



СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

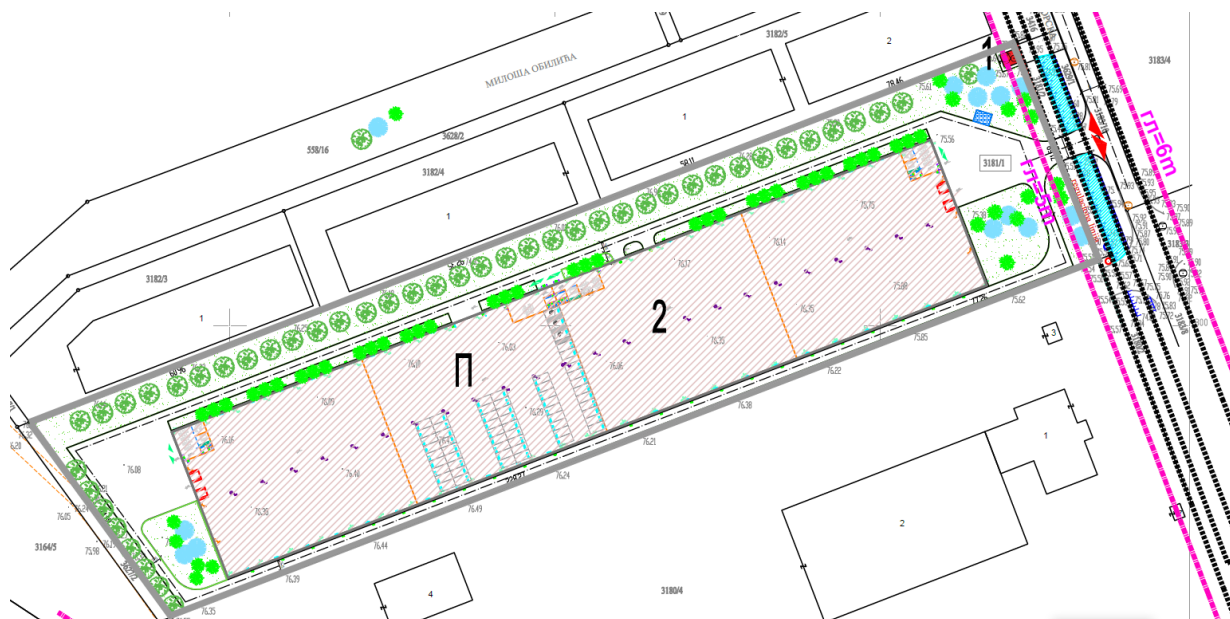
Адреса: Рума, Алексе Шантића 100

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

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

EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за изградњу пословно производног и магацинског
објекта са гаражом на
кат.п.бр. 3181/1 КО Шимановци,
Општина Пећинци



Септембар 2025.г.

ИНВЕСТИТОРИ:

Сигма 22 градња, д.о.о. Београд и
Бој комерц, д.о.о. Београд

ИЗРАДА ЕЛАБОРАТА:

СМБ ПРО-ИНГ, д.о.о. Рума

СТРУЧНА ОБРАДА УП:

Мирослав Макевић, дипл. инж. грађ.
Драган Павловић, дипл.ел.инж.
Милица Синђелић, маст.инж.саоб.
Славица Ференц, дипл.инж.арх.
Андреј Ференц, тех. обрада
Јелена Клинка, тех. обрада

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ:

Милош Краљ, дипл.инж.грађ.,
Марија Миливојевић, дипл.инж.арх.

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН:

Геодетски биро 55 57, Пећинци

SLAVICA
FERENC
013366625 Sign

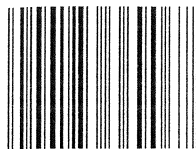
Digitally signed by
SLAVICA FERENC
013366625 Sign
Date: 2025.09.26
19:35:21 +02'00'

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

СЛАВИЦА ФЕРЕНЦ, дипл.инг.арх.

СМБ ПРО-ИНГ, д.о.о. Рума

МИЛОШ КРАЉ, дипл.инж.грађ.



БД 5208/2021

Датум, 26.01.2021. године
Београд

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

Име и презиме: Милош Краљ

доноси

РЕШЕЊЕ

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

SMB PRO-ING DOO RUMA

са следећим подацима:

Пословно име: SMB PRO-ING DOO RUMA

Скраћено пословно име: SMB PRO-ING DOO

Регистарски број/Матични број: 21649660

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 112319944

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

Седиште: РУМА , АЛЕКСЕ ШАНТИЋА 100 , РУМА , 22400 Рума , Србија

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 1.000,00 RSD

Уплаћен: 1.000,00 RSD

**Подаци о члановима:**

Име и презиме: Милош Краљ

ЈМБГ: 2403979113255

Подаци о улогу члана

Новчани улог

Уписан: 1.000,00 RSD

Уплаћен: 1.000,00 RSD

Удео: 100,00%

Законски (статутарни) заступници:**Физичка лица:**

- Име и презиме: Милош Краљ
ЈМБГ: 2403979113255
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

Датум оснивачког акта: 21.01.2021 године**Адреса за пријем електронске поште:** smb.pro.ing@gmail.com**Регистрација документа:**

Уписује се:

- Оснивачки акт од 21.01.2021 године.

О б р а з л о ж е њ е

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 25.01.2021. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 5208/2021, за регистрацију:

SMB PRO-ING DOO RUMA

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

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

УПРАВСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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



Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употрељавају печат у пословним писмима и другим документима



ПРО - ИНГ СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

Адреса: Рума, Алексе Шантића 100

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

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

NLB Komercijalna banka AD R.BR. 205-540456-75

УГОВОР О ПОСЛОВНО ТЕХНИЧКОЈ САРАДЊИ НА ИЗРАДИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО ПРОИЗВОДНОГ И МАГАЦИНСКОГ ОБЈЕКТА СА ГАРАЖОМ НА КАТ.П.БР. 3181/1 КО ШИМАНОВЦИ

УГОВОРНЕ СТРАНЕ:

1. „СМБ ПРО-ИНГ” д.о.о. Рума, Алексе Шантића 100, кога заступа директор Милош Краљ и
2. SZAM PROJEKTING, Золтан Ференц, пр. Пилота Танасића 69, Шабац.

Члан 1.

Предмет овог Уговора је пословно-техничка сарадња уговорних страна у области послова на изради **Урбанистичког пројекта за изградњу пословно производног и магацинског објекта са гаражом на кат.п.бр. 3181/1 КО Шимановци.**

Члан 2.

На изради Урбанистичког пројекта ће бити ангажована Славица Ференц, дипл.инж.арх. као одговорни урбаниста, лиценца број 200 0038 03.

МЕЂУСОБНЕ ОБАВЕЗЕ

Члан 3.

Први уговарач се обавезује да ће у циљу реализације предмета уговора, пружити и обезбедити све потребне податке и документа које буде тражио други уговарач а односе се на предмет овог уговора.

Други уговарач се обавезује да предметни посао одради у складу са Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима, и урбанистички пројекат овери својом лиценцом.

РОКОВИ

Члан 4.

Уговорне стране сагласне су да се предметни посао уради у року од три месеца који може бити продужен само у случају да имаоци јавних овлашћења не доставе услове у законом одређеном року.

НАЧИН ПЛАЋАЊА

Члан 5.

Уговорне стране су се договориле да ће накнада за предмет уговора бити дефинисана по завршетку посла, у складу са Одлуком о одређивању минималних цена израде просторних планова, урбанистичких планова, урбанистичких пројеката и пројектне документације за стамбене и стамбено пословне објекте.

ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 6.

Све евентуалне спорове и неспоразуме који би могли настати из овог уговора или поводом овог уговора, уговорне стране покушаће да реше споразумно.

Уколико стране не постигну споразумно решење, за све спорове надлежан је Привредни суд у Београду.

Члан 7.

Овај Уговор ступа на снагу даном потписивања од стране уговорних страна.

Члан 8.

Уговор је сачињен у 2 истоветна примерка, по један за сваку уговорну страну.

Уговор је склопљен дана _____ године у Руми.

„СМБ ПРО-ИНГ“ д.о.о. Рума
Директор: Милош Краљ



SZAM PROJEKTING,
Золтан Ференц,

**ZOLTAN FERENC PR
INŽENJERSKA DELATNOST
SZAM-PROJEKTING
ŠABAC**



Славица Ференц, дипл.инж.арх.
Лиц. Бр. 200 0038 03



На основу чланова 36 и 38 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 испр., 64/10 -одл. УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одл.УС, 50/13-одл.УС, 98/13 - одл. УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), овлашћено лице СМБ ПРО-ИНГ, д.о.о. Рума, дана 01.08. 2025, донео је следеће:

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

За одговорног урбанисту архитектонске струке на изради **Урбанистичког пројекта за изградњу пословно производног и магацинског објекта са гаражом на кат.п.бр. 3181/1 КО Шимановци, Општина Пећинци**, одређује се Славица Ференц, дипл.инж.арх, бр. лиценце 200003803 издате од Инжењерске коморе Србије у складу са законом и у складу са Уговором о пословно техничкој сарадњи, консултантским, пројектантским и извођачким услугама.

Решење ступа на снагу са даном доношења а примењује се од дана уручења руководиоцу израде пројекта из тачке 1. овог решења.

Образложење

У смислу чланова 36 и 38 Закона о планирању и изградњи, израдом одговарајућег планског документа руководи одговорни урбаниста. Одговорни урбаниста може бити лице са стеченим високим образовањем одговарајуће струке, односно лице са високом школском спремом одговарајуће струке и најмање пет година одговарајућег радног искуства, које има стручне резултате на изради докумената урбанистичког планирања и одговарајућу лиценцу издату у складу са Законом о планирању и изградњи.

Руководилац израде плана из тачке 1. овог решења испуњава све услове у складу са законом.

На основу свега наведеног, одговорно лице је донело одлуку као у диспозитиву овог решења.

СМБ ПРО-ИНГ, д.о.о. Рума

МИЛОШ КРАЉ, дипл.инж.грађ.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ

Утврђује да је

Славица М. Ференц

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0512963777036

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0038 03



У Београду,
31. јула 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Алексић
Проф. др Милош Алексић
дипл. грађ. инж.

У складу са чланом 77, став 5, Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС" 32/19), дајем

ИЗЈАВУ

Да је **Урбанистичког пројекта за изградњу пословно производног и магацинског објекта са гаражом на кат.п.бр. 3181/1 КО Шимановци**, урађен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документима.

24.09.2025.

Одговорни урбаниста:

Славица Ференц, дипл.инж.арх.

A. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

САДРЖАЈ:

1. УВОД	1
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	1
3. ОБУХВАТ УП	1
4. УСЛОВЉЕНОСТ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА – ИЗВОДИ	1
5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	4
5.1. Постојеће стање	4
5.2. Планирана намена површина	5
5.3. Регулационе и грађевинске линије	5
5.4. Услови за парцелацију.....	5
5.5. Уређење зелених површина	5
5.6. Евакуација отпада	7
6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	7
7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТЕ	7
7.1. Саобраћајна инфраструктура	7
7.2. Хидротехничка инфраструктура	8
7.3. Електро-енергетска мрежа и објекти	11
7.4. Електронска инфраструктура	13
7.5. Гасификација	14
8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ	14
8.1. Инжењерско-геолошки услови	14
8.2. Услови заштите животне средине	15
8.3. Услови заштите природних и непокретних културних добара	15
8.4. Предходни услови за заштиту од пожара	15
8.5. Мере енергетске ефикасности	15
8.6. Мере заштите од елементарних непогода и других опасности	15
8.7. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама	16
8.8. Санитарни услови	16
9. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ	16
10. СПРОВОЂЕЊЕ УП	19

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Инвеститори израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословно производног и магацинског објекта са гаражом на кат.п.бр. 3181/1 КО Шимановци, (у даљем тексту УП) су: „Сигма 22 градња“, д.о.о. Београд и „Бој комерц“, д.о.о. Београд, који су и носиоци права на земљишту.

Циљ израде УП: У складу са наменом Плана генералне регулације за насеље Шимановци и позитивним законским прописима, урбанистичким пројектом се дефинишу услови за изградњу пословно производног и магацинског објекта са гаражом.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду урбанистичког пројекта чине:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09 и 81/09 - исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/19),
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр.22/15),
- Правилник о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања («Сл. гласник РС», бр. 105/20).

Плански основ за израду урбанистичког пројекта чини:

- План генералне регулације насеља Шимановци ("Сл. лист општина Срема" бр. 15/23, 35/24 и 3/25), у даљем тексту ПГР.

3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Граница обухвата Урбанистичког пројекта обухвата целу катастарску парцелу број 3181/1 КО Шимановци која је површине 2.25.66 ha.

4. УСЛОВЉЕНОСТ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА - ИЗВОДИ

Плански основ за израду урбанистичког пројекта чини План генералне регулације насеља Шимановци ("Сл. лист општина Срема" бр. 15/23, 35/24 и 3/25). У складу са Информацијом о локацији коју је издало Одељење за урбанизам и имовинско правне послове, Општинске управе Општине Пећинци, бр. 353-16/2021-III-05 од 04.02.2021. године, кат.п.бр. 3181/1 КО Шимановци се налази у грађевинском подручју насеља Шимановци, блок Б-4-7, у радној зони. Информација о локацији се налази у документационом делу урбанистичког пројекта а у даљем тексту се дају карактеристични изводи који се односе на локацију и планирану изградњу.

У складу са планским документом, на парцелама радне зоне могућа је изградња објекта привреде већих капацитета, и то:

- изградња производних комплекса секундарних и терцијалних делатности где су сви објекти производни у функцији технолошког поступка који се одвија на парцели (помоћни објекти и отворени простори су у функцији производних објеката). Целокупна делатност мора да се одвија на властитој парцели.

У радним зонама лоцираће се објекти за делатности које захтевају веће просторе и који негативно утичу на околину: привредни, складишни, услужни и слични објекти.

У неким деловима радне зоне изградња на комплексима се може реализовати предходном израдом урбанистичких пројеката урбанистичко-архитектонске разраде уз израду студије процене утицаја на животну средину за потенцијалне загађивачепод условом да задовољавају све услове предвиђене правилима грађења и да парцеле имају излаз на јавни пут довољне ширине.

Најмања површина грађевинске парцеле је 3000m², минимална ширина 30m, за веће парцеле најмања ширина уличног фронта износи 50m.

Највећа дозвољена спратност објеката пословања, односно администрације је П+5 (приземље + пет спратова). Највећа спратност производних и помоћних објеката је П (приземље са галеријом, без подрума), изузетно П+1 (приземље и спрат), односно у складу са потребама технологије.

Кота пода приземља за производне објекте на парцели је најмање за 0,2m виша од коте дворишта односно, у зависности од технолошко-техничких захтева производње. Кота пода помоћних објеката износи најмање 0,2m.

Максимални дозвољени индекс заузетости за парцеле услужне и терцијалне делатности површине 3000m² и радне комплексе површине до 5ha износи 75%.

Дозвољава се изградња другог објекта на парцели, пратећих, помоћних комуналних, инфраструктурних (разне оставе, складишта сировина или готових производа, алата и сл. Који заједно са првим објектима представљају једну функционалну целину) уз исти степен заузетости. Дозвољава се изградња стамбеног објекта за смештај домара.

За сваку парцелу се мора обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски приступ парцели је ширине најмање 4,0m а најмањи унутрашњи радијус кривине је 7,0m. Пешачки приступ је најмање ширине 1,5m.

За паркирање возила за сопствене потребе уз оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор (за путничко возило најмање 2,5 x 5,0m а за теретно возило најмање 3,0 x 6,0m, односно у зависности од величине возила).

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти могу се оградити зиданом или транспарентном оградом висине до 2,2m.

Објекти морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа, у ликовно естетском изразу примерени средини насења Шимановци, али и захтевима које поставља савремена архитектура, савремен начин живота, становања и рада.

Могућа је примена монтажних објеката према фабричкој документацији у оквиру дозвољеног габарита и дозвољене спратности. За објекте већих димензија сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла, а на основу добијених резултата вршиће се статички прорачун, избор конструктивног система и фундирање. Сви објекти се морају прорачунати и конструисати на сеизмичке утицаје од 7⁰ MCS скале. Отварање отвора на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту.

Производни и пословни објекти се изводе од савремених и квалитетних материјала, атестираних, прописане носивости, отпорности и без негативних дејстава. На производним објектима кровни покривач може бити са малим падовима (лим и сл. покривачи) а могућ је и раван кров.

Помоћни објекти могу бити од скромнијих материјала али прописане носивости, функционалности према намени и уз прописани естетски критеријум. Код помоћних објеката отварање на фасадама врши се према властитом дворишту, према функционалном склопу. Кровови су двоводни, покривени црепом а атмосферске воде се одводе у властито двориште. Сви објекти зависно од намене, морају бити опремљени потребним инсталацијама, обавезно: водовод, септичка јама (до опремања насеља јавном канализацијом), електричном енергијом, док је гас и ТК по потреби инвеститора. Могућа је реализација објеката фазно, тако да изведена фаза чини функционалну грађевинску целину која може самостално да функционише до потпуне реализације.

Лоцирање објеката у радним зонама ће зависити од успостављене функционалне шеме и технолошког поступка. За сложене намене на парцелама регулација ће се утврдити кроз израду плана разраде или урбанистичким пројектима, урбанистичко-архитектонског решења.

Најмања удаљеност предње грађевинске линије је 6 метара од регулационе линије.

Бочне грађевинске линије одмичу се за 5 метара од суседних граница парцеле. Грађевинска линија се поставља на удаљености од најмање 8 метара од круне канала.

Услови прикључења ће се дефинисати кроз техничке услове и сагласности ималаца јавних овлашћења. Шимановци, као и читава општина Пећинци, припадају зони са умереним степеном сеизмичности од 7⁰ MCS, те је потребно све објекте прорачунати на отпорност од поменутог степена сеизмичности.

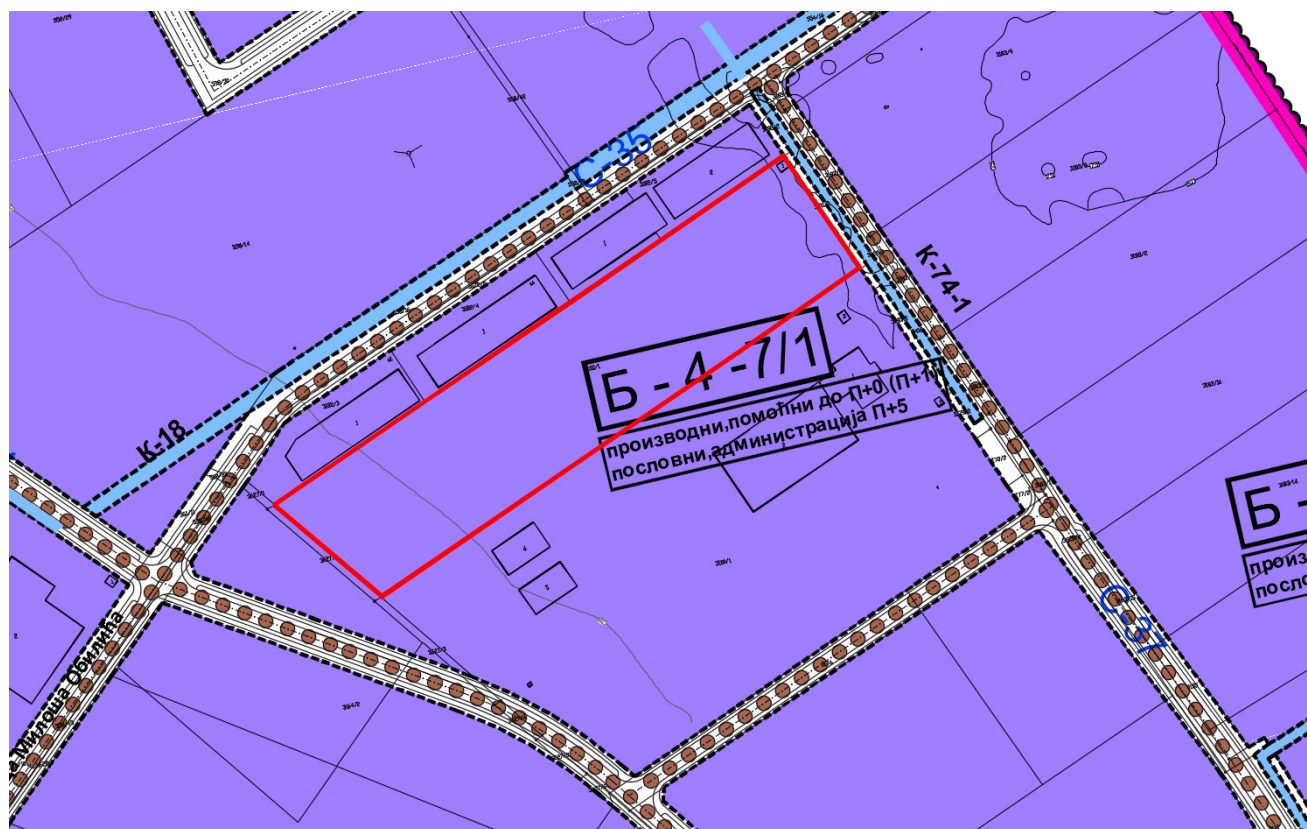
Урбанистички пројекат ће се израђивати за локације које имају дефинисану регулацију, али којима је, услед планиране, сложене намене или величине објекта, комплекса и парцеле, потребно утврдити посебна правила за уређење и изградњу на парцели:

- За пројекте са Листе 1 и 2 Уредбе о одређивању активности чије обављање утиче на животну средину.
- За објекте на чију техничку документацију сагласност у погледу мера заштите од пожара даје Подручна јединица органа надлежног министарства.
- За локације за које је потребна сагласност јавног предузећа Електромрежа Србије.
- За објекте чија су правила уређења и грађења прописана другим прописима и стандардима – објекти социјалне заштите, објекти образовања и друго.
- За локације за које је неопходна сагласност Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица.

У радним зонама није дозвољена изградња објеката за депоновање опасног отпада, нити било каква друга делатност која у себи садржи опасан отпад. Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти на суседним парцелама – ни у статичком смислу, ни по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте.

У радним зонама не могу бити заступљене делатности које врше загађење животне средине – тла, ваздуха и воде.

За све производне, прерађивачке, складишне и друге садржаје који могу негативно утицати на стање животне средине, неопходна је израда студије о процени утицаја објеката на животну средину.



Површине за индустрију и производњу, тип I

Слика 1: Извод из ПГР насеља Шимановци, Планирана функц. организација простора у обухвату плана, са претежном наменом у г.п. са приказом границе предметне парцеле

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

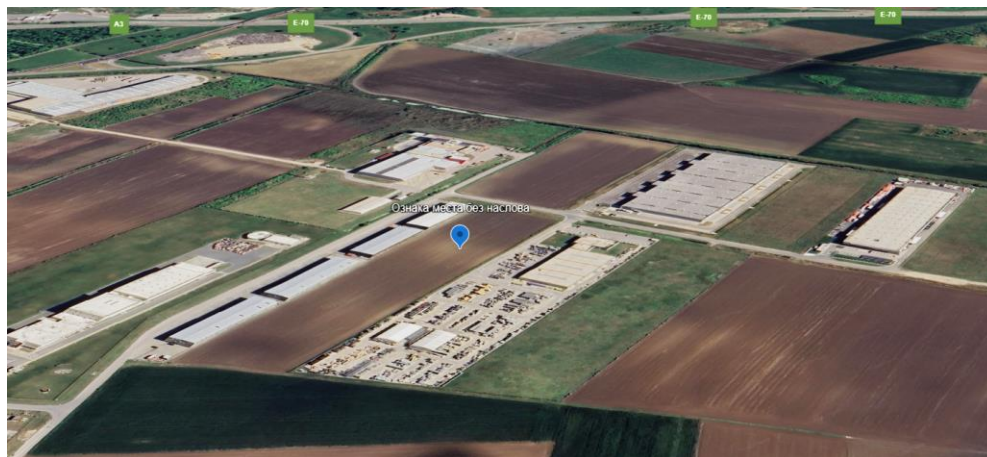
5.1. Постојеће стање

Графички прилог Б.1: Приказ постојећег стања

Граница обухвата Урбанистичког пројекта обухвата целу катастарску парцелу бро 3181/1 КО Шимановци која је површине 2.25.66 ха.



Слика 5: Позиција обухвата УП (<https://a3.geosrbija.rs/>)



Слика 6: Позиција обухвата УП (<https://earth.google.com/>)

Терен је раван. Парцела се користи као пољопривредно земљиште. На истој се, уз регулацију налази помоћни објекат површине 22m². Објекат је изграђен без одобрења за изградњу.

Приступна саобраћајница је Светогорска улица која је изведена у планираној регулацији (носиоци права на земљишту: кат.п.бр. 3183/11 – Општина Пећинци и 3183/10 – „Ата некретнине“ д.о.о. Нови Сад).

Испред парцеле се налази кат.п.бр. 3416 која је парцела канала (ЈВП „Воде Војводине“) и кат.п.бр. 3181/2 која је у поседу инвеститора УП а планирана је за површину јавне намене.

Све границе парцела које су планом генералне регулације одређене за површине јавне намене су формиране и није предвиђена даља парцелација кат.п.бр. 3181/1 КО Шимановци.

5.2. Планирана намена површина

Графички прилог Б.2: План намене површина

Приступ парцели је постојећи, из Светогорске улице. Приступна саобраћајница се формира дуж целе парцеле са формирањем два манипулативна платоа испред и иза објекта.

Главни објект се поставља на грађевинску линију која је повучена у односу на грађевинску линију дефинисану планом генералне регулације. Објект ће се користити за пословање, производњу и складиштење бетонске галантерије са гаражом П+0.

Пословни делови (а и д) се састоје од улазног хола, две кацеларије, кухиње са трпезаријом и wc-ом. Пословни део (б) се састоји од улазног хола, канцеларије и wc-а, док се пословни део (с) састоји од улазног хола, канцеларије, кухиње са трпезаријом и wc-а.

Укупна БРУТО квадратура пословног дела износи 395,64m², док НЕТО износи 372,62m².

Производни део се састоји од једне просторије. Укупна БРУТО квадратура производног дела износи 2.898.79m², док НЕТО износи 2.874,10m².

У гаражу је смештено 59 паркинг места, од којих су 3 места за хендикепирана лица. Укупна БРУТО квадратура гараже износи 2.903,39m², док НЕТО износи 2.877,18m².

Складишни део се састоји од два магацина: магацин готових производа и магацин сировина (цемент, упакована фракција у џаковима). Укупна БРУТО квадратура складишног дела износи 5.802,18m², док НЕТО износи 5.755,30m².

Укупна БРУТО квадратура целог објекта износи 12.000,00m², док НЕТО износи 11.879,20m².

Постојећи објект до регулације ће се озаконити и пренаменити у објект трафо станице.

Остале површине на парцели јесу зелене, декоративне површине.

5.3. Регулационе и грађевинске линије

Графички прилог 3а: План нивелације и регулације

Регулационе и грађевинске линије су дефинисане планом генералне регулације и оне су назначене на графичком прилогу. Испред грађевинске линије се налази постојећи објект намењен трафо станици.

Пословно производни и складишни објект се налази иза планиране грађевинске линије. Његова позиција је дефинисана координатама детаљних тачака.

5.4. Услови за парцелацију

Није предвиђена парцелација или препарцелација предметне парцеле.

Предметна грађевинска парцела је формирана према површини јавне намене у складу са планом генералне регулације.

5.5. Уређење зелених површина

Графички прилог Б.2: План намене површина

Планом генералне регулације је условљена обавеза формирања 30% зелених површина, односно минимално 20% уз услов да се недостајуће површине могу попловчати растер плочама. Површине под растер плочама се рачунају са 50% у обрачуну потребних зелених површина.

Решењем урбанистичког пројекта је остварена површина од 6489m² незастртих зелених површина, односно 28,76% Површина које су попловчане растер плочама има 556,5m², односно 278,25 m² за обрачун зелених површина. На овај начин је остварено укупно 6767,25m², или 29,99% зелених површина.

Зелене површине се уређују као декоративне зелене површине. На графичком прилогу су доминантно представљене као травнате, незастрте површине (у директном контакту са тлом). Партерним уређењем се може предвидети сађење група високог дрвећа у комбинацији са жбунастим врстама и цветњацима чине ће се значајно повећати еколошки индекс на локацији. Еколошки индекс је бројчана вредност која служи за процену квантитета и квалитета урбаног озелењавања, а којим се изражавају еколошки значај и допринос квалитету живота који пружају различите форме вегетације на грађевинској парцели. Како није условљен планом генералне регулације, неће се приказивати овим елаборатом.

Избор врста дрвећа, шибља и цвећа треба да буде извршен на основу фитоценолошких и климатских услова, као и на основу колора који преовлађује на одабраној вегетацији, пре свега на основу њихове отпорности према условима станишта. Решење прилагодити ширини приступне саобраћајнице, удаљеношћу од међа, микроклиматским условима и сталним коридорима сенке.

За озелењавање користити аутохтоне врсте карактеристичне за окружење, врсте које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима.

Поред оgrade се може садити шибље које ће каснијим обликовањем (шишањем), створити додатну одбрану од честица прашине и издувних гасова. Сама ограда око комплекса може бити оплемењена пузавицама, листопадним које ће цветати у току лета, и зимзеленим које ће у зимском периоду давати изглед зеленог зида.

Приликом сађења стабала поштовати услове о минималним одстојањима од инфраструктурних коридора: 1,5m од водовода, ниско напонског вода и телекомуникационог вода, 2m од гасовода и 2,5m од канализационе мреже.

Такође, у следећим фазама реализације и одржавања комплекса, може се предвидети озелењавање фасада или крова планираног објекта.

Препоручене врсте за садњу:

Лишћарско дрвеће: *Salix alba* L. и друге, *Populus nigra* L. и друге, *Fraxinus angustifolia* Vahl, *Quercus robur* L, *Quercus farnetto* Ten, *Carpinus betulus* L, *Betula verrucosa* Ehrh, *Tilia argentea* Desf, *Acer pseudoplatanus* L, *Acer campestre* L, *Sophora japonica* L, *Elaeagnus angustifolia* N.Jilld, *Platanus x acerifolia* N.Jilld, *Robinia pseudoacacia* L, *Aesculus hypocastanum* L, *Broussonetia papyrifera* L.

Четиначарско дрвеће: *Taxodium distichum* Pich, *Picea pungens* Engelm, *Pinus nigra* Arn, *Chamaecyparis lawsoniana* Part, *Picea omorika* Panč, *Pseudotsuga douglasia*.

Шибље и пузавице: *Berberis thunbergii* DC, *Cornus alba* L, *Cotoneaster horizontalis* Dcne, *Juniperus horizontalis* Mnch, *Ligustrum ovalifolium* Hassk, *Polygonum baldschuanicum*, *Tamarix pentandra* Pall, *Pyracantha coccinea* Roem, *Parthenocissus quinquefolia* P. и друге.

Није дозвољено озелењавање врстама које спадају у групу алергена или инвазивних врста. Инвазивне (агресивне, алохтоне) врсте у Србији су: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац), *Amorpha fruticosa* (багремац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза) и др;

Зелене површине се одржавају на стандардни начин, косидбом.

На зеленим површинама грађевинске парцела се могу градити и уређивати површине и за пратеће (компатибилне) намене:

- рекреативна игралишта,
- инфраструктурни водови и системи за наводњавање,
- бунари за водоснабдевање и бушотине за каптирање геотермалне воде и енергије, уз сагласност водопривредног предузећа,
- подземни резервоари за прихват атмосферских вода,
- перголе, тенде и друге врсте монтажних сенила које не улазе у заузетост парцеле.

5.7. Евакуација отпада

Управљање отпадом регулисано је актима Општине Пећинци. Нови корисници услуга као власници, у обавези су да прибаве одговарајуће посуде у броју и типу који одреди давалац услуге и да их поставе у оквиру своје парцеле. Плато за контејнере је обезбеђен из приступни плато до приступне улице. У складу са условима ЈКП „Сава“ Пећинци, бр. 206/2025 од 24.06.2025. године, број контејнера ће се договорити са инвеститором у складу са накнадном проценом количине отпада.

У складу са условима Одељења за привреду, локални економски развој и заштиту животне средине, број 501-93/2025-III-02 од 11.07.2025. године, неопходно је грађевински и други отпадни материјал који настане у току извођења радова скупити, разврстати и обезбедити поновно искоришћавање или одлагање преко овлашћеног дистрибутера отпада. Такође, потребно је обезбедити посебне просторе и опрему (контејнери, посуде) за прикупљање и привремено складиштење свих врста чврстог отпада у оквиру предметне парцеле, до предаје оператеру на даље управљање, и то: отпадних материја које имају карактеристике штетних и опасних материја у складу са важећим прописима из ове области; Амбалажног отпада у складу са Законом о амбалажи и амбалажном отпаду („Сл. гласник РС“, бр 36/09); Комуналног и другог неопасног отпада (рециклабилни отпад, неопасан отпад, отпад настао од неупотребљивих медицинских средстава, фармацеутских производа и сл).

6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Решењем се достижу следећи урбанистички параметри, посматрано за цело подручје обухвата УП (2.25.66ha):

- **Индекс заузетости= 53,27%** (објекат 1 – 22m², објекат 2 - 12.000 m²)
- **Зелене површине: 29,99%** (6489m² незастртих зелених површина, односно 28,76% + површине које су поплочане растер плочама 556,5m², односно 278,25 m² за обрачун, укупно 6767,25m²) или 29,99%;
- **Паркинг места: 59** укупно, од условљених 48, и то: 4 ПМ за пословни део (1ПМ на 100m² бруто), 44ПМ за производни део (1ПМ на 200 m² нето).

7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТЕ

7.1. Саобраћајна инфраструктура

Графички прилог 3а: План нивелације и регулације

Графички прилог 3б: Попречни профили саобраћајница

Прикључење објеката на катастарској парцели 3181/1 К.О. Шимановци планирано је према условима прибављеним од јавног комуналног предузећа „Путеви општине Пећинци“, бр. 481/2025 од 28.08.2025.

Приступ предметној парцели планиран је да се обезбеди преко колског прилазног пута из Светогорске улице у ширини од 7 метара, са унутрашњим радијусом кривине 8 метара, којим је омогућен пролазак меродавног теретног возила.

У оквиру парцеле планирана је једносмерна кружна саобраћајница ширине 3,5 метра, једностраног попречног нагиба 2,5%, која омогућава несметано кретање меродавног теретног возила, као и противпожарног возила. Са обе стране објекта су формирана два манипулативна платоа, испред производног и складишног дела. Димензије платоа обезбеђују приступ улазима у производни и складишни простор и привремено паркирање док траје утовар – истовар.

Паркирање возила је предвиђено у оквиру објекта. У гаражи је предвиђено 59 паркинг места:

- 4 ПМ за пословни део (1ПМ на 100m² бруто),
- 44 ПМ за производни део (1ПМ на 200m² нето).

По нормативима ПГР-а, неопходно је било обезбедити 48 ПМ а у објекту је планирано формирање 59, од којих су 3 паркинг места за лица са инвалидитетом.

Приступ, као и интерна саобраћајница у оквиру комплекса, дефинисане су у простору геодетским координатама осовинских и темених тачака а приказане графичким прилогом »План нивелације и регулације«. Истим графичким прилогом је приказан и нивелациони положај саобраћајница а дефинисан је котама нивелете на осовинским тачкама.

