гласник-и-с-у-п-у-д-о-к-у-м-е-н-т-и-м-и



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 22. 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

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

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

Број : 1152 -2/2024

Рума, 07.02.2025.године

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

РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

- **УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ПОСЛОВНИ КОМПЛЕКС – САЛОН НАМЕШТАЈА НА К.П. БР. 3745/7 и 3745/21 К.О. РУМА УЗ УЛИЦУ НИКОЛЕ ТЕСЛЕ У РУМИ.**

В.Д. ДИРЕКТОРКА


Владислава Повић, дипл.инж.грађ.



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: 02-12/2024-31485
Београд, 09.12.2024. 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 израдом 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 28.12.2025.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.



ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду Урбанистичког пројекта бр.1/6-1/2025 - Урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу Пословног објекта – Салон намештаја спратности П+1 и П+0 на к.п. бр. 3745/21 и 3745/7 к.о. Рума са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 12923 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 објекта – Салон намештаја спратности П+1 и П+0 на к.п. бр. 3745/21 и 3745/7 к.о. Рума са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 12923 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 општина Срема", бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024 и 7/2025-техничка исправка)

Одговорни урбаниста:

Биљана Милутиновић, дипл. инж. арх.

Број лиценце:

200 0951 06

Печат:

Потпис:

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

За потребе изградње пословног објекта – салона намештаја спратности П+1 и П+0, на к.п. бр.3745/21 и 3745/7 К.О. Рума, инвеститори Божић Драгана и Биљане из Руме, Улица Николе Тесле бр. 67, поднели су захтев за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде.

Увидом у приложену документацију, затим увидом у планску документацију и стварно стање на терену, ЈП "Урбанизам и изградња Рума" је приступио изради Урбанистичког пројекта - УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА САЛОНА НАМЕШТАЈА на к.п. бр. 3745/21 и 3745/7 К.О. РУМА СА САОБРАЋАЈНИМ ПРИКЉУЧКОМ на к.п. 12923 К.О. Рума (ул. Алексе Шантића)

Постојеће стање:

На к.п. 3745/11 К.О. Рума, је дана, 06.08.2019. године издато Решење о грађевинској дозволи бр. 351-474/2019, инвеститору Бранки (Милорад) Матковић, за изградњу стамбеног објекта „А“ категорије, спратности П+0 и висине 4,33м и површине 38.45 м², и помоћног објекта „А“ категорије, спратности П+0, укупне површине 110.58 м². За главни стамбени објекат је одрађена пријава радова и започета је изградња темеља објекта, док је за помоћни објекат ова грађевинска дозвола истекла. С обзиром да је парцела у међувремену променила власника, радови никад нису приведени крају и на к.п. се тренутно налази темељ тог објекта и започети зидови који нису евидентирани у катастру непокретности.

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 обухваћене су к.п. бр. 3745/21 и 3745/7 К.О. Рума као и део парцеле к.п. 12923 К.О. Рума на којој се налази саобраћајни прикључак.

Укупна површина обухвата грађевинских парцела је 12а 74м², као и део коридора улице Алексе Шантића (дело к.п. бр. 12923) наспрам предметних парцела, односно у ширини од око 25,3м.

Опис границе обухвата УП-а:

Граница почиње у тачки Т-1 у северозападном темену к.п. бр. 3745/21 одакле води ка истоку северном границом парцеле 3745/21 до тачке Т-2 у североисточном темену к.п. бр. 3745/21 К.О. Рума, одакле наставља у истом правцу, преко к.п. 12923 К.О. Рума, управно на регулацију улице Алексе Шантића до источне границе коридора поменуте саобраћајнице и тачке Т-3.

Од Тачке Т-3 граница се ломи ка југу, и источном границом к.п. 12923 К.О. Рума долази до тачке Т-4, која се налази наспрам југоисточног темена к.п.3745/7 К.О. Рума, гледајући управно на линију регулације к.п. 3745/7 К.О. Рума. Од тачке Т-4, граница обухвата се ломи ка западу и најкраћим путем долази до југоисточног темена к.п. 3745/7 К.О. Рума, до тачке Т-5. Од тачке Т-5 граница обухвата се наставља у правцу запада, пратећи јућну границу к.п. 3745/7 К.О. Рума и долази до југозападног темена исте парцеле и тачке Т-6. одакле се ломи ка севру и западном границом к.п. 3745/7 и 3745/21 долази назад у тачку Т-1.

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

- К.п. бр.3745/21, укупне површине 6а 37м², уписана у лист непокретности 12913 К.О. Рума. На парцели нема евидентираних објеката.

- К.п. бр.3745/7, укупне површине 6а 37м², уписана у лист непокретности 12913 К.О. Рума. На парцели нема евидентираних објеката.

- Део к.п. бр. 12923 (површина у обухвату плана - 4а 81м²), уписана у лист непокретности број 11974- Улица Алексе Шантића.

К.п. бр. 3745/21 и 3745/7 су у приватној својини Божић (Ђорђе) Драгана и Божић (Милојко) Биљане, као заједничка имовина супружника 1/1; к.п. 12923 је у јавној својини Општине Рума уделом 1/1.

Сви објекти у склопу урбанистичког пројекта граде се на к.п. 3745/21 К.О. Рума, док је к.п. 3745/7 К.О. Рума наменљена формирању интерних саобраћајница, паркинг простора и уређењу зелених површина. Део к.п. 12923 К.О. Рума који се налази у обухвату плана намењен је пројектовању и изградњи саобраћајног прилључка за потребе пословног објекта.

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 3-8-7, са основном наменом породично становање.

Правила и услови на парцелама које припадају блоку 3-8-7 утврђују се директно из Плана Генералне регулације, осим за сложеније и обимније садржаје за које је потребна израда Урбанистичког пројекта архитектонске разраде.

Под породичном стамбеном изградњом, подразумева се изградња једног стамбеног објекта на грађевинској парцели, који садржи максимално 2 стамбене јединице (стана), за потребе породичног домаћинства, односно за потребе

генерацијске поделе породице, као и нестамбених објеката по потреби а према условима парцеле.

Врста и намена објеката који се могу градити на грађевинској парцели

На грађевинској парцели породичног становања могу се градити:

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

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

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

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

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

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

Пословне делатности у оквиру породичног становања

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

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

- Дозвољене делатности из области: **трговине (мешовите или уникатне робе, изложбени салони специфичне робе високог естетског нивоа и сл.), туризма, угоститељства, услужног занатства (мање занатске радионице), здравства (апотеке за људске потребе, биљне апотеке, 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.
- Објекти који у подземној или приземној етажи садрже гаражу или пословни простор (када је улаз у гаражу планиран са улице), по правилу се постављају на 6,00 m од регулационе линије.
- У односу на бочне суседне парцеле, нови стамбени и други објекти се постављају на парцели по правилу (ритму) у одређеним зонама/блоковима, односно уличним потезима.
- Нове стамбене зграде постављају се према ближем бочном суседу на мин. 0,50, од заједничке границе парцеле, а према даљем суседу најмање 3,00 m, односно мора се обезбедити колски пролаз у дубину парцеле.
- За све објекте важи услов да објекти или истурени делови 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 објекта.
- Пословни објекти се постављају према ближем бочном суседу на мин.1,0m од заједничке границе парцеле, а према даљем суседу најмање 3,0m. (за стамбене објекте ове вредности износе 0,5m и 3.0m)
- Помоћни објекти који се граде у дну парцеле постављају се на растојању од 0,5m од границе бочних суседа или на граници са суседом (уз сагласност суседа), у изграђеним зонама традиционалног низа није потребна сагласност суседа.
- Уколико се помоћни објект не планира у дну парцеле, неопходно је од једног суседа обезбедити колски пролаз у дубину парцеле, ширине мин. 3,5m.
- Задња грађевинска линија пословних објекта се утврђује на растојању од 1,0m, помоћних 0,5m од границе са суседом или на граници са суседом.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта

- Размак између сопственог и суседних стамбених објекта треба да буде најмање 3,5m. Код постојећих објекта постојећи размак се задржава код извођења радова реконструкције и доградње.
- Удаљеност главног од другог објекта уз главни објект је најмање 3,0m.
- Пратећи (помоћни) објекти уз становање и пословање могу бити изграђени и уз главни објект 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 15,0m.

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

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

Највећа дозвољена спратност и висина објекта

- Засебни пословни (радни) објекти могу бити макс. спратности П+1.

- Извођење подрума или сутерена могуће је у свим објектима где не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- **Висина чисто пословних објеката макс. 9,0.**
- **Приликом градње објеката неопходно је примењивати стандардне светле висине спратних етажа (2,40-2,70m, 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, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.,
 - економски објекти и објекти уз њих: пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини и објекти намењени исхрани стоке и др.
- Пословни (радни) објекти на парцели ван стамбеног објекта могу бити: различите занатске радионице, магацини и други објекти и простори везани за делатност, као и пословни објекти различитих других намена.
- Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат или може бити постављен на исту предњу грађевинску линију уз обавезно поштовање услова одмицања објеката на сопственој и на суседним парцелама.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

- **Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле.**
- Колски приступ објекту (објектима) односно парцели са јавног простора односно од уличног коловоза, обезбеђује се приступним путем или мостићем-"ћупријом" преко уличног канала и његовим зацењвањем, 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 објеката у савременом низу кроз "ајнфорт" или кроз пролазну гаражу у оквиру објекта.
- **Смештај сопствених возила и машина обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама или на отвореном простору.**
- Подземне гараже се не урачунавају у индекс изграђености, односно заузетости.
- Уколико се у оквиру стамбеног објекта односно парцеле налази пословни простор у коме се обавља делатност са сталним контактом са корисницима, може се :
 - у уличном простору, у ширини парцеле, одобрити изградња манипулативног или паркинг простора за потребе корисника, уколико тај простор није уређен или планиран за другу намену,

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

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

- **Препоруком норматива за паркирање путничких возила за градске садржаје из Плана генералне регулације Руме, предлаже се да је за пословне објекте неопходно обезбедити 23 паркинг места на 1000 м² пословног простора, од чега 10% паркинг места мора бити прилагођено особама са смањеном покретљивошћу.**

Услови заштите суседних објеката

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

- Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти, како на сопственој тако и на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).

- **Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима.**

- Уколико се објекти наслањају, инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције, односно за заштиту целокупног постојећег објекта.

- Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

- Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

- Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито 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.

- Помоћни, пословни (радни) објекти односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена.
- Сви објекти (стамбени и нестамбени) треба да буду изведени од савремених, квалитетних, трајних материјала, да буду функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама.
- Уколико је пословни односно радни простор у приземљу стамбеног објекта, кота пода је 0,20-0,50m; кота пода приземља слободних помоћних и пословних односно радних објеката може да буде 0,20-1,00m зависно да ли је планирана изградња подрума или не.
- Препоручује се да мин. КПП, посебно локала, буде бар за 2 висине степеника, обзиром на приметно слегање тла, а и ради евентуалних партерних радова у оквиру реконструкције улице или сопственог дворишта.
- Светла висина пословних просторија је мин. 3,00m, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност.
- Кровне равни стамбених објеката по правилу треба да су косе (у изузетним случајевима и равни кровови или кровне терасе), с падом кровних равни (гледајући у односу на улицу) попут претежног броја објеката у уличном фронту, нестамбених објеката такође косе, а код свих са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију.
- Кровни покривач може бити цреп, тегола или неки други адекватан материјал.
- Могуће је извођење лежећих прозора у равни крова или вертикалних (кровна баца).
- Код објеката код којих се не изводи поткровље, односно који се завршавају таванским простором, дозвољено је извођење назидка по ободним зидовима до највише 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 оријентисаној према сопственом дворишту (бочном или задњем).
- Отвори на објектима, на парцели који су према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 2,5m, начелно се не предвиђају.
- Изузетно, према суседу, на мањој удаљености од 2,5m, се могу предвидети већи отвори само са фиксним мат стаклом, "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор, радионице и магацини) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење сопствених просторија, чији је паравет минималне висине 1,8m од коте пода просторије, при чему такви отвори односно прозори на подрумским (сутеренским) просторијама морају бити маскирани или непровидни (фиксне жалужине, перфориране плоче, мат стакло и сл.).
- На зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу могу имати појединачне испусте али не преко 0,5m.

Испусти на објектима

- Код објеката који садрже пословање у приземљу, изнад висине од 2,50m испусти у јавни простор могу бити:
 - конзолне рекламе испуштене до 1,20m,
 - платнене или пластичне надстрешнице на лакој конзолној (склопивој) металној конструкцији испуштене до 2,0m, платнене или пластичне надстрешнице

на монтажано-демонтажној металној конструкцији изнад тротоара а на мин 1,0m од ивице коловоза.

- Испусти према осталим границама парцеле нису ограничени уз услов да се увек испоштују прописане удаљености од границе са суседима, као и међусобно растојење објеката на сопственој и на суседним парцелама.
- На зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу могу имати појединачне испусте али не преко 0,50m.
- Сем испод основног габарита, објекат може да садржи подземне делове и ван њега и то за: помоћне, евентуално радне просторије, склониште и сл., по правилу у равни терена, при чему се не смеју прећи границе парцеле.
- Граница суседне парцеле се не може прећи ни испод коте терена осим изузетно темељне стопе али уз обавезну сагласност власника односно корисника суседне парцеле, (у случајевима када се објекат гради на граници са суседом).

Инфраструктура и уређење парцеле

- Оптимални стандард је да грађевинска парцела са стамбеним и нестамбеним објектима има приступ на улични коловоз са тврдом подлогом и прикључке на уличну водоводну мрежу, фекалну и атмосферску канализацију, гасоводну, електро и ТТ мрежу, евентуално топловодну и ТВ кабловску мрежу.
- **Минимални стандард, као почетни и привремени, у зонама нове породичне градње, је прикључење на пут, водоводну, канализациону и електро мрежу.**
- Прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре врши се према постојећим односно планираним техничким могућностима мреже, на начин како је предвиђено урбанистичким планом и техничком документацијом, а на основу прописа, те сагласности и услова надлежног органа или предузећа.
- Сем прикључења на градску водоводну мрежу, на парцели је дозвољено копање односно бушење бунара ради обезбеђења питке или технолошке воде за потребе дозвољене делатности, према просторним, санитарно-техничким и другим могућностима односно прописима и условима.
- Уколико не постоји могућност прикључења на мрежу фекалне канализације, објекти на парцели морају бити повезани на прописну септичку јаму, удаљену по пропису од сопствених и суседних стамбених и других објеката ; исто се односи на постављање пољских клозета, ђубришта и сл. по правилу код пољопривредних домаћинстава.
- Одводњавање атмосферских вода са објеката и површина сопствене парцеле врши се кроз парцелу површински или 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 предпретман, како је то прописима предвиђено за ту делатност.**
- Коришћење и уређење партерних површина парцеле врши се по нахођењу власника односно корисника парцеле, уколико урбанистичким планом или на други начин није друкчије одређено односно прецизирано, уз услов да се не ремети оптимална организација сопствене нити угрожавају суседне парцеле.
- Сем уређења пешачких и колских приступа, подразумева се извођење интерне саобраћајнице у дубину парцеле, као и потребне манипулативне

површине у дворишту, нарочито ако се на парцели обавља одређена делатност, по правилу све са тврдим забором.

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

Услови за оградавање грађевинске парцеле

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

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

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

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

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

- У склопу оgrade подразумевају се колске и пешачке капије, које су у уличним оgradeма по правилу исте висине као ограда, а могу бити и посебно наглашене и обрађене, крила капија пешачких и колских улаза морају се отварати ка унутрашњости парцеле, исто се односи на самосталне гараже на УРП 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%.

Депонованње и евакуација отпада

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

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

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

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Препарцелација

Катастарске парцеле к.п. 3745/21 и 3745/7 К.О. Рума представљају независне грађевинске парцеле која је пре добијања употребне дозволе за пословни објект неопходно објединити, на начин приказан у графичком прилогу бр. 6 „План парцелације“.

Објекти за уклањање

На предметним парцелама не постоје евидентирани објекти. (изведен темељ објекта за који постоји грађевинска дозвола).

Планирана изградња: нови слободностојећи објект

Намена објекта: пословни објект – салон намештаја

Димензије објекта: ширина макс. 9,20м, дужина макс. 42,70м.

Просторна организација

На парцели к.п. 3745/21 К.О. Рума планира се изградња пословног објекта-салона наметаја спратности П+0 и П+1, који се простира дуж северне границе парцеле, на 0.5 м удаљености од северног суседа, у правцу исток-запад. Грађевинска линија будућег објекта прати грађевинску линију објекта за који је издата грађевинска дозвола.

Саобраћајни прикључак са улице Алексе Шантића, планиран са источне стране предметних парцела, пројектује се као двосмерни колско-пешачки прилаз ширине 6,0м и радијуса кривине 7,0м . Уз регулациону линију предметних парцела пролази и бетонски тротоар чије је укрштање потребно нивелационо ускладити са колско-пешачким прилазом, помоћу оборених ивичњака.

Паркирање путничких возила за потребе објекта решено је на к.п. 3745/7 К.О. Рума, и то путем 13 паркинг места за путничка возила, од чега су два паркинг место прилагођено особама са смањеном покретљивошћу. Паркирање теретних возила на парцели није планирано. Све преостале површине на парцели које нису под објектом или саобраћајним површинама се озелењавају, према јавној површини се планира појас заштитног и украсног ниског и средњег растиња док је дуж јужне границе парцеле планиран дрворед који служи као заштита од сунца и као заштитни појас према суседној парцели.

Регулација

- Предња грађевинска линија 6,0м од регулационе линије улице Алексе Шантића

- Бочна грађевинска линија према северном суседу, тј. према ближем суседу, утврђује се на растојању од 0,5м (на суседној парцели к.п. 3745/5 К.О. Рума нема евидентираних објеката)
- Грађевинска линија према јућној граници парцеле, односно даљем суседу утврђена на мин. 14,0м. (на к.п. 3745/8 К.О. Рума постоји изграђена приземна породична стамбена зграда)
- Задња грађевинска линија, према западном суседу, утврђена је на растојању од 1,0м од границе парцеле.

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

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

Спратност објекта

Спратност пословног објекта је П+0 у источном делу објекта, док задњи, западни део објекта има спратност П+1 и максималну планирану висину од , док максимална планирана висина износи 8,20 м 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

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

Приступ локацији

Директан приступ на јавни пут, улицу Алексе Шантића, обезбеђује се преко двосмерног колско-пешачког прилаза ширине 6,0м.

Паркирање возила

Паркирање возила за потребе пословног објекта обезбедиће се у оквиру сопствене парцеле и то 13 паркинг места за путничка возила (23ПМ на 1000 м2 према ПГР-Руме), од чега су два место намењена особама са смањеном покретљивошћу.

Остали услови

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

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

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

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина грађевинских парцела	1.274,00m²
Површина под објектом - бруто површина приземља	392,85m²
Укупна развијена бруто површина објекта	562,60m²
Укупна развијена бруто површина објекта надземно	562,60m²
Површине под тврдим засторима	422,24m²
Зелене површине	458,91m²

Индекс заузетости парцеле – 30.08% (макс.50%)

Индекс изграђености парцеле - 0,44 (макс.1,6)

Проценат површина под тврдим засторима је 33.14%.

Проценат зелених површина је 36.03%.

6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Партерне и зелене површине

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

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

Паркинге су пројектовани од бехатон плоча, док ће се саднице високог растиња на јужној граници обухвата и средњег и ниског растиња уз регулациону линију према улици Алексе Шантића постављати тако да се обезбеди заштита подземних инсталација и саобраћајних површина.

Депонованье и евакуација отпадака

Депонованье смећа вршиће се у одговарајуће посуде на пункту површине 3,6м² који је пројектована уз регулациону линију, и јужну ивицу интерне саобраћајнице, 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 колско-пешачког прикључка на коловоз улице Алексе Шантића. Прикључак на јавни пут се изводи са коловозним застором и коловозном конструкцијом за меродавно возило (КВ-комунално возило, односно ПА-путничко возило) пројектоване ширине 6,0м и радијусом кривине од 7,0 м.

Прихватање и одводњавање површинских вода са простора који је третиран Урбанистичким пројектом треба усмерити ка зеленим површинама на сопственој парцели из разлога што у коридору улице Алексе Шантића не постоји изведена атмосферска канализација.

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

Колски саобраћај унутар локације

Унутар локације је пројектована интерна саобраћајница ширине 6,0 м, за двосмеран режим возње и за манипулисање путничких возила приликом паркирања. Такође овом саобраћајницом ће се користити и доставна возила која ће имати краћа задржавања због утовара и истовара робе.

Атмосферске воде са интерне саобраћајнице се путем адекватних попречних и подужних падова спроводе до зелених површина на сопственој парцели.

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

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

Мирујући саобраћај

На основу Плана Генералне Регулације Руме ("Сл. лист општина Срема, бр.32/2021, 2/2023 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 објект површине 562,6 м² тај број износи 13 ПМ, од чега су два места намењена 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 2ПМ које користе особе са инвалидитетом мин. 3,7м x 5,0 м.

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

Пешачки саобраћај

Пешачке комуникације се обављају преко колско-пешачких површина на парцели, до којих се долази тротоаром из улице Алексе Шантића.

Комунална инфраструктура:

Водоводна мрежа

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

У складу хидрауличног прорачуна и Закона о противпожарној заштити извести прикључак одговарајућих димензија на постојећу водоводну мрежу ПЕ-100 Ø100 која се простире западном страном путног појаса улице А. Шантића.

Планирани пословни објекат мора имати шахт са водомерима.

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 1,0x1,0 м, за Ф50 дим.1,50x2,20 м). Шахт сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0 м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5м.

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

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

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

Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.

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

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

Фекална канализација

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

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

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

Атмосферска канализација

Прихватање и одвођење површинских вода са 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 изградње прикључка објекта потребно је поставити нови типски орман мерног места тип ПОММ-2/Х (димензија 690*600*235 мм) на САБП-600, за смештај до два мерна уређаја који је потребно поставити на јавној површини у линији ограде предметне парцеле, у улици Алексе Шантића у Руми.

Постојећи 1kV кабловски прикључни вод мерене струје од постојећег трофазног бројила је потребно трајно развезати из постојећег ПОММ-2/Х на САБП-600 ормана до новог ПОММ-2/Х на САБП-600 типског ормана мерног места.

Постојеће трофазно бројило број 30073455, шифра мерног места 106000043762, које се налази на постојећем ПОММ-2/Х на САБП-600 на линији ограде суседне парцеле, потребно је преместити из ПОММ-2/Х и уградити у нов ПОММ-2/Х на САБП-600 на линији предметне парцеле.

Постојећи 1kV кабловски прикључни вод мерне струје од постојећег трофазног бројила уколико је потребно, наставити одговарајућим 1kV спојницама истим типом кабла.

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 потребно положити нов прикључни 1kV кабал типа РР00-А 4х50 т22 дужине 2т, мерено од најближе постојеће КПК ЕВ-1П у постојећем САБП-600 у линији ограде суседне парцеле до нове КПК ЕВ-1П у новом САБП-600 на које се поставља нов ПОММ-2/Х у линији ограде предметне парцеле.

Бројила активне електричне енергије су двотарифна, док су сва трофазна бројила тросистемска са директним начином прикључења. У нови орман мерног

места ПОММ-2/Х на САПП-600 потребно је уградити ново трофазно мултифункционално бројило активне енергије за директан прикључак и главне аутоматске осигураче од 25А.

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

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

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

Улаз у објект осветлити, светиљкама смештеним на фасади објект.

Снабдевање гасом

У складу са ставом 3, члана 91. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др.закон и 9/2020, 52/2021 и 62/2023), „Сви власници објекта на територији, односно на делу територије јединице локалне самоуправе који је комунално опремљен за грађење и коришћење, а нарочито који има постојећу инфраструктуру водовода, канализације, **гасовода**, и даљинског грејања, дужни су да се прикључе на постојећу инфраструктуру, у зависности од намене објекта.“

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

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.

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

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

Неопходно је применити опште услове и мере заштите:

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

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

11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Намена објекта: пословни објекат – салон намештаја
Тип објекта: слободностојећи објекат
Димензије објекта: ширина макс 9.20м, дужина макс. 42.70м
Спратност објекта: П+0 и П+1

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

Објекат садржи укупно 2 пословне функционалне јединице, тј. Салон намештаја и салон плочастих материјала.

Садржај објекта:

Приземље: салон намештаја – продајни простор, тоалет

Приземље: салон плочастих материјала – продајни простор, тоалет, спетениште

Спрат: салон плочастих материјала – продајни простор

Укупна бруто површина приземља – **392,85**м² (према ИДР-у).

Укупна бруто површина објекта (надземно) – 562,60м² (према ИДР-у).

Укупна нето површина објекта (надземно) – 537,75 м² (према ИДР-у).

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

Пројектована су два пешачка улаза у објекат је јужне стране објекта преко колско-пешачке површине.

Кров објекта је двоводан, са изведен од термо-панела и са кровним равнима нагиба 14 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

На АБ плочу пода, дебљине 25 цм, постављају се челични стубови који се повезују челичним хоризонталним гредама – венчаницама. На њих се поставља решеткаста челична кровна конструкција и кровни носачи, димензионисани у складу са пројектном документацијом.

