

dipl.ing.arh. Goran Milutinović

Goran Milutinović preduzetnik
Projektni biro
KRUG PLUS
Sremska Mitrovica, Dositejeva 5-7

12.11.2024. god.

urbanistički projekat



biro za projektovanje
građevinskih i drugih objekata ,
prostorno planiranje i inženjering

Sremska Mitrovica , Dositejeva 5-7 , lokal 3
tel : 022 617 999 , mob : 064 127 1998

predmet :

urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju poslovnog objekta – super marketa, P+0, na katastarskoj parceli 5677/3 K.O. Ruma, na uglu ulica Glavna i Privrednička u Rumi

investitor :

D00 "Keser Komerc", Ruma

broj projekta : U01-11/24 primerak : 1

Nosilac izrade urbanističkog projekta:

Projektni biro "Krug Plus"
Dositejeva 5-7
Sremska Mitrovica

Naručilac :

DOO "Keser Komerc" , Ruma

Investitor :

DOO "Keser Komerc" , Ruma

Odgovorni urbanista :



dipl.ing.arh. Goran Milutinović



Saradnici :

dipl.ing.građ. Dražen Cvjetković

građ.tehn. Slađana Malešević

građ.tehn. Vladimir Ljubičić

ing.geod. Dragoslav Mirković



preduzetnik :

dipl.ing.arh. Goran Milutinović
KRUG PLUS
Sremska Mitrovica, Dositejeva 5-7

sadržaj :

opšti deo :

- rešenja
- licenca
- izjava odgovornog urbaniste

prilozi :

- kopija plana
- list nepokretnosti
- katastarsko-topografski plan

tekstualni deo :

- 1. pravni i planski osnov strana 12
- 2. obuhvat urbanističkog projekta strana 14
- 3. uslovi izgradnje strana 15
- 4. numerički pokazatelji strana 17
- 5. način uređenja slobodnih i zelenih površina strana 17
- 6. način priključenja na infrastrukturnu mrežu..... strana 17
- 7. inženjerskogeološki uslovi strana 18
- 8. mere zaštite životne sredine strana 19
- 9. mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara..... strana 19
- 10. tehnički opis objekta i faznost izgradnje strana 20
- 11. stepen infrastrukturne i komunalne opremljenosti strana 23
- 12. opšte odredbe strana 23

grafički prilozi :

- 1. šira lokacija R 1:5000
- 2. katastarsko-topografska karta sa granicom obuhvata R 1:500
- 3. situaciono rešenje, kompozicioni plan i parterno-pejzažno rešenje R 1:500
- 4. prikaz saobraćajne infrastrukture sa regulaciono nivelaciono rešenjem..... R 1:500
- 5. prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu..... R 1:500
- 6. idejna arhitektonska rešenja objekata R 1:200
- 7. izvod iz Plana Generalne Regulacije Rume R 1:5000

prethodni uslovi i saglasnosti :

1. informacija o lokaciji : OPŠTINA RUMA, OPŠTINSKA UPRAVA, ODELJENJE ZA URBANIZAM I GRAĐENJE
2. uslovi : ELEKTRODISTRIBUCIJA SRBIJE
3. tehnički podaci i uslovi : JP VODOVOD , RUMA
4. tehnički uslovi : JP KOMUNALAC , RUMA
5. tehnički uslovi : JP URBANIZAM I IZGRADNJA, RUMA
6. prethodni uslovi : MUP, SEKTOR ZA VANREDNE SITUACIJE , ODELJENJE ZA VANREDNE SITUACIJE U SREMSKOJ MITROVICI
7. uslovi : ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE, SREMSKA MITROVICA
8. prethodni uslovi : TELEKOM SRBIJA, SLUŽBA ZA PLANIRANJE I IZGRADNJU MREŽE NOVI SAD, ODELJENJE SREMSKA MITROVICA

OPŠTI DEO



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000079291694

Регистар привредних субјеката
БП 116115/2013

Дана, 15.11.2013. 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), одлучујући о регистрационој пријави промене података код GORAN MILUTINOVIĆ PREDUZETNIK, PROJEKTN BIRO KRUG PLUS SREMSKA MITROVICA, са матичним/регистарским бројем: 56383395, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Горан Милутиновић
ЈМБГ: 0602968890018

доноси

РЕШЕЊЕ

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

**GORAN MILUTINOVIĆ PREDUZETNIK,
PROJEKTN BIRO KRUG PLUS
SREMSKA MITROVICA**

Регистарски/матични број: **56383395**

и то следећа промена:

- **Промена шифре и описа претежне делатности:**

Брише се:

7112 - Инжењерске делатности и техничко саветовање

Уписује се:

7111 - Архитектонска делатност

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 14.11.2013. године регистрациону пријаву промене података број БП 116115/2013 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,

Страна 1 од 2

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. 5/2012).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Масљов

broj : RU 01-11/24
05.11.2024. god.
Sremska Mitrovica

REŠENJE

Ovim Rešenjem za odgovornog Urbanistu na izradi : urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju poslovnog objekta – super marketa, P+0, na katastarskoj parceli 5677/3 K.O. Ruma, na uglu ulica Glavna i Privrednička u Rumi, za potrebe Investitora DOO “Keser Komerc” , Ruma, imenujem dipl.ing.arh. Gorana Milutinovića , broj licence 200 0099 03 .

Goran Milutinović preduzetnik
Projektni biro
KRUG PLUS
Sremska Mitrovica, Dositejeva 5-7

preduzetnik :
dipl.ing.arh. Goran Milutinović



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

Горан С. Милутиновић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0602968890018

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0099 03



У Београду,
31. јула 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Дазовић
Проф. др Милош Дазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2024-15972
Београд, 16.07.2024. 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 Горан С. Милутиновић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0099 03

**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 31.07.2025.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Odgovorni urbanista za izradu urbanističkog projekta sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju poslovnog objekta – super marketa, P+0, na katastarskoj parceli 5677/3 K.O. Ruma, na uglu ulica Glavna i Privrednička u Rumi

Goran Milutinović, dipl.ing.arh.

IZJAVLJUJEM

da je urbanistički projekat sa arhitektonsko-urbanističkom razradom urađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik Republike Srbije“, br. 72/2009, 81/2009 – ispr., 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – odluka US, 50/2013 – odluka US, 98/2013 – odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i propisima donetim na osnovu Zakona, kao i da je urađen u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Odgovorni urbanista:

Goran Milutinović, dipl. ing. arh.

Broj licence:

200 0099 03

Potpis:



Pečat:



Mesto i datum:

Sremska Mitrovica, novembar 2024. god

PRILOZI



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Рума

Железничка 10

Број: 953-094-43414/2024

КО: Рума



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

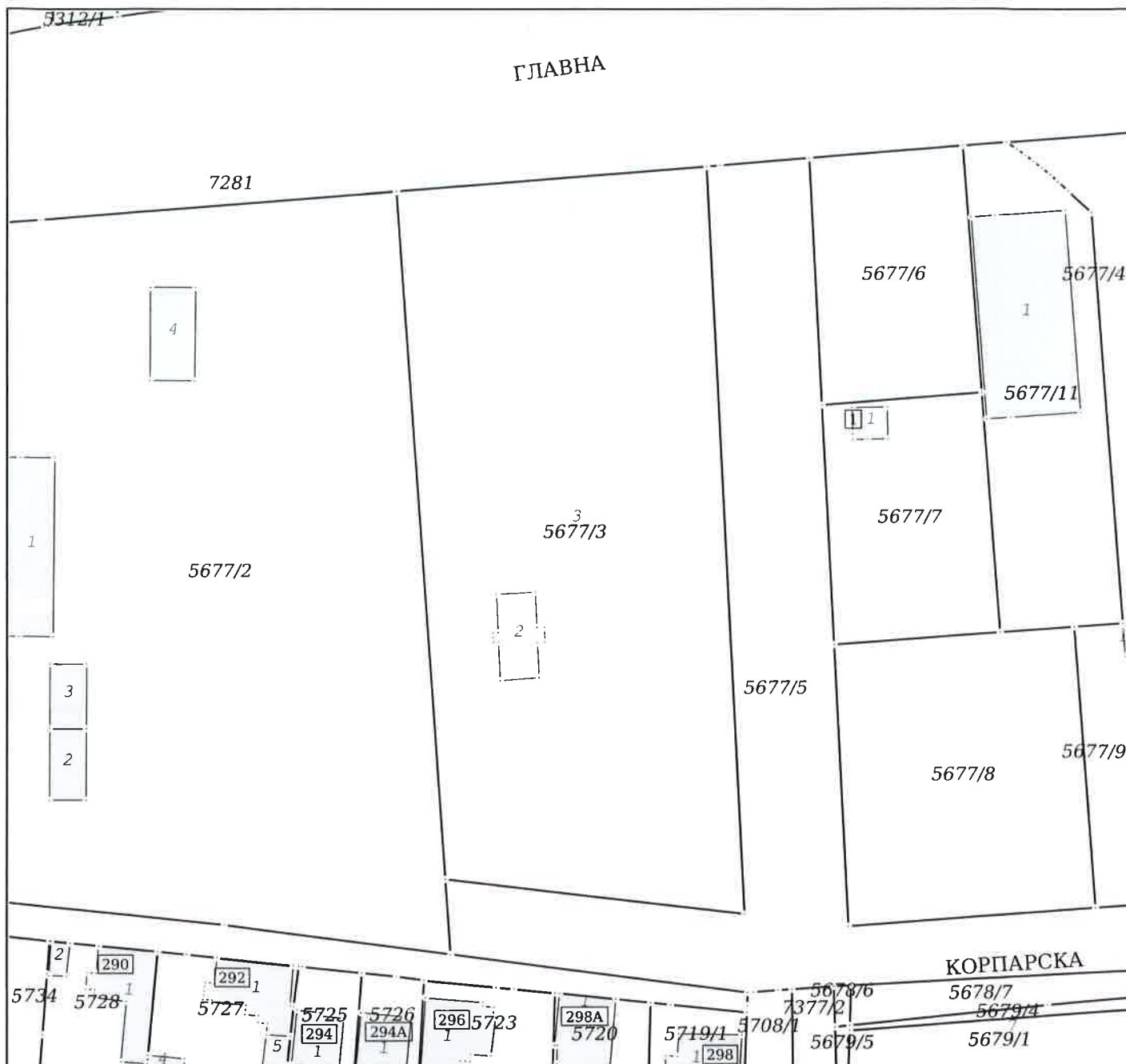
11 000 Београд

Датум: 10/18/2024 10:49:43 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
5677/3

Размера штампе: 1:1000



НАПОМЕНА: Такса за пружање услуга Завода наплаћена у складу са чланом 2156, Закона о РАТ, у износу од 1340,00 динара.

Датум и време издавања:

18.10.2024 године у 07:52

Овлашћено лице:

М.П. _____

Aleksandar Cujic
18/10/2024 10:39:10



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

БОРИС
МИРКОВИЋ
008224465
Sign

Digitally signed by БОРИС
МИРКОВИЋ 008224465 Sign
DN: c=RS,
serialNumber=CA:RS-008224465,
serialNumber=PNORS-250898389
0033, sn=МИРКОВИЋ,
givenName=БОРИС, cn=БОРИС
МИРКОВИЋ 008224465 Sign
Location: RUMA
Date: 2024.10.21 10:10:49 +02'00'

* Број листа непокретности: 1733

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 21.10.2024. 10:02:05

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	af1773f2-e4cd-4959-88d6-5664e9c55221
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	18.10.2024. 13:58
Служба:	РУМА
Извор податка:	РУМА, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ГЛАВНА
Број парцеле:	5677/3
Површина m ² :	6622
Број листа непокретности:	1733
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ПИЈАЦА
Површина m ² :	6515
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	KESER KOMERC DOO ZA PROIZVODNJU TRGOVINUPROMET I USLUGE RUMA
Адреса:	РУМА, ВУКА КАРАЏИЋА 85
Матични број лица:	0000008783551
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, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистралне државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 1733

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 21.10.2024. 10:01:35



Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	97b6792b-23c9-4302-9331-d0e2b7be5c17
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	803286
Катастарска општина:	РУМА
Датум ажурности:	18.10.2024. 13:58
Служба:	РУМА
Извор податка:	РУМА, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ГЛАВНА
Број парцеле:	5677/3
Површина m²:	6622
Број листа непокретности:	1733
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина m²:	107
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	KESER KOMERC DOO ZA PROIZVODNJU TRGOVINUPROMET I USLUGE RUMA
Адреса:	РУМА, ВУКА КАРАЏИЋА 85
Матични број лица:	0000008783551
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, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

ГЕОДЕТСКИ БИРО "РУМА"



Рума, Кудошка 31, п.ј. ЈНА бр. 150
Тел.Факс 022/475-134
Моб. **064/211-45-97** , **064/203-53-58**
Комерцијална банка а.д. Београд
Жиро рачун бр. **205 – 36487 – 43**
ПИБ 101916757
Шифра делатности:74204
Матични број: 55541876
e-mail : geodetskibiroruma@yahoo.com

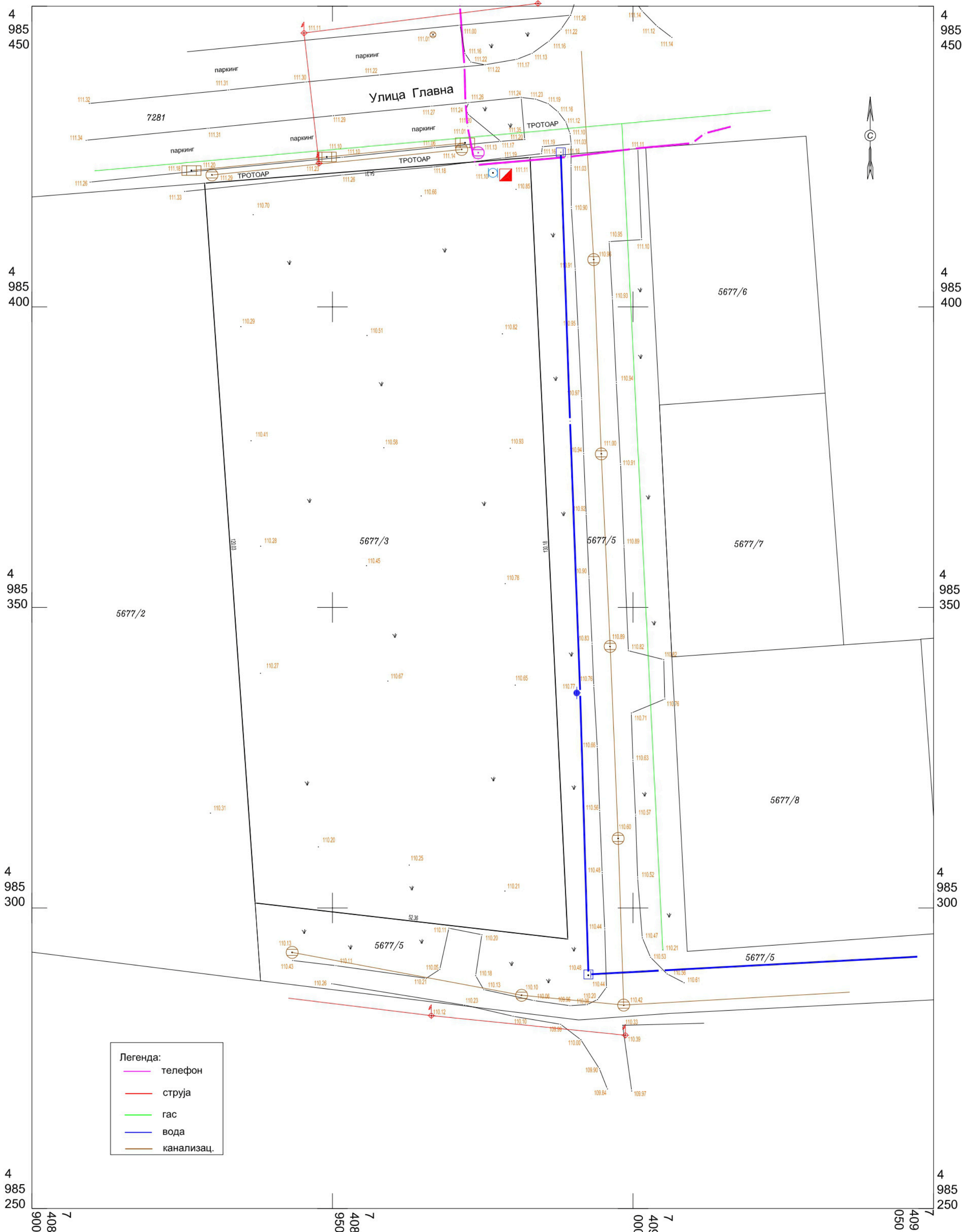
ПОТВРДА

Да су издати изводи Листова непокретности прибављени из службене евиденције Републичког геодетског завода путем сервисне магистрале органа у складу са чланом 3. и 4. Уредбе о условима издавања извода из листова непокретности и листова водова који се налазе у геодетском катастарском информационом систему, од стране **јавних бележника и геодетских организација** (Службени гласник РС бр. 91/2020) и има исту важност као да га је издао Републички геодетски завод Србије.