7.2. Хидротехничка инфраструктура – водовод и канализација

Графички прилог 4: План водовода канализације

У обухвату Урбанистичког пројекта дефинишу се услови за изградњу пословно-производног и магацинског објекта са гаражом, на кат.п.бр. 3181/1 КО Шимановци, у складу са компатибилном наменом урбанистичког плана. У оквиру пројекта се дефинишу и услови инфраструктурног комуналног опремања парцела и припадајућих објеката. У ту сврху дефинисаће се прикључне инсталације који ће омогућити везу интерних инсталација санитарног и хидрантског водовода на јавни систем водоснабдевања као и предлог решења прикључака и интерног система евакуације отпадних вода. Изградња водоводне и канализационе мреже омогућиће комплетно санитарно, технолошко и противпожарно задовољење потреба за водом као и одговарајуће евакуисање санитарно фекалне и атмосферске отпадне воде. Водоводна мрежа која се планира на парцели искористиће се и за израду водоводног система противпожарне заштите као засебне мреже.

Постојеће стање

Водовод

Снабдевање водом у обухвату урбанистичког пројекта тренутно не постоји, па се предметним УП-ом предвиђа израда новог прикључка који ће задовољити све захтеване потребе. У улицама које окружују предметно подучје, су изведене градске инсталације водовода и то:

- у Улици Светогорска, наспрам предметне парцеле 3181/1 КО Шимановци, са исте стране коловоза као и предметни обухват, налазе се инсталације цевовода – РЕ Ø140 mm, на дубини од око 1,2m и са расположивим притиском од 3,5 бара;
- интерни развод снабдевања водом на парцели није евидентиран.

Канализација

Одвођење отпадних вода у обухвату урбанистичког пројекта, тренутно не постоји, па се предметним УП-ом предвиђа израда новог прикључка на уличну инсталацију канализације.

- У Улици Светогорска, наспрам предметне парцеле 3181/1 КО Шимановци, на средини пута, налазе се инсталације фекалне канализације – PVC Ø300 mm, на дубини од око 2,3m;
- поред парцеле евидентиран је мелиорациони канал који ће се користити за евакуацију пречишћених атмосферских вода.

На парцели комплекса нису евидентирани интерне инсталације канализације.

Планским документом вишег реда у делу насеља Шимановци, којем припада и предметни комплекс предвиђена је израда додатних система комуналне инфраструктуре у односу на постојеће али се предметни УП усаглашава са постојећим инсталацијама наведеним у условима надлежног предузећа. Концепт јавних инсталација је дефинисан планским документом План генералне регулације насеља Шимановци ("Сл. лист општина Срема" бр. 31/15, 1/18 и 28/20). Изградња планираних инсталација на територији насеља Шимановци, у радној зони, изводиће се sukcesивно у складу са стратешким и економским плановима Општине и надлежног комуналног предузећа.

Евакуисање атмосферских вода са парцеле и јавних површина спроводи се у путне и мелиорационе канале, јаруге и постојеће зелене површине након чега се инфилтрира у подземље.

Планирано стање

Водовод

Према постојећем стању уличних водоводних инсталација могуће је реализовати водоводни прикључак израдом прикључног цевовода прокопавањем зеленог појаса зоне путне парцеле пошто је улични водовод РЕ Ø140mm трасиран у истој. Начин прикључења и његова реализација је у искључивој надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Пећинци. Примарни фактор за дефинисање прикључног дијаметра водовода јесте потреба за хидрантском водоводном мрежом на парцели. Захтев Инвеститора је да се санитарне и противпожарне количине воде обезбеде са јавног система напајања чиме се обезбеђује законом захтевани притисак и количина воде.

Урбанистичким пројектом наведен је пречник прикључне цеви од Ø 110mm (max125), сразмерно капацитету уличне цеви, али се може јавити ситуација да је прикључак недовољан за противпожарни систем и да се одређене количине недостајуће воде морају обезбедити из резервоара. Подаци о потребним количинама воде добиће се

разрадом пројектно-техничке документације и израдом Елабората и Главног пројекта заштите од пожара где ће се дефинисати потреба за водом на основу категоризације, капацитета и врсте објекта на парцели.

Израда водоводног прикључка извешће се по условима и процедури ЈКП „Водовод и канализација“ Пећинци на месту које је графиком опредељено али се измена положаја може одредити и кроз израду пројектно техничке документације.

Прикључни цевовод, који је део уличне мреже, се израђује до водомерног шахта. Положај водомерног шахта, његова величина и опремљеност условљена је количином воде за противпожарне потребе. Интерна санитарна-водоводна мрежа ће се трасирати кроз зелену површину око објекта и саобраћајница, уз линију противпожарне воде. Са санитарног вода остављени су прикључци за сваку пословну целину односно припадајуће санитарне чворове. Пречник санитарног цевовода је на графици предложен као минимални али ће се његова тачна величина накнадно дефинисати кроз хидраулички прорачун у фази израде пројектне документације. У прорачуну узети у обзир све потрошаче као и специфичну једновременост потрошње за пословни тип објекта. Из санитарне водоводне линије могуће је одредити посебну линију за евентуално наводњавање травнатих површина, санитацију простора или технолошку потребу у процесу производње у производној хали.

Противпожарна заштита објекта је обезбеђена је постављањем нове спољашње и унутрашње хидрантске мреже према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени гласник РС”, број 3/18). Хидрантска водоводна мрежа, усклађена са одговарајућим законским одредбама и противпожарним условима и позиционирана је на парцели. На парцели је предложен хидрантски прстен минималног дијаметра Ø 100 mm (или Ø 150 mm), позициониран тако да на целој површини парцеле окружује објекат формирајући прстен по ободу зелене зоне. Са спољне хидрантске мреже неопходно је предвидети одвојке за унутрашње хидранте. Хидранте распоредити у даљој пројектној разради.

Израдом одговарајуће документације у фази пројектовања (елаборат о заштити од пожара) могуће је преиспитати противпожарне услове у складу са карактеристикама и параметрима предметног објекта и на основу тога пројектовати хидрантску мрежу.

Приказана траса хидрантске водоводне мреже представља варијантно решење и могућа је измена приликом даље разраде техничког решења.

Изузетно, ако се пројектном документацијом захтева пречник хидрантског прстена већег пречника од прикључног (нпр. Ø 150mm), количина воде која је неопходна обезбедиће се из резервоарског простора са пумпном станицом и резервним снабдевањем енергијом. Резервоар мора бити довољног капацитета за два сата непрестаног гашења пожара са дефинисаном меродавном водом (10,15,20l/s...). УП-ом је предвиђена зона (у случају потребе) за изградњу наведених објекта. У координацији са надлежним јавним предузећем преиспитати количине воде које се могу обезбедити са јавне водоводне мреже (због повлачења великих количина).

Уколико се противпожарна водоводна мрежа не реализује са уличне јавне водоводне мреже може се извести цеваста бунар одговарајућих карактеристика у погледу количине воде и издржливости. Уз бунар неопходно је изградити и одговарајући објекат са хидромашинском опремом. Да би се бунар реализовао у предметне сврхе неопходно је изградити сву претходну документацију: Елаборат о резервама подземних вода, Пројекат детаљних хидрогеолошких истраживања и Пројекат истражне бушотине.

Количине воде за потенцијалну сплинкерску мрежу (стабилан систем противпожарне заштите) обезбедити посебним системом и опремом.

Пројектном документацијом предвидети све уређаје који ће омогућити обезбеђење довољног притиска (ако се покаже као недовољан), на меродавним изводима (бустер станице за хидрантску и санитарну мрежу).

Сви радови на прикључењу морају се извести у складу са дефинисаним условима ЈКП-а. Ископ рова, приликом израде уличног прикључка, мора бити прилагођен ситуацији и опрезан, у присуству овлашћених лица из јавних комуналних предузећа која поседују подземне инсталције и инфраструктуре дуж трасе (водовод, подземни ел.ен. каблови, ТТ каблови и прикључци на набројане инсталције). Ископу рова, мора претходити обележавање на терену траса постојећих комуналних инсталција од стране надлежне службе за катастар, код које је потребно уснимити трасе и дубине полагања пре затрпавања ровова. Такође, потребно је обратити пажњу и на будуће коридоре инсталација. Уобичајна минимална дубина полагања цевовода је 0.80m.

Траса планираних инсталација водовода прикључака и објекта у функцији водоводне мреже, приказани су на графичком прилогу „План водовода и канализације“, као варијантно решење, са дефинисаним геодетским

координатама, али уз могућност корекције трасе и објеката на мрежи (траса, одвојака за објекат, резервоара и шахтова) као и измену целог концепта водовода и канализације. Пројектовање и изградњу уличних инсталација водовода и прикључака, извести у складу са Условима за израду Урбанистичког пројекта ЈКП „Водовод и канализација“ Пећинци, 903/25 од 28.08.2025. године, који су саставни део документације овог урбанистичког пројекта.

Канализација

Санитарно фекалне отпадне воде, се по планском решењу прикључују на јавни систем канализације. Урбанистичким пројектом предложена су два решења условљена дужином интерне фекалне канализације од близу 300m и дужином уличне фекалне канализације на коју се прикључује а која је 2,3m. Прво предложено решење подразумева вођење фекалне канализације кроз објекат чиме би део трасе извео изнад коте околних површина. Друго предложени решење подразумева сакупљање отпадних вода канализационом линијом у зеленом појасу уз објекат и гравитационо вођење до интегрисане црпне станице која би препумпавала отпадне воде на делу трасе. Тиме би део превазишао проблем дубоког укопавања колектора. Део гравитационе линије би се поново увео у зони почетка објекта где је и најближи извод канализације до канализационог прикључка на јавну мрежу.

Атмосферске воде сакупљаће се са саобраћајних површина и паркинга, системом линијских сливних канала и уличних сливника. Као реципијент уводи се земљани канал, у јавној регулацији улице, уз предметну парцелу, који је у функцији одводњавања. Због примарно равнотерена, дужине парцеле на линији одвођења вода и ограничене дубине канала, предложено је решење да се атмосферске воде сакупљају линијским сливним каналима, са решетком или шлиц уливом дуж две главне саобраћајнице чиме се смањује могућност дубоког укопавања. Канали прате линију пада терена ка реципијенту. Атмосферске отпадне воде које су условно незагађене, са кровних површина, упућују се у најближе зелене површине где се врши контролисано упуштање воде у подземље.

Из канала се атмосферска отпадна вода даље евакуише колектором. Колекторска мрежа воду евакуише до таложника и сепаратора нафте и нафтних деривата, позиционираног условно на нивелационо најнижем делу парцеле. Атмосферске воде на комплексу ће се делимично евакуисати изливом у водоток-канал, док ће се делом сакупити у колекторску мрежу, третирати на таложнику и сепаратору и евакуисати у водонепропусни резервоар из којег би се садржај одвозио цистернама. Резервоарски простор би се пунио у случају било каквог проблема са испустом у канал (висок ниво воде у каналу итд.). Евакуисање атмосферске воде из резервоара или ретензионог базена, након извршеног третмана и довођења квалитета воде на одговарајући ниво, вршиће се адекватним возилима-цистернама од стране за то акредитованог предузећа. Коначно евакуисање отпадних вода у надлежности је лиценцираног (акредитованог) предузећа које се бави одвожењем и оно мора бити извршено у складу са Законом, важећим прописима из те делатности и условима надлежних предузећа и установа. У случају да је квалитет вода задовољавајући могуће је воду из резервоара разливати по зеленим површинама. Могућа је и израда отворене ретензије.

Квалитет добијене воде мора бити у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја и воде и роковима за њихово достизање и осталом законском регулативом. На колекторској мрежи обавезно се изграђују ревизиони отвори.

Због великих растојања израда класичне, гравитационе, колекторске мреже подразумева обавезно увођење препумпне станице.

Трасе канализационе мреже, прикључака и објеката у функцији канализационе мреже, приказани су на графичком прилогу „План водовода и канализације“, као варијантно решење са дефинисаним геодетским координатама, али уз могућност корекције трасе и објеката на мрежи (јама, сепаратора и шахтова) као и измену целог концепта водовода и канализације.

Услови

Инсталације водовода и канализације неопходно је планирати и пројектовати у складу са прибављеним условима ЈКП „Водовод и канализација“ Пећинци, 903/25 од 28.08.2025. године, а који су уграђени у нацрт решења и наведени у тексту.

Од стране ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад прибављен је одговор на Захтев за водне услове у којем се наводи да се према Закону о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018) за израду Урбанистичког пројекта не издају водни услови. Водни услови се издају у оквиру поступка спровођења обједињене процедуре у складу са Законом о водама и законом којим се уређује планирање и изградња. Предметни документ израдити у свему према планском документу вишег реда.

На графичким прилозима важећег плана вишег реда приказана је улична гасоводна мрежа орјентационим положајем. Приликом израде прикључака водовода и канализације проверити и усагласити радове са положајем гасовода, извршити заштиту и обезбеђење инсталација.

Пројектовање и изградња других инсталација

- Приликом реализације обухвата УП-а водити рачуна да постојеће инсталације водовода и остале инфраструктуре у потпуности буду заштићене.
- Инвеститор је дужан да на основу Копије катастарског плана и плана водова (РГЗ, Служба за катастар непокретности) и Ситуационог плана изврши обележавање постојећих инсталација водовода и канализације и опрезним ископом пробних ровова утврди тачан положај истих како не би дошло до њиховог оштећења.
- Код укрштања других инсталација са инсталацијама водовода и канализације остварити минимално висинско растојање, уз предходно обавезно откопавање водоводних и канализационих цеви и поновно затрпавање песком.
- Сва паралелна вођења и укрштања извести у складу са важећим техничким прописима и стандардима за ту врсту радова.
- Радови у близини постојећих инсталација водовода и канализације морају се изводити ручно, при томе водећи рачуна да не дође до оштећења.
- На деоницама где се радови изводе изнад инсталација водовода и канализације није дозвољено манипулисати тешким грађевинским и вибрационим машинама, већ за потребе евентуалног набијања користити статичке ваљке.

Пројекат водовода и канализације мора бити урађен у складу са прописима и стандардима из ове области, савременим стручним сазнањима уз обавезно поштовање Техничких услова надлежних предузећа.

7.3. Електро-енергетска мрежа и објекти

Графички прилог 5: План електроенергетске и електронске комуникационе мреже и објеката

Документација од значаја за израду пројекта

По захтеву обрађивача за издавање података и услова од значаја за израду урбанистичког пројекта упућеног надлежном електродистрибутивног предузећу (ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“, захтев евидентиран под бројем 2561200-07017-256176/1-25 од 23.06.2025, копија приложена у документационом делу елабората) поменуто предузеће није дало одговор. Решење електроенергетске фазе у урбанистичком пројекту урађено је у складу са постојећим и планираним стањем електроенергетске мреже из Плана генералне регулације насеља Шимановци ("Сл. лист општина Срема" бр. 31/15, 1/18 и 28/20).

Постојеће стање електроенергетске мреже

На обухвату урбанистичког пројекта изграђен је грађевински део објекта трансформаторске станице 20/0.4kV. По приказу постојећег стања електроенергетске мреже из ПГРа, до трансформаторске станице је изграђен подземни средњенапонски вод 20kV из правца улице Милоша Обилића. Траса тог кабла није евидентирана на Катастарско топографском плану. На графичком прилогу та траса је нанета веома орјентационо. Исто се односи на трасе подземних средњенапонских кабловских водова 20kV у улици Светогорској (приступна за предметни комплекс) - извесно је присуство коридора у простору регулације улице, број каблова и трасе нису евидентирани на Катастарско-топографском плану, нису добијени подаци од електродистрибутивног предузећа, коридор је на графичком прилогу нанет врло орјентационо.

Планирано стање електроенергетске мреже

Како је наведено у поглављу Документација од значаја за израду плана, надлежно електродистрибутивно предузеће није, у законом предвиђеном року, доставило податке о позицији електроенергетских објеката којима располажу, нити опште услове за прикључак потрошача на дистрибутивни електроенергетски систем. Решење електроенергетске фазе урађено је у складу са решењем из ПГРа.

Ради стварања могућности за квалитетно снабдевање електричном енергијом неопходно је реализовати следеће активности:

- Прибавити од ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“, енергетско-техничке услове за прикључак комплекса на дистрибутивну електро мрежу у Обједињеној процедури (код израде Локацијских услова). Изградити прикључак у складу са тим условима и у складу са решењем електроенергетске фазе из овог урбанистичког пројекта;
- О подобности грађевинског дела објекта трансформаторске станице 20/0.4kV на комплексу, мора се изјаснити електродистрибутивно предузеће. У складу са условима тог предузећа, објекат реконструисати или уклонити и изградити нови. У другом случају неопходно је објекат повући на грађевинску линију ка улици Светогорској а која је дефинисана на графичком прилогу. Трансформаторску станицу опремити електроопремом (мерном, заштитном, командном и уклопном) у складу са условима електродистрибутивног предузећа, за максимални капацитет од 2x1000kVA. У првој фази могућа је уградња једног енергетског трансформатора електричне снаге 630kVA;
- О томе да ли је до трансформаторске станице на комплексу изграђен подземни средњенапонски вод 20kV и о подобности тог вода мора се изјаснити електродистрибутивно предузеће. Изградити прикључак трансформаторске станице у свему према условима тог предузећа из Обједињене процедуре. Обезбедити двострано напајање на страни напона 20kV;
- Изградити расплет подземних нисконапонских кабловских водова од сабирница у ТС до потрошача на обухвату урбанистичког пројекта, по коридорима који су предложени на графичком прилогу (дефинисани координатама темених тачака ровова у државном координатном систему) и по коридорима који ће бити дефинисани Пројектом за грађевинску дозволу, уз услов да се не угрозе коридори који су резервисани за изградњу других подземних инсталација на комплексу. Пројектом за грађевинску дозволу биће одабрани тип каблова и пресек проводника, у складу са прорачунима падова напона и у складу са дозвољеним термичким оптеретљивостима. Такође, биће дефинисан положај кабловских прикључних кутија на самом објекту.
- Дизел електричним агрегатима обезбедити резервно напајање електричном енергијом за потрошаче којима је то потребно. Уклопном техником обезбедити да струјна кола са дизел електричних агрегата и интерна нисконапонска мрежа напајана из трансформаторске станице не дођу у галванску везу;
- Електричне инсталације у планираном пословном објекту реализовати у складу са важећим прописима, правилница и стандардима и у складу са помињаним енергетско-техничким условима ЕД Рума;
- Све радове у близини постојећих електроенергетских објеката изводити уз поштовање заштитних појасева и заштитних мера које су дефинисани Законом о енергетици и енергетско-техничким условима ЕД Рума. Код свих радова на изградњи подземних инсталација/прикључака у простору регулације улица Светогорске и Милоша Обилића, обезбедити присуство овлашћеног лица из електродистрибутивног мера. Заштитне мере које затражи то лице морају бити укупно реализоване;
- Изградити спољње осветљење на комплексу, посебно уз колски прилаз на комплекс, уз интерне саобраћајнице и манипулативне платое. На графичком прилогу дат је предлог решења спољњег осветљења који може бити коригован Пројектом за грађевинску дозволу уз услов да се не угрозе коридори који су опредељени за изградњу других подземних инсталација на комплексу. Метални канделаберски стубови морају бити прописно уземљени, тип светилки биће дефинисан поменути пројектом а такође и врсте светлосних извора, уз услов да се остваре вредности коефицијената енергетске и фотометријске ефикасности које су једнаке или веће од одговарајућих LED светлосних извора.

Подземни електроенергетски каблови 20kV, 0.4kV и за спољње осветљење полажу се на дно земљаног рова дубине 0.8-1.0m. на слој песка дебљине 0.1m. Изнад каблова се постављају пластични штитници и траке за упозорење. Растојање између каблова у рову мора бити 0.2m од средњенапонског кабла 20kV и 0.07m између нисконапонских каблова.

Ископ рова за електроенергетске каблове и канализацију, ископ темеља канделаберских стубова спољњег осветљења, у обухвату пројекта и у простору регулација улица, мора бити ручни и опрезан и мора му претходити обележавање на терену траса постојећих подземних инсталација – од стране РГЗ Службе за катастар или предузећа са одговарајућим овлашћењем РГЗ. Радовима на ископу и на изградњи подземних електроенергетских водова треба да присуствују овлашћена лица из јавних предузећа и јавних комуналних предузећа која поседују и одржавају подземне инсталације и инфраструктуре (водоводна и канализациона мрежа, мрежа подземних електронских комуникација, гасоводна мрежа и подземна електроенергетска мрежа. За случај да подземне инсталације нису евидентирани код РГЗ, положај истих на терену мора бити одређен опрезним копањем пробних ровова, у присуству поменутих овлашћених лица. Пре затрпавања ровова трасе каблова, дубине полагања, број и положаје заштитних цеви уснимити код поменуте службе за катастар. Генерално, у зонама коловоза саобраћајница, паркинга и манипулативних платоа, електроенергетски каблови се провлаче кроз заштитне цеви (РЕ или PVC) које се постављају тако да је горња ивица на дубини од 1.1m од горње коте асвалтног застора и 1.0m испод дна путног јарка. Ров се у зонама саобраћајница засипа набијањем слојева шљунка до пуне пројектоване носивости. Преко зелених површина ров се засипа ситнозрнастом земљом и песком, уз одговарајуће надвишавање да би се избегло слегање. Све површине дуж траса довести у претходно стање.

Код изградње колског прилаза на комплекс, у простору регулације улице Светогорске, обезбедити присуство овлашћеног лица из електродистрибутивног предузећа, лоцирати на терену положаје подземних електроенергетских каблова и применити заштитне мере на деоницама које су у зони коловоза, а које ће дефинисати овлашћено лице.

7.4. Електронска инфраструктура

Графички прилог 5: План електроенергетске и електронске комуникационе мреже и објекта

Документација од значаја за израду пројекта

Технички услови издати од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, Одељења за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица (бр. D210-279023/1-2025 од 25.06.2025.), даље у тексту – услови Телекома, саставни део урбанистичког пројекта, приложени у документационом делу)

Постојеће стање електронске комуникационе мреже

Електронска комуникациона мрежа (ЕКМ) у радној зони у Шимановцима је изедена бакарним и оптичким, подземним телекомуникационим кабловима. Трасе тих каблова нису евидентирани код РГЗ Службе за катастар нити су нанете на Катастарско-топографском плану. Траса приступне мреже у простору регулације улице Светогорске је нанета на графичком прилогу орјентационо, на основу података добијених од Телекома.

Планирано стање електронске комуникационе мреже

Општи услови за прикључак планираног пословног објекта на телекомуникациону мрежу утврђени су наведеним условима Телекома. Детаљне услове, врсту прикључка (оптички, бакарни или оба), као и капацитете Телеком ће утврдити у Обједињеној процедури, код израде Локацијских услова.

Као прикључна места дефинисана су за бакарну електронску комуникациону мрежу ИРО орман на пословном комплексу „Strauss Adriatic“ у улици Милоша Обилића и постојећи подземни оптички кабл у простору регулације улице Светогорске за оптички прикључак.

За потребе полагања приводног оптичког и (или) бакарног кабла ЕКМ, потребно је обезбедити приступ планираном пословном објекту путем приступне канализације ЕКМ од две полиетиленске цеви минималног пресека $\geq 50\text{mm}$. На обухвату урбанистичког пројекта, уз регулациону линију извести прикључно окно. Положај окна и канализације дефинисан је на графичком прилогу као предлог. Исти може бити коригован Пројектом за добијање грађевинске дозволе на начин да се не угрозе коридори који су опредељени за изградњу других подземних инсталација преко комплекса. У простору регулације улице Светогорске и, евентуално, Милоша Обилића, прикључни ЕКМ каблови се изводе у заједничком кабловском рову са постојећим кабловима приступне мреже. Радове на изградњи на тим деоницама могу извести искључиво стручне екипе Телекома или екипе одабране и ангазоване од тог предузећа. Код пројектовања и изградње канализације ЕКМ преко комплекса, водити рачуна од дозвољеним вредностима углова савијања цеви (за цев пречника 100mm неопходан радијус је $\geq 5\text{m}$).

Инсталације електронске комуникационе мреже у самом пословном објекту, од места увода цеви, до места завршне концентрације односно оптичких разделника и даље до прикључница у просторијама, дефинисати Пројектом за грађевинску дозволу у складу са важећим прописима и стандардима и у складу са условима Телекома наведеним у поглављу: Документација од значаја за израду пројекта.

Планиране трасе подземних и надземних инсталација на комплексу морају бити опредељене на прописним растојањима у односу на положаје и трасе планираних објекта ЕКМ. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа изнад и испод планиране инсталације ЕКМ, осим на местима укрштања.

Прилоком извођења радова на изградњи планираног пословног објекта, условљене приводне канализације ЕКМ и објекта комуналне инфраструктуре/прикључака за предметни објекат, с посебном пажњом водити рачуна да не дође до оштећења постојећих капацитета ЕКМ. Уколико до оштећења ипак дође, инвеститор-извођач радова су у обавези да квар отклоне и да снесу трошкове по свим основама. Такође, код извођења грађевинских радова не сме се довести у питање функционисање саобраћаја ЕКМ, као и приступ ЕКМ ради редовног одржавања или интервенција. Код избора извођача, ангажовати лиценциране извођаче који су регистровани за обављање делатности из области телекомуникација, а ради што бољег квалитета изведених радова.

У случају измена које се односе на пројектовање и изградњу пословног објекта (габарит објекта и сл.), броја и врсте ЕКМ прикључака и капацитета прикључака неопходно је од Телекома затражити измену услова. Засебан захтев неопходно је упутити Телекому и за повезивање на мрежу електронских комуникација. Особе за контакт, за пријаву радова и за друга питања код поменутог предузећа наведене су у условима Телекома (документациони део елабората.

Општи услови за изградњу подземних телекомуникационих каблова идентични су условима за изградњу подземних електроенергетских каблова 20kV, 0.4kV и за спољње осветљење а који су наведени у поглављу Планирано стање електроенергетске мреже.

7.5 ГАСИФИКАЦИЈА

Графички прилог 5: План електроенергетске и електронске комуникационе мреже и објеката

Дистрибутивна гасоводна мрежа (ДГМ) у радној зони у Шимановцима је изедена као подземна, полиетленским цевима. Трасе гасоводне мреже нису евидентирани код РГЗ Службе за катастар и нису нанете на Катастарско топографском плану. На графичком прилогу траса је нанета орјентационо, на основу података о постојећем стању гасоводне мреже из Плана генералне регулације насеља.

Инвеститор нема захтев за прикључак на ДГМ, а исти је могућ накнадно, уз прибављање одговарајућих енергетско-техничких услова и подношење захтева за прикључак оператеру дистрибутивног система.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

8.1. Инжењерско-геолошки услови

У фази пројектовања објекта високоградње, уколико то захтева пројектант конструкције, потребна је израда елабората геомеханичких испитивања тла за конкретну локацију градње. Приликом пројектовања нових објеката обавезно је пројекте конструкције израдити према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл.лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90) ради обезбеђења заштите од дејства земљотреса **јачине 7^о МКС** (према условима из Информације о локацији).

8.2. Услови заштите животне средине

Уређење простора, изградња објекта и извођење радова се може вршити под условом да не изазову трајна оштећења или значајне промене природних облика, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштити вода, ваздух и земљиште од деградације.

У току рада објекти ће производити буку и вибрације локалног карактера. С обзиром на карактеристике пројекта, потребно је да пројектант, и касније оператер, врше имплементацију мера заштите животне средине: квашење површина, обезбедити да се материјал не расипа, да нема буке изнад дозвољеног нивоа, да се простор на којем се изводе радови обележи, да се генерисани отпад изнесе са локације и и збрине на законом дефинисана места, односно да примени све мере које се односе на заштиту земљишта, воде, ваздуха, и заштиту од буке.

У складу са условима Одељења за привреду, локални економски развој и заштиту животне средине, број 501-93/2025-III-02 од 11.07.2025. године, неопходно је:

- Грађевински и други отпадни материјал који настане у току извођења радова скупити, разврстати и обезбедити поновно искоришћавање или одлагање преко овлашћеног дистрибутера отпада;
- При изградњи вршити редовно квашење запрашених површина и спречити расипање грађевинског материјала током транспорта.
- Ако при извођењу радова дође до удеса приликом цурења горива и уља из грађевинских машина и транспортних возила, односно изливања у земљиште, извођач радова је у обавези да прекине радове, изврши санацију и ремедијацију загађене површине.
- У циљу спречавања контаминације земљишта и подземних вода у току експлоатације објекта обезбедити: приоритетно опремање предметног комплекса објектима инфраструктуре (водовод, канализација и др.) ако квалитет отпадних вода не задовољава критеријуме прописане за упуштање у водоток II класе, планирају уградњу одговарајућих уређаја за пречишћавање отпадних вода; контролисано прикупљање задржаних вода са предметних површина и њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у реципијент.
- Није дозвољено директно упуштање отпадних вода из предметног комплекса и са манипулативних површина без предходног упуштања у реципијент.

- Планирати примену одговарајућих грађевинских и техничких мера за заштиту од буке, у радној средини и околини објекта којим би се обезбедило да ниво буке не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр 36/09 и 88/10) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр 75/10).
- Обезбедити посебне просторе и опрему (контејнери, посуде) за прикупљање и привремено складиштење свих врста чврстог отпада у оквиру предметне парцеле, до предаје оператеру на даље управљање, и то: отпадних материја које имају карактеристике штетних и опасних материја у складу са важећим прописима из ове области; Амбалажног отпада у складу са Законом о амбалажи и амбалажном отпаду („Сл. гласник РС“, бр 36/09); Комуналног и другог неопасног отпада (рециклабилни отпад, неопасан отпад, отпад настао од неупотребљивих медицинских средстава, фармацеутских производа и сл).
- Предвидети неопходне мере заштите од могућих удеса (пожар, просипање прашкастих сировина и хемикалија и сл), као и мере за отклањање последица у случају удесних ситуација.
- Извршити озелењавање слободних површина унутар парцела.

8.3. Услови заштите природних и непокретних културних добара

Према подацима из Плана генералне регулације насеља Шимановци, на предметној локацији нема природних добара, заштићених објеката као ни археолошких локалитета.

Уколико би се током радова наишло на археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети, те да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

8.4. Предходни услови за заштиту од пожара

Како урбанистички пројекат представља основ за издавање локацијских услова, у поступку издавања истих је потребно прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чланом 54 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09 и 81/09 - исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 20 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/20).

8.5. Мере енергетске ефикасности

Смањење потрошње свих врста енергије, уз обезбеђење истих или бољих услова коришћења и функционисања објекта јесте циљ енергетске ефикасности изградње, заштити животне средине и климатских услова доприноси смањење потрошње необновљивих извора енергије (фосилних горива) и коришћење обновљивих извора енергије. Основне мере за унапређење енергетске ефикасности односе се на смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење и производњу енергије. Развој и коришћење нових и обновљивих облика енергије уз подстицање градитеља и власника објеката да примене енергетски ефикасна решења и технологије ради смањења текућих трошкова јесте основни циљ енергетске ефикасности изградње. Са што мање утрошене енергије енергетски ефикасном градњом треба обезбедити удобан и комфоран боравак у објекту у свим временским условима.

Објекти у зависности од врсте и намене морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин на који се обезбеђују прописана енергетска својства која су утврђена Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11).

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима, који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Повећање енергетске ефикасности на предметној локацији се у фази изградње и коришћења објеката и парцеле, може обезбедити изградњом малих система за производњу енергије на бази обновљивих извора енергије (сунце, геотермалне воде и др.) и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења.

8.6. Мере заштите од елементарних непогода и других опасности

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода, и опасности у миру и рату, укупно уређење и изградња објекта биће реализовани уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

8.7. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

Приликом пројектовања и изградње површине јавне намене и објекта који је у јавној употреби, неопходно је применити одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/15) као и Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом Србије ("Сл. гласник РС", бр. 33/06 и 13/16).

8.8. Санитарни услови

За потребе израде урбанистичког пројекта су прибављени услови Покрајинског секретаријата за здравство, Одељење за санитарну инспекцију С.М. бр. 003526150 2025 80253 002 002 530 071 од 18.08.2025.

Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору („Сл. гласник РС", бр. 47/06), санитарном надзору подлежу: објекти за производњу и промет животних намирница и предмета опште употребе, објекти јавног водоснабдевања, објекти јавног саобраћаја, објекти здравствене делатности и социјалне заштите, угоститељски објекти, школски и предшколски објекти, објекти културе, физичке културе, спорта и рекреације, објекти у којима се пружају хигијенске услуге и гробља.

Како планирана намена не подлеже санитарном надзору, услови нису значајни за израду овог урбанистичког пројекта. У случају касније промене намене објекта и избора неке од наведених намена, неопходно је поступити у складу са законом и прописима који регулишу ову област.

9. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

Графички прилог 6: Идејна решења

Идејно решење је саставни део графичког дела урбанистичког пројекта. Главни пројектант је Марија Миливојевић, дипл. инж. арх.

КОНЦЕПЦИЈА И ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ

Уз уважавање свих урбанистичких параметара, растојања грађевинске линије од регулационе линије и границе са суседним парцелама одређен је основни габарит објекта. Објекат је правоугаоног облика димензија мах. 48,00m. x 250,00m и спратности П+0.

Објекат се састоји од 4 дела: пословање, производња, гаража и складиштење.

Пословни делови (а и д) се састоје од улазног хола, две кацеларије, кухиње са трпезаријом и wc-а. Пословни део (б) се састоји од улазног хола, канцеларије и wc-а, док се пословни део (ц) састоји од улазног хола, канцеларије, кухиње са трпезаријом и wc-а. Укупна БРУТО квадратура пословног дела износи 395,64m², док НЕТО износи 372,62m².

Производни део се састоји од једне просторије. Укупна БРУТО квадратура производног дела износи 2.898.79m², док НЕТО износи 2.874,10m².

У гаражу је смештено 59 паркинг места, од којих су 3 места за инвалиде. Укупна БРУТО квадратура гараже износи 2.903,39m², док НЕТО износи 2.877,18m².

Складишни део се састоји од два магацина: магацин готових производа и магацин сировина (цемент, упакована фракција у џаковима). Укупна БРУТО квадратура складишног дела износи 5.802,18m², док НЕТО износи 5.755,30m².

Укупна БРУТО квадратура целог објекта износи 12.000,00m², док НЕТО износи 11.879,20m².

Постоји висинске разлике између коте готовог пода приземља и тротоара. Кота готовог пода приземља износи ±0.00m, што одговара апсолутној коти од +76,65mnlv. Кота тротоара се мења, односно терен мења висину у појединим деловима. Испред пословних делова објекта кота тротоара износи -0.20m, испред производног и складишног дела (предња и задња страна објекта) кота тротоара износи -1,15m, док је у бочном делу парцеле

(према близем кошији) кота тротара на -0,35m. Слеме/висина објекта (мерено од коте приземља) износи 14,50m, док је висина мерена од тротоара, у највишем делу, 15,65m.

Партерно уређење

Зелене површине се уређују као декоративне зелене површине. На графичком прилогу су доминантно представљене као травнате, незастрте површине (у директном контакту са тлом). Партерним уређењем се може предвидети сађење група високог дрвећа у комбинацији са жбунастим врстама и цветњацима чине ће се значајно повећати еколошки индекс на локацији. Решењем урбанистичког пројекта је остварена површина од 6489m² незастртих зелених површина, односно 28,8% Површина које су поплочане растер плочама има 556,5m², односно 278,25 m² за обрачун зелених површина. На овај начин је остварено укупно 6766,75m², или 29,98% зелених површина.

КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

У конструктивном смислу објекат представља монтажну скелетну армиранобетонску (АБ) конструкцију. Главни носиви систем чини скелетна конструкција конструисана од префабрикованих стубова и главних кровних носача. Основне димензије стубова су 70/60cm, 60x60cm и 70x70cm.

ГРАЂЕВИНСКИ РАДОВИ

Темељ и темељна плоча

Након обележавања објекта врши се копање рупа за темеље самце. Темељна конструкција је пројектована као темељи самци са темељним чашицама. Темељне чашице су монтажни армирано бетонски елементи док се темељне стопе лију на лицу места. Темељење извести нашљунчаном тампону, јастуку од природног шљунка у слојевима укупне дебљине у збијеном стању, односно до коте темељења по ископу темељних јама. Збијање сваког слоја шљунка врши се при приближно оптималној влажности на подтлу до модула стушљивости $M_s \geq 20 \text{ Мпа}$, на шљунку $M_s \geq 30 \text{ Мпа}$ и на завршном слоју јастука $M_s \geq 40 \text{ Мпа}$, преко којих се поставља слој тампон шљунка $d=20 \text{ cm}$ који служи као подлога подној бетонској плочи. Бетонска плоча се ради од набијеног бетона $d=20 \text{ cm}$ армираног мрежастом арматуром.

