



www.planruma.rs

Сектор за урбанистичко планирање

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

Т: 022 430 726

Е: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027

ТР: 160-60000000840963-33

ТР: 205-358821-34

УП бр.1/6-4/23

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА

ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДОГРАДЊУ ХОТЕЛА „ГАРНЕТ“

У УЛИЦИ Ј.Н.А. у Руми, на к.п 1056 и 1057 к.о. Рума
са саобраћајним прикључцима на к.п. бр. 7297 к.о. Рума
(улица Југословенске Народне Армије)

Рума, март 2024.год.



www.planruma.rs

Сектор за урбанистичко планирање

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

Т: 022 430 726

Е: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027

ТР: 160-6000000840963-33

ТР: 205-358821-34

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА

ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДОГРАДЊУ ХОТЕЛА „ГАРНЕТ“

У УЛИЦИ Ј.Н.А. у Руми, на к.п 1056 и 1057 к.о. Рума
са саобраћајним прикључцима на к.п. бр. 7297 к.о. Рума
(улица Југословенске Народне Армије)

ИНВЕСТИТОР : **Ахилеј д.о.о. Огар**, ул. Шумска бр. 194, Огар

ИЗРАЂИВАЧ : Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

ВД ДИРЕКТОРКА: Владислава Повић, дипл.инж. грађ.

ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА: Биљана Милутиновић, дипл.инж. арх.

САРАДНИЦИ: Стефан Бошковић, дипл. Инж. Арх.
Петар Унтербергер, дипл. Инж. саоб
Драга Митровић, дипл. инж. ел.
Александра Гигов, мастер. Инж урб.

ОВЕРАВА: Општинска управа Рума
Одељење за урбанизам и грађење

ШЕФ ОДЕЉЕЊА: Нада Харш, дипл. правник

Рума, март 2024.год.

САДРЖАЈ:

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Копија лиценце за одговорног урбанисту
- Решење о регистрацији фирме
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

II ПРИЛОЗИ

- Захтев за израду УПР-а
- Катастарско-топографски план
- Копија плана
- Извод из листа непокретности

III ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

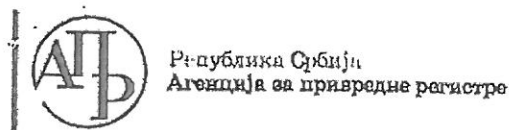
1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА
4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ (намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања)
6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (површине, индекс изграђености или индекс заузетости, спратност или висина, број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

IV ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

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

V САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

VI ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА



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/>).

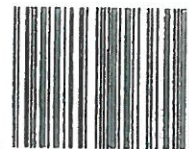
Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти и њихове обавезе да употребе овај текст у писаним писмима и другим документима



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 93494/2022

Дана, 26.10.2022. године
Београд



5000206993804

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

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

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

Промена пословног имена:

Брише се:

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Уписује се:

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Образложење

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 93490/2022

Дана, 26.10.2022. године
Београд

ОТЗА - ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ЗА РЕШЕЊЕ
ПРАВИЛНИК О ПРАВИЛИМА РАДА АГЕНЦИЈЕ

Број 1065/22
РУМА 28.10.2022 год.



5000206994634

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

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

Промена надзорног одбора:

Председник надзорног одбора:

Брише се:

Име и презиме: Слободан Станић

ЈМБГ: 1709959880053

Уписује се:

Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

ЈМБГ: 1805981885009

Пол: женски

Чланови надзорног одбора:

Брише се:

- Име и презиме: Слободан Станић

ЈМБГ: 1709959880053

Уписује се:

- Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

ЈМБГ: 1805981885009

Пол: женски

Образложење

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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





Република Српска
Агенција за привредне регистре

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА
Број 147/23
РУМА 21.02.23 год.



5000211915754

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

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

Промена скраћеног пословног имена:

Уписује се:

ЈП Урбанизам и изградња Рума

Промена датума статута:

Уписује се:

23.01.2023. године

Промена датума оснивачког акта:

Брише се:

18.12.2020. године

Уписује се:

30.01.2023. године

Промена надзорног одбора:

Председник надзорног одбора:

Брише се:

Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

Пол: Женски

ЈМБГ: 1805981885009

Уписује се:

Име и презиме: Никола Ђуричић

Пол: Мушки

ЈМБГ: 0306986710231

Чланови надзорног одбора:

Брише се:

- Име и презиме: Наташа Станић

Пол: Женски

ЈМБГ: 1204968885047

Уписује се:

- Име и презиме: Ивана Рушпај

Пол: Женски

ЈМБГ: 0710986885010

Промена чланова:

Уписује се:

- Пословно име: Opština Irig

Регистарски / Матични број: 08032165

Новчани улог

Уписан: 180.490,94 RSD

Уплаћен: 180.490,94 RSD, на дан 30.12.2022

Удео: 0,050000000000%

Промена удела чланова:

- Пословно име: Opština Ruma

Регистарски / Матични број: 08026106

Брише се:

Удео 100,00000000%

Уписује се:

Удео 99,95000000%

Промена основног капитала:

Уписује се:

Новчани капитал

Уписан: 180.490,94 RSD

Уплаћен: 180.490,94 RSD, на дан 30.12.2022

Регистрација документа:

Уписује се:

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

Образложење

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

T: 022 430 726

E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027

ТР: 160-60000000840963-33

ТР: 205-358821-34

Број: 1/6-4/2023
Рума, 22.01.2024.

На основу члана 62. став 2. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) у складу са одредбама члана 85. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" број 32/19), доносим

РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - урбанистичко архитектонске разраде локације за доградњу пословног објекта хотела ГАРНЕТ на катастарским парцелама број 1056 и 1057 К.О.Рума.



В.Д.ДИРЕКТОРКА:

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



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

ПОТВРДУ

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

200 0951 06

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

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



Председница Инжењерске коморе Србије

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



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

T: 022 430 726

E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132

МБ: 21648027

ТР: 160-6000000840963-33

ТР: 205-358821-34

www.planruma.rs

СЕКТОР ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду Урбанистичког пројекта бр.1/6-4/23 - Урбанистичко-архитектонска разрада локације за доградњу Хотела "Гарнет" у улици ЈНА у Руми, на к.п. бр. 1056 и 1057 К.О. Рума са саобраћајним прикључцима на к.п. бр. 7297 к.о. Рума (ул. ЈНА).

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

Изјављујем да је Урбанистички пројекат - Урбанистичко-архитектонска разрада локације за доградњу Хотела "Гарнет" у улици ЈНА у Руми, на к.п. бр. 1056 и 1057 К.О. Рума са саобраћајним прикључцима на к.п. бр. 7297 к.о. Рума (ул. ЈНА, 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),
- Планом генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр. 32/2021 и 2/2023).

Одговорни урбаниста:

Биљана Милутиновић, дипл. инж. арх.

Број лиценце:

200 0951 06

Печат:



Потпис:



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

к.б.бр. 1057 и 1056

уписане/-их у Лист непокретности број 13402

КО

Рума

Планирана изградња односи се на

доградњу постојећег хошеа „Тарнел“ у Руми, ул. ТНА бр. 106.

планирана је доградња уз хошел у дну парцеле где би објектима био садржано 143 парцела + 3

иакође, на постојећем објекту доградња се једна етана а брије се и пројекте у доградњском делу.

Прилог

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

У Руми, 12.12.2023.

(датум)

Подносилац захтева:



Ахилеј Доо, Оџар

(име, презиме / назив предузећа)

Шумско 194

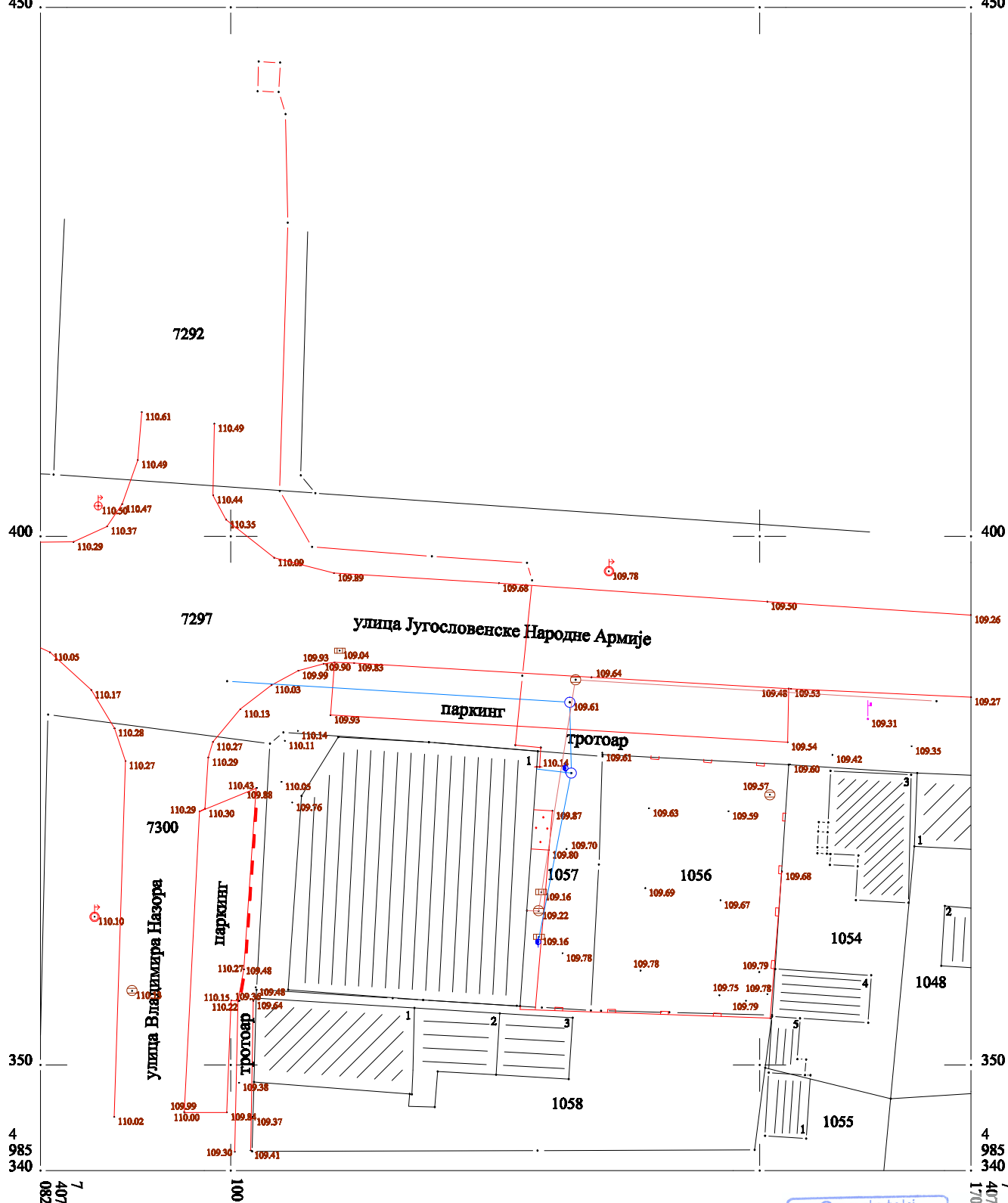
(адреса / седиште)

069/720-190

(контакт телефон)

4
985
450

4
985
450



P = 1:500

Фактичко стање

1

Подаци о снимању
а) метода глобалног позиционирања
септембар, октобар 2023





РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Рума

Железничка 10

Број: 953-094-60833/2023

КО: Рума

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

1057, 1056

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:

07.11.2023 године у 10:15

Овлашћено лице:

М.П. _____



* Број листа непокретности: 13402

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 08.11.2023. 08:57:37

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	88a3b3b1-3323-40fa-86f2-4bcd0d5557da
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	07.11.2023. 15:02
Служба:	РУМА
Извор податка:	РУМА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	Ј.Н.А.
Број парцеле:	1057
Површина m²:	768
Број листа непокретности:	13402

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	525

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ANILEJ DOO OGAR
Адреса:	ОГАР, ШУМСКА 194
Матични број лица:	0000001181536
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

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

Број објекта:	1
Назив улице:	Ј.Н.А.
Кућни број:	106
Кућни подброј:	
Површина m²:	525
Корисна површина m²:	1693
Грађевинска површина m²:	1865
Начин коришћења и назив објекта:	ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Број етажа под земљом:	1
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	2

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив:	АНИЛЕЈ ДОО ОГАР
Адреса:	ОГАР, ШУМСКА 194
Матични број лица:	0000001181536
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



* Број листа непокретности: 13402

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 08.11.2023. 08:57:58

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	396bff3d-6877-402a-a416-9382cd39e0ec
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	07.11.2023. 15:02
Служба:	РУМА
Извор податка:	РУМА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	Ј.Н.А.
Број парцеле:	1056
Површина m²:	415
Број листа непокретности:	13402

Подаци о делу парцеле

Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	415

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	АНИЛЕЈ ДОО ОГАР
Адреса:	ОГАР, ШУМСКА 194
Матични број лица:	0000001181536
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

III ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

За потребе доградње хотела „Гарнет“ изграђеног на к.п. бр. 1056 и 1057 к.о. Рума, инвеститор „Ахилеј д.о.о. Огар“ поднео је захтев за израду Урбанистичког пројекта.

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

Увидом у приложу документацију, затим увидом у планску документацију и стварно стање на терену ЈП урбанизам и изградња Рума – Сектор за урбанистичко планирање, приступио је изради Урбанистичког пројекта - урбанистичко-архитектонска разрада локације за доградњу хотела „Гарнет“, на к.п. бр. 1056 и 1057 к.о. Рума са саобраћајним прикључцима на к.п. бр. 7297 к.о. Рума (Улица Југословенске Народне Армије).