Дана 21.10.2024.

Овлашћено лице:





ИНВЕСТИТОР:
"KESER КОМЕРЦ" ДОО
РУМА, УЛ. В. КАРАЏИЋА БР. 85

Прилагођено размери:
РАЗМЕРА 1 : 500

ВЕЗЕ ЛИСТОВА: 23

Ситуациони план израдио:
Геодетски биро "Рума"



TEKSTUALNI DEO

1) pravni i planski osnov;

Na osnovu člana 60 , 61 , 62 , 63 i 63a Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik Republike Srbije“, br. 72/2009, 81/2009 – ispr., 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – odluka US, 50/2013 – odluka US, 98/2013 – odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) , i člana 76. i 77. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 32/2019) Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Službeni glasnik RS" br. 22/2015) i Plana generalne regulacije Rume ("Službeni list opština Srema", br. 32/2021, 2/2023 i 9/2024),

Biro za projektovanje građevinskih i drugih objekata, prostorno planiranje i urbanizam "Krug Plus" iz Sremske Mitrovice, na zahtev Investitora : DOO "Keser Komerc" , Ruma, izradio je :

urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju poslovnog objekta – super marketa, P+0, na katastarskoj parceli 5677/3 K.O. Ruma, na uglu ulica Glavna i Privrednička u Rumi

Izrada Urbanističkog projekta za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja površina i urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije za formiranje kompleksa poslovnog objekta – super marketa , na katastarskoj parceli 5677/3 K.O. Ruma u Rumi, predviđena je Planom generalne regulacije Rume, za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja površina i urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije.

Urbanistički projekat se izrađuje za parcelu broj 5677/3 K.O. Ruma, na overenom katastarsko-topografskom planu izrađenom od strane Geodetskog biroa „Ruma“ iz Rume.

Od nadležne službe katastra nepokretnosti pribavljena je Kopija plana za k.p. br. 5677/3 k.o. Ruma br. 953-094-43414/2024 od 18.10.2024.god., kao i izvod iz lista nepokretnosti broj 1733 od 21.10.2024.god.

Predmetna parcela se nalazi na uglu ulica Glavna i Privrednička, u granicama građevinskog područja Rume, prema Planu generalne regulacije Rume namenjena za radnu zonu.

Na prostoru koji je obuhvaćen Urbanističkim projektom planira se objekat super marketa i prateća infrastruktura, sa zaštitnim i dekorativnim zelenilom. Rešenje je zasnovano na mogućnostima i ograničenjima lokacije i na osnovu programa Investitora .

Urbanistički projekat sadrži :

- 1) situaciono rešenje , kompozicioni plan i parterno , odnosno pejzažno rešenje ;
- 2) idejna urbanistička i arhitektonska rešenja objekata ;
- 3) prikaz postojeće saobraćajne i komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu ;
- 4) opis , tehnički opis i objašnjenje rešenja iz urbanističkog projekta.

Prema Planu generalne regulacije Rume ("Službeni list opština Srema", br. 32/2021, 2/2023 i 9/2024) parcela pripada bloku 2-6-1 sa osnovnom namenom radna zona.

.....

Izvod iz Plana generalne regulacije Rume

Planom generalne regulacije Rume utvrđeno je da se uslovi za uređenje i izgradnju, na parcelama koje pripadaju bloku 2-6-1, vrše na osnovu Plana i urbanističkog projekta urbanističko-arhitektonske razrade lokacije prema smernicama iz plana i to:

- Parcele radne zone (proizvodnja, prerada, skladištenje, poslovanje) moraju da zadovoljavaju sledeće parametre: minimalna površina parcele 800m², najmanja širina uličnog fronta iznosi 20,0m, parcele moraju imati direktan pristup na javni put.
- Na građevinskoj parceli je moguća izgradnja proizvodnih, skladišnih i poslovnih objekata i pratećih (pomoćnih) objekata uz rad i poslovanje;
- Delatnosti koje su dozvoljene su iz domena primarnih, sekundarnih i tercijarnih delatnosti.
- Prednja građevinska linija utvrđuje se na rastojanju od 10,0 m od regulacione linije. Prednju građevinsku liniju moguće utvrditi i na manjem rastojanju razradom urbanističkim planom, ali ne manjem od 5,0 m, posebno u ulicama koje imaju široku regulaciju (osim Industrijske ulice), širine regulacije preko 25,0m ili kada je kolovoz dovoljno udaljen od regulacije (najmanje 10,0 m).
- Bočne i zadnja građevinska linija utvrđuju se na rastojanju od 5,0 m od granice sa susedom, tako da se obezbeđuje razmak između objekata susednih kompleksa od najmanje 10,0 m. Mogu biti utvrđene i na manjem rastojanju razradom urbanističkim planom, ali ne manjem od 1,0m uz uslov da je zadovoljeno rastojanje između objekata na susednim parcelama.
- Indeks zauzetosti maks 70%, a indeks izgrađenosti maks. 2,1. Zauzetost uključuje i saobraćajne, manipulativne i parking površine površine.
- Minimalni procenat zelenih površina je 30%.
- Maks. spratnost objekata:
 - poslovni objekti – maks. P+2 (sa ili bez podruma i suterena);
 - proizvodni objekti – maks P+0 (moguća je različita tehnološka visina, zavisno od proizvodnog procesa) ,
 - skladišni objekti – P+0, izuzetno P+1 ukoliko to zahteva određeni način skladištenja;
 - pomoćni objekti – P+0.
- Kod proizvodnih i skladišnih objekata su moguće nestandardne visine u zavisnosti od tehnologije (proizvodnje, skladištenja...).
- Pored poslovnih, proizvodnih i skladišnih objekata objekata, na parcelama se mogu graditi i prateći (pomoćni) objekti u funkciji glavnih.
- Prateći (pomoćni) objekti u radnoj zoni su: garaže, kotlarnice, ostave, priručni magacini, nadstrešnice, mini bazeni-retenzije, bunari, cisterne za vodu, trafo stanice, vodonepropusne betonske septičke jame (kao prelazno rešenje do priključenja na kanalizacionu mrežu), ograde i sl.
- Poželjno je formiranje zaštitnog zelenila objektima na susednoj parceli.
- Nije dozvoljeno, prema susedu, ispuštanje neprijatnih mirisa i zagađenog vazduha, naročito izbacivanje putem tehničkih sprava (kaloriferima, ventilatorima i sl.). Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli.
- Za objekte većih dimenzija i složenije namene obavezno je ispitivanje nosivosti tla, a na osnovu dobijenih rezultata vršiće se statički proračun, izbor konstruktivnog sistema i fundiranje.
- Pri izgradnji novih objekata mora istovremeno biti obezbeđen pripadajući parking/garažni prostor, po pravilu na sopstvenoj parceli, a prema normativima za odgovarajuću delatnost.
- Poslovni (radni) objekti odnosno prostori se projektuju i izvode prema funkcionalnim sanitarnim, tehničko-tehnološkim i drugim uslovima zavisno od delatnosti koja je na parceli dozvoljena.
- Priljavi pomoćni objekti moraju biti udaljeni min 5,0m od glavnog objekta.

- *Građevinska parcela mora imati pristup na javni put (ulicu) i to neposredno i direktno. Pristup parceli se mora ostvariti i u dno parcele („nužni prolaz“) za izuzetne potrebe - opšte (požar, za sanitetsko vozilo) i posebne - vezane za delatnosti na parceli.*
- *Pristup, odnosno povezivanje na javni put, ulicu mora imati min širinu 6,0 m za radne komplekse pogotovo ukoliko se isti koristi kao jedinstven ulaz-izlaz (tada bi širina trebala da se poveća na min 7,5 m). Pravilnije je ova dva pristupa razdvojiti - ulaz u kompleks i izlaz iz kompleksa.*
- *Na slobodnim površinama, moguće je formirati parkinge za putnička vozila (na tri radnika jedno vozilo) po principu parkiranja na sopstvenoj parceli. Širina parking prostora za upravno parkiranje iznosi 2,5 m, a dužina 5,0m. U okviru parkirališta potrebno je rezervisati prostor za drvorede, po modelu da se na četiri parking mesta planira jedno drvo. Oko i unutar planiranih parkinga potrebno je obezbediti odgovarajuću zasenu sadnjom visokog rastinja. U delu gde se organizuje podužno parkiranje, dimenzije jednog parking mesta moraju biti 6,0 h 2,5 m, minimalno 5,5 h 2,0m.*
- *Prilikom dalje razrade pojedinih prostornih segmenata (radnih kompleksa), konkretizovanih projektnih zadataka (kapaciteta i sl.), za projektovanje i izgradnju, pored navedenih uslova, obavezno će se postupati prema uslovima nadležnih preduzeća uz pribavljanje dopunskih ili preciznijih (konkretnijih) uslova ukoliko nadležno preduzeće zaključi za neophodno ili iste obnovi nakon isteka roka.*
- *Uređenje slobodnih, neangažovanih površina vršiće se u skladu sa željom vlasnika (korisnika).*
- *Slobodne, neangažovane površine parcele po pravilu se koriste za ozelenjavanje i uređenje dvorišta, a sve zavisno od planirane izgradnje na parceli kao i njene veličine.*
- *Deponovanje smeća vrši se u odgovarajuće posude na uređenim punktovima u sopstvenom kompleksima ili u za to izgrađenom pomoćnom objektu, eventualno u samom poslovnom objektu. Evakuacija komunalnog otpada se vrši preko nadležnog preduzeća.*
- *Mesta za kontejnere moraju biti tako locirana da je omogućen nesmetan prilaz kamionima za potrebe pražnjenja kontejnera. Mesta za kontejnere su obavezno od tvrde podloge, beton ili asfalt.*

.....

2) obuhvat urbanističkog projekta;

Urbanističkim projektom je obuhvaćena katastarska parcela 5677/3 K.O. Ruma, te granicu obuhvata čine spoljne granice parcele. Granica obuhvata je definisana i prikazana na svim grafičkim prilogima projekta.

Parcela se nalazi u istočnom delu građevinskog područja Rume, između ulica Glavna i Privrednička , a u obuhvatu Plana generalne regulacije Rume.

Ukupna površina parcele je 6.622 m².

Sva neophodna infrastruktura se nalazi unutar regulacije postojećih ulica i u neposrednoj blizini parcele i planirani kompleks se može povezati na nju , a u skladu sa uslovima nadležnih Javnih preduzeća i Institucija.

Teren u obuhvatu urbanističkog projekta je generalno ravan , prosečne kote nivelete cca 110,95 m.

Imajući u vidu navedene činjenice može se konstatovati da postoje svi preduslovi za izgradnju planiranih objekata prema projektnom zadatku.

3) uslovi izgradnje

3.1. prostorna organizacija :

Građevinska parcela je u postojećem stanju neizgrađena.

Na osnovu projektnog zadatka Investitora planirana je izgradnja novih objekata.

NOVOPROJEKTOVANI OBJEKTI :

1. poslovni objekat – supermarket (maloprodajni objekat, trgovina robom široke potrošnje)
2. trafostanica 20/0,4kV,
3. uređaj za povišenje pritiska,
- saobraćajne i manipulativne površine

Poslovni objekat – supermarket, projektovan je u skladu sa zahtevom i potrebama Investitora i planiranom namenom.

Pristup lokaciji je iz ulice Privrednička i to glavni kolski i pešački ulaz. Pored ovog ulaza planiran je pešački ulaz za posetioce i iz ulice Glavna, kao i kolski, ekonomski ulaz za snabdevanje iz ulice Privrednička.

Broj i raspored ulaza je definisan saobraćajnim rešenjem i svi su neophodni za nesmetano obavljanje svih aktivnosti unutar kompleksa.

Unutar lokacije projektovane su nove saobraćajne i manipulativne površine. Saobraćajnica je projektovana tako da omogućava nesmetanu manipulaciju vozila u funkciji kompleksa, kao i saobraćanje vatrogasnog vozila.

Situacionim rešenjem dato je konačno rešenje kompleksa i raspored pojedinih objekata. Osovine objekta , saobraćajnih i manipulativnih površina su međusobno paralelne.

3.2. namena i funkcionalnost rešenja :

Objekti su prevashodno namenjeni uslužnoj delatnosti - trgovina robom široke potrošnje, u zavisnosti od kapaciteta i programa Investitora.

Objekti su projektovani i postavljeni na parceli u skladu sa tehnološkim rešenjem.

3.3. regulacija i nivelacija :

Osnovna građevinska linija je uvučena u odnosu na regulacionu liniju ulice Glavna cca 38 m, odnosu na regulacionu liniju ulice Privrednička cca 14 m.

Planirani objekti su postavljeni na parceli prema grafičkim priložima.

Horizontalna regulacija saobraćajnih i drugih parternih površina i infrastrukture, uspostavljena je na preostalom prostoru, prema potrebama i propisima, na najracionalniji način.

Kota poda prizemlja planiranog poslovnog objekta na lokaciji je $\pm 0.00 = 111.00$ mnv. Maksimalna relativna visinska kota iznosi $+7.16$ m, što je visina atike.

Generalna vertikalna regulacija odnosi se na postojeće stanje terena i na visinsko usklađivanje planiranih zahvata sa istim , odnosno na nivelacione intervencije u cilju postizanja što optimalnijih tehničkih rešenja , prvenstveno kod uređenja saobraćajnih površina i atmosferske kanalizacije.

Svi elementi regulacionog i nivelacionog rešenja definisani su u grafičkom prilogu br. 4. *prikaz saobraćajne infrastrukture sa regulaciono nivelacionim rešenjem R 1:500* uključujući i tabelarni prikaz tačaka objekata i saobraćajnica u apsolutnim koordinatama.

3.4. saobraćajna infrastruktura sa rešenjem parkiranja :

Saobraćajno rešenje definisano je na osnovu dispozicije poslovnog objekta – supermarketa, unutar kompleksa.

Saobraćajni priključci predmetne parcele na javni put definisani su na istočnoj strani kompleksa iz ulice Privrednička u vidu dva saobraćajna priključka, jedan za posetioce i drugi za snabdevanje.

Na severnoj strani projektovan je saobraćajni priključak za posetioce.

Na južnoj strani kompleksa predviđen je saobraćajni priključak za motorna vozila sa elementima prohodnosti za merodavno vozilo-teretno vozilo, odnosno za snabdevanje objekta. Na ovom delu svi elementi saobraćajnih površina ispunjavaju uslove za kretanje teškog teretnog vozila.

Projektnim rešenjem predviđeno je nivelaciono uklapanje sa postojećim kolovozom, a elementi situacionog rešenja ispunjavaju sve uslove za neometano kretanje navedenih merodavnih vozila, pri čemu nije narušen kontinuitet sadašnje trase puta.

Radijusi lepeza priključaka na postojeće ulične saobraćajnice zadovoljavaju prohodnost merodavnog vozila i urađeni su trocentričnim krivinama $2 : 1 : 5$ dok su radijusi priključka za putnička vozila jednocentrični (dimenzije radijusa date su na grafičkom prilogu 4 : regulaciono-nivelaciono rešenje sa prikazom saobraćajne infrastrukture)

Saobraćajnim rešenjem unutar kompleksa obezbeđen je pristup do svih neophodnih pozicija i prohodnost za merodavno vozilo-putnički automobil na prostoru celog kompleksa.

Sve atmosferske vode sa priključne saobraćajnice, manipulativnih platoa i parkinga podužnim i poprečnim padovima odvođe se do slivnika atmosferske kanalizacije, a potom, zatvorenom atmosferskom kanalizacijom, vode na separator masti i ulja i posle tretmana u separatoru vode, upuštaju se u atmosferski kolektor.

Revizone šahtove i slivnike atmosferske kanalizacije nivelaciono uskladiti sa saobraćajnicom, manipulativnim platoima, parkingom i okolnim terenom.

Parkiranje vozila je rešeno unutar kompleksa izgradnjom 61 parking mesta za putnička vozila dimenzija 2.5×5.0 m. U okviru parking prostora predviđena su i mesta namenjena za parkiranje vozila osoba sa invaliditetom na način da su obezbeđena najpovoljnija mesta u odnosu na poslovni kompleks.

4) numerički pokazatelji

Bilans površina:		
Površina kp.br. 5677/3 K.O. Ruma	66 22 m ²	100 %
površina pod objektima	23 95 m ²	36 %
Saobraćajne, manipulativne, pešačke i druge popločane površine	22 37 m ²	34 %
zelenilo	19 90 m ²	30 %

Prostorni parametri na parceli su:

Indeks zauzetosti na parceli je 70%,uključujući saobraćajne i manipulativne površine.