Столарија

Предвиђа се ПВЦ петокоморна столарија са свим потребним везама и склоповима за уградњу и одговарајућим параметрима у складу са правилником Елабората енергетске ефикасности. Сва стакла на прозорима и улазним вратима су двострука у свему према климатским условима и правилнику Елабората енергетске ефикасности. Унутрашња врата су од медијапана.

ТЕСАРСКИ РАДОВИ

Кровни елементи

Главни кровни носач је конструисан као армирани префабриковани аб носач. попречног пресек типа "Т" висине 140cm. Секундарни кровни носачи су "Т" пресека, ширине и висине фланше 40x15cm и укупне висине 45cm.

ЗАНАТСКИ РАДОВИ

Подови

Преко подлоге за подове поставља се завршна подна облога, односно керамичке плочице у пословном делу, док је у производном, складишном делу и гаражи фиро бетон.

ИНСТАЛАТЕРСКИ РАДОВИ

Водовод и канализација

Потребан прикључак -Ø110 за хидрантску мрежу.

Потребан прикључак -Ø160 за канализациону мрежу. Уколико нема услова за прикључак инвеститор ће ће обезбедити водонепропусну септичку јаму.

Електроинсталације

Постојећи објекат бр. 1 на парцели ће се озаконити и користити као трафо станица преко које ће се новопроектировани објекат прикључити на електроенергетску мрежу, када се за то створе услови.

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА И УДАЉЕЊА

ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ И МАГАЦИНСКИ ОБЈЕКАТ СА ГАРАЖОМ П+0	(m²)	
УКУПНО НЕТО	11.879,20	
УКУПНО БРУТО	12.000,00	
ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ	12.000,00	
	(m)	
Максималне димензије објекта у основи	48,00 x 250,00	
Удаљеност објекта од:	(m)	
- предње регулационе линије /североисток к.п. 3629/1 – ул. Светогорска	35,00 – 35,24	
- парцеле даљег суседа /северозапад к.п. 3182/3 к.п. 3182/5	18,57 18,58	
- парцеле ближег суседа /југоисток к.п. 3180/4	5,00	
- задњег дела парцеле /југозапад к.п. 3627/2	21,15 – 33,54	

ОПИС ПРЕДВИЂЕНИХ РАДОВА

Терен се мора рашчистити. Скида се слој земље и та количина земље се одвози на депонију или се оставља у дворишту. Након тога се врши ископ за темеље до пројектоване коте. Темељи се обележавају и врши се ручни ископ. Земља из ископа се оставља за насипање. Бетонским блоковима зида се темељни зид, насипа се тампон слој шљунка испод темеља, ради слој набијеног бетона, поставља се трака за уземљење, поставља се пројектована арматура, па се изврши бетонирање темеља.

После демонтаже оплате, земља из ископа се насипа између и око темеља. То се ради у слојевима са потребним набијањем. Затим се насипа тампон шљунак испод пода. Бетонира се под. Поставља се хидроизолација испод подне плоче.

На претходно постављене стубове постављају се фасадни панели на лицу места. Постављају се врата и прозори и врши се завршна обрада површина.

Кровна конструкција се изводи у свему према графичким прилозима из пројектне документације. Кровни покривач је сендвич панел, а нагиб кровних равни је 2°. На објекту се постављају олуци стандардног пресека од поцинкованог лима.

Приступа се завршном чишћењу објекта и објекат се предаје инвеститору.

10. СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

РС, Одељење за урбанизам и имовинско правне послове, Општинске управе Општине Пећинци, спровело је процедуру јавне презентације и у складу са чланом 63 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09 и 81/09 - исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23).

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Славица Ференц, дипл.инж.арх.

Б. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

САДРЖАЈ:

- Б.1. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
- Б.2. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА
- Б.3а. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ
- Б.3б. ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА
- Б.4. ПЛАН ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ
- Б.5. ПЛАН ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКЕ
- Б.6. ИДЕЈНА РЕШЕЊА

НАПОМЕНА: Графички прилози извода из плана ширег подручја се налазе у текстуалном делу елабората

Република Србија
Општина Пећинци
К.О. ШИМАНОВЦИ

P 1: 1000

Дана: 28.02.2025.год



1 



Граница обухвата УП



Инвеститор: SIGMA 22 GRADNJA D.O.O. BEOGRAD-SAVSKI VENAC
BOJ-KOMERC DOO BEOGRAD (ZEMUN)

Израдио: ГЕОДЕТСКИ БИРО 57 55, Пећинци

		СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА Адреса: Алекс Шантића 100, Рума, СРБ Е-mail: smb.pro.ing@gmail.com Тел: 064/16-90-834	
Одговорни урбаниста: Славица Ференц дипл. инж. арх. 200 0038 03		Инвеститори: Сигма 22, д.о.о, Београд и "Бој комери", д.о.о, Београд	
Обрада фазе: Славица Ференц дипл. инж. арх. 200 0038 03		Објекат: Пословно производни и магацински објекат са гаражом на кат.п.бр. ³¹⁸¹ КО Шимановци	
Техничка обрада: Андреј Ференц		Назив цртежа: ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ		Датум: СЕПТЕМБАР 2025.	
		Размера: 1:1000	
		Број цртежа: Б1	

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

катастарска парцела број 3181/1 КО ШИМАНОВЦИ

Р 1: 1000

Република Србија
Општина Пећинци
К.О. ШИМАНОВЦИ

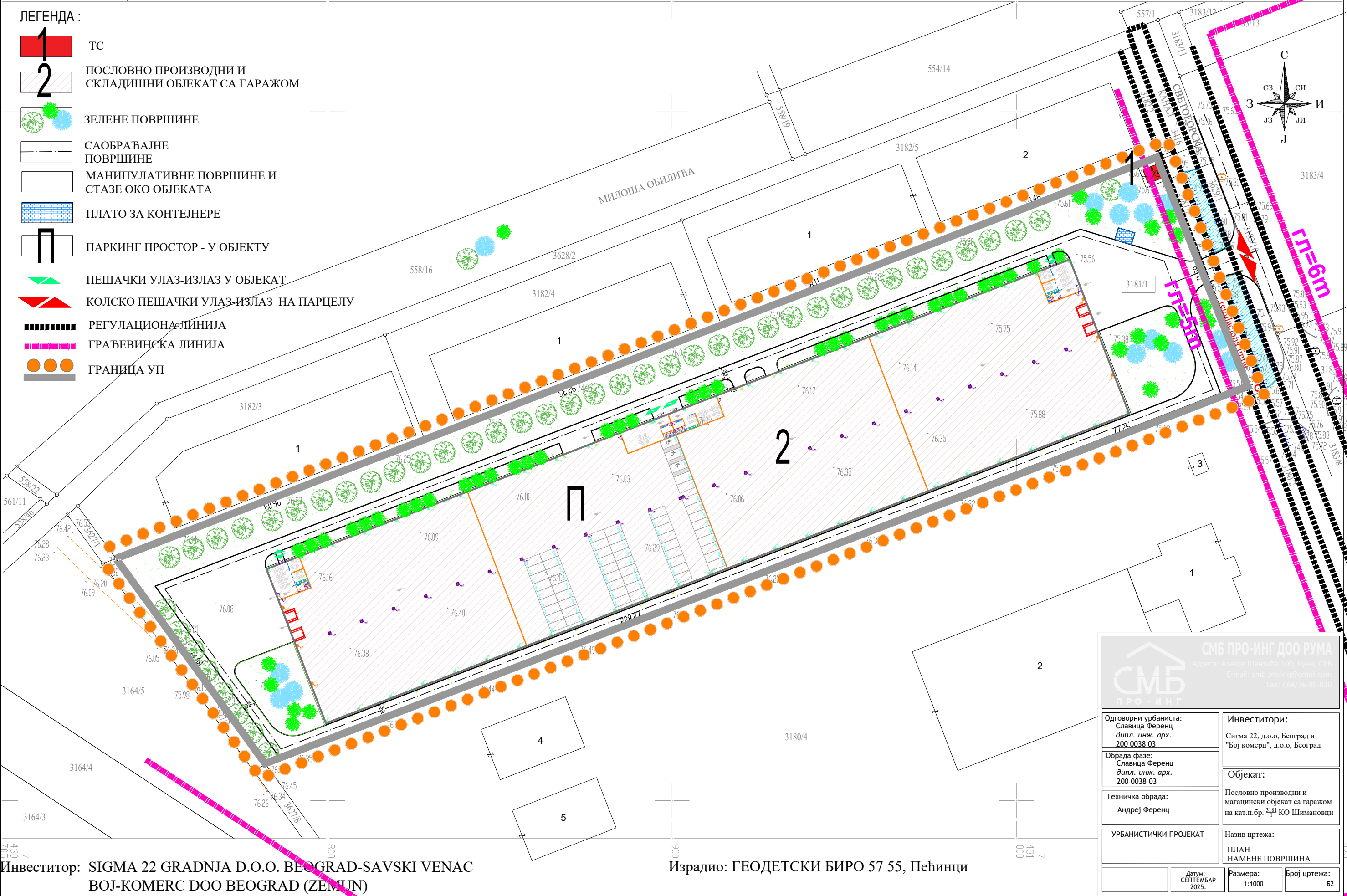
Дана: 28.02.2025. год

ЛЕГЕНДА :

- 1

ТС
- 2

ПОСЛОВНО ПРОИЗВОДНИ И
СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ СА ГАРАЖОМ
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- САОБРАЋАЈНЕ
ПОВРШИНЕ
- МАНИПУЛАТИВНЕ ПОВРШИНЕ И
СТАЗЕ ОКО ОБЈЕКАТА
- ПЛАТО ЗА КОНТЕЈНЕРЕ
- ПАРКИНГ ПРОСТОР - У ОБЈЕКТУ
- ПЕШАЧКИ УЛАЗ-ИЗЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- КОЛСКО ПЕШАЧКИ УЛАЗ-ИЗЛАЗ НА ПАРЦЕЛУ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА УП



Инвеститор: SIGMA 22 GRADNJA D.O.O. BEOGRAD-SAVSKI VENAC
BOJ-KOMERC DOO BEOGRAD (ZEMUN)

Израдио: ГЕОДЕТСКИ БИРО 57 55, Пећинци

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА
Адреса: Алекса Шантића 100, Рума, СРБ
E-mail: smb.pro.ing@gmail.com
Тел: 064/16-90-830

Одговорни урбаниста:
Славица Ференц
дипл. инж. арх.
200 0038 03

Обрада фазе:
Славица Ференц
дипл. инж. арх.
200 0038 03

Техничка обрада:
Андреј Ференц

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Инвеститори:
Сигма 22, д.о.о, Београд и
"Бој комерц", д.о.о, Београд

Објекат:
Пословно производни и
магазински објекат са гаражом
на кат.п.бр. 3181 КО Шимановци

Назив цртежа:
ПЛАН
НАМЕНЕ ПОВРШИНА

Датум:
СЕПТЕМБАР
2025.

Размера:
1:1000

Број цртежа:
52

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

катастарска парцела број 3181/1 КО ШИМАНОВЦИ

Р 1: 1000

Република Србија
Општина Пећинци
К.О. ШИМАНОВЦИ

Дана: 28.02.2025. год

ЛЕГЕНДА :

- 1

ТС
- 2

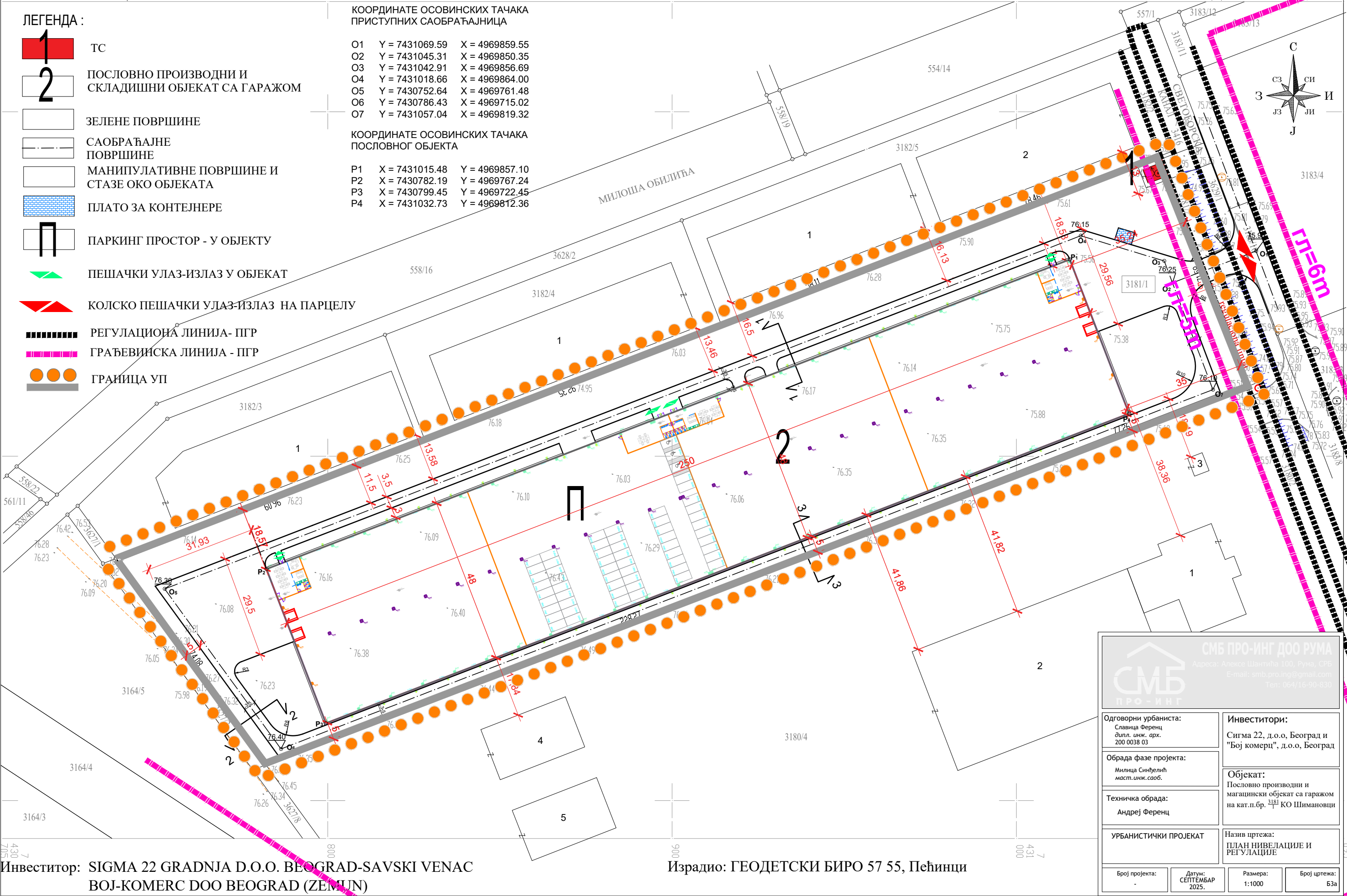
ПОСЛОВНО ПРОИЗВОДНИ И
СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ СА ГАРАЖОМ
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- САОБРАЋАЈНЕ
ПОВРШИНЕ
- МАНИПУЛАТИВНЕ ПОВРШИНЕ И
СТАЗЕ ОКО ОБЈЕКАТА
- ПЛАТО ЗА КОНТЕЈНЕРЕ
- ПАРКИНГ ПРОСТОР - У ОБЈЕКТУ
- ПЕШАЧКИ УЛАЗ-ИЗЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- КОЛСКО ПЕШАЧКИ УЛАЗ-ИЗЛАЗ НА ПАРЦЕЛУ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА- ПГР
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА - ПГР
- ГРАНИЦА УП

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА
ПРИСТУПНИХ САОБРАЋАЈНИЦА

O1 Y = 7431069.59 X = 4969859.55
O2 Y = 7431045.31 X = 4969850.35
O3 Y = 7431042.91 X = 4969856.69
O4 Y = 7431018.66 X = 4969864.00
O5 Y = 7430752.64 X = 4969761.48
O6 Y = 7430786.43 X = 4969715.02
O7 Y = 7431057.04 X = 4969819.32

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА
ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

P1 X = 7431015.48 Y = 4969857.10
P2 X = 7430782.19 Y = 4969767.24
P3 X = 7430799.45 Y = 4969722.45
P4 X = 7431032.73 Y = 4969812.36

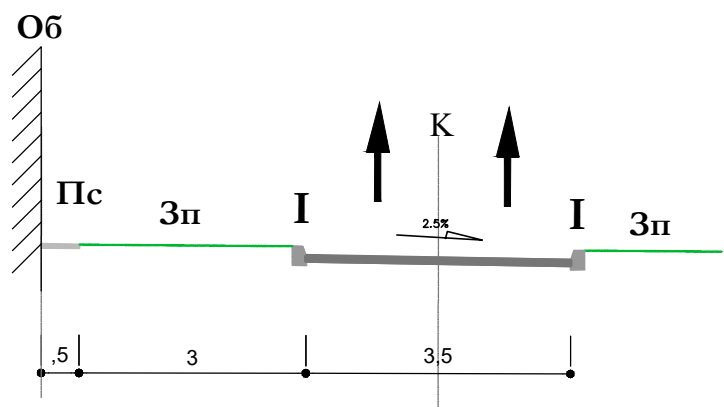


Инвеститор: SIGMA 22 GRADNJA D.O.O. BEOGRAD-SAVSKI VENAC
BOJ-KOMERC DOO BEOGRAD (ZEMUN)

Израдио: ГЕОДЕТСКИ БИРО 57 55, Пећинци

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА Адреса: Алекса Шантића 100, Рума, СРБ Е-маил: smb.pro.ing@gmail.com Тел: 064/16-90-830			
Одговорни урбаниста: Славица Ференц Дипл. инж. арх. 200 0038 03		Инвеститори: Сигма 22, д.о.о, Београд и "Бој комерц", д.о.о, Београд	
Обрада фазе пројекта: Милица Синђелић маст.инж.саоб.		Објекат: Пословно производни и магазински објекат са гаражом на кат.п.бр. 3181 КО Шимановци	
Техничка обрада: Андреј Ференц		Назив цртежа: ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ			
Број пројекта: -	Датум: СЕПТЕМБАР 2025.	Размера: 1:1000	Број цртежа: Б3а

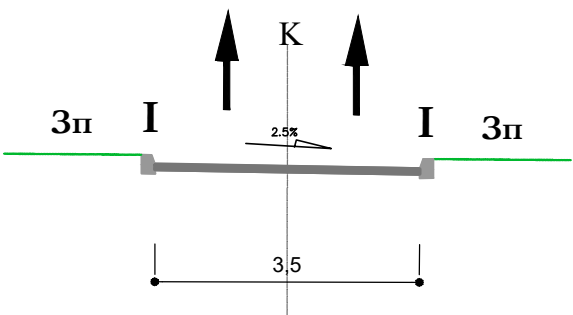
ПРОФИЛ 1-1



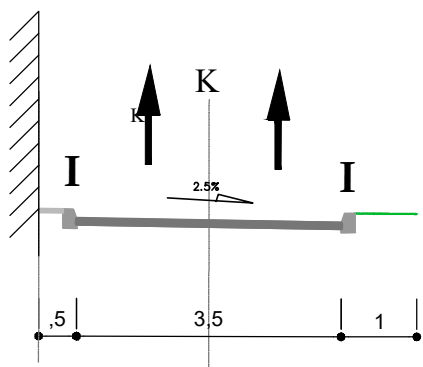
Легенда

Об-објекат
И-ивичњак
К-коловоз
Зп-зелена површина
Пс- пешачка стаза

ПРОФИЛ 2-2



ПРОФИЛ 3-3



СМБ ПРО-ИНГ СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА Адреса: Алексе Шантића 100, Рума, СРБ E-mail: smb.pro.ing@gmail.com Тел: 064/16-90-830			
Одговорни урбаниста: Славица Ференц дипл. инж. арх. 200 0038 03		Инвеститори: Сигма 22, д.о.о, Београд и "Бој комерц", д.о.о, Београд	
Обрада фазе пројекта: Милица Синђелић маст.инж.саоб.		Објект: Пословно производни и магацински објект са гаражом на кат.п.бр. 31/1 КО Шимановци	
Техничка обрада: Андреј Ференц		Назив цртежа: ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ			
Број пројекта: -	Датум: СЕПТЕМБАР 2025.	Размера: 1:1000	Број цртежа: БЗ6

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

катастарска парцела број 3181/1 КО ШИМАНОВЦИ

Р 1: 1000

Дана: 28.02.2025.год

Република Србија
Општина Пећинци
К.О. ШИМАНОВЦИ

ЛЕГЕНДА :

- 1 ТС
2 ПОСЛОВНО ПРОИЗВОДНИ И СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ СА ГАРАЖОМ
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
МАНИПУЛАТИВНЕ ПОВРШИНЕ И СТАЗЕ ОКО ОБЈЕКАТА
ПЛАТО ЗА КОНТЕЈНЕРЕ
ПАРКИНГ ПРОСТОР - У ОБЈЕКТУ
ПЕШАЧКИ УЛАЗ-ИЗЛАЗ У ОБЈЕКАТ
КОЛСКО ПЕШАЧКИ УЛАЗ-ИЗЛАЗ НА ПАРЦЕЛУ
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА - ПГР
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА - ПГР
ГРАНИЦА УП

ЛЕГЕНДА

- улична водоводна мрежа - оријентациони положај
улична фекална канализациона мрежа - оријентациони положај
постојећи канал на јавној регулацији
улична гасоводна мрежа - оријентациони положај
планирана атмосферска канализација на парцели
планирани канал за површинско одводњавање
планирана фекална канализација на парцели
планирана фекална канализација на парцели-варијанта
планирана фекална канализација на парцели - потис
планирани санитарни водовод на парцели
планирани хидрантски водовод на парцели
планирана зона изградње резервоара и пумпне станице за хидрантску мрежу
планирана зона акумулације атмосферских вода на парцели

*све планиране инсталације и објекти хидротехнике су у форми предлога и као такви су подложне изменама у даљој пројектној разradi

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА ПРИСТУПНИХ САОБРАЋАЈНИЦА

O1 Y = 7431069.59 X = 4969859.55
O2 Y = 7431045.31 X = 4969850.35
O3 Y = 7431042.91 X = 4969856.69
O4 Y = 7431018.66 X = 4969864.00
O5 Y = 7430752.64 X = 4969761.48
O6 Y = 7430786.43 X = 4969715.02
O7 Y = 7431057.04 X = 4969819.32

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

P1 X = 7431015.48 Y = 4969857.10
P2 X = 7430782.19 Y = 4969767.24
P3 X = 7430799.45 Y = 4969722.45
P4 X = 7431032.73 Y = 4969812.36

Списак координата осовинских и темених тачака фекалне канализације

Y X
Ф1 7431064.98 4969866.77
Ф2 7431049.56 4969860.84
Ф3 7431043.68 4969858.96
Ф4 7431026.52 4969864.14
Ф5 7431012.32 4969858.66
Ф6 7430897.73 4969814.50
Ф7 7430790.43 4969773.13

Списак координата осовинских и темених тачака атмосферске канализације

Y X
A1 7431071.16 4969823.23
A2 7431063.42 4969820.54
A3 7431061.83 4969819.63
A4 7430785.68 4969713.07
A5 7431051.32 4969877.39
A6 7431036.43 4969872.04
A7 7431034.89 4969871.38
A8 7431018.75 4969865.69
A9 7430750.00 4969762.12
A10 7431005.79 4969863.52
A11 7430997.45 4969864.61

Списак координата осовинских и темених тачака хидрантског водовода

Y X
X1 7430782.55 4969711.17
X2 7431061.64 4969818.73
X3 7431044.86 4969864.99
X4 7431038.75 4969877.82
X5 7430744.01 4969764.18

Списак координата осовинских и темених тачака санитарног водовода

Y X
B1 7431054.05 4969865.52
B2 7431044.53 4969860.67
B3 7431038.27 4969876.78
B4 7431002.70 4969863.06
B5 7430894.16 4969821.23
B6 7430787.92 4969780.25

Инвеститор: SIGMA 22 GRADNJA D.O.O. BEOGRAD-SAVSKI VENAC
BOJ-KOMERC DOO BEOGRAD (ZEMUN)

Израдио: ГЕОДЕТСКИ БИРО 57 55, Пећинци

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА Адреса: Алексе Шантића 100, Рума, СРБ Е-mail: smb.pro.ing@gmail.com Тел: 064/16-90-830			
Одговорни урбаниста: Славица Ференц дипл. инж. арх. 200 0038 03		Инвеститори: Сигма 22, д.о.о, Београд и "Бој комерц", д.о.о, Београд	
Обрада фазе пројекта: Мирослав Макевић дипл. инж. грађ.		Објекат: Пословно производни и магазински објекат са гаражом на кат.п.бр. 3181 КО Шимановци	
Техничка обрада: Андреј Ференц		Назив цртежа: ПЛАН ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ	
Број пројекта: -	Датум: СЕПТЕМБАР 2025.	Размера: 1:1000	Број цртежа: Б4

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

катастарска парцела број 3181/1 КО ШИМАНОВЦИ

Р 1: 1000

Република Србија
Општина Пећинци
К.О. ШИМАНОВЦИ

Дана: 28.02.2025.год

ЛЕГЕНДА

- Планирани пословни објект
- Регулациона линија
- Грађевинска линија (ПГР)
- Граница обухвата УП
- постојећи подземни ел.ен. каблови 20kV, врло оријентационо (претпоставељена траса)
- грађевински део објекта трансформаторске станице 20/0.4kV 2x1000kVA
- постојећи подземни кабл приступне електронске комуникационе мреже (траса подаци ТЕЛЕКОМ)
- постојећа подземна гасоводна мрежа (ПГР)

Планирано стање електроенергетске и телекомуникационе мреже

- Подземни ел.ен. каблови 20kV
- Трансформаторска станица 20/0.4kV у реконструисаном објекту или у новом објекту
- Подземни, интерни ел.ен.каблови 0.4kV (предлог траса)
- Подземни, интерни ел.ен.каблови спољњег осветљења на комплексу (предлог траса)
- светилке спољњег осветљења на металном канделаберском стубу 8-10m и на објекту (предлог позиције)
- Подземна ЕКМ-канализација (прикључак кроз две РЕ цеви 50mm, предлог позиције)

СПИСАК КООРДИНАТА ОСОВИНА СТУБОВА СПОЉЊЕГ ОСВЕТЉЕЊА (ПРЕДЛОГ)

	Y	X
c1	7431051.29	4969857.85
c2	7431054.68	4969848.91
c3	7431052.74	4969838.46
c4	7431059.67	4969820.14
c5	7431043.72	4969817.13
c6	7431035.10	4969839.49
c7	7431034.46	4969862.11
c8	7431016.04	4969865.94
c9	7430988.04	4969855.15
c10	7430960.05	4969844.36
c11	7430932.06	4969833.57
c12	7430904.06	4969822.78
c13	7430876.07	4969812.00
c14	7430848.08	4969801.20
c15	7430820.09	4969790.42
c16	7430792.09	4969779.63
c17	7430764.10	4969768.83
c18	7430751.05	4969759.33
c19	7430766.40	4969738.23
c20	7430784.03	4969713.99

СПИСАК КООРДИНАТА ТЕМЕНИХ ТАЧАКА РОВА ЗА ЕЛ.ЕН.КАБЛОВЕ

	Y	X
e1	7431040.25	4969876.02
e2	7431018.53	4969867.65
e3	7431001.89	4969861.24
e4	7431004.66	4969854.05
e5	7431014.63	4969857.89
e6	7430903.65	4969815.12
e7	7430785.57	4969769.61
e8	7431050.43	4969858.00
e9	7431054.18	4969847.91
e10	7431052.97	4969846.48
e11	7431052.12	4969844.32
e12	7431052.06	4969842.10
e13	7431052.41	4969840.74
e14	7431056.03	4969831.17
e15	7431060.19	4969820.34
e16	7431050.37	4969829.19
e17	7430749.51	4969763.97
e18	7430749.72	4969760.31
e19	7430783.59	4969713.73
e20	7431037.76	4969884.41
e21	7431042.16	4969886.15

СПИСАК КООРДИНАТА ТЕМЕНИХ ТАЧАКА РОВА ЗА ТК КАБЛ (ПРЕДЛОГ)

	Y	X
t1	7431010.60	4969855.27
t2	7431007.92	4969862.28
t3	7431045.08	4969876.60

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА ПРИСТУПНИХ САОБРАЋАЈНИЦА

O1	Y = 7431069.59	X = 4969859.55
O2	Y = 7431045.31	X = 4969850.35
O3	Y = 7431042.91	X = 4969856.69
O4	Y = 7431018.66	X = 4969864.00
O5	Y = 7430752.64	X = 4969761.48
O6	Y = 7430786.43	X = 4969715.02
O7	Y = 7431057.04	X = 4969819.32

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

P1	X = 7431015.48	Y = 4969857.10
P2	X = 7430782.19	Y = 4969767.24
P3	X = 7430799.45	Y = 4969722.45
P4	X = 7431032.73	Y = 4969812.36

Инвеститор: SIGMA 22 GRADNJA D.O.O. BEOGRAD-SAVSKI VENAC
BOJ-KOMERC DOO BEOGRAD (ZEMUN)

Израдио: ГЕОДЕТСКИ БИРО 57 55, Пећинци

СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

Адреса: Алекса Шантића 100, Рума, СРБ

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

Тел: 064/16-90-830

Одговорни урбаниста:

Славица Ференц

Дипл. инж. арх.

200 0038 03

Обрада фазе:

Драган Павловић

Дипл. ел. инж.

Техничка обрада:

Андреј Ференц

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Инвеститори:

Сигма 22, д.о.о, Београд и

"Бој комерц", д.о.о, Београд

Објект:

Пословно производни и

магазински објект са гаражом

на кат.п.бр. 3181/1 КО Шимановци

Назив цртежа:

ПЛАН ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ МРЕЖЕ

И ЕЛЕКТРОНСКЕ КОМУНИКАЦИОНЕ

МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА

Датум:

СЕПТЕМБАР

2025.

Размера:

1:1000

Број цртежа:

Б5

0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0 - ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор :	Сигма 22 градња ДОО Булевар Војводе Мишића бр. 37, Београд Бој комерц ДОО Сервантесова бр. 5А, Земун
Објект :	Пословно – производни и магацински објект са гаражом (П+0) на к.п. 3181/1 - К.О. Шимановци
Врста техничке документације :	Идејно решење (ИДР)
Врста радова :	Нова градња
Пројектант :	СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА ул. Алексе Шантића бр. 100, Рума
Одговорно лице пројектанта : Печат и потпис :	Милош Краљ 
Главни пројектант : Број лиценце : Лични печат и потпис :	Марија Миливојевић <i>дипл. инж. арх.</i> 300 0090 15 
Број техничке документације : Место и датум :	ИДР-ЈК-04/25 РУМА, СЕПТЕМБАР 2025.



0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске	
0.2.	Садржај главне свеске	
0.3.	Одлука о именовању главног пројектанта (попуњен образац из Прилога бр. 8)	
0.4.	Изјава главног пројектанта (попуњен образац из Прилога бр. 3)	
0.5.	Садржај техничке документације (попуњен образац 0.5.)	
0.6.	Подаци о пројектантима и лицима која су израдила елаборате и студије (попуњен образац 0.6.)	
0.7.	Подаци о објекту и локацији (попуњен образац 0.7.)	
0.8.	Сажет технички опис (према Прилогу 1А.)	
0.9.	Графички прилози	
	<i>Напомена: Изостављени непотребни подаци</i>	

0.3. ОДЛУКА О ИМЕНОВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128а Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 09/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта, као:

ГЛАВНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду **ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА (ИДР)** за
изградњу пословно – производно и магацинског објекта са гаражом (П+0) на
к.п. 3181/1 - К.О. Шимановци

одређује се:

Марија Миливојевић *дипл. инж. арх.*
300 0090 15

Инвеститор :	Сигма 22 градња д.о.о. Булевар Војводе Мишића бр. 37, Београд Бој комерц д.о.о. Сервантесова бр. 5А, Земун
Одговорно лице / Заступник :	-
Печат и потпис :	   
Број техничке документације : Место и датум :	ИДР-ЈК-04/25 РУМА, СЕПТЕМБАР 2025.

0.4. ИЗЈАВА ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА ЗА ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

Главни пројектант Идејног решења (ИДР) за
изградњу пословно – производно и магацинског објекта са гаражом (П+0) на
к.п. 3181/1 - К.О. Шимановци

Марија Миливојевић *дипл. инж. арх.*
300 0090 15

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да су делови Идејног решења (ИДР) међусобно усаглашени, да подаци у
главној свесци одговарају садржини пројекта и да су пројекту приложени
одговарајући елаборати и студије.

0.	ГЛАВНА СВЕСКА	ИДР-ЈК-04/25
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	ИДР-ЈК-04/25

Главни пројектант (ИДР) :	Марија Миливојевић <i>дипл. инж. арх.</i>
Број лиценце :	300 0090 15
Лични печат и потпис :	
Број техничке документације :	ИДР-ЈК-04/25
Место и датум :	РУМА, СЕПТЕМБАР 2025.





СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

Адреса: Рума, Алексе Шантића 100

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

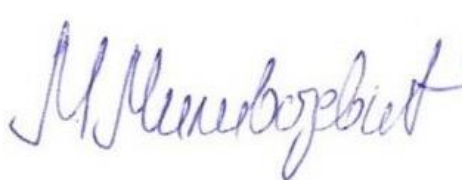
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com

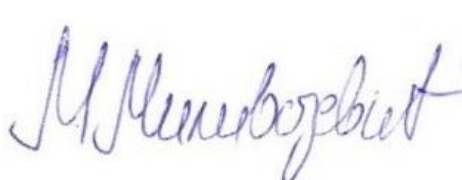
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

0.5. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0.	ГЛАВНА СВЕСКА	ИДР-ЈК-04/25
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	ИДР-ЈК-04/25

0.6. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

	0 - ГЛАВНА СВЕСКА
Пројектант :	СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА ул. Алексе Шантића бр. 100, Рума
Главни пројектант : Број лиценце : Лични печат и потпис :	Марија Миливојевић <i>дипл. инж. арх.</i> 300 0090 15 
	

	1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ
Пројектант :	СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА ул. Алексе Шантића бр. 100, Рума
Одговорни пројектант : Број лиценце : Лични печат и потпис :	Марија Миливојевић <i>дипл. инж. арх.</i> 300 0090 15 
	

0.7. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ			
	Тип објекта	Слободно-стојећи објекат	
	Врста радова	Нова градња	
	Категорија објекта	В	
	Класификација појединих делова објекта	Учешће у укупној површини објекта (%)	Класификациона ознака
	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР	3,30% (395,64 м2)	122 011 – Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др) до 400м2 и П+2
	ПРОИЗВОДНИ ПРОСТОР	24,16% (2.898,79 м2)	125 102 - Наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд. радионице преко 400 м2
	СКЛАДИШНИ ПРОСТОР	48,35% (5.802,18 м2)	125 222 – Специјализована складишта затворена са најмање три стране зидовима или преградама преко 1.500м2 или П+1
	ГАРАЖА	24,19% (2.903,39 м2)	124 210 - Самосталне зграде гаража (надземне И подземне) и паркиралишта

	Назив просторног односно урбанистичког плана	План генералне регулације насеља Шимановци („Сл. лист општина Срема“, бр. 15/2023, 35/2024, 3/2025)
	Град / Општина	Шимановци
	Број катастарске парцеле / списак катастарских парцела и Катастарска Општина објекта / радова који су предмет захтева	к.п. 3181/1 К.О. Шимановци
	Број катастарске парцеле / списак катастарских парцела и Катастарска Општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру који су предмет захтева	к.п. 3629/1 (улица Светогорска) к.п. 3416 (канал) к.п. 3181/2 К.О. Шимановци
	Број катастарске парцеле / списак катастарских парцела и Катастарска Општина на којима се налазе надземни делови линијског инфраструктурног објекта / прикључних водова, везани за површину земљишта (улазна и излазна места, ревизиона окна и сл.) који су предмет захтева	к.п. 3629/1 (улица Светогорска) к.п. 3416 (канал) к.п. 3181/2 К.О. Шимановци
	Број катастарске парцеле / списак катастарских парцела и Катастарска Општина на којима се налазе постојећи водови који су у колизији са предметним радовима	-
	Број катастарске парцеле / списак катастарских парцела и Катастарска Општина на које се измештају постојећи водови (уколико је измештање предмет захтева)	-



СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

Адреса: Рума, Алексе Шантића 100

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

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

EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

Број катастарске парцеле / списак катастарских парцела и Катастарска Општина на којима се налазе постојећи објекти који се уклањају	-
Број катастарске парцеле / списак катастарских парцела и Катастарска Општина на којој се налази прикључак, или приступ на јавну саобраћајницу	к.п. 3629/1 (улица Светогорска) к.п. 3416 (канал) к.п.3181/2 К.О. Шимановци

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ДИСТРИБУТИВНА МРЕЖА

ПРЕДВИЂЕНИ ПРИКЉУЧАК

Постоји уговор о изградњи трафо станице под бројем 7.30.4 – 2421/1. Уговор је приложен уз пројектну документацију.

