



DAMIR MERKOVIĆ PR URBING
Ul. Novosadska 318, TEMERIN
TEL: +381 60 148 5551
E-MAIL: damir.L.merkovic@gmail.com
PIB: 110239226
MB: 64751301
Broj Računa: 340-11420125-52

Naručilac:

FODOR FERENC

SRBOBRAN, Ul. Vereš Marti Mihalja 11

Vrsta tehničke dokumentacije:

URBANISTIČKI PROJEKT

Urbanističko-arhitektonske razrade

Objekat:

**IZGRADNJA POSLOVNOG OBJEKTA -
PRODAVNICE MEŠOVITE ROBE (spratnosti P)**

Adresa/potes:

SRBOBRAN, Ul. Doža Đerđa 25

Katastarska parcela:

k.p. 3677/1 k.o. Srbobran

Izrađivač:

"URBING" Studio za arhitekturu
TEMERIN, Ul. Novosadska 318

Odgovorno lice izrađivača:

Damir L. Merковић, dipl. inž. arh.

Potpis:

Pečat:

DAMIR MERKOVIC PR
STUDIO ZA ARHITEKTURU
URBING
TEMERIN

Odgovorni urbanista:

Damir L. Merковић, dipl. inž. arh.

Potpis:

Pečat:



Broj licence:

200 1400 13





Broj tehničke dokumentacije:


E-37/2023

Mesto i datum:


Temerin, Avgust 2023.



OPŠTI PODACI O URBANISTIČKOM PROJEKTU	
NAZIV OBJEKTA SA LOKACIJOM: BROJ KATASTARSKE PARCELE I KATASTARSKE OPŠTINE:	IZGRADNJA POSLOVNOG OBJEKTA - PRODAVNICE MEŠOVITE ROBE (spratnosti P) SRBOBRAN, Ul. Doža Đerđa 25 k.p. 3677/1 k.o. Srbobran
NARUČILAC:	FODOR FERENC SRBOBRAN, Ul. Vereš Marti Mihalja 11
VRSTA DOKUMENTACIJE:	URBANISTIČKI PROJEKAT Urbanističko-arhitektonske razrade
IZRAĐIVAČ:	"URBING" Studio za arhitekturu TEMERIN, Ul. Novosadska 318
ODGOVORNI URBANISTA: BROJ LICENCE: POTPIS I PEČAT:	Damir L. Merković, dipl. inž. arh. 200 1400 13 Potpis:  
ODGOVORNO LICE IZRAĐIVAČA: POTPIS I PEČAT:	Damir L. Merković, dipl. inž. arh. Potpis:  
BROJ TEHNIČKE	E-37/2023
MESTO I DATUM IZRADE DOKUMENTACIJE:	Temerin, Avgust 2023.



1.	Naslovna strana
2.	Odgovorni projektant (ime, prezime, broj licence)
3.	Odgovorno lice (ime i prezime)
A.	OPŠTA DOKUMENTACIJA
1.	Rešenje o registraciji privrednog subjekta
2.	Rešenje o imenovanju odgovornog urbaniste
3.	Licenca odgovornog urbaniste sa potvrdom
4.	Izjava odgovornog urbaniste
B.	DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA
1.	Projektni zadatak za izradu urbanističkog projekta
2.	Kopija katastarskog plana br. 953-210-23996/2022 od 26.12.2022.
3.	Kopija katastarskog plana vodova br. 956-302-10294/2023 od 25.04.2023.
4.	Izvod iz lista nepokretnosti br. 4735 k.o. Srbobran
5.	Katastarsko-topografski plan za k.p. 3677/1 k.o. Srbobran od 19.04.2023. (Geodetski biro "Geo-En" Srbobran);
6.	Informacija o lokaciji br. 353-14/23-IV-01 od 14.07.2023., Opštinska uprava Srbobran - Odeljenje za urbanizam, stambeno-komunalne poslove i zaštitu životne sredine;
7.	Uslovi br. 2540400-D.07.02.-262521/3-23 od 10.07.2023., EPS-ED Srbije d.o.o. Beograd
8.	Prethodni hidrotehnički uslovi br. 1032/2023-1 od 16.06.2023., JKP "Graditelj" Srbobran
9.	Prethodni uslovi za saobraćajni priključak br. 1031/2023 od 23.06.2023., JKP "Graditelj" Srbobran
10.	Prethodni uslovi za sakupljanje, odnošenje i deponovanje smeća br. 1030/2023-1 od 10.08.2023., JKP "Graditelj" Srbobran
C.	TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA
1.	Predmet i cilj izrade urbanističkog projekta
2.	Pravni i planski osnov
3.	Obuhvat urbanističkog projekta
4.	Uslovi izgradnje zadati planskom dokumentacijom
5.	Postojeće stanje
6.	Tehnički opis objekta
7.	Urbanističko rešenje
	7.1 Građevinska parcela
	7.2 Pristup parceli i objektu
	7.3 Namena objekta
	7.4 Tipologija objekta
	7.5 Položaj objekta na parceli
	7.6 Nivelaciono rešenje
	7.7 Regulaciono rešenje
	7.8 Spratnosti i visine objekta
	7.9 Parkiranje i garažiranje vozila
	7.10 Odvodnjavanje
	7.11 Ograđivanje parcele
	7.12 Uređenje slobodnih i zelenih površina

8.	Bilans površina i postignuti urbanistički parametri	
9.	Način priključenja na infrastrukturnu mrežu	
	9.1 Uvod	
	9.2 Saobraćaj i parkiranje	
	9.3 Vodovod	
	9.4 Sanitarna kanalizacija	
	9.5 Atmosferska kanalizacija	
	9.6 Elektroenergetika	
10.	Odlaganje komunalnog otpada	
11.	Inženjersko-geološki uslovi	
12.	Uslovi zaštite	
	12.1 Mere zaštite susednih površina i objekata	
	12.2 Mere zaštite od požara	
	12.3 Mere zaštite životne sredine	
	12.4 Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara	
13.	Mere energetske efikasnosti	
14.	Opšte odredbe	
D.	<i>GRAFIČKA DOKUMENTACIJA</i>	
	<i><u>IZVOD IZ PGRN Srbobran (SL. Opštine Srbobran br. 11/12, 4/19, 19/20, 10/22 i 21/22)</u></i>	
1.	Situacija šireg i užeg područja sa izvodom iz PGRN Srbobran	-
	<i><u>SITUACIONI PLANOVI</u></i>	
2.	Postojeće stanje	1:500
3.	Regulaciono i nivelaciono rešenje	1:500
4.	Pejzažno uređenje	1:500
5.	Saobraćajno rešenje	1:500
6.	Komunalni priključci i infrastruktura	1:500
	<i><u>IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKATA</u></i>	
7.	Osnove, preseci, fasade	1:200
		

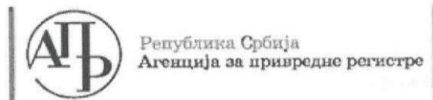
URBANISTIČKI PROJEKAT

A. OPŠTA DOKUMENTACIJA

1. Rešenje o registraciji privrednog subjekta
2. Rešenje o imenovanju odgovornog urbaniste
3. Licenca odgovornog urbaniste sa potvrdom
4. Izjava odgovornog urbaniste



1. Rešenje o registraciji privrednog subjekta



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000130273812

БП 99271/2017

Датум, 21.09.2017. године

Београд

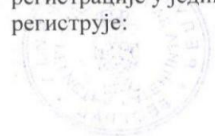
Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других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

Име и презиме: Дамир Мерковић

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:



DAMIR MERKOVIĆ PR
STUDIO ZA ARHITEKTURU URBING TEMERIN

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Дамир Мерковић
ЈМБГ: 0311972810040

Пословно име предузетника:

DAMIR MERKOVIĆ PR
STUDIO ZA ARHITEKTURU URBING TEMERIN

Скраћено пословно име предузетника: DAMIR MERKOVIĆ PR URBING

Пословно седиште: Ракоци Ференца 30, Темерин, Србија
Регистарски број/Матични број: 64751301

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: 110239226

Почетак обављања делатности: 21.09.2017 године
Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Облик обављања делатности: самосталан
Предузетник се региструје на: неодређено време

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 20.09.2017. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 99271/2017, за регистрацију:

DAMIR MERKOVIĆ PR
STUDIO ZA ARHITEKTURU URBING TEMERIN

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 дипозитиву 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 и 60/2016).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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



ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, 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/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

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 и 60/2016).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
- Централа -
Број: РЕГ-466423
Београд

Број предмета: БП-663845

На основу члана 28. ст. 9. и 10. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл. гласник РС" бр. 80/02, 84/02 - исправка, 23/03 - исправка, 70/03, 55/04, 61/05, 85/05 - др. закон, 62/06 - др. закон, 61/07, 20/09, 72/09 - др. закон, 53/10, 101/11, 2/12 - исправка, 93/12, 47/13, 108/13, 68/14, 105/14, 112/15, 15/16, 108/16), издаје се:

ПОТВРДА
о извршеној регистрацији

Пореском обвезнику **DAMIR MERKOVIĆ PR STUDIO ZA ARHITEKTURU URBING TEMERIN**, са седиштем у месту Темерин, општина Темерин, Улица Новосадска 318, са матичним бројем: 64751301, додељен је ПОРЕСКИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ БРОЈ – ПИБ: 110239226, под којим је и уписан у јединствени регистар пореских обвезника Пореске управе.

У Београду, 23.03.2018. године



М.П.

ПО ОВЛАШЋЕЊУ
ДИРЕКТОРА
Мираш Бабовић

2. Rešenje o imenovanju odgovornog urbaniste

U skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 i 62/2023), donosim sledeće:

R E Š E N J E

O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE ZA IZRADU URBANISTIČKE DOKUMENTACIJE URBANISTIČKI PROJEKAT

za objekat:

IZGRADNJA POSLOVNOG OBJEKTA - PRODAVNICE MEŠOVITE ROBE (spratnosti P)

SRBOBRAN, Ul. Doža Đerđa 25
k.p. 3677/1 k.o. Srbobran

čiji je Naručilac:

FODOR FERENC

SRBOBRAN, Ul. Vereš Marti Mihalja 11

za Odgovornog urbanistu imenuje se:

Damir L. Merković, dipl. inž. arh.

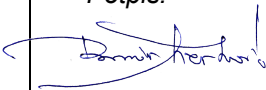

broj licence IKS-a:

200 1400 13

U skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 i 62/2023), izdaje se sledeća

P O T V R D A

da lice koje je određeno za izradu Urbanističkog projekta pod brojem E-37/2023 raspolaže potrebnom stručnom spremom, odgovarajućom licenceo i iskustvom za izradu predmetne tehničke dokumentacije.

ODGOVORNO LICE IZRAĐIVAČA: POTPIS I PEČAT:	Damir L. Merković, dipl. inž. arh. <i>Potpis:</i>  <i>Pečat:</i> 
BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	E-37/2023
Mesto i datum:	Temerin, Avgust 2023.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Дамир Л. Мерковић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 11072062038

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1400 13



У Београду,
7. новембра 2013. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главонић
дипл. инж. ел.



Број: 02-12/2023-204
Београд, 09.01.2023. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Дамир Л. Мерковић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1400 13

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 20.01.2024.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

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

4. Izjava odgovornog urbaniste

Broj: E-37/2023
Mesto i datum: Temerin, Avgust 2023.

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Na osnovu Parvilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Sl. glasnik RS br. 32/2019), a za:

URBANISTIČKI PROJEKAT

za objekat:

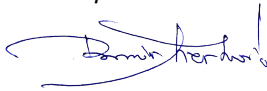

IZGRADNJA POSLOVNOG OBJEKTA - PRODAVNICE MEŠOVITE ROBE (spratnosti P)

SRBOBRAN, Ul. Doža Đerđa 25
k.p. 3677/1 k.o. Srbobran

čiji je Naručilac:

FODOR FERENC
SRBOBRAN, Ul. Vereš Marti Mihalja 11

Izjavljujem da je gore navedena dokumentacija izrađena u svemu prema važećim propisima, urbanističkom planu višeg reda, standardima i normativima, kao i da ispunjavam stručne uslove u pogledu stručne spreme i prakse za izradu navedene urbanističke dokumentacije.