За потребе израде Урбанистичког пројекта, прибављена је следећа документација:

- Копија плана број 953-094-60833/2023 од 07.11.2023. год;
- Препис листа непокретности бр.13402 к.о. Рума од 08.11.2023. год;
- Катастарско-топографски план оверен од стране геодетског бироа „АБС Геопуђа“
- Идејно решење реконструкције и доградње објекта хотела Гарнет, израђено од стране Пројектанта "СМБ Про-Инг" д.о.о., Алексе Шантића 100, Рума (ИДР број JIS-10/23);

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су подаци и технички услови надлежних предузећа:

- Електродистрибуција Рума	бр.88.1.1.0-D-07.17.-10138-24 од 23.1.2024.год.
- МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремска Митровици, Одсек за превентивну заштиту	бр.217-312/24 од 18.1.2024.год.
- ЈП Водовод Рума	бр.56/1 од 26.1.2024.год.
- Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума -Сектор за изградњу-	бр. 41-5-1/24 од 17.1.2024. год.
- ЈП „Гас Рума“	бр.20.4.1 од 12.1.2024
- Телеком Србија, ИЈ Сремска Митровица	бр.Д210-17879/1-2024 од 15.1.2024.год.
- Покрајински секретаријат за здравство Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици	бр. 000068727 2024 80253 002 000 042 од 17.1.2024. год.

Услови и сагласности прибављени 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.

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/201831/2019 и 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 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).

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом обухваћене су к.п. бр. 1056 и 1057 к.о. Рума и део к.п. бр. 7297 к.о. Рума (део Улице Југословенске Народне Армије).

Површина обухвата Урбанистичког пројекта износи укупно 26а 92м².

Опис границе обухвата Урбанистичког пројекта:

Граница почиње у тачки Т1 која се налази у југозападном темену к.п. бр. 1057 к.о. Рума. Од тачке Т1 граница води ка истоку до југозападнoг темена парцеле 1056 к.о. Рума до тачке Т2. У тачки Т2 граница наставља ка истоку, до југоисточног темена к.п. 1056 и тачке Т3, где се даље ломи ка северу пратећи источну границу к.п. 1056 к.о. Рума до североисточног темена исте катастарске парцеле и тачке Т4. Од тачке Т4 граница наставља ка северу преко к.п. 7297 к.о. Рума, до југоисточне границе к.п. 321 к.о. Рума где се налази тачка Т5, у којој се граница ломи ка западу и тачки Т6, која представља најјужнију тачку границе између парцела к.п. 322 и к.п. 321 к.о. Рума. Из тачке Т6 граница наставља на запад, до југоисочне границе к.п. 7292. к.о. Рума и тачке Т7, а затим преко коловоза улице Владимира Назора долази до тачке Т8 која се налази на југоисточном темену парцеле к.п. 335/1 к.о. Рума. Од тачке Т8 граница се спушта ка југу, прелазећи к.п. 7297 к.о. Рума и улицу Југословенске Народне Армије, и долази до тачке Т9 која представља североисточну границу к.п. 1078 к.о. Рума. Даље на југ граница се креће источном границом парцеле 1078 к.о. Рума до југоисточног темена поменуте парцеле у тачки Т10, где се граница поново ломи, овога пута ка истоку и завршава у почетној тачки Т1 која представља југозападно теме предметне к.п. 1057 к.о. Рума.

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА

Извод из Плана генералне регулације Руме

Предметне парцеле к.п. 1056 и 1057 к.о. Рума се налазе у блоку бр. 3-1-3 у оквиру централне зоне, намењене централним садржајима. Услови за изградњу и уређење овог блока се формирају на основу урбанистичких пројеката урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене.

За изградњу објеката јавне намене у свим блоковима намењеним централним садржајима, као и изградњу пословних објеката намењених за трговину, угоститељство, здравство, културу, забаву, верски објекти и друге различите форме пословања, обавезна је израда Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације према смерницама из овог плана.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ НАМЕЊЕНЕ ОБЈЕКТИМА ЗА ПОСЛОВАЊЕ МАЊЕГ ОБИМА, ОБЈЕКТИМА ОД ОПШТЕГ ЗНАЧАЈА И ОБЈЕКТИМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ У ЗОНИ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

Врста и намена објеката који се могу градити

- Делатности које се могу планирати су из области: трговине на мало, угоститељства и туризма, услужног занатства, услужних делатности, затим делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта и рекреације, комуналних услуга, верских садржаја, пословно-административне делатности и других садржаја, уз услов да се ни на који начин не угрожава функционисање ове целине и да су компатибилни са наведеном наменом.
- Главни објекат: објекат намењен образовању, здравству, заштити деце и старих, култури, спорту и рекреацији, верски, пословни и пословно-стамбени. Дозвољене су све врсте комбинација.
- Главни објекат може да се гради као слободностојећи, као објекат у прекинутом или непрекинутом низу.
- У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле дозвољена је изградња других објеката, као и помоћних објеката, односно објеката у функцији коришћења главног објекта, а који својом наменом не угрожавају главни објекат и објекте на суседним парцелама.
- Други објекат се гради као пратећи објекат уз главни. Може бити пословни, стамбени, и сл. Дозвољене су све врсте комбинација.
- Помоћни објекти: гараже и оставе, ограда, трафо станице, мернорегулационе станице и сл.
- Забрањена је изградња економских објеката, објеката трговине на велико, као и све производне и складишне делатности.

ОБЈЕКТИ ПОСЛОВАЊА

- Минимална ширина фронта грађевинске парцеле чистог пословања је 16,0m, минимална површина парцеле је 600,0 m².
- Индекс заузетости макс. 60%, индекс изграђености је макс. 1,8.
- Максимална дозвољена спратност пословног објекта је П+2+Пк (максималне висине 16,0m), изузетно на угаоним парцелама до П+3. У деловима централне зоне где се ради даља разрада планом детаљне регулације може се прописати и виша спратност пословних објеката, односно иста као и код стамбених објеката у планском подручју али не више од П+4+Пк.
- Дозвољена спратност помоћног објекта макс. П+0, максималне укупне висине 6,0 m.

- Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле 3,0 m или 6,0 m, зависно од специфичности конкретне локације.
- Удаљеност објеката од осталих граница парцеле као и други специфични услови, утврдиће се појединачно за сваки случај у зависности од конкретне пословне делатности израдом Урбанистичког пројекта урбанистичко - архитектонске разраде локације.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Предметне парцеле, к.п. бр. 1057 и 1056 к.о. Рума, лоциране су у границама грађевинског подручја Руме, у блоку 3-1-3, у зони централних садржаја.

К.п. бр. 1057 к.о. Рума намењена централним садржајима, тј. објектима пословања. На њој се налаз изграђен главни објекат хотела „Гарнет“, спратности П+2, површине 515 м², укупне бруто површине 1.865,0м².

К.п. бр. 1056 к.о. Рума, намењена је централним садржајима, тј објектима пословања. Парцела се тренутно користи као паркинг који опсужује хотел на суседној парцели са укупно 17 паркинг места.

Постојећи објекат хотела, изграђен у западном делу парцеле, простире се целом западном границом парцеле, на самој регулационој линији према улици Владимира Назора, и већим делом северне границе, на регулационој линији према улици Ј.Н.А. Објекат хотела уз смештајне садржаје поседује и дечију играоницу у подруму, ресторан и салу за прославе у приземљу као и теретану на првом спрату. Поред 17 паркинг места на парцели к.п. 1056 К.О. Рума, хотел опслужује и јавни паркинг у улици ЈНА са својих 15 паркинг места, као и паркинг места која се налазе у улици Владимира Назора, уз источну страну саобраћајнице, са још 7 паркинг места. Тренутно у хотелу постоји 9 соба за смештај гостију.

Сам објекат урађен у савременом архитектоском стилу, са фасадном облогом од монтажано-демонтажних панела, равним кровом и савременим осветљењем. Због релативно новијег датума градње објекта његов бонитет је прилично висок.

Парцела је у постојећем стању комунално опремљена, односно постојећи објекат хотела је прикључен на водоводну мрежу, нн мрежу, фекалну канализацију и гас.

У јавном простору, у улици Ј.Н.А. (к.п. бр. 7297 к.о. Рума) испод паркинг површина уз јужну границу коловоза улице Ј.Н.А., и испод паркинг површина уз источну ивицу коловоза улице Владимира Назора (к.п. 7300 К.О. Рума), изведена је водоводна мрежа Ø100 као и фекална канализација испод самог коловоза обе улице. Постојећи објекат хотела поседује прикључке на водоводну мрежу са евидентираним профилем:

- Ø6/4“, са кога се обезбеђене санитарне потребе за водом хотела,
- Ø80, са кога су обезбеђене противпожарне потребе за водом хотела,
- Ø3/4“,

све на шифри потрошача Ш-0007112, ул. ЈНА бр. 106 и
- два водомера Ø3/4“ на шифри Ш-0032729, ул. ЈНА бр. 108

Такође, на локацији постоји евидентиран прикључак на канализациону мрежу.

У улици ЈНА, као и у улици Владимира Назора, постоји изведена електроенергетска мрежа. Постојећи објекат хотела је прикључен на мрежу преко постојећег прикључног вода и постојећег ормана мерног места ПОММ-4 на САБП-600.

Телекомуникациона мрежа изведена је у улицама ЈНА и Владимира Назора у којима су изведени подземни бакарни каблови као и оптички кабл. На предметним парцелама „Телеком Србија“ нема изграђену подземну ЕКМ (електронску комуникациону мрежу).

Такође, у јавном простору у Улици крајишких бригада постоји изведен дистрибутивни гасовод ПЕ 400 на који је постојећи објекат прикључен путем индивидуалног гасног прикључка и МРС величине Г-16Т (25m³/h).

Обе парцеле имају постојећи пешачки приступ директно са тротоара улица ЈНА и Владимира Назора, као и један колски прикључак са улице ЈНА на к.п. 1057 К.О. Рума, ширине 2,5м.

На парцелама се зеленило налази линијски постављено уз источну, северну и јужну ограду на парцели к.п. 1056. К.О. Рума, док је остатак слободних површина бетониран и служи као паркинг и маневарски простор за моторна возила.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Урбанистичким пројектом обухваћене су к.п. бр. 1056 и 1057 к.о. Рума које су предмет детаљне урбанистичко - архитектонске разраде за потребе планиране доградње постојећег објекта хотела (доградња једне етаже над постојећим објектом и доградња уз објекат - ново крило хотела), док се к.п. бр. 7297 к.о. Рума (Улица ЈНА) задржава претежно према постојећем стању, осим у делу саобраћајних прикључака за потребе планиране доградње

Намена објекта – Пословни објекат намењен туризму и угоститељству – хотел.

Просторна организација комплекса

Постојећи објекат бр.1 - хотел, задржава се, и на њему се врше радови реконструкције и доградње и то: доградња новог крила објекта уз јужну границу предметних парцела и доградња над објектом, односно доградња једне етаже за потребе проширивања смештајних капацитета.

Хотел је првенствено намењен смештају гостију, као и задовољењу потреба ширег броја корисника (играонице, сале за прославе и теретане).

Доградња објекта хотела се планира преосталим делом јужне границе к.п. бр. 1057 и целом дужином јужне границе к.п. 1065 К.О. Рума.

Након реализације доградње хотела, планирано је да његови смештајни капацитети износе 33 собе уместо досадашњих 9, као и да се сви пратећи садржаји задрже.

Пешачки прилаз објекту је планиран из унутрашњег дворишта преко одвојене пешачке стазе, као и директно са тротоара улице ЈНА на два места.

Планиран је колски прикључак ширине 5,5m на коловоз Улице ЈНА са југа и то у виду засебног колског прикључка (планиран за улаз и излаз са парцеле) који истовремено служи као противпожарни прилаз, али и приступ паркингу организованом на к.п. бр. 1056 К.О. Рума.

Паркинг је интерног карактера, намењени првенствено запосленима и гостима.

Планирано је и формирање мање зелене површине која би одвајала колски од пешачког прилаза, као и задржавање постојећег зеленила уз северну и источну ограду парцеле к.п. бр. 1056 К.О. Рума.

Регулација

Грађевинске линије планиране доградње постојећег хотела:

Предња грађевинска линија (са запада), утврђена је на растојању од 3,0 m од регулације улице Владимира Назора, и на северној граници парцеле, тј. на регулационој линији према улици ЈНА.

Задња грађ. (ка југу) линија утврђује се на растојању од 0,5 m од јужне границе предметних парцела, односно, уколико се прибави сагласност суседа дозвољава се постављање задње грађевинске линије на саму јужну границу парцеле.

Бочна грађевинска линија (са истока) утврђује се на растојању од 0.5m од источне границе парцеле.

Светла висина свих пословних просторија од мин. 3,0 m, док просторије за смештај треба да имају светлу висину од 2,40-2,70 m. Светла висина помоћних просторија може да буде мин.2,2 m.

Хоризонтална регулација саобраћајних и других партерних површина и инфраструктуре, у свему према графичком прилогу - Лист 4 - Саобраћај и регулационо-нивелационо решење.

Вертикална регулација односи се на постојеће стање терена, односно на нивелационе интервенције у циљу постизања што оптималнијих техничких решења, уклапања нових саобраћајних и пешачких површина и одвођењу атмосферских вода.

Спратност објекта П+3

Нивелација

Терен је у постојећем стању незнатно нагнут од запада према истоку и од севера ка југу, од коте +110,11m_nv на северозападу до +109,75 m_nv на југоистоку парцеле.

На делу парцеле на којој се планира доградња постојећег објекта терен је у незнатном паду од југа ка северу и на истој коти од запада ка истоку, а нулта кота терена на делу планираног објекта је +109,78 m_{nnv}.

Падови планираних саобраћајних и паркинг површина пројектовани са падовима према улици ЈНА и уличној атмосферској канализацији. Због мале површине парцеле и саобраћајних површина не постоји потреба за планирањем интерне атмосферске канализације и пречистача.

Поплочане површине око објекта, уредити са падом према атмосферској канализацији улице ЈНА и према зеленим површинама.

Приступ локацији

Колски приступ локацији се остварује са коловоза Улице ЈНА са северне стране (к.п. бр. 7297 к.о. Рума) и то преко једног двосмерног саобраћајног прикључка ширине 5.5 m.

Колски саобраћај унутар парцеле одвија се преко слободних површина паркинга, у североисточном делу парцеле.

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

Пешачки приступ објекту се остварује преко засебног тротоара уз североисточни угао постојећег хотела, са којег је организован један пешачки улаз у постојећи објект и један у дограђени део објекта, и на два места директно у постојећи објект са јавне површине, на северној страни и северозападном углу објекта.

Паркирање возила

Смештај возила обавезно се обезбеђује у оквиру сопствене парцеле, према нормативима који важе за одређену делатност.

Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију у изградњу („Сл. Гласник РС“, бр. 22/2015) утврђено је да је за хотелијерске установе потребно обезбедити једно паркинг место на користан простор за 10 кревета.