	Укупан капацитет	2x630 kVA
	Врста прикључка	Трајни
	Врста мерног уређаја	Полуиндиректна мерна група (ПМГ)
	Број тарифа	Једна
	Потребан енергетски капацитети за различите намене (разврстано по улазима)	-
	Потребан енергетски капацитети за заједничку потрошњу (разврстано по улазима)	-
	Подаци о прикључцима постојећих објеката на парцели/парцелама (уколико постоје)	Постојећи објекат бр. 1 на парцели ће се озаконити и користити као трафо станица преко које ће се новопроекттовани објекат прикључити на електроенергетску мрежу, када се за то створе услови.
	Недостајућа инфраструктура у складу са условима ИЈО	-
	Нетипични потрошачи	-
	Начин грејања	Пословни делови објекта се греју на струју. Производни део, гаража и складишни делови објекта се НЕ ГРЕЈУ.

ДРУГА ИНФРАСТРУКТУРА

	Прикључак на ВОДОВОДНУ МРЕЖУ	Потребан прикључак - Ø110 за хидрантску мрежу.
	Прикључак на КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ	Потребан прикључак - Ø 160. <u>Уколико нема услова за прикључак инвеститор ће обезбедити водонепропусну септичку јаму.</u>

Прикључак на ГАСНИХ ИНСТАЛАЦИЈА	<u>Објекту НИЈЕ потребан прикључак.</u> Пословни делови објекта се греју на струју. Производни део, гаража и складишни делови објекта се НЕ ГРЕЈУ.
---	--

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА		
УКУПНА ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ / ПАРЦЕЛА		м2
к.п. 3181/1 - К.О. Шимановци		22.566,00
	УКУПНО	22.566,00
УКУПНА БРГП НАДЗЕМНО		
НОВОПРОЈ. ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ И МАГАЦИНСКИ ОБЈЕКАТ СА ГАРАЖОМ П+0		
Пословни део		395,64
Производни део		2.898,79
Гаража		2.903,39
Складишни део - магацин		5.802,18
	УКУПНО	12.000,00
УКУПНА БРУТО ИЗГРАЂЕНА ПОВРШИНА		
ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ БР. 1		22,00
НОВОПРОЈ. ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ И МАГАЦИНСКИ ОБЈЕКАТ СА ГАРАЖОМ П+0		
Пословни део		395,64
Производни део		2.898,79
Гаража		2.903,39
Складишни део - магацин		5.802,18
	УКУПНО	12.000,00
УКУПНО ПОСТОЈЕЋИ И НОВОПРОЈ. ОБЈЕКАТ		12.022,00
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА		
НОВОПРОЈ. ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ И МАГАЦИНСКИ ОБЈЕКАТ СА ГАРАЖОМ П+0		
Пословни део		372,62
Производни део		2.874,10
Гаража		2.877,18
Складишни део - магацин		5.755,30
	УКУПНО	11.879,20



СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

Адреса: Рума, Алексе Шантића 100

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

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

EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

	ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА / БРУТО		
	НОВОПРОЈ. ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ И МАГАЦИНСКИ ОБЈЕКАТ СА ГАРАЖОМ П+0		
	Пословни део		395,64
	Производни део		2.898,79
	Гаража		2.903,39
	Складишни део - магацин		5.802,18
		УКУПНО	12.000,00
	ПОВРШИНА ЗЕМЉИШТА ПОД ОБЈЕКТОМ / ЗАУЗЕТОСТ		
	ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ БР.1		22,00
	НОВОПРОЈ. ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ И МАГАЦИНСКИ ОБЈЕКАТ СА ГАРАЖОМ П+0		
	Пословни део		395,64
	Производни део		2.898,79
	Гаража		2.903,39
	Складишни део - магацин		5.802,18
		УКУПНО	12.000,00
	УКУПНО ПОСТОЈЕЋИ И НОВОПРОЈ. ОБЈЕКАТ		12.022,00

НИВЕЛАЦИЈА И ВИСИНА ОБЈЕКТА			
	СПРАТНОСТ / надземних и подземних етажа		
	ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ И МАГАЦИНСКИ ОБЈЕКАТ СА ГАРАЖОМ		П+0
		АПСОЛУТНА ВИС. КОТА - мнв	РЕЛАТИВНА ВИС. КОТА - м'
	КОТА ТЕРЕНА - у односу на кпп ($\pm 0,00$)		
	ПОСЛОВНИ ДЕО ОБЈЕКТА (према даљем комшији)	76,45	-0,20
	ПРЕМА БЛИЖЕМ КОМШИЈИ	76,30	-0,35
	ИСПРЕД ПРОИЗВОДЊЕ И МАГАЦИНА (предња и задња страна објекта)	75,50	-1,15
	КОТА ПОДА ПРИЗЕМЉА (кпп)		
	НОВОПРОЈЕКТОВАНИ ОБЈЕКАТ	76,65	$\pm 0,00$

	ВЕНАЦ		- м'
	- мерено од коте терена		
	ПОСЛОВНИ ДЕЛОВИ ОБЈЕКТА (према даљем комшији)	+90,19	+13,74
	према локацијским условима / макс.	-	-
	ПРЕМА БЛИЖЕМ КОМШИЈИ	+90,19	+13,89
	према локацијским условима / макс.	-	-
	ИСПРЕД ПРОИЗВОДЊЕ И МАГАЦИНА (предња и задња страна објекта)	+90,19	14,69
	према локацијским условима / макс.	-	-
	СЛЕМЕ - ВИСИНА ОБЈЕКТА		
	- мерено од коте терена		
	ПОСЛОВНИ ДЕЛОВИ ОБЈЕКТА (према даљем комшији)	91,15	14,70
	према локацијским условима / макс.	-	-
	ПРЕМА БЛИЖЕМ КОМШИЈИ	91,15	14,85
	према локацијским условима / макс.	-	-
	ИСПРЕД ПРОИЗВОДЊЕ И МАГАЦИНА (предња и задња страна објекта)	91,15	15,65
	према локацијским условима / макс.	-	-
	СВЕТЛА (ЧИСТА) ВИСИНА		
	ПРИЗЕМЉЕ		
	ПОСЛОВНИ ДЕО ОБЈЕКТА		3,50
	ПРОИЗВОДЊА, СКЛАДИШТЕ И ГАРАЖА		12,00
	СПРАТ		-
	СПРАТНА ВИСИНА		
	ПРИЗЕМЉЕ		-
	СПРАТ		-

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ОБЈЕКТА		
	БРОЈ СТАНОВА	-
	БРОЈ ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРА	4
	БРОЈ ГАРАЖА / ГАРАЖНИХ МЕСТА	59 ГАРАЖНИХ МЕСТА
	БРОЈ ПЛАНИРАНИХ ПАРКИНГ МЕСТА	-

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА		
	МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ФАСАДЕ	АЛУ-ТЕРМОПАНЕЛ 10цм
	ОРИЈЕНТАЦИЈА СЛЕМЕНА	СЕВЕРОИСТОК- ЈУГОЗАПАД
	НАГИБ КРОВА	2°
	МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА КРОВА	АЛУ-ТЕРМОПАНЕЛ 10цм

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ			
	на к.п. 3181/1 - К.О. Шимановци (м2)		22.566
	ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (%)	Саобраћајна манипулативна површина (3.498,50 м2)	15,50
		Површина под објектијма (12.022,00м2)	53,27
	ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	(12.022,00м2)	68,77
	ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА (%)	Растер плоче укупно 556,5м ² односно 278,25 м2 за обрачун зелених површина	0,53
		незастрте зелене површине (6.489м2)	1,23
		УКУПНО (6.767,25м2)	28,76
			29,99

НАЧИН ГРЕЈАЊА ОБЈЕКТА		
	Пословни делови објекта се греју на струју. Производни део, гаража и складишни делови објекта се НЕ ГРЕЈУ.	

ДРУГЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА		
	-	
ПРЕДРАЧУНСКА ВРЕДНОСТ ОБЈЕКТА (РСД)		360.000.000,00

0.8. САЖЕТ ТЕХНИЧКИ ОПИС

ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ И МАГАЦИНСКИ ОБЈЕКАТ СА ГАРАЖОМ П+0

ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПОРОЈЕКТНЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

- Препис листа непокретности бр. 1818
- Копија плана за к.п. 3181/1 К.О. Шимановци
- Геодетски снимак 3181/1 К.О. Шимановци
- План генералне регулације насеља Шимановци („Сл. лист општина Срема“, бр. 15/2023, 35/2024, 3/2025)
- Пројектни задатак

ЛОКАЦИЈА

Објекти који су предмет овог *Идејног решења*

- 1) ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ И МАГАЦИНСКИ ОБЈЕКАТ СА ГАРАЖОМ П+0
налазе се у/на :

место	:	Шимановци
адреса	:	ул. Светогорска бб
к.п.	:	3181/1
К.О.	:	Шимановци
Укупна површина наведене/наведених к.п. износи :		22.566 м²

Парцела има директан приступ јавној површини, односно излази на Светогорску улицу. На парцели се налази 1 (један) објекат. У Листу непокретности БР. 1818 заведен је као

ОБЈЕКАТ БР. 1 – зграда за коју није позната намена, објекат изграђен без одобрења за градњу / П+0 (Бруто П = 22 м²)

НАПОМЕНА: Постојећи објекат на парцели ће се озаконити и користити као трафо станица када се за то створе услови.

Објекти су у II климатској зони, а у VII зони сеизмичности по скали МСЦ. Нису у близини реке и нема опасности од поплава.

Геомеханички елаборат не постоји.

ОСНОВНИ ПОДАЦИ, КОНЦЕПЦИЈА И ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ

ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ И МАГАЦИНСКИ ОБЈЕКАТ СА ГАРАЖОМ П+0

Категорија објекта	:	В
Класификациони број	:	122 011
		125 102
		125 222
		124 210
Спратност објекта	:	П+0
Максимална висина објекта	:	15,65
Максималне димензије објекта	:	48,00 x 250,00
Укупна НЕТО површина (м ²)	:	11.879,20
Укупна БРУТО површина (м ²)	:	12.000,00

КОНЦЕПЦИЈА И ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ

Приступ парцели је постојећи, из Светогорске улице. Приступна саобраћајница се формира дуж целе парцеле са формирањем два манипулативна платоа испред и иза објекта.

Главни објекат се поставља на грађевинску линију која је повучена у односу на грађевинску линију дефинисану планом генералне регулације. Објекат ће се користити за пословање, производњу и складиштење бетонске галантерије са гаражом П+0.

Пословни делови (а и д) се састоје од улазног хола, две кацеларије, кухиње са трпезаријом и wc-ом. Пословни део (б) се састоји од улазног хола, канцеларије и wc-а, док се пословни део (ц) састоји од улазног хола, канцеларије, кухиње са трпезаријом и wc-а.

Укупна БРУТО квадратура пословног дела износи 395,64м², док НЕТО износи 372,62м².

Производни део се састоји од једне просторије. Укупна БРУТО квадратура производног дела износи 2.898.79м², док НЕТО износи 2.874,10м².

У гаражу је смештено 59 паркинг места, од којих су 3 места за хендикепирана лица. Укупна БРУТО квадратура гараже износи 2.903,39м², док НЕТО износи 2.877,18м².

Складишни део се састоји од два магацина: магацин готових производа и магацин сировина (цемент, упакована фракција у џаковима). Укупна БРУТО квадратура складишног дела износи 5.802,18м², док НЕТО износи 5.755,30м².

Укупна БРУТО квадратура целог објекта износи 12.000,00м², док НЕТО износи 11.879,20м².

Постојећи објекат до регулације ће се озаконити и пренаменити у објекат трафо станице.

Постоје висинске разлике између коте готовог пода приземља и тротоара. Кота готовог пода приземља износи ± 0.00 м, што одговара апсолутној коти од +76,65 мнв. Кота тротоара се мења, односно терен мења висину у појединим деловима. Испред пословних делова објекта кота тротоара износи -0.20м, испред производног и складишног дела (предња и задња страна објекта) кота тротоара износи -1,15м, док је у бочном делу парцеле (према близем кошији) кота тротоара на -0,35м. Слеме/висина објекта (мерено од коте приземља) износи 14,50м, док је висина мерена од тротоара, у највишем делу, 15,65м.

Партерно уређење

Зелене површине се уређују као декоративне зелене површине. На графичком прилогу су доминантно представљене као травнате, незастрте површине (у директном контакту са тлом). Партерним уређењем се може предвидети сађење група високог дрвећа у комбинацији са жбунастим врстама и цветњацима чине ће се значајно повећати еколошки индекс на локацији. Решењем урбанистичког пројекта је остварена површина од 6489m² незастртих зелених површина, односно 28,76% ПОВРШИНА КОЈЕ СУ ПОПЛОЧАНЕ РАСТЕР ПЛОЧАМА има 556,5m², односно 278,25 m² за обрачун зелених површина. На овај начин је остварено укупно 6767,25m², или 29,99% зелених површина.

КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

У конструктивном смислу објекат представља монтажну скелетну армиранобетонску (АБ) конструкцију. Главни носиви систем чини скелетна конструкција конструисана од префабрикованих стубова и главних кровних носача. Основне димензије стубова су 70/60цм, 60х60цм и 70х70цм.

ГРАЂЕВИНСКИ РАДОВИ

Темељ и темељна плоча

Након обележавања објекта врши се копање рупа за темеље самце. Темељна конструкција је пројектована као темељи самци са темељним чашицама. Темељне чашице су монтажни армирано бетонски елементи док се темељне стопе лију на лицу места. Темељење извести на шљунчаном тампону, јастуку од природног шљунка у слојевима укупне дебљине у збијеном стању, односно до коте темељења по ископу темељних јама. Збијање сваког слоја шљунка врши се при приближно оптималној влажности на подтлу до модула стушљивости $M_s \geq 20$ Мпа, на шљунку $M_s \geq 30$ Мпа и на завршном слоју јастука $M_s \geq 40$ М, преко којих се поставља слој тампон шљунка $d=20$ цм који служи као подлога подној бетонској плочи. Бетонска плоча се ради од набијеног бетона $d=20$ цм армираног мрежастом арматуром.

.....

Столарија

Предвиђа се ПВЦ петокоморна столарија са свим потребним везама и склоповима за уградњу и одговарајућим параметрима у складу са правилником Елабората Енергетске ефикасности. Сва стакла на прозорима и улазним вратима су двострука у свему према климатским условима и правилнику Елабората енергетске ефикасности. Унутрашња врата су од медијапана.

ТЕСАРСКИ РАДОВИ

Кровни елементи

Главни кровни носач је конструисан као армирани префабриковани аб носач попречног пресек типа "Т" висине 140цм. Секундарни кровни носачи су "Т" пресека, ширине и висине фланше 40х15цм и укупне висине 45цм.

ЗАНАТСКИ РАДОВИ

Подови

Преко подлоге за подове поставља се завршна подна облога, односно керамичке плочице у пословном делу, док је у производном, складишном делу и гаражи фери бетон.

ИНСТАЛАТЕРСКИ РАДОВИ

Водовод и канализација

Потребан прикључак - Ø110 за хидрантску мрежу.

Потребан прикључак - Ø 160 за канализациону мрежу. Уколико нема услова за прикључак инвеститор ће обезбедити водонепропусну септичку јаму.

Електроинсталације

Постојећи објект бр. 1 на парцели ће се озакоњити и користити као трафо станица преко које ће се новопроектовани објект прикључити на електроенергетску мрежу, када се за то створе услови.

.....

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА И УДАЉЕЊА

ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ И МАГАЦИНСКИ ОБЈЕКАТ СА ГАРАЖОМ П+0	(м2)
УКУПНО Н Е Т О	11.879,20
УКУПНО Б Р У Т О	12.000,00
ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ	12.000,00
	(м)
Максималне димензије објекта у основи	48,00 x 250,00
	(м)
Удаљеност објекта од :	
- предње регулационе линије / североисток к.п. 3181/2	35,00 – 35,24
- парцеле даљег суседа / северозапад к.п. 3182/3 к.п. 3182/4 к.п. 3182/5	18,57-19,09 19,08-19,09 18,58-19,08
- парцеле ближег суседа / југоисток к.п. 3180/4	5,00
- задњег дела парцеле / југозапад к.п. 3627/2	21,15 – 33,54
- постојећег објекта на парцели	30,41



СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

Адреса: Рума, Алексе Шантића 100

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

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

EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

ОПИС ПРЕДВИЂЕНИХ РАДОВА

Терен се мора рашчистити. Скида се слој земље и та количина земље се одвози на депонију или се оставља у дворишту. Након тога се врши ископ за темеље до пројектоване коте. Темељи се обележавају и вршни се ручни ископ. Земља из ископа се оставља за насипање. Бетонским блоковима зида се темељни зид, насипа се тампон слој шљунка испод темеља, ради слој набијеног бетона, поставља се трака за уземљење, поставља се пројектована арматура, па се изврши бетонирање темеља.

После демонтаже оплате, земља из ископа се насипа између и око темеља. То се ради у слојевима са потребним набијањем. Затим се насипа тампон шљунак испод пода. Бетонира се под. Поставља се хидроизолација испод подне плоче.

На претходно постављене стубове постављају се фасадни панели на лицу места. Постављају се врата и прозори и врши се завршна обрада површина.

Кровна конструкција се изводи у свему према графичким прилозима из пројектне документације. Кровни покривач је сендвич панел, а нагиб кровних равни је 2°. На објекту се постављају олуци стандардног пресека од поцинкованог лима.

Приступа се завршном чишћењу објекта и објекат се предаје инвеститору.

НАМЕНА ОБЈЕКТА

Објекат ће се користити за пословање, производњу и складиштење бетонске галантерије са гаражом П+0.



СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

Адреса: Рума, Алексе Шантића 100

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

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

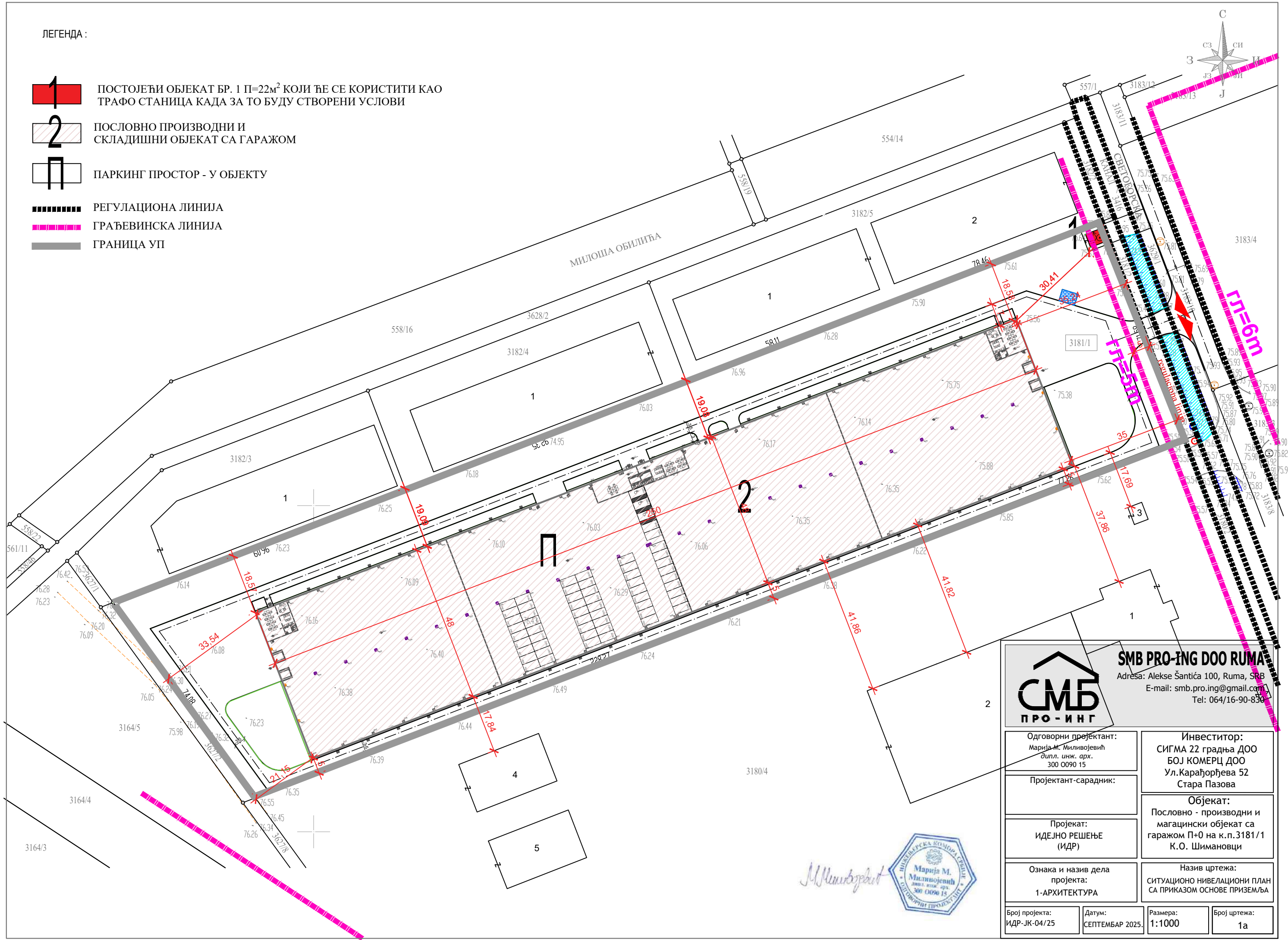
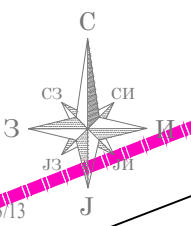
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

0.9. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ



ЛЕГЕНДА :

- 1** ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ БР. 1 П=22м² КОЈИ ЋЕ СЕ КОРИСТИТИ КАО
ТРАФО СТАНИЦА КАДА ЗА ТО БУДУ СТВОРЕНИ УСЛОВИ
- 2** ПОСЛОВНО ПРОИЗВОДНИ И
СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ СА ГАРАЖОМ
- П** ПАРКИНГ ПРОСТОР - У ОБЈЕКТУ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА УП





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

Одговорни пројектант: Марија М. Миливојевић Дипл. инж. арх. 300 0090 15	Инвеститор: СИГМА 22 градња ДОО БОЈ КОМЕРЦ ДОО Ул. Карађорђева 52 Стара Пазова		
Пројектант-сарадник:	Објекат: Пословно - производни и магазински објекат са гаражом П+0 на к.п. 3181/1 К.О. Шимановци		
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)	Назив цртежа: СИТУАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ПРИКАЗОМ ОСНОВЕ ПРИЗЕМЉА		
Ознака и назив дела пројекта: 1-АРХИТЕКТУРА			
Број пројекта: ИДР-ЈК-04/25	Датум: СЕПТЕМБАР 2025.	Размера: 1:1000	Број цртежа: 1а



ЛЕГЕНДА :



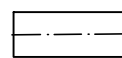
ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ БР. 1 П=22м² КОЈИ ЋЕ СЕ КОРИСТИТИ КАО ТРАФО СТАНИЦА КАДА ЗА ТО БУДУ СТВОРЕНИ УСЛОВИ



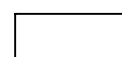
ПОСЛОВНО ПРОИЗВОДНИ И СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ СА ГАРАЖОМ



ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ



САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ



МАНИПУЛАТИВНЕ ПОВРШИНЕ И СТАЗЕ ОКО ОБЈЕКАТА



ПЛАТО ЗА КОНТЕЈНЕРЕ



ПАРКИНГ ПРОСТОР - У ОБЈЕКТУ



ПЕШАЧКИ УЛАЗ-ИЗЛАЗ У ОБЈЕКАТ



КОЛСКО ПЕШАЧКИ УЛАЗ-ИЗЛАЗ НА ПАРЦЕЛУ



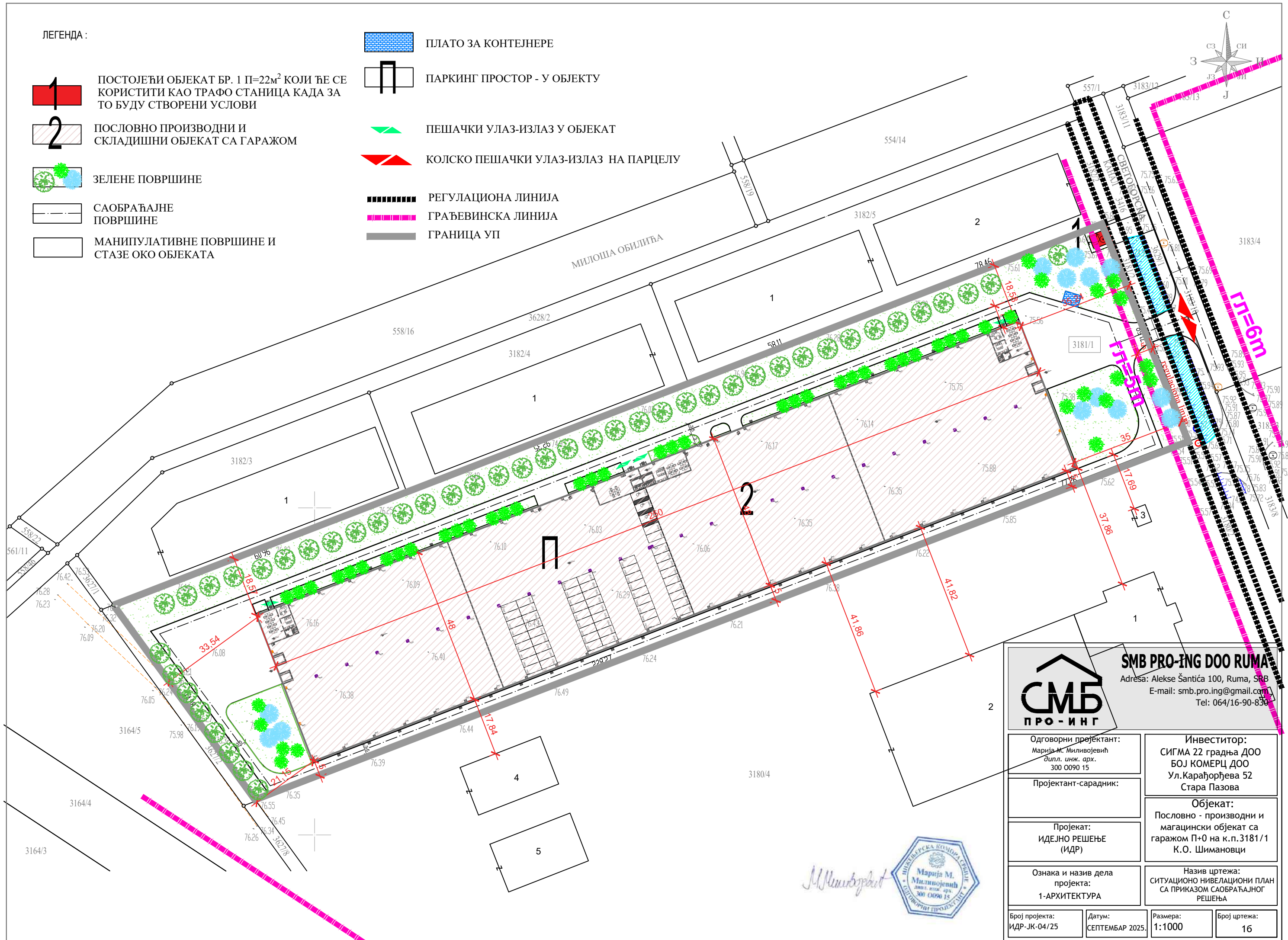
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА



ГРАНИЦА УП



SMB PRO-ING DOO RUMA

Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB

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

Tel: 064/16-90-830

Одговорни пројектант:
Марија М. Миливојевић
Дипл. инж. арх.
300 0090 15

Пројектант-сарадник:

Пројекат:
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ
(ИДР)

Ознака и назив дела
пројекта:
1-АРХИТЕКТУРА

Број пројекта:
ИДР-ЈК-04/25

Датум:
СЕПТЕМБАР 2025.

Размера:
1:1000

Број цртежа:
16

Инвеститор:
СИГМА 22 градња ДОО
БОЈ КОМЕРЦ ДОО
Ул. Карађорђева 52
Стара Пазова

Објекат:
Пословно - производни и
магаџински објекат са
гаражом П+0 на к.п.3181/1
К.О. Шимановци

Назив цртежа:
СИТУАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН
СА ПРИКАЗОМ САОБРАЋАЈНОГ
РЕШЕЊА



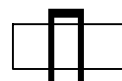
ЛЕГЕНДА :



ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ БР. 1 П=22м² КОЈИ ЋЕ СЕ КОРИСТИТИ КАО
ТРАФО СТАНИЦА КАДА ЗА ТО БУДУ СТВОРЕНИ УСЛОВИ



ПОСЛОВНО ПРОИЗВОДНИ И
СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ СА ГАРАЖОМ



ПАРКИНГ ПРОСТОР - У ОБЈЕКТУ



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА



ГРАНИЦА УП



ПЛАНИРАНА ВОДОВОДНА МРЕЖА



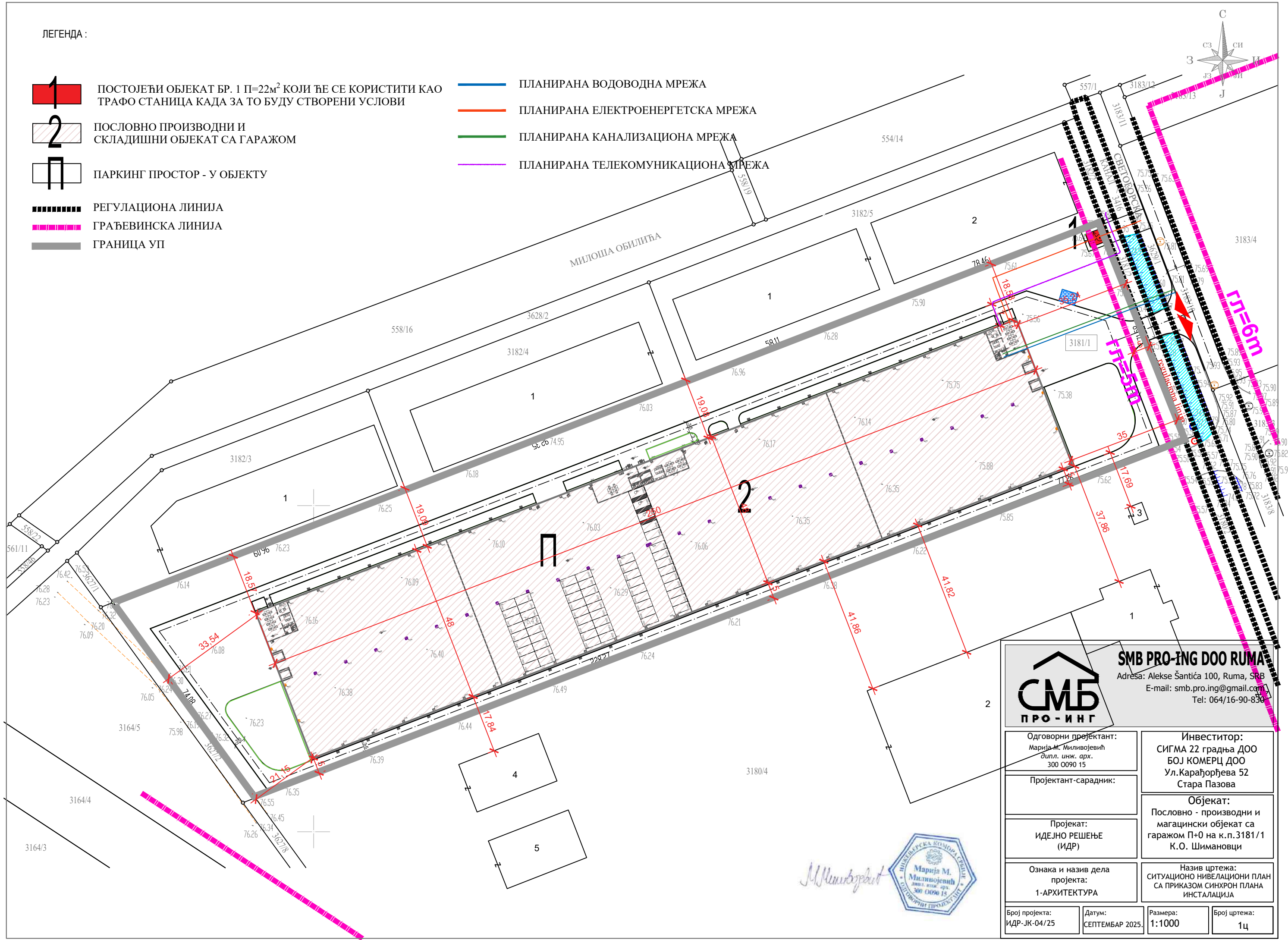
ПЛАНИРАНА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА



ПЛАНИРАНА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА



ПЛАНИРАНА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА



SMB PRO-ING DOO RUMA

Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB

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

Tel: 064/16-90-830

Одговорни пројектант:
Марија М. Миливојевић
Дипл. инж. арх.
300 0090 15

Пројектант-сарадник:

Пројекат:
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ
(ИДР)

Ознака и назив дела
пројекта:
1-АРХИТЕКТУРА

Број пројекта:
ИДР-ЈК-04/25

Датум:
СЕПТЕМБАР 2025.