Зидови

На челичне стубове, са спољне стране, монтирају се челични зидови који су алу-термопанел дебљине 10цм у боји по избору инвеститора.

Кровни покривач

На чечилну решеткасту кровну конструкцију поставља се кровни покривач алу-термопанел дебљине 10 цм, у боји по избору инвеститора.

Подови

Преко армирано бетонске плоче изводи се равнајући слој на који се поставља завршна подна облога од керамичких плочица, у свим просторијама.

Столарија и браварија

Спољна столарија се изводи од ПВЦ вишекоморних профила, димензија према графичкој документацији из ИДР-а. Унутрашња врата су од медијапана.

Хидроизолација

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

Термоизолација и акустичка изолација објекта

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

Водоводне и канализационе инсталације

Инсталације водоводног развода се изводе од хидротехничких пластичних цеви на 0.5м од објекта, са изградњом водомерног окна (шахта). Испод сваког санитарног уређаја на разводу хладне воде предвиђен је пропусни вентил како би се могла извршити замена потрошача у случају квара.

Припрема топле воде у санитарним просторијама се врши индивидуалним бојлером са пластифицираним казаном запремине 50 литара.

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

Електроинсталације

Напајање електричном енергијом врши се кабловски, са дистрибутивне нисконапонске мреже, преко кабловског прикључног ормана 3х100 А, са уграђеним нисконапонским високоучинским осигурачима НВ 100/50А и главног разводног ормана (ГРО)

Партерно уређење терена

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

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

12. ПРИБАВЉЕНЕ САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

• ЈП Урбанизам и изградња Рума	бр.130-4-1/2025 од 06.02.2025.год.
• Електродистрибуција Рума	бр.88.1.1.0-D-07.17-53512-25 од 25.03.2025.год.
• МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту	бр.217-1084/25 од 11.02.2025.год.
• ЈП Водовод Рума	бр.479/1 од 19.02.2025.год.
• ЈП Гас-Рума	бр.20.8.1 од 07.02.2025.год.
• Завод за заштиту споменика културе СМ	Бр. 79-07/25-3 од 10.02.2025.год.

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

13. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

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

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

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

III ПРИЛОЗИ



www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

Т: 022 430 726

Е: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027

ТР: 160-6000000840963-33

ТР: 205-358821-34

ЗАХТЕВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

3745/7 и 3745/21уписане/-их у Лист непокретности број 12913 КО Рума

Планирана изградња односи се на

Изградњу пословног објекта - салона најјештаја, у
улици Алексе Шантића, на к.п. 3745/7 и 3745/21, К.О. Рума

Прилог

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

Подносилац захтева:

Божидар Драган и Билана

(име, презиме / назив предузећа)

Улица Николе Тесле 67, Рума

(адреса / седиште)

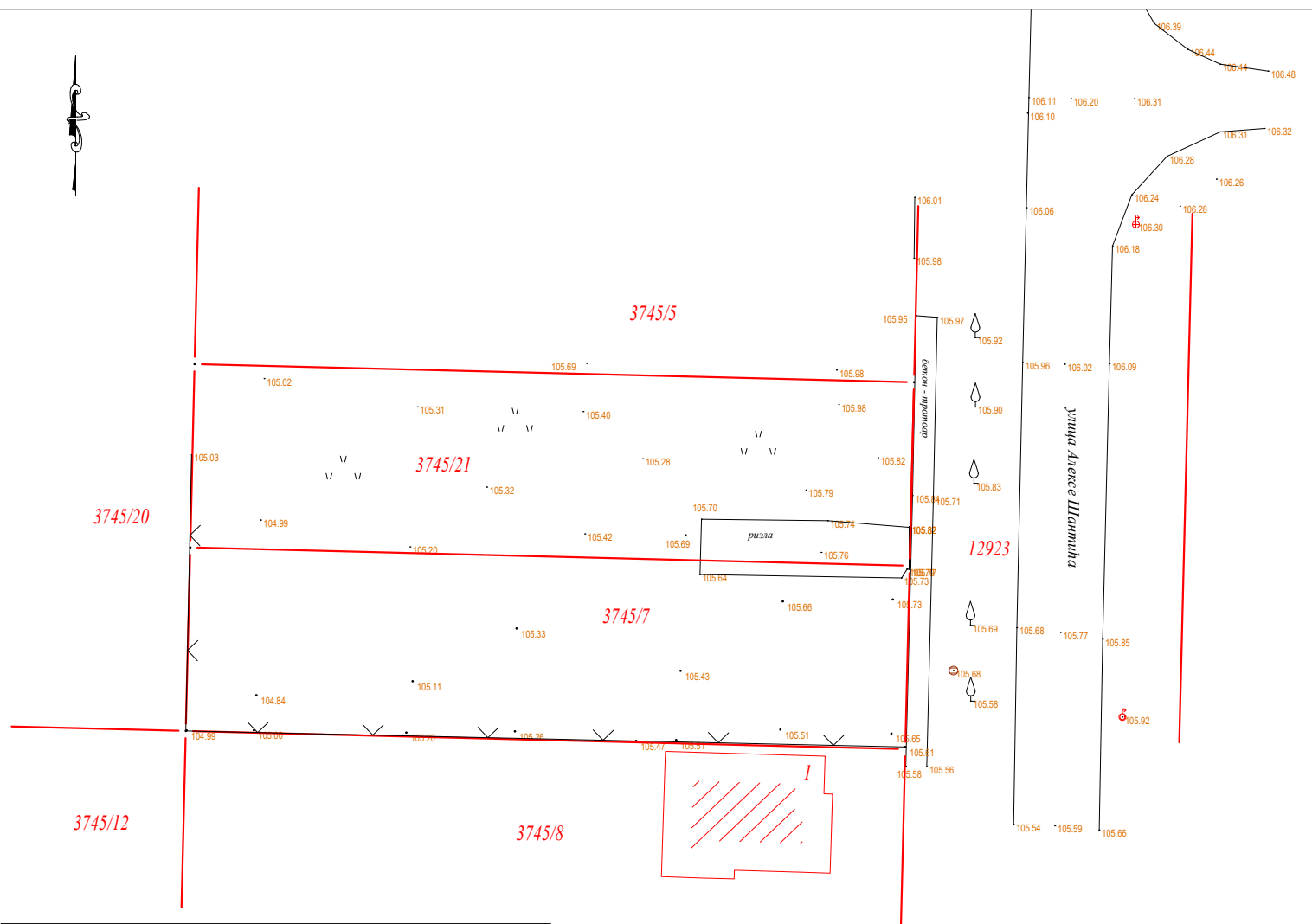
У Руми, _____

(датум)

(контакт телефон)

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

на кат. парц. бр. 3745/21 и 3745/7 у К.О. Рума



Легенда:

Катастарски део плана

Топографски део плана

Инвеститор: Божић (Ђорђе) Драган

P = 1:500

1

снимање и обрада:
"ГЕОКОНТРОЛА 2022"



НИКОЛА
ПАУНОВИЋ
010432184
Sign

Digitally signed by
НИКОЛА ПАУНОВИЋ
010432184 Sign
Date: 2025.04.10
16:19:40 +02'00'



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Рума
Железничка 10
Број: 952-094-94761/2024
КО: Рума

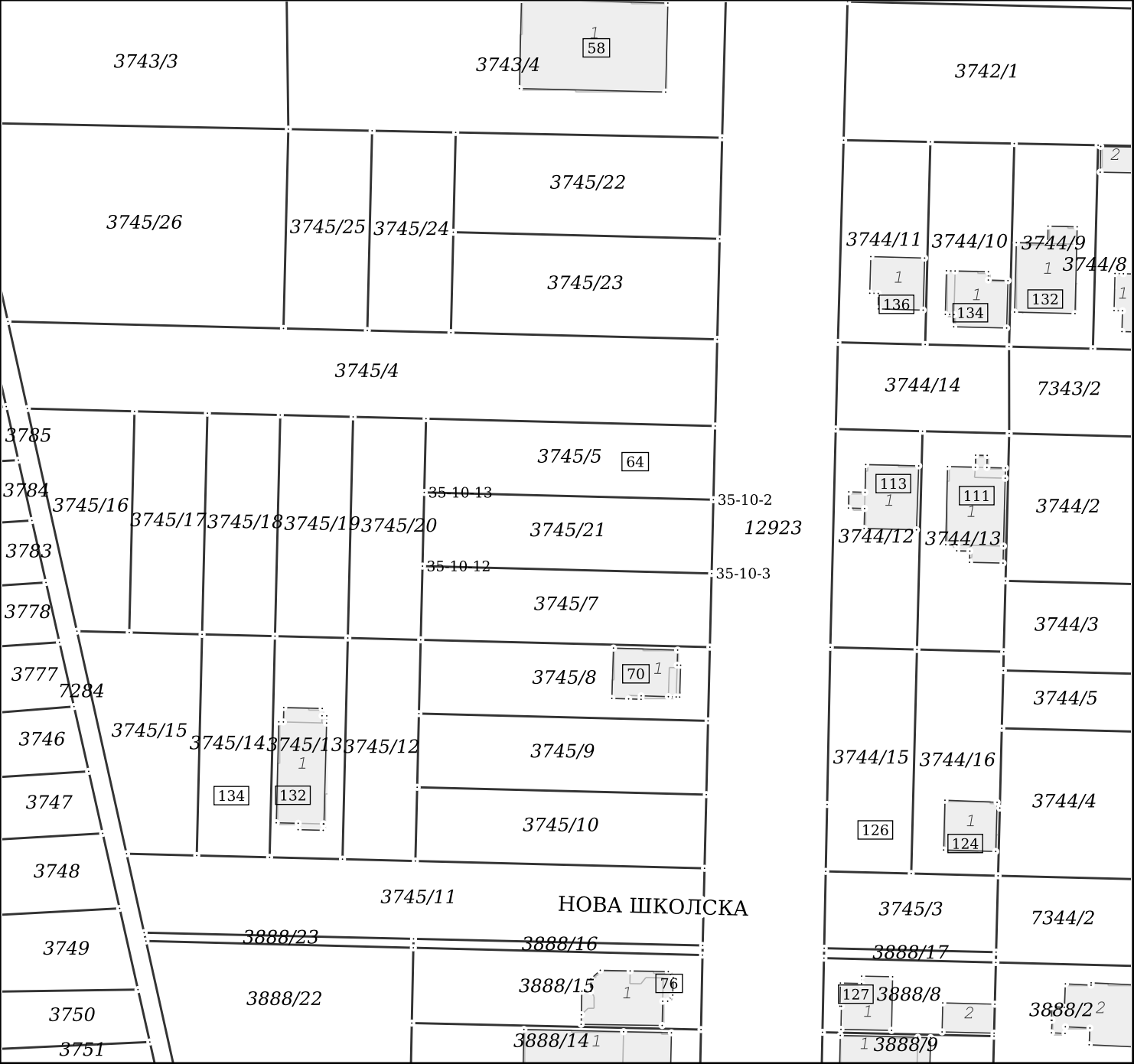


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 11/5/2024 12:42:03 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА
издавање података

Катастарска парцела број:
3745/21

Размера штампе: 1:1000



Датум и време издавања:
30.10.2024 године у 14:40

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
Стручна овера
Сладјана Влацић Пrica
05/11/2024 12:28:07

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
Коначна овера
Сладјана Влацић Пrica
05/11/2024 12:28:20



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 6.2.2025. 8:34:20

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	5f0a7d04-9d40-45ad-8411-8d31ad2db72a
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	05.02.2025. 15:01
Служба:	РУМА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ГРАД
Број парцеле:	3745/7
Површина m²:	637
Број извода (*):	12913
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m²:	637
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	БОЖИЋ (ЂОРЂЕ) ДРАГАН
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1
Назив:	БОЖИЋ (МИЛОЈКО) БИЉАНА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Забележба парцеле	
*** Нема забележбе ***	
* Ранији број листа непокретности.	



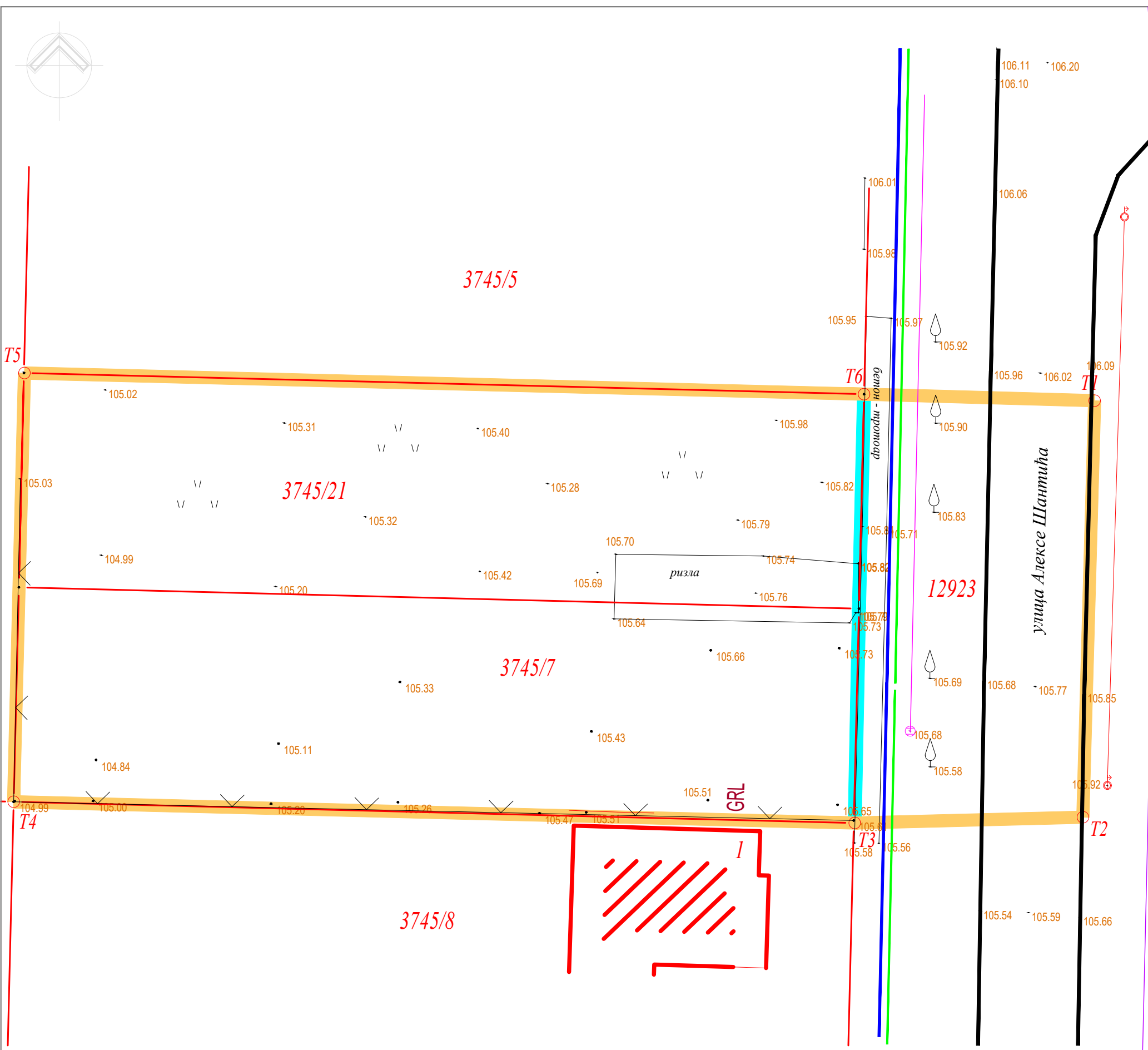
Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 6.2.2025. 8:35:19

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	6b62799d-c1b1-4165-929c-bf4a0b91f2c9
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	05.02.2025. 15:01
Служба:	РУМА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	АЛЕКСЕ ШАНТИЋА
Број парцеле:	3745/21
Површина m²:	637
Број извода (*):	12913
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m²:	637
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	БОЖИЋ (ЂОРЂЕ) ДРАГАН
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1
Назив:	БОЖИЋ (МИЛОЈКО) БИЉАНА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Забележба парцеле	
*** Нема забележбе ***	
* Ранији број листа непокретности.	

IV ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ



ознаке:

T1	T2	граница обухвата Урб.пројекта
1281/1		постојећа катастарска парцела
		регулациона линија
		границе кат. парцела
		постојећи објект на суседним парцелама
		пешачке стазе и тротоари
		ограда
постојећа инфраструктура:		
		КОЛОВОЗ
		водоводна мрежа
		фекална канализација
		нн мрежа подземно
		гас
		ТК мрежа



JAVNO PREDUZECE URBANIZAM I IZGRADNJA RUMA
А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума
Т: 022 430 726
Е: office@planruma.rs
www.planruma.rs

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

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
број 1/6-1/25
УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА
РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ
ОБЈЕКТА У УЛИЦИ АЛЕКСЕ ШАНТИЋА У РУМИ
на к.п. бр. 3745/7 И 3745/21 к.о. РУМА
са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 12923
к.о. РУМА (Улица Алексе Шантића)

ИНВЕСТИТОР: Божић Драган и Божић Биљана
 ул. Николе Тесле 67, Рума

ИЗРАЂИВАЧ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

ОДГОВОРНИ БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл.инж.арх.

УРБАНИСТА: СТЕФАН БОШКОВИЋ, дипл.инж.арх.

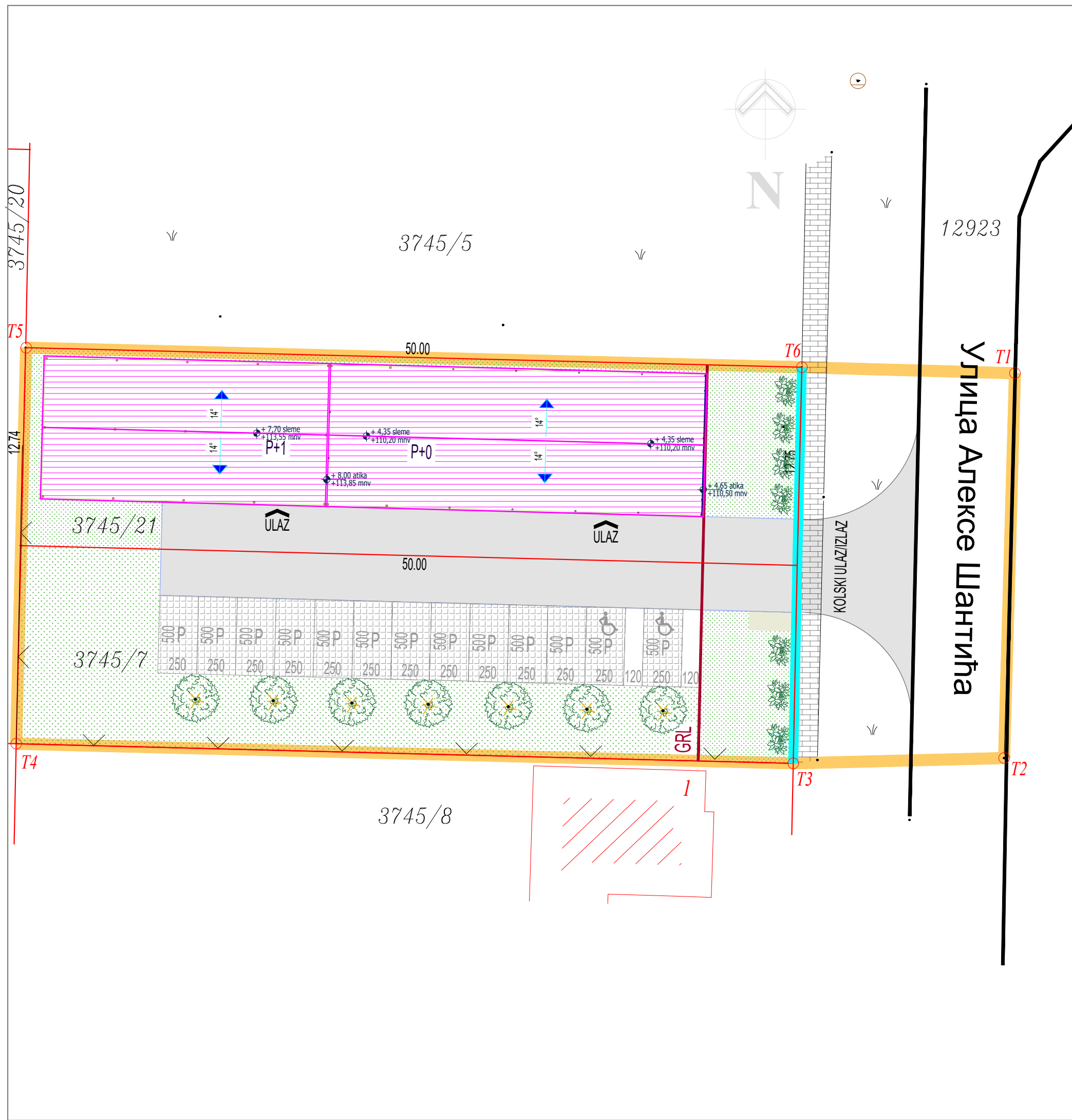
САРАДНИК:

НАЗИВ ЛИСТА:

**СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ
ПАРТЕРНОГ УРЕЂЕЊА**

Р=1:250

број листа: 2



- ознаке:
- T1 T2 граница обухвата Урб.пројекта
 - 1281/1 постојећа катастарска парцела
 - границе кат. парцела
 - регулациона линија
 - грађевинска линија
 - Проектовани пословни Објект П+1
 - пешачке стазе и тротоари
 - ограда
 - коловоз
 - тротоари
 - саобраћајне површине
 - паркинзи - растер плоче
 - место за контејнере
 - зелене површине
 - високо и ниско растиње



JAVNO PREDUZETJE URBANIZAM I IZGRADNJA RUMA
A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума
T: 022 430 726
E: office@planruma.rs

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

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
број 1/6-1/25
УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА
РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ
ОБЈЕКТА У УЛИЦИ АЛЕКСЕ ШАНТИЋА У РУМИ
на к.п. бр. 3745/7 И 3745/21 к.о. РУМА
са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 12923
к.о. РУМА (Улица Алексе Шантића)

ИНВЕСТИТОР: Божидар Драган и Божидар Биљана
ул. Николе Тесле 67, Рума

ИЗРАЂИВАЧ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

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

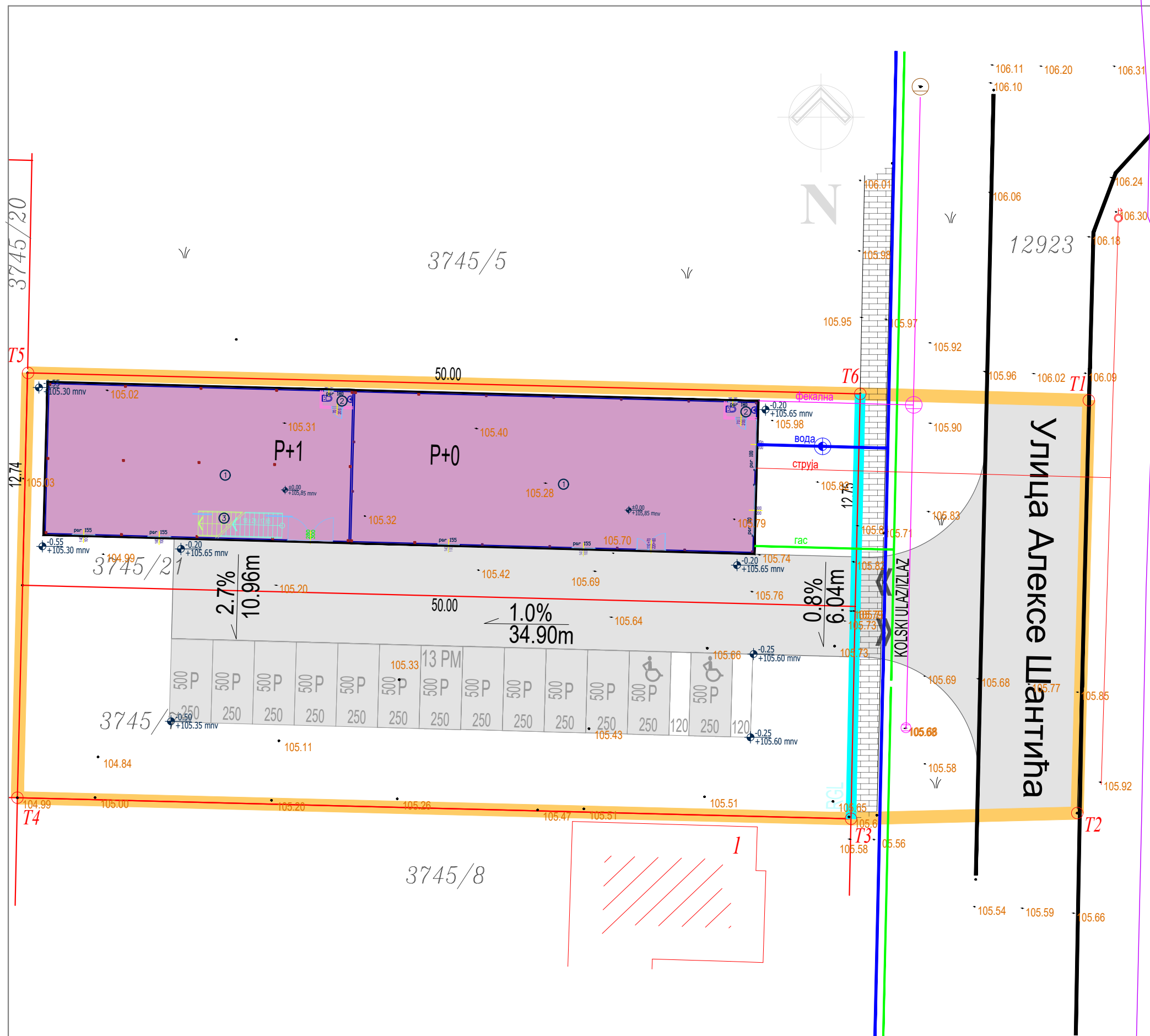
САРАДНИК: СТЕФАН БОШКОВИЋ, дипл.инж.арх.