У постојећем стању паркирање возила за потребе хотела организовано је на паркингу уређеном у јавном простору у улици ЈНА и Владимира Назора са укупно 22 паркинг места, као и 17 паркинг места на парцели.

Услови за енергетску ефикасност објекта

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

83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. закон) и Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл.гласник РС", бр. 61/2011).

Грејање објекта

Потребан је прикључак на мрежу гасних инсталација. На предметној парцели изведен је типлски прикључак за постојеће објекте, односно постоји могућност прикључења објекта на наведеној локацији на полиетиленску дистрибутивну гасну мрежу природног гаса пристиска $p < 6 \text{ bar}$, пречника $\varnothing 40 \text{ mm}$. Улични вод пречника $\varnothing 40 \text{ mm}$ са којег је могуће прикључење налази се у улици ЈНА, испред предметних парцела.

Остали услови

Концепција, програм и услови за изградњу и уређење предметне локације утврђени овим Урбанистичким пројектом, чији је саставни део Идејно решење планираних објеката, 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), као и у погледу инфраструктуре, а све у циљу добијања рационалнијих и повољнијих решења.

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

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

6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

		површина (m^2)
Грађевинска парцела (к.п. бр. 1056 и 1057 к.о. Рума)		1.183,00m^2
постојећи објекти	бруто површина приземља	525,00 m^2
	БРГП	1.865,00 m^2
Планирана доградња и надградња објекта	бруто површина приземља	178,86 m^2
	БРГП	1.414,90 m^2
Површина под објектима - бруто површина приземља		703,86m^2
УКУПНА БРГП свих објеката		3.279,90m^2
Саобраћајне површине:		441,00m^2
- Саобраћајнице (манипулативне површине)		257,8 m^2
- паркинг површине		76,7 m^2

- пешачке стазе	106,5m ²
Зелене површине	6,7m²

Индекс изграђености парцеле	2,77 (макс. 2.8)
Индекс заузетости грађ. парцеле	59,50% (макс. 60%)
Индекс заузетости (укупно објекти и саобр. Површ.)	96,80%
Проценат саобраћајних површина	37,3%
Проценат зелених површина	3,2%

7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Партерне и зелене површине

Све површине преостале након доградње објекта уредиће се као зелене (травнате) површине.

Ограде

Ограда комплекса има заштитну улогу, од неконтролисаног уласка људи и животиња.

Задржава се постојећа изведена ограда на регулацији улице ЈНА с тим да део ограде према постојећем хотелу мора бити уклоњен како би се омогућило проширење постојећег моторног и пешачког приступа. Ограде према суседним парцелама на југу и истоку се задржавају у постојећем стању.

Ограде, стубови ограде и капије морају бити унутар границе сопствене парцеле или на заједничкој граници са суседом, с тим да сви елементи ограде буду на парцели власника ограде. Врата и капије на регулационој линији не могу се отворати ван регулационе линије.

У склопу уличне ограде подразумевају се колске и пешачке капије, по правилу исте висине као ограда, евентуално могу бити и посебно наглашене и обрађене, са обавезним отварањем крила ка унутрашњости парцеле, уколико нису клизне.

Депонованье и евакуација отпадака

Депонованье смећа вршиће се на простору парцеле предвиђеном за смештај два контејнера запремине 1,1 m³.

Подлога на којој се постављају контејнери мора да је тврда и глатка: асфалтирана, бетонирана, поплочана у нивоу прилазног пута возила за одвоз отпада. Подлога имати обезбеђено одвођење атмосферских и оцедних вода.

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

Простори за смештај контејнера имају подове од материјала који се лако чисти, пере и дезинфикује и ограђени су са три стране (једне шире и две уже) зидом висине 1,5 m, а отворена страна према коловозу је без денивелације.

8. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Саобраћајна инфраструктура

Прикључење на јавну путну мрежу

Колски приступ грађевинској парцели остварује се преко двосмерног колског прикључка са бочне (северне) стране објекта из улице ЈНА (к.п. бр. 7297 К.О. Рума). Интерна саобраћајница (ширине 5,50 m) је предвиђена за одвијање саобраћаја у два смера – приступ парцели и излаз са парцеле.

Планирано је да се прикључак на јавни пут изводи са коловозним застором и коловозном конструкцијом за меродавно возило (ПА - путничко возило), односно у складу са габаритом ватрогасног возила, ширине мин. 5,5 m и радијусима 7,0 m.

Колски саобраћај унутар комплекса

Колски саобраћај унутар комплекса планиран је преко манипулативних површина паркинга и на самој парцели не постоје дефинисане интерне саобраћајнице изузев самог прикључка на јавни пут.

Атмосферска вода са саобраћајних површина, путем адекватних попречних и подужних падова, спроводи се до затворене атмосферске канализације, у склопу регулације улице ЈНА.

Мирујући саобраћај

Смештај возила обавезно се обезбеђује у оквиру сопствене парцеле, према нормативима који важе за одређену делатност.

Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију у изградњу („Сл. Гласник РС“, бр. 22/2015) утврђено је да је за хотелијерске установе потребно обезбедити једно паркинг место на користан простор за 10 кревета.

У постојећем стању паркирање возила за потребе хотела организовано је на паркингу уређеном у јавном простору у улици ЈНА и Владимира Назора са укупно 22 паркинг места, као и 17 паркинг места на парцели која ће се након доградње објекта смањити на 11 паркинг места.

Тип паркирања на отвореним паркинзима је управан како на паркинг местима уз саобраћајнице тако и на самој парцели.

Приликом пројектовања паркинг места потребно је придржавати се следећих правилника:

- Правилник 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);
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр.22/2015);

Димензије паркинг места за путнички аутомобил, код управног паркирања су 5,0 m x 2,5 m.

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

Димензије паркинг места за особе са инвалидитетом је 3,7 m x 5,0 m.

Пешачки саобраћај

Пешачки приступ објекту се остварује преко засебног тротоара уз североисточни угао постојећег хотела, са којег је организован један пешачки улаз у постојећи објект и један у дограђени део објекта, и на два места директно у постојећи објект са јавне површине, на северној страни и северозападном углу објекта.

Комунална инфраструктура

Водоводна мрежа

Хотел „Гарнет“ у Руми, у улици ЈНА бр. 106-108 поседује прикључке на јавну водоводну мрежу. За прикључење планираног (реконструисаног и дограђеног објекта) у оквиру УПР-а на к.п. 1056 и 1057 К.О. Рума, искористити постојеће прикључке на водоводну мрежу, тј Ø6/4“ са кога се обезбеђују санитарне потребе објекта и Ø80 са кога су обезбеђене противпожарне потребе за водом.

Фекална канализација

Одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из објекта одводи се зацевљеном мрежом до канализационе мреже, путем постојећег прикључка на канализациону мрежу у улици ЈНА на к.п. 7297 К.О. Рума.

Атмосферска канализација

Атмосферска вода са крова објекта и саобраћајних површина, путем адекватних попречних и подужних падова саобраћајница, усмерава се до сливника у оквиру саобраћајнице улице ЈНА, на к.п. 7297 К.О. Рума одакле ће се затвореном атмосферском канализацијом оводити даље кроз јавну атмосферску канализацију.

Електроенергетска мрежа

Услови које треба да задовољи објект хотела са доградњом и надградњом да би се могао изградити прикључак:

Напон на који се прикључује објект: 0,4kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора и положаја мерног места:

Постојећи прокључни вод и постојећи орман мерног места ПОММ-4 и САБП-600 за ПМГ поред КТС ТЕКСАС

Услови постављања инсталације у објекту иза прикључака:

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

Осветљење комплекса је потребно реконструисати и изградити у деловима где није изведено. Приликом реконструкције, планирања и изградње потребно је водити рачуна о одговарајућој технологији у складу са стандардима и захтевима енергетске ефикасности и спречавању "светлосног загађења".

Прикључење објекта на електроенергетску мрежу изводи се у свему према условима Електродистрибуција Рума

Гасоводна мрежа

ЈП „Гас-Рума“ у ул. ЈНА бр 106, к.п. 1056 и 1057 К.О. Рума има своју инсталацију, и то индивидуални гасни прикључак и МРС величине Г-16Т (25м³/ч)

За потребе надградње постојећег објекта и доградње крила хотела потребно је проширење капацитета МРС и гасне инсталације. За исхођење **Решења о промени одобреног капацитета** потребно је да се странка писмено обрати ЈП „Гас-Рума“ где ће се на основу одговарајућег поступка издати тражено решење и омогућити коришћење гаса у одобрене потребе и у одобреном капацитету.

С обзиром да је постојећа Унутрашња гасна инсталација вођена по фасади објекта где се планира доградња крила хотела потребно је изменити пројекат Унутрашње гасне инсталације.

Начин и услови вођења унутрашњих гасних инсталација од МРС је детаљно описан у Техничким условима датим од стране надлежног предузећа ЈП „Гас-Рума“ који су саставни део овог урбанистичког пројекта.

9.ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Предметна парцела се налазе у зони са степеном сеизмичности од 8°МС, те је потребно приликом израде пројектно техничке документације објекта, обезбедити мере за отпорност објекта од поменутог степена сеизмичности.

За доградњу планираног дела објекта обавезно испитивање носивости тла, односно израда елабората геотехничких услова фундаирања, који ће послужити као основ за израду пројекта конструкције објекта.

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

Елиминисање ових негативних дејстава или свођење на мин утицаје постиже се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању, изградњи (грађевинских прописа нарочито код избора конструктивног склопа и фундирања, а за сеизмичке утицаје 8° MCS 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.)

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.

Заштита земљишта и вода

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

Атмосферске воде спроводе се уличним системом атмосферске канализације до рецепијената водопривредних канала.

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

Заштита ваздуха

Обзиром на положај, карактер и садржај локације не очекују се штетне еманације, осим издувних гасова моторних возила.

Услови заштите од пожара, елементарних непогода и други услови заштите

Заштита од пожара и експлозија

Заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом просторија унутар објекта, коришћењем незапаљивих материјала за изградњу, прописно пројектованом противпожарном хидрантском мрежом као и обавезно обезбеђење приступа свим објектима, а све у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. Гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015) Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. Лист СФРЈ", бр. 30/91).

Услови у погледу мера заштите од пожара у свему према условима бр.217-312/24 од 18.1.2024.год., прибављеним од МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превантивну заштиту Сремска Митровица.

Заштита од киша и поплава

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

Воду са кровова објекта правилно димензионисаним олучњацима спровести до риципијента било риголама или зацевљеном каналском мрежом.

Партерне површине и атмосферски канализацију извести у складу са прописаним техничким карактеристикама.

Услови заштите од удара грома

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

Заштита од буке и вибрација

Дозвољени ниво буке не сме да прелази вредности предвиђене одговарајућим прописима, Правилник о дозвољеном нивоу буке у животној средини, ("Сл. Гласник СРС", бр. 54/92).

Заштита од земљотреса

У погледу сеизмичких услова Општина Рума се налази у зони максимално могућег трусног померања тла од 8° МКЦ скале, на основу чега се врши пројектовање и изградња објекта.

Заштита од ветра, снега, леда и града

Пројектовати и изводити објекте отпорне на ове утицаје, посебно применом одговарајуће конструкције и адекватних, грађевинских материјала.

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

Санитарна заштита

Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору ("Сл. гласник РС", бр. 47/2006), дефинисани су општи и посебни услови који важе за угоститељске објекте.

Законом о туризму („Сл.гл.РС“ 36/2009,48/2012) су јасно дефинисане различите категорије угоститељског објекта за смештај, пружање услуга исхране и пића и кетеринг објекат детаљни услови одређени су Правилником о минималним техничким и санитарно-хигијенским условима за уређење и опремање угоститељских објекта („Сл.гл.РС“ 41/2010,48/2012).

Услови заштите природе

Према условима Завода за заштиту природе прибављеним за израду Плана генералне регулације насеља Рума, на предметном подручју обухвата Урбанистичког пројекта нема заштићених нити за заштиту предложених природних добара.

Основне смернице у циљу заштите природних вредности урбаних зелених површина су:

- Због смањења зелених површина у окружењу потребно је повећати зелену масу по јединици површине стварањем вишеспратних композиција на свим преосталим просторима предвиђеним за озелењавање.
- Ради смањења утицаја аерозагађења од саобраћаја и ради побољшања екоклиме зелених површина на граничним линијама подизати заштитне појасеве у виду *зелених ограда* које се састоје од више редова дрвенастих и зељастих врста.
- Приликом озелењавања избегавати инвазивне (агресивне алохтоне) врсте чије спонтано ширење не само да угрожава природну вегетацију већ знатно повећава трошкове одржавања зелених површина,
- Решење инфраструктуре усагласити са свим постојећим прописима како би се обезбедила заштита земљишта, воде и ваздуха.
- Неопходно је имати у виду одредбе Закона о заштити животне средине ("Сл. Гл. РС", бр. 135/04) које се односе на мере и услове заштите животне средине као и члан 48 Закона о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", бр. 66/91,83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 53/95), којим је предвиђена обавеза израђивача радова да уколико у току радова наиђу на природно добро које је геолошко - палеонтолошког или минеролошко - петрографског порекла (за које се претпоставља да има својство природног споменика) дужан да о томе обавести Завод и да предузме све мере.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

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

Приликом изградње објекта или инфраструктурних прикључака обавезно је праћење извођења земљаних радова, те се стога утврђују услови константног археолошког надзора.

Неопходно је применити опште услове и мере заштите:

- Обавезан константан археолошки надзор од стране стручне службе надлежног Завода за заштиту споменика културе, 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 и не оштети и да се сачува на месту и у положају у ком је откривен, а све у складу са чланом 109 став 1, Закона о културним добрима.

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

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

- Обавезна је пријава почетка извођења земљаних радова, Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

12. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Планирана је доградња и надградња објекта хотела „Гарнет“ у Руми као и уређење паркинг и манипулативних површина у склопу хотела.

ОБЈЕКАТ БР.1 – ХОТЕЛ

<u>Намена:</u>	хотел
<u>Категорија објекта:</u>	В
<u>Класификациони број:</u>	121112 (71,68%) и 126102 (28.32%)
<u>Димензије доградње:</u>	23,20m x 8,00m
<u>Спратност:</u>	П+3.