Размера:
1:1000

Број цртежа:
1ц

Инвеститор:
СИГМА 22 градња ДОО
БОЈ КОМЕРЦ ДОО
Ул. Карађорђева 52
Стара Пазова

Објекат:
Пословно - производни и
магазински објекат са
гаражом П+0 на к.п. 3181/1
К.О. Шимановци

Назив цртежа:
СИТУАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН
СА ПРИКАЗОМ СИНХРОН ПЛАНА
ИНСТАЛАЦИЈА

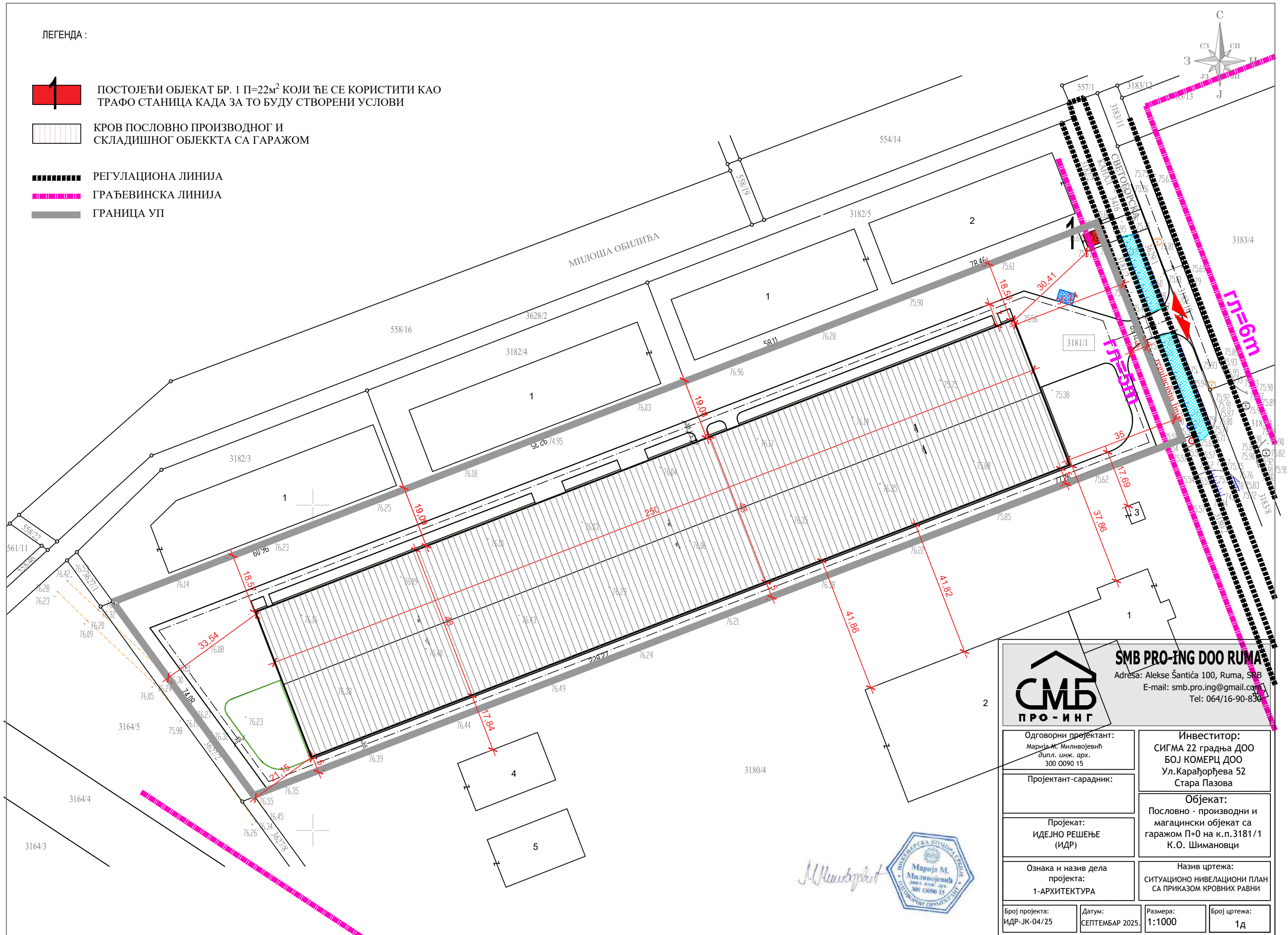


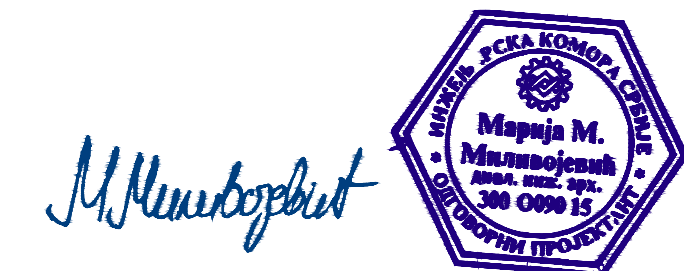
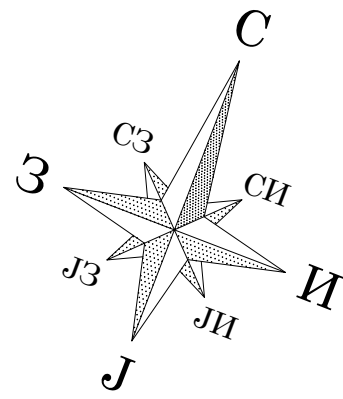
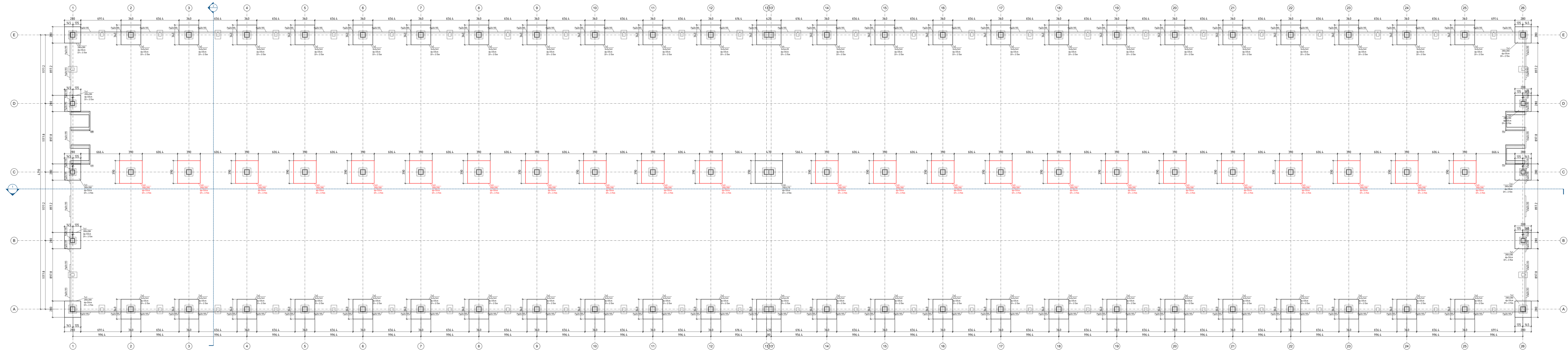


■■■■■■■■■■

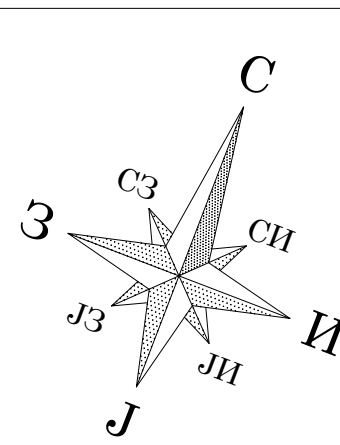
[illegible]

11/11/2019

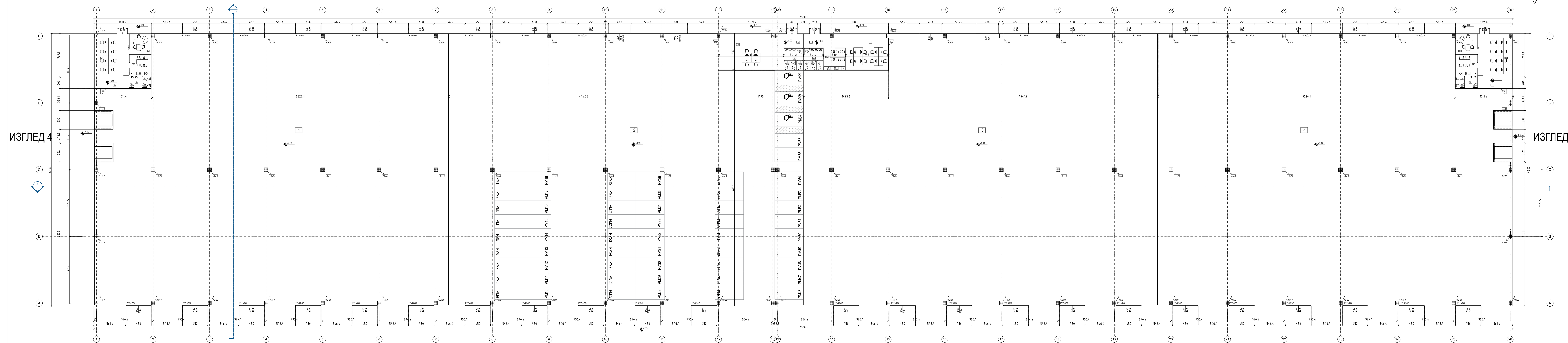




SMB PRO-ING DOO RUMA Adresa: Alekse Santic 100, Ruma, SRB E-mail: smb.pro.ing@gmail.com Tel: 064/16-90-630	
Одговорни пројектант: Марија М. Миливојевић Датум: 09.09.15 Пројектант-сарадник:	Инвеститор: СИГМА 22 градња ДОО БЮ КОМЕРЦ ДОО Ул. Карађорђево 52 Стара Пазова
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИАР)	Објекат: Пословно - производни и магацински објекат са гаражом П+0 на к.п.3181/1 К.О. Шимановци
Ознака и назив дела пројекта: 1-АРХИТЕКТУРА	Назив цртежа: ОСНОВА ТЕМЕЉА
Број пројекта: ИАР-Ж-04/25	Датум: СЕПТЕМБАР 2025.
Размера: 1:100	Број цртежа: 2



ИЗГЛЕД 1



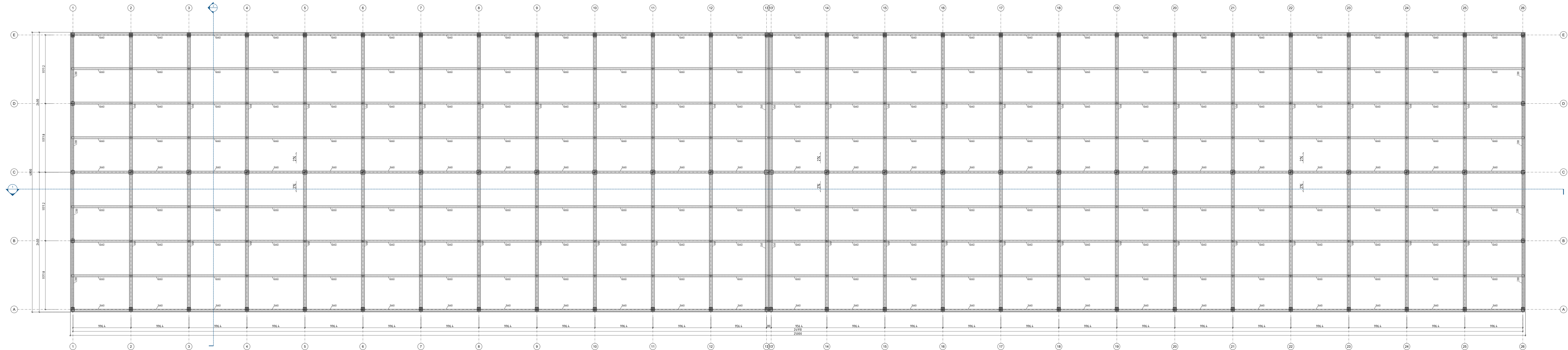
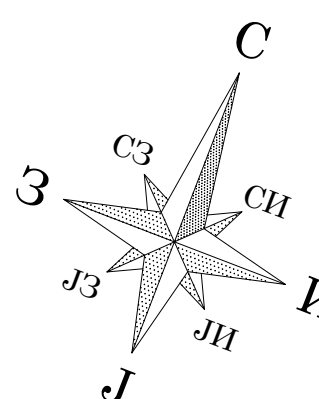
ИЗГЛЕД 3

ИЗГЛЕД

ПРИЗЕМЕ				
ОДН	НАМЕНА ПРОСТОРИЈА	П + н ²	О + н ²	ПОД
А - ПОСЛОВНИ ДЕО				
1а	УВАЖИЊИ КОП	14.06	18.83	ПОСЛОВНИ ПОСЛОВНИ ПОСЛОВНИ ПОСЛОВНИ ПОСЛОВНИ
2а	КАМЕЛЕРИЈА	44.15	26.91	
3а	КАМЕЛЕРИЈА	13.75	14.84	
4а	КОУЛА И ТРЕПЕРА	13.74	14.84	
5а	ТОБЕТ	8.55	12.19	
НЕТО ПОСЛОВНИ		94.25		
РУПО ПОСЛОВНИ		100.00		
Б - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
1б	УВАЖИЊИ КОП	8.58	11.91	ПРОИЗВОДНИ ПРОИЗВОДНИ ПРОИЗВОДНИ ПРОИЗВОДНИ ПРОИЗВОДНИ
2б	КАМЕЛЕРИЈА	56.02	38.74	
3б	КОУЛА И ТРЕПЕРА	14.64	15.30	
4б	ТОБЕТ	12.88	14.28	
5б	ТОБЕТ	92.12		
НЕТО ПОСЛОВНИ		97.82		
РУПО ПОСЛОВНИ		100.00		
НЕТО ПОСЛОВНИ ПОСЛОВНИ ДЕЛА		372.62		
КОУЛА РУПО ПОСЛОВНИ ПОСЛОВНИ ДЕЛА		395.64		
В - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
1	ПРОИЗВОДА	2834.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ПРОИЗВОДНИ ПРОИЗВОДНИ
КОУЛА РУПО ПОСЛОВНИ ПРОИЗВОДНИ ДЕЛА		2834.10		
РУПО ПОСЛОВНИ ПРОИЗВОДНИ ДЕЛА		2886.79		
Г - ГАРАЖА				
2	ГАРАЖА	2837.18	238.35	ПРОИЗВОДНИ ПРОИЗВОДНИ ПРОИЗВОДНИ
КОУЛА РУПО ПОСЛОВНИ ГАРАЖЕ		2837.18		
РУПО ПОСЛОВНИ ГАРАЖЕ		2900.39		
Г - ГАДИНИЦИ ДЕО				
3	ГАДИНИЦИ	2839.30	238.35	ПРОИЗВОДНИ ПРОИЗВОДНИ ПРОИЗВОДНИ
КОУЛА РУПО ПОСЛОВНИ ГАДИНИЦИ ДЕЛА		2839.30		
РУПО ПОСЛОВНИ ГАДИНИЦИ ДЕЛА		2900.39		
Д - ОПАДИНИ ДЕО				
4	ОПАДИНИ ОПАДИНИ	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ПРОИЗВОДНИ ПРОИЗВОДНИ
КОУЛА РУПО ПОСЛОВНИ ОПАДИНИ ДЕЛА		2837.10		
РУПО ПОСЛОВНИ ОПАДИНИ ДЕЛА		2886.79		
КОУЛА РУПО ПОСЛОВНИ ОПАДИНИ ДЕЛА		578.50		
КОУЛА РУПО ПОСЛОВНИ ОПАДИНИ ДЕЛА		600.18		
КОУЛА РУПО ПОСЛОВНИ ГРЕКЕЛА		11879.20		
КОУЛА РУПО ПОСЛОВНИ ГРЕКЕЛА		12000.00		



		СМБ ПРО-ИНГ DOO RUMBA Address: Alekse Stakina 100, Ruma, SRB E-mail: smb-pro-ing@gmail.com Tel: 064/16-90-830	
Изговорни пројектант: Маргарита М. Максимовић Дулина ул.изг. одрж. 300 000 15		Инвеститор: СИМА 22 градње DOO ВОЈВОЂИНО Ул. Карађорђево 52 Стара Пазова	
Пројектант-сарадник:		Објекат: Пословно - производни и магацински објекат са гаражним ПД-ом на к. п. 3181/1 К.О. Шимановци	
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИАР)		Назив цртежа: ОСНОВНИ ЦРТЕЖЕВИ	
Ознака и назив дела пројекта: 1-АРХИТЕКТУРА			
Број пројекта: ИАР-П-04/25	Датум: СЕПТЕМБАР 2025.	Размера: 1:100	Број цртежа: 3



M. Minibayev



SMB PRO-ING DOO RUMA

Address: Alekse Santic 100, Ruma, SRB
E-mail: info@smb-pro-ing.rs
Tel: 064/16-90-9383

Одговорни пројекат:
Marija M. Misljenovic
Zbirni ovrac: 300.0000 15

Пројектант-сарадник:

Пројекат:
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ
(ИЗДР)

Ознака и назив дела пројекта:
1-АРХИТЕКТУРА

Инвестор:
СИГМА 22 грађана ДОО
Б/О КОМЕРЦИ ДОО
Ул. Карађорђева 52
Страна Пазова

Објекат:
Пословно - производни и магацински објекат са гаражом П+0 н.к. на к.п.3181/1
К.О. Шимоници

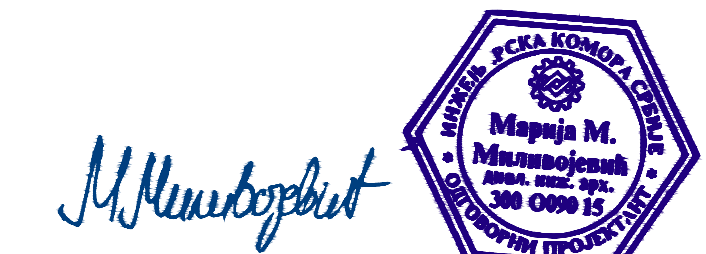
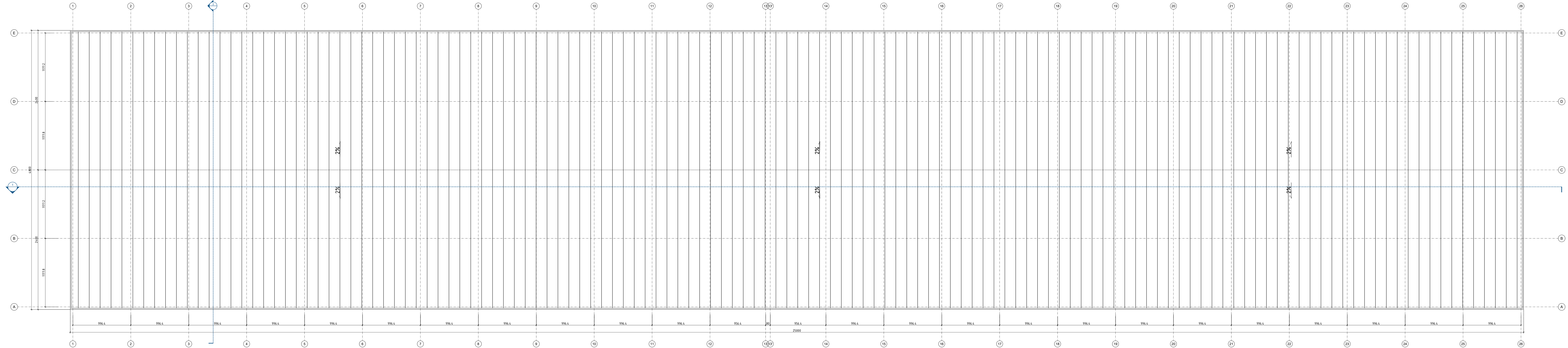
Назив цртежа:
ОСНОВНА КРОВНЕ КОНСТРУКЦИЈЕ

Број пројекта:
ИДР-ЖК-04/25

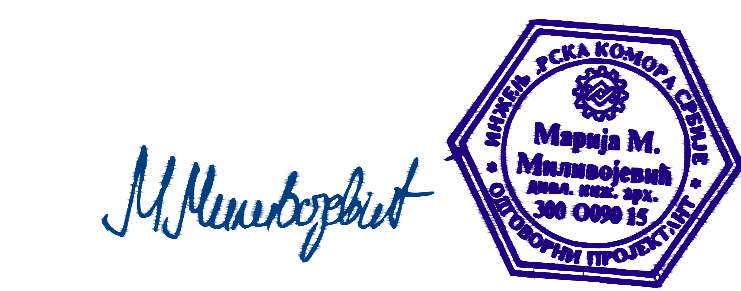
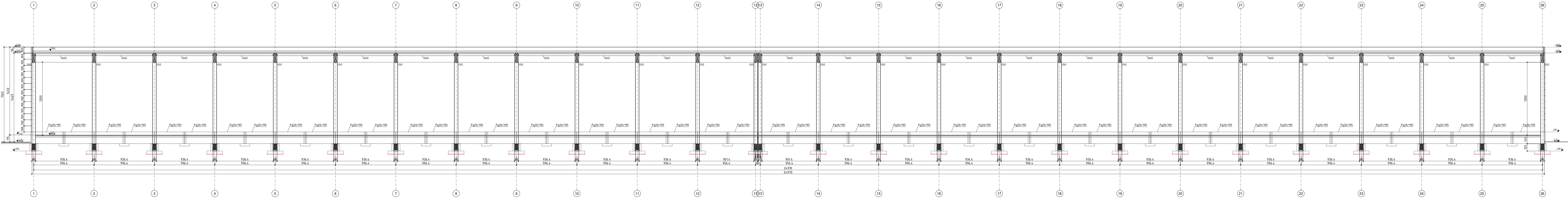
Датум:
Септембар 2025.

Размера:
1:100

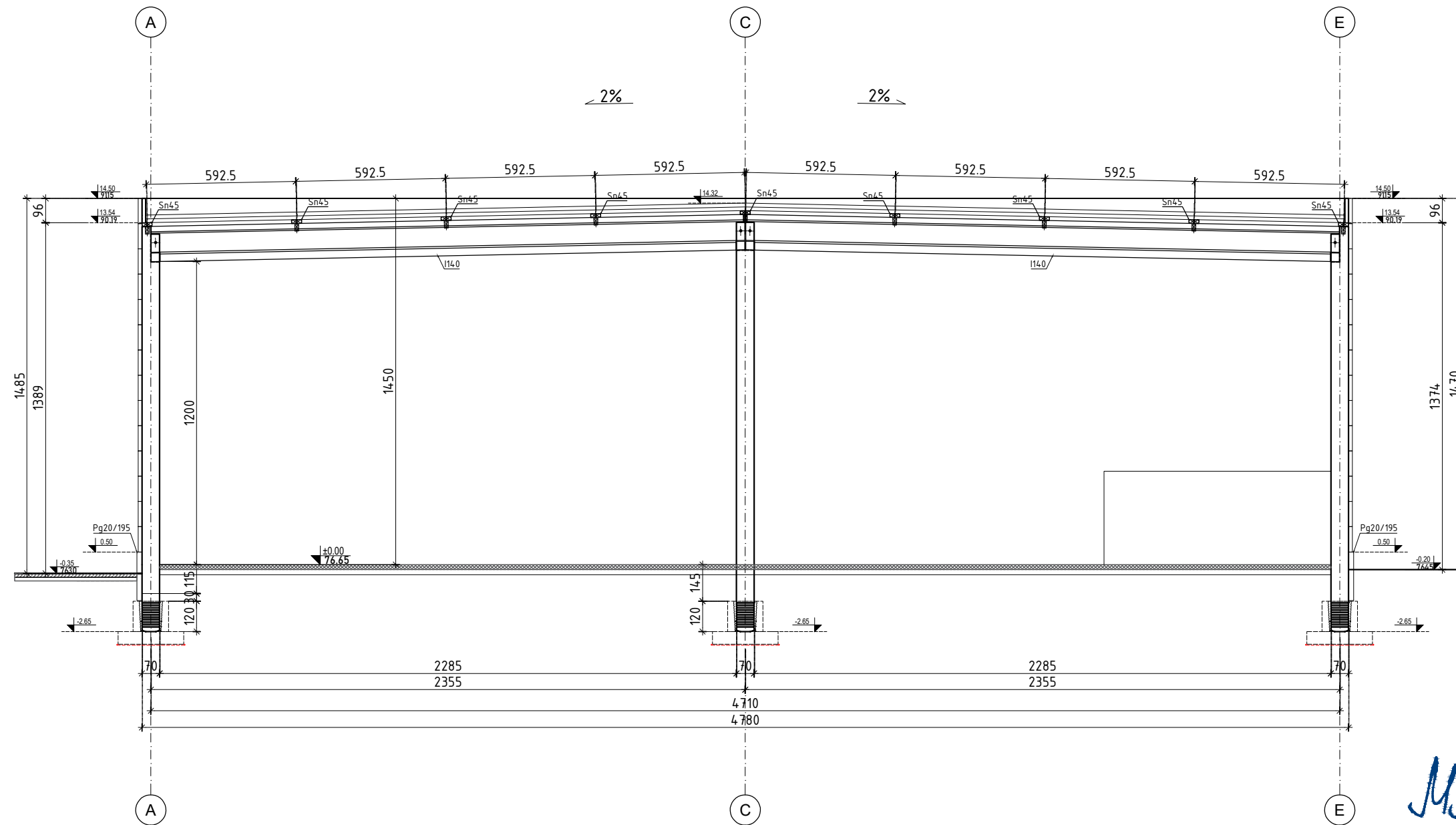
Број цртежа:
4



СМБ ПРО - ИНГ			
Одговорни пројектант: Марија М. Миливојевић Датум: септембар 2025. 300 0090 15			
Инвеститор: СИГМА 22 градња ДОО БЮЈ КОМЕРЦ ДОО Ул. Карађорђева 52 Стара Пазова			
Објекат: Пословно - производни и магацински објекат са гаражом П+0 на к.п. 3181/1 К.О. Шимановци			
Ознака и назив дела пројекта: 1-АРХИТЕКТУРА			
Назив цртежа: ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ			
Број пројекта: ИДР-Ж-04/25	Датум: СЕПТЕМБАР 2025.	Размера: 1:100	Број цртежа: 5



SMB PRO-ING DOO RUMA Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB E-mail: smb.pro.ing@gmail.com Tel: 064/16-90-830			
Одговорни пројектант: Марија М. Миливојевић Датум: 30.09.15.		Инвеститор: СИГМА 22 грађна ДОО БОЈ КОМЕРЦ ДОО Ул. Карађорђева 52 Стара Пазова	
Пројектант-сарадник:		Објекат: Пословно - производни и магацински објекат са гаражом П+0 на к.п.3181/1 К.О. Шимановци	
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)		Назив цртежа: ПРЕСЕК 1-1	
Ознака и назив дела пројекта: 1-АРХИТЕКТУРА		Број цртежа: 6	
Број пројекта: ИДР-ЈК-04/25	Датум: СЕПТЕМБАР 2025.	Размера: 1:100	Број цртежа: 6



M. Miliwojewic



SMB PRO-ING DOO RUMA

Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB

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

Tel: 064/16-90-830

Одговорни пројектант:
Марија М. Миливојевић
дипл. инж. арх.
300 0090 15

Пројектант-сарадник:

Пројекат:
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ
(ИДР)

Ознака и назив дела
пројекта:
1-АРХИТЕКТУРА

Број пројекта:
ИДР-ЈК-04/25

Датум:
СЕПТЕМБАР 2025.

Размера:
1:100

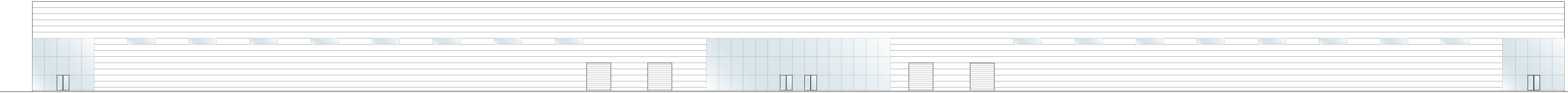
Број цртежа:
7

Инвеститор:
СИГМА 22 градња ДОО
БОЈ КОМЕРЦ ДОО
Ул. Карађорђева 52
Стара Пазова

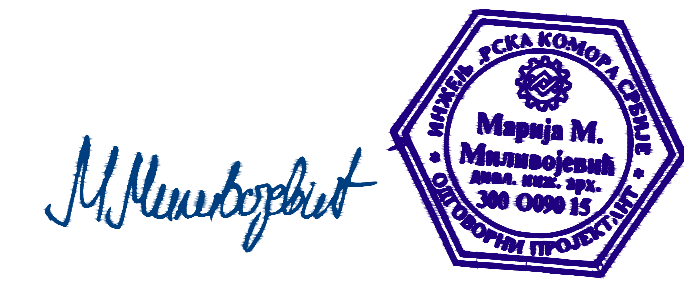
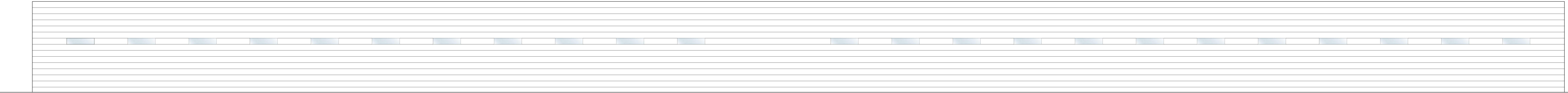
Објект:
Пословно - производни и
магацински објект са
гаражом П+0 на к.п.3181/1
К.О. Шимановци

Назив цртежа:
ПРЕСЕК 2-2

IZGLED 1

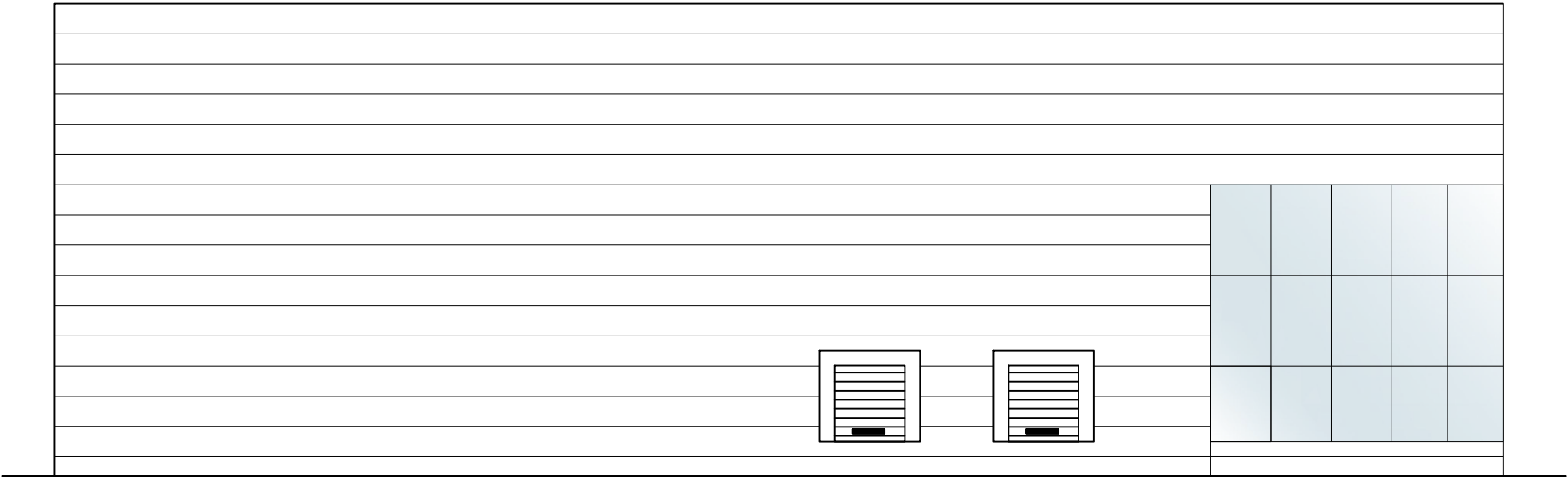


IZGLED 3

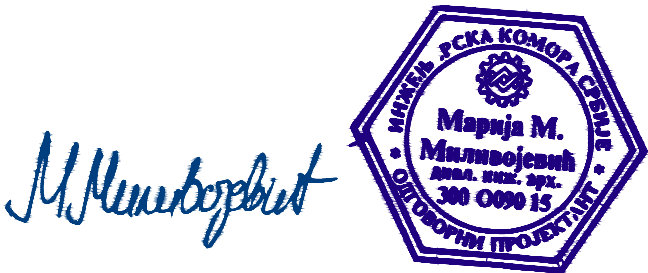
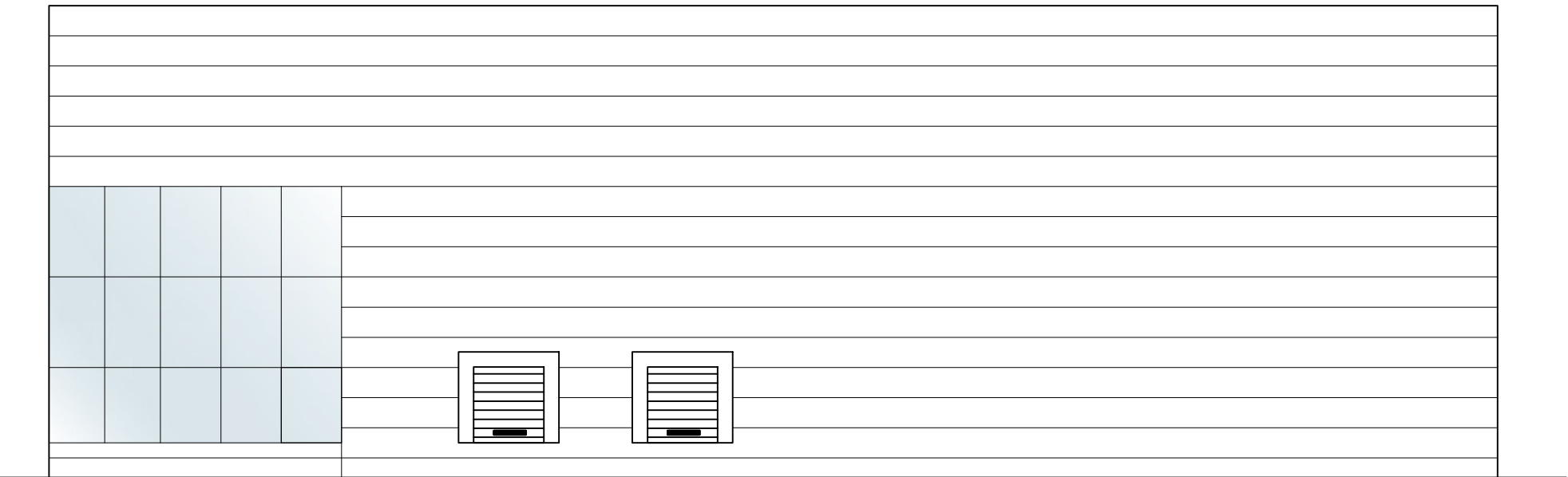


 SMB PRO-ING DOO RUMA Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB E-mail: smb.pro.ing@gmail.com Tel: 064/16-90-830			
Одговорни пројектант: Марија М. Миливојевић Дипл. инж. арх. 300 0090 15		Инвеститор: СИГМА 22 градна ДОО БОЈ КОМЕРЦ ДОО Ул. Карађорђева 52 Стара Пазова	
Пројектант-сарадник:		Објект: Пословно - производни и магацински објект са гаражом П+0 на к.п.3181/1 К.О. Шимановци	
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)			
Ознака и назив дела пројекта: 1-АРХИТЕКТУРА		Назив цртежа: ИЗГЛЕДИ	
Број пројекта: ИДР-ЈК-04/25	Датум: СЕПТЕМБАР 2025.	Размера: 1:100	Број цртежа: 8

IZGLED 2



IZGLED 4





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

Одговорни пројектант: Марија М. Миливојевић дипл. инж. арх. 300 0090 15	Инвеститор: СИГМА 22 градња ДОО БОЈ КОМЕРЦ ДОО Ул. Карађорђева 52 Стара Пазова	
Пројектант-сарадник:	Објект: Пословно - производни и магацински објект са гаражом П+0 на к.п. 3181/1 К.О. Шимановци	
Пројект: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)	Назив цртежа: ИЗГЛЕДИ	
Ознака и назив дела пројекта: 1-АРХИТЕКТУРА	Број цртежа: 9	
Број пројекта: ИДР-ЈК-04/25	Датум: СЕПТЕМБАР 2025.	Размера: 1:100

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор :	Сигма 22 градња д.о.о. Булевар Војводе Мишића бр. 37, Београд Бој комерц д.о.о. Сервантесова бр. 5А, Земун
Објект :	Пословно – производни и магацински објект са гаражом (П+0) на к.п. 3181/1 - К.О. Шимановци
Врста техничке документације :	Идејно решење (ИДР)
Назив и ознака дела пројекта :	1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ
Врста радова :	Нова градња
Пројектант :	СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА ул. Алексе Шантића бр. 100, Рума
Одговорно лице пројектанта : Печат и потпис :	Милош Краљ 
Одговорни пројектант : Број лиценце : Лични печат и потпис :	Марија Миливојевић <i>дипл. инж. арх.</i> 300 0090 15 
Број техничке документације : Место и датум :	ИДР-ЈК-04/25 РУМА, СЕПТЕМБАР 2025.