НАЗИВ ЛИСТА:

**СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ
ПАРТЕРНОГ УРЕЂЕЊА**

П=1:250

број листа: 3



ознаке: **T1** **T2**

1281/1

граница обухвата Урб.пројекта
постојећа катастарска парцела

границе кат. парцела

регулациона линија

Пројектовани пословни
Објект П+1

тротоари

саобраћајне површине

109.53

апсолутна кота терена

103.50

планиране висинске коте

1.04%

подужни падови

постојећа инфраструктура:

коловоз

водоводна мрежа

фекална канализација

нн мрежа надземно

тк мрежа

гас

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

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

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

www.planruma.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
број 1/6-1/25

УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА
РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ
ОБЈЕКТА У УЛИЦИ АЛЕКСЕ ШАНТИЋА У РУМИ
на к.п. бр. 3745/7 И 3745/21 к.о. РУМА
са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 12923
к.о. РУМА (Улица Алексе Шантића)

ИНВЕСТИТОР: Божид Драган и Божид Биљана
ул. Николе Тесле 67, Рума

ИЗРАЂИВАЧ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

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

САРАДНИК: СТЕФАН БОШКОВИЋ, дипл.инж.арх.

НАЗИВ ЛИСТА:

ИНФРАСТРУКТУРА

П=1:250

број листа: 5



- ознаке:
- T1** **T2** граница обухвата Урб.пројекта
 - 1281/1** постојећа катастарска парцела
 - регулациона линија
 - границе кат. парцела
 - постојећи објект на суседним парцелама
 - планирани пословни објект
 - новоформирана грађевинска парцела
 - A** грађевинска парцела површине 1.271 м2



JAVNO PREDUZEĆE URBANIZAM I IZGRADNJA RUMA
A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума
T: 022 430 726
E: office@planruma.rs
www.planruma.rs

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

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
број 1/6-1/25
УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА
РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ
ОБЈЕКТА У УЛИЦИ АЛЕКСЕ ШАНТИЋА У РУМИ
на к.п. бр. 3745/7 И 3745/21 к.о. РУМА
са саобраћајним прикључком на к.п. бр. 12923
к.о. РУМА (Улица Алексе Шантића)

ИНВЕСТИТОР:

БОЖИЋ ДРАГАН И БОЖИЋ БИЉАНА
ул. Николе Тесле 67, Рума

ИЗРАЂИВАЧ:

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

ОДГОВОРНИ

УРБАНИСТА:

БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл.инж.арх.

САРАДНИК:

СТЕФАН БОШКОВИЋ, дипл.инж.арх.

НАЗИВ ЛИСТА:

ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

P=1:250

број листа: 6

V SAGLASNOSTI NAĐLEŽNIH PREDUZETA



Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-53512-25

БОЖИЋ ДРАГАН И БОЖИЋ БИЉАНА

Рума, 25.03.2025

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА

Број 331/25
РУМА 2.04 2025 год.

НИКОЛЕ ТЕСЛЕ бр. 67

22400 РУМА

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 3745/7 И 3745/21 на К.О. РУМА,),ИЗГРАДЊА ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, РУМА, АЛЕКСЕ ШАНТИЋА

Поводом Вашег захтева, наш број 88.1.1.0.-D-07.17.-53512-25, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 3745/7 И 3745/21 на К.О. РУМА,),ИЗГРАДЊА ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, РУМА, АЛЕКСЕ ШАНТИЋА, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију број: 130-1/2025 од 06.02.2025.године, достављамо Вам следеће услове:

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

Намена објекта: пословни објекат

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Максимална снага: 17,25 kW

Називна струја главних осигурача: 25A

Опис простора и положаја мерног места: Нов типски орман мерног места тип ПОММ-2/Х на САБП-600 за смештај до два мерна уређаја поставити на јавној површини у линији оgrade предметне парцеле у улици Алексе Шантића у насељу Рума. Типски орман мерног места тип ПОММ-2/Х је димензија 690x600x235мм (висина-ширина-дубина).

Остали услови за извођење прикључка:

-Обавеза странке је да обезбеди одговарајући отвор за смештај новог ПОММ-2/Х на САБП-600(са новом КПК ЕВ-1П) у линији оgrade предметне парцеле. Типски орман мерног места тип ПОММ-2/Х је димензија 690x600x235мм (висина-ширина-дубина).

-Постојеће трофазно бројило број 30073455,шифра мерног места 106000043762,које се налази у постојећем ПОММ-2/Х на САБП-600 у линији оgrade суседне парцеле,потребно је преместити из ПОММ-2/Х и уградити у нов ПОММ-2/Х на САБП-600 у линију оgrade предметне парцеле.

-Постојећи 1kV кабловски прикључни вод мерене струје од постојећег трофазног бројила,потребно је трајно развезати из постојећег ПОММ-2/Х на САБП-600 и трајно увезати у нов ПОММ-2/Х на САБП-600.

-Постојећи 1kV кабловски прикључни вод мерене струје од постојећег трофазног бројила уколико је потребно,наставити одговарајућим 1kV спојницама истим типом кабла.

Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона: Као заштиту од индиректног напона додиром применити заштиту аутоматским искључењем напајања према ТТ разводном систему (заштитно уземљење са појединачним уземљивачем). Комплетну унутрашњу инсталацију извести са посебним заштитним (ПЕ) проводником и извести главно изједначавање потенцијала. Као заштитни уређај применити заштитни уређај диференцијалне струје (заштитна струјна склопка) максималне вредности диференцијалне струје 0.5А, при чему уземљење објекта мора имати мању вредност од 100 Ω.

Услови постављања инсталације у објекту иза прикључка:

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

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 mm^2 одговарајућег типа, уважавајући Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53/88 и 54/88 - испр. и "Сл. лист СРЈ", бр. 28/95). У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (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: Најближа постојећа КПК ЕВ-1П у постојећем САБП-600 на којем је постављен постојећи ПОММ-2/Х у линији оgrade суседне парцеле.

ТС МБТС 20/0,4 kV НИКОЛЕ ТЕСЛЕ Рума (пре укључења проверити)
Извод НН извод бр.3 ул.Алексе Шантића (пре укључења проверити)

Опис прикључка до мерног места: Положити нов прикључни 1 kV кабал типа РР00-А 4x50 mm^2 дужине 2m мерено од најближе постојеће КПК ЕВ-1П у постојећем САБП-600 у линији оgrade суседне парцеле до нове КПК ЕВ-1П у новом САБП-600 на које се поставља нов ПОММ-2/Х у линији оgrade предметне парцеле.

Опис мерног места: Типски орман мерног места тип ПОММ-2/Х за смештај до два мерна уређаја поставити у линији оgrade предметне парцеле. Типски орман мерног места тип ПОММ-2/Х је димензија 690x600x235mm (висина-ширина-дубина).

Мерни уређај: Бројила активне електричне енергије су двотарифна. Сва трофазна бројила су тросистемска, а начин прикључења је директан. Класа тачности бројила активне енергије је 2, опсега 5(10)->40 А. У нови орман мерног места ПОММ-2/Х на САБП-600 уградити **ново трофазно мултифункционално бројило активне енергије** за директни прикључак (3x230/400V, класа 2, са интегрисаним уклопним сатом и релејним излазом тарифе, са ЛЦД дисплејом и могућношћу локалне комуникације и програмирања) и **главне аутоматске осигураче од 25А.**

-Постојеће трофазно бројило број 30073455, шифра мерног места 106000043762, које се налази у постојећем ПОММ-2/Х на САБП-600 у линији оgrade суседне парцеле, потребно је преместити из ПОММ-2/Х и уградити у нов ПОММ-2/Х на САБП-600 у линију оgrade предметне парцеле. У нов ПОММ-2/Х на САБП-600 уградити нове главне аутоматске осигураче од 25А, за постојеће трофазно бројило.

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5 s,
- на изводима 20 kV у ТС 110/20 kV/kV је примењено аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 sec. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 минута (споро АПУ). Уколико је и надаље присутан квар, заштита извршава трајно искључење 20 kV извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

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

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

израду документације за потребе израде урбанистичког пројекта ИЗГРАДЊА ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА АЛЕКСЕ ШАНТИЋА, РУМА, к.п. 3745/7 и 3745/21 К.О. Рума и у друге сврхе се не могу користити.

5. Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Рума ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.
6. Није дозвољена изградња прикључка на дистрибутивни електроенергетски систем, која је у супротности са Законом о енергетици, Правилима о раду дистрибутивног система и овим Условима.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Равно
Директор огранка

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







ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ са потпуном одговорношћу
ул. Орловићева 66, 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. Нови Сад;
105-82008-94 АИК банка, 160-193379-96 Банка Интеса Београд
ПИБ 101341282 Мат.бр. 08099545



Дел.бр. 479/1
Дана, 19.02.2025.год.

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

позив на бр.: 130-2/2025

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 193/25
РУМА 25.02.2025 год.

Предмет: Технички подаци и услови за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за „Изградњу пословног објекта“, на к.п.бр.3745/7 и 3745/21 к.о.Рума

На основу Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за „Изградњу пословног објекта“, на к.п.бр.3745/7 и 3745/21 к.о.Рума, увидом у постојећу документацију и стање система водоснабдевања и канализације испред предметне локације, дајемо следеће услове:

- На ситуацији у прилогу дат је шематски приказ постојеће водоводне и канализационе мреже у делу улице Алексе Шантића.
- У складу хидрауличног прорачуна и Закона о противпожарној заштити извести прикључак одговарајућих димензија на постојећу водоводну мрежу ПЕ-100 Ø110 која се простире западном страном путног појаса улице А.Шантића.
- Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, минималног светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему (за прикључак Ø3/4" дим.1,0x1,0 м; за Ø50 дим.1,50x2,20м; за Ø80 дим.1,50x2,50м). Шахт сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0 м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5 м. У шахт уградити засебне водомере за хидрантску мрежу (уколико се укаже потреба за истом) и за санитарну воду у пословном делу објекта профила у складу хидрауличног прорачуна.
- Прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектовати управно на уличну цев.
- Изнад трасе прикључка водовода није дозвољено постављати приступне путеве а уколико се ово не може избећи пројектом предвидети постављање одговарајуће заштитне цеви односно обезбедити адекватну заштиту од механичког оштећења.
- Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.
- Извођење прикључка на месну водоводну мрежу је искључиво у надлежности ЈП „Водовод“ Рума.

- Одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из објекта решити зацевљеном мрежом од ПВЦ цеви Ø160 до уличне фекалне канализације. У дворишту пословног објекта, иза саме регулационе линије, предвидети ревизионо окно на прикључном воду фекалне канализације.
- Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара квалитету воде дефинисаном Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних вода (“Сл.лист општина Срема”, бр.36/2018). За евентуалне технолошке отпадне воде, инвеститор на сопственој локацији мора предвидети предtretман истих до нивоа квалитета отпадних вода у складу наведене Одлуке.
- Прикључак од ревизионог окна па до уличне канализационе мреже извести управно са падом од 2%.
- 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.
- Инвеститор радова дужан је да пре отпочињања радова на изради прикључка на фекалну канализацију обавести ово Предузеће како би се обезбедило присуство представника ЈП “Водовод-а” за време извођења радова над или поред канализационих објеката који су у функцији.

Обрадила

Неда Марђеловић
Неда Марђеловић, дипл.инж.грађ.

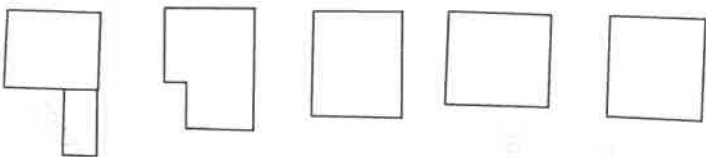
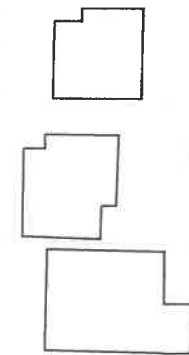
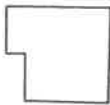
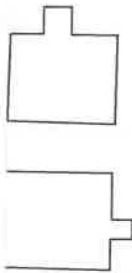


Директор

Снежана Бањац, дипл.хемичар



A. Šantića



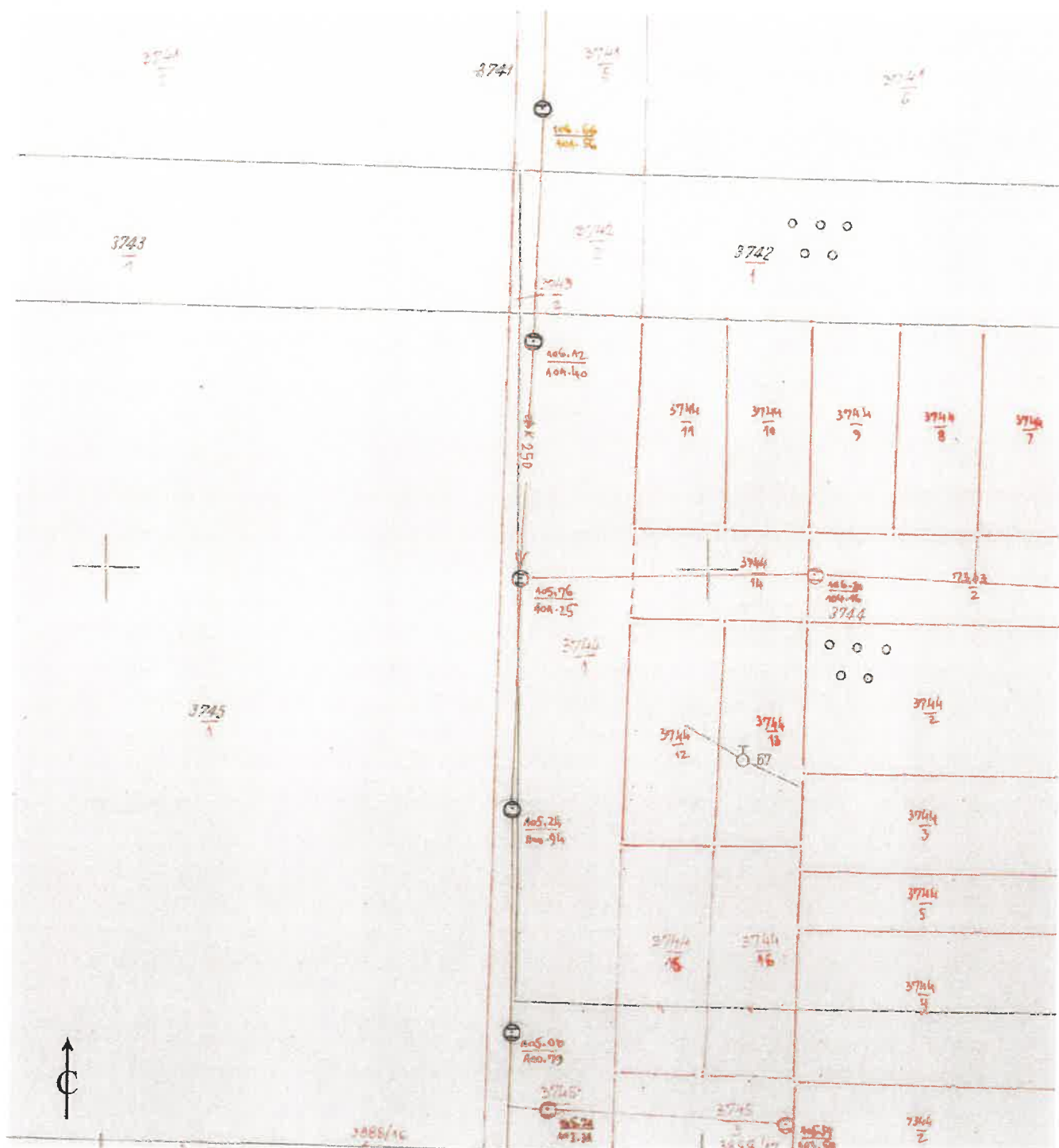


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар водова Нови Сад
Број: 956-302-15888/2022

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина Рума

Размера 1: 1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

Mirjana Nikolic
26.7.2022 8:22:28

Овлашћено лице

У Новом Саду, 25.07.2022. године

Зорица Ристовић, дипл. геод. инж.

Одштампани примерак оригиналног електронског документа

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 217-1084/25
Дана 11.02.2025. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
Број 1761/25
РУМА 20.02.25 год.

ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА
Рума, ул. 27. Октобра бр. 7а

ОБАВЕШТЕЊЕ

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта, урбанистичко – архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта спратности П+1, укупне бруто површине 562,60 м², на локацији Рума, ул. Алексе Шантића, на кат. парц. бр. 3745/7 и 3745/21 к.о. Рума.

Разматрајући Ваш захтев број 130-3/2025 од 06.02.2025. године за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта, урбанистичко – архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта спратности П+1, укупне бруто површине 562,60 м², на локацији Рума, ул. Алексе Шантића, на кат. парц. бр. 3745/7 и 3745/21 к.о. Рума, за потребе инвеститора Божић Драгана и Биљане из Руме, ул. Николе Тесле бр. 67, обавештавамо Вас да:

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

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

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

/ТН/

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
ПОТПУКОВНИК ПОЛИЦИЈЕ
Небојша Николић



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

Т: 022 430 726

Е: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027

ТР: 160-6000000840963-33

ТР: 205-358821-34

www.planruma.rs

Сектор за изградњу

БРОЈ: 130-4-1/2025

ДАНА: 06.02.2025.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА - СЕКТОР ЗА ИЗГРАДЊУ; Рума, 27 Октобра 7а, 22400 Рума као ималац јавних овлашћења по захтеву Израђивача Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума - сектор за урбанизам, број: 130-4/2025 од 06.02.2025. год. за издавање сагласности и техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта у улици Алексе Шантића у Руми, к.п. бр. 3745/7 и 3745/21 к.о. Рума, у складу са Законом о путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018 – др. закон и 92/2023 – др. закон) и Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) издаје:

САГЛАСНОСТ И ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

I) Израђивачу Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта у улици Алексе Шантића, к.п. бр. 3745/7 и 3745/21 к.о. Рума, "Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума" - сектор за урбанизам, Ул. 27. октобра 7а, Рума, издају се сагласност и технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта.

II) Достављена документација:

- Технички опис и графички прилог локације

III) Локација предметног прикључка

Према урбанистичком пројекту, прикључење пословног објекта, који се налази на к.п. број 3745/7 и 3745/21 к.о. Рума, планирано је у улици Алексе Шантића преко колско – пешачког приступа на постојећи коловоз на к.п. 12923 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 Алексе Шантића преко једног колско – пешачког приступа;
- 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;

- **Услови за пројектовање саобраћајног прикључка**

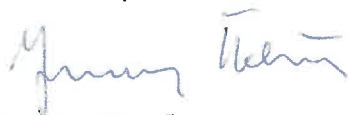
- Пројектовати елементе ситуационог плана, подужног и попречног профила (радијусе хоризонталних и вертикалних кривина, скретних углова, подужни и попречни нагиба и др.) у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Сл. гласник РС" бр.50/2011) - ширине саобраћајних трака и остале елементе;
- Ширина колско – пешачког прилаза треба да износи 5,5 – 6,0м, са лепезама радијуса најмање 3,0м, а највише 7,0м;
- Планирати прикључак са неопходним троуглом прегледности у односу на коловоз улице Августа Цесарца;
- Предвидети саобраћајна огледала уколико не постоји довољна прегледност услед постављања ограде 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;

Обрадио:



Петар Унтербергер, дипл.инж.саоб.

В.д. директорка:



Владислава Повић дипл.инж.грађ.



Јавно предузеће за дистрибуцију природног гаса ГАС-РУМА
Public Company for Natural Gas Distribution GAS-RUMA
22400 Рума, ЈНА 136

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

Наш знак / Our ref. 20.8.1
Датум / Date 07.02.2025. г.
Ваш знак / Your ref. 130-5/2025 од 06.02.2025. г.
Телефони / Phones 473 - 450
Телефакс / Fax 471 - 484
Email office@gasruma.rs

Јавно Предузеће
Урбанизам и изградња Рума
ул. 27 октобра 7а
Рума

На основу Вашег захтева издаје се РУМА 10.02.2025. од.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

у вези издавања сагласности и техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за „Изградњу пословног објекта“ на КП 3745/7 и 3745/21 КО Рума, како следи:

Постојеће стање гасне инфраструктуре:

ЈП „Гас-Рума“ у улици Алексе Шантића има пројектовану и изведену дистрибутивну гасну мрежу и то полиетиленску гасну мрежу радног притиска $p=1-4\text{bar}$ Ø40mm уз тротоар, на око 2 метра од регулационе линије. Са мреже је могуће извршити прикључење нових објеката који захтевају одорисан природни гас у капацитетима уобичајеним за намене грејања, припреме хране и топле санитарне воде.

Правила уређења и грађења и мере заштите простора

Везано за Ваш захтев немамо посебних услова осим што тражимо да се код планирања и извођења објекта сви субјекти придржавају техничких услова из ПРАВИЛНИКА О УСЛОВИМА ЗА НЕСМЕТАНУ И БЕЗБЕДНУ ДИСТРИБУЦИЈУ ПРИРОДНОГ ГАСА ГАСОВОДИМА ПРИТИСКА ДО 16 BAR, (Правилник је објављен у „Службеном гласнику РС“, бр. 86/2015 од 14.10.2015. године, а ступио је на снагу 22.10.2015. г.).

Трошкови издавања

Ослобођено плаћања трошкова издавања услова по одлуци Надзорног одбора.

Обрадио

Ивана Чехајић, маг. маш. инж.

вд Директор

Зоран Неговановић, дипл. инж. ел.

доставити:

1. наслову
2. архиви

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
Број: 79-07/25-3
Датум: 10.02.2025. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 155/2025
РУМА 13.02.20 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 130-6/2025 од 06.02.2025. године Јавног предузећа "Урбанизам и изградња Рума" из Руме улица 27. Октобра број 7а, у име Наручиоца израде Божић Драгана и Биљане из Руме, улица Николе Тесле број 67, за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта на катастарским парцелама број 3745/7 и 3745/21 К.О. Рума у Руми, улица Алексе Шантића, утврђује следеће

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ
ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА
КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 3745/7 И 3745/21 К.О.
РУМА У РУМИ, УЛИЦА АЛЕКСЕ ШАНТИЋА**

Урбанистички пројекат се израђује на захтев инвеститора за потребе урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта на катастарским парцелама број 3745/7 и 3745/21 К.О. Рума у Руми, улица Алексе Шантића. Предметне парцеле су лоциране у границама грађевинског подручја насељеног места Рума (западна периферија града) на простору намењеном породичном становању у блоку 3-8-7.

Укупна површина обухвата урбанистичког пројекта је 1274,00 m².

На предметним парцелама планира се изградња пословног објекта спратности П+1, површине приземља 392,85 m² и БРГП 562,60 m², дела интерне саобраћајнице и паркинг простора (8 паркинг места) у служби пословног објекта. Основна намена пословног простора је салон намештаја који се састоји из две целине: прва целина је спратности П+0 служи као салон намештаја са посебним улазом и тоалетом а друга спратности П+1 салом намештаја плочастих материјала са засебним улазом и тоалетом. Колско-пешачки приступ до објекта је из улице Алексе Шантића (кпбр. 12923 К.О. Рума).

Увидом у документацију Завода можемо констатовати да предметној локацији нису констатовани археолошки локалитети, предмети археолошког садржаја, као ни објекта архитектонског наслеђа,

те су стога утврђени услови који подрезумевају повремен археолошки надзор.

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

-обавезан povремен 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 складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;

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

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

-обавезna 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

Илија Недић

Достављено:

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

-Божих Драгану и Биљани из Руме, улица
Николе Тесле број 67;

-документацији;

-архиви.