У смислу садржаја, објекат хотела након доградње, надградње и реконструкције ће се састојати из две повезане целине: Главног дела објекта који ће у подруму имати дечију играоницу, и кухињу са техничким просторијама, у приземљу сале за прославе и рецепцију, теретану на првом спрату док ће други и трећи спрат служити за смештај гостију и као кафе бар; и дограђеног крила објекта у ком ће приземље служити као паркинг, док ће галерија приземља као и све остале просторије бити кориштене за смештај гостију.

Садржај објекта по етажама:

- подрум: вешерница, кухиња, техничке просторије и дечија играоница;
- приземље (главног дела објекта) : рецепција, ресторан;
- приземље са галеријом (дограђеног крила објекта): паркинг и собе (x5);

- први спрат: теретана, тоалет (x2), свлачионица (x2), собе за госте (x5);
- други спрат: собе за госте хотела (x14), канцеларија;
- трећи спрат: апартаман, собе (x13), тоалет (x2), кафе бар, остава.

Бруто површина објекта – 3.279,90m² (према ИДР-у);

Нето површина објекта – 2.812,61m² (према ИДР-у).

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

У приземној етажи, чија је кота апсолутне нуле постављена на 110,59 m_{nn}, као доминантан садржај је свакако простор ресторана. Поред тога смештени су остали елементи као што су: улазни хол, рецепција и комуникације.

КОНСТРУКЦИЈА

Конструкција објекта ће се изводити као АБ скелетна конструкција у комбинацији са армирано бетонским стубовима, вертикалним и хоризонталним серклажима, гредама, АБ степенишним и лифтовским језгром. Објекат је фундиран на АБ темељној плочи дебљине 40 цм. Вертикална комуникација по нивоима је остварена лифтом и степеништем.

Степениште ће се изводити као коленаста плоча дебљине 15 цм, ослоњена на главни конструктивни систем објекта АБ платна, односно АБ греде.

Међуспратне конструкција је полумонтажна таваница типа „ферт“ укупне висине 20 цм. Таваница је армирана зависно од распона. Оптерећење са таванице се преноси на армиранобетонске хоризонталне греде као и хоризонталне серклаже зидова, чиме је објекта укрућен у хоризонталној равни. У зависности од дужине ферт грдица у средини распона потребно је извести ребро за укрућење.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Кров

Кров објекта изнад дела објекта до улице је двоводни са кровним бацама. Кров изнад покровља у дворишном делу је такође двоводни, да кровним бацама. Кровни покривач је ТР лим са различитим нагибима. Нагиб кровних равни изнад поткровља је 15 степени на делу објекта до улице, са кровним бацама нагиба 10 степени. У дворишном делу објекта, нагиб кровних равни је 16 степени док су кровне баце на том делу крова нагиба 40 степени.

Зидови

Спољашни зидови су предвиђени од гитер блокова дебљине 20 цм, а унутрашњи су од опеке дебљине 12 цм. Укрућење зидова врши се хоризонталним и вертикалним АБ серклажима. Вертикални серклажи се постављају на осовинској раздаљини од 3,00м – 5,00 м (Према пројекту) а хоризонтални у висина АБ венца по обиму објекта.

Зидови су малтерисани, глетовани и бојени полудисперзивном бојом (осим купатила и кухиња где се постављају керамичке плочице.)

Подови

Завршна обрада пода у просторијама су керамичке плочице или паркет, у зависности од намене просторије.

Столарија и браварија

Спољна столарија се изводи од ПВЦ вишекоморних профила са стакленом испуном. Унутрашња врата су од медијапана и дрвета.

Фасаде

Фасадни зидови објалажу се полистиреном, са ПВЦ мрежицом и силикатном фасадном бојом. Завршна обрада фасаде на еркерима су фасадне листеле дебљине 1.5 цм.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

ВОДОВОД

На објекту се задржава постојећи водоводни прикључак за санитарну воду $\varnothing$ 25мм. Постојећи прикључак се може користити за потребе градилишта ради изградње објекта, те је потребно исти након грађења извести нови прикључак пројектованог пречника.

На месту прикључка планиран је водомерни шахт постављен на парцели. Планираним прикључком објекат би се напајао санитарном водом и водом за хидрантску инсталацију. У водомерном шахту је планирана уградња зардвојених водомера (за санитарну и хидрантску воду). Претпостављена димензија прикључне цеви је $\varnothing$ 110 мм.

КАНАЛИЗАЦИЈА

На парцели је изведен прикључак на канализациону мрежу, у складу са техничким прописима. Постојећи прикључак на јавну градску канализациону мрежу је димензија прикључне цеви $\varnothing$ 160 mm.

ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ

На предметној локацији се налази постојећи прикључак на електромрежу.

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК

Новопроектваном објекту (доградњи) се приступа двосмерни колским путем са бочне (северне) стране објекта из улице ЈНА. Прикључак на јавни пут је ширине 5,5 m и предвиђен је за одвијање саобраћаја у 2 смера.

КОМУНАЛНИ ОТПАД

У окриру парцеле је предвиђен простор за смештај два контејнера запремине 1,1 m³.

ГРЕЈАЊЕ ОБЈЕКТА

Потребан је прикључак на мрежу гасних инсталација. На предметној парцели изведен је типски прикључак за постојеће објекте, односно постоји могућност прикључења објекта на наведеној локацији на полиетиленску дистрибутивну гасну мрежу природног гаса притиска мањег од 6 бара и пречника Ø40 mm. Улични вод пречника Ø40 mm са којег је могуће прикључење налази се у улици ЈНА, испред предметних парцела.

ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Доградња, надградња као и реконструкција објекта хотела, саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре планира се једновремено.

13. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

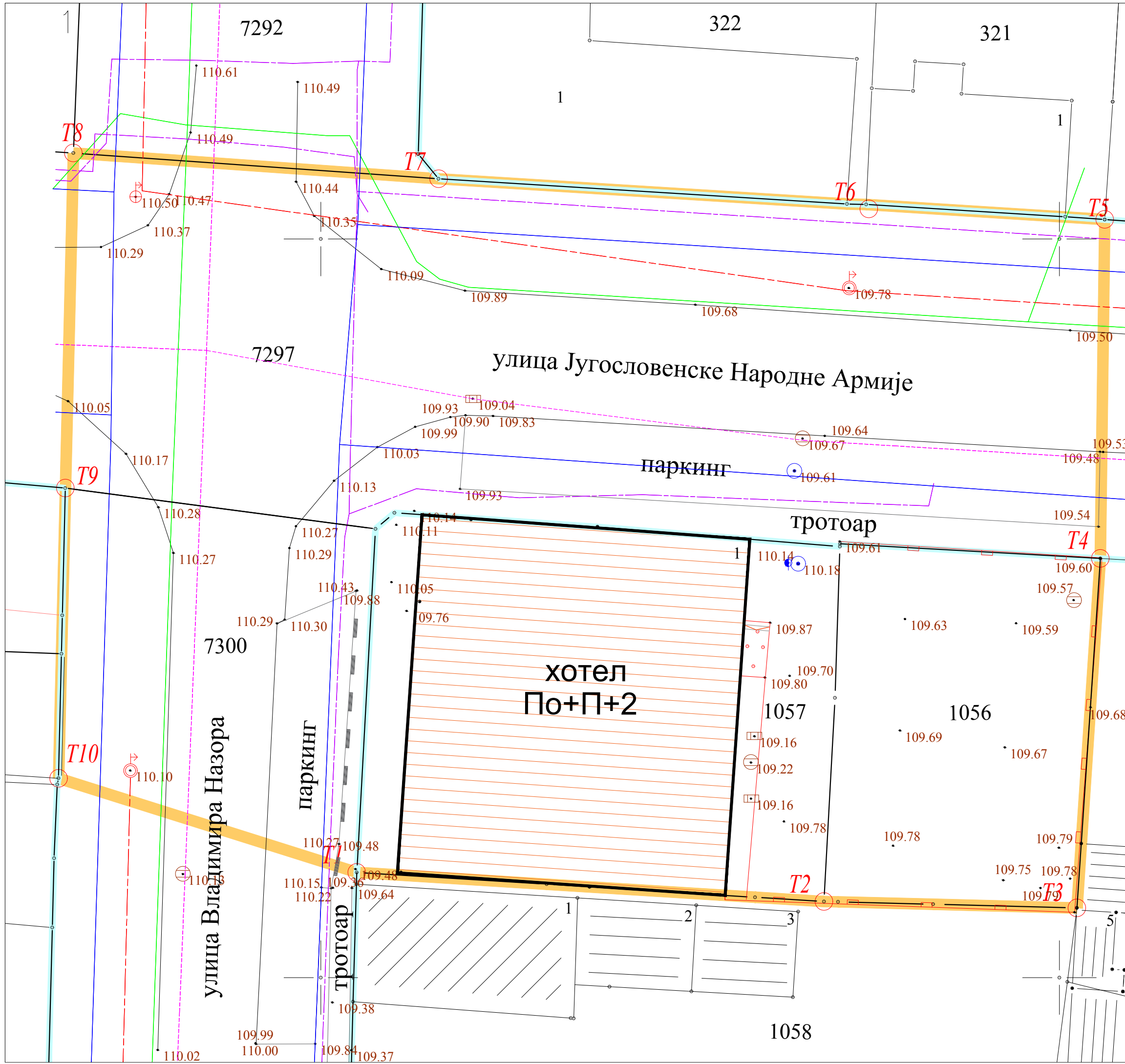
Урбанистички пројекат се доставља надлежном органу Општинске управе Општине Рума који организује јавну презентацију урбанистичког пројекта у трајању од 7 дана. Након истека рока предвиђеног за јавну презентацију, Општинска управа доставља урбанистички пројекат са свим примедбама и сугестијама са јавне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

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

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

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

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



ознаке:

	T1 T2	граница обухвата Урб.пројекта
		регулациона линија
	1057	постојеће катастарске парцеле
		границе кат. парцеле
		постојећи објекат 1. пословни објекат Хотел "Гарнет"
		пешачке стазе и тротоари
		бетонска ограда

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
www.planruma.rs

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

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
број 1/6-4/24

УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА
ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДОГРАДЊУ ХОТЕЛА "ГАРНЕТ"
у улици Ј.Н.А. у Руми, к.п. 1056 и 1057 к.о Рума
са саобр. прикључком на к.п. бр. 7297 к.о. Рума

ИНВЕСТИТОР: АХИЛЕЈ Д.О.О. ОГАР
ул. Шумска 194, Огар

ИЗРАЂИВАЧ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

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

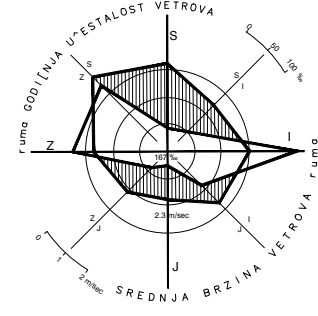
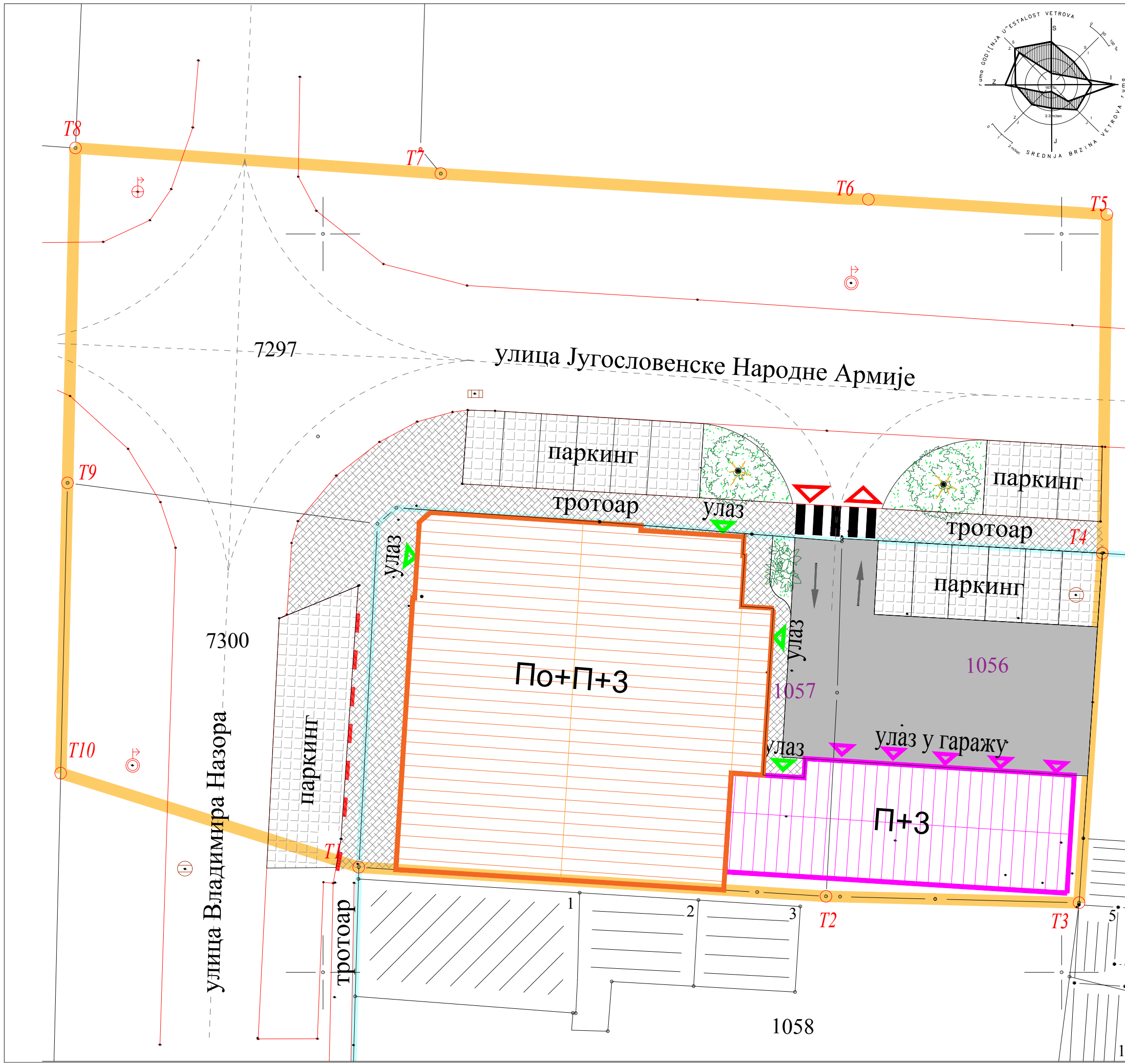
САРАДНИК: СТЕФАН БОШКОВИЋ, дипл.инж.арх.