ODGOVORNI URBANISTA: BROJ LICENCE: POTPIS I PEČAT:	<p><i>Damir L. Merković, dipl. inž. arh.</i> 200 1400 13</p> <p>Potpis:</p>  <p>Pečat:</p> 
BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: MESTO I DATUM:	<p>E-37/2023</p> <p>Temerin, Avgust 2023.</p>

B. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

1. Projektni zadatak za izradu urbanističkog projekta
2. Kopija katastarskog plana br. 953-210-23996/2022 od
3. Kopija katastarskog plana vodova br. 956-302-10294/2023 od 25.04.2023.
4. Izvod iz lista nepokretnosti br. 4735 k.o. Srbobran
5. Katastarsko-topografski plan za k.p. 3677/1 k.o. Srbobran od 19.04.2023. (Geodetski biro "Geo-En" Srbobran);
6. Informacija o lokaciji br. 353-14/23-IV-01 od 14.07.2023., Opštinska uprava Srbobran - Odeljenje za urbanizam, stambeno-komunalne poslove i zaštitu životne sredine;
7. Uslovi br. 2540400-D.07.02.-262521/3-23 od 10.07.2023., EPS-ED Srbije d.o.o. Beograd
8. Uslovi br. 130-00-UTD-003-1436/2022-002 od 09.11.2022., "Elektromreža Srbije" a.d. Beograd
8. Prethodni hidrotehnički uslovi br. 1032/2023-1 od 16.06.2023., JKP "Graditelj" Srbobran
9. Prethodni uslovi za saobraćajni priključak br. 1031/2023 od 23.06.2023., JKP "Graditelj" Srbobran
10. Prethodni uslovi za sakupljanje, odnošenje i deponovanje smeća br. 1030/2023-1 od 10.08.2023., JKP "Graditelj"



FODOR FERENC
SRBOBRAN, Ul. Vereš Marti Mihalja 11

„Urbing“ Studio za arhitekturu
Temerin, Ul. Novosadska br. 318

ZAHTEV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Molimo da mi se izradi Urbanistički projekat za

IZGRADNJA POSLOVNOG OBJEKTA - PRODAVNICE MEŠOVITE ROBE (spratnosti P)
na lokaciji:
k.p. 3677/1 k.o. Srbobran
SRBOBRAN, Ul. Doža Đerđa 25

Projektom je potrebno predvideti sledeće:

- uklanjanje postojećih objekata u obuhvatu;
- izmeštanje i rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih komunalnih priključaka u skladu sa dostavljenim uslovima nadležnih javnih preduzeća;
- izgradnja novih objekata – u skladu sa dostavljenim crtežima i opisima;
- izgradnja potrebne infrastrukture na parceli;
- organizacija kretanja, dimenzionisanje saobraćajnica, dispozicija objekata, trasiranje infrastrukture, uređenje spoljašnjih površina i sadnja novog zelenila – u skladu sa usmenim instrukcijama i dostavljenom skicom.

Urbanistički projekat izraditi u skladu sa gore navedenim uslovima, priloženim geodetskim podlogama, crtežima objekata i dostavljenom dokumentacijom.

Uz zahtev prilažem sledeću dokumentaciju:

- Kopija katastarskog plana br. 953-210-23996/2022 od 26.12.2022.
- Kopija katastarskog plana vodova br. 956-302-10294/2023 od 25.04.2023.
- Izvod iz lista nepokretnosti br. 4735 k.o. Srbobran
- Katastarsko-topografski plan za k.p. 3677/1 k.o. Srbobran od 19.04.2023. (Geodetski biro "Geo-En" Srbobran)
- Informacija o lokaciji br. 353-14/23-IV-01 od 14.07.2023, Opštinska uprava Srbobran - Odeljenje za urbanizam, stambeno-komunalne poslove i zaštitu životne sredine
- Uslovi br. 2540400-D.07.02.-262521/3-23 od 10.07.2023., EPS-ED Srbije d.o.o. Beograd
- Prethodni hidrotehnički uslovi br. 1032/2023-1 od 16.06.2023., JKP "Graditelj" Srbobran
- Prethodni uslovi za saobraćajni priključak br. 1031/2023 od 23.06.2023., JKP "Graditelj" Srbobran
- Prethodni uslovi za sakupljanje, odnošenje i deponovanje smeća br. 1030/2023-1 od 10.08.2023., JKP "Graditelj" Srbobran
- Idejna arhitektonska rešenja objekata (izrađeno od strane „Arc-Plan“ d.o.o. Srbobran).

Podnosioc zahteva:

U Srbobranu, Avgust 2023.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СКН Србобран
(назив унутрашње јединице)
Србобран
(седиште)

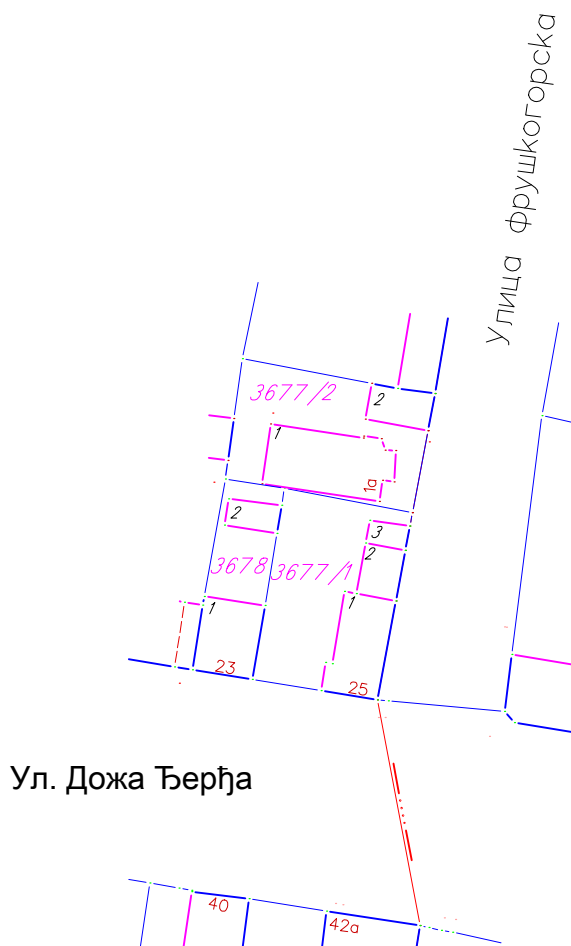
Број: 953-210-23996/2022

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

К0 Србобран

Катастарска парцела број 3677/1

Размера штампе 1: 1000



Напомена:

Датум и време издавања:

26.12.2022.године

Овлашћено лице:

М.П. _____

Á

Á

Á

Á



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

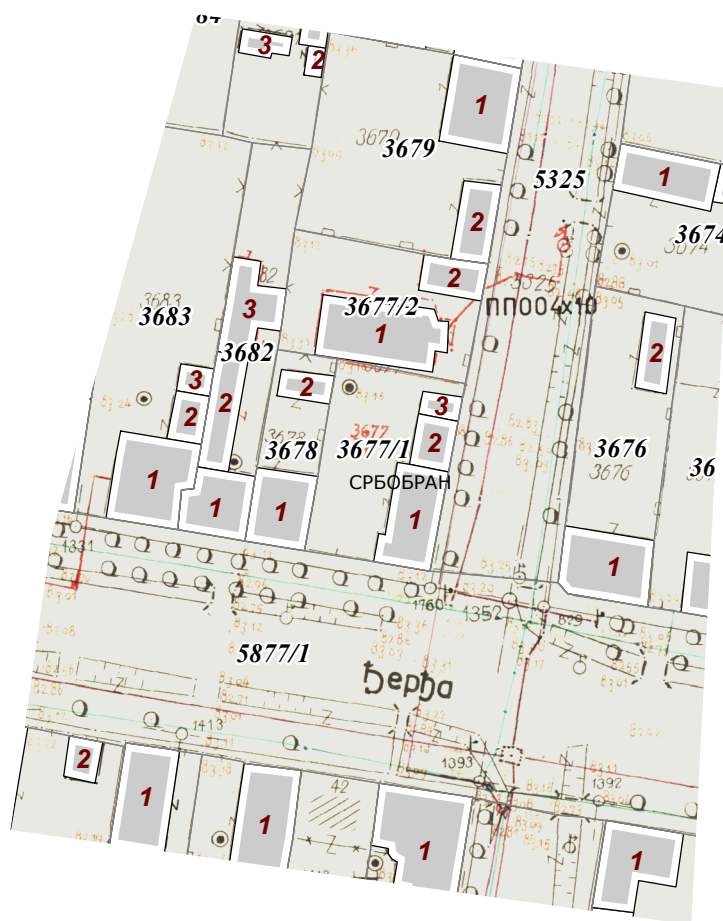
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад

Број: 956-302-10294/2023

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина СРБОБРАН

Размера: 1: 1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

Нови Сад

25.04.2023.године

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ



Одељак I

* Број листа непокретности: 4735

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	80390
Општина:	СРБОБРАН
Матични број катастарске општине:	803740
Катастарска општина:	СРБОБРАН
Датум ажуристости:	07.02.2023 02:34:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ДОЖА ЂЕРЂА
Број парцеле:	3677
Подброј парцеле:	1
Површина м ² :	432
Број листа непокретности:	4735
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	94
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	36
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	17
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	285
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ФЕРЕНЦ (ФЕРЕНЦ) ФОДОР
Адреса:	СРБОБРАН, ВЕРЕШ МАРТИ МИХАЉА 11/
Матични број лица:	0406966830022
Врста права:	СВОЛИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

* Извод из базе података катастра непокретности.

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела):

*** Нема напомена ***

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ДОЖА ЂЕРЂА
Кућни број:	25
Кућни подброј:	
Површина м ² :	94
Начин коришћења:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Корисна површина м ² :	0
Број приземних етажа:	1

Имаоци права на објекту

Назив:	ФЕРЕНЦ (ФЕРЕНЦ) ФОДОР
Адреса:	СРБОБРАН, ВЕРЕШ МАРТИ МИХАЉА 11/
Матични број лица:	0406966830022
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта):

*** Нема напомена ***

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	2
Назив улице:	ДОЖА ЂЕРЂА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина м ² :	36
Начин коришћења:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Корисна површина м ² :	0
Број приземних етажа:	1

Имаоци права на објекту

Назив:	ФЕРЕНЦ (ФЕРЕНЦ) ФОДОР
Адреса:	СРБОБРАН, ВЕРЕШ МАРТИ МИХАЉА 11/
Матични број лица:	0406966830022
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

* Извод из базе података катастра непокретности.

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта):

*** Нема напомена ***

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	3
Назив улице:	ДОЖА ЂЕРЂА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина м ² :	17
Начин коришћења:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Корисна површина м ² :	0
Број приземних етажа:	1

Имаоци права на објекту

Назив:	ФЕРЕНЦ (ФЕРЕНЦ) ФОДОР
Адреса:	СРБОБРАН, ВЕРЕШ МАРТИ МИХАЉА 11/
Матични број лица:	0406966830022
Врста права:	СВОЛИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта):

*** Нема напомена ***

Одељак II**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ
ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ**

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха упита: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: УОП-III:304-2023, 08.02.2023.г. у 15:01, од стране корисника: ВИШЊА БАШКАЛО, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 08.02.2023 15:01:17

* Извод из базе података катастра непокретности.

Датум ажурирања података: 07.02.2023 02:34:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка II.

ПАРЦЕЛЕ

Општина: СРБОБРАН

Катастарска општина: СРБОБРАН

☒ 3677/1, Површина м²: 432, Улица / Потес: ДОЖА ЂЕРЂА

☒ Бр.дела парцеле: 1, Површина м²: 94, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

☒ Бр.дела парцеле: 2, Површина м²: 36, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

☒ Бр.дела парцеле: 3, Површина м²: 17, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

☒ Бр.дела парцеле: 4, Површина м²: 285, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗАБРАНОМ ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина м ² :	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
<input checked="" type="checkbox"/> ДОЖА ЂЕРЂА	25		94	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
<input checked="" type="checkbox"/> ДОЖА ЂЕРЂА			36	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
<input checked="" type="checkbox"/> ДОЖА ЂЕРЂА			17	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА

Одабрано посебних делова објеката 0 од 0

* Извод из базе података катастра непокретности.

Република Србија
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Александар Грујић
Србобран
Карађорђева 1

УОП - III:304-2023

Страна 1 (један)

Потврђује се да подаци у овом изводу представљају одштампани истовестан визуелни приказ података из базе података Геодетског катастарског информационог система Републичког геодетског завода.-----
Трошкови за издавање једног примерка наплаћени су у укупном износу од 540,00 динара са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 14. став 3. Јавнобележничке тарифе.-----

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Александар Грујић
Србобран
Карађорђева 1

За јавног бележника
Јавнобележнички
сарадник
Данило Томишић
број решења: 2368-2-IV-
8/2021
од 19.07.2021 год.

УОП - III:304-2023

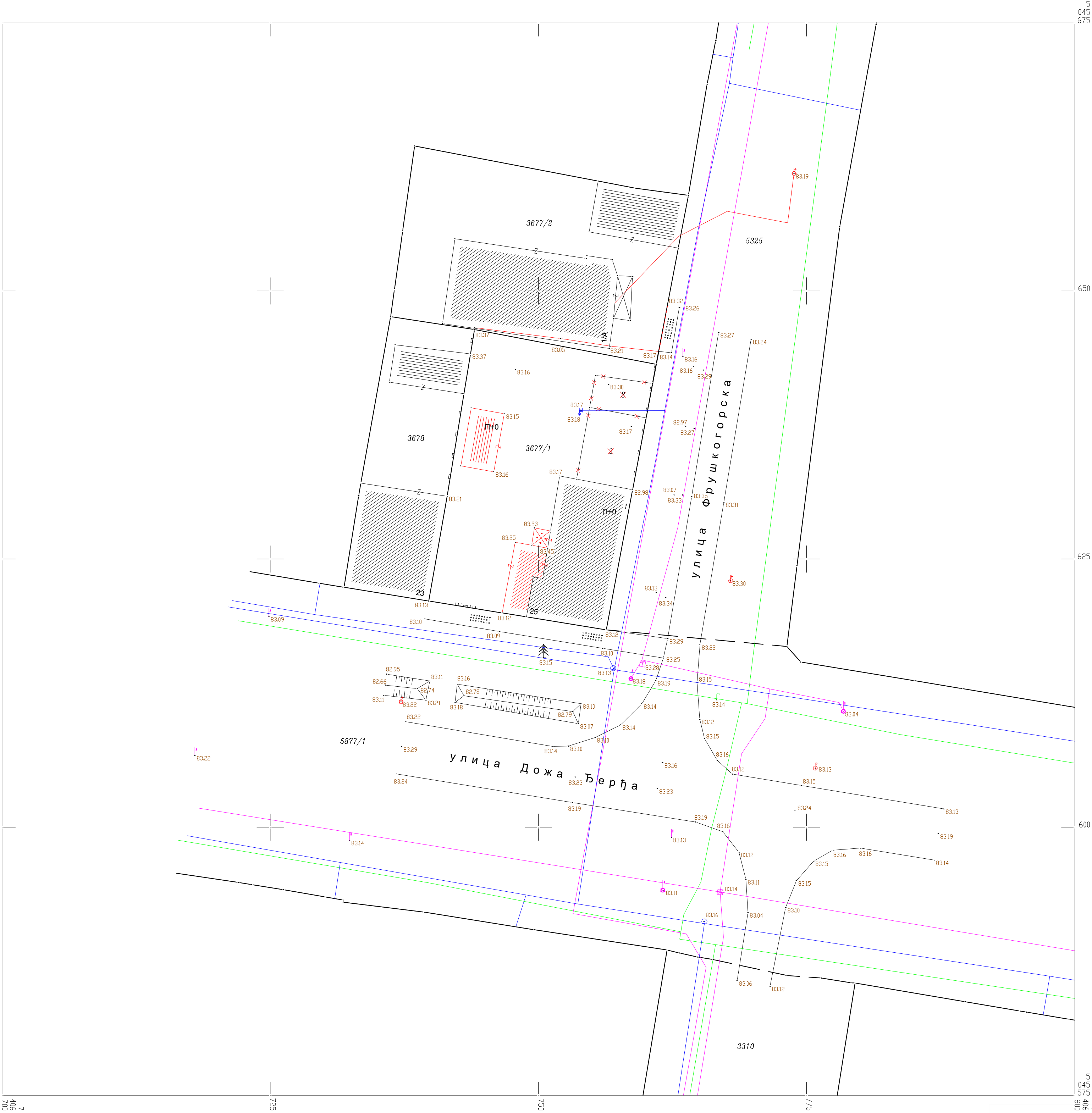
Дана 08.02.2023. (осмог фебруара две хиљаде двадесеттреће) године, у 15:02 (петнаест часова и два минута), у Србобрану, оверено у 1 (један) примерак/ка за потребе странке.