VI ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0 - GLAVNA SVESKA

Investitor :	Božić (Đorđe) Dragan i Božić (Milojko) Biljana ul. Nikole Tesle br. 67, Ruma
Objekat :	POSLOVNI OBJEKAT (P+1) SALON NAMEŠTAJA ul. Alekse Šantića, Ruma na k.p. 3745/21 i 3745/7 - 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
Odgovorno lice projektanta : Pečat i potpis :	Miloš Kralj 
Glavni projektant : Broj licence : Lični pečat i potpis :	Marija Milivojević <i>dipl. inž. arh.</i> 300 0090 15 
Broj tehničke dokumentacije : Mesto i datum :	IDR-S-12.18/24 RUMA, DECEMBAR 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.	<i>Specifikacija posebnih delova objekta (prema Prilogu 1B.)</i>
0.10.	<i>Uslovi pribavljeni van objedinjene procedure</i>
0.11.	<i>Kopije dobijenih saglasnosti</i>
0.12.	Grafički prilozi
	<i>Napomena: Izostavljeni nepotrebni podaci</i>

0.3. ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

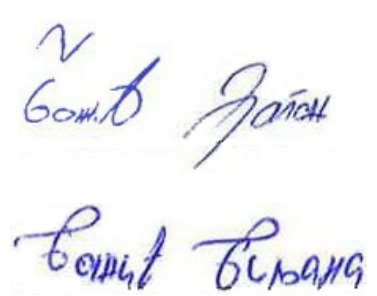
Na osnovu člana 128a Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS" br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US, 98/13 - US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - dr. zakon, 09/20, 52/21 i 62/23) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu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

GLAVNI PROJEKTANT

za izradu IDEJNOG REŠENJA (IDR) za izgradnju:
POSLOVNI OBJEKAT (P+1) SALON NAMEŠTAJA
u Rumi, na k.p. 3745/21 i 3745/7 - K.O. Ruma

određuje se:

Marija Milivojević dipl. inž. arh.
300 0090 15

Investitor :	Božić (Đorđe) Dragan i Božić (Milojko) Biljana ul. Nikole Tesle br. 67, Ruma
Odgovorno lice / Zastupnik :	-
Pečat i potpis :	
Broj tehničke dokumentacije : Mesto i datum :	IDR-S-12.18/24 RUMA, DECEMBAR 2024.

0.4. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA ZA IDEJNO REŠENJE

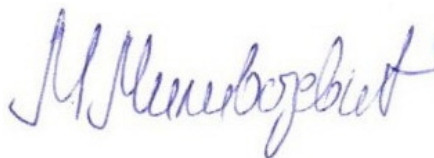
Glavni projektant Idejnog rešenja (IDR) za izgradnju:
POSLOVNI OBJEKAT (P+1) SALON NAMEŠTAJA
u Rumi, na k.p. 3745/21 i 3745/7 - K.O. Ruma

Marija Milivojević *dipl. inž. arh.*
300 0090 15

IZJAVLJUJEM

da su delovi Idejnog rešenja (IDR) međusobno usaglašeni, da podaci u glavnoj
svesci odgovaraju sadržini projekta i da su u skladu sa izdatim uslovima imalaca javnih
ovlašćenja

0.	GLAVNA SVESKA	IDR-S-12.18/24
1.	PROJEKAT ARHITEKTURE	IDR-S-12.18/24

Glavni projektant (IDR) :	Marija Milivojević <i>dipl. inž. arh.</i>
Broj licence :	300 0090 15
Lični pečat i potpis :	
Broj tehničke dokumentacije :	IDR-S-12.18/24
Mesto i datum :	RUMA, DECEMBAR 2024.





СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

Адреса: Рума, Алексе Шантића 100

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

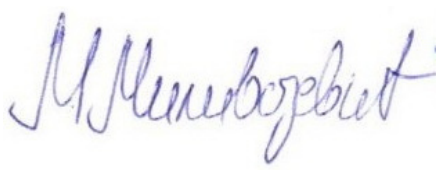
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com

EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

0.5. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0.	GLAVNA SVESKA	IDR-S-12.18/24
1.	PROJEKAT ARHITEKTURE	IDR-S-12.18/24

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 <i>dipl. inž. arh.</i> 300 0090 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 <i>dipl. inž. arh.</i> 300 0090 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	V	
	Klasifikacija pojedinih delova objekta	Učešće u ukupnoj površini objekta (%)	Klasifikaciona oznaka
		100% (562,60 m2)	123002 Trgovački centar, zgrade sa prodavnicama, robne kuće, izdvojene prodavnice, apoteke i butici, sajamske hale, prostor za aukciju i izložbe, zatvorene pijace, servisne stanice za motorna vozila itd. Peko 400 m2 ili P+1
	Naziv prostornog odnosno urbanističkog plana	Plan generalne regulacije naselja Ruma	
	Grad / Opština	Ruma / Opština Ruma	
	Broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i Katastarska Opština objekta / radova koji su predmet zahteva	k.p. 3745/21 i 3745/7 K.O. Ruma	
	Broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i Katastarska Opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu koji su predmet zahteva	k.p. 3745/21, 3745/7 i 3744/1 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. 3745/21, 3745/7 i 3744/1 K.O. Ruma
Broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i Katastarska Opština na kojima se nalaze postojeći vodovi koji su u koliziji sa predmetnim radovima	-
Broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i Katastarska Opština na koje se izmeštaju postojeći vodovi (<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. 3745/21, 3745/7 i 3744/1 K.O. Ruma



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

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU

ELEKTROENERGETSKA DISTRIBUTIVNA MREŽA		
	Ukupan kapacitet	17,25 kw Potrebna dva priključka
	Vrsta priključka	Trajni
	Karakter priključka	Tipski priključak - T1B
	Vrsta mernog uređaja	Trofazno brojilo
	Potreban energetska kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	Dve funkcionalne jedinice
	Potreban energetska kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	-
	Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	Postojeće trofazno brojilo broj 30073455, šifra mernog mesta 106000043762, koje se nalazi na postojećem POMM-2/H na SABP-600 na liniji ograde susedne parcele, potrebno je premestiti iz POMM-2/H i ugraditi u nov POMM-2/H na SABP-600 na liniji predmetne parcele
	Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	-
	Netipični potrošači	-
	Način grejanja	Objekat se greje na struju.



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

DRUGA INFRASTRUKTURA		
	Priključak na VODOVODNU MREŽU	Potreban priključak - 3/4' i Ø 100
	Priključak na KANALIZACIONU MREŽU	Potreban priključak - Ø 160
	Priključak na PUTNU MREŽU / JAVNU SAOBRAĆAJNICU	<u>Potreban dvosmerni kolski pristup širine 6m</u>
	Priključak na mrežu GASNIH INSTALACIJA	<u>Objektu NIJE potreban priključak.</u>

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

DIMENZIJE OBJEKTA			
	UKUPNA POVRŠINA PARCELE / PARCELA		m2
	k.p. 3745/21 - K.O. Ruma		637,00
	k.p. 3745/7 - K.O. Ruma		637,00
	k.p. 3745/21 i 3745/7 - K.O. Ruma	UKUPNO	1.274,00
UKUPNA BRGP NADZEMNO			
	POSLOVNI OBJEKAT / SALON NAMEŠTAJA	UKUPNO	562,60
UKUPNA BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA			
	POSLOVNI OBJEKAT / SALON NAMEŠTAJA	UKUPNO	562,60
UKUPNA NETO POVRŠINA			
	SALON NAMEŠTAJA		216,95
	SALON NAMEŠTAJA PLOČASTIH MATERIJALA		320,80
	POSLOVNI OBJEKAT / SALON NAMEŠTAJA	UKUPNO	537,75
POVRŠINA PRIZEMLJA / BRUTO			
	POSLOVNI OBJEKAT / SALON NAMEŠTAJA	UKUPNO	392,85
POVRŠINA ZEMLJIŠTA POD OBJEKTOM / ZAUZETOST			
	POSLOVNI OBJEKAT / SALON NAMEŠTAJA	UKUPNO	392,85

NIVELACIJA I VISINA OBJEKTA		
SPRATNOST / <i>nadzemnih i podzemnih etaža</i>		P+0 i P+1
	APSOLUTNA VIS. KOTA - mnv	RELATIVNA VIS. KOTA - m'
KOTA TERENA - u odnosu na kpp ($\pm 0,00$)	+ 105,65	- 0,20
KOTA PODA PRIZEMLJA (kpp)	+ 105,85	$\pm 0,00$

VENAC		- m'
- <i>mereno od kote terena</i>		
SALON NAMEŠTAJA	+ 108,85	3,20
<i>prema lokacijskim uslovima / maks.</i>	-	-
SALON NAMEŠTAJA PLOČASTIH MATERIJALA	+ 112,20	6,55
<i>prema lokacijskim uslovima / maks.</i>	-	-
ATIKA - VISINA OBJEKTA		
- <i>mereno od kote terena</i>		
SALON NAMEŠTAJA	+ 110,50	4,85
<i>prema lokacijskim uslovima / maks.</i>	-	-
SALON NAMEŠTAJA PLOČASTIH MATERIJALA	+ 113,85	8,20
<i>prema lokacijskim uslovima / maks.</i>	-	-
SVETLA (ČISTA) VISINA		
PRIZEMLJE		3,00
SPRAT		3,00
SPRATNA VISINA		
PRIZEMLJE		3,35
SPRAT		-

POSEBNI DELOVI OBJEKTA		
	BROJ STANOVA	-
	BROJ POSLOVNIH PROSTORA	2
	BROJ GARAŽA / GARAŽNIH MESTA	-
	BROJ PARKING MESTA	11 + 2 (za invalide)

MATERIJALIZACIJA OBJEKTA		
	MATERIJALIZACIJA FASADE	<i>alu-termopanel 10cm</i>
	ORIJENTACIJA SLEMENA	ISTOK-ZAPAD
	NAGIB KROVA	14°
	MATERIJALIZACIJA KROVA	<i>alu-termopanel 10cm</i>

URBANISTIČKI PARAMETRI			
	na k.p. 3745/21 i 3745/7 - K.O. Ruma (m2)		1.274,00
	INDEKS ZAUZETOSTI (%)		
	OBJEKAT	dato lokacijskim uslovima:	-
		ostvareno:	30,85
	SAOBRAĆAJNE I MANIP. POVRŠINE	dato lokacijskim uslovima:	-
		ostvareno:	32,15
	U K U P N O	dato lokacijskim uslovima:	-
		ostvareno:	63,00
	INDEKS IZGRAĐENOSTI	dato lokacijskim uslovima:	-
		ostvareno:	0,44
	PROCENAT ZELENIH POVRŠINA (%)	dato lokacijskim uslovima:	-
		ostvareno:	37,00

NAČIN GREJANJA OBJEKTA		
	GAS	

DRUGE KARAKTERISTIKE OBJEKTA		
	-	
PREDRAČUNSKA VREDNOST OBJEKTA (RSD)		26.500.000,00

0.8. SAŽET TEHNIČKI OPIS

POSLOVNI OBJEKAT (P+1) SALON NAMEŠTAJA

PODLOGE ZA IZRADU POROJEKTNE DOKUMENTACIJE

- Prepis lista nepokretnosti br. 12913
- Kopija plana za k.p. 3745/21 i 3745/7 K.O. Ruma
- Geodetski snimak k.p. 3745/21 i 3745/7 K.O. Ruma
- Plan generalne regulacije naselja Ruma
- Projektni zadatak

LOKACIJA

Objekat koji je predmet ovog *Idejnog projekta*
POSLOVNI OBJEKAT (P+1) SALON NAMEŠTAJA
nalaze se u/na :

mesto	:	Ruma	
adresa	:	ul. Alekse Šantića	
k.p.	:	3745/21 i 3745/7	
K.O.	:	Ruma	
Ukupna površina navedene/navedenih k.p. iznosi :			1.274 m²

Parcela ima direktan pristup javnoj površini, odnosno izlazi na ulicu Alekse Šantića. Na parceli se ne nalaze drugi objekti.

Objekti su u II klimatskoj zoni, a u VII zoni seizmičnosti po skali MSC. Nisu u blizini reke i nema opasnosti od poplava.

Geomehanički elaborat ne postoji.

Napomena:

Do ishodovanja Upotrebne dozvole potrebno je izvršiti spajanje parcela.

OSNOVNI PODACI, KONCEPCIJA I FUNKCIONALNO REŠENJE

DEO POSLOVNOG OBJEKTA (P+0)

SALON NAMEŠTAJA

Spratnost objekta	:	P+0
Maksimalna visina objekta	:	4,85
Ukupna NETO površina (m2)	:	216,95

DEO POSLOVNOG OBJEKTA (P+1)

SALON NAMEŠTAJA PLOČASTIH MATERIJALA

Spratnost objekta	:	P+1
Maksimalna visina objekta	:	8,20
Ukupna NETO površina (m2)	:	320,80

POSLOVNI OBJEKAT (P+1)

SALON NAMEŠTAJA

UKUPNO

Kategorija objekta	:	V
Klasifikacioni broj	:	123 002
Spratnost objekta	:	P+0 i P+1
Maksimalna visina objekta	:	8,20
Maksimalne dimenzije objekta	:	42,70 x 9,20
Ukupna NETO površina (m2)	:	537,75
Ukupna BRUTO površina (m2)	:	562,60
POVRŠINA POD OBJEKTOM (m2)	:	392,85

Planirani POSLOVNI OBJEKAT (P+1) SALON NAMEŠTAJA čine dva osnovna prostora - Salon nameštaja BR. 1 (P+0) i Salon nameštaja pločastih materijala BR. 2 (P+1). Saloni imaju po jedan toalet, a u salonu BR. 2 su i stepenice za sprat. Svaki salon ima svoj zaseban ulaz sa parcele. Oba salona zajedno čine jedan jedinstveni POSLOVNI OBJEKAT (P+1) SALON NAMEŠTAJA.

Relativna kota terena je na -0,20 m, što odgovara apsolutnoj visinskoj koti od +105,65 mnv. Relativna kota poda prizemlja je ±0,00 (105,85mnv). Visina objekta (mereno od terena do vrha atike) je 8,20 m (na apsolutnoj koti +113,85 mnv).

Objekat je orijentisan istok-zapad, prema ulici Alekse Šantića. Ulazi u objekat su sa južne strane, odnosno sa vlastite parcele.

DIMENZIJE OBJEKTA I UDALJENJA

POSLOVNI OBJEKAT (P+1)	(m2)
SALON NAMEŠTAJA	
UKUPNO NETO	537,75
UKUPNO BRUTO	562,60
POVRŠINA POD OBJEKTOM	392,85
	(m)
Maksimalne dimenzije objekta u osnovi	42,70 x 9,20
Udaljenost objekta od :	(m)
- prednje regulacione linije / istok k.p. 3744 - ul. Alekse Šantića	6,10
- parcele daljeg suseda / jug k.p. 3745/8	15,70
- parcele bližeg suseda / sever k.p. 3745/5	0,50
- zadnjeg dela parcele / zapad k.p. 3745/20	1,20

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA

Konstruktivni sistem objekta je skeletni sistem od čeličnih profila / cevi i rešetkastih čeličnih krovnih elemenata.

ГРАЂЕВИНСКИ РАДОВИ

Temelj i temeljna ploča

Objekat je temeljen na armirano-betonskim stopama koje su međusobno povezane AB gredama. Temeljna ploča je od nabijenog betona armirana mrežastom armaturom. Preko soklenih zidova i podne ploče radi se hidroizolacija od „kondor“ traka. Preko podne hidroizolacije postavlja se toplotna izolacija od tvrdopresovanog stiropora d =30-50mm i PVC folija. Preko folije se radi proarmirani cementni estrih d=40mm, koji služi kao podloga za podove. Armiranje cementnog estriha se vrši žičanim pletivom.

MONTAŽERSKI RADOVİ

Stubovi i krovna konstrukcija

Na AB ploču postavljaju se čelični stubovi koji se povezuju čeličnim horizontalnim gredama - venčanicama. Na njih se postavlja rešetkasta čelična krovna konstrukcija i krovni nosači.

Svi čelični elementi se izrađuju u dimenzijama prema projektnoj dokumentaciji i montiraju se na licu mesta.

Međuspratna konstrukcija

Međuspratna konstrukcija je čelična rešetkasta konstrukcija izvedena od čeličnih profila i cevi, dimenzija prema projektnoj dokumentaciji.

Zidovi

Na čelične stubove, sa spoljne strane, montiraju se zidovi koji su alu-termopanem d=10 cm u boji po izboru investitora.

Krovni pokrivač

Na čeličnu rešetkastu krovnu konstrukciju postavlja se krovni pokrivač je krovni alu-termopanel d=10 cm sa nagibom od 14 °.

ZANATSKI RADOVİ

Podovi

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

Stolarija

Spoljna stolarija se izvodi od PVC višekomornih profila, dimenzija prema grafičkoj dokumentaciji. Unutrašnja vrata su od drveta i medijapana.



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

INSTALATERSKI RADOVI

Vodovod i kanalizacija

Instalacije vodovodnog razvoda se od hidrotehničkih plastičnih cevi na 1m od objekta sa izgradnjom vodomernog okna (šahta). Ispred svakog sanitarnog uređaja na razvodu hladne vode predviđen je propusni ventil kako bi se mogla izvršiti zamena potrošača u slučaju kvara.

Priprema tople vode u sanitarnim prostorijama se vrši individualnim bojlerom sa plastificiranim kazanom zapremine 50 litara.

Sanitarni elementi su bele boje I klase, sa odgovarajućim jednoručnim baterijama i ventilima domaćih proizvođača. Kanalizacione instalacije se izводе od tvrdih PVC cevi na 1 m od objekta. Cevi se spajaju na naglavak sa gumenim zaptivnim prstenom, a ugrađuju se po prečniku, nagibu, položaju prema projektu. Odvođenje gasova iz mreže se obezbeđuje putem ventilacione PVC cevi.

Bliže uslove za priključenje objekta na gradsku vodovodnu i kanizacionu mrežu daće nadležno JP Vodovod Ruma iz Rume.

Elektroinstalacije

NAPAJENJE ELEKTRIČNOM ENERGIJOM vrši se kablovski, sa distributivne niskonaponske mreže, preko kablovskog priključnog ormana 3×100 A, sa ugrađenim niskonaponskim visokoučinskim osiguračima NV 100/50A, i glavnog razvodnog ormana (GRO).

Bliže uslove za priključenje objekta na niskonaponsku EE mrežu, isporuku i ugradnju napojnog kabla, priključnog ormana, glavnog razvodnog ormana (GRO) uradiće isporučilac električne energije - nadležna elektrodistributivna organizacija.

NAMENA OBJEKTA

Objekat će se koristiti za trgovinu kao

POSLOVNI OBJEKAT (P+1) SALON ANMEŠTAJA.



СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

Адреса: Рума, Алексе Шантића 100

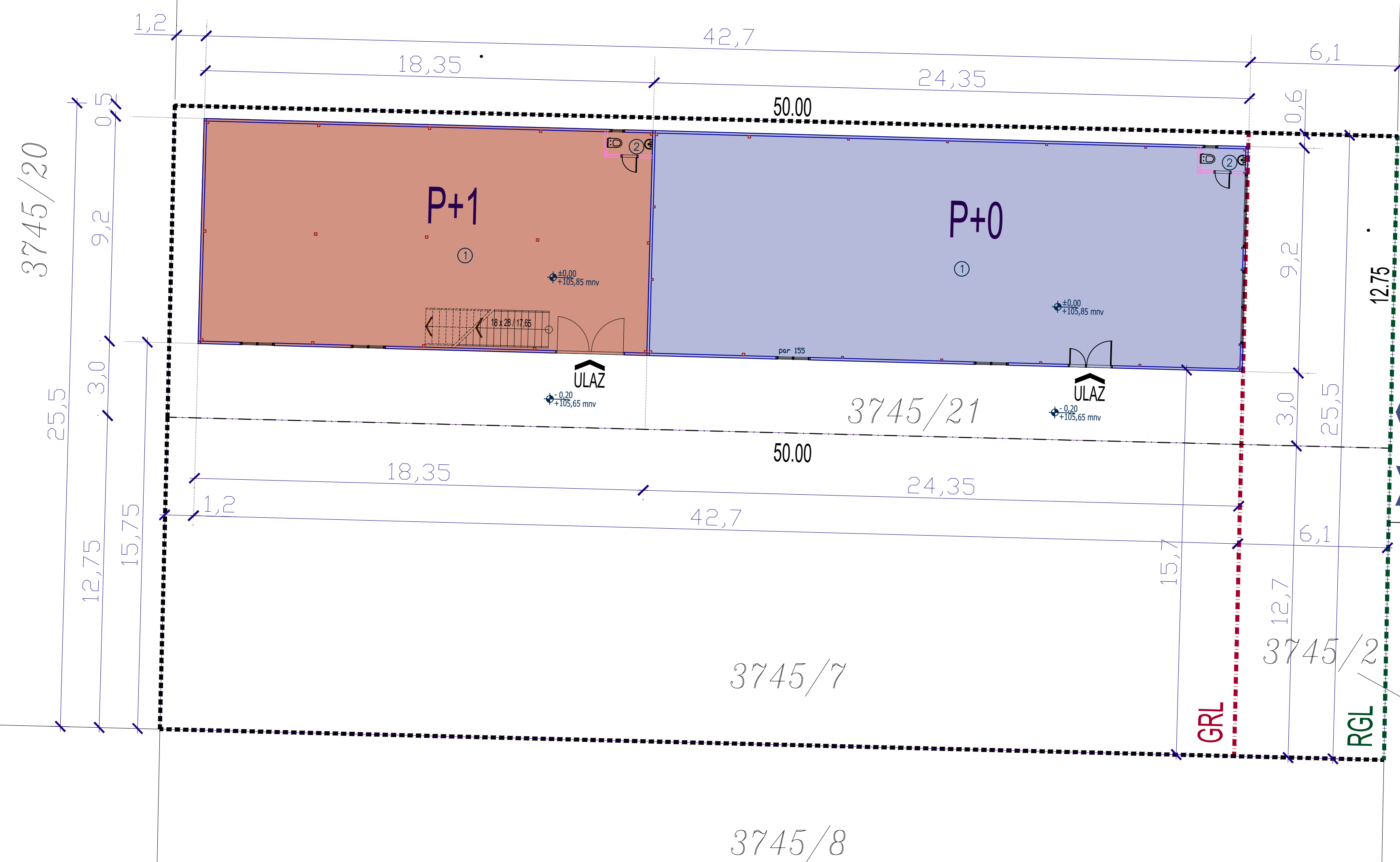
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111

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

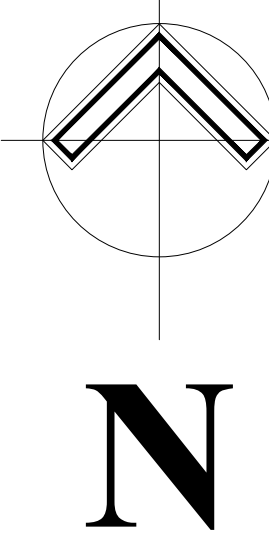
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

0.12. GRAFIČKI PRILOZI





Улица Алексе Шантића



LEGENDA:

GRANICA PARCELE

GRL - GRAĐEVINSKA LINIJA

RGL - REGULACIONA LINIJA

SAOBRAĆAJNE I MANIPUL. POV.

 PARKING

 ZELENILO

 MESTO ZA KONTEJNER

 SALON NAMEŠTAJA 1 (P+0)

■ SALON NAMEŠTAJA 2 (P+1)

 ULAZ / IZLAZ NA PARCELU

 ULAZ U OBJEKTAT

POSLOVNI OBJEKAT (P+1)
SALON NAMEŠTAJA
UKUPNO

UKUPNO (N E T O):	537,75	m2
UKUPNO (B R U T O):	562,60	m2
POVRŠINA POD OBJEKTOM:	392,85	m2

Sadržaj crteža:

SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA

DEO POSLOVNOG OBJEKTA
SALON NAMEŠTAJA (P+0)
UKUPNO

UKUPNO (NETO):	216,95	m2
----------------	--------	----

DEO POSLOVNOG OBJEKTA
SALON NAMEŠTAJA (P+1)
PLOČASTIH MATERIJALA
UKUPNO

UKUPNO (NETO):	320,80	m2
----------------	--------	----

Projektant:

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 projektu:

1 - ARHITEKTURA

Investitor:

BOŽIĆ (ĐORĐE) DRAGAN i
BOŽIĆ (MILOJKO) BILJANA
Ruma, ul. Nikole Tesle br. 67

Objekat:

POSLOVNI OBJEKAT / SALON NAMEŠTAJA (P+1)
Ruma, ul. Alekse Šantića
na k.p. 3745/21 i 3745/7 - K.O. RUMA

Broj projekta:	
----------------	--

IDR-S-12.18/24

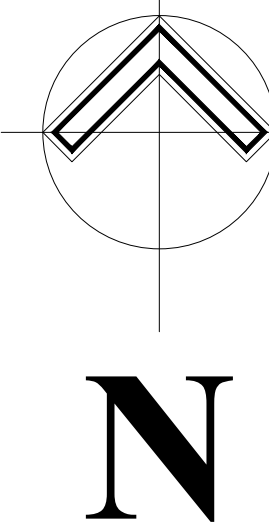
Datum:

DECEMBER 2024

Razmera:

R = 1:250

Broj crteža:	
--------------	--



LEGENDA:

GRANICA PARCELE

GRL - GRAĐEVINSKA LINIJA

RGL - REGULACIONA LINIJA

SAOBRAĆAJNE I MANIPUL. POV.