Назив листа:

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Р 1:250

Број листа: 2



- ознаке:
- T1** **T2** граница обухвата Урб.пројекта
 - регулациона линија
 - 1057** постојеће катастарске парцеле
 - границе кат. парцеле
 - постојећи пословни објекат Хотел "Гарнет"
 - планирана доградња крила хотела
 - саобраћајне површине
 - паркинзи - растер плоче
 - пешачке површине и тротоари
 - зелене површине
 - високо и ниско растиње
 - ограда - постојећа



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА
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 1/6-4/24

УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА
ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДОГРАДЊУ ХОТЕЛА "ГАРНЕТ"
у улици Ј.Н.А. у Руми, к.п. 1056 и 1057 к.о Рума
са саобр. прикључком на к.п. бр. 7297 к.о. Рума

ИНВЕСТИТОР: АХИЛЕЈ Д.О.О. ОГАР
ул. Шумска 194, Огар

ИЗРАЂИВАЧ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

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

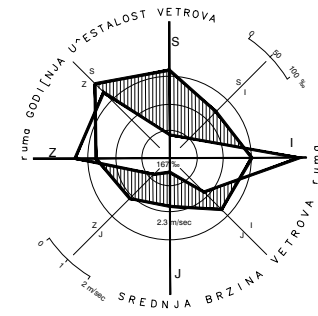
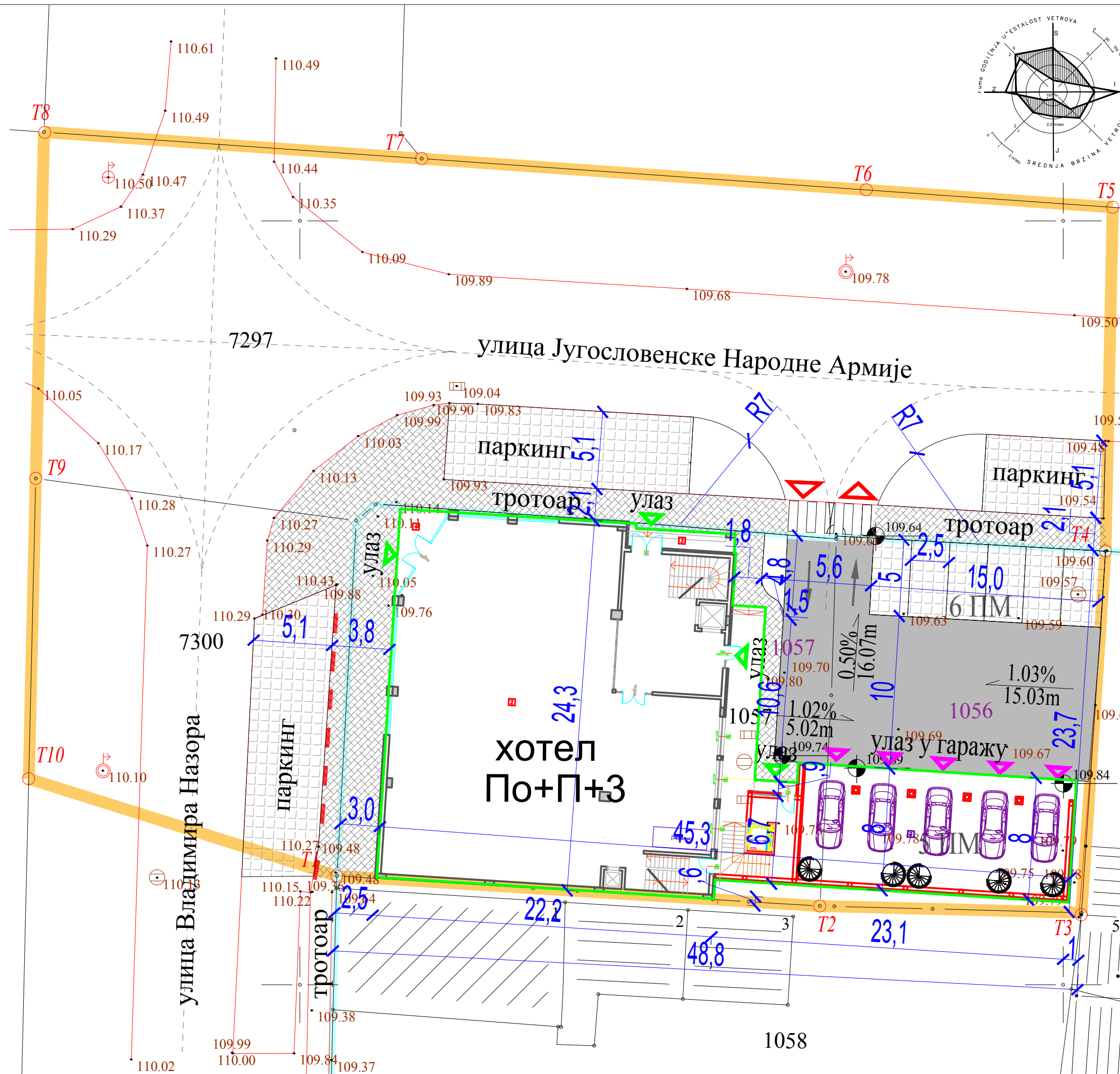
САРАДНИК: СТЕФАН БОШКОВИЋ, дипл.инж.арх.

Назив листа:

**СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ
ПАРТЕРНОГ УРЕЂЕЊА**

1 Р 1:250

Број листа: 3



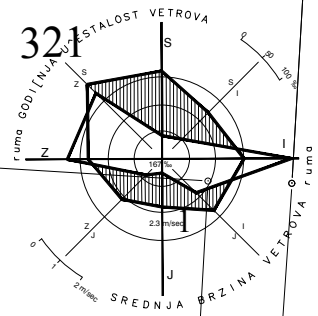
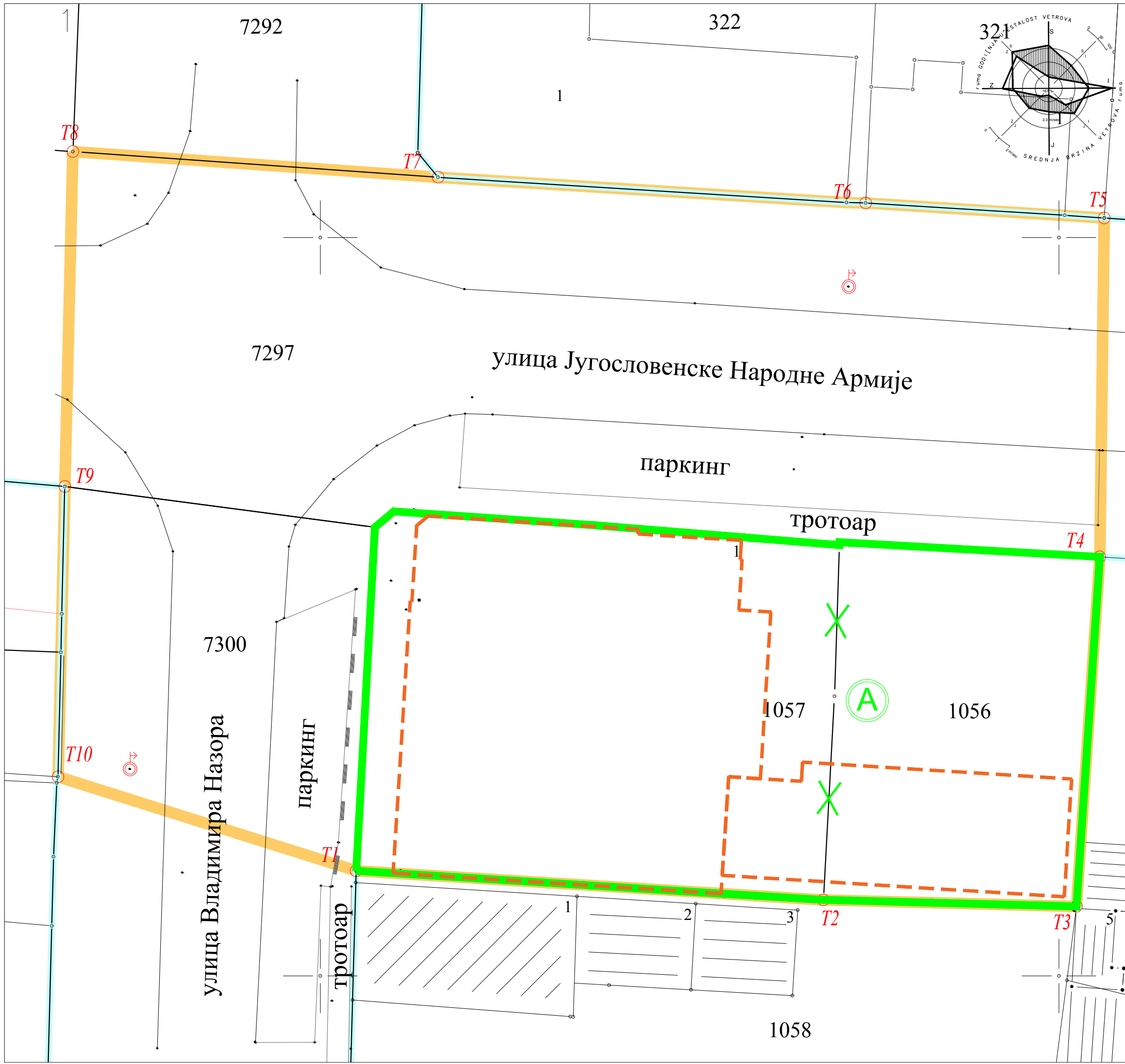
- ознаке:
- T1** **T2** граница обухвата Урб.пројекта
 - 1057 регулациона линија
 - постојеће катастарске парцеле
 - постојећи пут
 - границе кат. парцеле
 - габарит планиране доградње и надградње
 - колски приступ
 - пешачки улаз
 - саобраћајне површине
 - паркинзи - растер плоче
 - пешачке површине и тротоари
 - 109.53 апсолутна кота терена
 - 103.50 планиране висинске коте
 - 1.04% подужни падови

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА
А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума
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 1/6-4/24
УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА
ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДОГРАДЊУ ХОТЕЛА "ГАРНЕТ"
у улици Ј.Н.А. у Руми, к.п. 1056 и 1057 к.о Рума
са саобр. прикључком на к.п. бр. 7297 к.о. Рума

ИНВЕСТИТОР: АХИЛЕЈ Д.О.О. ОГАР
ул. Шумска 194, Огар
ИЗРАЂИВАЧ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл.инж.арх.
САРАДНИК: СТЕФАН БОШКОВИЋ, дипл.инж.арх.

Назив листа:
РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И САОБРАЋАЈ



- ознаке:
- T1 T2 граница обухвата Урб.пројекта
 - регулациона линија
 - 1057 постојеће катастарске парцеле
 - границе кат. парцеле
 - [] пословни објекат Хотел "Гарнет"
 - [] Новоформирана грађевинска парцела
 - (A) грађевинска парцела површине 1.183м2



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

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
број 1/6-4/24

УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА
ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДОГРАДЊУ ХОТЕЛА "ГАРНЕТ"
у улици Ј.Н.А. у Руми, к.п. 1056 и 1057 к.о Рума
са саобр. прикључком на к.п. бр. 7297 к.о. Рума

ИНВЕСТИТОР: АХИЛЕЈ Д.О.О. ОГАР
ул. Шумска 194, Огар

ИЗРАЂИВАЧ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

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

САРАДНИК: СТЕФАН БОШКОВИЋ, дипл.инж.арх.

Назив листа:

ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Р 1:250 Број листа: 6



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА

Број

РУМА

20 год.

ПР-ЕНГ-01.19/01

Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-10138-24

АХИЛЕЈ Д.О.О.

Ваш број: 41-1/2024

ШУМСКА бр. 194

Рума, 23.01.2024

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

22416 ОГАР

Бр. 2541200-30717-1013812-24
23. 01. 2024

20 год.

1070 Београд - Нови Београд. Вулвар уметности бр.12

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за доградњу постојећег хотела „ГАРНЕТ“ за грађевинску парцелу (парцела бр. 1057, 1056 на К.О. Рума,), РУМА, ЈНА 106

Поводом Вашег захтева, наш број 88.1.1.0.-D-07.17.-10138-24, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за доградњу постојећег хотела „ГАРНЕТ“ за грађевинску парцелу (парцела бр. 1057, 1056 на К.О. Рума,), РУМА, ЈНА 106, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

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

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

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора и положаја мерног места: Постојећи прикључни вод и постојећи орман мерног места ПОММ-4 на САБП-600 за ПМГ поред КТС ТЕКСАС.

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). Као заштитни уређај применити заштитни уређај диференцијалне струје (заштитна струјна склопка). Осигураче на разводној табли објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

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

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

Од ормана мерног места (ОММ) до разводне табле (РТ) у објекту обезбедити четворожилни вод максималног пресека 16 mm² одговарајућег типа, уважавајући Правилник о техничким

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

2. Технички опис прикључка

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

Место везивања прикључка на систем: Постојећи прикључни вод и постојећи орман мерног места ПОММ-4 на САБП-600 за ПМГ поред КТС 20/0,4кV "ТЕКСАС"

Опис прикључка до мерног места: Постојећи прикључни НН вод.

Опис мерног места: Постојећи прикључни вод и постојећи орман мерног места ПОММ-4 на САБП-600 за ПМГ поред КТС 20/0,4кV "ТЕКСАС"

Мерни уређај: Како се ради о постојећем потрошачу ел. енергије, напајање предметног објекта ће се вршити преко постојеће полуиндиректне мерне групе фабрички број: 50028445 претплатнички број: 555144598, под условом да се не премаши постојећа одобрена снага од 120 kW.

Заштитни уређаји: ЗУДС - заштитни уређај диференцијане струје

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

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

Субтранзијентна (S_k) снага трополног кратког споја на сабирницама 20 kV у ТС 110/20 kV/kV износи 500 MVA, време трајања кратког споја $t=0,2$ s.