(потпис)



(печат)





РАЗМЕРА 1: 250

АГЕНЦИЈА
ГЕОДЕТСКА ОРГАНИЗАЦИЈА
ГЕО-ЕН
Насифовић Елџа
Агенција "ГЕО-ЕН", Насифовић Елџа Пр.
Србобран, Трг Републике бр. 1

Немања Е.
Насифовић
Струч. инж. геод. инж.
Одбрана лиценца другог реда
Насифовић Немања стр. геод. инж.
19.04.2023.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
Општина: СРБОБРАН
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне
послове и заштиту животне средине
Број: 353-14/23-IV-01
Дана: 14.07.2023. године
21480 СРБОБРАН, Трг слободе бр. 2
Тел: 021/730-020 Факс: 021/731-079
E-mail: srbobran_urbanizam@eunet.rs

Општинска управа Србобран, Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине, поступајући по захтеву инвеститора Фодор Ференц, ул. Вереш Марти Михаља бр. 11, подносилац захтева Дамир Мерковић, из Темерина, ул. Ракоци Ференца бр. 30, у предмету издавања информације о локацији, а на основу члана 53. и члана 215 став 5 Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ број 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл.гласник РС“ број 3/2010), Одлуке о доношењу Плана генералне регулације насеља Србобран („Сл.лист општине Србобран“ број 11/12, 4/2019, 19/2020, 10/22 и 21/22) и Одлуке о Општинској управи Србобран („Службени лист Општине Србобран“ бр. 21/2017-пречишћен текст и 11/2019), начелник општинске управе Србобран, Данијела Вујачић издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

**ЗА ОГРАНИЧЕЊА И МОГУЋНОСТИ ИЗГРАДЊЕ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА (продавнице мешовите робе, спратност П)
на к.п. 3677/1 КО Србобран, Ул. Дожа Ђерђа бр. 25, у Србобрану, стамбена зона**

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА: Дамир Мерковић, из Темерина, ул. Ракоци Ференца бр. 30
ИНВЕСТИТОР: Фодор Ференц, ул. Вереш Марти Михаља бр. 11

УВОД

Информација о локацији садржи податке о могућностима и ограничењима градње на катастарској парцели на основу планског документа.

Објект у складу са чланом 2. став 1. тачка 23. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021), којим је утврђено следеће: "објект јесте грађевина спојена са тлом, изведена од сврсисходно повезаних грађевинских производа, односно грађевинских радова, која представља физичку, функционалну, техничко-технолошку или биотехничку целину (зграде и инжењерски објекти и сл.), који може бити подземни или надземни."

I ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за издавање Информације о локацији за катастарску парцелу 3677/1 КО Србобран представља ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА СРБОБРАН ("Службени лист општине Србобран", бр. 11/2012 и 4/2019, 19/2020, 10/2022 и 21/2022).

II ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ

Предмет Информације о локацији су ограничења и могућности изградње пословног објекта са поткровљем у зони становања

Број предметне парцеле: 3677/1 КО Србобран

Намена парцеле: предметна парцела намењена је породичном становању

Катастарска општина: Србобран

Адреса локације: Србобран, ул. Дожа Ђерђа бр. 25

Постојећи објекти на парцели: главни објекат (94 m²) и 2 помоћна објекта (36 m² + 17 m²)

Површина парцеле: кат.парц. 3677/1 је 432 m² површине.

III ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА СРБОБРАН („Сл.лист општине Србобран“ број 11/12, 4/2019, 19/2020, 10/22 и 21/22)

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Према ПЛАНУ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА СРБОБРАН ("Службени лист општине Србобран", бр. 11/2012 и 4/2019, 19/2020, 10/2022 и 21/2022) у одељку II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА наводи се следеће:

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАМБЕНУ ЗОНУ

Врста и намена објеката

Главни објекти: породични стамбени објекти , породични стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти , пословни објекти, вишепородични стамбени објекти или вишепородични стамбено-пословни објекти.

Други објекти: у зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, је дозвољена изградња пословног или стамбеног објекта, уз главни објекат, као другог објекта на парцели.

Помоћни објекти: гараже, летње кухиње, котларнице, оставе (за огрев, алат и сл.), приручни магацини, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, мини базени и спортско-рекреативни терени, бунари, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), пољски клозети, ограде и сл.

Економски објекти: објекти за гајење животиња – стаје, штале и др. објекти (за коње, говеда, козе, овце, свиње, живину, голубове, кунџице, украсну живину и птице), испусти за стоку, ђубришта (бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке), објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонизоване сило јаме и сило тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и др. објекти намењени пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, алат и опрему, пушнице, сушнице, стакленици, силоси и сл.).

Пословне делатности које се могу дозволити у зони становања су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства и услужних делатности. Производне делатности мањег обима у зони становања (мини погони за прераду пољопривредних производа, воћа, поврћа и др.) се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине. У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета (силоса капацитета преко 500 t), нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања. На већим парцелама намењеним становању пољопривредног типа (пољопривредно газдинство) је дозвољен узгој до 100 комада живине и до 20 условних грла копитара и папкара (једно условно грло се рачуна до 500 kg живе ваге). Изузетно је дозвољено и више, уз обавезу израде Урбанистичког пројекта и Студије о процени утицаја на животну средину. Такође, ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање/занатску производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације. Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони - становање.

Врста објеката: објекти се граде као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 10,0 m, а минимална површина парцеле је 400,0 m²;
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 18,0 m (2x9,0 m), а минимална површина је 660,0 m² (2x330,0 m²) ;
- за објекат у низу минимална ширина парцеле је 8,0 m, а минимална величина парцеле је 300,0 m²;
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0 m, а минимална величина парцеле је 400,0 m²;
- за грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа минимална ширина фронта парцеле је 18,0 m, а минимална површина 1000,0 m²;
- ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом;

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене вишепородичном становању су следећи:

- за слободностојећи вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат минимална ширина фронта парцеле је 20,0 m, а за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0 m;
- минимална површина парцеле за све врсте вишепородичних стамбених објеката је 600,0 m².

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле

Објекти се могу градити на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се може поклапати са регулационом линијом или је увучена у односу на регулациону линију за 0-5,0 m. У зони где постоје изграђени објекти постављени на растојању већем од 10,0 m од регулационе линије, положај грађевинске линије за нове објекте утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Ако се у сутеренској или приземној етажи главног објекта планира гаража, предња грађевинска линија се повлачи до 5,0 m од регулационе линије. Гаража за путничке аутомобиле, као засебан помоћни објекат, се може поставити на регулациону линију уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осе или у унутрашњост гараже. У случају градње на међи деловима објекта не сме се нарушити ваздушни простор суседне парцеле.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем (преко приватног пролаза), растојање од регулационе линије се утврђује локацијском дозволом, тако да буду испоштовани сви урбанистички параметри дати овим Планом.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације.

Међусобна удаљеност нових објеката, осим објеката у непрекинутом низу је 4,00 m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којим се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је за:

- 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне (односно западне) оријентације – 1,50 m;
- 2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне (односно источне) оријентације – 2,50 m;
- 3) двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта – 4,00 m;
- 4) први или последњи објекат у непрекинутом низу – 1,50 m.

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00 m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

За зоне изграђених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од наведених вредности, нови објекти се могу постављати и на растојањима која су ранијим правилима постављена и то:

- 1) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне (односно западне) оријентације – 1,00 m;
- 2) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације (односно источне) – 3,00 m.

У случају градње на међи потребно је прибавити сагласност суседа, а деловима објекта не сме се нарушити ваздушни простор суседне парцеле.

Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле

- Индекс заузетости парцеле је максимално 50%.
- Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле намењене стамбено-пословним и пословно-стамбеним објектима је 60%.
- Индекс изграђености парцеле је максимално 1,6.
- У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

У зони становања дозвољена спратност и висина објеката је:

- породични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат је спратности од П до макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 12,0 m;
- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је спратности од П+1 до макс. П+2+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 15,0 m;
- пословни објекат је спратности од П до макс. П+1, а укупна висина објекта је максимално 9,0 m;
- економски објекат је максималне спратности П, односно П+Пк (ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку), а максималне висине 7,0 m;
- помоћни објекат је макс спратности П (приземље), а максимална висина не сме прећи 7,0 m и висину главног објекта.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,
- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута,
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 5,0 m (основни габарит са испадом).

Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат, али може бити постављен и на истој предњој грађевинској линији као главни објекат.

Гаража за путничке аутомобиле (помоћни објекат) се може предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже. У случају градње на међи деловима објекта не сме се нарушити ваздушни простор суседне парцеле.

Помоћни и економски објекти се граде у дубини парцеле, иза главног објекта, у истој линији као и главни објекат. У случају градње на међи деловима објекта не сме се нарушити ваздушни простор суседне парцеле.

Пословни, економски и помоћни објекат на истој парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између нових помоћних и економских објеката на суседним парцелама не може бити мање од 1,5 m.

Помоћни и економски објекти се могу градити у дну парцеле, на минимално 1,0 m од границе парцеле или до међне линије. У случају градње на међи деловима објекта не сме се нарушити ваздушни простор суседне парцеле.

Удаљеност силоса од других објеката не може бити мања од половине висине силоса.

Удаљеност сточне стаје од било ког стамбеног, односно, пословног објекта у окружењу не може бити мања од 15,0 m, односно не може бити мања од 50,0 m у односу на здравствену установу, школу, дечији вртић или други објекат јавне намене у окружењу.

Удаљеност ђубришта и пољског клозета од било ког стамбеног, односно, пословног објекта и бунара у окружењу не може бити мања од 20,0 m, односно 50,0 m у односу на било који објект јавне намене. Вубриште се гради на минимално 1,0 m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине мин. 1,0 m (да не би дошло до разасипања) и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан.

Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,0 m.

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Базени могу да се граде на минимално 3,0 m од границе парцеле и ако су површине до 12 m² се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.

Грађевинске парцеле се ограђују, тако да ограда, стубови оградe и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Сваки власник грађевинске парцеле је дужан да направи уличну ограду, као и ограду своје бочне границе парцеле и половину стране границе у зачељу парцеле.

Улична ограда може бити зидана до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентна ограда до висине од 2,0. Врата и капије на уличној огради се не могу отворати ван регулационе линије.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине од 2,0 m од коте терена, која се поставља тако да ограда и стубови оградe буду на земљишту власника оградe.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног од економског дела парцела, стамбеног од пословног дела парцеле и сл.), уз услов да висина те оградe не може бити већа од висине спољне оградe.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице, а изузетно преко приватног пролаза (са правом проласка). За грађевинску парцелу намењену породичном становању мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m, док је за вишепородично становање ширина прилаза мин. 3,0 m. За грађевинску парцелу пољопривредног домаћинства, намењену породичном становању са пољопривредном производњом, колско-пешачки прилаз је мин. ширине 4,0 m. За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног/производног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5 m, односно у складу са потребама возила која се користе. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезо оставити пропуст за атмосферску воду.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи, односно мин. једно паркинг место на 70 m² пословног/производног простора, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Уколико се на парцели обавља пословна делатност намењена ширем кругу корисника, са потребом обезбеђења смештаја већег броја возила, које се не може у потпуности решити на припадајућој парцели, може се у уличном коридору, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремете коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

Спољни изглед објекта, облик крова, изглед оградe, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектном документацијом, а за евидентирани објекте и објекте под заштитом и према условима надлежне установе за заштиту - Завода за заштиту споменика културе.

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици и блоку.

Фасаде објеката могу бити од фасадне опеке, камена или малтерисане и бојене, у светлим пастелним бојама. Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу (избегавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Обавезна је израда косог крова, нагиба у зависности од покривача. Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца).