Indeks izgrađenosti 0,4.

Ostvareni indeksi zauzetosti i izgrađenosti na parceli pokazuju da ne premašuju vrednosti zadate planom.

5) način uređenja slobodnih i zelenih površina;

Slobodne površine, prostor ispred i oko objekata, urediće se kao zelene površine, travnate površine sa pejzažnom vegetacijom. Zelene površine urediće se na način da odgovaraju nameni objekata i karakteru prostora, uz poštovanje svih zakonskih propisa i normativa.

Pri izboru biljnog materijala potrebno je posebno obratiti pažnju na njihovu zaštitnu, meliorativnu i sanitarno-higijensku funkciju.

6) način priključenja na infrastrukturnu mrežu;

Priključenje planiranog objekta na parceli ostvaruje se na javnu mrežu vodovoda, tk mrežu i elektromrežu, u svemu prema uslovima i uz saglasnost nadležnih preduzeća.

Svi neophodni priključci izvode se prema važećim tehničkim propisima, a prema prema potrebama Investitora.

- **vodovodna mreža**

Snabdevanje planiranog kompleksa vodom vršiće se priključenjem na postojeću javnu vodovodnu mrežu PEHD DN110 mm u ulici Privrednička, a prema uslovima JP „Vodovod“, Ruma.

Priključenje na javnu vodovodnu mrežu izvesti Polietilenskim cevima prečnika Ø110 mm (PEHD 110).Vodomerni šaht izgraditi unutar kompleksa na rastojanju od min 1,0 m od regulacione linije.

Vodovodnu mrežu kompleksa razdvojiti na sanitarnu vodu i hidrantsku protivpožarnu vodu.

U planiranom kompleksu isprojektovati spoljnu i unutrašnju hidrantsku vodovodnu mrežu za gašenje požara prema: „Pravilnik o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara ("Sl. glasnik RS", br. 3/2018“)

Ukoliko elaborat protivpožarne zaštite i glavni projekat zaštite od požara to pokažu, a zavisno od požarnog opterećenja objekta, moguće je da će biti potrebna izgradnja rezervoara za hidrantsku mrežu, kao i ugradnja uređaja za povišenje pritiska.

- **mreža fekalne kanalizacije**

Odvođenje sanitarnih voda planiranog kompleksa rešeno je priključkom na fekalni kolektor u ulici Privrednička, uz izradu revizionog šahta.

Cevi kanalizacione mreže predviđene su od PVC odgovarajućih profila.

- **mreža atmosferske kanalizacije**

Sve atmosferske vode sa priključne saobraćajnice, manipulativnih platoa i parkinga podužnim i poprečnim padovima odvođiće se do slivnika atmosferske kanalizacije, a potom zatvorenom atmosferskom kanalizacijom na separator ulja i masti i posle tretmana u separatoru, vode upustiti u atmosferski kolektor.

Revizone šahtove i slivnike atmosferske kanalizacije nivelaciono uskladiti sa saobraćajnicom, manipulativnim platoima, parkingom i okolnim terenom.

- **elektroenergetska mreža**

Napajanje objekta električnom energijom realizovaće se priključenjem na planiranu TS 20/0,4 kV u okviru kompleksa, instalisane snage 460 KW. U svemu prema uslovima Elektrodistribucije Ruma.

Planirana TS se priključuje na postojeću 20 kV mrežu, kablovski vod tipa XHE 49-A 3x(1x150 mm²) koji se raseca na relaciji između ZTS "SUP" i STS "Kraljevačka" i kablovskim spojnica se nastavlja dvostrukim 20 kV kablom tipa XHE 49-A 3x(1x150 mm²) do vodnih ćelija u budućoj TS

Za zaštitu objekta od atmosferskog pražnjenja predviđena je klasična gromobranska instalacija i temeljni uzemljivač.

- **tk mreža**

Mesto priključka na tk mrežu je u svemu prema uslovima i uz saglasnost nadležnog preduzeća "Telekom Srbija" , Izvršna jedinica Sremska Mitrovica.

Sva ukrštanja i paralelna vođenja instalacija uraditi u skladu sa tehničkim propisima i normativima.

7) inženjerskogeološka-geotehnička istraživanja;

Teren lokacije je ravan sa pretpostavkom relativno dobre nosivosti. Geomehanički elaborat nije rađen. Na osnovu raspoloživih podataka o terenu , kao i na osnovu vizuelnog pregleda može se zaključiti da na terenu nema deformacija i pojava koje bi ukazivale da je teren nestabilan.

Objekti se nalazi u sedmoj zoni seizmičnosti za povratni period od 100 godina i u II klimatskoj zoni sa srednjom vrednosti najnižih godišnjih temperaturnih razlika od -18.

8) mere zaštite životne sredine;

- **zaštita zemljišta i voda**

- priključenje sadržaja na mrežu fekalne kanalizacije, odnosno na propisne vodonepropusne septičke jame;
- prikupljanje i predhodni tretman eventuelno zagađenih površinskih voda pre upuštanja u kanalizaciju / recipijent;
- prikupljanje otpada i smeća u odgovarajuće posude, organizovana evakuacija do naseljske deponije.

- **zaštita od voda**

- zaštita od uticaja podzemnih voda obezbeđuje se projektovanjem i izvođenjem propisne hidroizolacije i primenom odgovarajućih materijala, podrumске prostorije se ne preporučuju na ovom prostoru, zbog izrazito visokih podzemnih voda.

- **zaštita vazduha i zaštita od jonizujućih zračenja**

- odgovarajuće odlaganje otpada i smeća do evakuacije;
- obavezno je ozelenjavanje kompleksa.

- **zaštita od buke i vibracije**

- objekat mora da sadrži tehnička rešenja kojima se buka i vibracije eliminišu ili svode u dozvoljene granice.

- **zaštita od zemljotresa**

- u pogledu seizmike Ruma se nalazi u zoni maksimalno mogućeg trusnog pomeranja tla od 8° MCS te je neophodno prilikom izrade projektno-tehničke dokumentacije objekta, obezbediti mere za otpornost objekta od pomenutog stepena seizmičnosti.

- **zaštita od vetra, snega, leda i grada**

- projektovanje i izvođenje objekata otpornih na ove uticaje, posebno primenom odgovarajuće konstrukcije i adekvatnih, kvalitetnih materijala.

- **zaštita od kiša i poplava**

- odgovarajuće projektovanje i izvođenje saobraćajnih i drugih parternih površina i, posebno, efikasne atmosferske kanalizacije.

- **zaštita od eksplozija i požara**

- eventualno vatroosetljivi objekti moraju biti izolovani od ostalih sadržaja i protivpožarno obezbeđeni, planiranom hidrantskom mrežom;
- kod projektovanja i izvođenja radova, neposredno primenjivati protivpožarne propise.

- **zaštita od interesa za odbranu**

- objekti za sklanjanje ljudi i materijalnih dobara (skloništa, zakloni) treba da se projektuju i izgrade prema uslovima nadležnog organa odbrane, standarda i normative.

- **zaštita prirode**

- na predmetnom području ne nalaze se zaštićena niti predložena za zaštitu prirodna dobra;
- opšte mere zaštite prirode podrazumevaju primenu svih predhodno datih mera u ovom poglavlju i to za objekte, parterne površine, infrastrukturu i posebno ozelenjavanje.

9) mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara;

Na predmetnoj lokaciji nisu konstatovani arheološki lokaliteti, predmeti arheološkog sadržaja, kao ni objekti ahitektonskog nasleđa.

Obavezan je arheološki nadzor od strane stručne službe Zavoda za zaštitu spomenika kulture, prilikom izvođenja zemljanih radova na izgradnji objekta I potrebne infrastrukture

Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i drugih radova, nađe na arheološka nalazišta ili predmete arheološke prirode, neophodno je radove obustaviti i o nađenom izvestiti nadležni Zavod za zaštitu spomenika culture Sremska Mitrovica.

10) tehnički opis objekta;

Objekat će se graditi na uglu ulica Glavna i Privrednička, na katastarskoj parceli broj 5677/3 K.O. Ruma, ukupne površine 6.622,0 m².

U funkcionalnom smislu planirani objekat je poslovni (namena: super market).

Objekat je prevashodno namenjen uslužnoj delatnosti - trgovina robom široke potrošnje

Objekat je projektovan kao slobodnostojeći, spratnosti P+0.

Ukupna izgrađena površina iznosi $P = 2.336,0 \text{ m}^2$

Ukupna neto površina objekta iznosi $P = 2.237,0 \text{ m}^2$

Ukupna bruto površina objekta iznosi $P = 2.422,0 \text{ m}^2$

Konstrukcija:

Tip konstrukcije i materijali za izvođenje prilagođeni su nameni objekta. Pri tom se vodilo računa da se daju racionalna rešenja koja obezbeđuju stabilnost, trajnost i funkcionalnost objekta u fazi izvođenja i eksploatacije.

Konstrukcija objekta je skeletna, prefabrikovana armirano-betonska konstrukcija. Ramovi, koje čini ab stubovi i prednapregnute grede »I« preseka.

Temeljenje objekta vršiće se temeljnim stopama od armiranog betona. Dubina fundiranja mereno od buduće nivelacije oko objekta iznosi 1.60m. Ispod temelja izvodi se tampon sloj od nabijenog šljunka. Temeljne stope se liju na licu mesta u zemlji sa izradom oplate. Temeljne čašice su prefabrikovane. Temelji su međusobno povezani temeljnim gredama od armiranog betona koje se liju na licu mesta.

Obimne zidove formiraju ab stubovi i sendvič paneli.

Krovna konstrukcija se izvodi od ab prednapregnutih rožnjača »T« preseka, koje se oslanjaju na glavne krovne nosače betonske grede »I« preseka. Nagib krovnih ravni je minimalan 2°, krov je jednovodan. Krovni pokrivač je slagani krov, koga čine visokoprofilisani TR lim, kamena vuna i PVC membrana.

Delovi konstrukcije koji mogu biti izloženi mrazu, požaru ili agresivnim uticajima sredine moraju posedovati odgovarajuću otpornost na te uticaje.

Konstrukcija je projektovana i dimenzionisana tako da može da preuzme sva stalna i povremena opterećenja koja se pojavljuju u fazi izvođenja i eksploatacije, a u svemu prema važećim standardima i propisima. Proračun sila u konstruktivnim elementima urađen je po metodama linearne teorije konstrukcija.

Obrada:

Svi unutrašnji zidovi i plafoni se oblažu gipskartonskim pločama koji se završno boje poludisperzionom bojom uz prethodno gletovanje. Izuzetak su zidovi u sanitarnim čvorovima koji su od poda do plafona obloženi keramičkim pločicama. Završna obrada podova su keramičke pločice.

Odvođenje vode sa krovnih površina se izvodi pluvia sistemom i odvodi u atmosfersku kanalizaciju.

Svi prozori i spoljna vrata su pvc ili aluminijumski i zastakljeni termopan staklom d=4+12+4 mm.

Instalacije:

Od instalacija u objektu su predviđene instalacije vodovoda i kanalizacije i telefona. Predviđene su i električne instalacije prema važećim tehničkim propisima i prema potrebama Investitora. Grejanje objekta je na električnu energiju.

10.1. opšti podaci o objektima

OBJEKAT 1

tip objekta:	slobodnostojeći objekat	
vrsta radova:	nova gradnja	
kategorija ukupnog objekta	V	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	(100%)	
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Plana generalne regulacije Rume ("Službeni list opština Srema", br. 32/2021,2/2023 i 9/2024)	
mesto:	Ruma	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština:	5677/3 K.O. Ruma	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	7281 i 5677/5 K.O. Ruma	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:	5677/5 K.O. Ruma	
PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:		
Elektroenergetska distributivna mreža		
Ukupan kapacitet	460 kW	
Vrsta priključka	trajni	
Vrsta mernog uređaja	direktno merenje	
Način grejanja	električna energija	
Potrebni energetske kapaciteti za različite namene	nisu potrebni	
Potrebni energetske kapaciteti za zajedničku potrošnju	nisu potrebni	
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli	ne postoje objekti na parceli	
Netipični potrošači	ne postoje	

Potreba za većom pouzdanošću i sigurnosti u isporuci električne energije	ne postoji potreba
Druga infrastruktura	
priključak na gasnu mrežu	nije planiran
priključak na vodovodnu mrežu	planiran priključak DN 110mm
priključak na kanalizacionu mrežu	planirani priključak Ø160mm

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela:	6622,00 m ²
	ukupna BRGP nadzemno:	2422,00 m ²
	ukupna BRUTO površina:	2422,00 m ²
	ukupna NETO površina:	2237,00 m ²
	površina prizemlja:	neto: 2237,00 m ² bruto: 2422,00 m ²
	površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	2395.00 m ²
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	P+0
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	sleme 7,16 m
	apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	sleme 118.16 mNV
	svetla visina:	min 380 cm max 580 cm
	broj funkcionalnih jedinica:	1
	parking mesta:	61 parking mesto
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	sendvič panel
	orijentacija slemena:	upravno na ulicu
	nagib krova:	2°
	materijalizacija krova:	slagani krov – PVC membrana
procenat zelenih površina:		(ostvareno 30%)
indeks zauzetosti (pod objektima):		(ostvareno 36%)
indeks zauzetosti (uključujući saobraćajne i manipulativne površine):		(ostvareno 70%)
indeks izgrađenosti:		(ostvareno 0,4)
predračunska vrednost objekta:		cca 300.000.000,00 din



11) stepen infrastrukturne i komunalne opremljenosti

Sva neophodna infrastruktura se nalazi u koridoru postojećih ulica i planirani kompleks može ostvariti priključke na istu, u svemu prema uslovima nadležnih preduzeća i institucija.

12) opšte odredbe

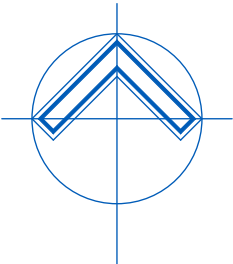
Urbanistički projekat je izrađen u tri istovetna primerka i sastoji se od tekstualnog, grafičkog dela i drugih priloga.

Tri primerka se uručuju Investitoru, jedan zadržava opštinska uprava prilikom potvrđivanja, a jedan primerak ostaje u arhivi obrađivača.

Urbanistički projekat se dostavlja na potvrđivanje Opštinskoj upravi Opštine Ruma, Odeljenje za urbanizam i građenje.

Potvrđen Urbanistički projekat je pored planskog dokumenta, osnov za pribavljanje Lokacijskih uslova u postupku pribavljanja građevinske dozvole.