Вредност струје једнофазног земљоспоја у уземљеним мрежама 20 kV напона је ограничена на вредност 300 A.

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 се примењује аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом покушају се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 сес. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 min (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 и снабдевања електричном енергијом, Правилима о раду дистрибутивног система и другим техничким прописима.

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

- израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за доградњу постојећег хотела „ГАРНЕТ“ за грађевинску парцелу (парцела бр. 1057, 1056 на К.О. Рума,), РУМА, ЈНА 106, и у друге сврхе се не могу користити.

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

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

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

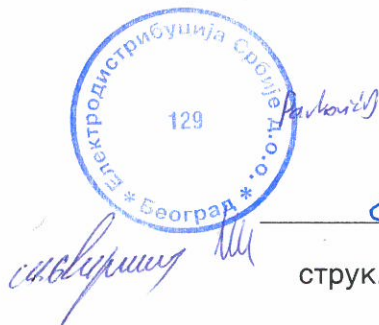
Мерно место је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

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

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Директор огранка

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

Наш знак / Our ref. : 20.4.1 од 12.1.2024.г.
Ваш знак / Your ref. : 41-7/2024 од 11.01.2024.
Телефони / Phones : 473 - 450
Телефакс / Fax : 471 - 484
Email: office@gasruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број: 218/2024
РУМА 27.01.2024 год.

ЈП Урбанизам и изградња Рума
27. Октобра бр. 7а
22400 Рума

На основу Вашег захтева а у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), издаје се

ТЕХНИЧКА ИНФОРМАЦИЈА

у вези захтева за издавање сагласности и техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за доградњу постојећег хотела „Гарнет“ на адреси ул. ЈНА бр. 106, Рума, КП 1057 и 1056 КО Рума, наручилац израде је „Ахилеј“ доо, ул. Шумска бр. 194, Огар, израђивач Урбанистичког пројекта је Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, како следи:

- ЈП "Гас-Рума" у ул. ЈНА бр. 106, КП 1056 и КП 1057 КО Рума има своју инсталацију, и то индивидуални гасни прикључак и МРС величине Г-16Т (25m³/h).
- За потребе надградње постојећег објекта и доградње крила хотела потребно је проширење капацитета МРС и гасне инсталације. За исходовање **Решења о промени одобреног капацитета** потребно је да се странка писмено обрати ЈП "Гас-Рума" где ће се на основу одговарајућег поступка издати тражено Решење и омогућити коришћење гаса у одобрене потребе и у одобреном капацитету.
- С обзиром да је постојећа Унутрашња гасна инсталација вођена по фасади објекта где се планира доградња крила хотела потребно је изменити пројекат Унутрашње гасне инсталације

Услови за пројектовање унутрашње гасне инсталације (УГИ)

УГИ пројектовати према захтевима и намени простора унутар објекта. Развод унутрашњих гасних инсталација приказати у одговарајућем машинском пројекту термотехничких и гасних инсталација. Приликом пројектовања и изградње УГИ неопходно је задовољити правила струке, важећих прописа и техничких норматива,

- Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације (Сл. лист СРЈ 20/92; 33/92), из којих се између осталог наводи

Цевоводна инсталација

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

- за спољњи и унутрашњи надземни део инсталације који се обавезно води видно користе се челичне или бакарне цеви. Стандарди који важе за челичне цеви су SRPS EN 10220, SRPS C.B5.221, SRPS C.B5.225, SRPS C.B5.021, SRPS C.B5.023, а за бакарне цеви DVP₁-Cu по SRPS C.D1.002, SRPS C.D5.020., SRPS C.D5.500, SRPS C.D5.501, SRPS C.D5.502. За подземни гасовод се користе цеви од ПЕ SDR 11 по SRPS G.C6.601, SRPS G.C6.661 и одговарајући прелазни комади по SRPS M.E3.509 или челичне цеви заштићене од корозије по DIN 30762.
- челичне цеви се спајају заваривањем. Квалитет заварених спојева мора да је најмање II класе према SRPS C.T3.010. Оспособљеност за обављање ових послова испитује се према SRPS EN-287-1.
- бакарне цеви спајају се тврдим лемљењем. Атестирање за тврдо лемљење бакра врши се на основу стандарда SRPS EN 287-1.
- цеви од ПЕ спајају се према SRPS M.E3.507.
- фазонски комади морају бити истог квалитета као цеви.
- код цевних затварача и спојница користе се навојни спојеви према SRPS M.B0.057. За заптивање навојних спојева користе се средства за заптивање која временом не отврдњавају и која су постојана на гас и кондензат (тефлон и сл.). Цевни затварачи (куглсте славине) морају одговарати по SRPS M.C5.035.
- испред сваког гасног трошила и контролног мерача поставља се гасна славина са непропусним затварачем (чепом) који се скида тек приликом монтаже гасног трошила.
- ваздушно вођене цеви морају бити фиксирани држачима. Максимални размак између два држача је ограничен. Инсталација се не може ослањати на димњак.
- покривна боја је стандардно жута или по жељи инвеститора. У случају да постоји још нека цевоводна инсталација (централно грејање) гасне цеви се из упозоравајућих разлога означавају налепницама са натписом "Гас" или прстеновима жуте боје.
- цевна инсталација мора бити удаљена мин 0,2 m од могућег извора електричне варнице (прекидач, утичница итд.), не сме се користити као заштитно или радно уземљење
- прикључна славина гасног апарата мора бити у хоризонталном положају или вертикалном окренута надоле.

Прикључни водови гасних апарата

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

Гасна трошила

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

Испитивање гасне инсталације - Инсталација за радни притисак до 100 mbar

- мерни инструмент за мерење притиска мора бити такве тачности да се може очитати пад притиска од 0,1 bar, а испитивања се врше ваздухом или неким инертним гасом. Испитивање не може да се врши кисеоником.
 - претходно испитивање врши се при испитном притиску од 1 bar а притисак не сме да се смањи за време од најмање 10 мин.
 - главно испитивање врши се према испитном притиску од 110 mbar. Након изједначавања температуре, испитни притисак не сме да се смањи за време од најмање 10 мин.
 - подземни спољни гасовод се испитује према одговарајућим прописима за ову врсту гасовода.
 - прирубнички и навојни спојеви се испитују пенушавим средством.
 - о испитивању се саставља записник са свим неопходним подацима, параметрима испитивања и потписима учесника.
- Приликом извођења радова обратити се ЈП "Гас-Рума" најмање 3 дана пре почетка радова ради прецизног одређивања трасе гасовода и критичних места укрштања и паралелног вођења са гасоводом.

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

Наш знак / Our ref. : 20.4.1 од 12.1.2024.г.
Ваш знак / Your ref. : 41-7/2024 од 11.01.2024.
Телефони / Phones : 473 - 450
Телефакс / Fax : 471 - 484
Email: office@gasruma.rs

ЈП Урбанизам и изградња Рума
27. Октобра бр. 7а
22400 Рума

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број: 218/2024
РУМА 27.01.2024 год.

На основу Вашег захтева а у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), издаје се

ТЕХНИЧКА ИНФОРМАЦИЈА

у вези захтева за издавање сагласности и техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за доградњу постојећег хотела „Гарнет“ на адреси ул. ЈНА бр. 106, Рума, КП 1057 и 1056 КО Рума, наручилац израде је „Ахилеј“ доо, ул. Шумска бр. 194, Огар, израђивач Урбанистичког пројекта је Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, како следи:

- ЈП "Гас-Рума" у ул. ЈНА бр. 106, КП 1056 и КП 1057 КО Рума има своју инсталацију, и то индивидуални гасни прикључак и МРС величине Г-16Т (25m³/h).
- За потребе надградње постојећег објекта и доградње крила хотела потребно је проширење капацитета МРС и гасне инсталације. За исходовање **Решења о промени одобреног капацитета** потребно је да се странка писмено обрати ЈП "Гас-Рума" где ће се на основу одговарајућег поступка издати тражено Решење и омогућити коришћење гаса у одобрене потребе и у одобреном капацитету.
- С обзиром да је постојећа Унутрашња гасна инсталација вођена по фасади објекта где се планира доградња крила хотела потребно је изменити пројекат Унутрашње гасне инсталације

Услови за пројектовање унутрашње гасне инсталације (УГИ)

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

Приликом пројектовања и изградње УГИ неопходно је задовољити правила струке, важећих прописа и техничких норматива,

- Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације (Сл. лист СРЈ 20/92; 33/92), из којих се између осталог наводи

Цевоводна инсталација

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

- за спољни и унутрашњи надземни део инсталације који се обавезно води видно користе се челичне или бакарне цеви. Стандарди који важе за челичне цеви су SRPS EN 10220, SRPS C.B5.221, SRPS C.B5.225, SRPS C.B5.021, SRPS C.B5.023, а за бакарне цеви DVP₁-Cu по SRPS C.D1.002, SRPS C.D5.020., SRPS C.D5.500, SRPS C.D5.501, SRPS C.D5.502. За подземни гасовод се користе цеви од ПЕ SDR 11 по SRPS G.C6.601, SRPS G.C6.661 и одговарајући прелазни комади по SRPS M.E3.509 или челичне цеви заштићене од корозије по DIN 30762.
- челичне цеви се спајају заваривањем. Квалитет заварених спојева мора да је најмање II класе према SRPS C.T3.010. Оспособљеност за обављање ових послова испитује се према SRPS EN-287-1.
- бакарне цеви спајају се тврдим лемљењем. Атестирање за тврдо лемљење бакра врши се на основу стандарда SRPS EN 287-1.
- цеви од ПЕ спајају се према SRPS M.E3.507.
- фазонски комади морају бити истог квалитета као цеви.
- код цевних затварача и спојница користе се навојни спојеви према SRPS M.B0.057. За заптивање навојних спојева користе се средства за заптивање која временом не отврдњавају и која су постојана на гас и кондензат (тефлон и сл.). Цевни затварачи (кугlaste славине) морају одговарати по SRPS M.C5.035.
- испред сваког гасног трошила и контролног мерача поставља се гасна славина са непропусним затварачем (чепом) који се скида тек приликом монтаже гасног трошила.
- ваздушно вођене цеви морају бити фиксиране држачима. Максимални размак између два држача је ограничен. Инсталација се не може ослањати на димњак.
- покривна боја је стандардно жута или по жељи инвеститора. У случају да постоји још нека цевоводна инсталација (централно грејање) гасне цеви се из упозоравајућих разлога означавају налепницама са натписом "Гас" или прстеновима жуте боје.
- цевна инсталација мора бити удаљена мин 0,2 m од могућег извора електричне варнице (прекидач, утичница итд.), не сме се користити као заштитно или радно уземљење
- прикључна славина гасног апарата мора бити у хоризонталном положају или вертикалном окренута надоле.

Прикључни водови гасних апарата

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

Гасна трошила

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

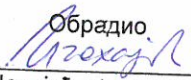
Испитивање гасне инсталације - Инсталација за радни притисак до 100 mbar

- мерни инструмент за мерење притиска мора бити такве тачности да се може очитати пад притиска од 0,1 bar, а испитивања се врше ваздухом или неким инертним гасом. Испитивање не може да се врши кисеоником.
 - претходно испитивање врши се при испитном притиску од 1 bar а притисак не сме да се смањи за време од најмање 10 мин.
 - главно испитивање врши се према испитном притиску од 110 mbar. Након изједначавања температуре, испитни притисак не сме да се смањи за време од најмање 10 мин.
 - подземни спољни гасовод се испитује према одговарајућим прописима за ову врсту гасовода.
 - прирубнички и навојни спојеви се испитују пенушавим средством.
 - о испитивању се саставља записник са свим неопходним подацима, параметрима испитивања и потписима учесника.
- Приликом извођења радова обратити се ЈП "Гас-Рума" најмање 3 дана пре почетка радова ради прецизног одређивања трасе гасовода и критичних места укрштања и паралелног вођења са гасоводом.

Када се ради у близини гасовода обавезно је присуство нашег надзорног органа који потврђује коначно изведено стање

- На свим местима укрштања и блиског паралелног вођења објеката са гасоводом копање се мора изводити ручно са највећом пажњом како не би дошло до оштећења гасовода. У случају оштећења гасне мреже и припадајуће хоризонталне сигнализације, као и измештања постојећег гасовода трошкови падају на терет Инвеститора тј. Извођача радова.

- Ова информација се не наплаћује по одлуци надзорног одбора.

Обрадио

Ивана Чехајић, маст. маш. инж.



вд. директор

Зоран Неговановић, дипл. инж. ел.

доставити:

наслову,
архиви

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 217-312/24
Дана 18.01.2024. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 60/2024
РУМА 22.01 2024 год.

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

ОБАВЕШТЕЊЕ

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за доградњу постојећег хотела „Гарнет“ у Руми, ул. ЈНА бр. 106, на кат. парц. бр. 1056 и 1057 к.о. Рума.

Разматрајући Ваш захтев од 11.01.2024. године, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за доградњу постојећег хотела „Гарнет“ у Руми, ул. ЈНА бр. 106, на кат. парц. бр. 1056 и 1057 к.о. Рума, за потребе инвеститора „АХИЛЕЈ“ ДОО Огар, ул. Шумска бр. 194, 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, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), у делу Просторно и урбанистичко планирање, чланом 11 дефинише **планске документе** као: Просторне планове (Просторни план РС, Регионални просторни план, Просторни план јединице локалне самоуправе и Просторни план подручја посебне намене) и Урбанистичке планове (Генерални урбанистички план, План генералне регулације и План детаљне регулације), односно чланом 13 дефинише Урбанистички пројекат као урбанистичко-технички документ за спровођење планских докумената који се израђује након усвајања планских докумената.

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

На основу Овлашћења Министра унутрашњих послова Републике Србије за одлучивање у управном поступку за полицијске службенике Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова Републике Србије 01 број: 011-3-11/23-90 од 05.09.2023. године.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
ПОТПУКОВНИК ПОЛИЦИЈЕ
Небојша Николић



Република Србија
Аутономна покрајина Војводина

Покрајински секретаријат за здравство

Одељење за санитарну инспекцију Сремска Митровица

Трг Светог Димитрија бр. 8, 22 000 Сремска Митров

Т: +381 22610558 Ф: +381

sanitarnasm@vojvodina.gov.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБ
И ИЗГРАДЊА
Број 62/24
РУМА 22.01. 2024 год.