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Заштита суседних објеката

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- излози локала до 0,3 m по целој висини, када ширина тротоара износи најмање 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала до 0,9 m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 m;
- платнене конзолне надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 2,0 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 2,5 m.

Грађевински елементи као еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту до 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне, односно западне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 1,5 m) до 0,6 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне, односно источне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 3,0 m) до 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (ако је растојања објекта до међе најмање 5,0 m) до 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице не смеју прелазити регулациону линију. Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 m и ако те степенице савлађују висину до 0,9 m. Степенице које савлађују висину до 0,9 m, а постављају се на бочни или задњи део објекта, не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта. Степенице које савлађују висину преко 0,9 m улазе у основни габарит објекта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0m,

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрожити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или једноводни кров са падом у сопствено двориште). Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета од 1,8 m, површине до 0,8 m².

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.

Спољним уређењем парцеле (уређењем слободних површина парцеле, укључујући земљане радове и радове на нивелацији површина) не смеју се угрожити суседене парцеле, нити објекти на њима.

Заштита геолошког и палеонтолошког наслеђа

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

Општа правила грађења на грађевинском земљишту:

- Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8 °MCS скале;
- Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09 и 72/09);
- Уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе у Новом Саду и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени;
- Уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Покрајински завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица;
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09 и 20/2015)
- На парцелама на којима постоје објекти склони паду, а које не испуњавају услове за изградњу новог објекта по одредбама овог Плана, дозволиће се обнова објекта (замена постојећег објекта новим објектом) истог хоризонталног и вертикалног габарита и исте намене, под условом да се новим објектом неће угрожити објекти на суседним парцелама;
- Реконструкција и доградња постојећих објеката су дозвољени, уз примену правила грађења дефинисаних овим Планом или важећим планом детаљне регулације за одређену зону и целину, а под условом да се тиме неће нарушити урбанистички индекси и други параметри дефинисани Планом;
- Изузетно, реконструкција и доградња ће се дозволити и ако нису испуњени услови прописани овим Планом или важећим планом детаљне регулације, ако се тиме обезбеђују основни минимални санитарно-хигијенски услови за живот (купатило и санитарни чвор);
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена и других услова датих овим Планом;
- Постојећи, легално изграђени објекти, који су у супротности са наменом површина утврђеном овим Планом, могу се, до привођења простора планираној намени, санирати, адаптирати и реконструисати (без промене стања у простору, односно у склопу постојећег габарита и волумена објекта) у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.

Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта:

У оквиру зоне становања ако је грађевинска парцела намењена за чисто пословање, обавезна је израда Урбанистичког пројекта и Студије о процени утицаја на животну средину.

Уколико се инвеститор одлучи за изградњу на катастарској парцели бр. 3983 КО Србобран, потребно је да поднесе захтев за Локацијске услове преко Централног информационог система. Након добијања Локацијских услова, подноси се захтев за Грађевинску дозволу, потом Пријава радова најкасније 8 дана пре почетка извођења радова, затим Пријава завршетка израде темеља и тек након потврђивања израде темеља може да се почне са изградњом предметног објекта.

НАПОМЕНЕ:

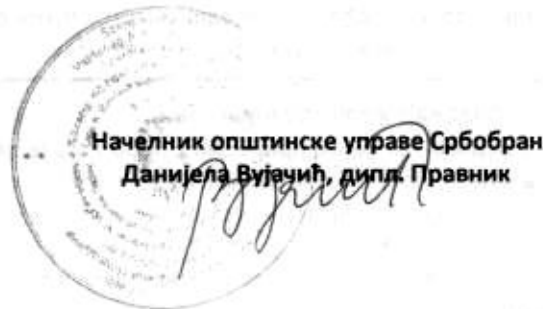
На основу ове информације о локацији не може се приступити грађењу објекта на предметној парцели. Ова информација о локацији важи до промене законског или планског основа.

Уз захтев за Локацијске услове преко Централног информационог система прилаже се следећа документација у ПДФ формату:

- 1.) Идејно решење израђено у складу са Чланом 53а. Став 6. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 31/2019, 37/2019, 09/2020 и 52/2021), Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. Гласник РС", бр. 73/2019) и чланом 2. Уредбе о Локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 115/2020);
- 2.) Доказ о уплати накнаде за централну евиденцију;
- 3.) Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова;
- 4.) Као и друге доказе у складу са Законом и Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019).

Доставити:

1. Подносилац захтева: Дамир Мерковић, из Темерина, ул. Ракоци Ференца бр. 30
2. Архиви.





Наш број: 2540400-Д.07.02.-262521/3-23

Ваш број:

Место, датум: Нови Сад, 10.07.2023. године

"ДАМИР МЕРКОВИЋ ПР СТУДИО ЗА
АРХИТЕКТУРУ УРБИНГ ТЕМЕРИН"

Ракоци Ференца број 30
21235 Темерин

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта изградње пословног објекта – продавнице мешовите робе (спратности П) у улици Дожа Ђерђа број 25 у Србобрану

Поводом Вашег захтева, наш број 2540400-Д.07.02.-262521/1-23 од 14.06.2023. године и допуне захтева број 2540400-Д.07.02.-262521/2-23 од 26.06.2023. године, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта изградње пословног објекта – продавнице мешовите робе (спратности П) на катастарској парцели број 3677/1 (К.О. Србобран) у улици Дожа Ђерђа број 25 у Србобрану, обавештавамо Вас следеће:

Предмет ових услова је изградња пословног објекта – продавнице мешовите робе. У поднетом захтеву и допуни истог, у делу о потребним капацитетима за прикључење на инфраструктуру је наведено да је потребно обезбедити нов трофазни прикључак снаге 17.25kW.

Имајући у виду исказани капацитет планираног садржаја, његово прикључење на ДСЕЕ, ће се реализовати на следећи начин:

За трајно прикључење објекта на ДСЕЕ предвидети да се ново мерно место (орман мерног места са једним мерним уређајем-бројилом) постави на погодном и приступачном месту уличном делу спољашње фасаде објекта, према улици Дожа Ђерђа (или према улици Фрушкогорска. Инвеститор ће бити у обавези да у зиду фасаде, на висини 1m од коте готовог терена, обезбеди потребан слободан простор за накнадну уградњу ормана мерног места, следећих димензија: ширине 430mm, висине 790mm и дубине 220mm као и 2 (две) једнослојне електроизолационе коруговане цеви Ø40mm од поменутог отвора до земље. За повезивање новог ормана мерног места са најближим и најпогоднијим стубом надземне нисконапонске мреже у улици Дожа Ђерђа (или Фрушкогорска) предвидети трасу и коридор за полагање новог подземног прикључног вода.

Ови услови се могу користити само за потребе израде урбанистичког пројекта.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (и/или пројекта за извођење) и као полазну основу за даљу реализацију процедуре прикључења објекта на ДСЕЕ, Огранак Електродистрибуција Нови Сад ће прописати у редовном поступку издавања локацијских услова у обједињеној процедури.

С поштовањем,

Достављено:

1. Наслову;
2. Служби за енергетику;
3. Писарници.

Директор огранка

Милан Тешовић, дипл. инж.

М.П.





ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ГРАДИТЕЉ СРБОБРАН

Доситеја Обрадовића 2, 21480 Србобран, Србија

Број:1032/2023-1
Дана:16.06.2023.
С Р Б О Б Р А Н

Фодор Ференц
Вереш Марти Михаља бр.11
Србобран

Претходни хидротехнички услови за потребе израде урбанистичког пројекта изградње пословног објекта – шродавнице мешовите робе (спратности П), на к.п.бр. 3677/1 К.О. Србобран, Дожа Ђерђа бр.25

Адреса:	Дожа Ђерђа 25
Место:	Србобран
Катастарска парцела:	3677/1 К.О.Србобран
Површина катастарске парцеле:	432м
Бруто површина објекта:	150,0м ²
Намена објекта:	Пословни објекат П
Категорија објекта	Б
Класификациони број:	123011

ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ОБЈЕКТА

- Прикључно место на градском водоводу не може бити у лепези колског улаза,
- По завршетку радова терен прикључног места мора бити доведен у првобитно стање,
- За време извођења радова, регулисање саобраћаја, безбедност пролазника и обезбеђење радног места од упада трећих лица су обавеза инвеститора односно извођача земљаних радова,
- Свако засебно домаћинство или пословни простор у склопу пројектног решења мора да има сопствени водомер.

ВОДОВОД

Предходни услови

- На предметној парцели постоји водоводни прикључак
- Предвиђено је задржавање постојећег водоводног прикључка са измештањем у нови шахт у складу са овим условима на постојећој прикључној линији
- За водоводну инсталацију утврђује се максимални капацитет Ø 1" (25мм), са цевима од полиетилена ПЕХД ПЕ=100 радног притиска НП=10бар (СДР-17) црне боје са плавом уздужном линијом и трајним ознакама произвођача, материјала димензија и радног притиска на сваком дужном метру,
- Водоводне цеви се полажу на постељицу од песка дебљине 10цм и затрпавају песком дебљине 30цм изнад темена цеви, а остатак рова земљом из ископа.
- Изнад темена цеви на висини од 30цм се поставља плава трака за обележавање са натписом „ВОДОВОД“
- Обавеза је уграђивање водомера капацитета до Ø 3/4" у зависности од пројектног

Централа и Заједничке службе: Тел. + 381 21 730-158, Тел./Факс + 381 21 731-012,
Рекламације: +381 21 730-321 Топлана : Тел. + 381 21 730-175, Погребна служба: Тел. + 381 21 730-529,
Аутобуска станица : Тел. + 381 21 731-106,
е-mail: graditelj@neobee.net Матични број: 08067546, ПИБ: 101424687
Текући рачуни: Директна банка 150-26800-54 Војвођанска банка 355-1012425-20, Интеса банка 160-45975-85



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ГРАДИТЕЉ СРБОБРАН

Доситеја Обрадовића 2, 21480 Србобран, Србија

- захтева а за мерење потрошене воде у пословном простору, у домаћинству, са баштенског и противпожарног хидранта,
- Водомерни шахт мора бити унутрашњих мера минимум 100x100x100cm са армирано-бетонском плочом и металним или композитним поклопцем Ø600mm тежине до 30kg.
 - Шахт водомера не сме да пропушта подземну нити површинску воду (мора бити сув шахт),
 - Удаљеност шахта од објекта минимално 1m, од регулационе линије максимално 1 метар,
 - Повезивање водомера са линије градског водовода врши се уз присуство дистрибутера воде (ЈКП „Градитељ“ Србобран),

КАНАЛИЗАЦИЈА

Претходни услови

- Пројектовано решење треба да обезбеди сакупљање отпадне воде у сабирни шахт.
- Обавезно је пројектовање септичке јаме одговарајућег капацитета за пројектовано решење (једна септичка јама за целу грађевинску парцелу).
- Пројектовати будућу трасу канализације од сабирног шахта до градске канализације.

Инвеститор је дужан да се придржава техничких услова за укрштање, приближавање и паралелно вођење својих објеката са инсталацијама водовода и канализације.

Енергетски каблови, могу бити положени на месту укрштања испод или изнад водоводних и канализационих инсталација.

Вертикално одстојање енергетских каблова и водовода не сме бити мање од 50 cm, без обзира да ли се каблови полажу изнад или испод водовода.

Полагање каблова изнад или испод водоводних и канализационих инсталација, изузев укрштања, је забрањено.

Хоризонтално одстојање између подземних каблова и водоводних и канализационих инсталација не сме бити мање од 50 cm.

Обавезује се извођач радова да се пре почетка радова као и у случају да приликом ископа наиђе на инсталације водовода, обрати служби Водовода и Канализације ЈКП „Градитељ-а“ из Србобрана, ради даљег поступка.

Ископ рова код паралелног вођења као и на укрсним местима вршити ручно без употребе механизације, како не би дошло до оштећења водоводних инсталација.

Прикључење у складу са овим техничким условима је могуће извршити у року од годину дана од дана издавања услова.

За све евентуалне информације обратити се на телефон 730-158 локал 21.

ЈКП „Градитељ“

Централа и Заједничке службе: Тел. + 381 21 730-158, Тел./Факс + 381 21 731-012,
Рекламације: +381 21 730-321 Топлана: Тел. + 381 21 730-175, Погребна служба: Тел. + 381 21 730-529,
Аутобуска станица: Тел. + 381 21 731-106,
е-mail: graditelj@neobee.net Матични број: 08067546, ПИБ: 101424687
Текући рачуни: Директна банка 150-26800-54 Војвођанска банка 355-1012425-20, Интеса банка 160-45975-85



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ГРАДИТЕЉ СРБОБРАН

Доситеја Обрадовића 2, 21480 Србобран, Србија

БРОЈ: 1031 /2023
ДАНА: 23.06.2023.г.