1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	Насловна страна	
1.2.	Садржај пројекта	
1.3.	Решење о именовању одговорног пројектанта	
1.4.	Изјава одговорног пројектанта	
1.5.	Текстуална документација	
1.6.	Нумеричка документација	
1.7.	Графичка документација	

1.3. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 09/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начина вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта као:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

који је део **ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА (ИДР)** за
изградњу пословно – производно и магацинског објекта са гаражом (П+0) на
к.п. 3181/1 - К.О. Шимановци

одређује се:

Марија Миливојевић *дипл. инж. арх.*
300 0090 15

Пројектант :	СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА ул. Алексе Шантића бр. 100, Рума
Одговорно лице / Заступник : Печат и потпис :	Милош Краљ 
Број техничке документације : Место и датум :	ИДР-ЈК-04/25 РУМА, СЕПТЕМБАР 2025.



1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

1 - АРХИТЕКТУРА

Одговорни пројектант ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ
који је део ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА (ИДР) за
изградњу пословно – производно и магацинског објекта са гаражом (П+0) на
к.п. 3181/1 - К.О. Шимановци

Марија Миливојевић *дипл. инж. арх.*
300 0090 15

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи,
прописима, стандардима и нормативима из области изградње објекта и
правилима струке;

Одговорни пројектант (ИДР) :	Марија Миливојевић <i>дипл. инж. арх.</i>
Број лиценце :	300 0090 15
Лични печат и потпис :	
Број техничке документације : Место и датум :	ИДР-ЈК-04/25 РУМА, СЕПТЕМБАР 2025.



1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Прилог 1А.

ТЕХНИЧКИ ОПИС

ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ И МАГАЦИНСКИ ОБЈЕКАТ СА ГАРАЖОМ П+0

ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПОРОЈЕКТНЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

- Препис листа непокретности бр. 1818
- Копија плана за к.п. 3181/1 К.О. Шимановци
- Геодетски снимак 3181/1 К.О. Шимановци
- План генералне регулације насеља Шимановци („Сл. лист општина Срема“, бр. 15/2023, 35/2024, 3/2025)
- Пројектни задатак

ЛОКАЦИЈА

Објекти који су предмет овог *Идејног решења*

- 1) ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ И МАГАЦИНСКИ ОБЈЕКАТ СА ГАРАЖОМ П+0
налазе се у/на :

место	:	Шимановци	
адреса	:	ул. Светогорска бб	
к.п.	:	3181/1	
К.О.	:	Шимановци	
Укупна површина наведене/наведених к.п. износи :			22.566 м2

Парцела има директан приступ јавној површини, односно излази на Светогорску улицу. На парцели се налази 1 (један) објекат. У Листу непокретности БР. 1818 заведен је као

ОБЈЕКАТ БР. 1 – зграда за коју није позната намена, објекат изграђен без одобрења за градњу / П+0 (Бруто П = 22 м2)

НАПОМЕНА: Постојећи објекат на парцели ће се озаконити и користити као трафо станица када се за то створе услови.

Објекти су у II климатској зони, а у VII зони сеизмичности по скали МСЦ. Нису у близини реке и нема опасности од поплава.

Геомеханички елаборат не постоји.

.....

ОСНОВНИ ПОДАЦИ, КОНЦЕПЦИЈА И ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ

ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ И МАГАЦИНСКИ ОБЈЕКАТ СА ГАРАЖОМ П+0

Категорија објекта	:	В
Класификациони број	:	122 011
		125 102
		125 222
		124 210
Спратност објекта	:	П+0
Максимална висина објекта	:	15,65
Максималне димензије објекта	:	48,00 x 250,00
Укупна НЕТО површина (м ²)	:	11.879,20
Укупна БРУТО површина (м ²)	:	12.000,00

КОНЦЕПЦИЈА И ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ

Приступ парцели је постојећи, из Светогорске улице. Приступна саобраћајница се формира дуж целе парцеле са формирањем два манипулативна платоа испред и иза објекта.

Главни објекат се поставља на грађевинску линију која је повучена у односу на грађевинску линију дефинисану планом генералне регулације. Објекат ће се користити за пословање, производњу и складиштење бетонске галантерије са гаражом П+0.

Пословни делови (а и д) се састоје од улазног хола, две кацеларије, кухиње са трпезаријом и wc-ом. Пословни део (б) се састоји од улазног хола, канцеларије и wc-а, док се пословни део (ц) састоји од улазног хола, канцеларије, кухиње са трпезаријом и wc-а.

Укупна БРУТО квадратура пословног дела износи 395,64м², док НЕТО износи 372,62м².

Производни део се састоји од једне просторије. Укупна БРУТО квадратура производног дела износи 2.898.79м², док НЕТО износи 2.874,10м².

У гаражу је смештено 59 паркинг места, од којих су 3 места за хендикепирана лица. Укупна БРУТО квадратура гараже износи 2.903,39м², док НЕТО износи 2.877,18м².

Складишни део се састоји од два магацина: магацин готових производа и магацин сировина (цемент, упакована фракција у џаковима). Укупна БРУТО квадратура складишног дела износи 5.802,18м², док НЕТО износи 5.755,30м².

Укупна БРУТО квадратура целог објекта износи 12.000,00м², док НЕТО износи 11.879,20м².

Постојећи објекат до регулације ће се озаконити и пренаменити у објекат трафо станице.

.....

Постоје висинске разлике између коте готовог пода приземља и тротоара. Кота готовог пода приземља износи ± 0.00 м, што одговара апсолутној коти од +76,65 мнв. Кота тротоара се мења, односно терен мења висину у појединим деловима. Испред пословних делова објекта кота тротоара износи -0.20м, испред производног и складишног дела (предња и задња страна објекта) кота тротоара износи -1,15м, док је у бочном делу парцеле (према близем кошији) кота тротоара на -0,35м. Слеме/висина објекта (мерено од коте приземља) износи 14,50м, док је висина мерена од тротоара, у највишем делу, 15,65м.

Партерно уређење

Зелене површине се уређују као декоративне зелене површине. На графичком прилогу су доминантно представљене као травнате, незастрте површине (у директном контакту са тлом). Партерним уређењем се може предвидети сађење група високог дрвећа у комбинацији са жбунастим врстама и цветњацима чине ће се значајно повећати еколошки индекс на локацији. Решењем урбанистичког пројекта је остварена површина од 6489m² незастртих зелених површина, односно 28,76% Површина које су поплочане растер плочама има 556,5m², односно 278,25 m² за обрачун зелених површина. На овај начин је остварено укупно 6767,25m², или 29,99% зелених површина.

КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

У конструктивном смислу објекат представља монтажну скелетну армиранобетонску (АБ) конструкцију. Главни носиви систем чини скелетна конструкција конструисана од префабрикованих стубова и главних кровних носача. Основне димензије стубова су 70/60цм, 60х60цм и 70х70цм.

ГРАЂЕВИНСКИ РАДОВИ

Темељ и темељна плоча

Након обележавања објекта врши се копање рупа за темеље самце. Темељна конструкција је пројектована као темељи самци са темељним чашицама. Темељне чашице су монтажни армирано бетонски елементи док се темељне стопе лију на лицу места. Темељење извести на шљунчаном тампону, јастуку од природног шљунка у слојевима укупне дебљине у збијеном стању, односно до коте темељења по ископу темељних јама. Збијање сваког слоја шљунка врши се при приближно оптималној влажности на подтлу до модула стушљивости $M_s \geq 20$ Мпа, на шљунку $M_s \geq 30$ Мпа и на завршном слоју јастука $M_s \geq 40$ М, преко којих се поставља слој тампон шљунка $d=20$ цм који служи као подлога подној бетонској плочи. Бетонска плоча се ради од набијеног бетона $d=20$ цм армираног мрежастом арматуром.



СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

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

.....

Столарија

Предвиђа се ПВЦ петокоморна столарија са свим потребним везама и склоповима за уградњу и одговарајућим параметрима у складу са правилником Елабората Енергетске ефикасности. Сва стакла на прозорима и улазним вратима су двострука у свему према климатским условима и правилнику Елабората енергетске ефикасности. Унутрашња врата су од медијапана.

ТЕСАРСКИ РАДОВИ

Кровни елементи

Главни кровни носач је конструисан као армирани префабриковани аб носач попречног пресек типа "Т" висине 140цм. Секундарни кровни носачи су "Т" пресека, ширине и висине фланше 40x15цм и укупне висине 45цм.

ЗАНАТСКИ РАДОВИ

Подови

Преко подлоге за подове поставља се завршна подна облога, односно керамичке плочице у пословном делу, док је у производном, складишном делу и гаражи фиро бетон.

ИНСТАЛАТЕРСКИ РАДОВИ

Водовод и канализација

Потребан прикључак - Ø110 за хидрантску мрежу.

Потребан прикључак - Ø 160 за канализациону мрежу. Уколико нема услова за прикључак инвеститор ће обезбедити водонепропусну септичку јаму.

Електроинсталације

Постојећи објекат бр. 1 на парцели ће се озаконити и користити као трафо станица преко које ће се новопројектовани објекат прикључити на електроенергетску мрежу, када се за то створе услови.

.....

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА И УДАЉЕЊА

ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ И МАГАЦИНСКИ ОБЈЕКАТ СА ГАРАЖОМ П+0	(м2)
УКУПНО Н Е Т О	11.879,20
УКУПНО Б Р У Т О	12.000,00
ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ	12.000,00
	(м)
Максималне димензије објекта у основи	48,00 x 250,00
	(м)
Удаљеност објекта од :	
- предње регулационе линије / североисток к.п. 3181/2	35,00 – 35,24
- парцеле даљег суседа / северозапад к.п. 3182/3 к.п. 3182/4 к.п. 3182/5	18,57-19,09 19,08-19,09 18,58-19,08
- парцеле ближег суседа / југоисток к.п. 3180/4	5,00
- задњег дела парцеле / југозапад к.п. 3627/2	21,15 – 33,54
- постојећег објекта на парцели	30,41



СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

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

.....

ОПИС ПРЕДВИЂЕНИХ РАДОВА

Терен се мора рашчистити. Скида се слој земље и та количина земље се одвози на депонију или се оставља у дворишту. Након тога се врши ископ за темеље до пројектоване коте. Темељи се обележавају и врши се ручни ископ. Земља из ископа се оставља за насипање. Бетонским блоковима зида се темељни зид, насипа се тампон слој шљунка испод темеља, ради слој набијеног бетона, поставља се трака за уземљење, поставља се пројектована арматура, па се изврши бетонирање темеља.

После демонтаже оплате, земља из ископа се насипа између и око темеља. То се ради у слојевима са потребним набијањем. Затим се насипа тампон шљунак испод пода. Бетонира се под. Поставља се хидроизолација испод подне плоче.

На претходно постављене стубове постављају се фасадни панели на лицу места. Постављају се врата и прозори и врши се завршна обрада површина.

Кровна конструкција се изводи у свему према графичким прилозима из пројектне документације. Кровни покривач је сендвич панел, а нагиб кровних равни је 2°. На објекту се постављају олуци стандардног пресека од поцинкованог лима.

Приступа се завршном чишћењу објекта и објекат се предаје инвеститору.

НАМЕНА ОБЈЕКТА

Објекат ће се користити за пословање, производњу и складиштење бетонске галантерије са гаражом П+0.

.....

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ И МАГАЦИНСКИ ОБЈЕКАТ СА ГАРАЖОМ П+0

АНАЛИЗА ЛОКАЦИЈЕ

	на к.п. 3181/1 - К.О. Шимановци (м2)		22.566	
	ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (%)	Саобраћајна манипулативна површина (3.498,50 м2)	15,50	68,77
		Површина под објектијма (12.022,00м2)	53,27	
	ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	(12.022,00м2)	0,53	
	ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА (%)	Растер плоче укупно 556,5м ² односно 278,25 м2 за обрачун зелених површина	1,23	
		незастрте зелене површине (6.489м2)	28,76	
		УКУПНО (6.767,25м2)	29,99	

АНАЛИЗА БИЛАНСА / РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА

	П (м2)	НЕТО	БРУТО
1. Пословни део		372,62	395,64
2. Производни део		2.874,10	2.898,79
3. Гаража		2.877,18	2.903,39
4. Складишни део – магацин		5.755,30	5.802,18
У К У П Н О		11.879,20	12.000,00
			РСД
ПРЕДРАЧУНСКА ВРЕДНОСТ ОБЈЕКТА		360.000.000,00	

АНАЛИЗА ПОВРШИНА - ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ

ПРИЗЕМЉЕ				
ОЗН	НАМЕНА ПРОСТОРИЈА	П = m²	О = m'	ПОД
А - ПОСЛОВНИ ДЕО				
1а	УЛАЗНИ ХОЛ	14.06	16.83	керамичке плочице
2а	КАНЦЕЛАРИЈА	44.15	26.91	керамичке плочице
3а	КАНЦЕЛАРИЈА	13.75	14.84	керамичке плочице
4а	КУХИЊА И ТРПЕЗАРИЈА	13.74	14.84	керамичке плочице
5а	ТОАЛЕТ	8.55	12.10	керамичке плочице
НЕТО ПОВРШИНА		94.25		
БРУТО ПОВРШИНА		100.00		
Б				
1б	УЛАЗНИ ХОЛ	8.58	11.91	керамичке плочице
2б	КАНЦЕЛАРИЈА	70.54	36.71	керамичке плочице
3б	ТОАЛЕТ	12.88	14.38	керамичке плочице
НЕТО ПОВРШИНА		92.00		
БРУТО ПОВРШИНА		97.82		
В				
1с	УЛАЗНИ ХОЛ	8.58	11.91	керамичке плочице
2с	КАНЦЕЛАРИЈА	56.02	36.74	керамичке плочице
3с	КУХИЊА И ТРПЕЗАРИЈА	14.64	15.35	керамичке плочице
4с	ТОАЛЕТ	12.88	14.38	керамичке плочице
НЕТО ПОВРШИНА		92.12		
БРУТО ПОВРШИНА		97.82		
Г				
1д	УЛАЗНИ ХОЛ	14.06	16.83	керамичке плочице
2д	КАНЦЕЛАРИЈА	44.15	26.91	керамичке плочице
3д	КАНЦЕЛАРИЈА	13.75	14.84	керамичке плочице
4д	КУХИЊА И ТРПЕЗАРИЈА	13.74	14.84	керамичке плочице
5д	ТОАЛЕТ	8.55	12.10	керамичке плочице
НЕТО ПОВРШИНА		94.25		
БРУТО ПОВРШИНА		100.00		
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОСЛОВНОГ ДЕЛА		372.62		
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПОСЛОВНОГ ДЕЛА		395.64		
Б - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
1	ПРОИЗВОДЊА	2874.10	239.35	феро бетон
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПРОИЗВОДНОГ ДЕЛА		2874.10		
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПРОИЗВОДНОГ ДЕЛА		2898.79		
В - ГАРАЖА				
2	ГАРАЖА	2877.18	234.35	феро бетон
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ГАРАЖЕ		2877.18		
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ГАРАЖЕ		2903.39		
Г - СЛАДИШНИ ДЕО				
3	МАГАЦИН СИРОВИНА	2878.20	234.35	феро бетон
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СЛАДИШНОГ ДЕЛА		2878.20		
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА СЛАДИШНОГ ДЕЛА		2903.39		
Д - СЛАДИШНИ ДЕО				
4	MAGACIN GOTOVIN PROIZVODA	2877.10	239.35	феро бетон
НЕТО ПОВРШИНА		2877.10		
БРУТО ПОВРШИНА		2898.79		
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СЛАДИШНОГ ДЕЛА		5755.30		
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА СЛАДИШНОГ ДЕЛА		5802.18		
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА		11879.20		
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА		12000.00		



СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

Адреса: Рума, Алексе Шантића 100

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

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

EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730



1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА



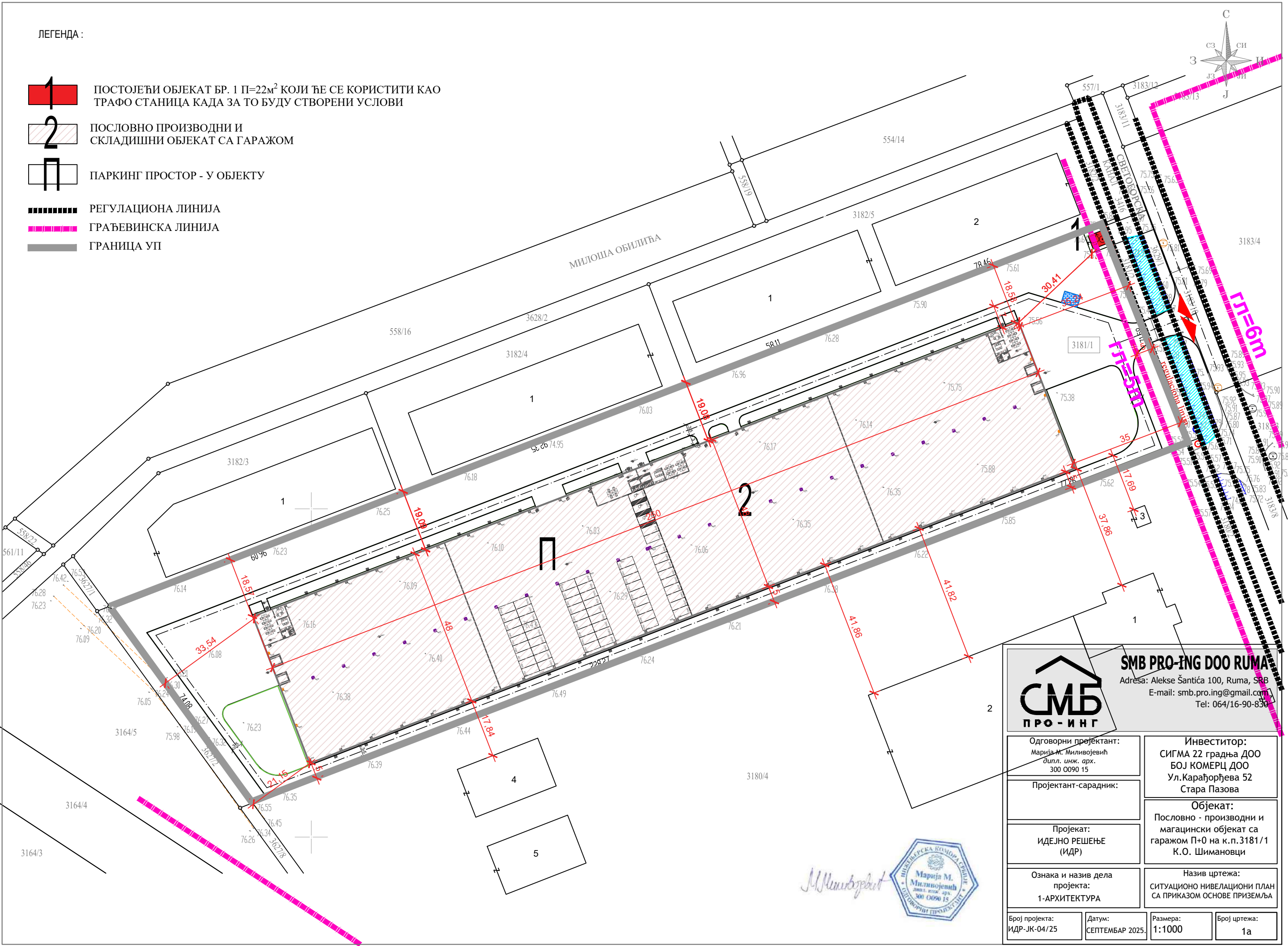
ЛЕГЕНДА :

- 1

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ БР. 1 П=22м² КОЈИ ЋЕ СЕ КОРИСТИТИ КАО
ТРАФО СТАНИЦА КАДА ЗА ТО БУДУ СТВОРЕНИ УСЛОВИ
- 2

ПОСЛОВНО ПРОИЗВОДНИ И
СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ СА ГАРАЖОМ
- П

ПАРКИНГ ПРОСТОР - У ОБЈЕКТУ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА УП



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

Одговорни пројектант: Марија М. Миливојевић Дипл. инж. арх. 300 0090 15	Инвеститор: СИГМА 22 градња ДОО БОЈ КОМЕРЦ ДОО Ул. Карађорђева 52 Стара Пазова		
Пројектант-сарадник:	Објекат: Пословно - производни и магаџински објекат са гаражом П+0 на к.п.3181/1 К.О. Шимановци		
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)	Назив цртежа: СИТУАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ПРИКАЗОМ ОСНОВЕ ПРИЗЕМЉА		
Ознака и назив дела пројекта: 1-АРХИТЕКТУРА			
Број пројекта: ИДР-ЈК-04/25	Датум: СЕПТЕМБАР 2025.	Размера: 1:1000	Број цртежа: 1а



ЛЕГЕНДА :



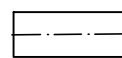
ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ БР. 1 П=22м² КОЈИ ЋЕ СЕ КОРИСТИТИ КАО ТРАФО СТАНИЦА КАДА ЗА ТО БУДУ СТВОРЕНИ УСЛОВИ



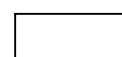
ПОСЛОВНО ПРОИЗВОДНИ И СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ СА ГАРАЖОМ



ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ



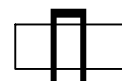
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ



МАНИПУЛАТИВНЕ ПОВРШИНЕ И СТАЗЕ ОКО ОБЈЕКАТА



ПЛАТО ЗА КОНТЕЈНЕРЕ



ПАРКИНГ ПРОСТОР - У ОБЈЕКТУ



ПЕШАЧКИ УЛАЗ-ИЗЛАЗ У ОБЈЕКАТ



КОЛСКО ПЕШАЧКИ УЛАЗ-ИЗЛАЗ НА ПАРЦЕЛУ



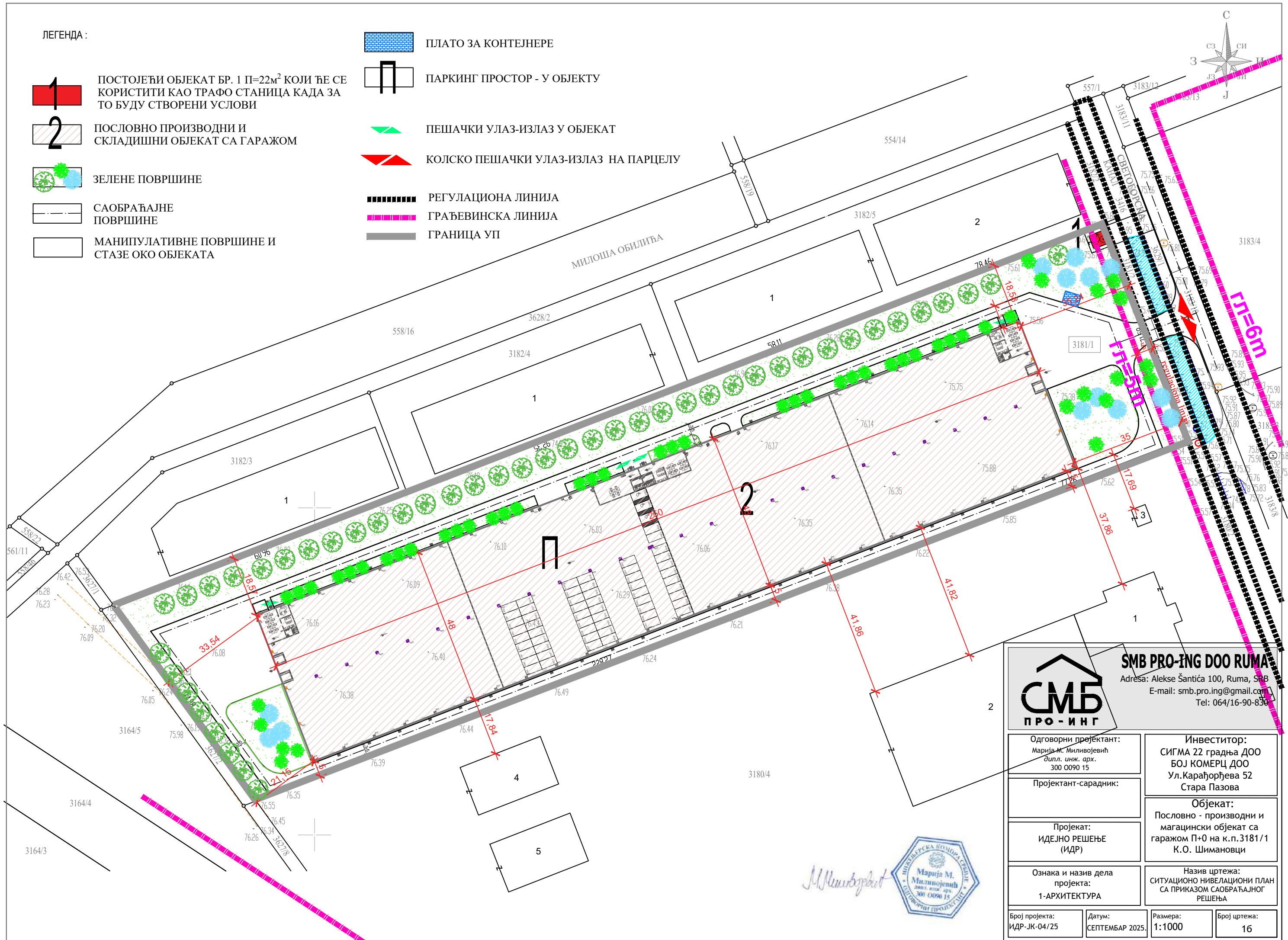
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА



ГРАНИЦА УП



SMB PRO-ING DOO RUMA

Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB

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

Tel: 064/16-90-830

Одговорни пројектант:
Марија М. Миливојевић
Дипл. инж. арх.
300 0090 15

Пројектант-сарадник:

Пројекат:
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ
(ИДР)

Ознака и назив дела
пројекта:
1-АРХИТЕКТУРА

Број пројекта:
ИДР-ЈК-04/25

Датум:
СЕПТЕМБАР 2025.

Размера:
1:1000

Број цртежа:
16

Инвеститор:
СИГМА 22 градња ДОО
БОЈ КОМЕРЦ ДОО
Ул. Карађорђева 52
Стара Пазова

Објекат:
Пословно - производни и
магазински објекат са
гаражом П+0 на к.п. 3181/1
К.О. Шимановци

Назив цртежа:
СИТУАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН
СА ПРИКАЗОМ САОБРАЋАЈНОГ
РЕШЕЊА



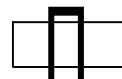
ЛЕГЕНДА :



ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ БР. 1 П=22м² КОЈИ ЋЕ СЕ КОРИСТИТИ КАО
ТРАФО СТАНИЦА КАДА ЗА ТО БУДУ СТВОРЕНИ УСЛОВИ



ПОСЛОВНО ПРОИЗВОДНИ И
СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ СА ГАРАЖОМ



ПАРКИНГ ПРОСТОР - У ОБЈЕКТУ



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА



ГРАНИЦА УП



ПЛАНИРАНА ВОДОВОДНА МРЕЖА



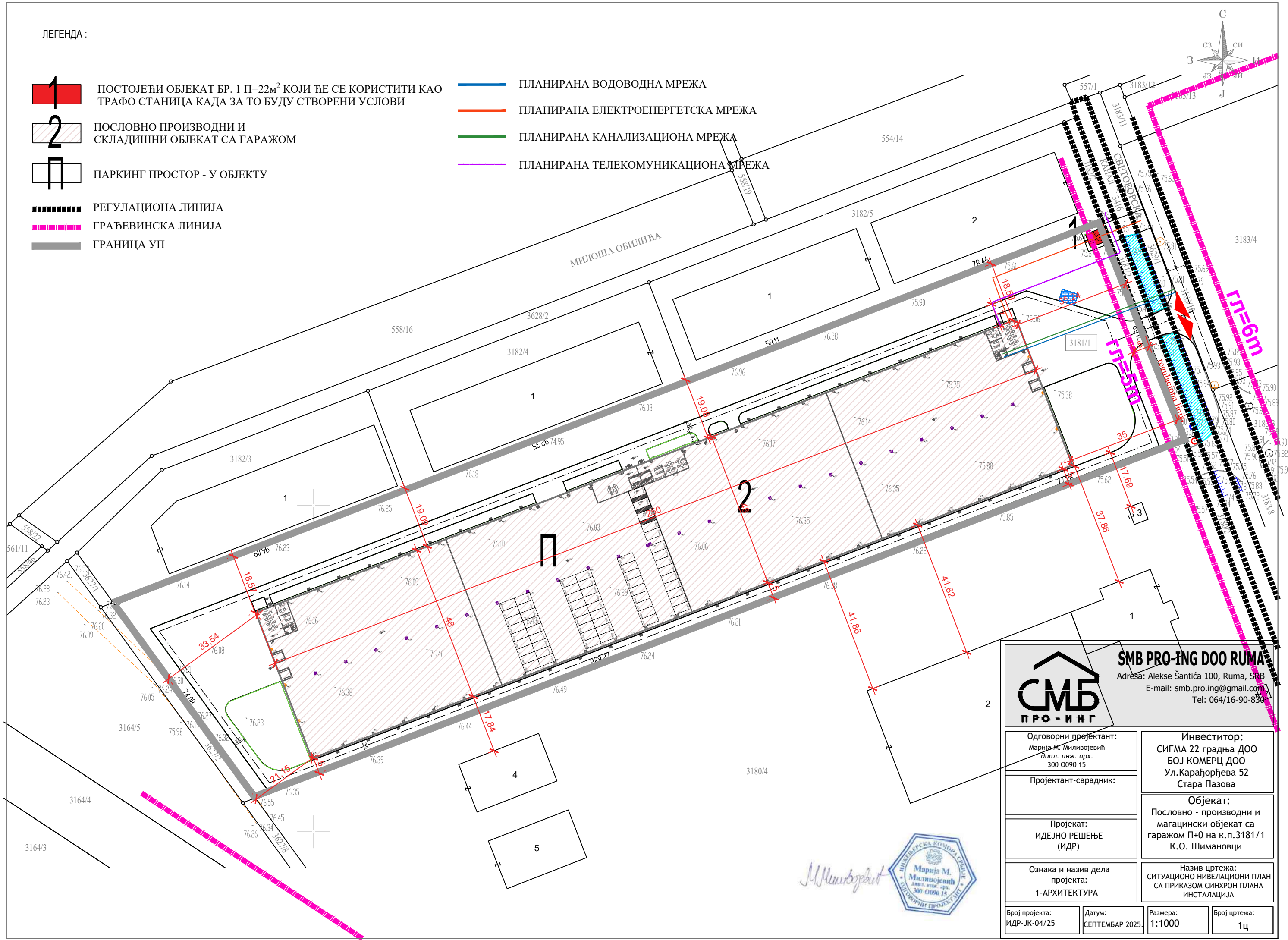
ПЛАНИРАНА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА



ПЛАНИРАНА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА



ПЛАНИРАНА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА



SMB PRO-ING DOO RUMA

Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB

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

Tel: 064/16-90-830

Одговорни пројектант:
Марија М. Миливојевић
Дипл. инж. арх.
300 0090 15

Пројектант-сарадник:

Пројекат:
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ
(ИДР)

Ознака и назив дела
пројекта:
1-АРХИТЕКТУРА

Број пројекта:
ИДР-ЈК-04/25

Датум:
СЕПТЕМБАР 2025.

Размера:
1:1000

Број цртежа:
1ц

Инвеститор:
СИГМА 22 градња ДОО
БОЈ КОМЕРЦ ДОО
Ул. Карађорђева 52
Стара Пазова

Објекат:
Пословно - производни и
магаџински објекат са
гаражом П+0 на к.п. 3181/1
К.О. Шимановци

Назив цртежа:
СИТУАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН
СА ПРИКАЗОМ СИНХРОН ПЛАНА
ИНСТАЛАЦИЈА



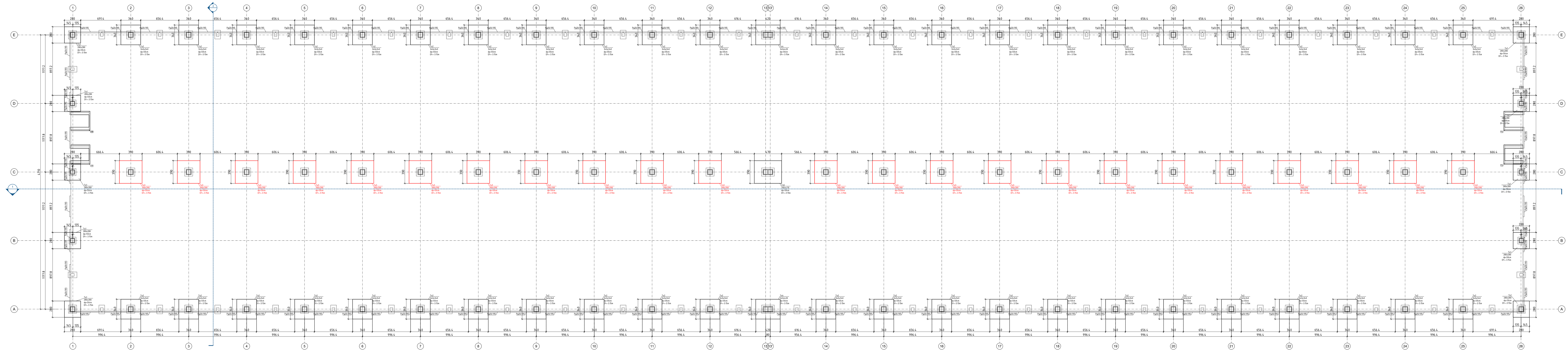


■■■■■■■■■■

Abstract

11/11/2019





SMB PRO-ING DOO RUMA
Adresa: Alekse Sanića 100, Ruma, SRB
E-mail: smb.pro.ing@gmail.com
Tel: 064/16-90-630

Одговорни пројектант:
Марија М. Миливојевић
Датум: 30.09.2025
Пројектант-сарадник:

Пројекат:
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ
(ИАР)

Ознака и назив дела
пројекта:
1-АРХИТЕКТУРА

Број пројекта:
ИАР-Ж-04/25

Инвеститор:
СИГМА 22 градња ДОО
БЈИ КОМЕРЦ ДОО
Ул. Карађорђево 52
Стара Пазова

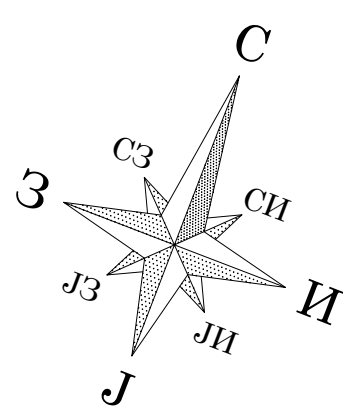
Објект:
Пословно - производни и
магацински објекат са
гаражом П+0 на к.п.3181/1
К.О. Шимановци

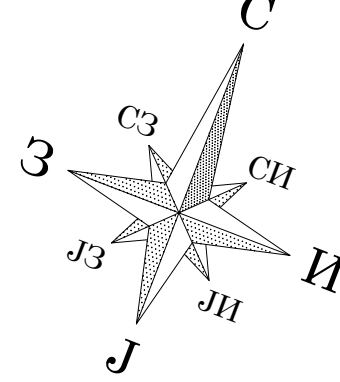
Назив цртежа:
ОСНОВА ТЕМЕЉА

Датум:
СЕПТЕМБАР 2025.