GRAFIČKI PRILOZI

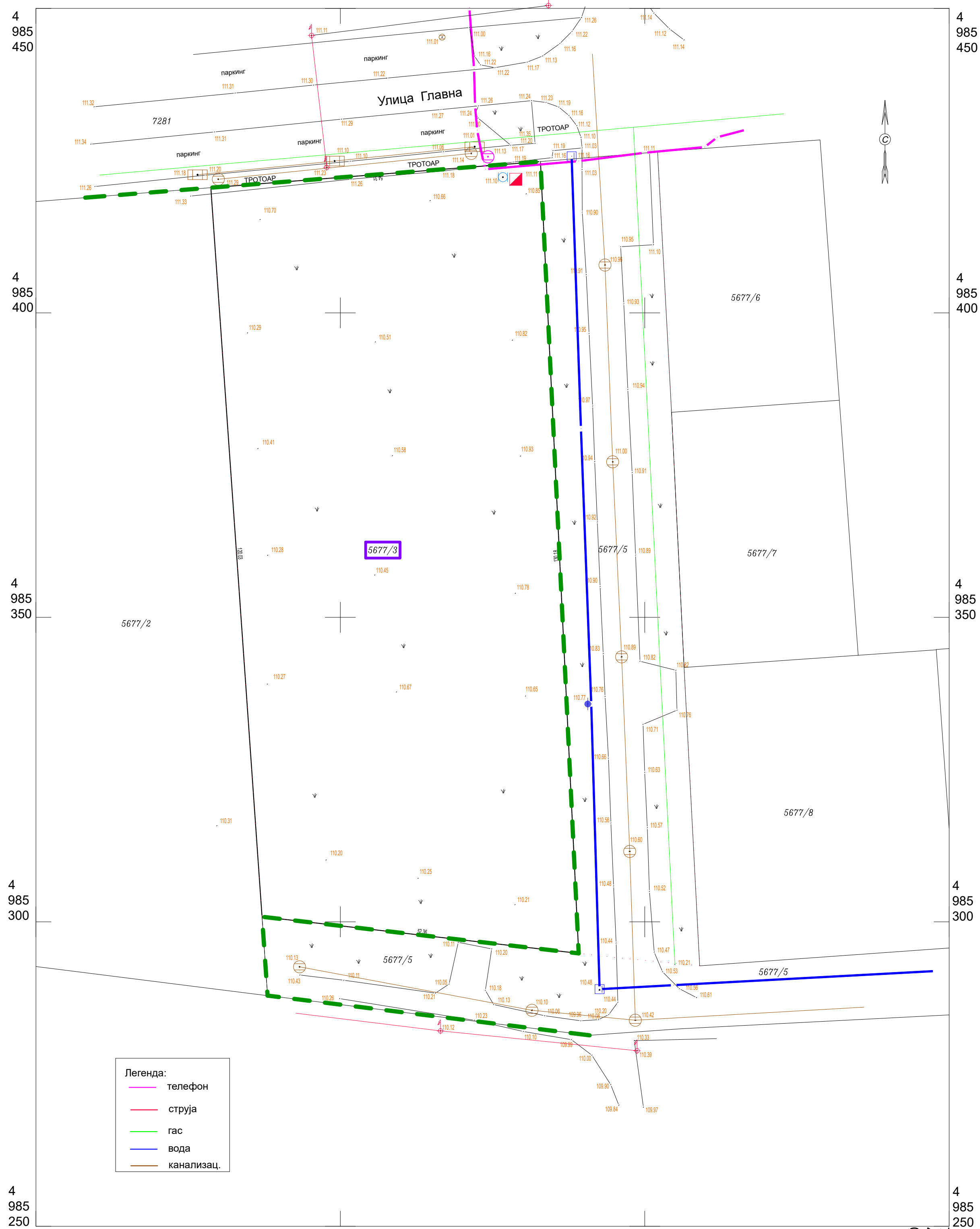


LEGENDA :

prostor obuhvaćen
urbanističkim projektom



 biro za projektovanje građevinskih i drugih objekata prostorno planiranje i inženjering "Krug Plus" Dositejeva 5-7, lok. 3, Sremska Mitrovica , tel : +381 22 617 999		datum : novembar 2024 god.	broj lista : 1 broj projekta : U01-11/24
odgovorni projektant : dipl.ing.arh. G. Milutinović Lic. IKS br. 200 099 03 sarađnici : dipl.ing.grad. D. Cvjetković dipl.ing.arh. D. Selaković grad.tehn. V. Ljubičić		investitor i mesto : DOO Keser Komerc Ruma projekat : UP	predmet : urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju poslovnog objekta – super marketa, P+0, na katastarskoj parceli 5677/3 K.O. Ruma, na uglu ulica Glavna i Privrednička u Rumi
crtao : dipl.ing.arh. G. Milutinović		crtež : šira lokacija	razmera : 1:5000

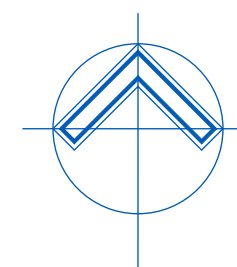


ИНВЕСТИТОР:
"KESER КОМЕРЦ" ДОО
РУМА, УЛ. В. КАРАЏИЋА БР. 85

Прилагођено размери:
РАЗМЕРА 1 : 500

ВЕЗЕ ЛИСТОВА: **23**

Ситуациони план израдио:
Геодетски биро "Рума"



legenda :

..... granica obuhvata
 — — — — — regulaciona linija

5677/3 istniejąca parcela P = 6622m²



Krug Plus za projektovanje građevinskih i drugih objekata
prostorno planiranje i inženjering "Krug Plus"
Dositejeva 5-7, lok. 3, Sremska Mitrovica, tel : +381 22 617 999

datum :	broj lista :
novembar	2
2024 god.	broj projekta :
	1101-11/24

odgovorni projektant :
dipl.ing.arh. G. Milutinović
Lic. IKS br. 200 099 03
saradnici :
dipl.ing.građ. D. Cvjetković
dipl.ing.arh. D. Selaković
građ.tehn. V. Ljubičić

investitor i mesto :
DOO Keser Komerc
Ruma

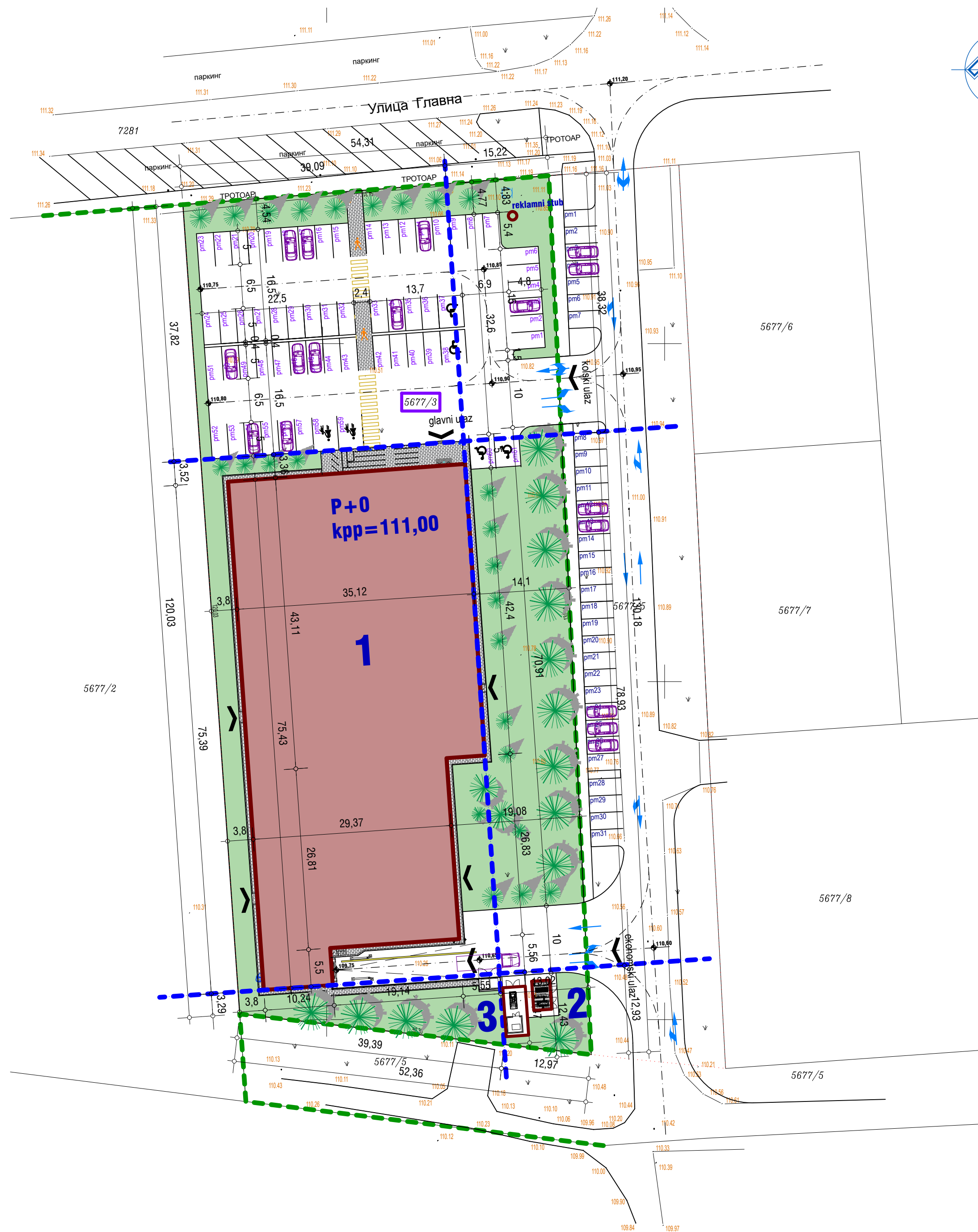
projekat :	UP
------------	-----------

predmet :
urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom
lokacije za izgradnju poslovnog objekta – super marketa, P+0,
na katastarskoj parceli 5677/3 K.O. Ruma, na uglu ulica
Glavna i Privrednička u Rumi

crtao :
dipl.ing.arh. G. Milutinović

crtež :	katastarsko - topografska karta sa granicom obuhvata
---------	---

razmera :	1:500
-----------	--------------



LEGENDA :

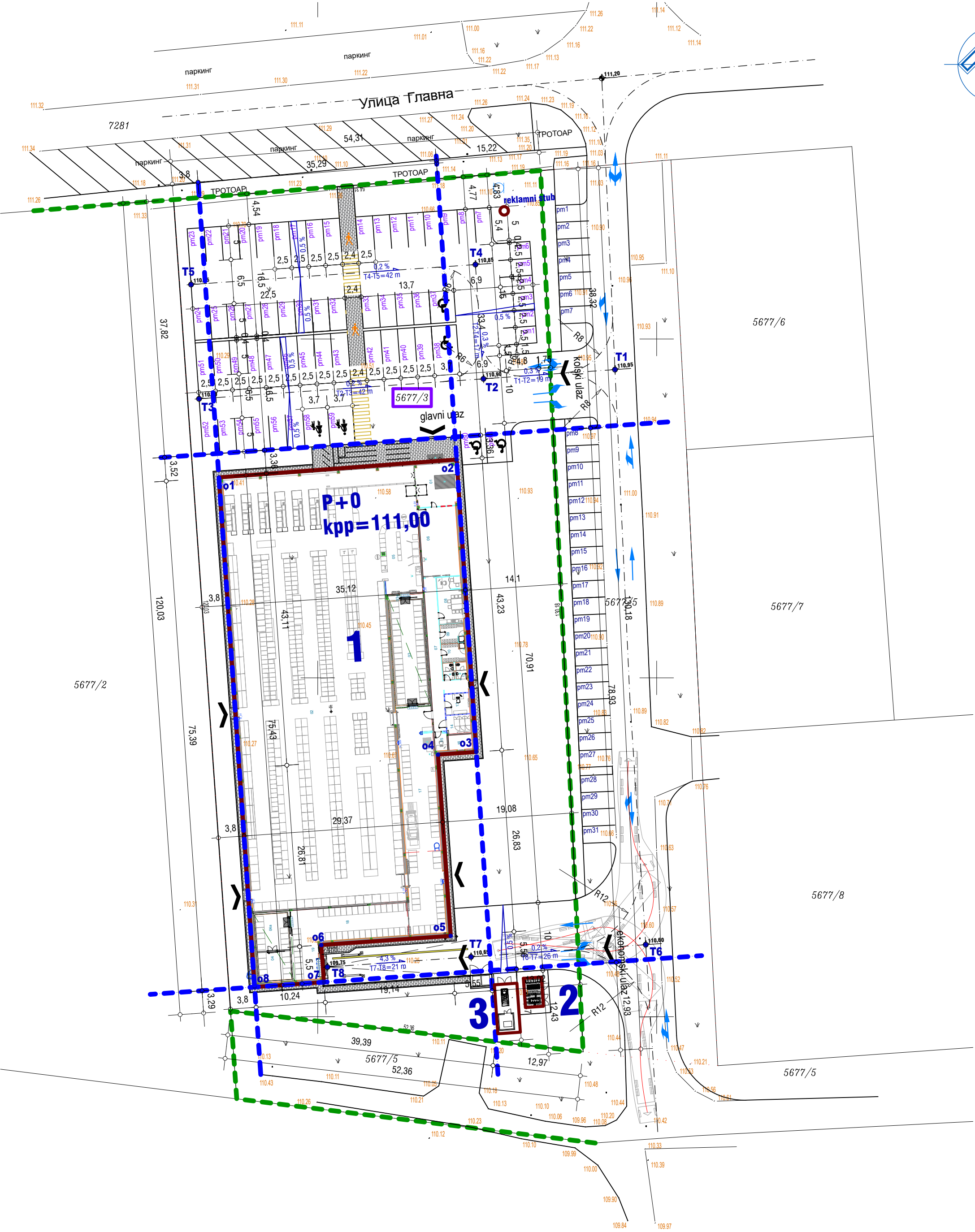
- granica obuhvata
- regulaciona linija
- građevinska linija
- postojeća parcela P = 6622m²

- planirani objekat na parceli
- 1 poslovni objekat - super market
- 2 trafo stanica
- 3 uređaj za povišenje pritiska
- saobraćajne i manipulative površine
- pešačka površina
- zelenilo

UKUPNO : površina parcele P = 66 22 m²
izgrađena površina P = 23 95 m²
saobraćajnice, manipulative i pešačke površine P = 22 37 m²
zelenilo P = 19 90 m²
indeks zauzetost Si = 36 %
indeks izgrađenosti Ki = 0,4



biro za projektovanje građevinskih i drugih objekata prostorno planiranje i inženjering "Krug Plus" Dositejeva 5-7, lok. 3, Sremska Mitrovica , tel : +381 22 617 999		datum : novembar 2024 god.	broj lista : 3 broj projekta : U01-11/24
odgovorni projektant : dipl.ing.arh. G. Milutinović Lic. IKS br. 200 099 03 saradnici : dipl.ing.građ. D. Cvjetković dipl.ing.arh. D. Selaković građ.tehn. V. Ljubičić crtao : dipl.ing.arh. G. Milutinović		investitor i mesto : DOO Keser Komerc Ruma projekat : UP	predmet : urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju poslovnog objekta – super marketa, P+0, na katastarskoj parceli 5677/3 K.O. Ruma, na uglu ulica Glavna i Privrednička u Rumi
crtež : situaciono rešenje kompozicioni plan i parterno-pejzažno rešenje		razmera : 1:500	



LEGENDA :

- granica obuhvata
- regulaciona linija
- građevinska linija
- 5677/3

postojeća parcela P = 6622m²
- planirani objekat na parceli
- 1

poslovni objekat - super market
- 2

trafo stanica
- 3

uređaj za povišenje pritiska

apsolutne koordinate tačaka planirane saobraćajnice			apsolutne koordinate tačaka planiranih objekata		
br.	y	x	br.	y	x
T1	407 415,79	985 268,64	o1	407 357,36	985 252,74
T2	407 396,39	985 267,28	o2	407 392,43	985 255,36
T3	407 354,44	985 264,33	o3	407 395,33	985 212,23
T4	407 395,20	985 284,14	o4	407 389,68	985 211,83
T5	407 353,25	985 281,19	o5	407 391,55	985 185,08
T6	407 420,33	985 183,79	o6	407 372,47	985 183,74
T7	407 394,55	985 181,98	o7	407 372,85	985 178,25
T8	407 373,37	985 180,49	o8	407 362,64	985 177,54