Дамир Мерковић
Ул. Ракоци Ференца бр. 30
21235 Темерин

Претходни услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта – продавница мешовите робе спратности П+О са остварењем саобраћајног прикључка на локални пут у улици Дожа Ђерђа бр.25 у Србобрану

Место: Србобран
Катастарска парцела: 5877/1 улица Дожа Ђерђа К.О. Србобран
Намена објекта: Саобраћајни прикључак)
Категорија објекта
Класификациони број:

На основу, Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011; 121/2012, 42/2013 – одлука УС 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021), Законом о путевима ("Сл. Гласник РС", бр. 41/2018 и 95/2018 - др. закон), Одлуке о општинским путевима, улицама и некатегорисаним путевима на територији општине Србобран (Сл. лист Општине Србобран бр. 10/2014, 8/2015, 15/2016, 19/2016-друге одлуке, 2/2017, 1/2018, 8/2018 и 20/2020), Одлуке о измени надлежног органа у одређеним одлукама Скупштине Општине Србобран (Службени лист Општине Србобран бр.19/2016 од 24.11.2016.год.),, Правила рада ЈКП „Градитељ“ Србобран, исти прописује:

ПРЕДХОДНЕ УСЛОВЕ за пројектовање саобраћајног прикључка

Поводом захтева бр.1031/2023 достављен дана 14.06.2023.године од стране Дамира Мерковића из Темерина по овлашћењу Фодор Ференца пријављеног на адреси Вереш Марти Михаља бр.11 из Србобрана, у којем се траже претходни услови за пројектовање новог саобраћајног прикључка на локални општински пут у улици Дожа Ђерђа, КП бр. 5877/1 К.О. Србобран, за потребе прикључења планираног пословног објекта – продавнице мешовите робе П+О која ће се градити на катастарској парцели број 3677/1, (катастарска парцела је грађевинско земљиште у грађевинског подручју) .

Ови услови имају важност једне године и могу се користити искључиво у сврху израде, Урбанистичког пројекта и израде пројектне документације .

Предметна градња се може изводити уз поштовање следећих услова :

Централа и Заједничке службе: Тел. + 381 21 730-158, Тел./Факс + 381 21 731-012, Тел. 0800 110-210,
Пријава стања воде и гаса: +381 21 730-321 **Топлана :** Тел. + 381 21 730-175, **Погребна служба:** Тел. + 381 21 730-529, **Аутобуска станица :** Тел. +381 21 731-106,
e-mail: office@jkprgraditelj.rs **Матични број:** 08067546, **ПИБ:** 101424687
Текући рачуни: Комерцијална банка **205-272629-08**, Интеса банка 160-45975-85



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ГРАДИТЕЉ СРБОБРАН

Доситеја Обрадовића 2, 21480 Србобран, Србија

- Предметна саобраћајница на коју је пројектован саобраћајни прикључак по категорији је двосмерна насељска саобраћајница - локални пут
- Пројектовани саобраћајни прикључак је неопходан у делу планиране градње пословног објекта – продавнице мешовите робе П+О која ће се градити на катастарској парцели број 3677/1,
- Саобраћајни прикључак пројектовати у складу са важећим Законом о путевима ("Сл. Гласник РС", бр. 41/2018 и 95/2018 - др. закон), Правилником о условима који са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл. гласник РС број 50/2011) као и други технички прописи законске регулативе или важећи плански документи за предметно подручје
- Задржати ширину уличног коридора која је постојећа, дефинисана регулационим линијама предметне улице, што је затечено стање на терену и одређено Планом генералне Регулације Србобрана (Сл. гласник Општине Србобран бр. 11/2012 и 4/2019) и Просторним Планом Општине Србобран („Сл.лист Општине Србобран бр. 05/2013 и 16/2019)
- Локација предметне изградње саобраћајног прикључка формира се од регулационе линије до спољне ивице саобраћајнице пута у улицу Дожа Ђерђа шитине 5,50м у правцу пројектоване капије за улаз на парцелу власника бр. 3677/1 , са потребним формирањем лепезе према путу за скетање возила
- Саобраћајни прикључак се мора пројектно усагласити са постојећим инсталацијама и осталим елементима јавног пута
- У колико постоје, шахтови неких од инсталација лоцирани у делу предметног прикључка нивелационо ускладити са новопроектваном конструкцијом, те у колико је потребно предвидети реконструкцију истих са уградњом нових поклопца одређене носивости
- Посебно анализирати и испројектовати носивост конструкције и проходност саобраћајног прикључка у зависности од планираних возила
- Решити у пројекту проблематику одвођења атмосферских вода тако да не долази до задржавања на коловозним површинама, путем линијских решетки, сливника и зацевљењем

Обрадила : Татјана Радишић 



ЈКП „Градитељ“ Србобран

Централа и Заједничке службе: Тел. +381 21 730-158 , Тел./Факс +381 21 731-012 , Тел. 0800 110-210,
Пријава стања воде и гаса: +381 21 730-321 Топлана : Тел. +381 21 730-175, Погребна служба: Тел. +381 21 730-529, Аутобуска станица : Тел. +381 21 731-106 ,
e-mail: office@jkpgraditelj.rs Матични број: 08067546, ПИБ: 101424687
Текући рачуни: Комерцијална банка 205-272629-08, Интеса банка 160-45975-85



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ГРАДИТЕЉ СРБОБРАН

Доситеја Обрадовића 2, 21480 Србобран, Србија

БРОЈ: 1030/2023-1

ДАНА: 10.08.2023

Дамир Мерковић
Ул. Ракоци Ференца бр. 30
21235 Темерин

На основу, Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021), Одлуке о одржавању чистоће у насељима и одржавању депоније (Сл. лист Општине Србобран бр. 14/2015), Правила рада ЈКП „Градитељ“ Србобран, исти прописује:

ПРЕДХОДНЕ УСЛОВЕ за сакупљање, одношење и депоновање смећа

Поводом захтева бр.1030/2023 достављен дана 14.06.2023. године од стране Дамира Мерковића из Темерина по овлашћењу Фодор Ференца пријављеног на адреси Вереш Марти Михаља бр.11 из Србобрана, у којем се траже услови за урбанистички пројекат – сакупљање, одношење и депоновање смећа из будућег објекта у улици Дожа Ђерђа 25, КП бр. 3677/1 К.О. Србобран.

Ови услови имају важност једне године и могу се користити искључиво у сврху израде, Урбанистичког пројекта и израде пројектне документације.

Предметна градња се може изводити уз поштовање следећих услова :

1. Позиција „д“ са ситуационог плана у прилогу захтева одговара условима за постављање контејнера од 1100 литара.
2. Ширина приступне саобраћајнице одговара условима специјализованог возила за одвожење смећа.
3. Приступна саобраћајница платоу „д“ мора бити израђена тако да издржи осовниско оптерећење од максимално 10 тона.

Руководилац комуналног сектора
Милан Срдановић



Директор ЈКП „Градитељ“
Милош Јовановић

Централа и Заједничке службе: Тел. + 381 21 730-158, Тел./Факс + 381 21 731-012, Тел. 0800 110-210,
Пријава стања воде и гаса: +381 21 730-321 Топлана : Тел. + 381 21 730-175, Погребна служба: Тел. + 381 21 730-529, Аутобуска станица : Тел. + 381 21 731-106,
e-mail: office@jkpgraditelj.rs Матични број: 08067546, ПИБ: 101424687
Текући рачуни: Комерцијална банка 205-272629-08, Интеса банка 160-45975-85

1. **Predmet i cilj izrade urbanističkog projekta**
2. **Pravni i planski osnov**
3. **Obuhvat urbanističkog projekta**
4. **Uslovi izgradnje zadati planskom dokumentacijom**
5. **Postojeće stanje**
6. **Tehnički opis objekta**
7. **Urbanističko rešenje**
 - 7.1 Građevinska parcela
 - 7.2 Pristup parceli i objektu
 - 7.3 Namena objekta
 - 7.4 Tipologija objekta
 - 7.5 Položaj objekta na parceli
 - 7.6 Nivelaciono rešenje
 - 7.7 Regulaciono rešenje
 - 7.8 Spratnosti i visine objekta
 - 7.9 Parkiranje i garažiranje vozila
 - 7.10 Odvodnjavanje
 - 7.11 Ograđivanje parcele
 - 7.12 Uređenje slobodnih i zelenih površina
8. **Bilans površina i postignuti urbanistički parametri**
9. **Način priključenja na infrastrukturnu mrežu**
 - 9.1 Uvod
 - 9.2 Saobraćaj i parkiranje
 - 9.3 Vodovod
 - 9.4 Sanitarna kanalizacija
 - 9.5 Atmosferska kanalizacija
 - 9.6 Elektroenergetika
 - 9.7 Elektronske komunikacije
 - 9.9 Gas
10. **Odlaganje komunalnog otpada**
11. **Inženjersko-geološki uslovi**
12. **Uslovi zaštite**
 - 12.1 Mere zaštite susednih površina i objekata
 - 12.2 Mere zaštite od požara
 - 12.3 Mere zaštite životne sredine
 - 12.4 Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
13. **Mere energetske efikasnosti**
14. **Opšte odredbe**



1. Predmet i cilj izrade urbanističkog projekta

Podnosilac zahteva za izradu Urbanističkog projekta i Investitor je fizičko lice Fodor Ferenc iz Srbobrana i parcela unutar obuhvata je u vlasništvu Investitora.

Urbanistički projekat se izrađuje za potrebu izgradnje:

- Prodavnice mešovite robe (spratnosti P) - u projektu oznake "A".

Parcela 3677/1 koja predstavlja obuhvat i koja je predmet UP-a, jeste postojeća. Postojeći objekti na parceli koji su prikazani na kopiji plana i KTP-u su svi ovim UP-om predviđeni za uklanjanje.

Planskom regulativom je za predmetnu namenu - porodično stanovanje, ako se građevinska parcela u okviru zone stanovanja namenjuje za čisto poslovanje/zanatsku proizvodnju, obavezna je izrada urbanističkog projekta za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije.

Prostorna dispozicija objekta, saobraćajno rešenje, priključci i trase infrastrukture na parceli, uslovljeni su nizom zatečenih uslova, kao i uslova zadatih kroz plansku dokumentaciju (PGRN Srbobran), tehničku regulativu i ishodovane uslove od nadležnih organizacija za predmetnu lokaciju i objekte, kao i specifičnostima namene, a u svemu prema grafičkim priložima.

Na osnovu zahteva za izradu urbanističkog projekta i potreba Investitora, a u skladu sa zakonskom i podzakonskom regulativom, pozitivnim tehničkim propisima, urbanističko - planskim dokumentima i objektivnim mogućnostima predmetne lokacije, prikazana je urbanističko - arhitektonska razrada lokacije kojom se definišu pravila i uslovi izgradnje planiranih objekata.

2. Pravni i planski osnov

Pravni osnov za izradu urbanističkog projekta za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije je:

- Zakon o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik Republike Srbije“ br. 32/2019).

Planski osnov za izradu urbanističkog projekta za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije je:

- Plan generalne regulacije naselja (PGRN) Srbobran (Službeni list Opštine Srbobran br. 11/12, 4/19, 19/20, 10/22 i 21/22);
- Informacija o lokaciji br. 353-14/23-IV-01 od 14.07.2023., Opštinska uprava Srbobran - Odeljenje za urbanizam, stambeno-komunalne poslove i zaštitu životne sredine;

3. Obuhvat urbanističkog projekta

Obuhvat urbanističkog projekta je parcela 3677/1 k.o. Srbobran, koja se nalazi u Srbobranu, na adresi Doža Đerđa 25 (na uglu sa Ul. Fruškogorskom).

Prema PGRN Srbobran, predmetna lokacija je građevinsko zemljište ostale namene - porodično stanovanje (postojeće).

Površina parcela u obuhvatu iznosi 432m². Prema evidenciji RGZa područje obuhvaćeno predmetnom parcelom pripada vrsti zemljišta: gradsko građevinsko zemljište.

Predmet urbanističkog projekta jeste:

- izgradnja Poslovnog objekta - Prodavnice mešovite robe (spratnosti P) - u projektu oznake "A".

Postojeće stanje

Lokalitet koji je unutar obuhvata UP-a se trenutno ne koristi. Na njemu se nalazi jedan stari porodični stambeni objekat, neuslovan za stanovanje, kao i jedan pomoćni objekat. Oba postojeća objekta su predviđena za uklanjanje.

Unutar obuhvata su izgrađeni sledeći objekti, priključci i infrastruktura:

= k.p. 3677/1 k.o. Srbobran:

- Porodična stambena zgrada (P) - površine 114m²;
- Pomoćna zgrada (P) - površine 17m².

= Postojeći priključci:

- elektroenergetski priključak sa jednim brojilom - monofazni 5,75kW;
- vodovodni priključak DN20;
- telekomunikacioni priključak (fiksni telefon).

= Postojeće instalacije unutar obuhvata:

- elektroenergetika (u objektu);
- fiksna telefonija (u objektu);
- vodovod (od priključnog šahta do objekta i u objektu)
- kanalizacija (u objektu i od objekta do septičke jame).

Novoprojektovano stanje

Novoprojektovano stanje podrazumeva:

Izgradnju sledećih objekata:

- Poslovnog objekta - Prodavnice mešovite robe (P) - površine pod objektom 150m², BRGP 150m² - u projektu oznake "A".

= Izgradnju novih komunalnih priključaka:

- elektroenergetski priključak - nov priključak i brojilo 17,25kW;
- kolsko-pešački pristup sa k.p. 5877/1 k.o. Srbobran (Ul. Doža Đerđa).

= Rekonstrukcija/izmeštanje postojećih komunalnih priključaka:

- vodovodni priključak DN20.

= Ukidanje postojećih komunalnih priključaka:

- telekomunikacioni priključak (fiksna telefonija).

Izgradnju objekata i trasa interne infrastrukture i uređenja unutar obuhvata:

- elektroenergetske trase;
- vodovodne trase;
- kanalizacione trase;
- septičke jame, plato za kontjner, šahtovi i sl.;
- interne saobraćajnice, parkinzi, staze i sl.;
- ozelenjavanje (travnjaci, nisko i visoko rastinje).

Područje obuhvaćeno predmetnom parcelom prema RGZ-u pripada vrsti gradsko građevinsko zemljište i na adresi Doža Đerđa 25 (ugao sa Ul. Fruškogorskom). Približna orijentacija parcele je sever-jug.