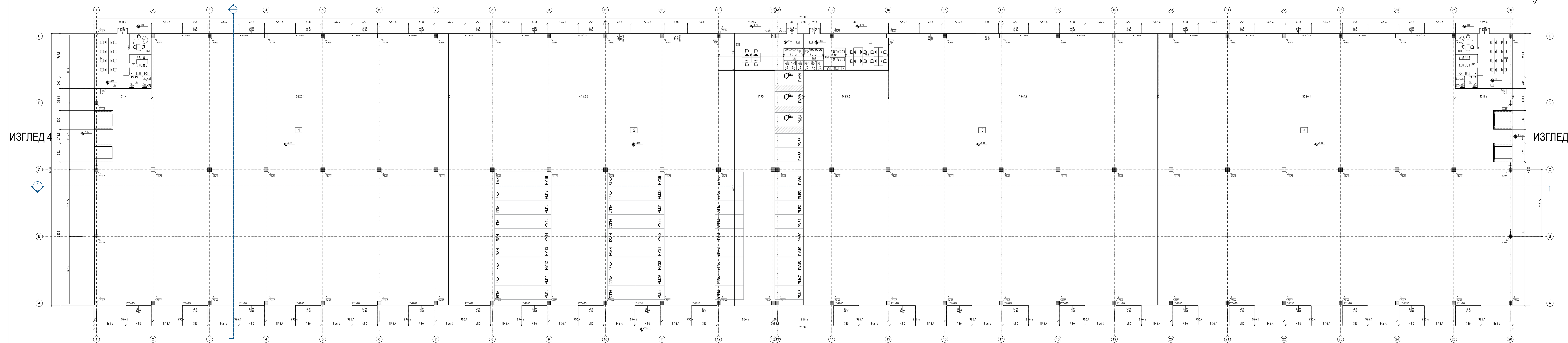
Размера:
1:100

Број цртежа:
2





ИЗГЛЕД 1



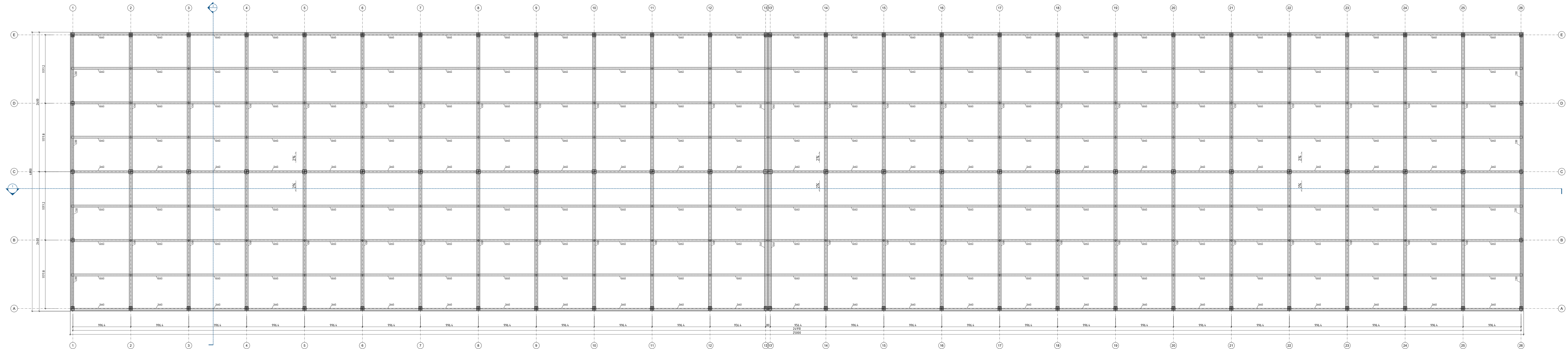
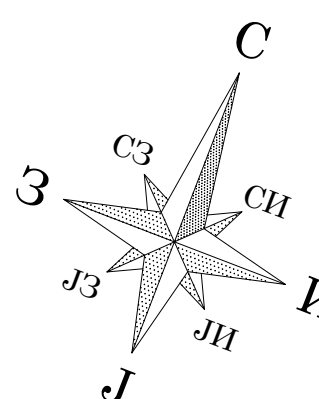
ИЗГЛЕД 3

ИЗГЛЕД

ПРИЗВЕМИ				
ОДН	НАМЕНА ПРОСТОРИЈА	П + н	О + н	ПОД
А - ПОСЛОВНИ ДЕО				
1а	УВАЖИЊИ КОП	14.06	18.83	ПОСЛОВНИ ДЕО
2а	КАМЕЛЕРИЈА	14.15	28.91	
3а	КАМЕЛЕРИЈА	13.75	14.84	
4а	КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА	13.74	14.84	
5а	ТОБЕТ	8.55	12.19	
НЕТО ПОРИЈАНИА		94.25		
РУПО ПОРИЈАНИА		100.00		
Б - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
1б	УВАЖИЊИ КОП	8.58	11.91	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
2б	КАМЕЛЕРИЈА	56.02	38.74	
3б	КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА	14.64	15.30	
4б	ТОБЕТ	12.88	14.28	
5б	ТОБЕТ	92.12		
НЕТО ПОРИЈАНИА		92.12		
РУПО ПОРИЈАНИА		97.82		
В - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
1в	УВАЖИЊИ КОП	14.06	18.83	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
2в	КАМЕЛЕРИЈА	13.75	28.91	
3в	КАМЕЛЕРИЈА	14.15	14.84	
4в	КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА	13.74	14.84	
5в	ТОБЕТ	8.55	12.19	
НЕТО ПОРИЈАНИА		94.25		
РУПО ПОРИЈАНИА		100.00		
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПОСЛОВНИ ДЕО		372.62		
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПОСЛОВНИ ДЕО		394.64		
Г - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
1г	ПРОИЗВОДИНА	2834.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2834.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
Д - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
2д	ПРОИЗВОДИНА	2837.18	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.18		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2903.39		
Е - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
3е	ПРОИЗВОДИНА	2835.30	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2835.30		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2903.39		
Ж - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
4ж	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
З - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
5з	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
И - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
6и	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
Ј - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
7ј	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
К - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
8к	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
Л - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
9л	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
М - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
10м	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
Н - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
11н	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
О - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
12о	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
П - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
13п	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
Р - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
14р	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
С - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
15с	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
Т - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
16т	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
У - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
17у	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
Ф - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
18ф	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
Х - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
19х	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
Ц - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
20ц	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
Ч - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
21ч	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
Ш - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
22ш	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
23жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
24жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
25жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
26жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
27жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
28жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
29жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
30жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
31жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
32жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
33жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
34жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
35жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
36жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
37жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
38жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
39жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
40жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
41жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
42жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
43жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
44жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
45жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
46жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
47жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
48жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
49жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
50жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
51жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
52жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
53жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
54жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
55жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
56жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
57жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
58жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
59жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
60жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
61жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
62жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
63жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
64жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ ДЕО
КОУЛА И ТРЕПЕЏИЈА ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2837.10		
РУПО ПРОИЗВОДНИ ДЕО		2886.79		
ЖБ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО				
65жб	ПРОИЗВОДИНА	2837.10	238.35	ПРОИЗВОДНИ

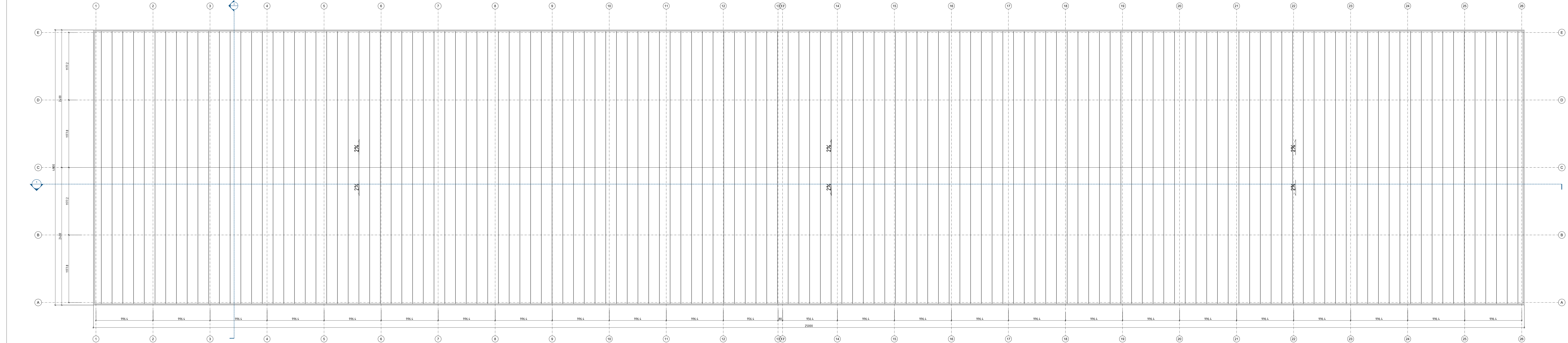


		СМБ ПРО-ИНГ DOO RUMBA Address: Alekse Stakina 100, Ruma, SRB E-mail: smb-pro-ing@gmail.com Tel: 064/16-90-830	
Изговорни пројектант: Маргарита М. Максимовић Дулина, улич. бр. 4 300 000 15		Инвеститор: СИМА 22 градње ДОО БЛОК КОМЕРЦ ДОО Ул. Карађорђевог 52 Стара Пазова	
Пројектант-сарадник:		Објекат: Пословно - производни и магацински објекат са гаражним ПД-ом на к. п. 3181/1 К.О. Шимановци	
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИАР)		Назив цртежа: ОСНОВНИ ЦРТЕЖИ	
Ознака и назив дела пројекта: 1-АРХИТЕКТУРА			
Број пројекта: ИАР-П-04/25	Датум: СЕПТЕМБАР 2025.	Размера: 1:100	Број цртежа: 3



M. Mumbayev

		СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА Address: Aleksej Saniću 100, Ruma, SRB E-mail: info@smb-pro-ing.rs Tel: 064/16-90-930	
Одговорни пројектант: Марјана М. Милошевић Дипл. инж. арх. 300 0000 15		Инвеститор: СИГМА 22 гадњан ДОО БУЛ КОМЕРЦИ ДОО УЛ. Карађорђева 52 Стара Пазова	
Пројектант-сарадник:		Објекат: Пословно - производни и магацински објекат са гаражом П+0 на к.п. 3181/1 К.О. Шиманови	
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)		Назив цртежа: ОСНОВА КРОВНЕ КОНСТРУКЦИЈЕ	
Знака и назив дела пројекта: 1-АРХИТЕКТУРА		Број цртежа: 1/00	
Број пројекта: ИДР-ЖК-04/25		Датум: СЕПТЕМБАР 2025.	
Број пројекта: ИДР-ЖК-04/25		Број цртежа: 4	





SMB PRO-ING DOO RUMA
Adresa: Alekse Sanića 100, Ruma, SRB
E-mail: smb.pro.ing@gmail.com
Tel: 064/16-90-630

Одговорни пројектант:
Марија М. Миливојевић
Датум: септембар 2025.
300 0090 15

Пројектант-сарадник:

Пројекат:
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ
(ИДР)

Ознака и назив дела
пројекта:
1-АРХИТЕКТУРА

Број пројекта:
ИДР-Ж-04/25

Инвеститор:
СИГМА 22 градња ДОО
БОО КОМЕРЦ ДОО
Ул. Карађорђевић 52
Стара Пазова

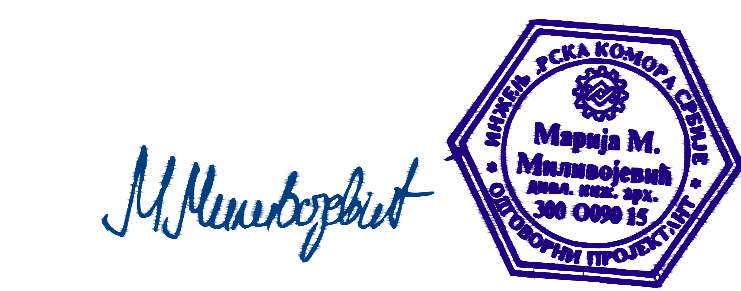
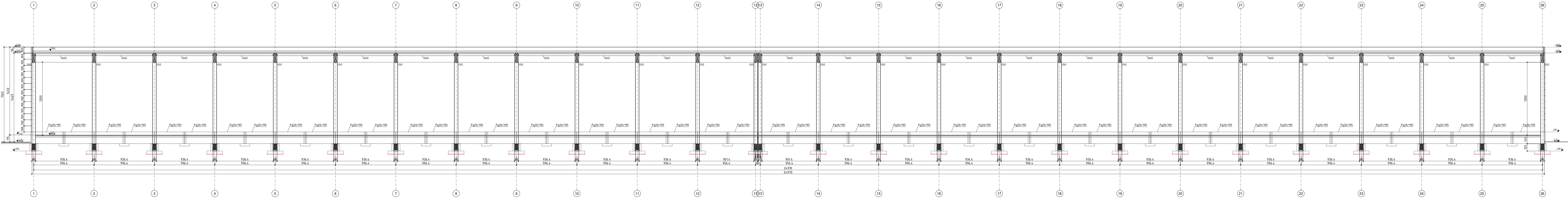
Објекат:
Пословно - производни и
магацински објекат са
гаражом П+0 на к.п.3181/1
К.О. Шимановци

Назив цртежа:
ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ

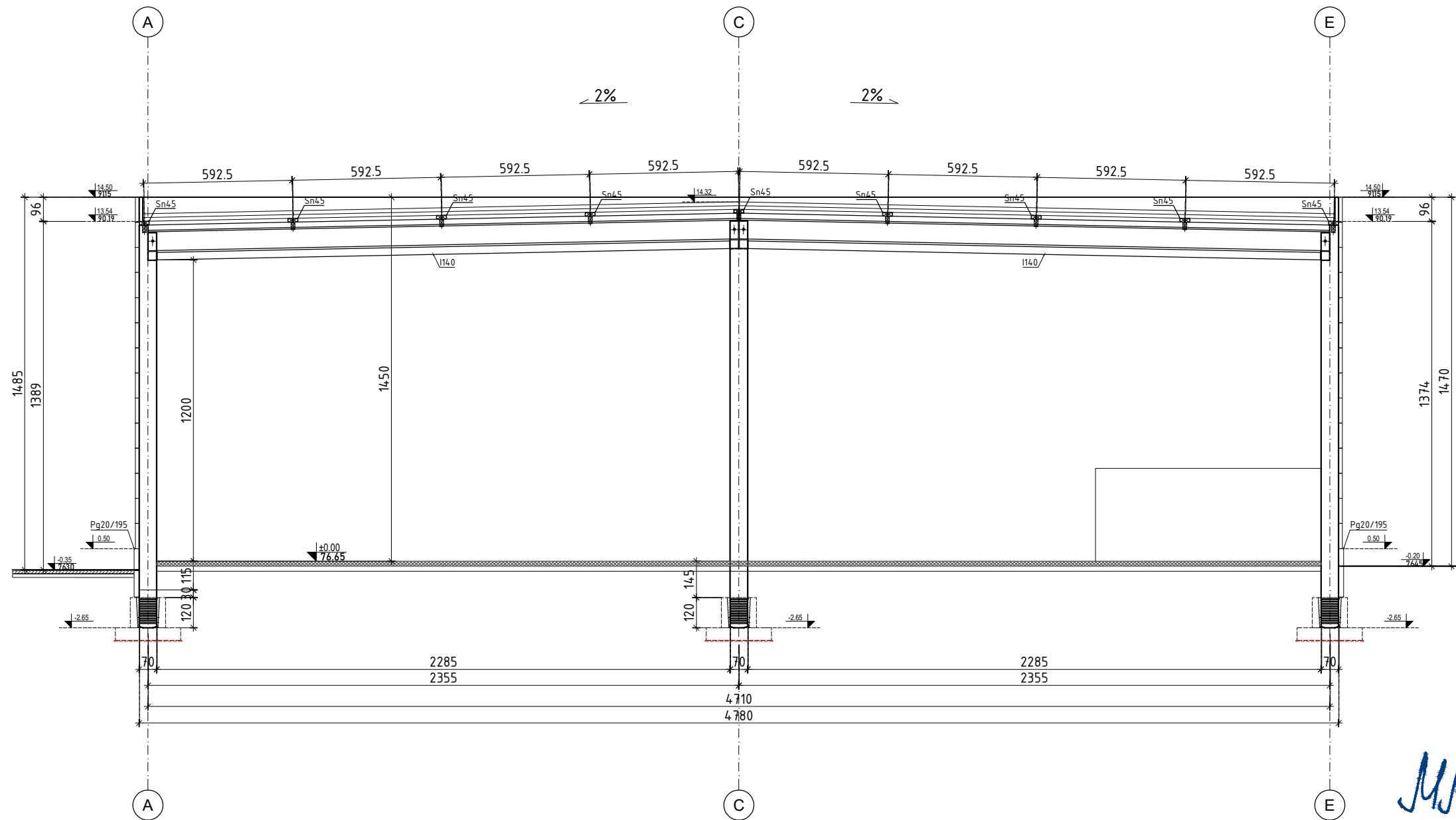
Датум:
СЕПТЕМБАР 2025.

Размера:
1:100

Број цртежа:
5



СМБ ПРО-ИНГ SMB PRO-ING DOO RUMA Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB E-mail: smb.pro.ing@gmail.com Tel: 064/16-90-830			
Одговорни пројектант: Марија М. Миливојевић Дипл. инж. стр. 300 0090 15		Инвеститор: СИГМА 22 грађна ДОО БОЈ КОМЕРЦ ДОО Ул. Карађорђева 52 Стара Пазова	
Пројектант-сарадник:		Објекат: Пословно - производни и магацински објекат са гаражом П+0 на к.п.3181/1 К.О. Шимановци	
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)		Назив цртежа: ПРЕСЕК 1-1	
Ознака и назив дела пројекта: 1-АРХИТЕКТУРА		Размера: 1:100	
Број пројекта: ИДР-ЈК-04/25		Датум: СЕПТЕМБАР 2025.	
		Број цртежа: 6	



M. Miliwojewic

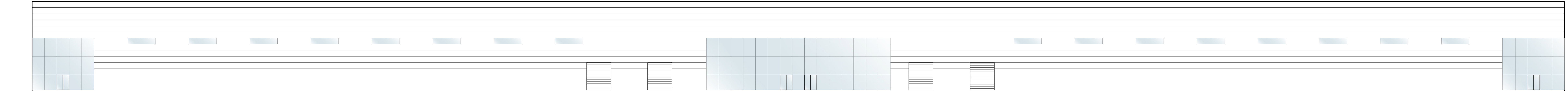




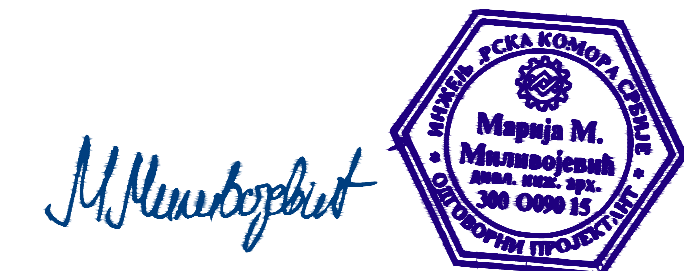
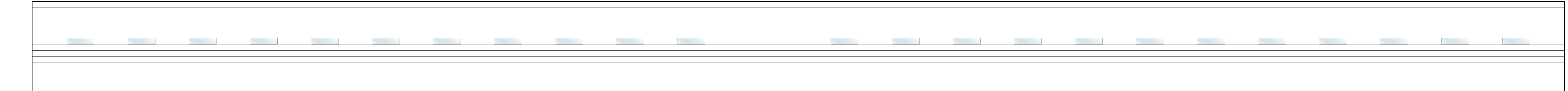
SMB PRO-ING DOO RUMA
Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB
E-mail: smb.pro.ing@gmail.com
Tel: 064/16-90-830

Одговорни пројектант: Марија М. Миливојевић дипл. инж. арх. 300 0090 15	Инвеститор: СИГМА 22 градња ДОО БОЈ КОМЕРЦ ДОО Ул. Карађорђева 52 Стара Пазова
Пројектант-сарадник:	Објект: Пословно - производни и магацински објект са гаражом П+0 на к.п.3181/1 К.О. Шимановци
Пројект: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)	Назив цртежа: ПРЕСЕК 2-2
Ознака и назив дела пројекта: 1-АРХИТЕКТУРА	Број пројекта: ИДР-ЈК-04/25
Датум: СЕПТЕМБАР 2025.	Размера: 1:100
Број цртежа: 7	

IZGLED 1



IZGLED 3

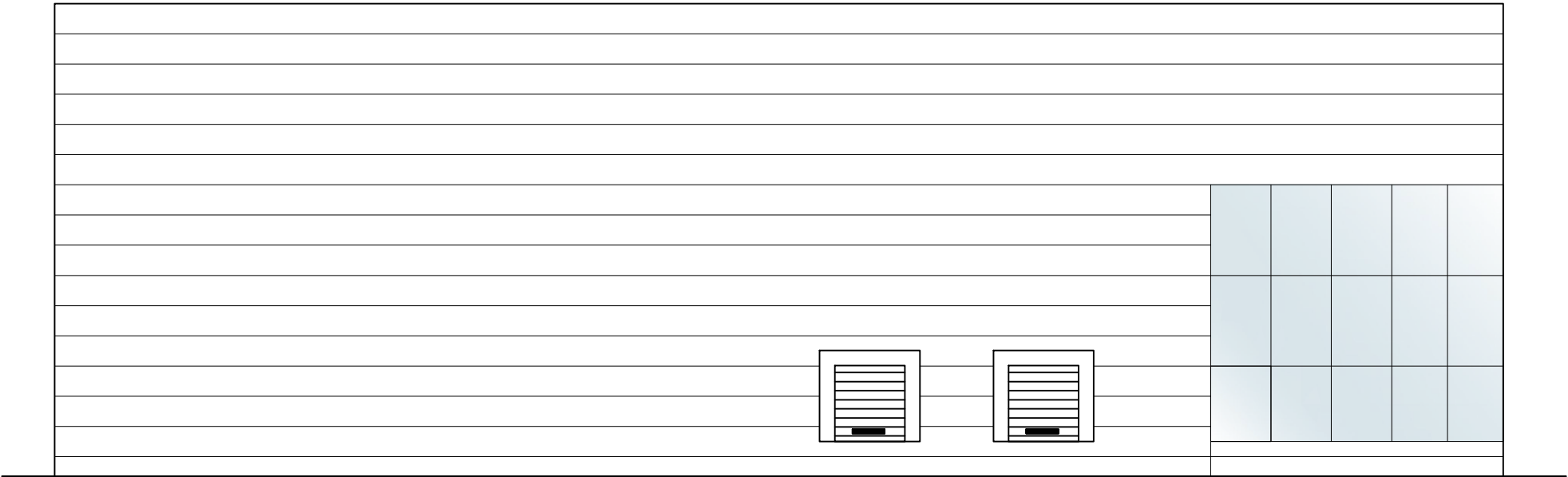




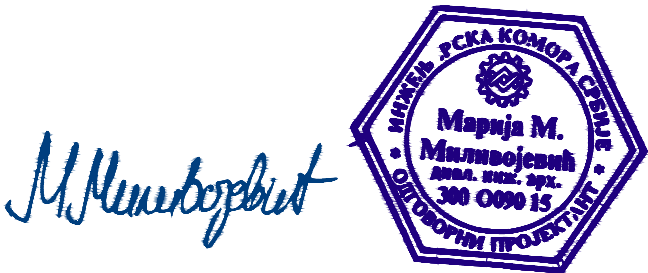
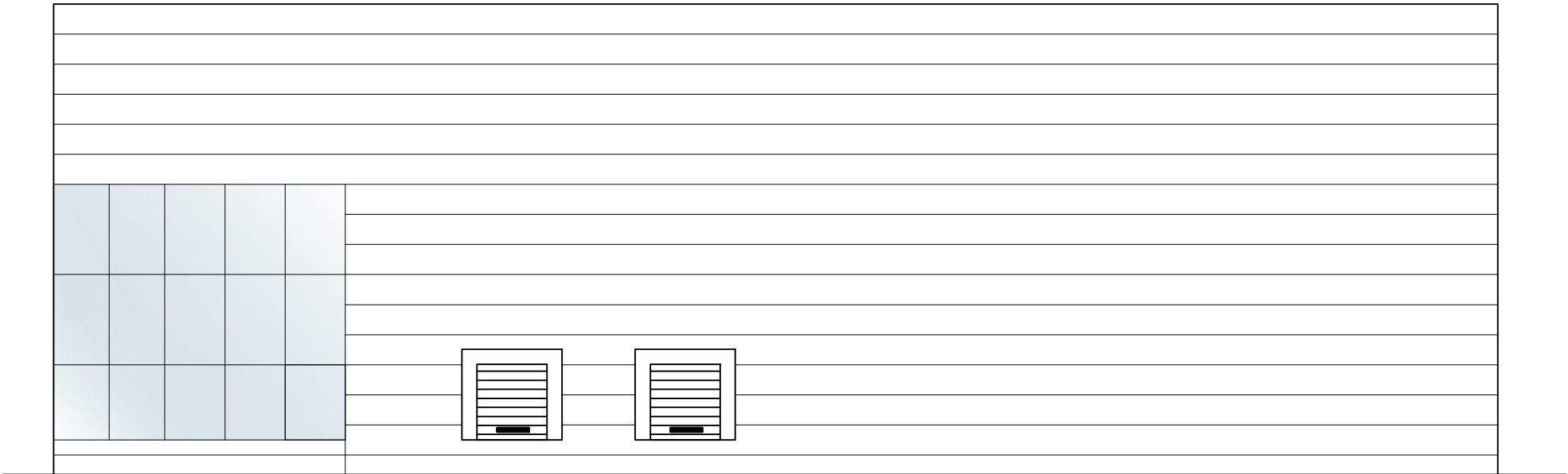
SMB PRO-ING DOO RUMA
Adresa: Alekse Šantića 100, Ruma, SRB
E-mail: smb.pro.ing@gmail.com
Tel: 064/16-90-830

Одговорни пројектант: Марија М. Миливојевић Дипл. инж. стр. 300 0090/15	Инвеститор: СИГМА 22 градња ДОО БОЈ КОМЕРЦ ДОО Ул. Карађорђева 52 Стара Пазова	
Пројектант-сарадник:	Објект: Пословно - производни и магацински објект са гаражом П+0 на к.п.3181/1 К.О. Шимановци	
Пројект: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)	Назив цртежа: ИЗГЛЕДИ	
Ознака и назив дела пројекта: 1-АРХИТЕКТУРА	Број цртежа: 8	
Број пројекта: ИДР-ЈК-04/25	Датум: СЕПТЕМБАР 2025.	Размера: 1:100

IZGLED 2



IZGLED 4





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

Одговорни пројектант: Марија М. Миливојевић дипл. инж. арх. 300 0090 15	Инвеститор: СИГМА 22 градња ДОО БОЈ КОМЕРЦ ДОО Ул. Карађорђева 52 Стара Пазова	
Пројектант-сарадник:	Објект: Пословно - производни и магацински објект са гаражом П+0 на к.п. 3181/1 К.О. Шимановци	
Пројект: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)	Назив цртежа: ИЗГЛЕДИ	
Ознака и назив дела пројекта: 1-АРХИТЕКТУРА	Број цртежа: 9	
Број пројекта: ИДР-ЈК-04/25	Датум: СЕПТЕМБАР 2025.	Размера: 1:100

В. ДОКУМЕНТАЦИЈА

САДРЖАЈ:

В.1. КТП, Геодетски биро 57 55 Пећинци

В.2. Захтев ЕД Србије д.о.о. Београд за издавање мишљења, услова и сагласности од интереса за израду УП, бр. 2561200-07.17 – 256176/1-25 од 23.06.2025. и Уговор са «Електројоводина» д.о.о. Нови Сад, ЕД «Рума» бр. 7.30.4-2421 од 10.07.2007. о изградњи ее објекта ради стварања услова за прикључење објекта на кат.п.бр. 3183/4 КО Шимановци

В.3. Услови ЈКП „Сава“ Пећинци, 206/2025 од 24.06.2025.

В.4. Услови Покрајинског секретаријата за здравство, Одељење за санитарну инспекцију С.М. бр. 003526150 2025 80253 002 002 530 071 од 18.08.2025.

В.5. Услови Телеком Србије, D210-279023/1 од 25.06.2025.

В.6. Услови ЈКП Водовод и канализација – Пећинци, бр. 903/25 од 28.08.2025.

В.7. Услови Одељења за привреду, ЛЕР и заштиту животне средине, ОУ Пећинци, 501-93/2025-III од 11.07.2025.

В.8. Услови ЈКП Пuteви општине Пећинци, бр. 481/2025 од 28.08.2025.

В.9. Захтев за урбанистичко мишљење за изградњу пословно производног објекта са гаражом на кат.п.бр. 3181/1 КО Шимановци, smb.pro.ing70@gmail .com уа vodoprivredne uslove од 26.06.2025

В.10. Информација о локацији, 353-16/2021-III-05 од 04.02.2021.

В.11. Подаци катастра непокретности.



AAAU0257426515844



ПРО-ИНГ СРБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Бр. 2561200-...07.17.- 25612611-25

13.06.2025

Српска Република - Београд - Булевар Војводе Стефановића

Телефон: 011 496600 * Факс: 011 4963944 * Шафра делатности: 7111

Тел: 064/16 12 12 12 * Е-пошта: cmb-pro-ing@yandex.rs

NLB Контакт центар банка АД Београд 205-540456-75

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ д.о.о. Београд
Огранак Електродистрибуција РУМА
Индустријска 2А, 22400 Рума

Број: УМ-318/2025
Рума, 19.06.2025.

**ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање мишљења, услова и сагласности од интереса за израду
Урбанистичког пројекта за изградњу пословно производног и магацинског објекта
са гаражом на кат.п.бр. 3181/1 КО Шимановци**

Молимо вас да, за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословно производног и магацинског објекта са гаражом на кат.п.бр. 3181/1 КО Шимановци, издате податке од значаја и услове из ваше надлежности.

Инвеститори израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословно производног и магацинског објекта са гаражом на кат.п.бр. 3181/1 КО Шимановци (у даљем тексту УП) су: Сигма 22 градња, д.о.о. Београд и Бој комерц, д.о.о. Београд, који су и носиоци права на земљишту.

Изради Урбанистичког пројекта приступа се на основу Закона о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС" бр.72/2009, 81/2009, 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон 9/2020, 52/2021 и 62/23), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019); План генералне регулације насеља Пећинци („Службени лист општина Срема", бр. 35/24).

Молимо вас да по овом захтеву поступите на следећи начин:

- да проверите да ли је катстарско-топографски план ажуран кад се ради о електроенергетским објектима којима ви располагате и да нам доставите податке (положаје, напонске нивое) за евентуалне недостајуће ЕЕО. С тим у вези примећујемо да је на плану вишег реда (ПГР, извод достављамо уз захтев) до објекта на обухвату УП нацртан средњенапонски кабл који је означен као постојећи а истог нема на КТПу;
- да нам доставите заштитне мере за извођење радова у заштитним зонама електроенергетских објеката и начелну сагласност на УП према приложеним графичким прилозима;
- да нам доставите техничке услове за прикључак предметног комплекса на вашу електродистрибутивну мрежу (20kV), са капацитетом прикључка (максималном једновременом електричном снагом) од 630kW. По изјави инвеститора, изграђени објекат на предметној парцели (објекат бр.1) је наменски изграђен да буде трансформаторска станица 20/0.4kV. На приложеном изводу са плане електроенергетске инфраструктуре из плана генералне регулације насеља види се да је на локацији објеката и на предметној парцели заиста планирана изградња ТС.

У прилогу дописа вам достављамо компакт диск на којем се налази извод из текста и графике предлога урбанистичког пројекта а такође и помињани извод из ПГРА.

Особа за контакт је Тамара Шевић.
тел: 065/369-08-30
е-mail: smb.pro.ing70@gmail.com

Трошкове израде техничке информације сноси инвеститор - "Сигма 22 Градња", Савски венац, Београд.

С поштовањем,

Одговорно лице пројектанта:

Милош Краљ

Печат:

Потпис:



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Miroslav Krulj".

"ALMONT" D.O.O.Br. 1420/07Datum: 18.07.2007 god. 20
NOVI BEOGRAD-SURČINSKA 161

Број: 7.30.4 - 2421/1

Датум: 10.07.2007. године

Место: Рума

УГОВОР

о изградњи електроенергетских објеката ради стварања услова за прикључење објекта инвеститора грађевинског објекта на дистрибутивни електроенергетски систем

УГОВОРНЕ СТРАНЕ

1. "ЕЛЕКТРОВОЈВОДИНА" д.о.о. Нови Сад - Електродистрибуција "Рума" Рума, Индустриска 2а коју заступа директор Живан Равић, дипл.инж.ел. (у даљем тексту: Електродистрибуција)
2. - "Алмонт" д.о.о. 11070 Нови Београд, Сурчинска 16 кога заступа директор Смиљан Џалета и
- "Развој Јанић" Суботица, Блашка Рајића 3 кога заступа директор Живојин Јанић (у даљем тексту: Наручиоци)

ПРЕДМЕТ УГОВОРА**Члан 1.**

Овим уговором стране су се споразумеле да према понуди Електродистрибуције број 7.30.3 - 2421 од 26.06.2007. године изграде електроенергетске објекте у индустријској зони у Шимановцима који се састоје од:

- монтажно-бетонске трансформаторске станице 20/0,4 kV "Алмонт и Јанић" типа ЕВ-41.А електромонтажно опремљена за I фазу (1x630 kVA) са мерном групом за полуиндиректно мерење,
- прикључног кабловског 20 kV од ТС 20/0,4 kV "Донкафа" укупне дужине 170 метара и
- комплетне инвестиционо-техничке документације.

Објекти из претходног става граде се ради стварања услова за прикључење будућих потрошача електричне енергије на дистрибутивни електроенергетски систем "Електровојводина", д.о.о. Нови Сад, у смислу члана 36, 37, 53. и 55. Закона о енергетици ("Службени гласник РС", бр. 84/04) и члана 13. Уредбе о условима испоруке електричне енергије ("Службени гласник РС", бр. 107/05).

ПРЕДРАЧУНСКА ВРЕДНОСТ**Члан 2.**

Предрачунска вредност радова из члана 1. овог уговора према понуди Електродистрибуције број 7.30.3 - 2421 од 26.06.2007. године износи:

УКУПНО: 4.492.260,00 динара

(словима: четиримилионачетирстодеведесетдвехиљадеидвестошездесетдинара).

У ову вредност је урачунат порез на додату вредност (ПДВ).

Члан 3.

Изграђени електроенергетски објекти по овом Уговору постају власништво Електродистрибуције а у чијим књигама ће се водити по завршетку градње са свим правима и обавезама које из тога проистичу.

Члан 4.

Обавезе и права Електродистрибуције у изградњи објекта из члана 1. овог уговора су следеће:

- а) да врши сва права и дужности инвеститора при изградњи објекта,
- б) да обезбеди сву потребну инвестиционо - техничку документацију за уговорене радове,
- в) да уговорене радове изведе стручно и квалитетно према правилима струке,
- г) да заједно са Наручиоцима контролише изградњу објекта и изврши коначни обрачун,
- д) да одржава своје објекте из чл. 1. овог уговора у технички исправном стању, ради непрекидног и квалитетног напајања ел. енергијом.

Члан 5.