UKUPNO : površina parcele P = 66 22 m²

izgrađena površina P = 23 95 m² (36%)
saobraćajnice, manipulativne i pešačke površine P = 22 37 m² (34%)
zelenilo P = 19 90 m² (30%)

indeks zauzetost Si = 36 %
indeks izgrađenosti Ki = 0,4



plus

biro za projektovanje građevinskih i drugih objekata
prostorno planiranje i inženjering "Krug Plus"
Dositejeva 5-7, lok. 3, Sremska Mitrovica , tel : +381 22 617 999

odgovorni projektant :
dipl.ing.arh. G. Milutinović
Lic. IKS br. 200 099 03

investitor i mesto :
DOO Keser Komerc
Ruma

predmet :
urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom
lokacije za izgradnju poslovnog objekta – super marketa, P+0,
na katastarskoj parceli 5677/3 K.O. Ruma, na uglu ulica
Glavna i Privrednička u Rumi

razmera :
1:500

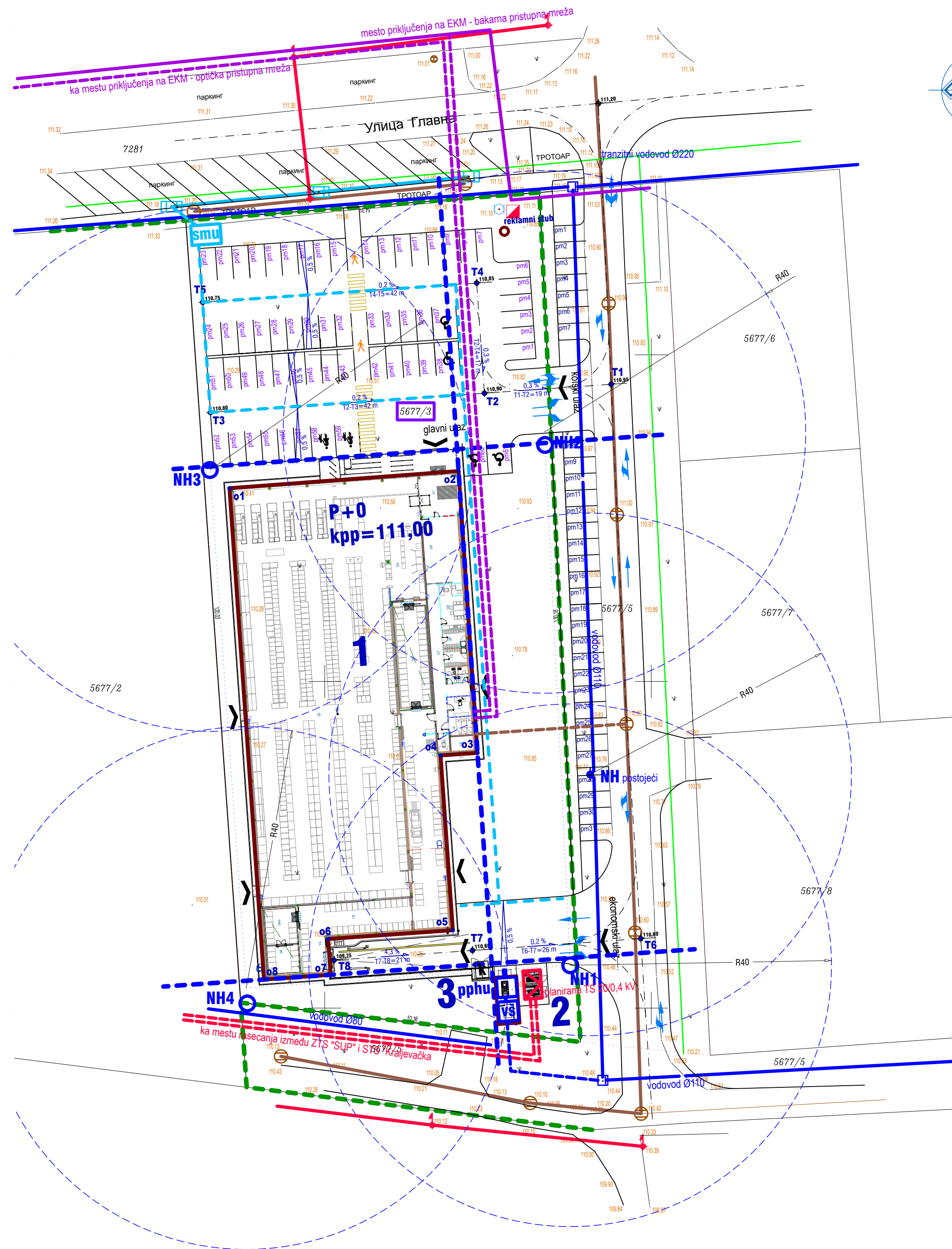
datum :
novembar
2024 god.

broj lista :
4

projekat :
UP

crtao :
dipl.ing.arh. G. Milutinović

crtež :
**prikaz saobraćajne infrastrukture sa
regulaciono-nivelacionim rešenjem**

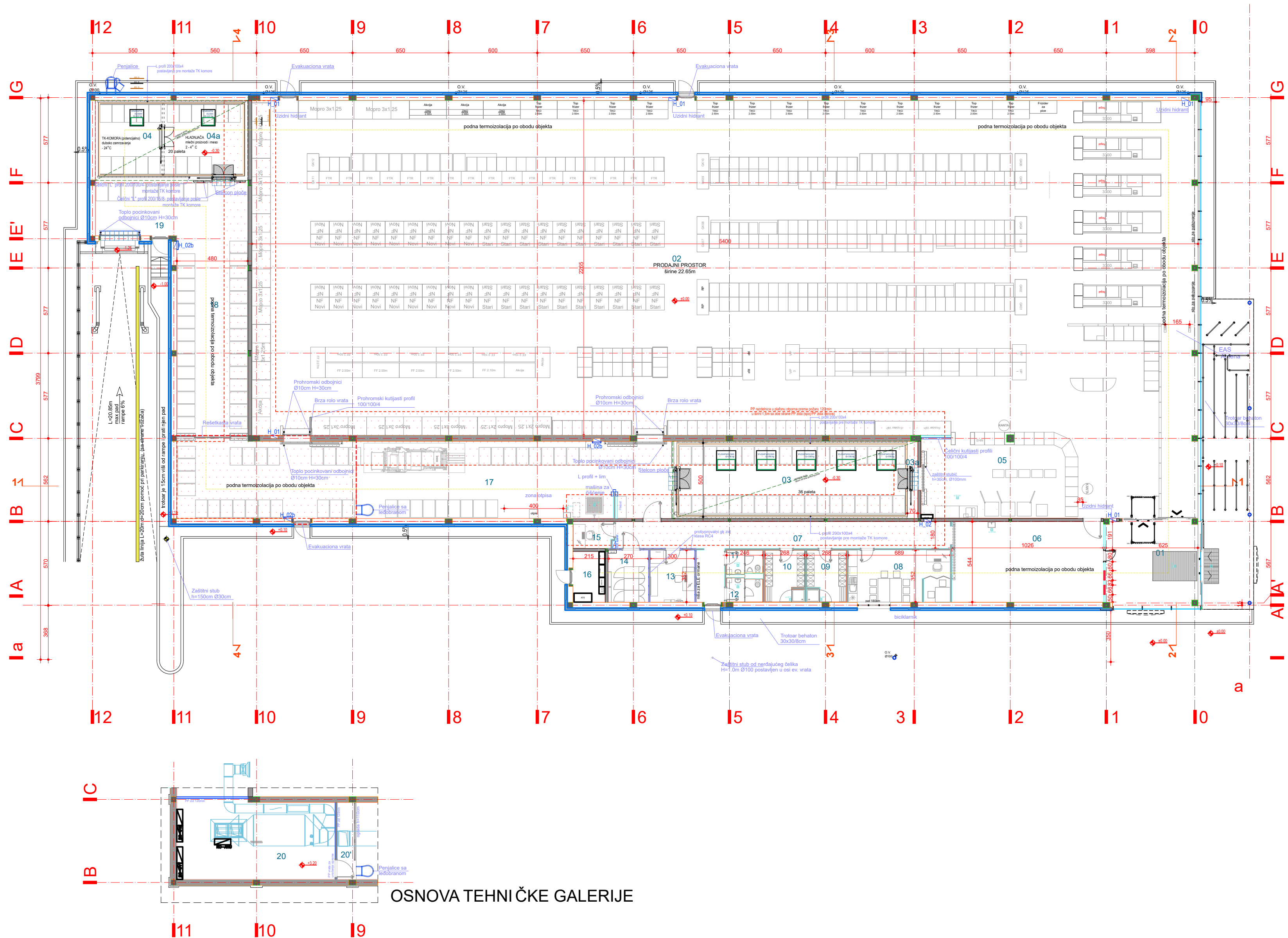


LEGENDA :

- granica obuhvata
- regulaciona linija
- građevinska linija
- 5677/3 postojeća parcela P = 6622m²
- planirani objekat na parceli
- 1 poslovni objekat - super market
- 2 trafo stanica
- 3 uređaj za povišenje pritiska
- postojeći nn kablovski vod
- dvostruki kablovski vod 20 kV tipa XHE 49-A 3x(1x150 mm²)
- planirana TS 20/0,4 kV
- postojeća tt mreža
- planirani tt priključak
- vodovod
- vodovodni priključak
- hidrantski vod
- vodomerni šaht
- pphu uređaj za povišenje pritiska
- NH1 nadzemni hidrant
- fekalna kanalizacija
- kanalizacioni priključak
- atmosferska kanalizacija DN 250
- planirani priključak
- unutrašnji razvod
- smu separator masti i ulja
- k mesto kontejnera



plus 100 099 03 POSREDOVANJE ZA PROJEKTOVANJE GRAĐEVINSKIH I DRUGIH OBJEKATA PROSTORNO PLANIRANJE I INŽENJERING "KRUG PLUS" DOSITEJEVA 5-7, LOK. 3, SREMSKA MITROVICA, TEL: +381 22 617 999		datum : novembar 2024 god.		broj lista : 5 broj projekta : U01-11/24	
odgovorni projektant : dipl.ing.arh. G. Milutinović Lic. IKS br. 200 099 03		investitor i mesto : DOO Keser Komerc Ruma		predmet : urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju poslovnog objekta – super marketa, P+0, na katastarskoj parceli 5677/3 K.O. Ruma, na uglu ulica Glavna i Privrednička u Rumi	
saradnici : dipl.ing.građ. D. Cvjetković dipl.ing.arh. D. Selaković građ.tehn. V. Ljubičić		projekat : UP			
crtao : dipl.ing.arh. G. Milutinović		crtež : prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljašnju mrežu			razmera : 1:500



PRIZEMLJE - REKAPITULACIJA PLOŠTINA		
BR.	NAZIV PROSTORIJE	P (m²)
01	ULAZ - VETROBRAN	36.76
02	PRODAJNI PROSTOR	1403.00
03	TK KOMORA	71.22
03a	TK KOMORA - PREDPROSTOR	3.63
04	TK KOMORA	20.14
04a	HLADNJAČA	25.92
05	PEKARA	59.97
06	POVRAT AMBALAŽE	55.81
07	HODNIK	47.08
08	PROSTOR ZA ZAPOSLENE	34.18
09	GARDEROBA 1	9.24
10	GARDEROBA 2	9.24
11	TOALET m	3.95
12	TOALET f	3.95
13	KASA KANCELARIJA	10.65
14	SERVER SOBA	9.83
15	VIDEO NADZOR	4.80
16	TEHNIČKA PROSTORIJA elektro	7.33
17	MAGACIN	114.47
18	PU ZONA	81.77
19	RANA DOSTAVA	19.72
UKUPNO NETO PRIZEMLJA		2173.49

GALERIJA - REKAPITULACIJA PLOŠTINA		
BR.	NAZIV PROSTORIJE	P (m²)
20	TEHNIČKA GALERIJA	56.84
21	TEHNIČKA GALERIJA predprostor	6.76
UKUPNO NETO GALERIJE		63.70

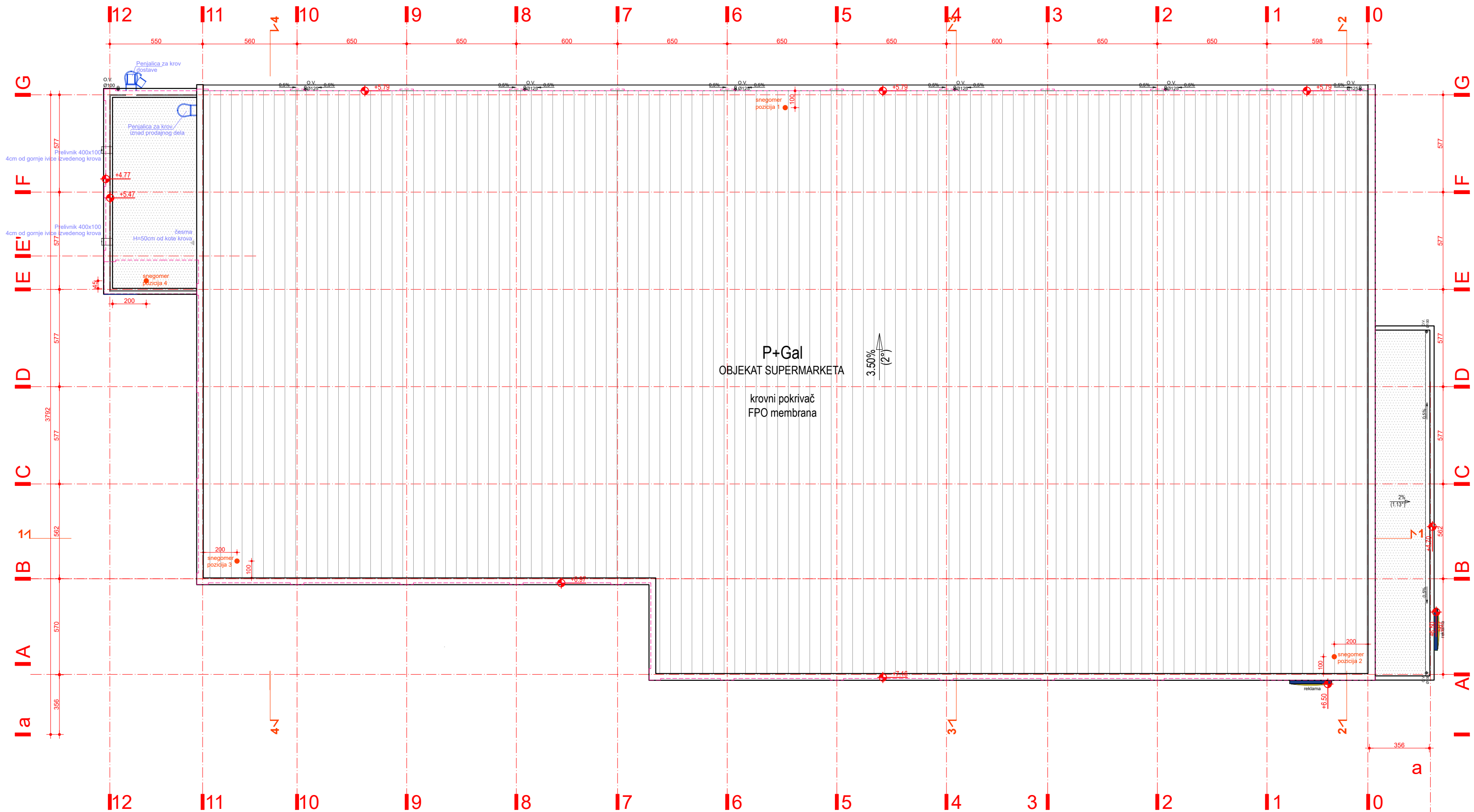
UKUPNO NETO OBJEKTA	2237.19
---------------------	---------

UKUPNO BRUTO PRIZEMLJA	2336.43
UKUPNO BRUTO GALERIJE	85.43
UKUPNO BRUTO OBJEKTA	2421.87

osnova prizemlja

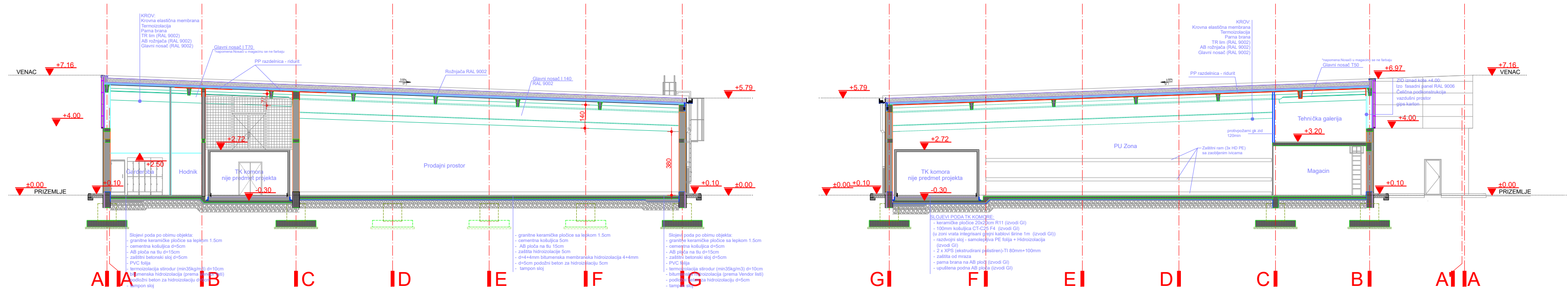


plus		biro za projektovanje građevinskih i drugih objekata prostorno planiranje i inženjering "Krug Plus" Dositejeva 5-7, lok. 3, Sremska Mitrovica , tel : +381 22 617 999		datum : novembar 2024 god.	broj lista: 6a broj projekta : U01-11/24
odgovorni projektant : dipl.ing.arh. G. Milutinović Lic. IKS br. 200 099 03		investitor i mesto : DOO Keser Komerc Ruma		predmet : urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju poslovnog objekta – super marketa, P+0, na katastarskoj parceli 5677/3 K.O. Ruma, na uglu ulica Glavna i Privrednička u Rumi	
saradnici : dipl.ing.grad. D. Cvjetković dipl.ing.arh. D. Selaković grad.tehn. V. Ljubičić		projekat : UP			
crtao : dipl.ing.arh. G. Milutinović		crtež : idejna arhitektonska rešenja		razmera : 1:200	