Obuhvat UP-a je pravilnog oblika - sa pristupom sa južne strane. Prema pojedinim stranama sveta predmetna parcela se graniči sa sledećim parcelama (sve u k.o. Srbobran), namenama i u sledećim dužinama:

- Severno – k.p. 3677/2, koja je ostalo zemljište i koristi se za porodično stanovanje - u dužini 17,24m;
- Zapadno – k.p. 3678, koja je ostalo zemljište i koristi se za porodično stanovanje – u dužini 25,67m;
- Južno – k.p. 5877/1, koja je javna površina, Ul. Doža Đerđa – u dužini 16,78m;
- Istočno – k.p. 5325, koja je javna površina, Ul. Fruškogorska – u dužini 25,19m;

Regulacione linije su postavljene prema južnoj granici parcele sa k.p. 5877/1 (Ul. Doža Đerđa) - odakle je omogućen pristup, kao i prema istočnoj međi sa k.p. 5325 (Ul. Fruškogorska).

4. Uslovi izgradnje zadati planskom dokumentacijom

Uslovi izgradnje su definisani sledećim:

- Plan generalne regulacije naselja (PGRN) Srbobran (Službeni list Opštine Srbobran br. 11/12, 4/19, 19/20, 10/22 i 21/22);
- Informacija o lokaciji br. 353-14/23-IV-01 od 14.07.2023., Opštinska uprava Srbobran - Odeljenje za urbanizam, stambeno-komunalne poslove i zaštitu životne sredine;
- Prema PGRN Srbobran, predmetna lokacija je građevinsko zemljište ostale namene - porodično stanovanje (postojeće).

Prema odredbama Plana generalne regulacije naselja (PGRN) Srbobran (Službeni list Opštine Srbobran br. 11/12, 4/19, 19/20, 10/22 i 21/22) na parcelu u obuhvatu se odnose sledeće odredbe Plana:

II PRAVILA GRAĐENJA

2. PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA I CELINAMA

2.2. ZONA STANOVANJA

Vrsta i namena objekata

Glavni objekti: porodični stambeni objekti, porodični stambeno-poslovni i poslovno-stambeni objekti, poslovni objekti, višeporodični stambeni objekti ili višeporodični stambeno-poslovni objekti.

Poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti u zoni stanovanja su iz oblasti: trgovine na malo, proizvodnog i uslužnog zanatstva, ugostiteljstva i uslužnih delatnosti.

Takođe, ako se građevinska parcela u okviru zone stanovanja namenjuje za čisto poslovanje/zanatsku proizvodnju, obavezna je izrada urbanističkog projekta za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije. Objekti svojom delatnoću ne smeju ugrožavati životnu sredinu, kao ni primarnu funkciju u zoni - stanovanje.

Vrsta objekata: objekti se grade kao slobodnostojeći, dvojni ili kao objekti u (prekinutom ili neprekinutom) nizu.

Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele namenjene porodičnom stanovanju su sledeći:

- za slobodnostojeći objekat minimalna širina fronta parcele je 10,0 m, a minimalna površina parcele je 400,0 m²

Položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice parcele

Objekti se mogu graditi na građevinskoj liniji ili unutar površine ograničene građevinskim linijama. Glavni objekat se prednjom fasadom postavlja na građevinsku liniju, koja se može poklapati sa regulacionom linijom ili je uvučena u odnosu na regulacionu liniju za 0- 5,0 m.

Glavni objekat se na parceli gradi uz granicu parcele pretežno severne (odnosno zapadne) orijentacije.

Slobodnostojeći objekat (osnovni gabarit bez ispada), odnosno objekat postavljen prednjom fasadom na regulaciji, se gradi na međi ili na rastojanju od 1,0 m od granice parcele pretežno severne (odnosno zapadne) orijentacije, odnosno, na minimalno 3,0 m od granice parcele pretežno južne (odnosno istočne) orijentacije.

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti parcele

- Indeks zauzetosti parcele je maksimalno 50%.
- Indeks izgrađenosti parcele je maksimalno 1,6.
- U okviru parcele obezbediti minimalno 30% zelenih površina.

Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

U zoni stanovanja dozvoljena spratnost i visina objekata je:

- porodični stambeni, stambeno-poslovni i poslovno-stambeni objekat je spratnosti od P do maks. $P+1+P_k$, a ukupna visina objekta ne može preći 12,0 m;
- višeporodični stambeni i stambeno-poslovni objekat je spratnosti od $P+1$ do maks. $P+2+P_k$, a ukupna visina objekta ne može preći 15,0 m;
- poslovni objekat je spratnosti od P do maks. $P+1$, a ukupna visina objekta je maksimalno 9,0 m;
- ekonomski objekat je maksimalne spratnosti P , odnosno $P+P_k$ (ako se u potkrovlju predviđa skladištenje hrane za stoku), a maksimalne visine 7,0 m;
- pomoćni objekat je maks. spratnosti P (prizemlje), a maks. visine 4,0 m.

Kota prizemlja objekta određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta i to:

- kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta,
- kota prizemlja može biti najviše 1,2 m viša od kote nivelete javnog ili pristupnog puta,

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Pristup parceli, po pravilu, treba da je rešen sa javnog puta – ulice, a izuzetno preko privatnog prolaza (sa pravom prolaska). Za građevinsku parcelu namenjenu porodičnom stanovanju mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz širine min. 2,5 m, dok je za višeporodično stanovanje širina prilaza min. 3,0 m.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru svake građevinske parcele mora se obezbediti parking prostor, po pravilu: jedno parking ili garažno mesto na jedan stan, s tim da najmanje polovina vozila bude smeštena u garaži, odnosno min. jedno parking mesto na 70 m² poslovnog/proizvodnog prostora, kao i u skladu sa važećim propisima koji određenu delatnost uređuju. U okviru parcele mora se, takođe, obezbediti potreban saobraćajno-manipulativni prostor.

Ukoliko se na parceli obavlja poslovna delatnost namenjena širem krugu korisnika, sa potrebom obezbeđenja smeštaja većeg broja vozila, koje se ne može u potpunosti rešiti na pripadajućoj parceli, može se u uličnom koridoru, u širini parcele, odobriti izgradnja parking prostora, ukoliko se time ne remete korišćenje javne površine, funkcionisanje saobraćaja i uslovi okruženja.

5. Postojeće stanje

Prema PGRN Srbobran, predmetna lokacija je građevinsko zemljište ostale namene - porodično stanovanje (postojeće).

Na predmetnoj parceli se nalazi jedan stari prizemni stambeni ("1"), kao i jedan pomoćni objekat ("4"), oba u lošem stanju i ovim UP-om predviđena za uklanjanje.

U RGZ-u su na parceli evidentirana još dva pomoćna objekta (oznaka "2" i "3") - koji na terenu ne postoje.

6. Tehnički opis objekta

Planirana je izgradnja jednog novog poslovnog objekta:

- Prodavnice mešovite robe (spratnosti P) - u UP-u oznake "A".

Namena objekta:

Objekat je namenjen maloprodaji robe široke potrošnje. To najpre podrazumeva prehrambene proizvode, kozmetiku i proizvode za održavanje domaćinstva.

Prehrambeni proizvodi koji se u objektu prodaju su hrana (ambalažirana i u rinfuzi) i napici (flaširani bezalkoholni i alkoholni napici).

Kozmetički proizvodi koji se u objektu prodaju su oni za održavanje lične higijene, dok su proizvodi za održavanje domaćinstva pretežno kućna hemija (detergenti).

Struktura i namena prostora u objektu data je u numeričkoj dokumentaciji.

Opis radnog procesa:

Roba koja se u objektu prodaje se doprema kombijem, koji se uparkirava u garažu i iz kog se roba prenosi direktno u prodajni prostor i raspoređuje u rafovima i vitrinama.

Kada se kombi vozilo isprazni, u njega se unosi prazna povratna ambalaža i ono ponovo odlazi u sledeći ciklus nabavke i dopreme nove robe.

Otpad od ambalaže i ostali komunalni otpad se odlaže u kontejner (d) na parceli korisnika.

U objektu se u smeni nalazi 2 zaposlenih - 1 osoba na kasi i 1 osoba koja servisira prostor u i oko objekta.

Kupcima je omogućen ulaz u prodajni prostor direktno sa ulice. Obzirom da je objekat tipa samoposluge, kupci prilikom ulaska u objekat sami uzimaju korpe koje pune željenom robom (namirnicama i potrepštinama), a prilikom izlaska kupljenu robu plaćaju na kasi gde i vraćaju prazne korpe.

Održavanje zelenila na parceli će korisnik poveriti trećem licu sa kojim će sklopiti ugovor o ovoj vrsti usluge.

Volumen, spratnost, gabariti i nivelacija:

Objekat je arhetip ortogonalne osnove i prizeman je.

Prizemlje objekta je nivelisano na +83,55. Objekat je u odnosu na niveletu sa koje mu se pristupa (+83,40) podignut za 15cm.

Dvorište je nivelisano od +83,35 (zelenilo) do +83,40 (kolsko-pešačke površine).

Gabarit objekta je 17,60x8,50m sa visinom do slemena 4,62m i visinom ulične i dvorišne fasade 3,70m. Apsolutna visinska kota slemena je +88,02MNV.

Funkcionalno rešenje:

Funkcionalnim rešenjem objekta zadovoljeni su uslovi njegove namene.

Objekat se sastoji od prodajnog prostora, garaže, kao i malog sanitarnog bloka.

U prodajnom prostoru (1) su smešteni rafovi, rashladna vitrina, frižider, kasa i sl. Ulaz za kupce je postavljen u ugao objekta - na ugao Ul. Doža Đerđa i Fruškogorske. Ulaz za zaposlene i unos robe je iz garaže (2).

U garaži (2) se parkira teretno kombi vozilo kojim se svakodnevno - i više puta u toku dana, donosi roba, odnosno odnosi prazna ambalaža. Ovim načinom rada, a posebno obzirom na mali kapacitet objekta, Investitor nema potrebu za magacinskim prostorom.

I zaposleni i kombi vozilo u garažu pristupaju iz dvorišta - zaposleni na pešačka a vozilo na segmentna rolo vrata.

Garaža (2) je dovoljno velika da bi se u njoj držali alati i oprema za održavanje higijene objekta i spoljašnjeg uređenja.

Toalet sa garderobom (3) je namenjen zaposlenima.

Prirodno osvetljenje i provetravanje objekta je obezbeđeno prozorima, dok je veštačko osvetljenje obezbeđeno elektroinstalacijama.

Objekat, kao i pristup, parkiranje i ostalo, projektovani su u skladu sa pozitivnom tehničkom regulativom i zahtevima Plana.

Konstrukcija:

Temelji su AB temeljne trake.

Konstruktivni sistem objekta čini čelična konstrukcija - čelični stubovi sa dijagonalama i čelična dvovodna krovna rešetka, sve u sistemu luka na dva zgloba.

Materijalizacija:

Fasadni zidovi objekta, kao i krovni pokrivač, su PIR pocinkovani sendvič paneli.

Pregradni zidovi su od izolovanih GK ploča. Spušteni plafoni su od mineralnih raster ploča na podkonstrukciji.

Podovi prodajnog prostora (1) i toaleta/garderobe (3) su keramički, a pod garažnog mesta (3) je beton.

Fasadni i unutrašnji otvori su eloksirana aluminarija. Prozori su zastakljeni TI staklo-paketom. Spoljašnja vrata su delom zastakljena a delom ispunjena ALU sendvič izolovanim panelom, dok su unutrašnja vrata potpuno ispunjena.

Garažna vrata su segmentna termoizolovana rolo vrata sa odgovarajućom instalacijom napajanja i upravljanja.

Priključci i instalacije:

Objekat ima elektroenergetske i hidrotehničke (vodovod i kanalizacija) instalacije.

Elektroenergetski priključak i OMM su na regulaciji. GRO sa strujomerima za pojedinačnu i zajedničku potrošnju električne energije su na fasadi objekta. Od GRO se instalacije razvode do potrošača u objektu.

Objekat ima rezervno napajanje iz kontejnerskog DE agregata na parceli korisnika, koji se automatski aktivira u slučaju prekida napajanja.

Grejanje objekata je na struju - električni centralni kotao od kog se zagrejana voda kroz distribuirati do radijatora u objektu.

Objekat takođe ima prinudnu ventilaciju na električnu struju, kao i klimatizaciju singl-split jedinicama.

Vodomerni priključni šaht je na parceli korisnika, sa vodomernom DN20 (sanitarna potrošnja). Iz šahta se vodovodne instalacije odводе do potrošača u objektu.

Parcela nema kanizacioni priključak već se evakuacija otpadnih voda (sanitarnih i atmosferskih) odvija u AB vodonepropunu septičku jamu na parceli korisnika.

Nije predviđena hidrantska mreža, obzirom da namenu i veličinu objekta.

<i>R.BR.</i>	<i>PROSTORIJA</i>	<i>POVRŠINA (m2)</i>
1.	PRODAJNI PROSTOR	80,76
2.	GARAŽNO MESTO	54,03
3.	TOALET SA GARDEROBOM	2,88
	UKUPNO NETO:	137,67
	UKUPNO BRUTO:	150,00

7. Urbanističko rešenje

Prema odredbama PGRN Srbobran, predmetna parcela se nalazi u bloku 8 u zoni postojećeg porodičnog stanovanja.

Za potrebu izgradnje planiranog objekta (Prodavnica mešovite robe) predviđeno je uklanjanje svih postojećih objekata na parceli (po jedan porodični stambeni odnosno pomoćni objekat).