PARKING

ZELENILO

MESTO ZA KONTEJNER

SALON NAMEŠTAJA 1 (P+0)

SALON NAMEŠTAJA 2 (P+1)

ULAZ / IZLAZ NA PARCELU

ULAZ U OBJEKT

Улица Алексе Шантића

SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA SAOBRAĆAJNIM REŠENJEM

Projektant:
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:

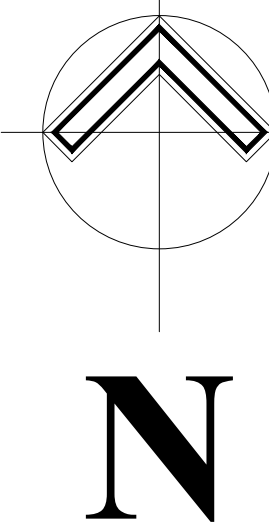
Projekat:
IDEJNO REŠENJE (IDR)

Faza projekta:
1 - ARHITEKTURA

Investitor:
BOŽIĆ (ĐORĐE) DRAGAN i
BOŽIĆ (MILOJKO) BILJANA
Ruma, ul. Nikole Tesle br. 67

Objekat:
POSLOVNI OBJEKT / SALON NAMEŠTAJA (P+1)
Ruma, ul. Alekse Šantića
na k.p. 3745/21 i 3745/7 - K.O. RUMA

Broj projekta:	Datum:	Razmera:	Broj crteža:
IDR-S-12.18/24	DECEMBAR 2024	R = 1:250	0-2



LEGENDA:

- GRANICA PARCELE
- GRL - GRAĐEVINSKA LINIJA
- RGL - REGULACIONA LINIJA
- SAOBRAĆAJNE I MANIPUL. POV.
- PARKING
- ZELENILO
- MESTO ZA KONTEJNER
- SALON NAMEŠTAJA 1 (P+0)
- SALON NAMEŠTAJA 2 (P+1)
- ULAZ / IZLAZ NA PARCELU
- ULAZ ULAZ U OBJEKT
- STRUJA
- VODA
- KANALIZACIJA

Улица Алексе Шантића

SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA SINHRON PLANOM INSTALACIJA

Projektant:
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:

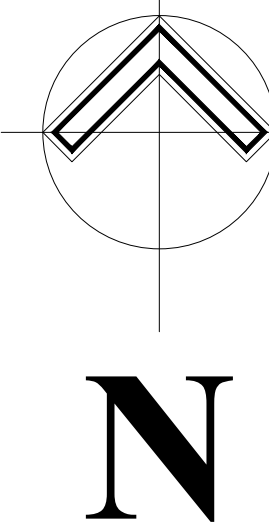
Projekat:
IDEJNO REŠENJE (IDR)

Faza projekta:
1 - ARHITEKTURA

Investitor:
BOŽIĆ (ĐORĐE) DRAGAN i
BOŽIĆ (MILOJKO) BILJANA
Ruma, ul. Nikole Tesle br. 67

Objekat:
POSLOVNI OBJEKT / SALON NAMEŠTAJA (P+1)
Ruma, ul. Alekse Šantića
na k.p. 3745/21 i 3745/7 - K.O. RUMA

Broj projekta:	Datum:	Razmera:	Broj crteža:
IDR-S-12.18/24	DECEMBAR 2024	R = 1:250	0-3



LEGENDA:

GRANICA PARCELE

GRL - GRAĐEVINSKA LINIJA

RGL - REGULACIONA LINIJA

SAOBRAĆAJNE I MANIPUL. POV.

PARKING

ZELENILO

MESTO ZA KONTEJNER

SALON NAMEŠTAJA 1 (P+0)

SALON NAMEŠTAJA 2 (P+1)

ULAZ / IZLAZ NA PARCELU

ULAZ U OBJEKT

Улица Алексе Шантића

SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVNIH RAVNI

Projektant:
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:

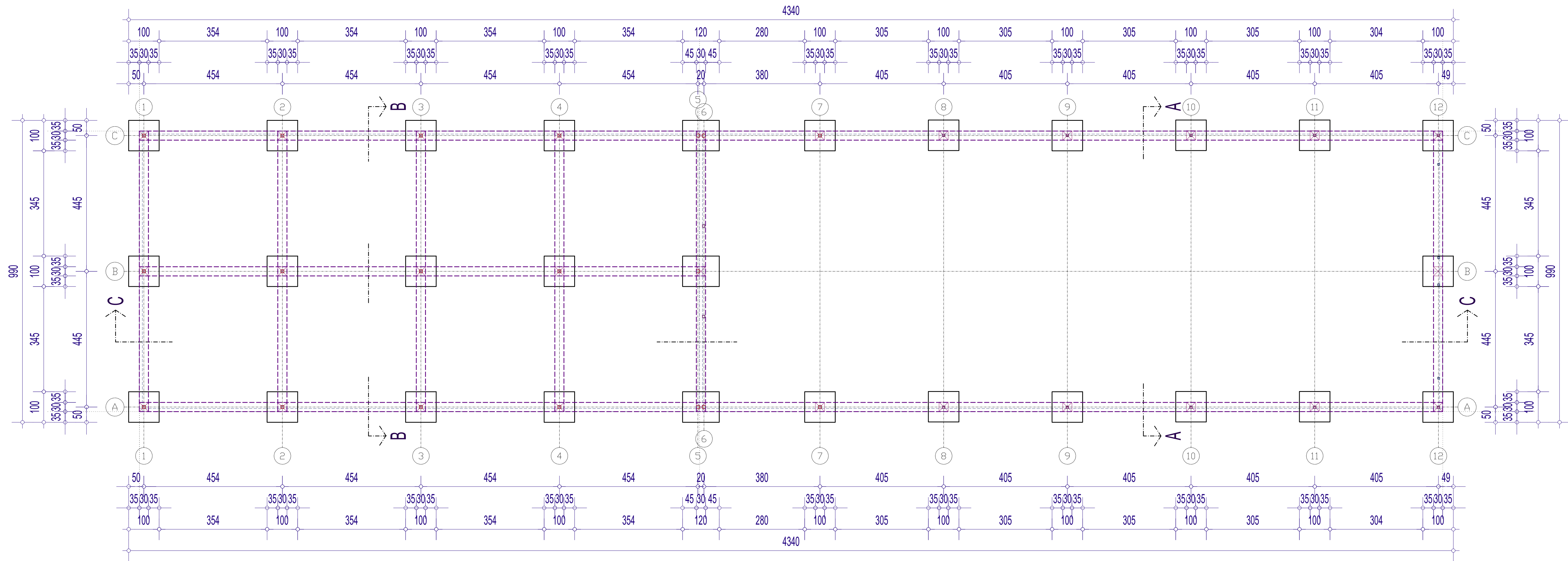
Projekat:
IDEJNO REŠENJE (IDR)

Faza projekta:
1 - ARHITEKTURA

Investitor:
BOŽIĆ (ĐORĐE) DRAGAN i
BOŽIĆ (MILOJKO) BILJANA
Ruma, ul. Nikole Tesle br. 67

Objekat:
POSLOVNI OBJEKT / SALON NAMEŠTAJA (P+1)
Ruma, ul. Alekse Šantića
na k.p. 3745/21 i 3745/7 - K.O. RUMA

Broj projekta:	Datum:	Razmera:	Broj crteža:
IDR-S-12.18/24	DECEMBAR 2024	R = 1:250	0 - 4



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

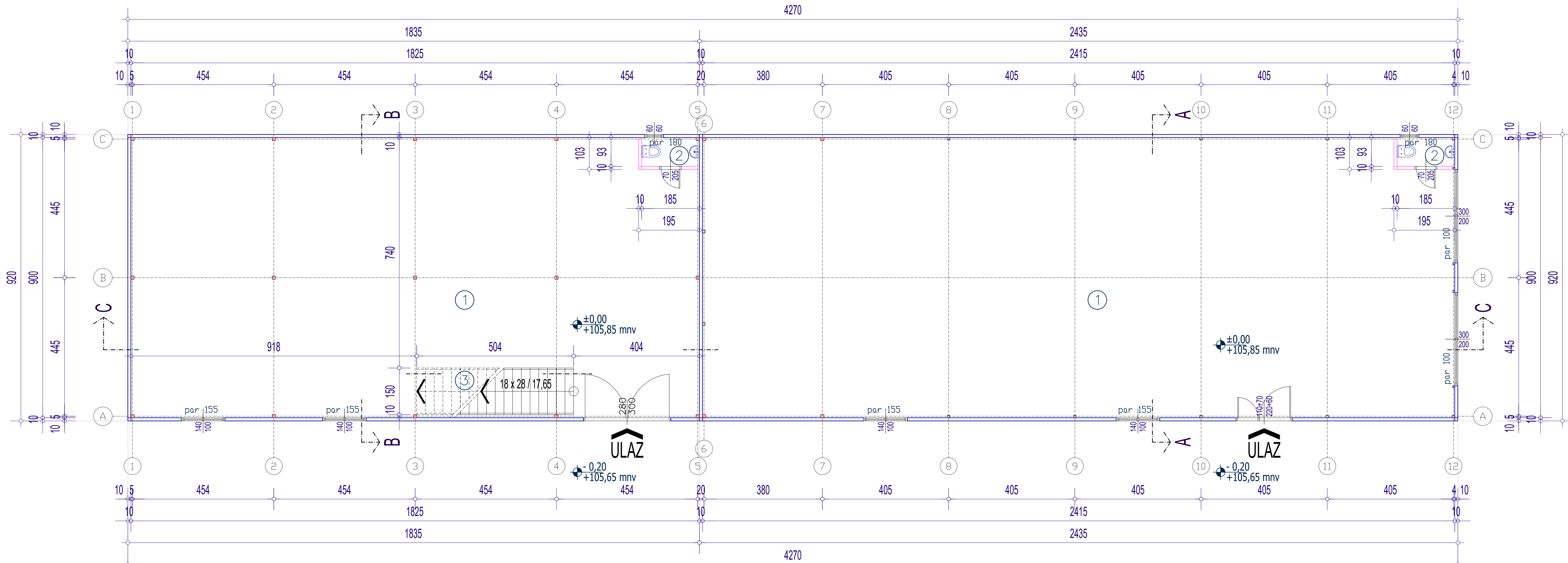


Odgovorni projektant:
Marija Milivojević dipl.inž.arh.
300 0090 15
Projektant-saradnik:

Projekat:
IDEJNO REŠENJE (IDR)

Faza projekta:
1 - ARHITEKTURA

Sadržaj crteža:
OSNOVA TEMELJA
Investitor:
BOŽIĆ (ĐORDE) DRAGAN i
BOŽIĆ (MILOJKO) BILJANA
Ruma, ul. Nikole Tesle br. 67
Objekat:
POSLOVNI OBJEKAT / SALON NAMEŠTAJA (P+1)
Ruma, ul. Alekse Šantića
na k.p. 3745/21 i 3745/7 - K.O. RUMA
Broj projekta: IDR-S-12.18/24
Datum: DECEMBAR 2024
Razmera: R = 1:100
Broj crteža: 1



POSLOVNI OBJEKAT (P+1)
SALON NAMEŠTAJA
PRIZEMLJE / UKUPNO

UKUPNO (NETO):	380,80	m2
----------------	--------	----

SALON NAMEŠTAJA 2 (P+1)
SALON PLOČASTIH MATERIJALA
PRIZEMLJE

R.BR.	N A M E N A	P (m2)	O (m')	VRSTA PODA
1.	SALON NAMEŠTAJA 2	154,10	58,90	KER. PL.
2.	WC 2	1,70	5,55	KER. PL.
3.	STEPENIŠTE	8,05	13,28	KER. PL.
UKUPNO (NETO):		163,85	m2	

SALON NAMEŠTAJA 1 (P+0)
PRIZEMLJE

R.BR.	N A M E N A	P (m2)	O (m')	VRSTA PODA
1.	SALON NAMEŠTAJA 1	215,25	68,30	KER. PL.
2.	WC 1	1,70	5,55	KER. PL.
UKUPNO (NETO):		216,95	m2	
UKUPNO (BRUTO):		224,00	m2	
POVRŠINA POD OBJEKTOM:		224,00	m2	

Projektant:

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:

BOŽIĆ (ĐORĐE) DRAGAN i
BOŽIĆ (MILOJKO) BILJANA
Ruma, ul. Nikole Tesle br. 67

Objekat:

POSLOVNI OBJEKAT / SALON NAMEŠTAJA (P+1)
Ruma, ul. Alekse Šantića
na k.p. 3745/21 i 3745/7 - K.O. RUMA

Broj projekta:

IDR-S-12.18/24

Datum:

DECEMBAR 2024

Razmera:

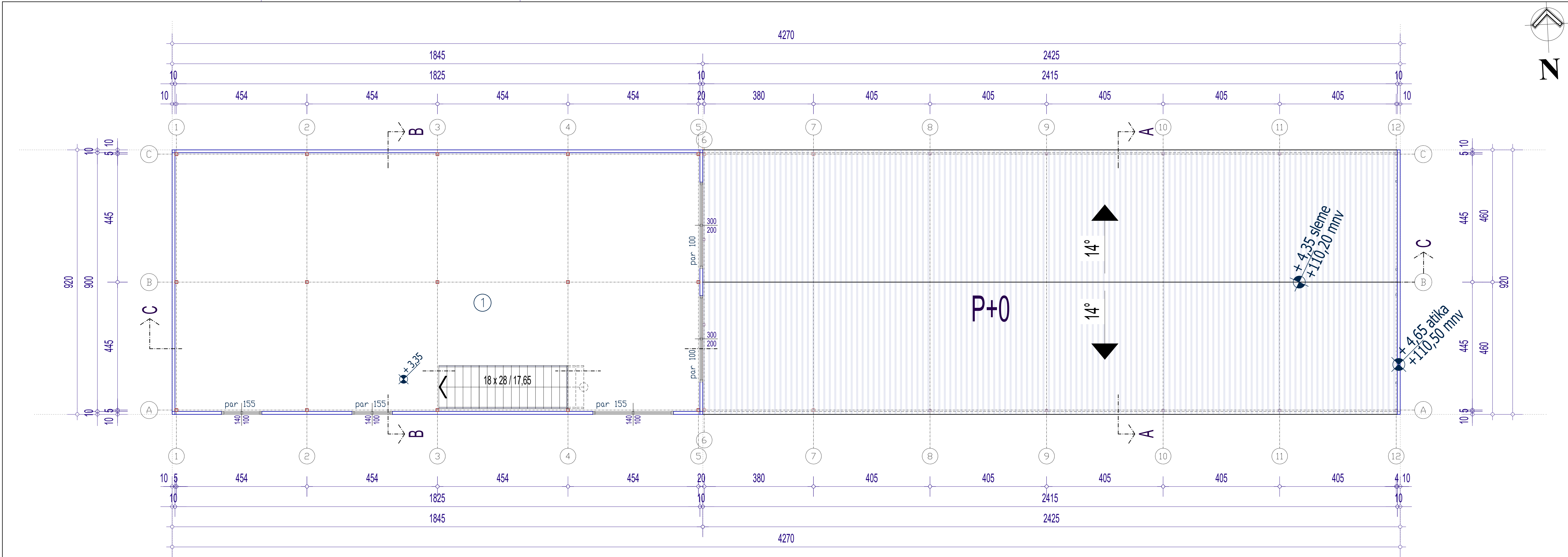
R = 1:100

Broj crteža:

2

Sadržaj crteža:

OSNOVA PRIZEMLJA



SALON NAMEŠTAJA 2 (P+1)
SALON PLOČASTIH MATERIJALA
SPRAT

R.BR.	N A M E N A	P (m2)	O (m')	VRSTA PODA
1.	SALON NAMEŠTAJA 2	156,95	58,90	KER. PL.
UKUPNO (NETO):		156,95	m2	

Projektant:
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

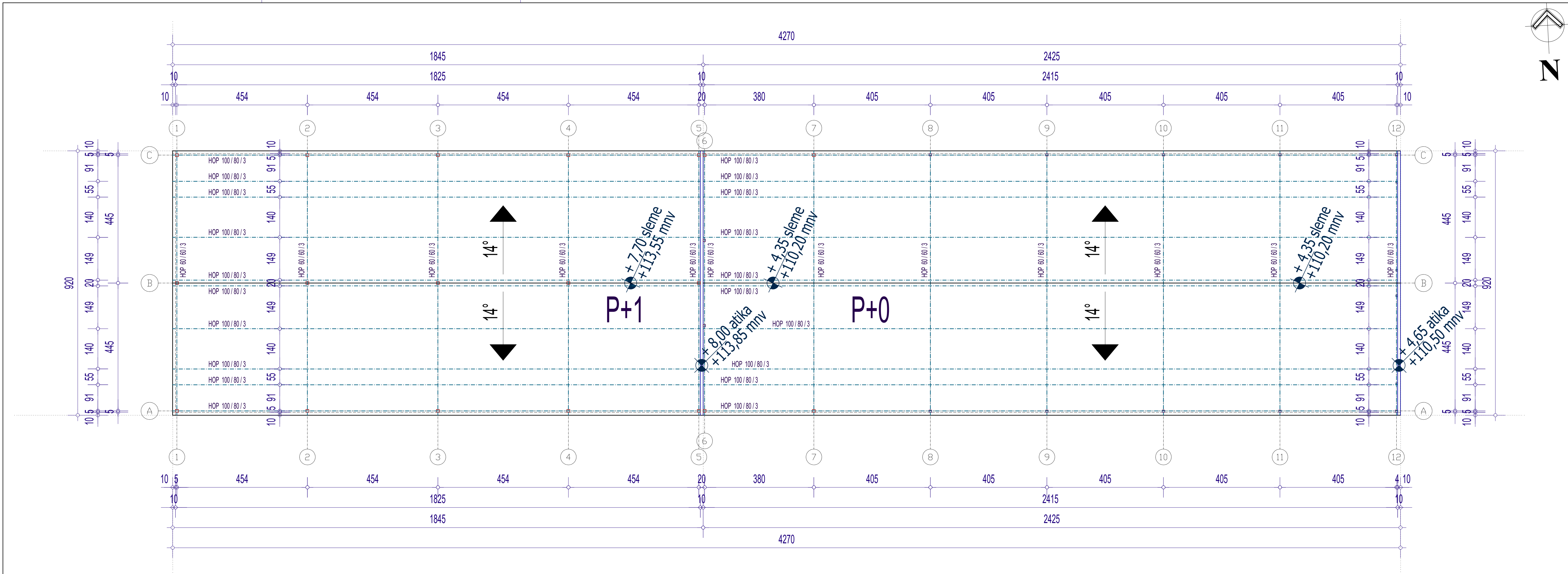
Investitor:
BOŽIĆ (ĐORĐE) DRAGAN i
BOŽIĆ (MILOJKO) BILJANA
Ruma, ul. Nikole Tesle br. 67

Objekat:
POSLOVNI OBJEKAT / SALON NAMEŠTAJA (P+1)
Ruma, ul. Alekse Šantića
na k.p. 3745/21 i 3745/7 - K.O. RUMA

Broj projekta: IDR-S-12.18/24	Datum: DECEMBAR 2024	Razmera: R = 1:100	Broj crteža: 3
----------------------------------	-------------------------	-----------------------	-------------------

Sadržaj crteža:

OSNOVA SPRATA



Projektant:

SMB PRO-ING DOO RUMA

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

СМБ
ПРО - ИНГ

Odgovorni projektant:

Marija Milivojević dipl.inž.arh.
300 0090 15

Projektant-saradnik:

Projekat:

IDEJNO REŠENJE (IDR)

Faza projekta:

1 - ARHITEKTURA

Sadržaj crteža:

OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE

Investitor:

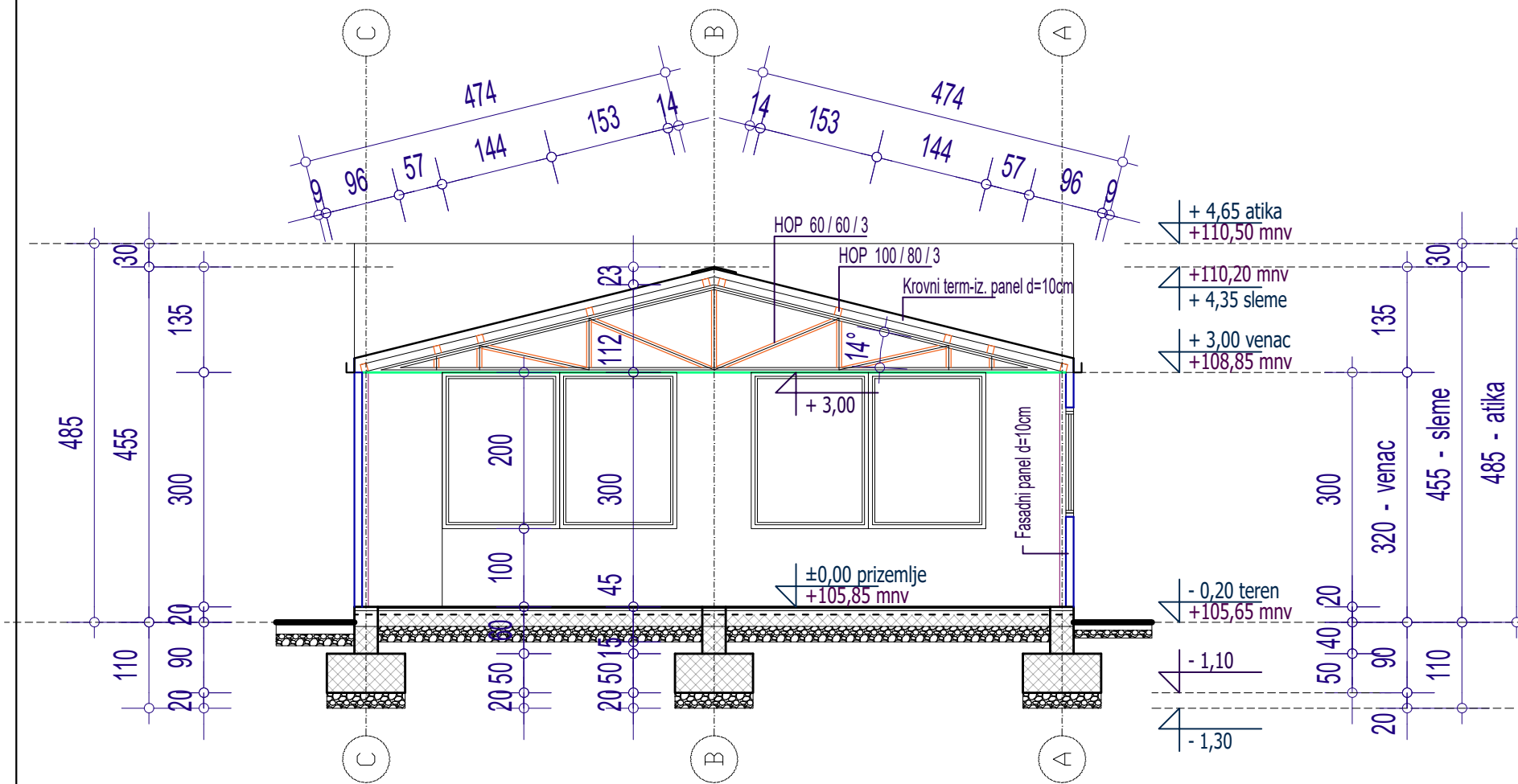
BOŽIĆ (ĐORĐE) DRAGAN i
BOŽIĆ (MILOJKO) BILJANA
Ruma, ul. Nikole Tesle br. 67

Objekat:

POSLOVNI OBJEKAT / SALON NAMEŠTAJA (P+1)
Ruma, ul. Alekse Šantića
na k.p. 3745/21 i 3745/7 - K.O. RUMA

Broj projekta:	Datum:	Razmera:	Broj crteža:
IDR-S-12.18/24	DECEMBAR 2024	R = 1:100	4

PRESEK A-A (P+0)



Sadržaj crteža:

PRESEK A-A

Projektant:
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:
BOŽIĆ (ĐORĐE) DRAGAN i
BOŽIĆ (MILOJKO) BILJANA
Ruma, ul. Nikole Tesle br. 67

Objekat:
POSLOVNI OBJEKAT / SALON NAMEŠTAJA (P+1)
Ruma, ul. Alekse Šantića
na k.p. 3745/21 i 3745/7 - K.O. RUMA