БРОЈ: 000068727 2024 80253 002 000 042
002

ДАТУМ: 17.1.2024.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ“УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА“РУМА,

27.Октобра 7а

РУМА

Веза: Допис број 41-6/2024 од 11.1.2024 године

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

Вашим дописом број 41-6/2024 од 11.1.2024. године, затражили сте издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за доградњу постојећег хотела“Гарнет“ на адреси ЈНА 106,Рума на к.п.бр.1057 и 1056 к.о.Рума,инвеститора „Ахилеј“ доо,Огар,улица Шумска 194, и приложили планирану ситуацију на ЦД-у.

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

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

У складу с тим пописом делатности, па тиме и објеката у којима се оне обављају, као и Вашом концепцијом плана за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за доградњу постојећег хотела“Гарнет2,на адреси ЈНА 106,Румана к.п.бр.1057 и 1056 к.о.Рума,инвеститора „Ахилеј“ доо, из Огара,улица Шумска 194, упућујемо Вас на опште услове који важе за све објекте под санитарним надзором а дефинисани су **Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору (“Сл. Гласник РС”, бр.47/2006)** као и на посебне услове за следеће делатности:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ОБЈЕКТИ ЈАВНОГ ВОДОСНАБДЕВАЊА

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

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

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

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



Република Србија
Аутономна покрајина Војводина

Покрајински секретаријат за здравство

Одељење за санитарну инспекцију Сремска Митровица

Трг Светог Димитрија бр. 8, 22 000 Сремска Митров

Т: +381 22610558 Ф: +381

sanitarnasm@vojvodina.gov.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБ.
И ИЗГРАДЊА
Број 62/24
РУМА 22.01. 2024 год.

БРОЈ: 000068727 2024 80253 002 000 042
002

ДАТУМ: 17.1.2024.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА" РУМА,

27. Октобра 7а

РУМА

Веза: Допис број 41-6/2024 од 11.1.2024 године

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

Вашим дописом број 41-6/2024 од 11.1.2024. године, затражили сте издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за доградњу постојећег хотела "Гарнет" на адреси ЈНА 106, Рума на к.п.бр.1057 и 1056 к.о. Рума, инвеститора „Ахилеј“ доо, Огар, улица Шумска 194, и приложили планирану ситуацију на ЦД-у.

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

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

У складу с тим пописом делатности, па тиме и објеката у којима се оне обављају, као и Вашом концепцијом плана за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за доградњу постојећег хотела "Гарнет2, на адреси ЈНА 106, Румана к.п.бр.1057 и 1056 к.о. Рума, инвеститора „Ахилеј“ доо, из Огара, улица Шумска 194, упућујемо Вас на опште услове који важе за све објекте под санитарним надзором а дефинисани су Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору ("Сл. Гласник РС", бр.47/2006) као и на посебне услове за следеће делатности:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ОБЈЕКТИ ЈАВНОГ ВОДОСНАБДЕВАЊА

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

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

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

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

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

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

3. ОБЈЕКТИ ЈАВНОГ САОБРАЋАЈА

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

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

4. ОБЈЕКТИ ЗДРАВСТВЕНЕ ДЕЛАТНОСТИ И СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ

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

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

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

5. УГОСТИТЕЉСКИ ОБЈЕКТИ

Законом о туризму („Сл.гл.РС“36/2009 и 88/10) су јасно дефинисане различите категорије угоститељских објеката за смештај, пружање услуга исхране и пића и кетеринг објекат а детаљнији услови у односу на врсту објекта одрђени су Правилником о минималним техничким и санитарно-хигијенским условима за уређење и опремање угоститељских објеката („Сл.гл.РС“ 41/2010,48/2012); такође, ова област допуњена је Правилником о начину пружања угоститељских услуга у покретном објекту и минималним техничким, санитарно-хигијенским и здравственим условима које мора да испуњава покретни објекат у којем се пружају угоститељске услуге ("Сл.гл.РС" бр.41/2010,48/2012).

6. ШКОЛСКИ И ПРЕДШКОЛСКИ ОБЈЕКТИ

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

7. ОБЈЕКТИ КУЛТУРЕ, ФИЗИЧКЕ КУЛТУРЕ, СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

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

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

8. ОБЈЕКТИ У КОЈИМА СЕ ПРУЖАЈУ ХИГИЈЕНСКЕ УСЛУГЕ

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

9. ГРОБЉА

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

Напомена:

За објекте у којима ће се обављати:

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

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

Санитарни инспектор

Милош Лукић

Miloš Lukić
200055153

Digitally signed by
Miloš Lukić 200055153
Date: 2024.01.22
09:31:37 +01'00'

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210-17879/1-2024.

ДАТУМ: 15.01.2024.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 39

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 165/24
РУМА 8. 01. 24 год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

27.октобра 7а, 22400 Рума

ПРЕДМЕТ: Технички услови за пројектовање и прикључење

ВЕЗА: 41-4/2024

Поступајући по вашем захтеву број: **41-4/2024** од **11.01.2024.**, године, а у складу са Законом о изменама и допунама Закона о електронским комуникацијама "Службени гласник РС" број 62/14, Законом о планирању и изградњи "Службени гласник РС" број 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 62/23, Правилника о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката "Службени гласник РС" број 16/12, Правилника о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме приликом изградње пословних и стамбених објеката, "Службени гласник РС" број 123/12, Уредбе о одређивању услова за пројектовање и прикључење који се обавезно прибављају у поступку издавања локацијских услова, као и о садржини, поступку и начину издавања услова за пројектовање и прикључење ималаца јавних овлашћења и садржини, поступку и начину издавања локацијских услова, а у циљу заштите ТК објеката Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене техничке документације издају се

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за доградњу постојећег хотела „Гарнет“ на адреси ул. ЈНА 106 Рума, к.п. бр. 1057 и 1056 к.о. Рума.

Наручилац израде УП-а је „Ахилеј“ ДОО Огар, ул. Шумска бр. 194 Огар., а израђивач УП-а је Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума.

На предметним парцелама „Телеком Србија“, нема изграђену подземну ЕКМ (електронску комуникациону мрежу).

У прилогу вам достављамо оријентациону тачку прикључења на мрежу електронских комуникација (бакарна и оптичка мрежа).

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима „Телекома Србије“ ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;

1. Пре почетка било каквих грађевинских радова потребно је у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ (Служба за мрежне операције Сремска Митровица, Тања Николић, дипл. инж. Руководилац одељења за кабловску приступну мрежу Сремска Митровица 1, тел: 022/471-161) tanjan@telekom.rs извршити трасирање и обележавање

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, 11000 Београд, Таковска 2
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

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

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

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

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

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

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

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

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

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

С поштовањем,

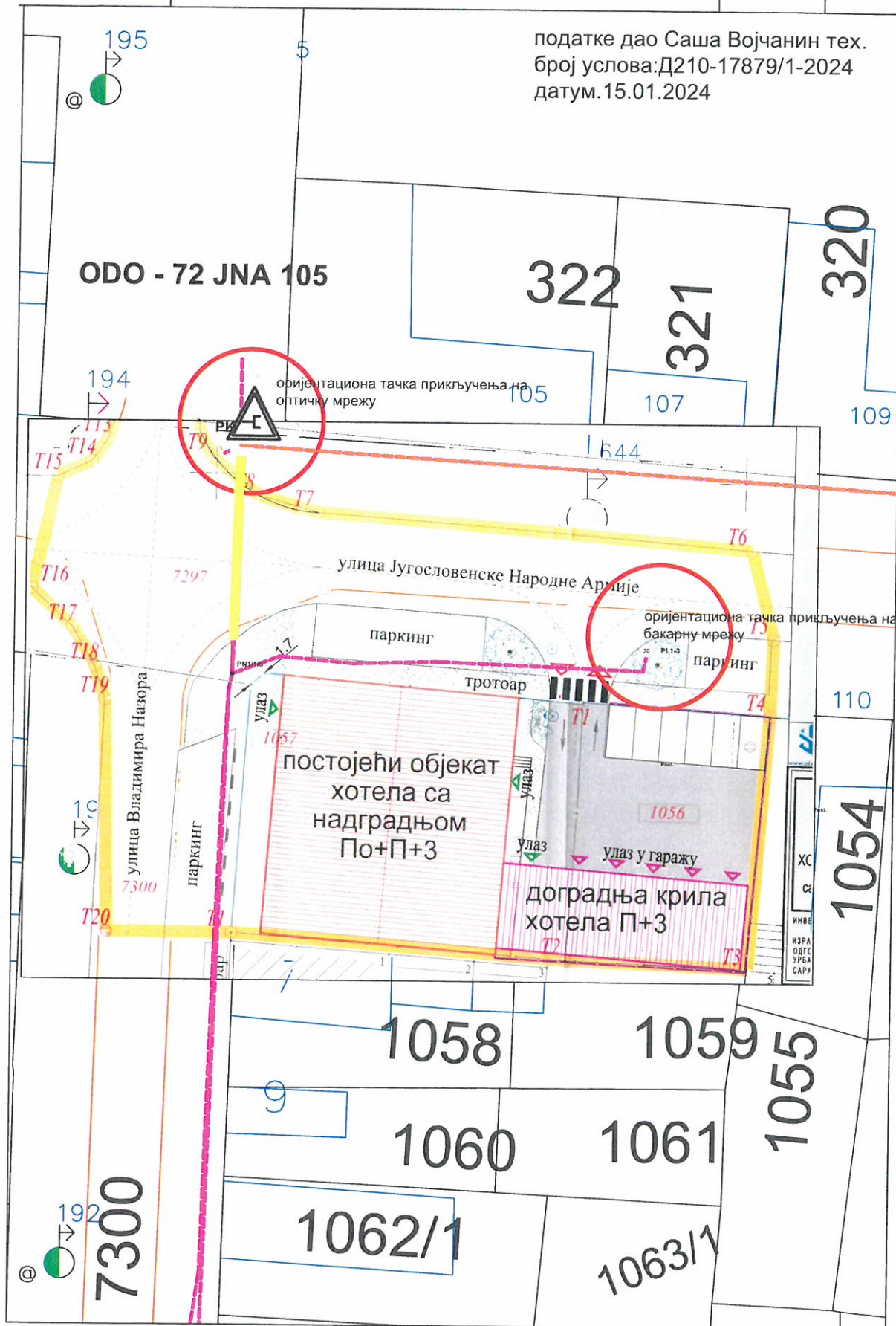
Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад


Александра Бурсај

Прилог:

- Ситуациони приказ .pdf

kom Srbija	Naziv objekta: Dogradnja hotela "Garnet" u Rumi	Razmera: 1:500	List: 1
------------	--	-------------------	------------





ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

Т: 022 430 726

Е: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027

ТР: 160-60000000840963-33

ТР: 205-358821-34

www.planruma.rs

Сектор за изградњу

БРОЈ: 41-5-1/2024

ДАНА: 17.01.2024.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА - СЕКТОР ЗА ИЗГРАДЊУ; Рума, 27 Октобра 7а, 22400 Рума као ималац јавних овлашћења по захтеву Израђивача Јавно предузеће урбанизам и изградња рума - сектор за урбанизам, број: 41-5/2024 од 11.01.2024. год. за издавање сагласности и техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за доградњу постојећег хотела "Гарнет" у Руми, улица ЈНА 106, к.п. бр. 1057 и 1056 к.о. Рума, у складу са Законом о путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/2018 и 95/2018) 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 доградњу постојећег хотела "Гарнет", "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 хотела, спратности По+П+2 на к.п. број 1057 и 1056, к.о. Рума, планирано је у улици ЈНА преко саобраћајног прикључка на постојећи коловоз (колско пешачки прилаз) на к.п. 7297 к.о. Рума и пешачких улаза у објект са постојећим тротоара у улицама ЈНА (к.п 7297 к.о. Рума) и Владимира Назора (к.п 7300 к.о. Рума).

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

- Општи услови за пројектовање

- Колски приступ објекту је из улице ЈНА преко саобраћајног прикључка, пешачки приступи су из улице ЈНА у објект и Владимира Назора;
- Двосмерни саобраћајни прикључак предвидети на северном делу предметног комплекса;

- Ширину коловоза са додатним елементима пута планирати у складу са планском документацијом или у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл. гласник бр.50/2011) и другим техничким прописима;
- Предметни прикључак усагласити са постојећим инсталацијама постављеним поред и испод предметног пута, а на основу извода из катастра подземних инсталација, тј. потребно је прибавити положаје инсталација од комуналних предузећа и надлежних организација за управљање тим инсталацијама и податке о планираним инсталацијама;
- Планирати предметни прикључак у складу са планском документацијом и усклађен са постојећим саобраћајним прикључцима;

• **Услови за пројектовање саобраћајног прикључка**

- Пројектовати елементе ситуационог плана, подужног и попречног профила (радијусе хоризонталних и вертикалних кривина, скретних углова, подужни и попречни нагиба и др.) у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл. гласник бр.50/2011) - ширине саобраћајних трака и остале елементе.
- Ширина саобраћајног прикључка треба да износи најмање 5,5м, са лепезама радијуса 7,0м.
- Одредити тип меродавног возила, тип прикључка и начин каналисања саобраћајних токова уз обавезну проверу проходности меродавног типа возила;
- Планирати прикључак са неопходним троуглом прегледности;
- Укрштај планирати са управним вођењем осовине споредног правца на главни правац;
- 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;
- Код утврђивања фазности изградње неопходно је планирати изградњу прикључка као прву фазу (пре изградње приступног пута);
- предметни саобраћајни прикључак планирати са коловозном конструкцијом димензионисаном за осовинско оптерећење од најмање 11,5 t по осовини, односно у складу са СРПС стандардима, са цртежима типских детаља везе постојећег коловоза и саобраћајног прикључка;
- Регулисање саобраћаја у зони саобраћајног прикључка регулисати саобраћајном сигнализацијом;

Уколико се укаже потреба за изградњом јавне комуналне инфраструктуре на делу изграђеног прикључка, подносилац захтева (Инвеститор) нема право на надокнаду трошкова уколико дође до оштећења предметног објекта, а такође при евентуалној

изградњи или реконструкцији улице - пута не може захтевати изградњу истог приступа уколико он не буде предвиђен пројектом;

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

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

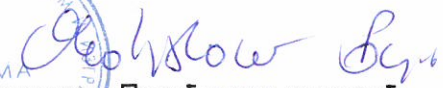
Трошкове издавања услова плаћа Инвеститор.