Postojeći priključci se zadržavaju u postojećem položaju (vodovod), izmeštaju (vodomerni šaht sa vodomernom DN20) ili uklanjaju (elektroenergetski monofazni 5,75kW i telekomunikacioni/fiksna telefonija), dok se od novih priključaka predviđaju novi trofazni elektroenergetski priključak (17,25kW), kao i kolski priključak na Ul. Doža Đerđa.

U skladu sa Pravilima građenja - tačkom 2.2 (Zona stanovanja - vrsta i namena objekata) PGRN Srbobran ako se građevinska parcela u okviru zone stanovanja namenjuje za čisto poslovanje/zanatsku proizvodnju, obavezna je izrada urbanističkog projekta za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije - čija razrada je u nastavku prikazana.

7.1 Građevinska parcela

Predmetna parcela 3677/1 k.o. Srbobran je zatečena. U pitanju je parcela na uglu Ul. Doža Đerđa i Fruškogorske, na adresi Doža Đerđa 25 u Srbobranu.

Širina fronta parcele (preme Ul. Doža Đerđa - odakle je predviđen pristup) je 16,78m a površina je 432m². Širina fronta prema Ul. Fruškogorskoj je 25,19m.

Parcela je pravilnog pravougaonog oblika. Prikazane dužine međa parcele, uglovi, međne tačke i sl. odgovaraju ažurnom stanju iz RGZ-a.

Ovim UP-om se zadržava postojeća parcelacija, obzirom da se radi o parceli koja zadovoljava uslove Plana i potrebe Korisnika.

7.2 Pristup parceli i objektu

Parcela je sa južne i istočne strane omeđena javnim površinama - ulicama.

Sa južne strane parcela je omeđena Ul. Doža Đerđa (k.p. 5877/1) - odakle je i predviđen pristup parceli, odnosno sa istočne strane ulicom Fruškogorskom (k.p. 5325). Predviđen je kolski priključak saobraćajnici u širini 5,5m.

Sa javne površine se unutrašnjosti parcele pristupa internim kolsko-pešačkim saobraćajnicama. Iste su dvosmerne i omogućavaju nesmetano kretanje vozila po parceli.

Sa kolsko-pešačkih saobraćajnica omogućen je pristup parkingu sa 2PM, kao i kolskim i pešačkim ulazima u objekat (kolski za dostavno vozilo, kao i pešački za zaposlene).

7.3 Namena objekta

PGRN Srbobran je Pravilima građenja - u tački 2.2 (Zona stanovanja - vrsta i namena objekata) odredio da se u okviru zone stanovanja mogu graditi - između ostalog i poslovni objekti - gde objekat koji je predmet UP-a svojom namenom i pripada.

Budući da je planirani objekat namenjen poslovanju (maloprodaja mešovite robe), to je njegova namena usklađena sa planiranom.

7.4 Tipologija objekta

U PGRN Srbobran u Pravilima građenja - tačka 2.2 (Zona stanovanja - vrsta i namena objekata) predviđeno da se objekti grade kao slobodnostojeći, dvojni ili kao objekti u (prekinutom ili neprekinutom) nizu.

Planirani novi objekat je predviđen kao slobodnostojeći.

7.5 Položaj objekta na parceli

PGRN Srbobran je Pravilima građenja - u tački 2.2 (Zona stanovanja - položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice parcele) odredio da se glavni objekat prednjom fasadom postavlja na građevinsku liniju, koja se može poklapati sa regulacionom linijom ili je uvučena u odnosu na regulacionu liniju za 0-5,0 m.

Objekat je postavljen u uglu parcele - na obe regulacije prema Ul. Doža Đerđa odnosno Ul. Fruškogorskoj, u skladu sa zahtevom Plana.

U odnosu na ostale međe od istih su postavljeni na udaljenosti od 7,59m (u odnosu na susednu k.p. 3678 u Ul. Doža Đerđa), odnosno 7,59m (u odnosu na susednu k.p. 3677/2 u Ul. Fruškogorskoj).

Ni podzemni niti nadzemni delovi objekta ne prelaze na susedne parcele.

7.6 Nivelaciono rešenje

Apsolutna kota nivelete (kota pristupa sa javne površine - u Ul. Doža Đerđa) je +83,30MNV. Kolsko-pešačke površine parcele su nivelisane na +83,40MNV, dok je ozelenjavanje na +83,35MNV.

7.7 Regulaciono rešenje

Zadržava se postojeće regulaciono rešenje.

Regulaciona linija prema pristupu parceli (južno) je na međi sa k.p. 5877/1 koja je Ul. Doža Đerđa, u dužini 16,78m. Druga regulaciona linija (istočno) je na međi sa k.p. 5325 koja je Ul. Fruškogorska, u dužini 25,19m.

7.8 Spratnosti i visine objekta

PGRN Srbobran je Pravilima građenja - u tački 2.2 (Zona stanovanja - najveća dozvoljena spratnost i visina objekata) odredio da je u zoni stanovanja za poslovni objekat - spratnost od P do maks. P+1, a ukupna visina objekta maksimalno 9,0 m.

UP-om je predviđena spratnost P (prizemlje), kao i visina objekta od 4,62m.

7.9 Parkiranje i garažiranje vozila

Za određivanje minimalnog broja parking mesta primenjen je princip iz PGR-a i Pravilnika o opštim uslovima parcelacije, regulacije i izgradnje (Sl. glasnik RS 22/2015, član 33):

- jedno parking mesto na 100m² korisnog prostora za trgovine na malo.

Trgovine na malo (100m²/1PM):

Površina maloprodajnog prostora je 80,76m² - za kog je potrebno 1PM.

Predloženim rešenjem je omogućeno parkiranje u sledećim kapacitetima:

- podužno parkiranje na parking "b" - 2PM;

- garažno mesto u objektu - 1PM.

Omogućeno je 3PM, što zadovoljava potrebe za parkiranjem u smislu Pravilnika kao i stvarnih potreba korisnika.

7.10 Odvodnjavanje

Atmosferska voda sa krovova se usmerava na zelene površine u okviru parcele.

Odvodnja atmosferskih voda sa saobraćajnica je rešena na način da se vode usmeravaju u tačkaste rešetke na kolsko-pešačkoj površini, odakle se prihvataju cevovodom i sprovode preko separatora ("II") u recipijent (otvoreni ulični atmosferski kanal u Ul. Doža Đerđa).

Atmosferske vode se ne usmeravaju prema susednim parcelama.

7.11 Ograđivanje parcele

Predviđeno je ograđivanje parcele celim obimom.

Prema ulicama će biti postavljena transparentna ograda visine 1,8m sa kolskom klizmom kapijom prema Ul. Doža Đerđa.

Prema ostalim parcelama, koje su ostale namene - postojeće porodično stanovanje (k.p. 3678 i 3677/2) ograda će biti zidana, visine 2,0m.

7.12 Uređenje slobodnih i zelenih površina

Predviđeno je asfaltiranje kolsko-pešačkih površina i parkinga, odnosno popločavanje pešačkih površina na parceli (neposredno ispred samog ulaza za kupce). Popločavanje je betonskim raster bločama - tipa Behaton ili sl., u svetlim tonovima i u detaljima prošarano svetlo-pastelnim koloritima.

Asfaltirane površine su padirane kako bi usmerile atmosfersku vodu prema slivnim tačkama, dok popločane površine usmeravaju atmosfersku vodu sa staza prema zelenilu.

Ozelenjavanje slobodnih površina je usklađeno sa zahtevima PGRN-a, odnosno predviđeno je kao slobodni i pejzažno uređeni prostori zastupljeni u propisanom procentu (min. 30%).

Sve predviđene vrste treba da budu autohtone sorte prilagođene klimatskim i pedološkim uslovima - bez primene invazivnih vrsta zelenila (u nastavku su predložene biljne vrste).

Na severnoj poziciji parcele je predviđena linearna sadnja četinarskih (srebrni bor). Cela ozelenjena površina parcele je pod travnjakom od mešovityh parkovskih trava.

8. Bilans površina i postignuti urbanistički parametri

Bilans površina:

Namena	Površina (m2)	Udeo površine parcela
Površina obuhvata	432	100,0%
Pod zgradama	150	34,7%
BRGP	150	0,35
Kolsko-pešačke površine	115	26,6%
Parkinzi	30	6,9%
Plato za kontejnere	6	1,4%
Ukupno pod objektima, saobraćajnicama i sl.	301	69,7%
Zelenilo	131	30,3%
Ukupno:	432	100,0%

Zauzetost - zgrade:

$$150\text{m}^2 / 432\text{m}^2 = 34,7\%$$

Zauzetost - zgrade i ostalo (maks 70%):

$$(150\text{m}^2 + 115\text{m}^2 + 30\text{m}^2 + 6\text{m}^2) / 432\text{m}^2 = 69,7\% \leq 70\%$$

Izgrađenost:

$$150\text{m}^2 / 432\text{m}^2 = 0,35$$

Zelenilo (min. 30%):

$$131\text{m}^2 / 432\text{m}^2 = 30,3\% \geq 30\%$$

Postignuti urbanistički parametri su usklađeni sa zahtevima PGRN Srbobran.

9. Način priključenja na infrastrukturnu mrežu

9.1 Uvod

Tehničkim rešenjima ovog UP-a predviđeno je sledeće:

- **Saobraćaj** - izgradnja novog kolsko-pešačkog pristupa sa k.p. 5877/1 (Ul. Doža Đerđa) - sa izgradnjom potrebnih internih kolsko-pešačkih površina i parking mesta na predmetnoj parceli;
- **Vodovod** - zadržavanje postojećeg priključka DN20 sa izmeštanjem vodomernog šahta, kao i izgradnjom internih trasa sanitnog vodovoda na parceli;
- **Sanitarna kanalizacija** - izgradnja AB vodonepropusne septičke jame i internih trasa otpadne kanalizacije;
- **Atmosferska kanalizacija** - izgradnja separatora i internih trasa atmosferske kanalizacije;
- **Elektroenergetika** - izgradnja novog priključka sa brojiлом 17,25kW, kao i izgradnja temelja i postavljanje novog DE-agregata za potrebe rezervnog napajanja bunarskih pumpi;

9.2 Saobraćaj i parkiranje

Predviđena je izgradnja novog kolsko-pešačkog pristupa parceli sa k.p. 5877/1 koja je Ul. Doža Đerđa.

Novi kolski prilaz je širine 5,5m sa formiranom odgovarajućom lepezom za skretanje prema parceli u obuhvatu.

Sa javne površine se unutrašnjosti parcele pristupa internim kolsko-pešačkim saobraćajnicama. Iste su dvosmerne i omogućavaju nesmetano kretanje vozila po parceli.

Sa kolsko-pešačkih saobraćajnica omogućen je pristup parkingu sa 2PM, kao i kolskim i pešačkim ulazima u objekat (kolski za dostavno vozilo, kao i pešački za zaposlene).

Parkiranje se odvija na sopstvenoj parceli:

- na 2PM dimenzija 250/600cm za podužno parkiranje i
- 1PM koje je garažno mesto u objektu.

Omogućeno je 3PM, što zadovoljava potrebe za parkiranjem u smislu Pravilnika kao i stvarnih potreba korisnika.

9.3 Vodovod

Napajanje sanitarnom vodom je iz postojećeg vodovodnog priključka.

Vodovodni priključak je izveden na postojeći cevovod javne vodovodne mreže na susednoj javnoj parceli 5877/1 (južno, Ul. Doža Đerđa). Prečnik priključne cevi je DN20.

Postojeći priključak se zadržava a vodomerni šaht, sa postojećim vodomernom DN20, se izmešta (ukida se stari i gradi se novi šaht) uz regulaciju na parceli korisnika.

Na parceli će biti izvedene potrebne trase a u objektima instalacija sanitarnog vodovoda.

9.4 Sanitarna kanalizacija

Predviđena je evakuacija otpadnih voda u novu septičku jamu na parceli korisnika.

Otpadna voda iz objekta će se spoljašnjim kanalizacionim trasama odvoditi u novu AB vodonepropusnu septičku jamu ("I", 8m³), koja će biti povremeno biti pražnjena kamion-cisternama preduzeća sa kojim će Investitor sklopiti ugovor o vršenju ove usluge i na taj način evakuisana iz obuhvata.

9.5 Atmosferska kanalizacija

Predviđena je evakuacija atmosferskih voda delom na zelene površine a delom u novu septičku jamu na parceli korisnika.

Atmosferska voda sa krovova se usmerava na zelene površine u okviru parcele.

Odvodnja atmosferskih voda sa saobraćajnica je rešena na način da se vode usmeravaju u tačkaste rešetke na kolsko-pešačkoj površini, odakle se prihvataju cevovodom i sprovode preko separatora ("II") u recipijent (otvoreni ulični atmosferski kanal u Ul. Doža Đerđa).

9.6 Elektroenergetika

Predviđena je izgradnja novog trofaznog priključka 17,25kW.

Napajanje se vrši sa obližnjeg betonskog stuba niskonaponske mreže u Ul. Fruškogorskoj. OMM se u skladu sa uslovima EPS-ED postavlja na betonsko postolje na regulaciju prema k.p. 5325 (Ul. Fruškogorska). Od OMM se sprovode interne trase do RO koji je u objektu, odnosno prema ostalim potrošačima.

Rezervno napajanje objekta je iz DE-agregata ("e").

Na parceli će biti izgrađene potrebne elektroenergetske trase.

10. Odlaganje komunalnog otpada

Uslovima JKP "Graditelj" je određeno da u okviru parcele, na rastojanju 1m od saobraćajnice, bude uređen prostor za sakupljanje otpada.