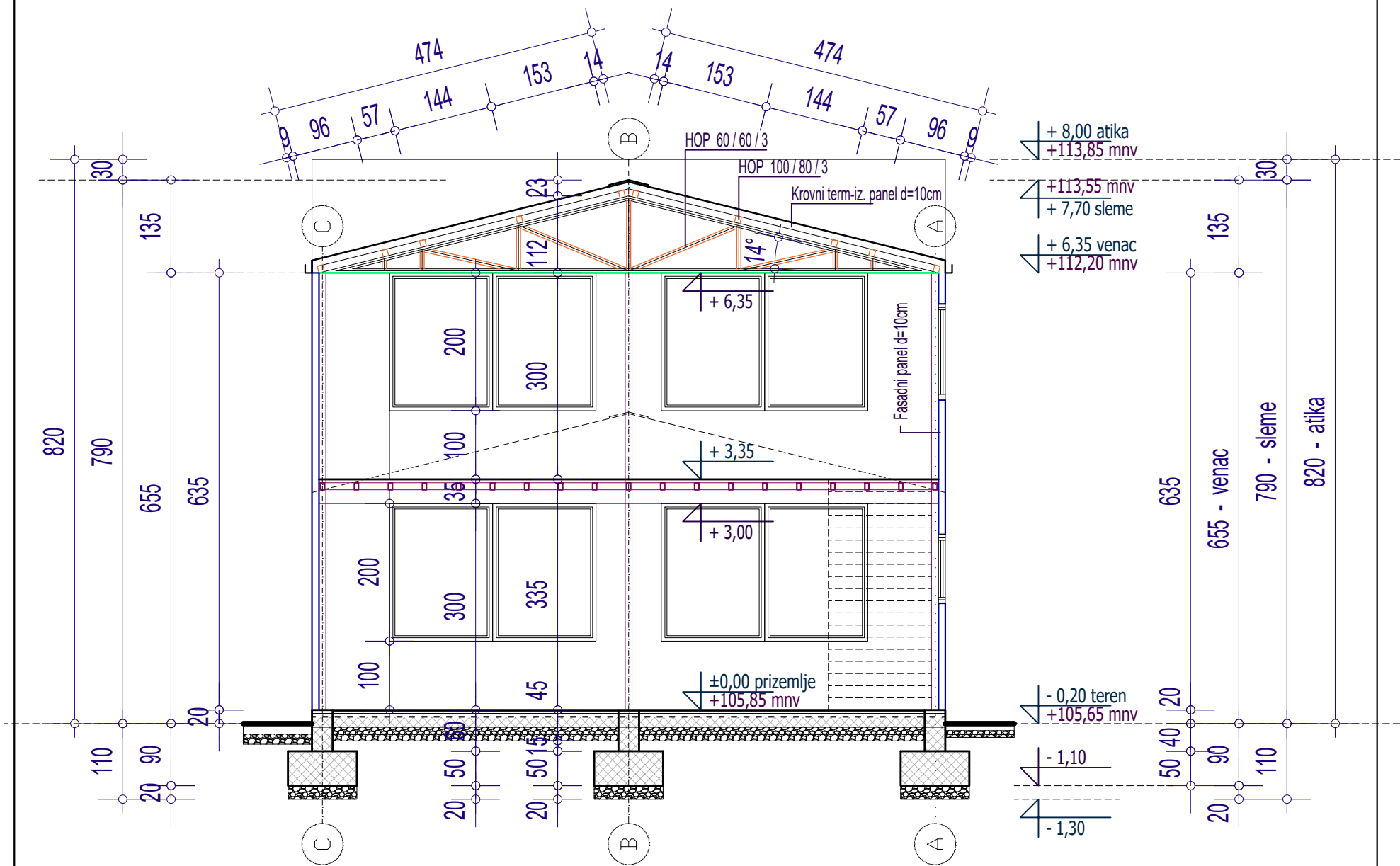
Broj projekta:
IDR-S-12.18/24

Datum:
DECEMBAR 2024

Razmera:
R = 1:100

Broj crteža:
6

PRESEK B-B (P+1)



Sadržaj crteža:

PRESEK B-B

Projektant:

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:

BOŽIĆ (ĐORĐE) DRAGAN i

BOŽIĆ (MILOJKO) BILJANA

Ruma, ul. Nikole Tesle br. 67

Objekat:

POSLOVNI OBJEKAT / SALON NAMEŠTAJA (P+1)

Ruma, ul. Alekse Šantića

na k.p. 3745/21 i 3745/7 - K.O. RUMA

Broj projekta:

IDR-S-12.18/24

Datum:

DECEMBAR 2024

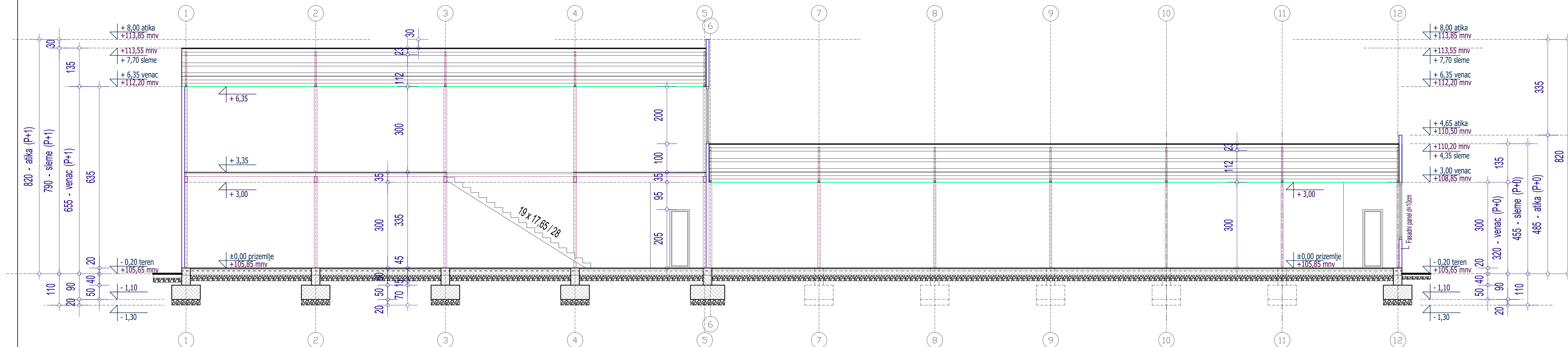
Razmera:

R = 1:100

Broj crteža:

7

PRESEK C-C (P+0 i P+1)



Sadržaj crteža:
PRESEK C-C

Projektant:
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:
BOŽIĆ (ĐORĐE) DRAGAN i
BOŽIĆ (MILOJKO) BILJANA
Ruma, ul. Nikole Tesle br. 67

Objekat:
POSLOVNI OBJEKAT / SALON NAMEŠTAJA (P+1)
Ruma, ul. Alekse Šantića
na k.p.3745/21 i 3745/7 - K.O.RUMA

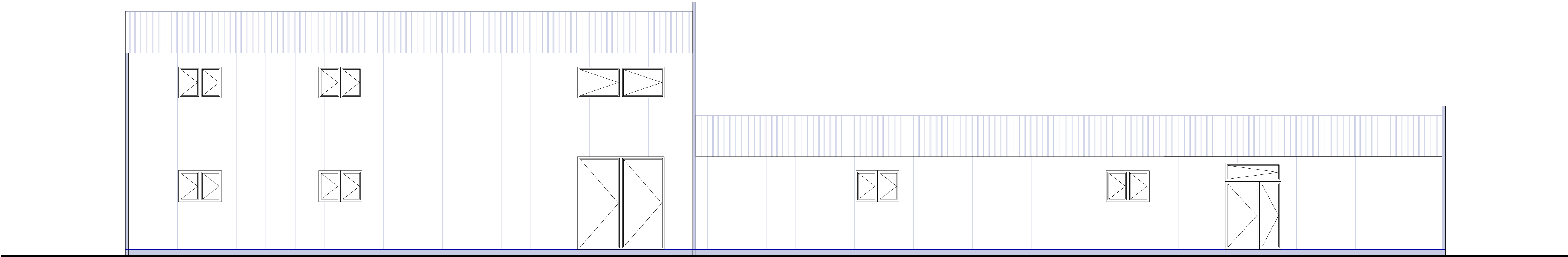
Broj projekta:
IDR-S-12.18/24

Datum:
DECEMBAR 2024

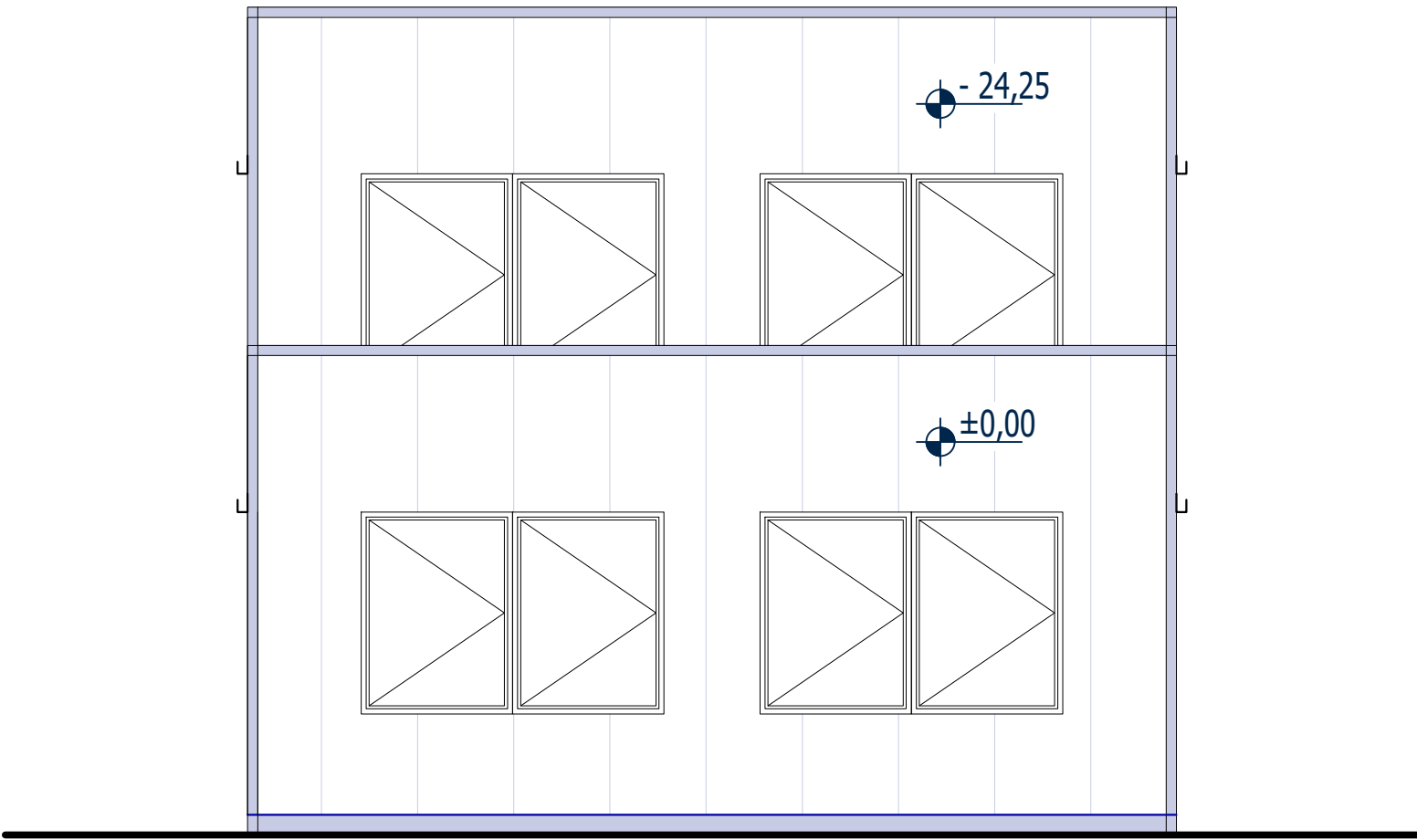
Razmera:
R = 1:100

Broj crteža:
8

JUŽNI IZGLED (DVORIŠNI)



ISTOČNI IZGLED (ULIČNI)



Projektant:
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:
BOŽIĆ (ĐORĐE) DRAGAN i
BOŽIĆ (MILOJKO) BILJANA
Ruma, ul. Nikole Tesle br. 67

Objekat:
POSLOVNI OBJEKAT / SALON NAMEŠTAJA (P+1)
Ruma, ul. Alekse Šantića
na k.p. 3745/21 i 3745/7 - K.O. RUMA

Broj projekta:
IDR-S-12.18/24

Datum:
DECEMBAR 2024

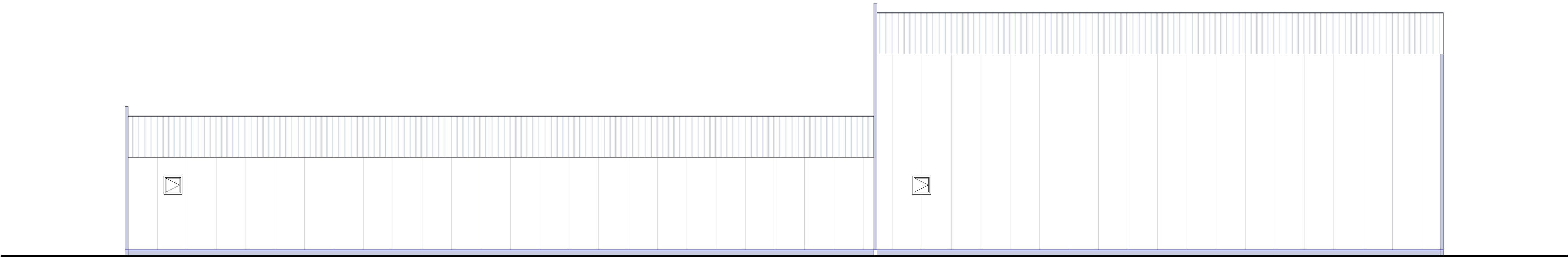
Razmera:
R = 1:100

Broj crteža:
9

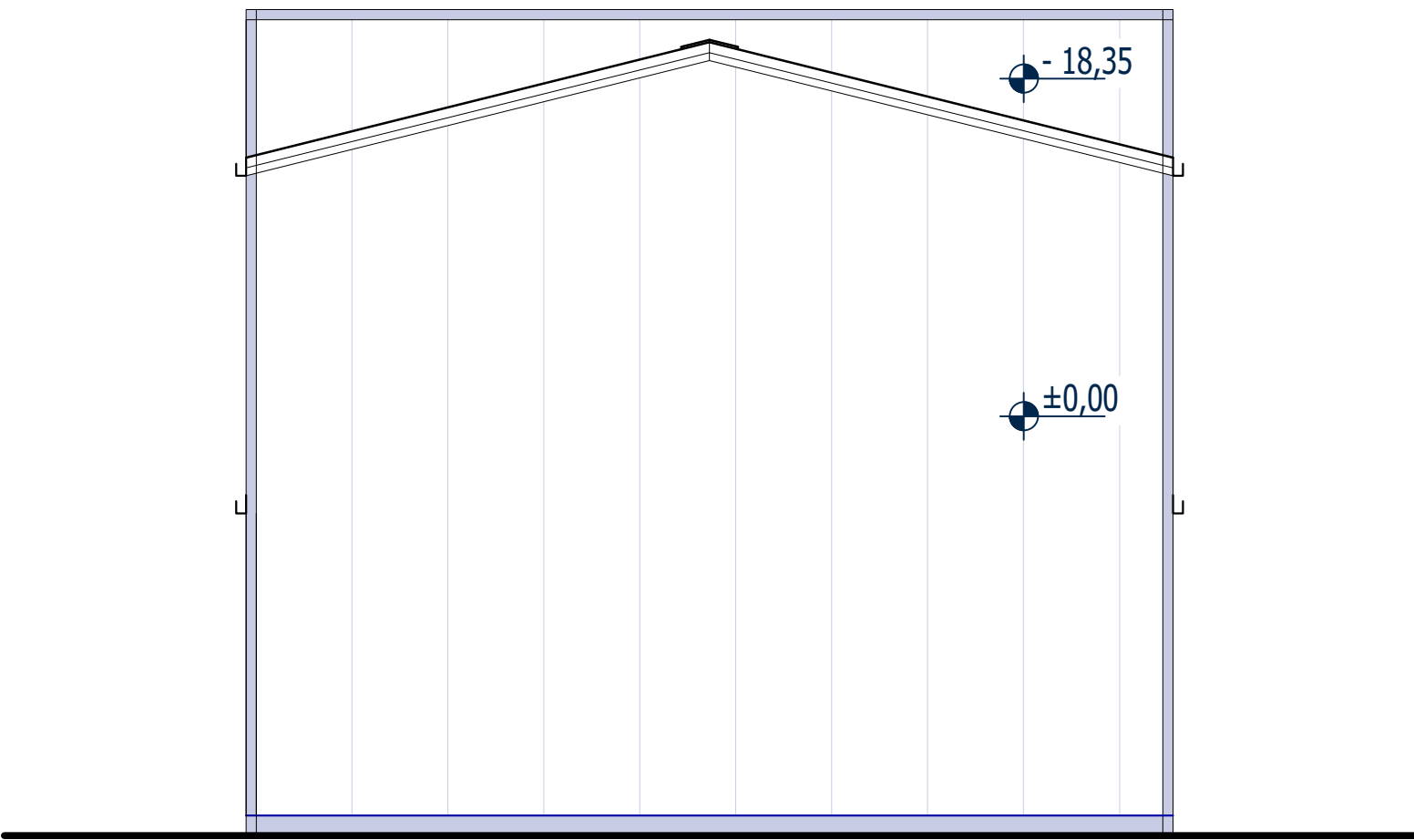
Sadržaj crteža:

ISTOČNI I JUŽNI IZGLED

SEVERNI IZGLED



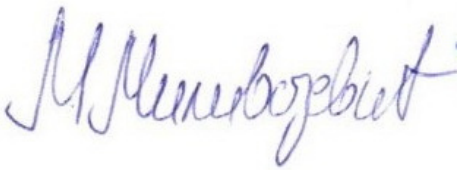
ZAPADNI IZGLED (ZADNJI)



Sadržaj crteža:				
SEVERNI I ZAPADNI IZGLED				
Projektant:		Odgovorni projektant:		Investitor:
SMB PRO-ING DOO RUMA		Marija Milivojević dipl.inž. arh.		BOŽIĆ (ĐORĐE) DRAGAN i
Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB		300 0090 15		BOŽIĆ (MILOJKO) BILJANA
E-mail: smb.pro.ing@gmail.com		Projektant-saradnik:		Ruma, ul. Nikole Tesle br. 67
Tel: 064/16-90-830		Projekat:		Objekat:
		IDEJNO REŠENJE (IDR)		POSLOVNI OBJEKAT / SALON NAMEŠTAJA (P+1)
		Faza projekta:		Ruma, ul. Alekse Šantića
		1 - ARHITEKTURA		na k.p. 3745/21 i 3745/7 - K.O. RUMA
Broj projekta:	Datum:	Razmera:	Broj crteža:	
IDR-S-12.18/24	DECEMBAR 2024	R = 1:100	10	

1.1. NASLOVNA STRANA

1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor :	Božić (Đorđe) Dragan i Božić (Milojko) Biljana ul. Nikole Tesle br. 67, Ruma
Objekat :	POSLOVNI OBJEKAT (P+1) SALON NAMEŠTAJA ul. Alekse Šantića, Ruma na k.p. 3745/21 i 3745/7 - 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-S-12.18/24 RUMA, DECEMBAR 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

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:
POSLOVNI OBJEKAT (P+1) SALON NAMEŠTAJA
u Rumi, na k.p. 3745/21 i 3745/7 - K.O. Ruma

određuje se:

Marija Milivojević *dipl. inž. arh.*
300 0090 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-S-12.18/24 RUMA, DECEMBAR 2024.



1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA

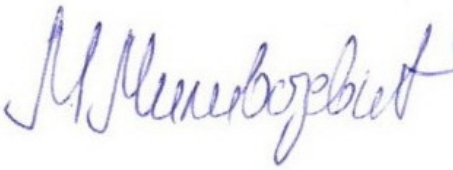
1 - ARHITEKTURA

Odgovorni projektant PROJEKTA ARHITEKTURE
koji je deo IDEJNOG REŠENJA (IDR) za izgradnju:
POSLOVNI OBJEKAT (P+1) SALON NAMEŠTAJA
u Rumi, na k.p. 3745/21 i 3745/7 - 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-S-12.18/24
Mesto i datum :	RUMA, DECEMBAR 2024.

1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS

POSLOVNI OBJEKAT (P+1) SALON NAMEŠTAJA

PODLOGE ZA IZRADU POROJEKTNE DOKUMENTACIJE

- Prepis lista nepokretnosti br. 12913
- Kopija plana za k.p. 3745/21 i 3745/7 K.O. Ruma
- Geodetski snimak k.p. 3745/21 i 3745/7 K.O. Ruma
- Plan generalne regulacije naselja Ruma
- Projektni zadatak

LOKACIJA

Objekat koji je predmet ovog *Idejnog projekta*
POSLOVNI OBJEKAT (P+1) SALON NAMEŠTAJA
nalaze se u/na :

mesto	:	Ruma	
adresa	:	ul. Alekse Šantića	
k.p.	:	3745/21 i 3745/7	
K.O.	:	Ruma	
Ukupna površina navedene/navedenih k.p. iznosi :			1.274 m²

Parcela ima direktan pristup javnoj površini, odnosno izlazi na ulicu Alekse Šantića. Na parceli se ne nalaze drugi objekti.

Objekti su u II klimatskoj zoni, a u VII zoni seizmičnosti po skali MSC. Nisu u blizini reke i nema opasnosti od poplava.
Geomehanički elaborat ne postoji.

Napomena:

Do ishodovanja Upotrebne dozvole potrebno je izvršiti spajanje parcela.

OSNOVNI PODACI, KONCEPCIJA I FUNKCIONALNO REŠENJE

DEO POSLOVNOG OBJEKTA (P+0)

SALON NAMEŠTAJA

Spratnost objekta	:	P+0
Maksimalna visina objekta	:	4,85
Ukupna NETO površina (m2)	:	216,95

DEO POSLOVNOG OBJEKTA (P+1)

SALON NAMEŠTAJA PLOČASTIH MATERIJALA

Spratnost objekta	:	P+1
Maksimalna visina objekta	:	8,20
Ukupna NETO površina (m2)	:	320,80

POSLOVNI OBJEKAT (P+1)

SALON NAMEŠTAJA

UKUPNO

Kategorija objekta	:	V
Klasifikacioni broj	:	123 002
Spratnost objekta	:	P+0 i P+1
Maksimalna visina objekta	:	8,20
Maksimalne dimenzije objekta	:	42,70 x 9,20
Ukupna NETO površina (m2)	:	537,75
Ukupna BRUTO površina (m2)	:	562,60
POVRŠINA POD OBJEKTOM (m2)	:	392,85

Planirani POSLOVNI OBJEKAT (P+1) SALON NAMEŠTAJA čine dva osnovna prostora - Salon nameštaja BR. 1 (P+0) i Salon nameštaja pločastih materijala BR. 2 (P+1). Saloni imaju po jedan toalet, a u salonu BR. 2 su i stepenice za sprat. Svaki salon ima svoj zaseban ulaz sa parcele. Oba salona zajedno čine jedan jedinstveni POSLOVNI OBJEKAT (P+1) SALON NAMEŠTAJA.

Relativna kota terena je na -0,20 m, što odgovara apsolutnoj visinskoj koti od +105,65 mnv. Relativna kota poda prizemlja je ±0,00 (105,85mnv). Visina objekta (mereno od terena do vrha atike) je 8,20 m (na apsolutnoj koti +113,85 mnv).

Objekat je orijentisan istok-zapad, prema ulici Alekse Šantića. Ulazi u objekat su sa južne strane, odnosno sa vlastite parcele.



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

DIMENZIJE OBJEKTA I UDALJENJA

POSLOVNI OBJEKAT (P+1)	(m2)
SALON NAMEŠTAJA	
UKUPNO NETO	537,75
UKUPNO BRUTO	562,60
POVRŠINA POD OBJEKTOM	392,85
	(m)
Maksimalne dimenzije objekta u osnovi	42,70 x 9,20
	(m)
Udaljenost objekta od :	
- prednje regulacione linije / istok k.p. 3744 - ul. Alekse Šantića	6,10
- parcele daljeg suseda / jug k.p. 3745/8	15,70
- parcele bližeg suseda / sever k.p. 3745/5	0,50
- zadnjeg dela parcele / zapad k.p. 3745/20	1,20



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

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA

Konstruktivni sistem objekta je skeletni sistem od čeličnih profila / cevi i rešetkastih čeličnih krovnih elemenata.

ГРАЂЕВИНСКИ РАДОВИ

Temelj i temeljna ploča

Objekat je temeljen na armirano-betonskim stopama koje su međusobno povezane AB gredama. Temeljna ploča je od nabijenog betona armirana mrežastom armaturom. Preko soklenih zidova i podne ploče radi se hidroizolacija od „kondor“ traka. Preko podne hidroizolacije postavlja se toplotna izolacija od tvrdopresovanog stiropora d =30-50mm i PVC folija. Preko folije se radi proarmirani cementni estrih d=40mm, koji služi kao podloga za podove. Armiranje cementnog estriha se vrši žičanim pletivom.

MONTAŽERSKI РАДОВИ

Stubovi i krovna konstrukcija

Na AB ploču postavljaju se čelični stubovi koji se povezuju čeličnim horizontalnim gredama - venčanicama. Na njih se postavlja rešetkasta čelična krovna konstrukcija i krovni nosači.

Svi čelični elementi se izrađuju u dimenzijama prema projektnoj dokumentaciji i montiraju se na licu mesta.

Međuspratna konstrukcija

Međuspratna konstrukcija je čelična rešetkasta konstrukcija izvedena od čeličnih profila i cevi, dimenzija prema projektnoj dokumentaciji.

Zidovi

Na čelične stubove, sa spoljne strane, montiraju se zidovi koji su alu-termopanem d=10 cm u boji po izboru investitora.

Krovni pokrivač

Na čeličnu rešetkastu krovnu konstrukciju postavlja se krovni pokrivač je krovni alu-termopanel d=10 cm sa nagibom od 14 °.