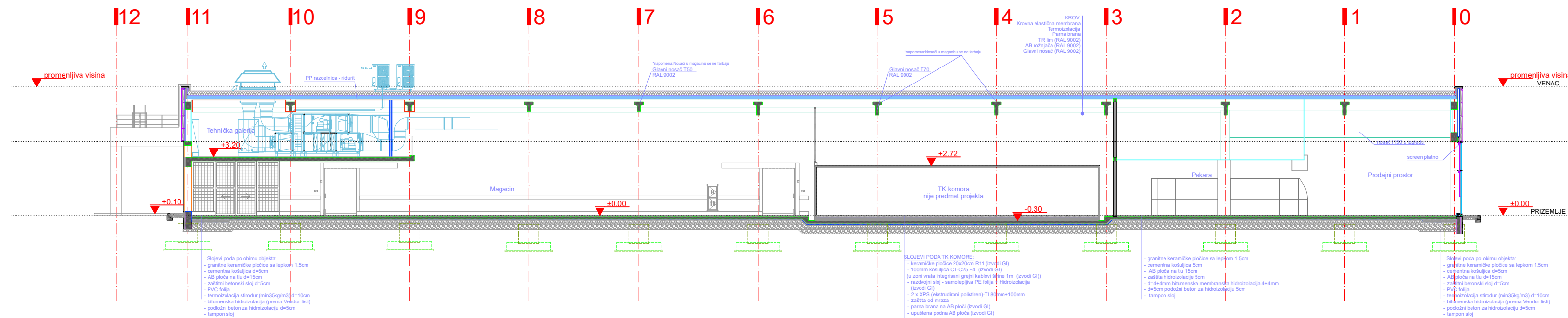


osnova krovnih ravni

 plus		biro za projektovanje građevinskih i drugih objekata prostorno planiranje i inženjering "Krug Plus" Dositejeva 5-7, lok. 3, Sremska Mitrovica , tel : +381 22 617 999		datum : novembar 2024 god.	broj lista : 6b broj projekta : U01-11/24
odgovorni projektant : dipl.ing.arh. G. Milutinović Lic. IKS br. 200 099 03		investitor i mesto : DOO Keser Komerc Ruma		predmet : urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju poslovnog objekta – super marketa, P+0, na katastarskoj parceli 5677/3 K.O. Ruma, na uglu ulica Glavna i Privrednička u Rumi	
saradnici : dipl.ing.građ. D. Cvjetković dipl.ing.arh. D. Selaković građ.tehn. V. Ljubičić		projekat : UP			
crtao : dipl.ing.arh. G. Milutinović		crtež : idejna arhitektonska rešenja			razmera : 1:200



PRESEK 1-1

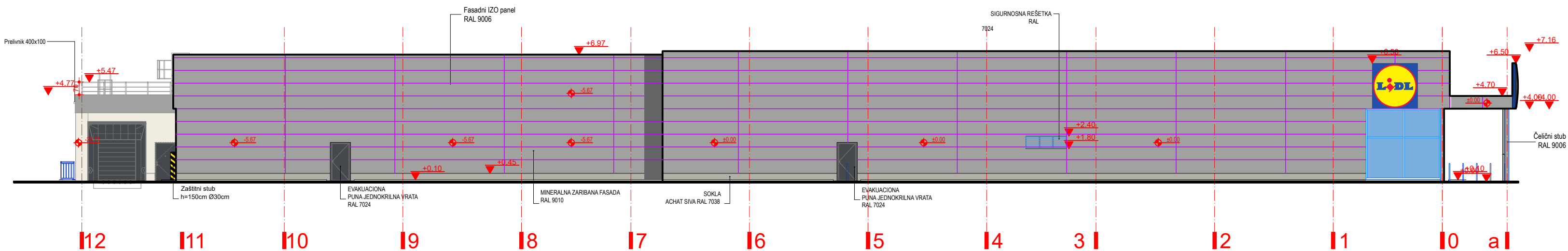
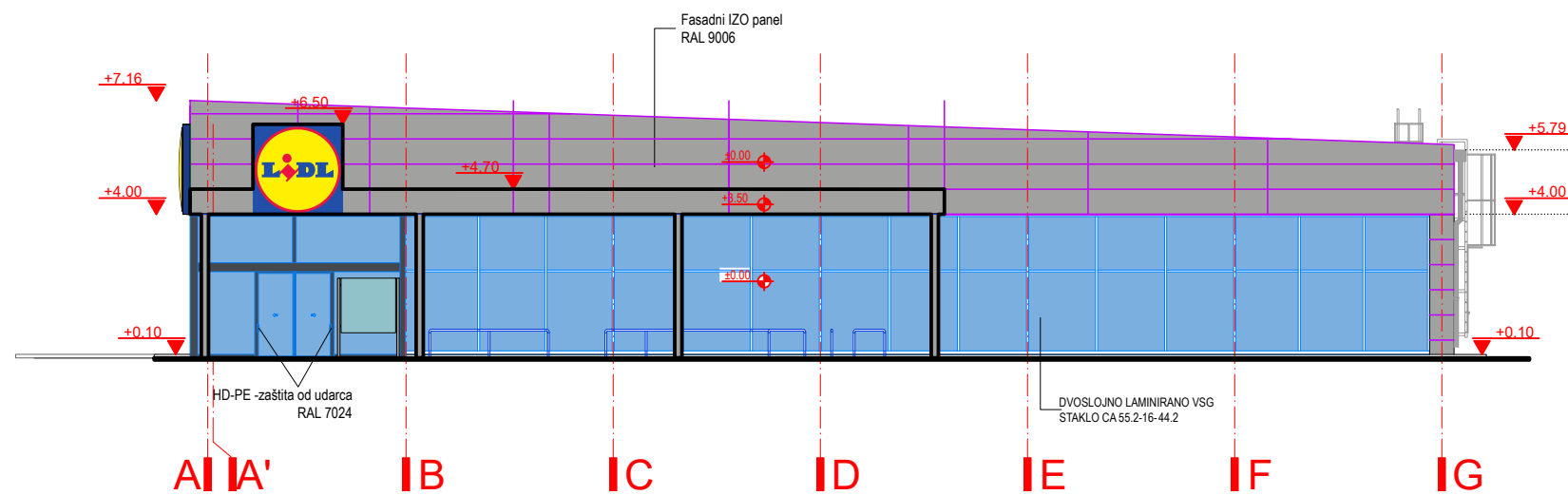
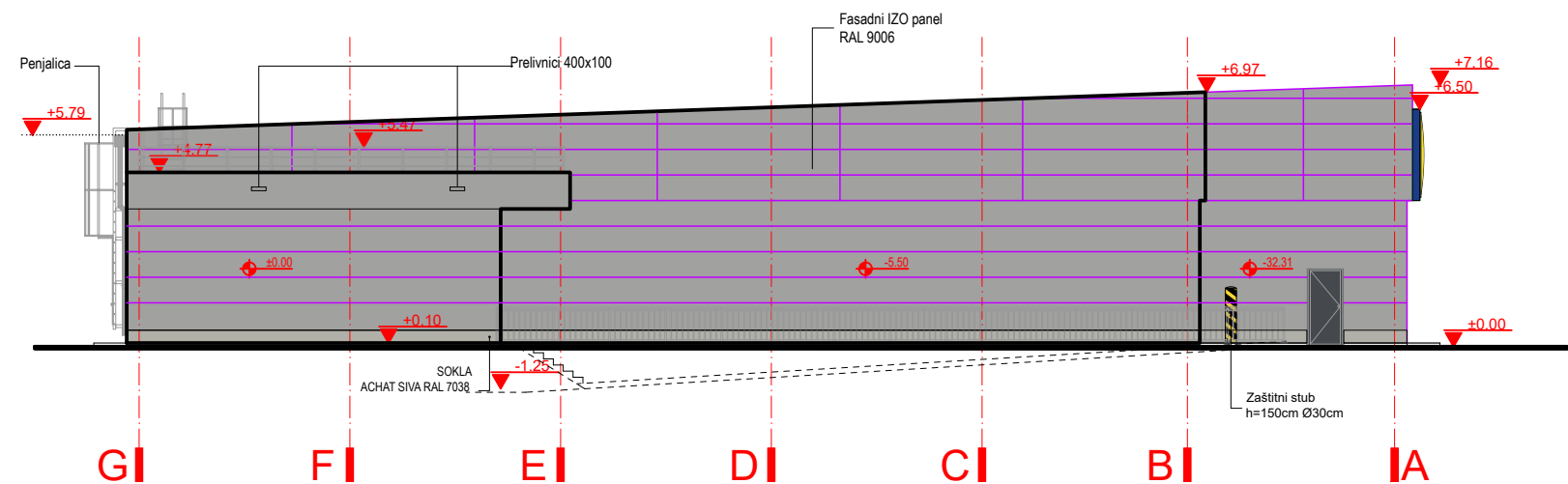
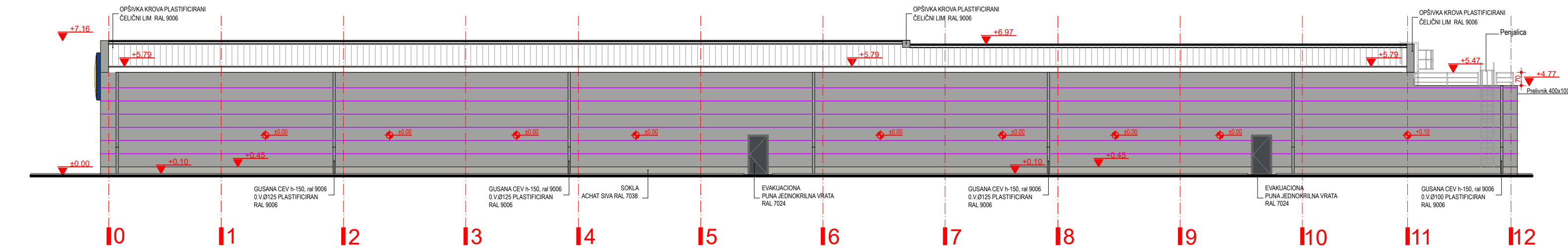


preseci



biro za projektovanje građevinskih i drugih objekata
prostorno planiranje i inženjering "Krug Plus"
Dositejeva 5-7, lok. 3, Sremska Mitrovica , tel : +381 22 617 999

odgovorni projektant : dipl.ing.arh. G. Milutinović Lic. IKS br. 200 099 03	investitor i mesto : DOO Keser Komerac Ruma	predmet : urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju poslovnog objekta – super marketa, P+0, na katastarskoj parceli 5677/3 K.O. Ruma, na uglu ulica Glavna i Privrednička u Rumi
	projekat : UP	
saradnici : dipl.ing.grad. D. Cvjetković dipl.ing.arh. D. Selaković grad.tehn. V. Ljubičić	crtao : dipl.ing.arh. G. Milutinović	
crtež : idejna arhitektonska rešenja		razmera : 1:200



izgledi



plus

biro za projektovanje građevinskih i drugih objekata
prostorno planiranje i inženjering "Krug Plus"
Dositejeva 5-7, lok. 3, Sremska Mitrovica , tel : +381 22 617 999

datum :
novembar
2024 god.
broj lista
6d
broj projekta :
U01-11/24

odgovorni projektant :
dipl.ing.arh. G. Milutinović
Lic. IKS br. 200 099 03

saradnici :
dipl.ing.grad. D. Cvjetković
dipl.ing.arh. D. Selaković
grad.tehn. V. Ljubičić

crtao :
dipl.ing.arh. G. Milutinović

investitor i mesto :
DOO Keser Komerc
Ruma

projekat :
UP

crtež :

predmet :

urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom
lokacije za izgradnju poslovnog objekta – super marketa, P+0,
na katastarskoj parceli 5677/3 K.O. Ruma, na uglu ulica
Glavna i Privrednička u Rumi

idejna arhitektonska rešenja

razmera :
1:200

prethodni uslovi i saglasnosti :

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Аутономна Покрајина Војводина

ОПШТИНА РУМА

Општинска управа

Одељење за урбанизам и грађеве

VI-04 Број: 353-251/2024

Дана: 04.09.2024. године

22400 Р у м а

Шеф Одељења за урбанизам и грађеве Општинске управе Општине Рума Нада Харш, на основу члана 3. и 15. Одлуке о Општинској управи Општине Рума ("Сл.лист општина Срема", бр. 24/2015, 37/2016 и 34/2022), по Решењу начелника Општинске управе број 036-20/2022-IV од 18.04.2022. године, члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 исправ, Одлука УС, бр. 64/2010, 24/2011, 121/2012, Одлука УС 42/2013, Одлука УС 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 -др.закон, 9/2021, 52/2021 и 62/2023), Плана генералне регулације Руме („Службени лист општине Срема“, број 32/2021, 2/2023 и 9/2023), поступајући по захтеву поднетом дана 02.09.2024. године од „KESER KOMERC“ ДОО Рума, улица Вука Караџића број 85 Рума, за добијање информације о локацији о могућностима и ограничењима изградње пословног објекта, на катастарској парцели број 5677/3 К.О. Рума, издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

ИЗДАЈЕ СЕ Информација о локацији подносиоцу захтева „KESER KOMERC“ ДОО Рума, улица Вука Караџића број 85 Рума, о могућностима и ограничењима изградње пословног објекта, за катастарску парцелу број 5677/3 К.О. Рума.

У Урбанистичком мишљењу са графичким прилогом, бр. 1/2-208/2024 од 03.09.2024. године, издатом од стране ЈП урбанизам и изградња Рума, Сектор за урбанистичко планирање, које је саставни део ове Информације о локацији, за примљеном у овом Одељењу дана 03.09.2024. године, на основу планске документације Плана генералне регулације Руме („Службени лист општине Срема“, број 32/2021, 2/2023 и 9/2023), дати су следећи подаци:

Предметна катастарска парцела број 5677/3 КО Рума, лоцирана је у границама грађевинског подручја Руме, у блоку 2-6-1, са основном наменом **радна зона**.

Према подацима катастра непокретности, предметна катастарска парцела број 5677/3 површине 6.622м², уписана у лист непокретности број 7688 КО Рума, градско грађевинско земљиште у јавној својини Општине Рума (13.08.2024. покренут поступак за промену имаоца права на земљишту, купопродаја).

Планом генералне регулације Руме утврђено је да се услови за уређење и изградњу, на парцелама које припадају блоку 2-6-1, врше на основу Плана и урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације према смерницама из плана и то:

- Парцеле радне зоне (производња, прерада, складиштење, пословање) морају да задовољавају следеће параметре: минимална површина парцеле 800m^2 , најмања ширина уличног фронта износи $20,0\text{m}$, парцеле морају имати директан приступ на јавни пут;
- На грађевинској парцели је могућа изградња производних, складишних и пословних објеката и пратећих (помоћних) објеката уз рад и пословање;
- Делатности које су дозвољене су из домена примарних, секундарних и терцијарних делатности;
- Предња грађевинска линија утврђује се на растојању од $10,0\text{m}$ од регулационе линије. Предњу грађевинску линију је могуће утврдити и на мањем растојању разрадом урбанистичким планом, али не мањем од $5,0\text{m}$, посебно у улицама које имају широку регулацију (осим Индустријске улице), ширине регулације преко $25,0\text{m}$ или када је коловоз довољно удаљен од регулације (најмање $10,0\text{m}$);
- Бочне и задња грађевинска линија утврђују се на растојању од $5,0\text{m}$ од границе са суседом, тако да се обезбеђује размак између објеката суседних комплекса од најмање $10,0\text{m}$. Могу бити утврђене и на мањем растојању разрадом урбанистичким планом, али не мањем од $1,0\text{m}$ уз услов да је задовољено растојање између објеката на суседним парцелама;
- Индекс заузетости максимално 70% , а индекс изграђености максимално $2,1$. Заузетост укључује и саобраћајне, манипулативне и паркинг површине површине;
- Минимални проценат зелених површина је 30% ;
- Максимална спратност објеката:
 - пословни објекти максимално П+2 (са или без подрума и сутерена),
 - производни објекти максимално П+0 (могућа је различита технолошка висина, зависно од производног процеса),
 - складишни објекти - П+0, изузетно П+1 уколико то захтева одређени начин складиштења,
 - помоћни објекти - П+0;
- Код производних и складишних објеката су могуће нестандартне висине у зависности од технологије (производње, складиштења...)
- Поред пословних, производних и складишних објеката, на парцелама се могу градити и пратећи (помоћни) објекти у функцији главних;
 - Пратећи (помоћни) објекти у радној зони су: гараже, котларнице, оставе, приручни магацини, надстрешнице, мини базени-ретензије, бунари, цистерне за воду, трафо станице, водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључивања на канализациону мрежу), ограде и слично;
 - Пожељно је формирање заштитног зеленила објектима на суседној парцели;
 - Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.). Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој парцели;

- За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла, а на основу добијених резултата вршиће се статички прорачун, избор конструктивног система и фундирање;
- При изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркинг/гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност;
- Пословни (радни) објекти односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена;
- Прљави помоћни објекти морају бити удаљени минимум 5,0м од главног објекта;
- Грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле („нужни пролаз“) за изузетне потребе - опште (пожар, за санитетско возило) и посебне-везане за делатности на парцели;
- Приступ, односно повезивање на јавни пут-улицу, мора имати минималну ширину од 6,0м за радне комплексе, поготово уколико се исти користи као јединствен улаз-излаз (тада би ширина требала да се повећа на минимум 7,5м). Правилније је ова два приступа раздвојити-улаз у комплекс и излаз из комплекса;
- На слободним површинама, могуће је формирати паркинге за путничка возила (на три радника једно возило) по принципу паркирања на сопственој парцели. Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2,5м а дужина 5,0м. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде, по моделу да се на четири паркинг места планира једно дрво. Око и унутар планираних паркинга потребно је обезбедити одговарајућу засену садњом високог растиња. У делу где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 6,0 x 2,5м, минимално 5,5 x 2,0м;
- Приликом даље разраде појединих просторних сегмената (радних комплекса), конкретизованих пројектних задатака (капацитета и слично), за пројектовање и изградњу, поред наведених услова, обавезно ће се поступати према условима надлежних предузећа уз прибављање допунских или прецизнијих (конкретнијих) услова уколико надлежно предузеће закључи за неопходно или исте обнови након истека рока;
- Уређење слободних, неангажованих површина вршиће се у складу са жељом власника (корисника);
- Слободне, неангажоване површине парцеле по правилу се користе за озелењавање и уређење дворишта, а све зависно од планиране изградње на парцели као и њене величине;
- Депоновање смећа врши се у одговарајуће посуде на уређеним пунтовима у сопственим комплексима или у за то изграђеном помоћном објекту, евентуално у самом пословном објекту. Евакуација комуналног отпада се врши преко надлежног предузећа;
- Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера. Места за контејнере су обавезно од тврде подлоге, бетон или асфалт.