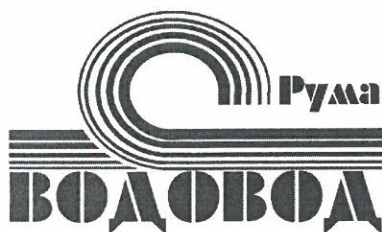
Обрадио:



В.д. директорка:




Владислава Повић дипл.инж.грађ.



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

центра/фах:
(022) 479-622

дежурна служба
(022) 479-202

рекламације
(022) 475-202

e-mail: office@vodovod-ruma.co.rs сајт: http://www.vodovod-ruma.co.rs/

Т/р: 325-9500600056474-87 Војвођанска банка А.Д. Н.Сад;

105-82008-94 АИК банка, 160-193379-96 Банка Интеса Београд

ПИБ 101341282

Мат.бр. 08099545



Дел. бр. 56/1

Дана, 26.01.2024.год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 1517/2024
РУМА 1.02 2024 год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ул.27 Октобра 7а
Рума

позив на бр.: 41-2/2024 од 11.01.2024.год.

Предмет: Технички подаци и услови за потребе израде Урбанистичког пројекта – урбанистичко-архитектонске разраде локације за доградњу постоећег хотела „Гарнет“ на адреси ул.ЈНА 106 Рума, к.п.бр.1056 и 1057 к.о.Рума (наручлац израде „Ahilej“ ДОО Огар, ул.Шумска бр.194, Огар)

На основу Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде Урбанистичког пројекта – урбанистичко-архитектонске разраде локације за доградњу постоећег хотела „Гарнет“ на адреси ул.ЈНА 106 Рума, к.п.бр.1056 и 1057 к.о.Рума, увидом у постојећу документацију, дајемо следеће услове и податке:

- На ситуацији у прилогу достављамо шематски приказ водоводне и канализационе мреже на локацији и окружењу предметног Урбанистичког пројекта.
- На локацији УПР-а налазе се изграђени објекти хотела „Гарнет“, на адреси ЈНА бр.106 и ЈНА бр.108 у Руми.
- Хотел „Гарнет“ у Руми, у улици ЈНА бр.106 и ЈНА бр.108 (паркин простор уз хотел), поседује прикључке на јавну водоводну мрежу, са евидентираним профилом:
 - Ø6/4“, са кога су обезбеђене санитарне потребе за водом хотела
 - Ø80, са кога су обезбеђене противпожарне потребе за водом хотела
 - Ø3/4“
све на шифри потрошача Ш-0007112, ул.ЈНА бр.106
и
– два водомера Ø3/4“, на шифри Ш-0032729. ул.ЈНА бр.108

Такође, на локацији постоји евидентиран и прикључак на канализациону мрежу.

- За прикључење планираног (реконструисаног и дограђеног) објекта у оквиру УПР-а, на к.п. бр.1056 и 1057 к.о.Рума, искористити постојеће прикључке на водоводу и канализациону мрежу, наведене у претходној тачки.
- Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему (за прикључак Ø3/4“ димензије 1,0x1,0

м, за Ø50 дим.1,50x2,20 м, за Ø80 дим.1,50x2,50 м). Шахт сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0 м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5м.

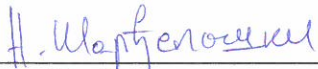
- Прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектује се управно на уличну цев.
- Изнад трасе прикључка водовода није дозвољено постављати приступне путеве а уколико се ово не може избећи пројектом предвидети постављање одговарајуће заштитне цеви односно обезбедити адекватну заштиту од механичког оштећења.
- Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.
- Извођење прикључка на месну водоводну мрежу је искључиво у надлежности ЈП „Водовод“ Рума.
- 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.
- У месну канализацију могу се упуштати само отпадне воде санитарно хигијенског порекла.
- За технолошке отпадне воде (из објекта ресторана) предвидети сепаратни систем пречишћавања, пре упуштања у месну канализациону мрежу (Одлука о одвођењу и пречишћавању отпадних и атмосферских вода - "Сл.лист општина Срема", бр.36/2018) .

За све додатне информације:

контакт особа : руководицац РЈ сакупљање и одвођење отпадних вода, Радослав Николић,
тел:069/8650809
и тех.руководилац Славољуб Марђеловски, тел: 069/8650818

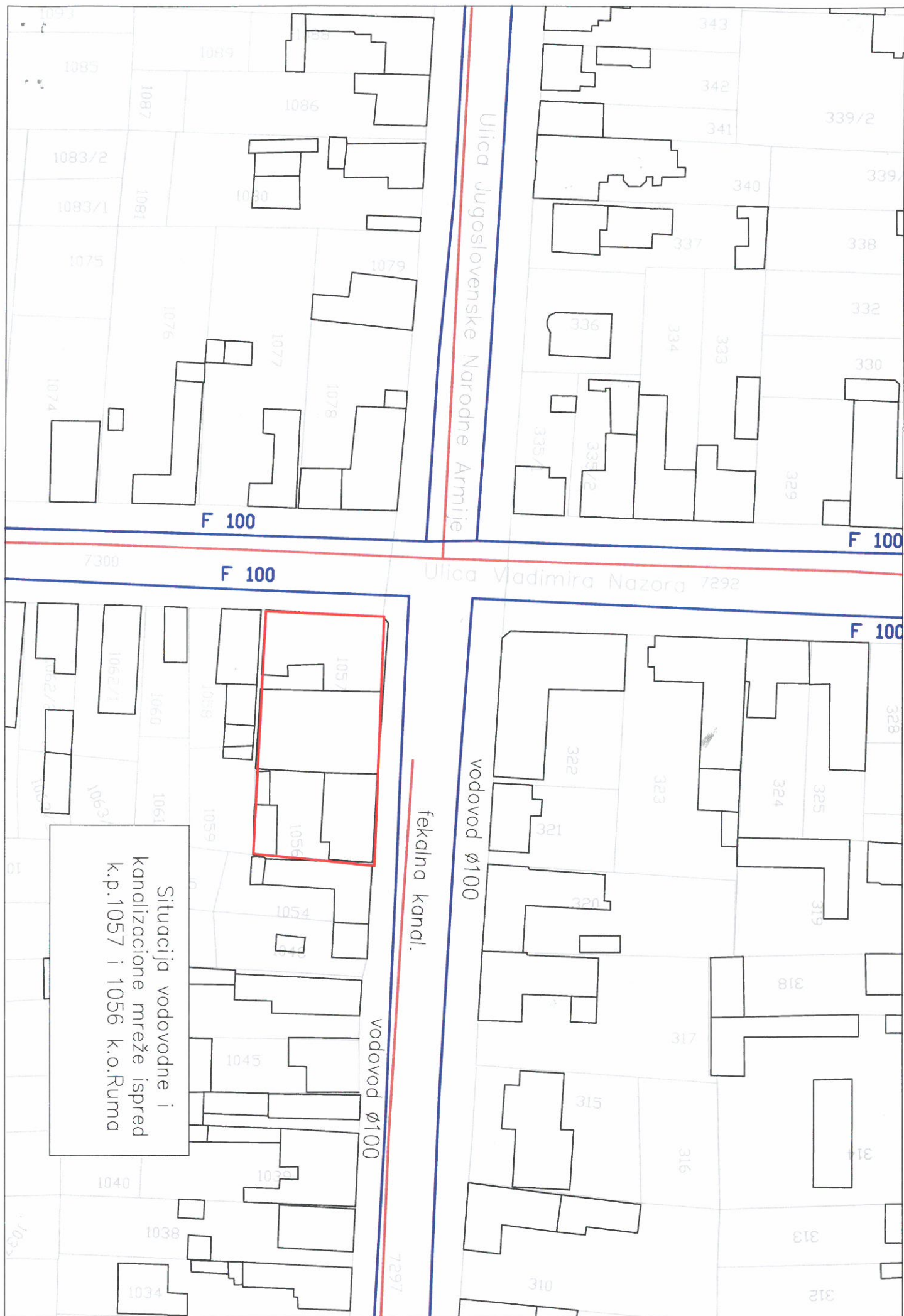
Обрадила

Директор


Неда Марђеловски, дипл.инж.грађ.




Снежана Бањац, дипл.хемичар

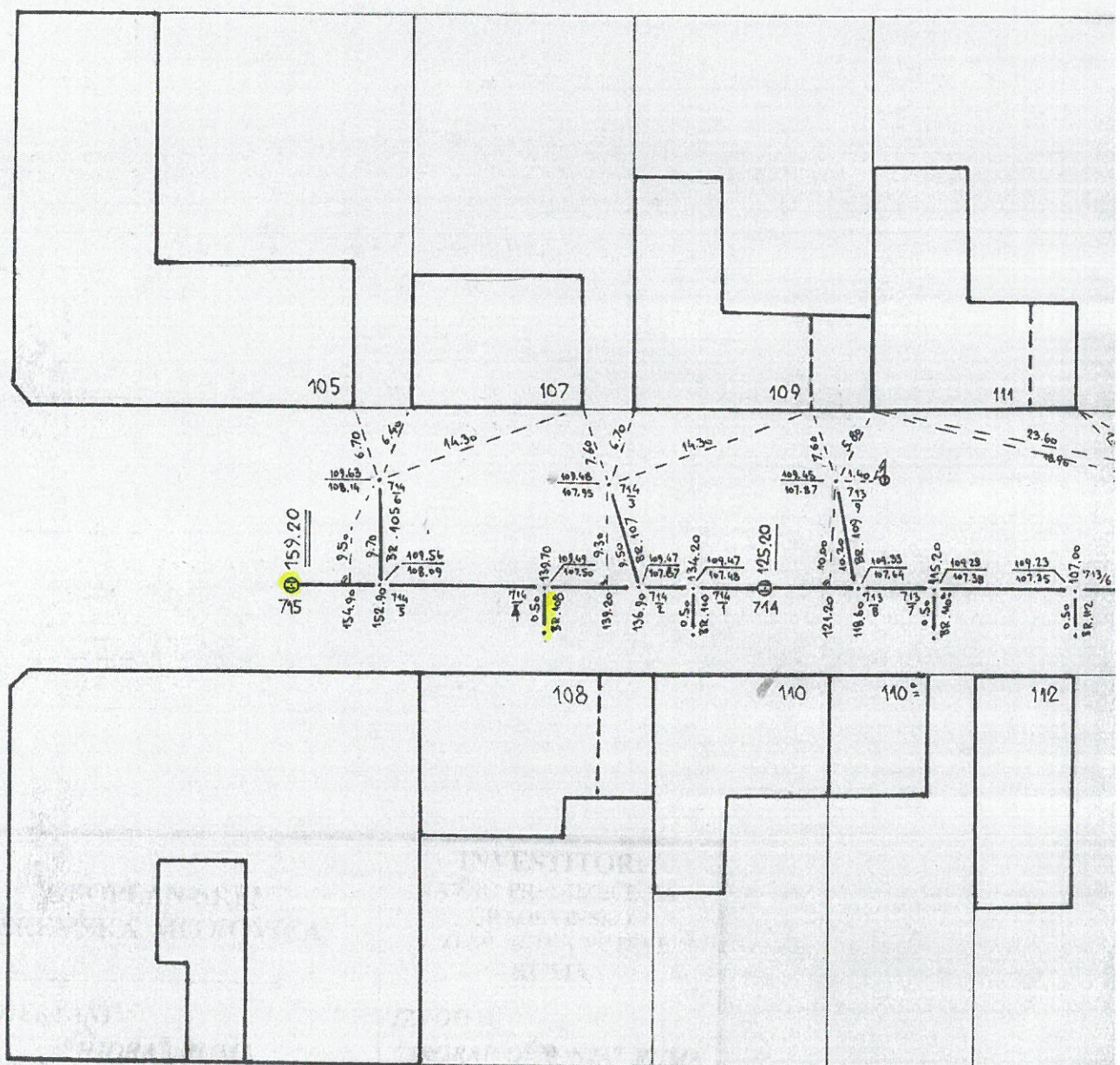


ŠEMATSKI PRIKAZ FEKALNE KANALIZACIJE SA K
ZA ULICU _____ **J.N.A.** _____ **OD P.V.C. Ø** _____

R $\approx$ 1 : 500



UL. V. NAZORA



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
Број: 101-03/24-3
Датум: 26.02.2024. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 220/24
27.02.2027 год.
РУМА

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 41-8/2024 од 21.02.2024. године Јавног предузећа УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА Рума, из Руме, улица 27. Октобра број 7а у име Наручиоца израде "Ahilej" Д.О.О. Огар из Огара, улица Шумска број 194, за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за доградњу постојећег хотела "ГАРНЕТ" на адреси улица ЈНА број 106 на катастарским парцелама број 1057 и 1056 К.О. Рума, утврђује следеће

**ПРЕТХОДНЕ УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И
КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА УРБАНИСТИЧКО-
АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДОГРАДЊУ
ПОСТОЈЕЋЕГ ХОТЕЛА "ГАРНЕТ" НА АДРЕСИ УЛИЦА
ЈНА БРОЈ 106 НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ
1057 И 1056 К.О. РУМА**

Предметна локација се налази у границама грађевинског подручја насељеног места Рума на адреси улица ЈНА број 106 на катастарским парцелама број 1057 и 1056 К.О. Рума укупне површине 1.183,00 m².

Пројектом се планира доградња и реконструкција зграде пословних услуга, спратности По+П+2, при чему би се укупна нето површина хотела повећала са 1.693,0 m² на 2812,61 m².

Постојећа зграда се реконструише комплетно, међа се распоред у подрумском делу који је планиран да након реконструкције садржи дечију играоницу, вешерницу, кухињу и техничке просторије. У приземљу се планира сала за прославе и рецепција, на првом спрату теретана док би се на другом спрату постојећег објекта налазиле собе за госте. На постојећи објект се дограђује још један спрат на ком би се налазиле додатне собе за госте хотела, чиме би се број соба у главном објекту повећао са 9 на 15.

Као крило постојећег објекта, уз јужну границу парцеле планира се доградња која би у приземљу служила као гаража за 5 возила, изнад које би се, као галерија, налазиле собе. На наредна три спрата дограђеног дела се планирана као собе за госте хотела. У дограђеном делу крила хотела ће се налазити укупно 20 соба.

VI ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