ZANATSKI РАДОВИ

Podovi

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

Stolarija

Spoljna stolarija se izvodi od PVC višekomornih profila, dimenzija prema grafičkoj dokumentaciji. Unutrašnja vrata su od drveta i medijapana.



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

INSTALATERSKI RADOVI

Vodovod i kanalizacija

Instalacije vodovodnog razvoda se od hidrotehničkih plastičnih cevi na 1m od objekta sa izgradnjom vodomernog okna (šahta). Ispred svakog sanitarnog uređaja na razvodu hladne vode predviđen je propusni ventil kako bi se mogla izvršiti zamena potrošača u slučaju kvara.

Priprema tople vode u sanitarnim prostorijama se vrši individualnim bojlerom sa plastificiranim kazanom zapremine 50 litara.

Sanitarni elementi su bele boje I klase, sa odgovarajućim jednoručnim baterijama i ventilima domaćih proizvođača. Kanalizacione instalacije se izводе od tvrdih PVC cevi na 1 m od objekta. Cevi se spajaju na naglavak sa gumenim zaptivnim prstenom, a ugrađuju se po prečniku, nagibu, položaju prema projektu. Odvođenje gasova iz mreže se obezbeđuje putem ventilacione PVC cevi.

Bliže uslove za priključenje objekta na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu daće nadležno JP Vodovod Ruma iz Rume.

Elektroinstalacije

NAPAJENJE ELEKTRIČNOM ENERGIJOM vrši se kablovski, sa distributivne niskonaponske mreže, preko kablovskog priključnog ormana 3×100 A, sa ugrađenim niskonaponskim visokoučinskim osiguračima NV 100/50A, i glavnog razvodnog ormana (GRO).

Bliže uslove za priključenje objekta na niskonaponsku EE mrežu, isporuku i ugradnju napojnog kabla, priključnog ormana, glavnog razvodnog ormana (GRO) uradiće isporučilac električne energije - nadležna elektrodistributivna organizacija.

NAMENA OBJEKTA

Objekat će se koristiti za trgovinu kao
POSLOVNI OBJEKAT (P+1) SALON ANMEŠTAJA.

1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

POSLOVNI OBJEKTAT (P+1) SALON NAMEŠTAJA

ANALIZA LOKACIJE

-	Površina parcele (m2)	
	k.p. 3745 / 21	637
	k.p. 3745 / 7	637
	U K U P N O	1.274
-	Indeks zauzetosti (%)	
	OBJEKTAT	30,85
	SAOBRAĆAJNICE I PARKING	32,15
-	Indeks izgrađenosti	0,44
-	Procenat zelenih površina (%)	37,00

ANALIZA BILANSA / REKAPITULACIJA POVRŠINA OBJEKTA

	P (m2)	NETO	BRUTO
1. PRIZEMLJE		380,80	392,85
2. SPRAT		156,95	169,75
U K U P N O		537,75	562,60
POVRŠINA POD OBJEKTOM			392,85

	RSD
PREDRAČUNSKA VREDNOST OBJEKTA	26.500.000,00

ANALIZA POVRŠINA - TABELARNI PRIKAZ

SALON NAMEŠTAJA 1 (P+0)

PRIZEMLJE

R.BR.	N A M E N A	P (m ²)	O (m')	VRSTA PODA
1.	SALON NAMEŠTAJA 1	215,25	68,30	KER. PL.
2.	WC 1	1,70	5,55	KER. PL.
UKUPNO (NETO):		216,95	m ²	

SALON NAMEŠTAJA 2 (P+1)

SALON PLOČASTIH MATERIJALA

PRIZEMLJE

R.BR.	N A M E N A	P (m ²)	O (m')	VRSTA PODA
1.	SALON NAMEŠTAJA 2	154,10	58,90	KER. PL.
2.	WC 2	1,70	5,55	KER. PL.
3.	STEPENIŠTE	8,05	13,28	KER. PL.
UKUPNO (NETO):		163,85	m ²	

SALON NAMEŠTAJA 2 (P+1)

SALON PLOČASTIH MATERIJALA

SPRAT

R.BR.	N A M E N A	P (m ²)	O (m')	VRSTA PODA
1.	SALON NAMEŠTAJA 2	156,95	58,90	KER. PL.
UKUPNO (NETO):		156,95	m ²	

POSLOVNI OBJEKT (P+1)

SALON NAMEŠTAJA

PRIZEMLJE / UKUPNO

UKUPNO (NETO):		380,80	m ²
UKUPNO (BRUTO):		392,85	m ²
POVRŠINA POD OBJEKTOM:		392,85	m ²

SALON NAMEŠTAJA 2 (P+1)

SALON PLOČASTIH MATERIJALA

UKUPNO

UKUPNO (NETO):		320,80	m ²
----------------	--	--------	----------------

POSLOVNI OBJEKT (P+1)

SALON NAMEŠTAJA

UKUPNO

UKUPNO (NETO):		537,75	m ²
UKUPNO (BRUTO):		562,60	m ²
POVRŠINA POD OBJEKTOM:		392,85	m ²



СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

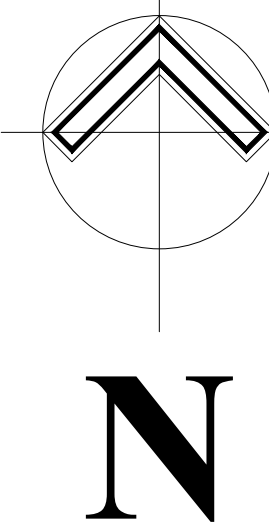
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100

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

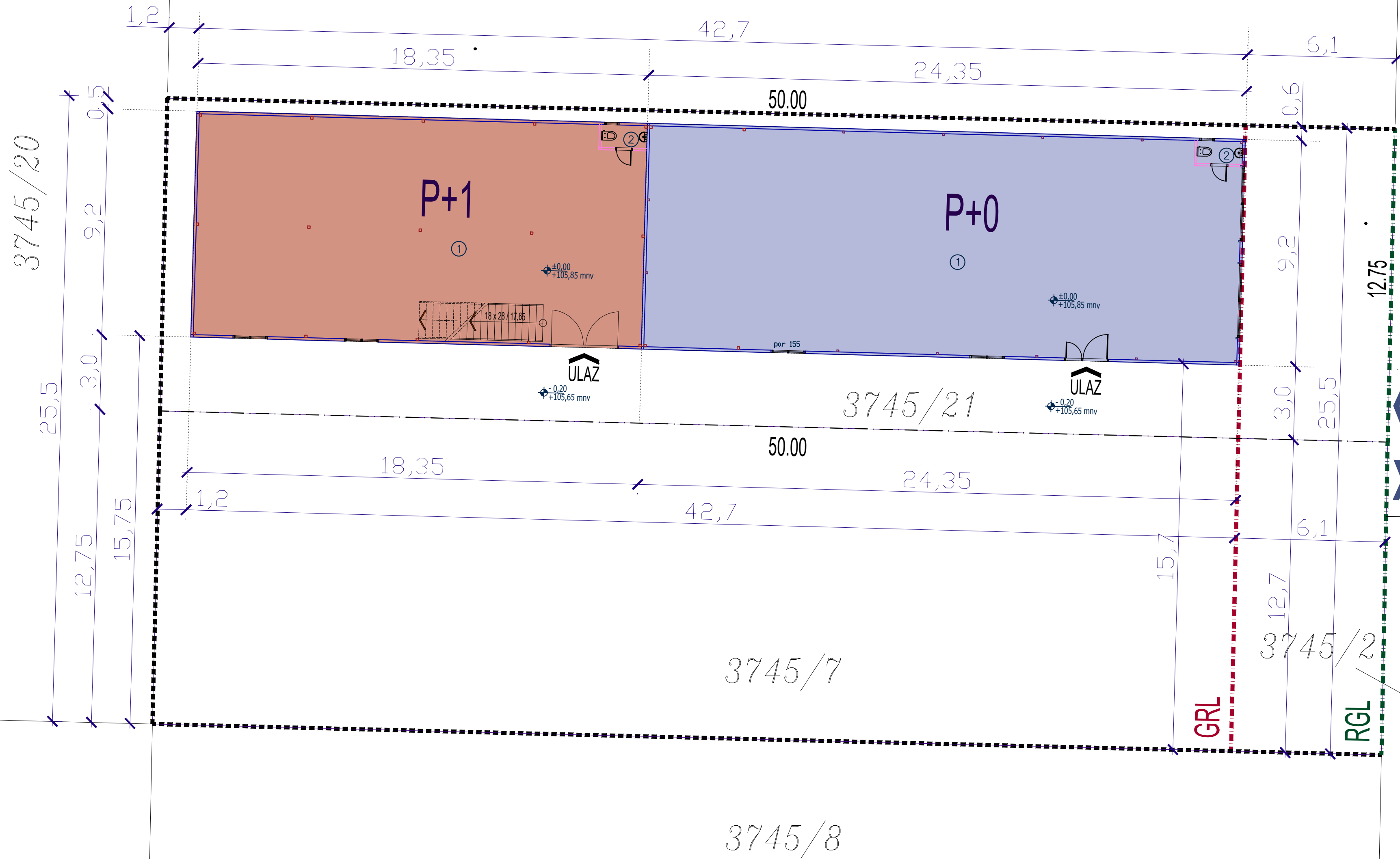


LEGENDA:

- GRANICA PARCELE
- GRL - GRAĐEVINSKA LINIJA
- RGL - REGULACIONA LINIJA
- SAOBRAĆAJNE I MANIPUL. POV.
- PARKING
- ZELENILO
- MESTO ZA KONTEJNER
- SALON NAMEŠTAJA 1 (P+0)
- SALON NAMEŠTAJA 2 (P+1)
- ULAZ / IZLAZ NA PARCELU
- ULAZ ULAZ U OBJEKT

POSLOVNI OBJEKT (P+1)
SALON NAMEŠTAJA
UKUPNO

UKUPNO (NETO):	537,75	m2
UKUPNO (BRUTO):	562,60	m2
POVRŠINA POD OBJEKTOM:	392,85	m2



DEO POSLOVNOG OBJEKTA
SALON NAMEŠTAJA (P+0)
UKUPNO

UKUPNO (NETO):	216,95	m2
----------------	--------	----

DEO POSLOVNOG OBJEKTA
SALON NAMEŠTAJA (P+1)
PLOČASTIH MATERIJALA
UKUPNO

UKUPNO (NETO):	320,80	m2
----------------	--------	----

SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA

Projektant:
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:

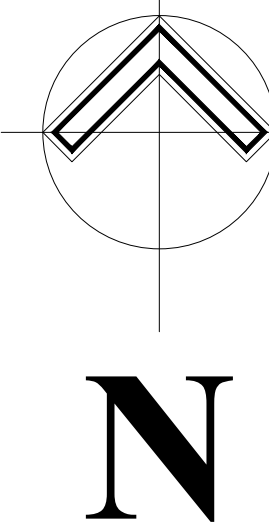
Projekat:
IDEJNO REŠENJE (IDR)

Faza projekta:
1 - ARHITEKTURA

Investitor:
BOŽIĆ (ĐORĐE) DRAGAN i
BOŽIĆ (MILOJKO) BILJANA
Ruma, ul. Nikole Tesle br. 67

Objekat:
POSLOVNI OBJEKT / SALON NAMEŠTAJA (P+1)
Ruma, ul. Alekse Šantića
na k.p. 3745/21 i 3745/7 - K.O. RUMA

Broj projekta: IDR-S-12.18/24
Datum: DECEMBAR 2024
Razmera: R=1:250
Broj crteža: 0-1



LEGENDA:

GRANICA PARCELE

GRL - GRAĐEVINSKA LINIJA

RGL - REGULACIONA LINIJA

SAOBRAĆAJNE I MANIPUL. POV.

PARKING

ZELENILO

MESTO ZA KONTEJNER

SALON NAMEŠTAJA 1 (P+0)

SALON NAMEŠTAJA 2 (P+1)

ULAZ / IZLAZ NA PARCELU

ULAZ U OBJEKT

Улица Алексе Шантића

SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA SAOBRAĆAJNIM REŠENJEM

Projektant:
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:

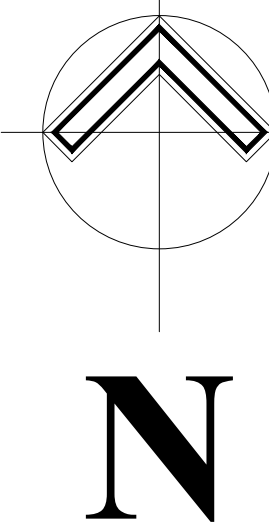
Projekat:
IDEJNO REŠENJE (IDR)

Faza projekta:
1 - ARHITEKTURA

Investitor:
BOŽIĆ (ĐORĐE) DRAGAN i
BOŽIĆ (MILOJKO) BILJANA
Ruma, ul. Nikole Tesle br. 67

Objekat:
POSLOVNI OBJEKT / SALON NAMEŠTAJA (P+1)
Ruma, ul. Alekse Šantića
na k.p. 3745/21 i 3745/7 - K.O. RUMA

Broj projekta:	Datum:	Razmera:	Broj crteža:
IDR-S-12.18/24	DECEMBAR 2024	R = 1:250	0-2



LEGENDA:

- GRANICA PARCELE
- GRL - GRAĐEVINSKA LINIJA
- RGL - REGULACIONA LINIJA
- SAOBRAĆAJNE I MANIPUL. POV.
- PARKING
- ZELENILO
- MESTO ZA KONTEJNER
- SALON NAMEŠTAJA 1 (P+0)
- SALON NAMEŠTAJA 2 (P+1)
- ULAZ / IZLAZ NA PARCELU
- ULAZ ULAZ U OBJEKT
- STRUJA
- VODA
- KANALIZACIJA

Улица Алексе Шантића

SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA SINHRON PLANOM INSTALACIJA

Projektant:
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:

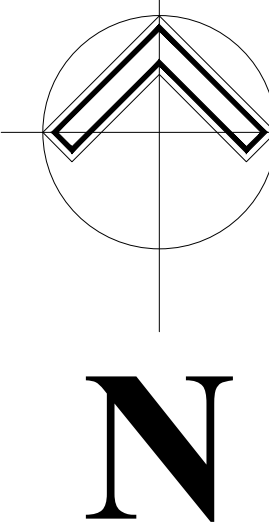
Projekat:
IDEJNO REŠENJE (IDR)

Faza projekta:
1 - ARHITEKTURA

Investitor:
BOŽIĆ (ĐORĐE) DRAGAN i
BOŽIĆ (MILOJKO) BILJANA
Ruma, ul. Nikole Tesle br. 67

Objekat:
POSLOVNI OBJEKT / SALON NAMEŠTAJA (P+1)
Ruma, ul. Alekse Šantića
na k.p. 3745/21 i 3745/7 - K.O. RUMA

Broj projekta:	Datum:	Razmera:	Broj crteža:
IDR-S-12.18/24	DECEMBAR 2024	R = 1:250	0-3



LEGENDA:

- GRANICA PARCELE
- GRL - GRAĐEVINSKA LINIJA
- RGL - REGULACIONA LINIJA
- SAOBRAĆAJNE I MANIPUL. POV.
- PARKING
- ZELENILO
- MESTO ZA KONTEJNER
- SALON NAMEŠTAJA 1 (P+0)
- SALON NAMEŠTAJA 2 (P+1)
- ULAZ / IZLAZ NA PARCELU
- ULAZ U OBJEKT

Улица Алексе Шантића

SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVNIH RAVNI

Projektant:
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:

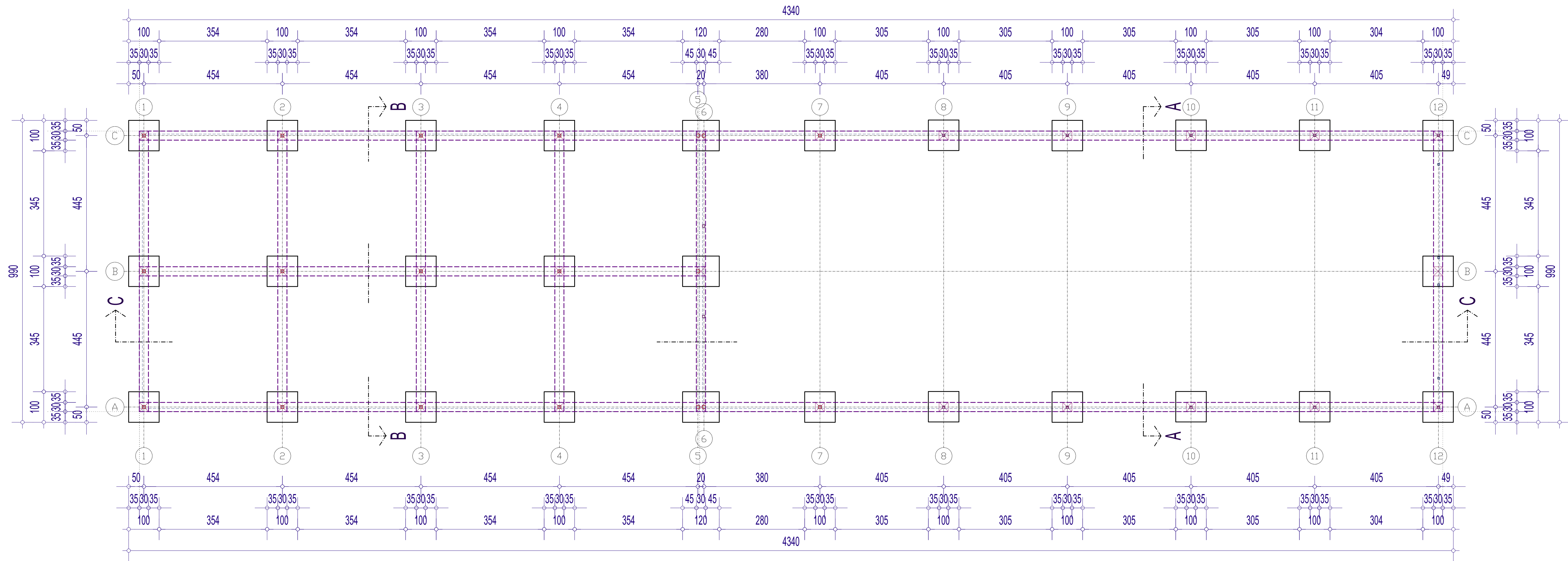
Projekat:
IDEJNO REŠENJE (IDR)

Faza projekta:
1 - ARHITEKTURA

Investitor:
BOŽIĆ (ĐORĐE) DRAGAN i
BOŽIĆ (MILOJKO) BILJANA
Ruma, ul. Nikole Tesle br. 67

Objekat:
POSLOVNI OBJEKT / SALON NAMEŠTAJA (P+1)
Ruma, ul. Alekse Šantića
na k.p. 3745/21 i 3745/7 - K.O. RUMA

Broj projekta: IDR-S-12.18/24
Datum: DECEMBAR 2024
Razmera: R = 1:250
Broj crteža: 0 - 4



Projektant:

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:

BOŽIĆ (ĐORĐE) DRAGAN i
BOŽIĆ (MILOJKO) BILJANA
Ruma, ul. Nikole Tesle br. 67

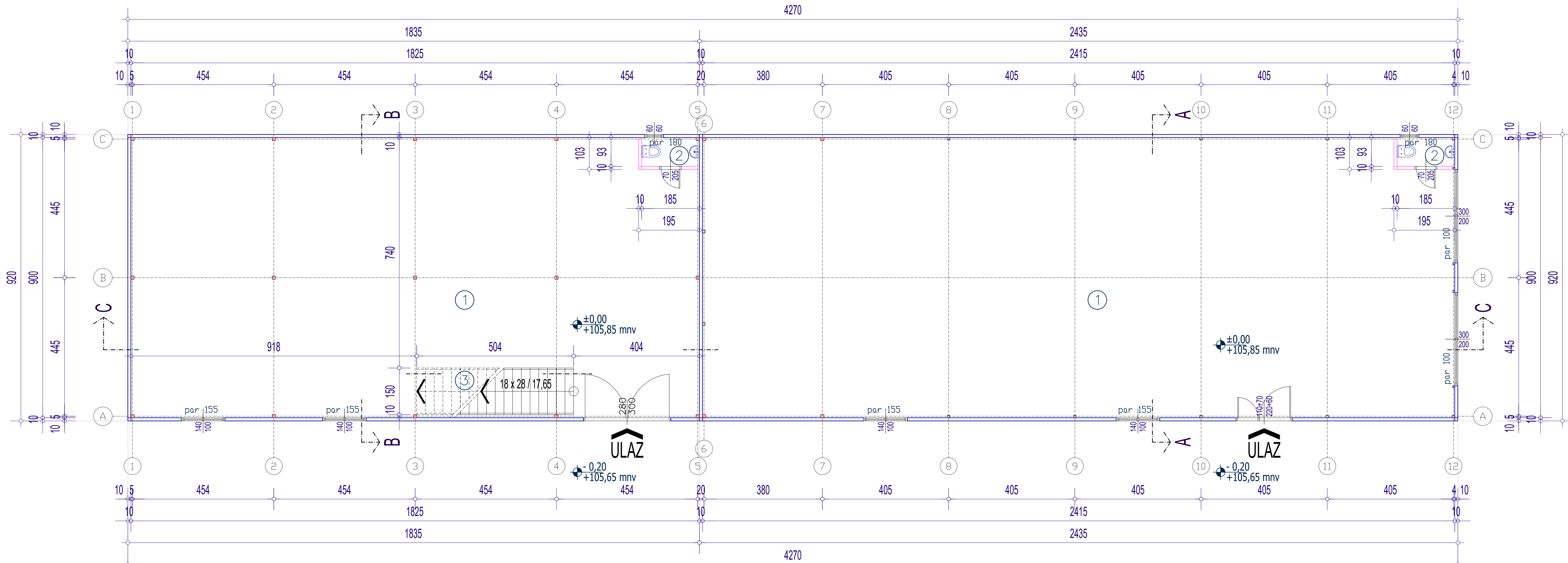
Objekat:

POSLOVNI OBJEKTAT / SALON NAMEŠTAJA (P+1)
Ruma, ul. Alekse Šantića
na k.p. 3745/21 i 3745/7 - K.O. RUMA

Broj projekta:	Datum:	Razmera:	Broj crteža:
IDR-S-12.18/24	DECEMBAR 2024	R = 1:100	1

Sadržaj crteža:

OSNOVA TEMELJA



POSLOVNI OBJEKAT (P+1)
SALON NAMEŠTAJA
PRIZEMLJE / UKUPNO

UKUPNO (NETO):	380,80	m2
----------------	--------	----

SALON NAMEŠTAJA 2 (P+1)
SALON PLOČASTIH MATERIJALA
PRIZEMLJE

R.BR.	N A M E N A	P (m2)	O (m')	VRSTA PODA
1.	SALON NAMEŠTAJA 2	154,10	58,90	KER. PL.
2.	WC 2	1,70	5,55	KER. PL.
3.	STEPENIŠTE	8,05	13,28	KER. PL.
UKUPNO (NETO):		163,85	m2	

SALON NAMEŠTAJA 1 (P+0)
PRIZEMLJE

R.BR.	N A M E N A	P (m2)	O (m')	VRSTA PODA
1.	SALON NAMEŠTAJA 1	215,25	68,30	KER. PL.
2.	WC 1	1,70	5,55	KER. PL.
UKUPNO (NETO):		216,95	m2	
UKUPNO (BRUTO):		224,00	m2	
POVRŠINA POD OBJEKTOM:		224,00	m2	

Projektant:

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:

BOŽIĆ (ĐORĐE) DRAGAN i
BOŽIĆ (MILOJKO) BILJANA
Ruma, ul. Nikole Tesle br. 67

Objekat:

POSLOVNI OBJEKAT / SALON NAMEŠTAJA (P+1)
Ruma, ul. Alekse Šantića
na k.p. 3745/21 i 3745/7 - K.O. RUMA

Broj projekta:

IDR-S-12.18/24

Datum:

DECEMBAR 2024

Razmera:

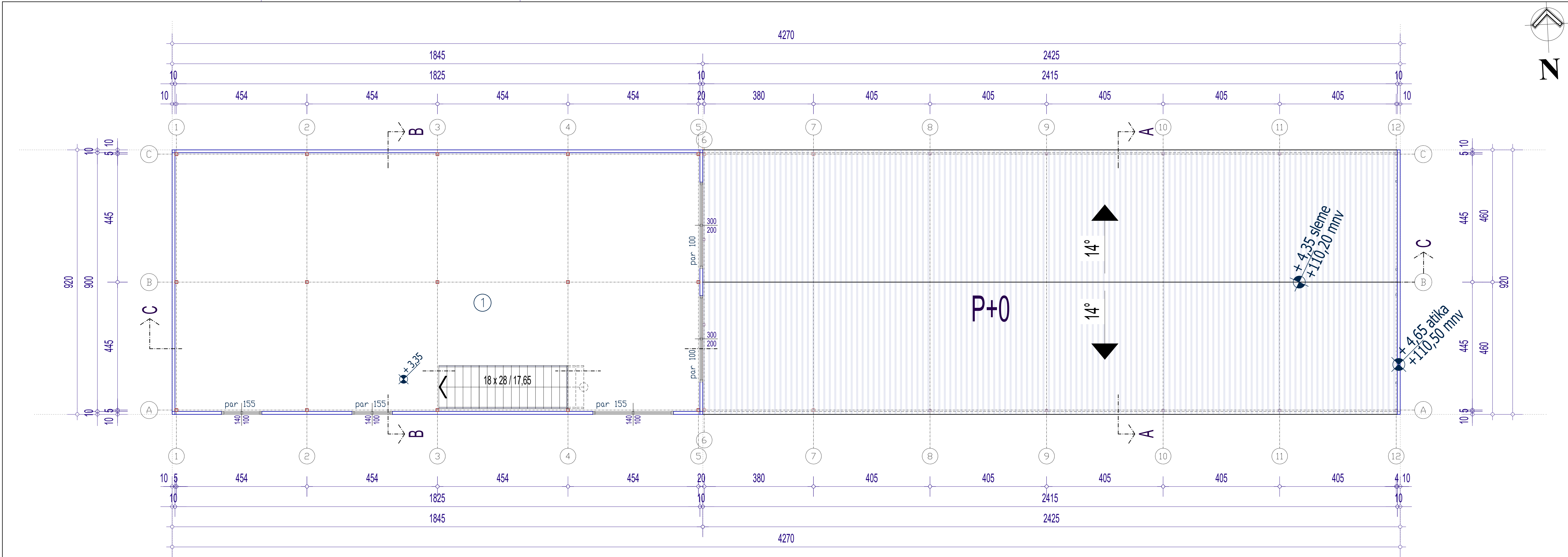
R = 1:100

Broj crteža:

2

Sadržaj crteža:

OSNOVA PRIZEMLJA



SALON NAMEŠTAJA 2 (P+1)
SALON PLOČASTIH MATERIJALA
SPRAT

R.BR.	N A M E N A	P (m2)	O (m')	VRSTA PODA
1.	SALON NAMEŠTAJA 2	156,95	58,90	KER. PL.
UKUPNO (NETO):		156,95	m2	

Projektant:
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

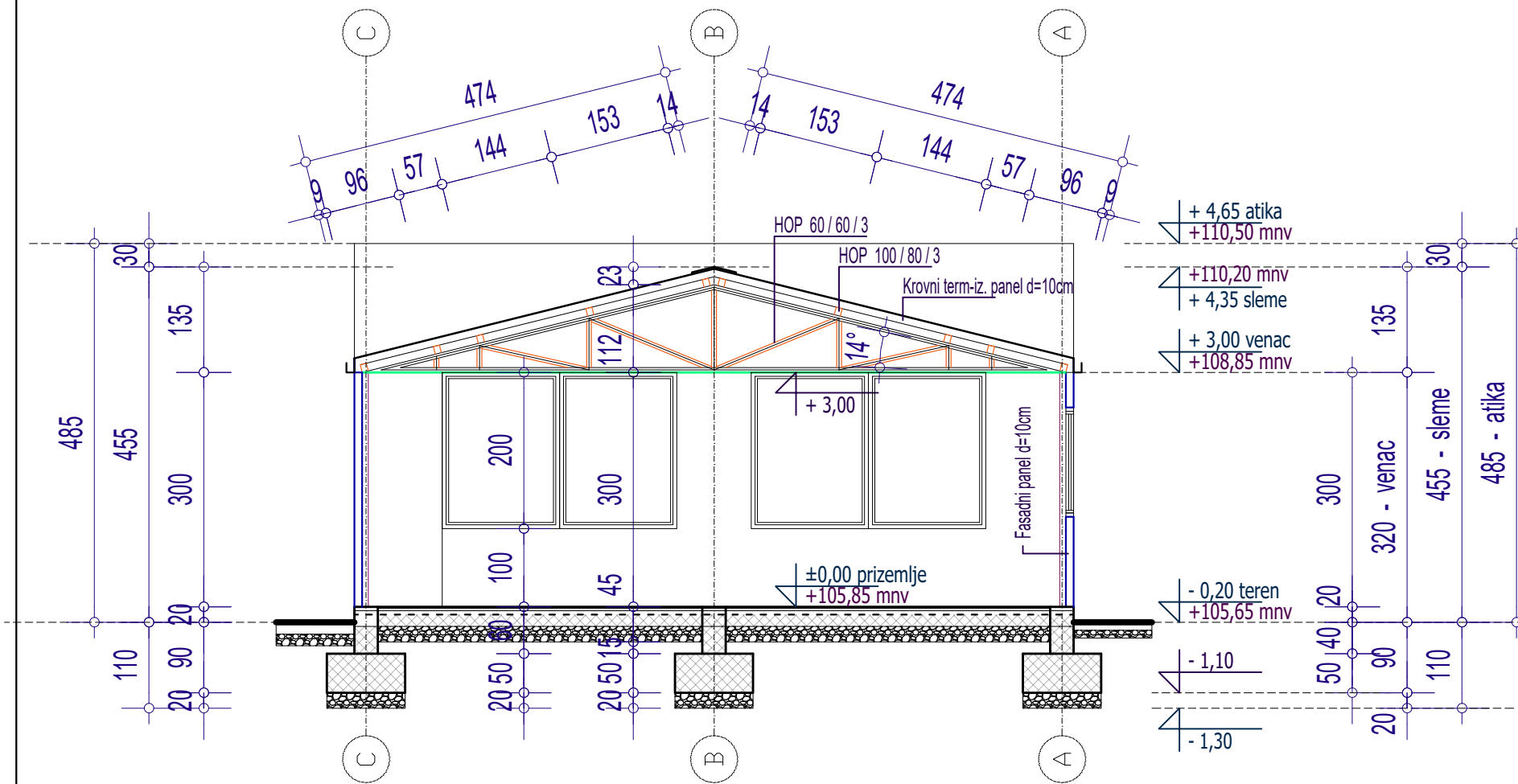
Investitor:
BOŽIĆ (ĐORĐE) DRAGAN i
BOŽIĆ (MILOJKO) BILJANA
Ruma, ul. Nikole Tesle br. 67

Objekat:
POSLOVNI OBJEKAT / SALON NAMEŠTAJA (P+1)
Ruma, ul. Alekse Šantića
na k.p. 3745/21 i 3745/7 - K.O. RUMA

Broj projekta: IDR-S-12.18/24	Datum: DECEMBAR 2024	Razmera: R = 1:100	Broj crteža: 3
----------------------------------	-------------------------	-----------------------	-------------------

Sadržaj crteža:
OSNOVA SPRATA

PRESEK A-A (P+0)



Sadržaj crteža:

PRESEK A-A

Projektant:
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:
BOŽIĆ (ĐORĐE) DRAGAN i
BOŽIĆ (MILOJKO) BILJANA
Ruma, ul. Nikole Tesle br. 67

Objekat:
POSLOVNI OBJEKAT / SALON NAMEŠTAJA (P+1)
Ruma, ul. Alekse Šantića
na k.p. 3745/21 i 3745/7 - K.O. RUMA

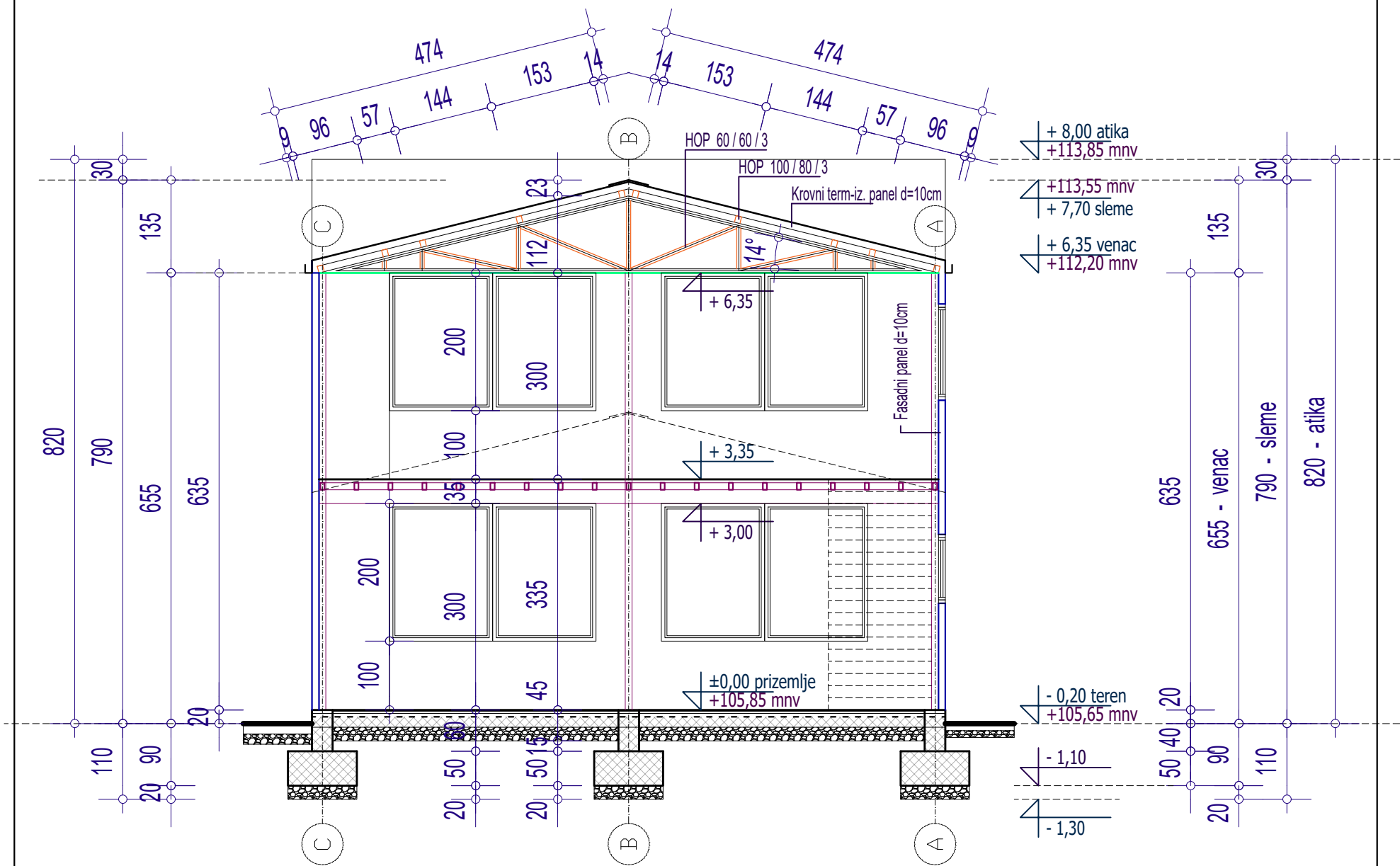
Broj projekta:
IDR-S-12.18/24

Datum:
DECEMBAR 2024

Razmera:
R = 1:100

Broj crteža:
6

PRESEK B-B (P+1)



Sadržaj crteža:

PRESEK B-B

Projektant:

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:

BOŽIĆ (ĐORĐE) DRAGAN i
BOŽIĆ (MILOJKO) BILJANA
Ruma, ul. Nikole Tesle br. 67

Objekat:

POSLOVNI OBJEKAT / SALON NAMEŠTAJA (P+1)
Ruma, ul. Alekse Šantića
na k.p. 3745/21 i 3745/7 - K.O. RUMA

Broj projekta:

IDR-S-12.18/24

Datum:

DECEMBAR 2024

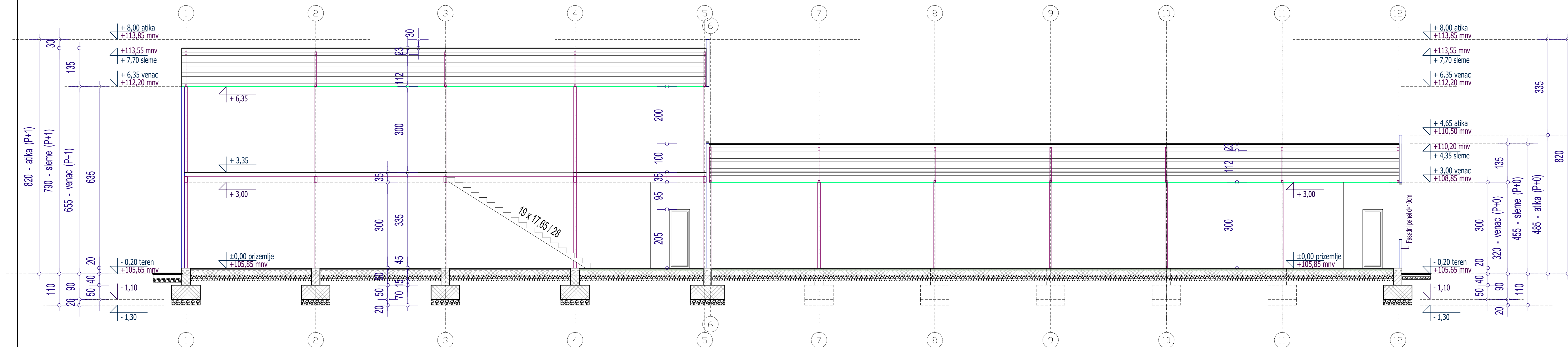
Razmera:

R = 1:100

Broj crteža:

7

PRESEK C-C (P+0 i P+1)



Sadržaj crteža:

PRESEK C-C

Projektant:

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:

BOŽIĆ (ĐORĐE) DRAGAN i
BOŽIĆ (MILOJKO) BILJANA
Ruma, ul. Nikole Tesle br. 67

Objekat:

POSLOVNI OBJEKAT / SALON NAMEŠTAJA (P+1)
Ruma, ul. Alekse Šantića
na k.p.3745/21 i 3745/7 - K.O.RUMA

Broj projekta:

IDR-S-12.18/24

Datum:

DECEMBAR 2024

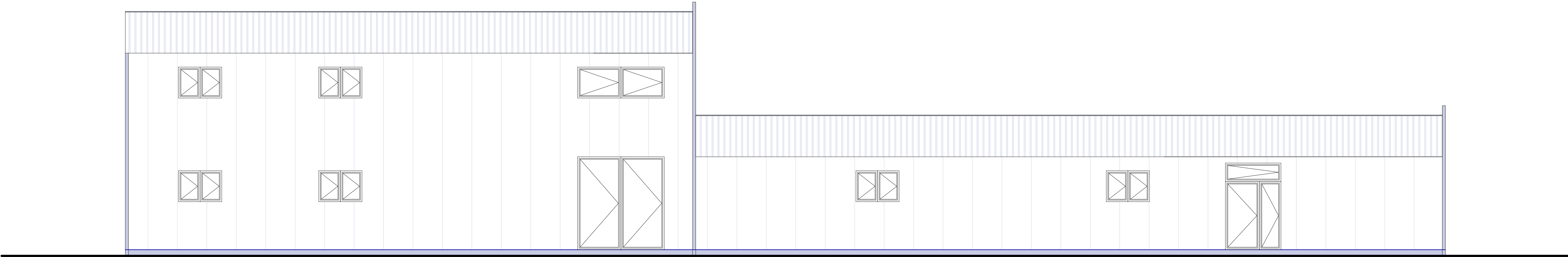
Razmera:

R = 1:100

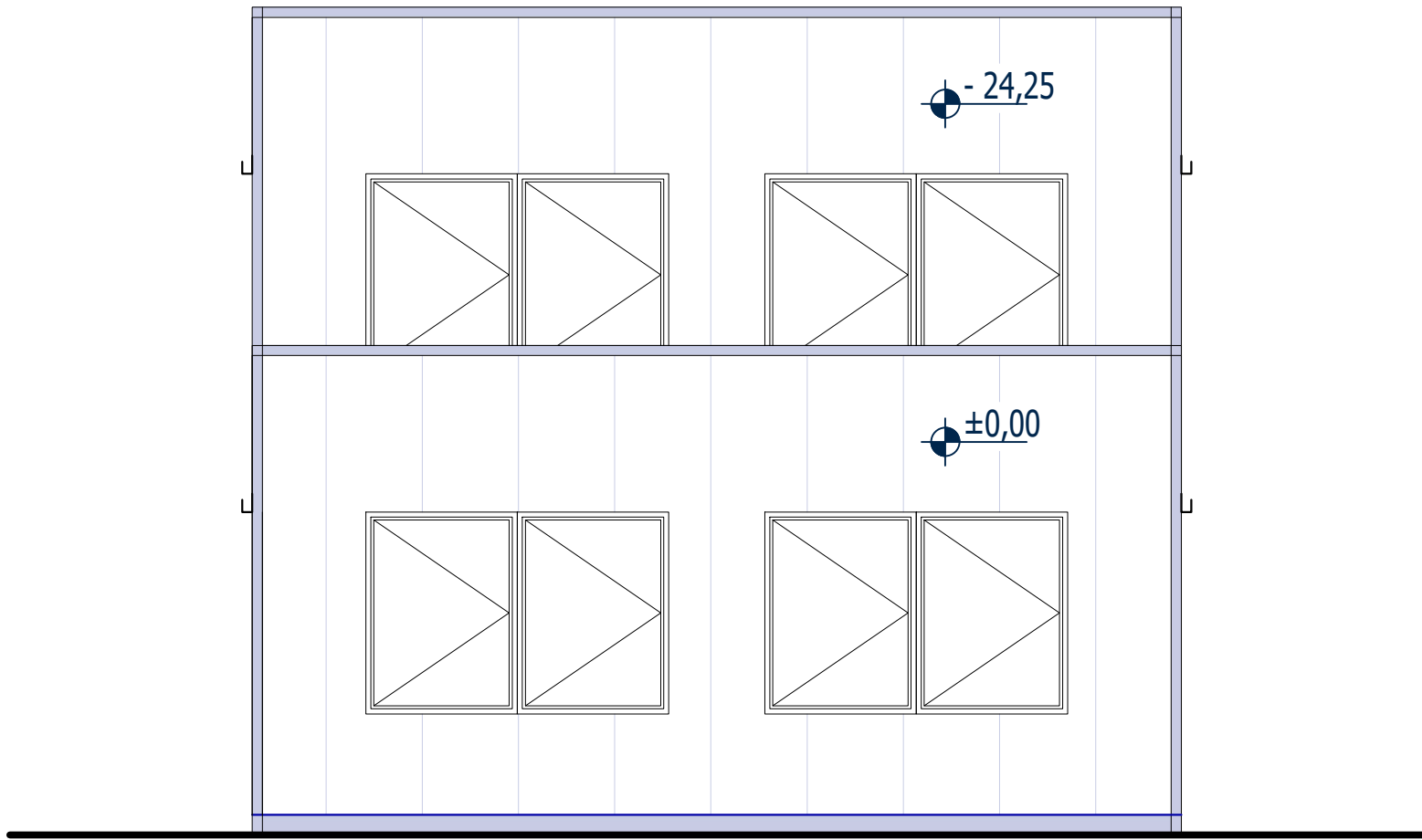
Broj crteža:

8

JUŽNI IZGLED (DVORIŠNI)



ISTOČNI IZGLED (ULIČNI)



Projektant:
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:
BOŽIĆ (ĐORĐE) DRAGAN i
BOŽIĆ (MILOJKO) BILJANA
Ruma, ul. Nikole Tesle br. 67

Objekat:
POSLOVNI OBJEKAT / SALON NAMEŠTAJA (P+1)
Ruma, ul. Alekse Šantića
na k.p. 3745/21 i 3745/7 - K.O. RUMA

Broj projekta:
IDR-S-12.18/24

Datum:
DECEMBAR 2024

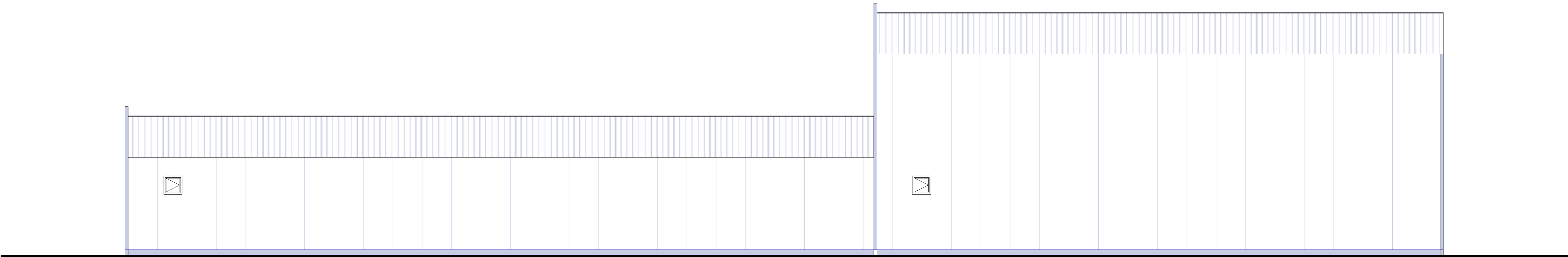
Razmera:
R = 1:100

Broj crteža:
9

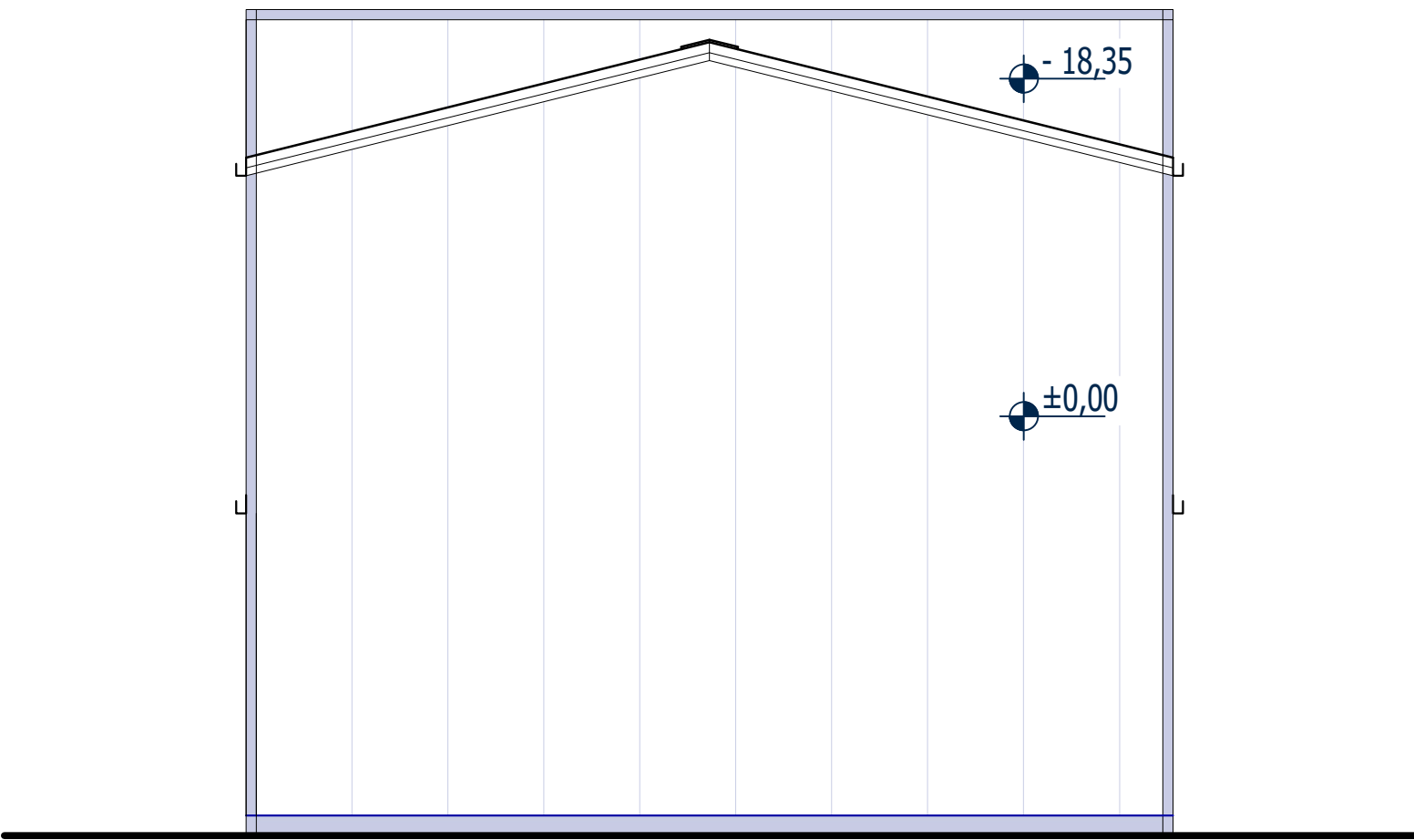
Sadržaj crteža:

ISTOČNI I JUŽNI IZGLED

SEVERNI IZGLED



ZAPADNI IZGLED (ZADNJI)



Projektant:

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:

BOŽIĆ (ĐORĐE) DRAGAN i
BOŽIĆ (MILOJKO) BILJANA
Ruma, ul. Nikole Tesle br. 67

Objekat:

POSLOVNI OBJEKAT / SALON NAMEŠTAJA (P+1)
Ruma, ul. Alekse Šantića
na k.p. 3745/21 i 3745/7 - K.O. RUMA

Broj projekta:

IDR-S-12.18/24

Datum:

DECEMBAR 2024

Razmera:

R = 1:100

Broj crteža:

10

Sadržaj crteža:

SEVERNI I ZAPADNI IZGLED