ЗАКЉУЧАК:

За уређење и изградњу на катастарској парцели број 5677/3 КО Рума неопходна је израда Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације према горе наведеним смерницама из плана.

НАПОМЕНА:

- Издата Информација о локацији важи док је на снази План на основу кога је издата.
- Ова Информација о локацији није основ за издавање Грађевинске дозволе.

Прилог: Урбанистичко мишљење са графичким прилогом, бр. 1/2-208/2024 од 03.09.2024. године, издато од стране ЈП урбанизам и изградња Рума, Сектор за урбанистичко планирање.

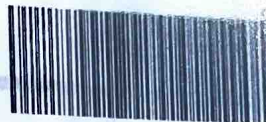
Подносилац захтева за издавање информације о локацији приложио је доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 3.920,00 динара и општинске административне таксе у износу од 100,00 динара.

Обрадила Тања Малбашић

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Архиви





AAAE6067323151668

ПР-ЕНГ-01.19/01

Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-476602-24

КЕСЕР КОМЕРЦ ДОО

Ваш број:

ВУКА КАРАЏИЋА бр. 85

Рума, 05.11.2024

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

22400 РУМА

2541200

8.07.17. 476602/2-24

Бр.

06.11.2024

20 год.

11070 Београд - Нови Београд, Булевар уметности бр.12

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА – СУПЕР МАРКЕТ за грађевинску парцелу (парцела бр. 5677/3 на К.О. Рума,), РУМА

Поводом Вашег захтева, наш број 88.1.1.0.-D-07.17.-476602-24, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА – СУПЕР МАРКЕТ за грађевинску парцелу (парцела бр. 5677/3 на К.О. Рума,), РУМА, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

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

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

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

Намена објекта: ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ-СУПЕР МАРКЕТ

Напон на који се прикључује објекат: 20 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Максимална снага: 300 kW

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта: Странка је обавезна да у грађевинском објекту будуће ТС предвиди и означи простор за смештај 20 kV расклопног постројења, који је саставни део прикључка и који је део дистрибутивног система "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд - Огранак Електродистрибуција Рума.

Наведено 20 kV расклопно постројење је конфигурације: 2 водне ћелије за 20 kV каблове према мрежи ЕД; 1 мерна ћелија опремљена за тросистемско мерење и 1 трафо ћелија (опремљене одговарајућим склопка-растављачима и приграђеним ВН осигурачима). Потребно је обезбедити простор за комотни смештај дистрибутивног СН блока, пројектован и изграђена по свим важећим стандардима и прописима који се тичу простора за смештај енергетске опреме. Осатвити још слободног простора за будућа проширења, тј. СН блока.

Испред 20 kV расклопног постројења обезбедити манипулативни простор од минимално 1200mm. За увод кабловских 20 kV водова у ТС обезбедити одговарајуће кабловице или PVC цеви - 3xØ125mm (са стране доласка каблова). Испод подне плоче предвидети слободан простор за полагање енергетских каблова, и отворе у подној плочи ради приступа кабловима, предвидети прекривање отвора ребрастим лимом. На вратима треба предвидети типску браву за закључавање. Пројектом предвидети посебан улаз, којим ће бити обезбеђен несметан приступ 20 kV разводном постројењу овлашћеним лицима Дистрибутера.

Неопходно је од јавне површине до ТС изградити приступни пут којим ће бити обезбеђен несметан приступ овлашћеним лицима Дистрибутера.

Странка је у обавези да у пројекту будуће ТС наведе да је тако означено 20 kV расклопно постројење пројектовано у пројекту прикључка на дистрибутивни систем.

Двоструки прикључни 20 kV кабловски вод и СН расклопно постројење 20kV у будућој ТС 20/0,4 kV су власништво "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд - Огранак Електродистрибуција Рума и чине његово основно средство и као такво ће се водити у пословним књигама ЕДС.

Опис простора и положаја мерног места: Орман мерног места ће се налазити на унутрашњем зиду нове ТС и биће опремљен комплетном индиректном мерном групом 3x58/100 V, 5A, са ГСМ модулом за даљинско читавање.

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

Услови постављања инсталације у објекту иза прикључка: На предвиђеној локацији изградити будућу ТС одговарајуће инсталисане снаге. Неопходно је од јавне површине до ТС обезбедити приступни пут којим ће бити обезбеђен несметан приступ овлашћеним лицима Дистрибутера.

Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним осигурачима у ТС и извести у складу са важећим техничким прописима. Као заштитне уређаје у инсталацијама објекта применити заштитне уређаје прекомерне струје (осигураче), који морају обезбедити искључење напајања у случају квара за мање од 0,4 секунде код унутрашњих инсталација, а за мање од 5 секунди код разводних ормана и кабловских прикључних кутија. Ако то није могуће постићи, применити заштитне уређаје диференцијалне струје (заштитне струјне склопке).

Од нисконапонског разводног ормана у новој ТС до разводних ормана (РО) на објектима странке обезбедити потребан број водова одговарајућег типа и пресека уважавајући Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53/88 и 54/88 - испр. и "Сл. лист СРЈ", бр. 28/95). У РО обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3), заштитног (PE) и неутралног (N) проводника. Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

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 кабла у трафо ћелију СН постројења у будућој ТС 20/0,4 kV

Место везивања прикључка на систем: постојећа 20 kV кабловска мрежа, односно 20 kV кабловски вод типа ХНЕ 49-А 3x(1x150mm²) који се расеца на релацији између ЗТС "СУП" и СТС "КРАЉЕВАЧКА" и кабловским спојницама се наставља двоструким 20kV каблом типа ХНЕ 49-А 3x(1x150mm²) до водних ћелија у будућој ТС.

Опис прикључка до мерног места: Од места прикључења на систем до будуће ТС, полаже се двоструки 20 kV кабловски вод типа ХНЕ 49-А 3x(1x150mm²) и своди у водне ћелије СН блока будуће ТС.

Опис мерног места: На унутрашњем делу зида будуће ТС предвидети простор за смештај мерног ормана димензија 600x600x200 мм у који се монтира:

- Орман обрачунског мерног места-индиректно мерење,
- Мерна група (вишефункцијско бројило) за индиректно, тросистемско мерење потрошње ел. енергије са ГСМ модулом за даљинско читавање,
- Нисконапонски високоуочински осигурачи 25/6 А (3 ком),
- Плексиглас за остваривање пломбирања осигурача, и
- Мерно прикључна кутија

Мерни орман се одговарајућим спојно-мерним водовима везује са СМТ и НМТ у мерној ћелији СН расклопног постројења будуће ТС.

Мерни уређај: Трофазно бројило активне и реактивне енергије за индиректно прикључење назначене класе тачности 0.2S опремљено целуларним LTE комуникационим модемом. Мерни уређај мора бити комплетно припремљен за систем даљинског читавања и управљања у складу са документом "Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја"- важећа верзија.

Преносни однос струјних трансформатора за мерење до оптерећења од 300 (kW) мора да буде 10/5 A/A (уграђују се СМТ 2x10/5 A/A везани на 10/5 A/A), при чему морају да задовоље прописану термичку и динамичку струју. Класа тачности трансформатора за мерење количине енергије са одобреном снагом до 1600 kW на једној мерној групи може да буде најмање класе 0,5, а за мерење количине енергије са одобреном снагом преко 1600 kW најмање класе 0,2.

Напонски мерни трансформатори су преносног односа 20/√3/0.1/√3 kV/kV. Класа тачности трансформатора за мерење количине енергије са одобреном снагом до 1600 kW на једној мерној групи мора да буде најмање класе 0,5, а за мерење количине енергије са одобреном снагом преко 1600 kW најмање класе 0,2.

Управљачки уређај: у склопу мерног уређаја.

Заштитни уређаји: Као заштитни уређај за заштиту од кратког споја, у трансформаторској ћелији ће се уградити сет ВН осигурача са ударном иглом за трополни исклоп.

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 А.

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 sec. 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 изградњу ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА – СУПЕР МАРКЕТ за грађевинску парцелу (парцела бр. 5677/3 на К.О. Рума,), РУМА, и у друге сврхе се не могу користити.

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

6. Није дозвољена изградња прикључка на дистрибутивни 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



Parbat

Директор одјанка

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





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

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



Дел. бр. 2155/1
Дана, 24.10.2024.год.

Пројектни биро
„КРУГ ПЛУС“

Доситејева 5-7, локал 3

22000 Сремска Митровица

Предмет: Технички подаци и услови за потребе израде Урбанистичког пројекта – урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта – супер маркета П+0, на кат.парц.бр.5677/3 К.О.Рума, на углу улица Главна и Привредничка у Руми

У вези Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде предметног Пројекта, увидом у постојећу документацију, степен изграђености и стање система водоснабдевања и канализације отпадних вода у окружењу к.п.бр.5677/3 к.о.Рума у Руми, дајемо следећу техничку информацију:

- На ситуацијама у прилогу дат је шематски приказ јавне водоводне и канализационе мреже на локацији Урбанистичког пројекта, тј.:
 - јужном страном ул. Главне, пружа се водовод АЦ Ø80
 - западном страном улице Привредничка пружа се водовод ПЕ Ø110
 - колектори фекалне канализације изграђени су на северној страни путног појаса Главне улице (ПВЦ Ø200, изведено стање у прилогу) и средином коловоза улице Привредничка
- Прикључење планираног објекта супер маркета на водоводну мрежу извести повезивањем на постојећи цевовод ПЕ Ø110 у улици Привредничка.
- Прикључак извести ПЕ или ПВЦ цевима пречника у складу са хидрауличким прорачуном и Законом о противпожарној заштити.
Оријентациона вредност притиска на предметној локацији износи око 3 бара.
- Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, минималног светлог отвора у складу са димензијом прикључка (за Ø3/4" дим.1,0 x1,0 м, за Ø50 дим. 2,2 x 1.5 м, за Ø80 дим. 2,5 x 1,5 м ...) и броја водомера у њему.
Шахт сме бити удаљен од регулационе линије мах 2,0 м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5 м. У шахт уградити водомер за санитарни део у пословном објекту, профила у складу хидрауличког прорачуна и засебан водомер за хидрантску мрежу (уколико се укаже потреба за истом).
- Прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектовати управно на уличну цев.

- Изнад трасе прикључка водовода није дозвољено постављати приступне путеве а уколико се ово не може избећи пројектом предвидети постављање одговарајуће заштитне цеви односно обезбедити адекватну заштиту од механичког оштећења.
- Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.
- Извођење прикључка на месну водоводну мрежу је искључиво у надлежности ЈП „Водовод“ Рума.
- Будући пословни објекат повезати ПВЦ цевима Ø160 на најближи низводни шахт уличне фекалне канализације или пак отворити нови шахт на колектору уличне канализације.
У прилогу достављамо изведено стање фекалне канализације у делу улице Главна. За канализацију у улици Привредничка не поседујемо изведено стање, те се у фази планирања, у присуству инвеститора/пројектанта и овлашћеног лица из ЈП „Водовод“ Рума, на лицу места, мора проверити њена дубина и могућност прикључења на исту.
- Непосредно иза регулационе линије, у дворишту пословног објекта, предвидети ревизионо окно на прикључном воду фекалне канализације.
- За евентуалне технолошке отпадне воде, предвидети сепаратни систем пречишћавања, до прописаног квалитета за упуштање у градску канализацију на основу Одлуке о одвођењу и пречишћавању отпадних вода ("Сл.лист општина Срема", бр.36/2018).
- Прикључење подрумских и сутеренских просторија на канализациони систем дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.
- Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.
- Прикључење атмосферске канализације и дренажних вода од објекта није дозвољено на систем фекалне канализације.
- Сва остала права и обавезе коришћења наших услуга дефинисаће се понудом за извођење прикључка и Уговором између ЈП “Водовод” Рума и будућег корисника по добијању Решења о грађевинској дозволи, односно извршеној пријави радова.

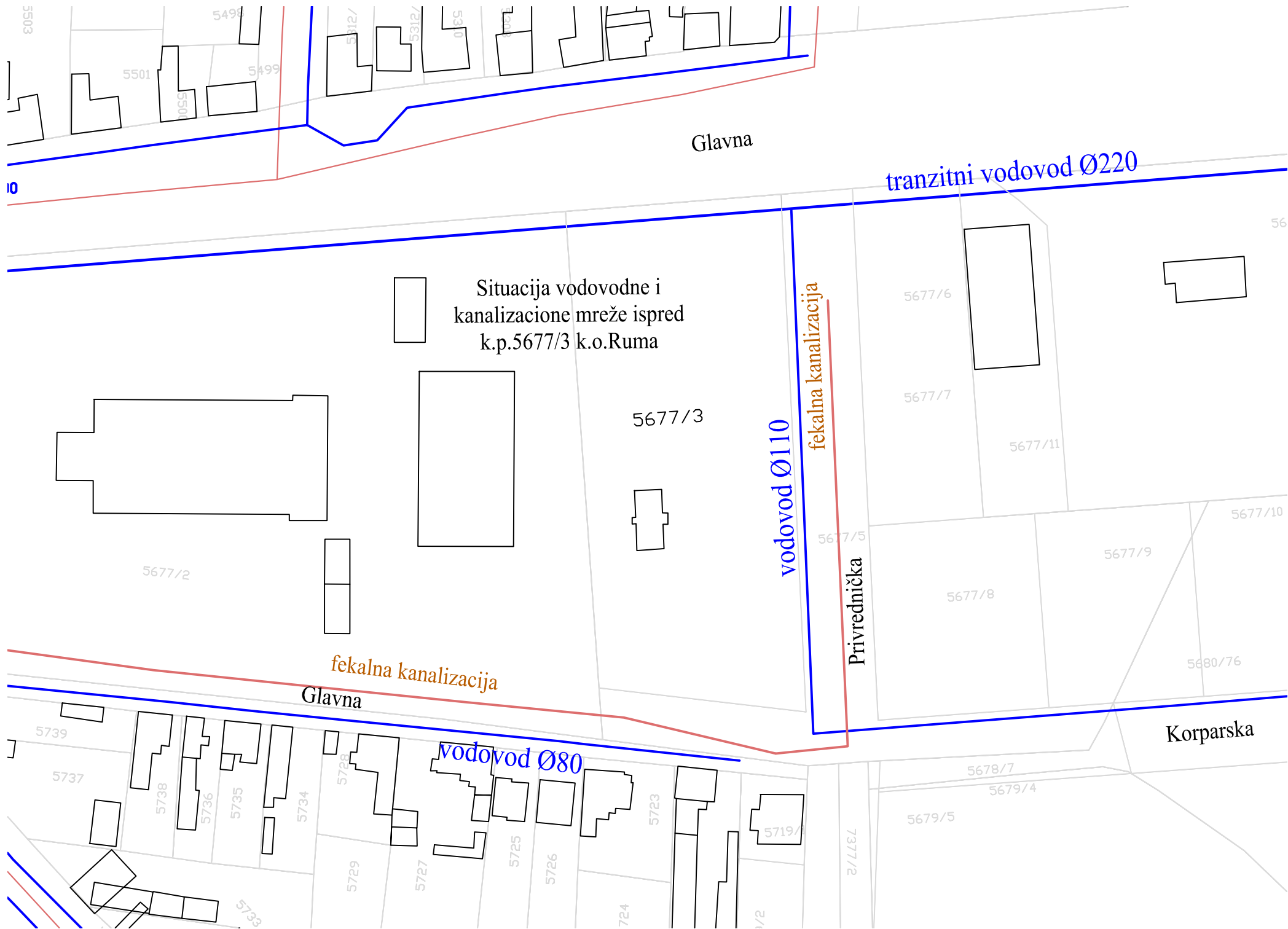
Обрадила

Директор

Н. Марђеловић
Неда Марђеловић, дипл.инж.грађ.