Обавезе и права Наручилаца у изградњи објекта из члана 1. овог уговора су следеће:

- а) да оба Наручиоца пренесу финансијска средства из члана 2. овог уговора на текући рачун Електродистрибуције "Рума" из Руме, број 355-1064804-23, који се води код Војвођанске банке АД Нови Сад, према следећој динамици:
 - износ од по 561.532,50 динара по потпису овог уговора,
 - износ од по 561.532,50 динара најкасније до 15.08.2007. године,
 - износ од по 561.532,50 динара најкасније до 15.09.2007. године и
 - износ од по 561.532,50 динара најкасније до 15.10.2007. године,
 чиме стичу право да исходују одобрење за прикључење на трајно коришћење вршне снаге од збирно 630 kW у I фази односно збирно до 1.260 kW након изградње II фазе МБТС "Алмонт и Јанип" Шимановци,
- б) да средства из тачке а) овог члана преносе Електродистрибуцији неповратно и бестеретно,
- в) да могу да врше надзор у току пројектовања и изградње предметног електроенергетског објекта и контролишу утрошак пренетих средстава,
- ђ) да регулишу имовинско - правне односе с власницима земљишта, које је потребно за изградњу предметних објекта, као и да обезбеди чисте и слободне трасе од дрвећа, објекта, грађевинског материјала и других сметњи за предметне објекте,
- е) да обезбеде нивелацију терена на деловима трасе електроенергетских објекта према одобреној локацији и пројектним решењима,
- ж) да уступе Електродистрибуцији примерак Решења о експропријацији земљишта или доказ о регулисаним имовинско - правним односима, односно да је траса водова или положај објекта на јавној површини,
- з) да омогуће Електродистрибуцији да уведе извођача радова у посед за могућност несметане изградње објекта из члана 1. овог уговора,
- и) да измире све обавезе према овом уговору пре пуштања у погон изграђеног електроенергетског објекта,
- ј) у случају да одустану од изградње уговореног електроенергетског објекта, надокнадиће стварне трошкове Електродистрибуцији, настале до писменог отказа овог уговора.

Члан 6.

Наручилац "Алмонт" д.о.о. даје сагласност Електродистрибуцији да преко катастарске парцеле број 3183/4 к.о. Шимановци постави и користи кабловски вод 20 kV као и да на истој парцели, на регулационој линији, постави и користи монтажно-бетонску трансформаторску станицу 20/0,4 kV за напајање електричном енергијом објекта Наручилаца.

РОК ПОЧЕТКА И ЗАВРШЕТКА РАДОВА

Члан 7.

Рок почетка радова је наредни дан од дана када Наручиоци у потпуности измире свије обавезе из члана 5. овог уговора.

Рок завршетка радова је 60 радних дана од дана почетка радова.

Уколико Наручиоци не буду поштовали уговорену динамику преноса средстава према члану 5. тачка а) овог уговора, Електродистрибуција задржава право корекције предрачунске вредности у

складу са променом јединачних цена материјала и монтаже у "Електровојводи" сразмерно исценомисаном делу укупне обавезе Наручиоца у моменту прекорачења рока.

Почетак и завршетак радова из претходног става се продужује у случају више силе или неповољних временских услова за грађевинске и електромонтажне радове и то за онолико дана, колико су такве околности трајале; исто важи за случај да обавезе из члана 5. овог уговора нису испуњене у предвиђеном року, при чему се узима у обзир број дана прекорачења рока.

ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 8.

За све спорове по овом уговору надлежан је Трговински суд у Сремској Митровици.

Члан 9.

Овај уговор је сачињен у 9 (девет) истоветних примерака. од којих свака страна задржава по 3 (три) примерка.

"Електровојводина" д.о.о. Нови Сад
Електродистрибуција "Рума" Рума

Директор

Живан Равић, дипл.инж.ел.



"Алмонт" д.о.о.
11070 Нови Београд, Сурчинска 16

Директор

Смиљан Цалета



"Развој Јанић"
Суботица, Блашка Рајића 3

Директор

Јован Јанић



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ „САВА“ ПЕЋИНЦИ
Ул. Слободана Бајића 5, 22410 Пећинци, тел:022/436-510
e-mail: info@jkpsava.rs; jkpsava@gmail.com
ПИБ:100399589 ; МБ:08271356; шифра делатности 3530
Т.Р. 325-9500600003856-25; 105-82190-33; 160-330124-74

Број:206/2025
Дана:24.06.2025.
Веза: Ваш број:УМ-318/2025.

Предмет: Издавање техничких услова

"СМБ ПРО-ИНГ доо РУМА"
Рума, Алексе Шантића 100

Вашим захтевом бр. УМ-318/2025 од 19.06.2025. године, а који смо запримили дана 20.06.2025. године, тражили сте да Вам доставимо техничке услове за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословно производног и магацинског објекта са гаражом на кат. парцели број 3181/1 КО Шимановци.

На територији Општине Пећинци врши се организовано одвожење комуналног отпада у складу са Општинском Одлуком о одржавању чистоће ("Сл. лист општина Срема" бр. 21/2014, бр. 42/2016, 18/18 40/20 , 20/22, 15/23 и 33/24) а услугу одвожења комуналног отпада врши ЈКП „САВА“ Пећинци.

С тим у вези потребно је испунити одређене услове који се односе на обезбеђивање локације за одлагање комуналног отпада ради одвожења, набавке довољног броја посуда за одлагање комуналног отпада.

Подносилац Захтева, инвеститор, "Сигма 22 градња" доо Београд, и Бој комерц доо Београд, преко лица одговорног за израду урб. пројекта-обрађивача - СМБ ПРО-ИНГ доо Рума (ПИБ:112319944, МБ:21649660) из Руме, ул. Алексе Шантића 100, приликом израде наведеног пројекта је дужан да на предметној катастарској парцели за коју се захтевају технички услови за израду урбанистичког пројекта, одреди и обезбеди локацију на којој ће се поставити посуде за одлагање комуналног отпада. Локација мора да има прилазни пут и мора обезбедити несметан прилаз комуналном возилу пружаоца услуге.

Посуде које инвеститор треба да обезбеди су контејнери за комунални отпад запремине 1,1 м3. О броју поменутих контејнера би се са инвеститором накнадно договорили по процени количине отпада који ће настајати и одређивању динамике одвожења истог.

Željko
Milićević
Ć
233071

Digitally signed
by Željko
Milićević
233071
Date:
2025.06.27
10:56:55
+02'00'

Директор
Жељко Милићевић



Република Србија

Аутономна покрајина Војводина

Покрајински секретаријат за здравство

Одељење за санитарну инспекцију Сремска Митровица

Трг Светог Димитрија бр. 8, 22 000 Сремска Митров

Т: +381 22610558 Ф: +381

sanitarnasm@vojvodina.gov.rs

БРОЈ:

ДАТУМ: 18.8.2025.

003526150 2025 80253 002
002 530 071

„Сигма 22 градња“ доо,Београд

Савски венац,Београд,

Веза: Допис број УМ 318/2025 од 19.6.2025 године

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

Вашим дописом број УМ 318/2025 од 19.6.2025. године, затражили сте издавање услова
за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословно производног и магацинског
објекта са гаражом ,на к.п.бр.3181/1 к.о.Шимановци,општина Пећинци,чији су
инвеститори „Сигма 22 градња“ доо Београд,и „Бој комерц“ доо Београд,који су носиоци
права наземљишту ,и приложили Информацију о локацији као и ситуациони приказ
локације .

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

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

У складу с тим пописом делатности, па тиме и објеката у којима се оне обављају, као и Вашом концепцијом плана за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословно производног и магацинског објекта са гаражом, на к.п.бр.3181/1 к.о.Шимановци,општина Пећинци,чији су инвеститори „Сигма 22 градња“ доо Београд,и „Бој комерц“ доо Београд,који су носиоци права на земљишту, упућујемо Вас на опште услове који важе за све објекте под санитарним надзором а дефинисани су Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору (“Сл. Гласник РС”, бр.47/2006) као и на посебне услове за следеће делатности:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ОБЈЕКТИ ЈАВНОГ ВОДОСНАБДЕВАЊА

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

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

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

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

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

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

3. ОБЈЕКТИ ЈАВНОГ САОБРАЋАЈА

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

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

4. ОБЈЕКТИ ЗДРАВСТВЕНЕ ДЕЛАТНОСТИ И СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ

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

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

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

5. УГОСТИТЕЉСКИ ОБЈЕКТИ

Законом о туризму („Сл.гл.РС“36/2009 и 88/10) су јасно дефинисане различите категорије угоститељских објеката за смештај, пружање услуга исхране и пића и кетеринг објекат а детаљнији услови у односу на врсту објекта одрђени су Правилником о минималним техничким и санитарно-хигијенским условима за уређење и опремање угоститељских објеката („Сл.гл.РС“ 41/2010,48/2012); такође, ова област допуњена је Правилником о

начину пружања угоститељских услуга у покретном објекту и минималним техничким, санитарно-хигијенским и здравственим условима које мора да испуњава покретни објекат у којем се пружају угоститељске услуге ("Сл.гл.РС" бр.41/2010,48/2012).

6. ШКОЛСКИ И ПРЕДШКОЛСКИ ОБЈЕКТИ

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

7. ОБЈЕКТИ КУЛТУРЕ, ФИЗИЧКЕ КУЛТУРЕ, СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

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

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

8. ОБЈЕКТИ У КОЈИМА СЕ ПРУЖАЈУ ХИГИЈЕНСКЕ УСЛУГЕ

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

9. ГРОБЉА

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

Напомена:

За објекте у којима ће се обављати:

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

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

Санитарни инспектор

Miloš Lukić
200055153
3

Digitally signed
by Miloš Lukić
200055153
Date:
2025.08.19
07:52:00 +02'00'

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: D210-279023/1-2025

ДАТУМ: 25.06.2025.

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

SIGMA22 GRADNJA DOO BEOGRAD-SAVSKI VENAC

Булевар Војводе Мишића 37
11000 Београд

ПРЕДМЕТ: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

ВЕЗА: Захтев СМБ ПРО-ИНГ, Рума

Поступајући по вашем захтеву број УМ-318/2025 од 19.06.2025. године, а у складу са Законом о електронским комуникацијама, Законом о планирању и изградњи, Правилником о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката и Уредбом о локацијским условима, 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 за изградњу пословно производног и магацинског објекта са гаражом, кп 3181/1, КО Шимановци

Комплекс који се обрађује овим условима припада кабловском подручју 2, УПС Шимановци Дечка. Капацитет кабловског подручја тренутно задовољава потребе телекомуникационог опремања предметног објекта.

У прилогу вам достављамо ситуацију(30 бојом) трасе 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 приступну мрежу је ИРО орман у пословном комплексу Strauss Adriatic, а на оптичку приступну мрежу је наставак испред предметне кп, 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 16mm). 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 објекта 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, 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. 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

Sladjan

Micanovic

200016405

Sladjan Micanovic

200016405

Александра Бур

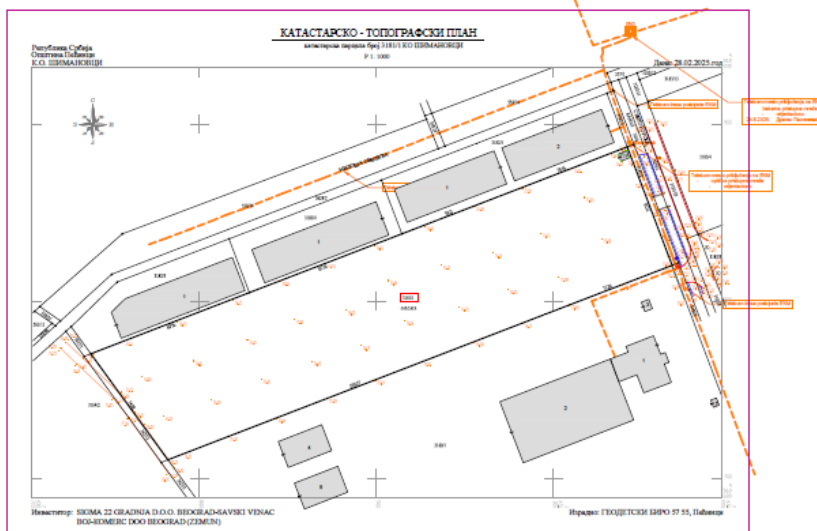
Date: 2025.06.26

10:52:33 +02'00'

Праван Службени документ (pdf format)

ORIGINALNE KOORD

KTP
A3 1: 1000



Telekom Srbija
DZ10-279023/1-2025

1



ЖКП ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА - ПЕЋИНЦИ

22410 Пећинци, Јове Негушевића 1

Тел.: 022/2436-200 • e-mail: office@vikpecinci.rs

PIB: 106363879 • MB: 20585439 • TP: 200-3016270101978-33

TP: 325-9500600048431-63

ЖКП "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА"
Број 903/25
Дана 28.08 2025 год.

СМБ ПРО-ИНГ

АЛЕКСЕ ШАНТИЋА 100

22400 РУМА

Веза број: 559/25

Предмет: Одговор на захтев за издавање техничких услова

У вези Вашег захтева којим тражите техничке услове водовода и канализације ради израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословно производног и магацинског објекта са гаражом на кат. парцели 3181/1 К.О. Шимановци, Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Пећинци према својим надлежностима издаје следеће:

Поред катастарске парцеле 3181/1 К.О. Шимановци пролази Јавна водоводна мрежа.

Мрежа иде средином пута, изграђена је од Окитен цеви $\phi 140$. Мрежа је удаљена 8м од регулационе линије на дубини од око 1,2м са притиском у мрежи од око 3,5 бара.

Поред катастарске парцеле 3181/1К.О. Шимановци пролази Јавна канализациона мрежа.

Шахт се налази на средини пута, а од мреже до регулационе линије удаљеност је око 10м. Изграђена је од ПВЦ $\phi 300$ и налази се на дубини од око 2,30м.

У Пећинцима

Дана 28.08.2025. године

Директор

Милан Степановић





РЕПУБЛИКА СРБИЈА-АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРИВРЕДУ,
ЛОКАЛНИ ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ,
И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Број: 501-93/2025-III-02

Дана: 11.07.2025. године

ПЕЋИНЦИ, Слободана Бајића5

Тел.: 022/400-700

(Б.М.)

„SMB PRO-ING“ пр. Рума
Рума, Алексе Шантића 100

ПРЕДМЕТ: Изградња пословно производно складишног
објекта са гаражом; Технички услови

Захтевом поднетим дана 20.06.2025. године затражени су технички услови из области заштите животне средине за потребе израде Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за пројекат **Изградња пословно производно складишног објекта са гаражом** на локацији у Шимановцима, на кат. парц. 3181/1 К.О. Шимановци инвеститора „SIGMA 22 gradnja“ д.о.о. Београд (Савски венац), Булевар Војводе Мишића 37 и „ВОЈ - KOMERC“ д.о.о. Београд (Земун), Сервантесова 5А.

Увидом у приложену документацију установљено је да се на предметној локацији планира изградња једног објекта категорије В, спратности П+0, правоугаоног облика димензија 48 x 250,00 m. Објекат је подељен на 4 функционалне јединице: пословни (административни) део са кухињом и трпезаријом бруто површине 395,64 m², производи део (непозната производња) бруто површине 2874,10 m², гаража за укупно 59 паркинг места бруто површине 2.903,39 m² и складишни простор за сировине (цемент, упаковане фракције и сл.) и готове производе бруто површине 5.802,18 m². Укупна бруто површина под пројектом биће **12.000,00 m²** а реализација би била у једној фази.

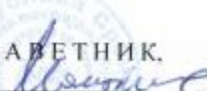
У поступку израде Урбанистичког пројекта потребно је утврдити следеће мере и услове

1. Грађевински и други отпадни материјал који настаје у току извођења предметних радова сакупити, разврстати и обезбедити поновно искоришћавање или одлагање преко овлашћеног оператера отпада
2. При изградњи вршити редовно кшаење запрашених површинаи спречити расипање грађевинског материјала током транспорта
3. Ако при извођењу радова дође до удеса приликом цурења горива и уља из грађевинских машина и транспортних возила односно изливања у земљиште извођач радова је у обавези да да прекине радове, изврши санацију и ремедијацију загађене површине

4. У циљу спречавања контаминације земљишта и подземних вода у току експлоатације објекта обезбедити:
- Приоритетно опремање предметног комплекса објектима инфраструктуре (водовод, канализација и др.) ако квалитет отпадних вода не задовољава критеријуме прописане за упуштање у водоток класе II планирају уградњу одговарајућих уређаја за пречишћавање отпадних вода
 - Контролисано прикупљање задржаних вода са предметних површина и њихов третман у сепаратору масти и уља пре упуштања у реципијент
5. Није дозвољено директно упуштање отпадних вода из предметног комплекса и са манипулативних површина без претходног пречишћавања у реципијент
6. Планирати примсну одговарајућих грађевинских и техничких мера за заштиту од буке, у радној средини и околини објекта којим би се обезбедило да бука не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом од буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр. 75/10)
7. Обезбедити посебне просторе и опрему (контејнери, посуде) за прикупљање и привремено складиштење свих врста чврстог отпада у оквиру предметне парцеле до предаје оператеру за управљање отпадом и то:
- Отпадних материја које имају карактеристике штетних и опасних материја у складу са важећим прописима из ове области
 - Амбалажног отпада у складу са Законом о амбалажи и амбалажном отпаду („Сл. гласник РС“, бр. 36/09)
 - Комуналног и другог неопасног отпада (рециклабилни отпад, неопасан отпад, отпад настао од неупотребљивих медицинских средстава, фармацеутских производа и сл.)
8. Предвидети неопходне мере заштите од могућих удеса (пожар, просипање прашкастих сировина и хемикалија и сл.) као и мере за отклањање последица у случају удесних ситуација
9. Извршити озелењавање слободних површина унутар парцеле

Доставити:

- 1) Наслову
- 2) Архиви

САВЕТНИК,

(Бранислав Максимовић)



ЖКП ПУТЕВИ ОПШТИНЕ ПЕЋИНЦИ

ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ
Слободана Бајића 5, 22410 Пећинци
Телефон: 022/400-735
direkcija@pecinci.org

ПИБ: 110508598
Мат. број: 21357278
Шифра делатности: 8130
Рачун: 325-9500600051910-05

Број: 481/2025

Дана: 28.08.2025. године

"Сигма22 градња" д.о.о. Београд

Ул. Патријарха Павла бр. 1, Шимановци

У складу са чланом 6. Статута Јавног комуналног предузећа „Путеви општине Пећинци“ Пећинци („Службени лист општина Срема“ број 3/2018) и члана 5. Одлуке о оснивању Јавног комуналног предузећа „Путеви општине Пећинци“ Пећинци („Службени лист општина Срема“ број 2/2018), поступајући по захтеву "Сигма22 градња" д.о.о. Београд за издавање услова за израду урбанистичког пројекта за изградњу пословно, производног и магацинског објекта са гаражом на к.п. бр. 3181/1 КО Шимановци, јавног комуналног предузећа „Путеви општине Пећинци“ Пећинци издаје

УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

Прикључење објекта на катастарској парцели 3181/1 К.О. Шимановци обезбедити преко колског прилазног пута на Светогорску улицу у Шимановцима. Минимална ширина колског прилазног пута износи 4м, максимална 8м, а најмањи унутрашњи радијус кривине пројектовати тако да се омогући пролазак меродавног теретног возила. Такође обезбедити приступ парцели за пешаке минималне ширине 1,5м.

Како не постоји атмосферска канализација, планирати прихват и евакуацију атмосферских вода са прилазног пута и гравитирајућег терена зацељењем постојећих отворених канала цевима пречника не мањег од Ø500 мм, пратећи при том трасу и пад постојећег канала и не нарушавајући могућност природног отицаја дуж канала. У складу са условима на терену, пројектовати по потреби нове сливнике и цеговоде строго водећи рачуна да се не наруши правилан хидраулички режим постојеће каналске мреже за одвођење атмосферских вода.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор (за путничко возило најмање 2,5 X 5,0м а за теретно возило најмање 3,0 X 6,0м, односно у зависности од величине возила). Није дозвољено паркирање возила за сопствене потребе на јавној површини.

Ови услови се издају за потребе израде урбанистичког пројекта и не могу се користити у друге сврхе.

ДИРЕКТОР

Мирослав Петровић



Мирослав Петровић

Zahtev za urbanističko mišljenje - Sigma 22

Tamara Šević <smb.pro.ing70@gmail.com>
to: gazdovanjevoda

Poštovani, dostavljam zahtev za urbanističko mišljenje za izgradnju poslovno proizvodnog objekta sa garažom, na k.p. 3181/1, K.O. Šimanovci, PIB pravnog lica: 112151799

Srdačan pozdrav,
Tamara Šević

065/3690830
SMB pro-ing
Ruma, Alekse Šantića 100

11 Attachments • Scanned by Gmail ⓘ





РЕПУБЛИКА СРБИЈА - АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам
и имовинско правне послове
Број: 353-16/2021-III-05
Дана: 04.02.2021 године
П Е Ћ И Н Ц И
ул.Слободана Бајића бр.5
тел: 022/400-737
СР

Одељење за урбанизам и имовинско правне послове Општинске управе општине Пећинци, на основу чл.19. Одлуке о организацији општинске управе („Сл. лист општина Срема“, бр. 3/2016), чл. 53. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон и 9/2020), а решавајући по захтеву подносиоца захтева **Тешић Срђана** из Доњег Товарника, ул.Јожефа Марчока Драгутина бр. 3 издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

за катастарску парцелу бр. 3181/1 К.О. Шимановци

За издавање информације о локацији о могућностима и ограничењима градње за катастарску парцелу број 3181/1 К.О. Шимановци након увида у постојећу планску и урбанистичку документацију за предметну парцелу насеља Шимановци, констатовали смо:

1. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ

Информација о локацији издаје се на основу Плана генералне регулације насеља Шимановци („Сл. лист општина Срема“, бр. 31/15, 1/18 и 28/20).

2. ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Предметна катастарска парцела број 3181/1 К.О.Шимановци налази се у грађевинском подручју насеља Шимановци блок Б-4-7, у радној зони.

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Радна зона

На парцелама радне зоне могућа је изградња објеката привреде већих капацитета и то:

- изградња производних комплекса секундарних и терцијерних делатности где су сви објекти производни у функцији технолошког поступка који се одвија на парцели (помоћни објекти и отворени простори су у функцији производних објеката). Целокупна делатност мора да се одвија на властитој парцели;

- У овим зонама могуће је да се формирају и парцеле специфичних намена из области услуга, нпр. неких нетипичних делатности, мале привреде, бензинских станица, или за изградњу хотелских капацитета, пре свега пословних хотела са потребним врстама просторија прописаним за одређене категорије хотела.

У радним зонама лоцираће се објекти за делатности које захтевају веће просторе и које негативно утичу на околину: привредни, складишни, услужни и слични објекти. Ови комплекси ће се реализовати на основу планова детаљне регулације уколико парцеле предвиђене за изградњу директно не излазе на јавни пут или ако је планом генералне регулације предвиђено да се део парцеле ангажује за јавно земљиште. У неким деловима радне зоне могу се реализовати и урбанистичким пројектима урбанистичко - архитектонске разраде уз израду студије процене утицаја на животну средину за потенцијалне загађиваче под условом да парцеле задовољавају све услове предвиђене правилима грађења а првенствено да имају приступ на јавни пут довољне ширине.

На основу Плана генералне регулације код постојећих комплекса могућа је изградња, доградња и реконструкција у функцији основне намене и то као завршетак започетих целина.

Код промене намене постојећих комплекса (технолошког процеса) обавезна је израда урбанистичког пројекта.

4. УСЛОВИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Услови за формирање грађевинске парцеле у радној зони

Најмања површина грађевинске парцеле је 3000m², минимална ширина 30,0m, за веће парцеле најмања ширина уличног фронта износи 50,0m.

На основу подтачке 2.4., Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле, у појединим зонама извршене су категоризације грађевинских парцела на основу чега се за веће парцеле сматрају грађевинске парцеле чија је површина изнад 5ha и са најмањом ширином уличног фронта од 50,0m.

Свака постојећа парцела може постати грађевинска парцела уз испуњавање претходно наведених услова из ПГР:

- врста и намена објеката који се могу градити у појединачним зонама и врста и намена објеката чија је изградња забрањена у датим зонама
- положај објекта у односу на регулацију и у односу на грађевинске линије
- највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле
- највећа дозвољена висина и спратност објекта
- најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката и објеката од граница парцеле
- услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели
- услови заштите суседних објеката
- архитектонски услови
- услови за обнову и реконструкцију објеката
- услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање возила
- услови за оградивање комплекса

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Дозвољена спратност и висина објеката у радној зони

Највећа спратност објеката пословања, односно администрације је П+5 (приземље + пет спратова).

Највећа спратност производних и помоћних објеката је П (приземље са галеријом, без подрума), изузетно П+1 (приземље и спрат), односно у складу са потребама технологије.

Вертикалном регулацијом одређује се и:

Кота пода приземља за производне објекте на парцели су најмање 0,20m од коте дворишта односно у зависности од технолошко-техничких захтева производње. Кота пода помоћних објеката износи најмање 0,20m.

Максимални дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености

- за парцеле услужне и терцијарне делатности величине 3000m² и радне комплексе величине до 5ha индекс заузетости износи 75%,
- за радне комплексе површине 5,0-10ha индекс заузетости износи највише 60%,
- за радне комплексе површине веће од 10ha индекс заузетости износи највише 50%.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели у радним зонама

Дозвољава се изградња другог објекта на парцели пратећих, помоћних, комуналних, инфраструктурних (разне оставе, складишта сировина или готових производа, алата и сл. који заједно са првим објектима представљају једну функционалну целину) уз исти степен заузетости. Дозвољава се изградња стамбеног објекта за смештај домара.

Услови паркирања

За сваку грађевинску парцелу у оквиру радне зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је ширине најмање 4,0m, а најмањи унутрашњи радијус кривине је 7,0m. Пешачки приступ је ширине најмање 1,5m. За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор (за путничко возило најмање 2,5 x 5,0m а за теретно возило најмање 3,0 x 6,0m, односно у зависности од величине возила).

Услови за оградавање комплекса

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти могу се оградјивати зиданом или транспаретном оградом висине до 2,20m.

Архитектонски услови

Објекти морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа, у ликовно-естетском изразу примерени средини насеља Шимановци, али и захтевима које поставља савремена архитектура, савремен начин живота, становања и рада.

Могућа је примена монтажних објеката према фабричкој документацији у оквиру дозвољеног габарита и дозвољене спратности. 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 фундације. Сви објекти морају се прорачунати и конструисати на сеизмичке утицаје од 7° MCS скале. Отварање отвора на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту.

Производни и пословни објекти се изводе од савремених и квалитетних материјала атестираних, прописане носивости, отпорности и без негативних

дејстава. На производним објектима кровни покривач може бити са малим падовима (лим и сл. покривачи) а могућ је и раван кров.

Помоћни објекти могу бити од скромнијих грађевинских материјала али прописане носивости, функционалности према намени и уз прописани естетски критеријум. Код помоћних објеката отварање на фасадама врши се према властитом дворишту према функционалном склопу. Кровови су двоводни покривени црепом а атмосферске воде се одводе у властито двориште. Сви објекти зависно од намене морају бити опремљени потребним инсталацијама, обавезно: водовод, септичка јама (до опремања насеља јавном канализацијом), електричном енергијом, док је гас и ТК по потреби инвеститора. Могућа је реализација објеката фазно тако да изведена фаза чини функционално-грађевинску целину која може самостално да функционише до потпуне реализације.

6. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ, РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

Лоцирање објеката у радним зонама ће зависити од успостављене функционалне шеме и технолошког поступка. За сложене намене на парцелама, регулација ће се утврдити кроз израду плана разраде или УПР-а урбанистичко архитектонског решења.

Најмања удаљеност предње грађевинске линије је 6,0m од регулационе линије.

У улицама које су категоризоване као државни путеви II реда (улица Крњешевачка), могуће је постављање објеката на 10,0m у односу на регулациону линију. Изузетно објекат се може поставити на регулацију уз сагласност управљача пута - ЈП „Путеви Србије“ и мишљење управљача канала - ЈВП „Воде Војводине“.

Бочне грађевинске линије одмичу се за 5,0m од суседних граница парцеле. Грађевинска линија се поставља на удаљености од најмање 8,0m од круне канала.

7. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Услови прикључења ће се дефинисати кроз техничке услове и сагласности имаоца јавних овлашћења.

8. ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ И ПАРЦЕЛАЦИЈИ

Предметна катастарска парцела број 3181/1 К.О.Шимановци налази се у грађевинском подручју насеља Шимановци блок Б-4-7, у радној зони. Предметна катастарска парцела бр. 3181/1 К.О.Шимановци има излаз на јавну саобраћајницу са источне стране парцеле.

9. ИНЖЕЊЕРСКО – ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Шимановци, као и читава општина Пећинци, припада зони са умереним степеном сеизмичности од 7°МСЦ, те је потребно све објекте прорачунати на отпорност од поменутог степена сеизмичности.

10. ДАЉА УРБАНИСТИЧКА РАЗРАДА

Локације за које се обавезно ради урбанистички пројекат

Урбанистички пројекат ће се израђивати за локације које имају дефинисану регулацију, али којима је услед планиране сложене намене или величине

објекта, комплекса и парцеле потребно утврдити посебна правила за уређење и изградњу на парцели:

- за Пројекте са Листе I и II Уредбе о одређивању активности чије обављање утиче на животну средину;
- за објекте на чију сагласност на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара даје подручна јединица органа надлежног Министарства;
- за локације за које је потребна сагласност ЈП „Електромрежа Србије“;
- за објекте чија су правила уређења и грађења прописана другим прописима и стандардима (објекти социјалне заштите, објекти образовања и др.);
- за локације за које је неопходна сагласност Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица;
- за локације за које је неопходна сагласност Покрајинског завода за заштиту природе.

11. ОГРАНИЧЕЊА

У радним зонама није дозвољена изградња објеката за депоновање опасног отпада нити било каква друга делатност која у себи садржи опасан отпад.

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

У радним зонама не могу бити заступљене делатности које врше загађење животне средине (тла, ваздуха, воде).

Обавезна израда урбанистичког пројекта условљена је уколико изградња објеката испуњава услове у тачки 10. Даља урбанистичка разрада ове информације о локацији као и за изградњу бензинске станице.

За све производне, прерађивачке, складишне и друге садржаје који могу негативно утицати на стање животне средине, неопходна је израда Студије о процени утицаја објеката на животну средину.

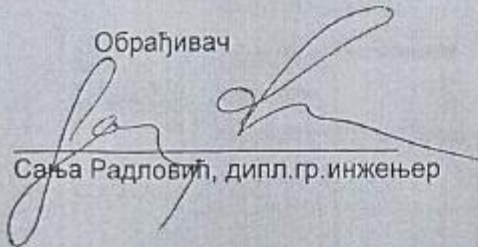
Напомена:

Ова информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

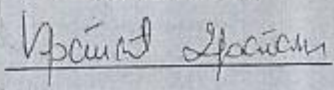
У прилогу достављамо:

1. Графички прилог бр. 1: Извод из Плана генералне регулације насеља Шимановци – Планирана намена површина у границама планског подручја
2. Графички прилог бр. 2: Извод из Плана генералне регулације насеља Шимановци – Регулација, нивелација и саобраћај

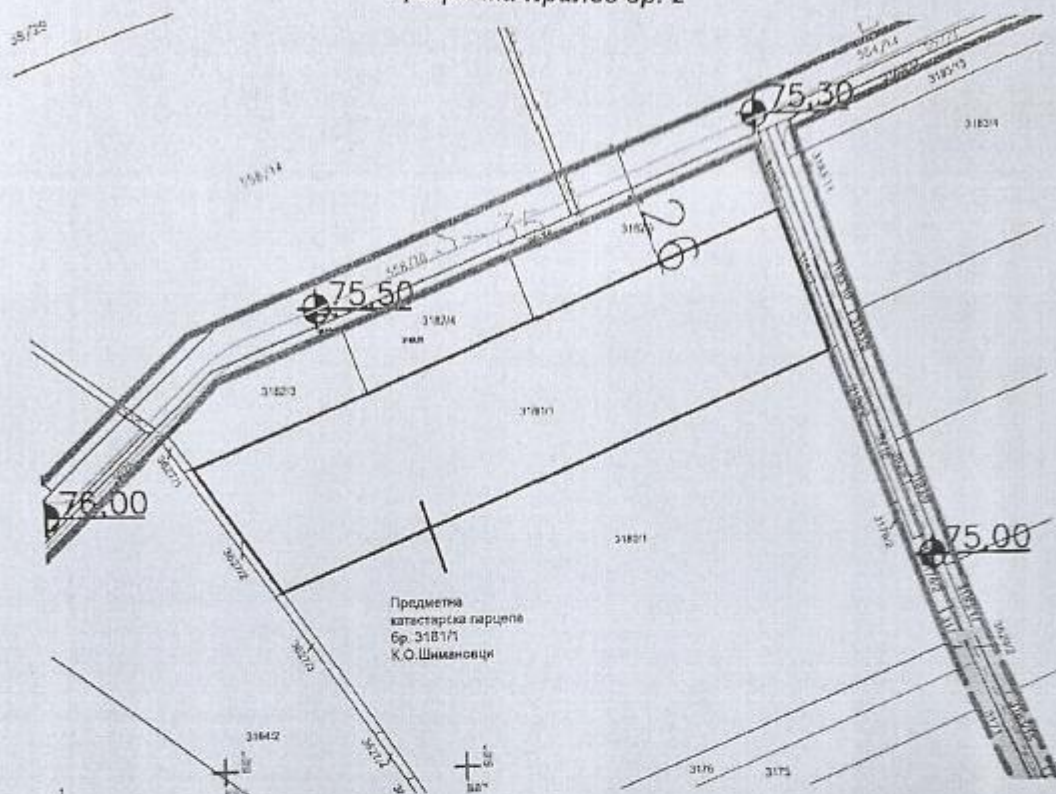
Обрађивач


Сања Радловић, дипл.гр.инжењер

Начелник ОУ


Драгана Крстић, дипл. правник

Графички прилог бр. 2



легиенда:

Т-96 Т-97 ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАН
Т-1 Т-2 ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СА ПРЕЛОМНИМ ТАЧКАМА

ГРАНИЦА ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

Б-1-1 БРОЈ БЛОКА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ПОСТОЈЕЋИ КОРИДОРИ САОБРАЋАЈНИЦА

ПЛАНИРАНИ КОРИДОРИ САОБРАЋАЈНИЦА

УЛИЧНИ КАНАЛИ
МЕДИЈАЦИОННИ КАНАЛИ

ПОСТОЈЕЋИ КОЛОВОЗ

ПЛАНИРАНИ КОЛОВОЗ

ОСА КОЛОВОЗА

75.00 КОТА НИВЕЛАЦИЈЕ

ПАРКОВИ

АО АУТОБУСКО СТАЈАЛИШТЕ

БЕНЗИНСКА СТАНИЦА

ПРИМАРНЕ НАСЕЉСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

С-4 НАЗИВ САОБРАЋАЈНИЦЕ

ВОДОЗАХВАТ

ПАРЦЕЛЕ У ДРЖАВНОЈ СВОЈИНИ



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 13.6.2025. 8:57:57

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	018f28d5-959a-40e8-84cf-92a22eb0e913
Матични број општине:	80322
Општина:	ПЕЋИНЦИ
Матични број катастарске општине:	805475
Катастарска општина:	ШИМАНОВЦИ
Датум ажурности:	12.06.2025. 14:20
Служба:	ПЕЋИНЦИ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	СЕЛО
Број парцеле:	3181/1
Површина m ² :	22566
Број извода (*):	1818
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	22
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	SIGMA 22 GRADNJA D.O.O. BEOGRAD-SAVSKI VENAC
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	BOJ-KOMERC DOO BEOGRAD (ZEMUN)
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Забележба парцеле	
*** Нема забележба ***	
* Ранији број листа непокретности.	