Снежана Бањац
Снежана Бањац, дипл.хемичар

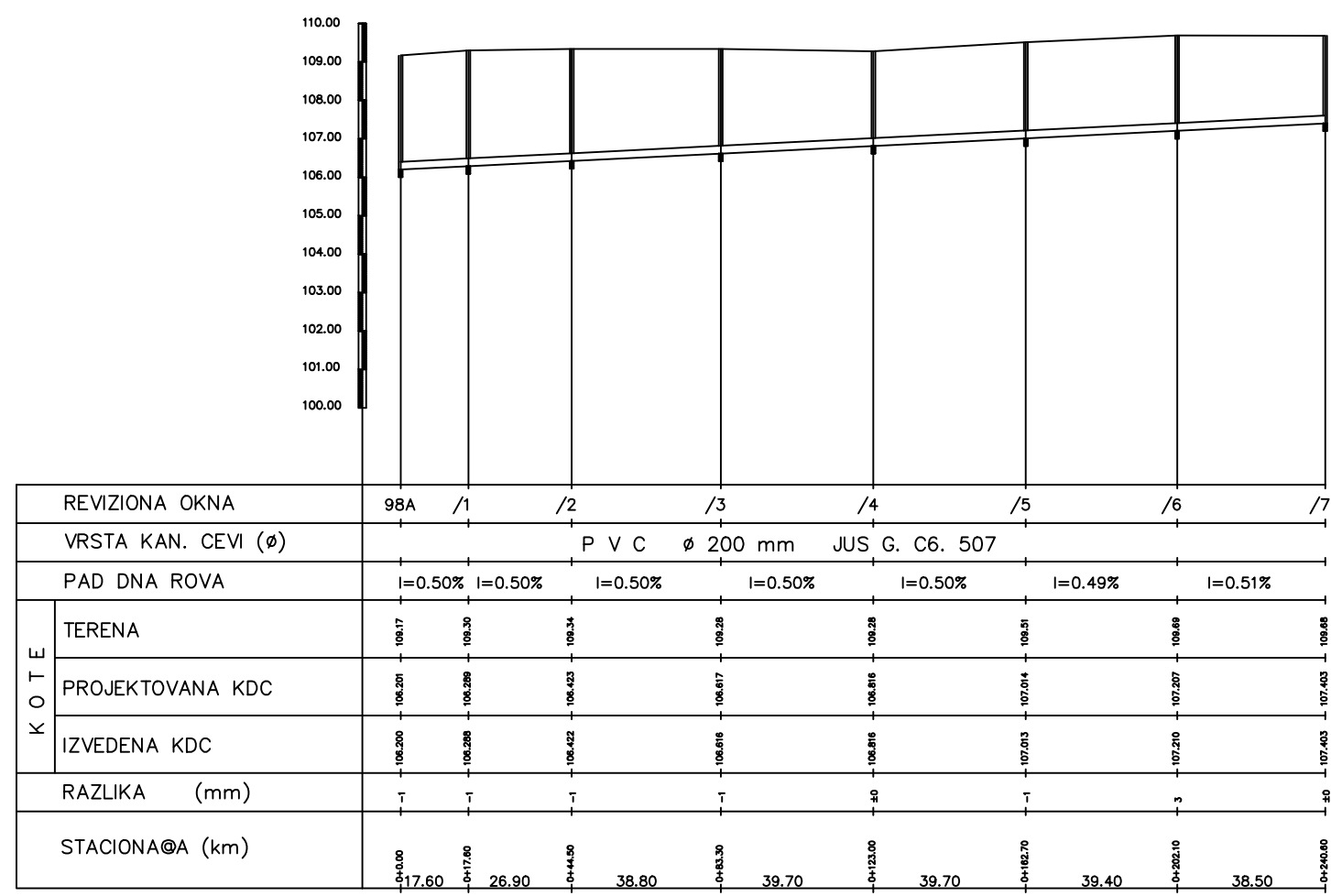




Situacija fekalne kanalizacije sa
kućnim priključcima
deo ulice "Glavna"

R=1: 500

ul. Glavna ka ind. zoni



Uzdužni profil izvedenog stanja
fekalne kanalizacije
ul. Glavna

R=1:100/1000

Пројектни Биро „Круг Плус“
Доситејева 5 – 7, локал 3
22000 Сремска митровица
ПАК 320507

Број: 6323
Рума, 25.10.2024.

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

На основу Вашег захтева запримљеног под бројем 6148 од 18.10.2024. за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу пословног објекта – супермаркета, спратности П+0, у Руми на к.п. бр. 5677/3 КО Рума., на углу улица Главне и Привредничке у Руми, за наручиоца израде Урбанистичког пројекта „Кесер Комерц“ ДОО из Руме, можемо вас обавестити о следећем:

Јавно предузеће „Комуналац“ у Руми, у могућности је да организовано износи комунални отпад са наведене локације. Да би се омогућило редовно изношење комуналног отпада са локације, која ће се опремати у складу са Вашим захтевом, потребно је да се предвиди простори за смештај довољног броја контејнера од 1,1 м³, или алтернативно од 5 м³, у близини излаза на локалну саобраћајницу. Простор за контејнере треба лоцирати што је могуће ближе техничком улазу планираном на углу улица Привредничке и Корпарске. Капацитет контејнера треба да буде такав да задовољи динамику од максимално два пражњења недељно. Простори треба да имају подове од материјала који се лако чисти, пере и дезинфикује и да су ограђени са три стране (једне шире и две уже) зидом висине 1,50 м, а од отворене стране простора до локалне саобраћајнице треба да буду изграђени бетонирани или асфалтирани путеви за извожење контејнера, који су без денивелација. Обзиром на намену објекта, а како је за очекивати озбиљне количине амбалажног отпада, препоручује се да се предвиди посебан простор за смештај једног контејнера од 5 м³ за отпадни амбалажни папир и једног контејнера од 5 м³ за отпадну ПЕТ амбалажу, што би оптимизовало број контејнера за остали комунални отпад, као и број пражњења.

С поштовањем,

в.д. Директора,
Стојша Јовановић, Маст.инж.саобр.





ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

T: 022 430 726

E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027

ТР: 160-6000000840963-33

ТР: 205-358821-34

www.planruma.rs

Сектор за изградњу

БРОЈ: 1/4-86-1/2024

ДАНА: 23.10.2024.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА - СЕКТОР ЗА ИЗГРАДЊУ; Рума, 27 Октобра 7а, 22400 Рума као ималац јавних овлашћења по захтеву Израђивача Пројектни биро "Круг Плус" из Сремске Митровице, број: 1/4-86/24 од 18.10.2024. год. за издавање сагласности и техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта – супер маркета П+0, у Руми, на к.п. бр. 5677/3 к.о. Рума, у складу са Законом о путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018 - др. закон и 92/2023. – др. закон) и Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) издаје:

САГЛАСНОСТ И ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

I) Израђивачу Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу Ретаил парка, Пројектом бироу "Круг Плус", из Сремске Митровице, Ул. Доситејева 5-7 локал 3, издају се сагласност и технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта.

II) Достављена документација:

- Технички опис и графички прилог локације

III) Локација предметног прикључка

Према урбанистичком пројекту, прикључење пословног објекта – супер маркета, спратности П+0, на к.п. број 5677/3, к.о. Рума, планирано је у улици Привредничка преко два саобраћајна прикључка на постојећи коловоз на к.п. 5677/5 к.о. Рума.

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

• Општи услови за пројектовање

- Колски приступи објекту су из Привредничке улице преко два саобраћајна прикључка од којих је северни предвиђен за кориснике тржног центра, а јужни за возила доставе.
- Међусобно ускладити предметне прикључке и постојеће инсталације постављене 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;

- Уколико је неопходно, пре изградње саобраћајних прикључака извршити измештање или заштиту постојећих инсталација, о трошку инвеститора;
- Планирати предметне прикључке у складу са планском документацијом и усклађене 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.
- Колски приступ за кориснике тржног центра предвидети као двосмерни, ширине коловоза 6,0м, са лепезама радијуса мин. 7,0м.
- Колски приступ за снабдевање предвидети ширине 7,0м, са лепезама мин. 7,0м, одређене на основу криве трагова меродавног возила.
- Меродавно возило за кориснике тржног центра је комунално возило (КВ2), односно ватрогасно возило.
- Меродавно возило за снабдевање је тешко теретно возило са полуприколицом (ТПП), према Правилнику о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл. гласник бр.50/2011) и техничким упутствима;
- Планирати прикључке са неопходним троуглом прегледности;
- Укрштај планирати са управним вођењем осовине споредног правца на главни правац;
- 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;
- Регулисање саобраћаја у зони саобраћајног прикључка регулисати саобраћајном сигнализацијом;
- Пројектовати саобраћајну сигнализацију у складу са Законом о безбедности саобраћаја на путевима (“Сл. гласник РС”, бр. 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013 - одлука УС, 55/2014, 96/2015 - др. закон, 9/2016 – одлука УС, 24/2018, 41/2018, 41/2018-др. Закон, 87/2018, 23/2019, 128/2020 - др. закон и 76/2023), Правилником о саобраћајној сигнализацији, СРПС стандардима и другим важећим прописима;
- Пре почетка извођења радова одредити фазност извођења и израдити пројекат саобраћајне сигнализације за време извођења радова;
- Током извођења радова градилиште обезбедити потребном сигнализацијом ради безбедног одвијања саобраћаја, као и заштиту околних објеката и постојеће инфраструктуре, а након завршетка радова све нарушене површине довести у првобитно стање;

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

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

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

Трошкове издавања услова плаћа Инвеститор.

Обрадио:



Петар Унтербергер, дипл. инж. саоб.

В.д. директорка:



Владислава Повић дипл.инж.граф.

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
Одсек за превентивну заштиту
07.29 Број 217-8226/24
Дана 24.10.2024. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ПБ „КРУГ ПЛУС“
Срем. Митровица ул. Доситејева бр.5-7

ОБАВЕШТЕЊЕ

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта -супер маркета (спратности П+О) на кат. парцели бр. 5677/3 к.о. Рума.

Разматрајући Ваш захтев, од дана 18.10.2024. године, за издавање услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта -супер маркета (спратности П+О) на кат. парцели бр. 5677/3 к.о. Рума.

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

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - исп., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/18), 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 **обавештавамо Вас** да за израду Урбанистичког пројекта (**који не спада у планска документа**) **нисте у обавези** да прибављате мишљење овог Министарства у погледу услова заштите од пожара и експлозија.

/НВ/

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
потпуковник полиције
Небојша Николић



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
Број: 559-03/24-3
Датум: 22.10.2024. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

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 11-277/2024-5 од 18.09.2024. године Пројектног бироа "Круг Плус" из Сремске Митровице, улица Доситејева број 5-7, локал 3, у име Инвеститора "Кесер Комерц" Д.О.О. из Руме, улица Вука Караџића број 85, за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта – супер маркета П+0 на катастарској парцели број 5677/3 К.О. Рума у Руми, на углу улица Главна и Привредничка, утврђује следеће

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ
ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА – СУПЕР МАРКЕТА
П+0 НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 5677/3 К.О. РУМА
У РУМИ, НА УГЛУ УЛИЦА ГЛАВНА И ПРИВРЕДНИЧКА**

Предметна локација је ситуирана на источној периферији Руме (на бочној међи са објектом МУП-а) и налази се на катастарској парцели број 5677/3 К.О. Рума (која је неизграђена).

Урбанистичким пројектом је предвиђена изградња пословног објекта – супер маркета спратности П+0.

Увидом у документацију Завода можемо констатовати да предметној локацији нису констатовани археолошки локалитети, предмети археолошког садржаја, као ни објеката архитектонског наслеђа, али је обавеза Инвеститора да приликом извођења земљаних радова на изградњи објеката и инфраструктурних прикључака обезбеди извођење повремених археолошких надзора које врши надлежна служба заштите.

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

-обавезан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи објекта и потребне инфраструктуре;

-ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за

заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;

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

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

-обавезна пријава почетка земљаних радова, Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

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

в. д. Директора

Илија Недић



Достављено:

- Пројектном бироу "Круг Плус" из Сремске Митровице, улица Доситејева број 5-7, локал 3;
- документацији;
- архиви.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210-477219/1-2024

ДАТУМ: 28.10.2024.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

**СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА
УЛ. КРАЉА ПЕТРА ПРВОГ БР. 2
22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

GREEN ENERGY BUILDINGS DOO RUMA

**Трг ослобођења 12
22400 Рума**

ПРЕДМЕТ: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

ВЕЗА: Захтев Пројектни биро „Круг Плус“, Сремска Митровица

Поступајући по вашем захтеву, а у складу са Законом о електронским комуникацијама "Службени гласник РС" број 44/2010, Законом о планирању и изградњи "Службени гласник РС" број 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020 и Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене пројектно-техничке документације доставља вам из надлежности ТЕЛЕКОМ-а

Техничке услове

за Израду урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта-супер маркета П+0, кп 5677/3, угао улица Главна и Привредничка, КО Рума

Комплекс који се обрађује овим условима припада кабловском подручју 8, МСАН Рума-Центар. Капацитет кабловског подручја тренутно задовољава потребе телекомуникационог опремања предметног објекта.

У прилогу вам достављамо оријентациону ситуацију(30 бојом) постојећих објеката електронске комуникационе мреже(ЕКМ), односно, оријентациону тачку прикључења на електронску комуникациону мрежу (бакарна и оптичка приступна мрежа) предметног објекта.

Оријентациона тачка прикључења на бакарну и оптичку приступну мрежу су наставци, као у прилогу.

За потребе полагања приводног оптичког или бакарног кабла ЕКМ, потребно је обезбедити приступ предметном објекту путем приступне канализације ЕКМ. На предметној парцели (на граници са јавном површином) изградити окно (препоручујемо) и канализацију – цев минималног капацитета 1хØ50mm до места уласка (увода) цеви у објекат. Цев канализације ЕКМ полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø100mm полупречник кривине треба да износи $R > 5m$ ради несметаног полагања ТК кабла. Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места (орман/техничка просторија) где је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана. У овом орману/просторији свести све унутрашње инсталације (обично у холу објекта).

Унутрашњу инсталацију у објекту препоручујемо да изведете структурним каблирањем сваког простора F/UTP кабловима, који морају да буду категорије минимум 5е и не дужи од 90m (не рачунајући patch каблове).

Препорука каблирања је да се свака просторија у објекту опреми са минимално једним прикључним местом и до њега положити два F/UTP кабла завршена на два RJ45 конектора, а просторије чија је једна димензија већа од 3,7m са два прикључна места, исто као и у локалима – пословним просторијама. Предвидети резерве кабла (у капацитету и дужини) за случај потребе за накнадним интервенцијама, као и резерву у главној просторији.

До сваке канцеларије планирати полагање инсталационих каблова у цеви у зиду или у техничке канале, уколико су пројектом објекта предвиђени. За унутрашње инсталације препоручује се постављање резервне цеви (фи 16мм). У обавези инвеститора је изградња телекомуникационих вертикалних, међусpratних коридора. Предметне коридоре реализовати помоћу најмање једне цеви, минималних димензија 32/23,70 HAL.FREE од ормана за телекомуникације објекта/техничке просторије до слободног таванског простора.

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

Приликом извођења радова на изградњи предметног објекта, условљене приводне канализације ЕКМ и објеката комуналне инфраструктуре за предметни објекат, с посебном пажњом водити рачуна да не дође до оштећења постојећих капацитета ЕКМ(**ако их има**). Уколико до оштећења ипак дође, инвеститор - извођач је у обавези да квар отклони и сноси трошкове по свим основама. Такође, грађевинским радовима се не сме довести у питање функционисање саобраћаја ЕКМ, као и приступ објектима ЕКМ, ради редовног одржавања или евентуалних интервенција.

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

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

Важност услова је годину дана од дана издавања локацијских услова. После тог рока инвеститор је у обавези да тражи обнову важности истих.

Објекат који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, не може бити прикључен на постојећу мрежу електронских комуникација 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).

Дати услови и сагласност се односе само на израду инсталације ЕКМ, концентрације ЕКМ и приводне канализације ЕКМ, те молимо да инвеститор поднесе Захтев за повезивање на мрежу електронских комуникација.

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, e-mail andjelkama@telekom.rs и Драган Палежевић, техничар за планирање и изградњу мреже, телефон 022/2435-122, e-mail draganpal@telekom.rs .

С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад

Александра Бурсаћ

Прилог: Ситуациони приказ(pdf)