Prikazanim rešenjem omogućen je prostor (plato oznake "d", površine 6m²) za smeštaj 1 (jednog) kontejnera od 1,1m³ zapremine za odlaganje komunalnog otpada mešovito sastava.

U skladu sa podrazumljivim tehničkim zahtevima, prostor za kontejner je plago padiran sa odvodom atmosferske vode.

11. Inženjersko-geološki uslovi

Prilikom projektovanja objekata konstrukcija će biti proverena na prilagođenost potresima izazvanim zemljotresom 8° MCS. Angažovani teren je zaravan sa kotom od približno +83,30MNV.

12. Uslovi zaštite

12.1 Mere zaštite susednih površina i objekata

Izgradnjom predmetog objekta ne narušavaju se granice susednih parcela. Temeljne stope i trake, kao i ostali podzemni građevinski elementi, takođe ne prelaze granice susednih parcela. Istureni delovi objekata ne prelaze regulacionu liniju, kao ni međe sa susednim parcelama.

12.2 Mere zaštite od požara

Zaštita od požara obezbeđuje se poštovanjem važeće regulative za predviđenu vrstu objekata, gradnjom odgovarajućeg pristupa i internih saobraćajnica, odgovarajućim sistemima dojava i aktivne i pasivne zaštite objekta, kapacitetima spoljašnje i unutrašnje hidrantske mreže i sl.

U postupku izrade urbanističkog projekta nadležni MUP - Sektor za vanredne situacije ne izdaje uslove u pogledu zaštite od požara. Uslovi protivpožarne zaštite će se utvrditi prilikom izrade tehničke dokumentacije odnosno elaborata protivpožarne zaštite i eventualno glavnog projekta zaštite od požara.

12.3 Mere zaštite životne sredine

Izbor lokacije

Izabrana lokacija, koja je u građevinskom području, okružena stambenim objektima i dobro saobraćajno povezana sa naseljskim saobraćajnicama, otvara mogućnost za privođenje lokacije planiranoj nameni - maloprodaja mešovite robe.

Projektovana namena zahteva lokaciju koja je saobraćajno pristupačna i komunalno opremljena.

Parcela koja je PGRN-om i ovim UP-om namenjena za ovakav poslovni sadržaj u okviru stamnene zone, zadovoljava gore pobrojane kriterijume i predstavlja odgovarajuć izbor za projektovanu namenu.

Zaštita voda

Projektovanim rešenjem vodovoda, separativnih kanizacionih sistema otpadnih i atmosferskih voda - postiže se željeni nivo zaštite voda.

Zaštita vazduha

Planirani sadržaji ne uzrokuju neprihvatljivo visok štetni uticaj na zagađenje vazduha.

Pravilna prostorna organizacija i ozelenjavanje parcele ostvaruju uslove smanjenja uticaja zagađenja na korisnike prostora i susede.

Zaštita od buke

Nisu predviđeni sadržaji koji bi izazvali dodatnu prekomernu buku na predmetnom području. Kako bi se ublažila eventualna buka od vozila unutar samog kompleksa, projektom su predviđene mere za ispunjenje zaštite od buke sadnjom visokih sadnica, formiranjem većih i manjih zelenih površina, izgradnjom ograde i dr.

Zaštita zemljišta

Zemljište se štiti od zagađenih voda i od nepropisnog odlaganja čvrstih otpadnih materija. U tom cilju predviđen je potreban broj kontejnera za čvrst komunalni otpad (dovoljan je jedan). Sa ciljem zaštite zemljišta i podzemnih voda od zagađenja predviđeno je adekvatno rešenje sistema prikupljanja i evakuacije otpada i otpadnih voda sa građevinske parcele.

Izgradnjom interne sanitarne i atmosferske kanizacione instalacije, racionalnom prostornom organizacijom, kao i sistemom prikupljanja otpada i odvodnje otpadnih voda znatno će se smanjiti uticaj na degradaciju zemljišta odnosno stvoriće se uslovi za uređenje i očuvanje istog.

Evakuacija otpada rešava se postavljanjem kontejnera za komunalni otpad i njegovim redovnim pražnjenjem.

Zaštita prirodnih dobara

U okviru obuhvata urbanističkog projekta nema evidentiranih zaštićenih prirodnih dobara.

Studija o proceni uticaja na životnu sredinu

Za sve objekte koji mogu imati uticaja na životnu sredinu, nadležni organ može propisati izradu studije procene uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine, Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu, Pravilnikom o sadržini studije o proceni uticaja na životnu sredinu i Uredbom o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu ("Službeni glasnik RS", br. 114/08).

Predmetni projekat se ne nalazi na listama projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu.

Ostalo

Predloženim rešenjem iz UP-a parcela i planirani poslovni objekat, sa pripadajućom infrastrukturom, će zadovoljiti kriterijume zaštite životne sredine, sanitarno tehničke i druge propise za predmetnu vrstu objekata prema zakonskoj i tehničkoj regulativi Republike Srbije.

UP-om su predviđene mere sprečavanja zagađenja zemljišta, podzemnih i površinskih voda. U pogledu zaštite životne sredine na predmetnom prostoru obezbeđeno je sledeće:

- odgovarajuća komunalna opremljenost kompleksa;
- zaštita od jakih vetrova i prejake insolacije;
- zaštiti od atmosferskih uticaja;
- prostor kompleksa je ograđen;
- evakuacija sanitarnih i atmosferskih otpadnih voda.

12.4 Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara

Ukoliko se prilikom uređenja, izgradnje i održavanja objekata naiđe na arheološke ostatke, tragove ili pojave koje ukazuju na postojanje posebnih spomeničkih vrednosti, započeti radovi se moraju prekinuti i bez odlaganja obavestiti Pokrajinski zavod za zaštitu spomenika kulture u Novom Sadu koji je u skladu sa Odlukom o utvrđivanju mreže zavoda za zaštitu spomenika kulture na teritoriji AP Vojvodine (Sl.list APV br. 14/2003).

U obuhvatu Urbanističkog projekta nema evidentiranih i zaštićenih prirodnih dobara.

Ukoliko se u toku radova pronađu geološka ili paleontološka dokumenta koja bi mogla predstavljati zaštićenu prirodnu vrednost obavezuje se izvođač radova da se ista prijavi nadležnom Ministarstvu, kao i da preduzme sve mere zaštite uništenja, oštećenja ili krađe.

13. Mere energetske efikasnosti

Prilikom izrade tehničke dokumentacije, potrebno je pridržavati se svih mera energetske efikasnosti propisanih Zakonom o planiranju i izgradnji i važećim podzakonskim aktima.

Energeteski efikasna gradnja podrazumeva izgradnju objekata tako da se obezbedi udoban i komforan boravak u objektu u svim vremenskim uslovima, sa što manje utrošene energije. Sa ugradnjom novih energetskih sistema i primenom savremenih tehničkih rešenja, troškovi utroška energije se mogu znatno redukovati.

Na objektima se planira primena energetskog omotača i sistema grejanja, po važećim standardima i preporukama energetske efikasnosti. Takođe, primenom energetski efikasne građevinske stolarije, sa višekomornim sistemima i termo staklima, ostvariže se uštede pri klimatizovanju prostora.

14. Opšte odredbe

Urbanistički projekat je izrađen u tri istovetna primerka i sastoji se od tekstualnog i grafičkog dela

Dva primerka se uručuju investitoru (u analognom i digitalnom obliku), a jedan zadržava Opštinska uprava Opštine Srbobran (u analognom i digitalnom obliku), za potrebe arhive. Shodno članu 63. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 62/2023), organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma potvrđuje da urbanistički projekat nije u suprotnosti sa važećim planskim dokumentom i Zakonom o planiranju i izgradnji i podzakonskim aktima donetim na osnovu tog zakona.

Urbanistički projekat stupa na snagu od dana kad Odeljenje nadležno za urbanizam i građevinarstvo Opštine Srbobran potvrdi da je urbanistički projekat izrađen u skladu sa važećom planskom dokumentacijom, uz prethodno pribavljeno mišljenje Komisije za planove Opštine Srbobran.

Potvrđen Urbanistički projekat predstavlja osnov za podnošenje zahteva za izradu i izdavanje Lokacijskih uslova, u skladu sa članom 54. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 62/2023).

Planiranoj izgradnji ne može se pristupiti na osnovu izdatih Lokacijskih uslova, već nakon dobijanja građevinske dozvole, prijave radova i na osnovu odgovarajuće tehničke i investicione dokumentacije.

ODGOVORNI URBANISTA:
BROJ LICENCE:
POTPIS I PEČAT:

Damir L. Merković, dipl. inž. arh.
200 1400 13

Potpis:



Pečat:



D. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

IZVOD IZ PGRN Srbobran (SL. Opštine Srbobran br. 11/12, 4/19, 19/20, 10/22 i 21/22)

1. **Situacija šireg i užeg područja sa izvodom iz PGRN Srbobran** -

SITUACIONI PLANOVİ

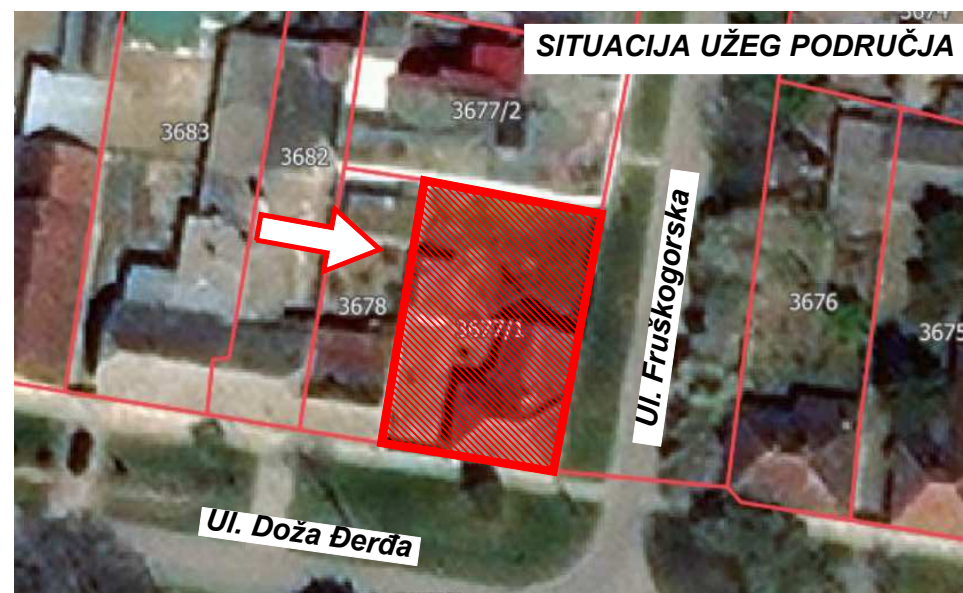
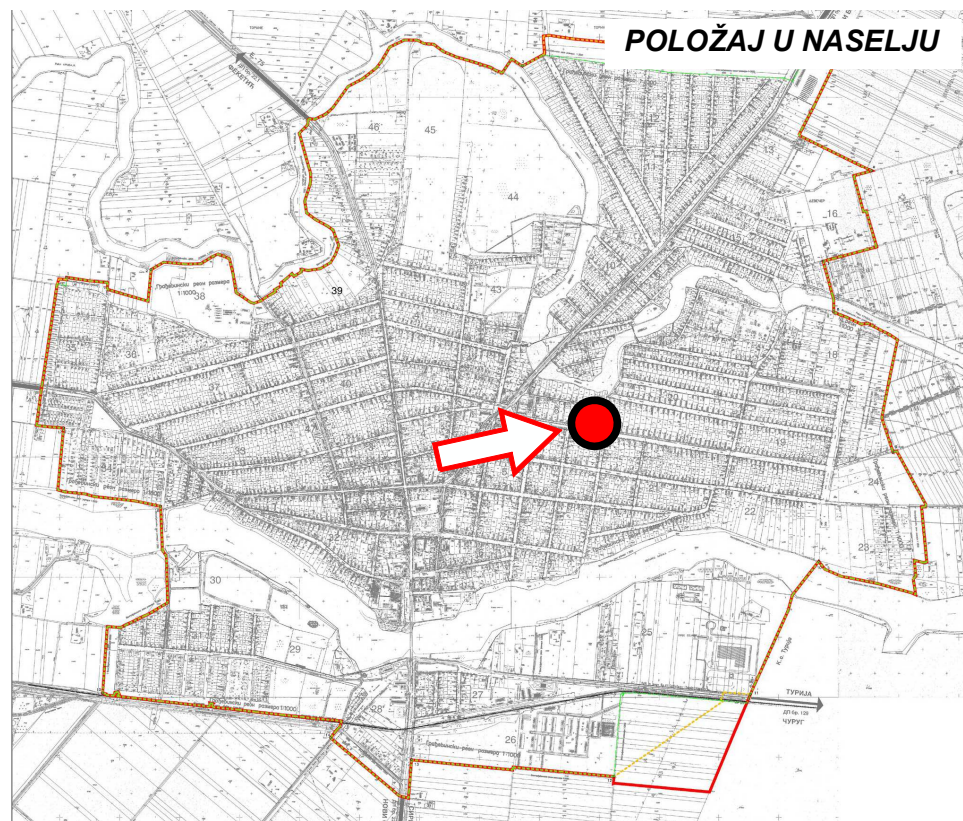
- | | | |
|----|---------------------------------------|-------|
| 2. | Postojeće stanje | 1:500 |
| 3. | Regulaciono i nivelaciono rešenje | 1:500 |
| 4. | Pejzažno uređenje | 1:500 |
| 5. | Saobraćajno rešenje | 1:500 |
| 6. | Komunalni priključci i infrastruktura | 1:500 |

IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKATA

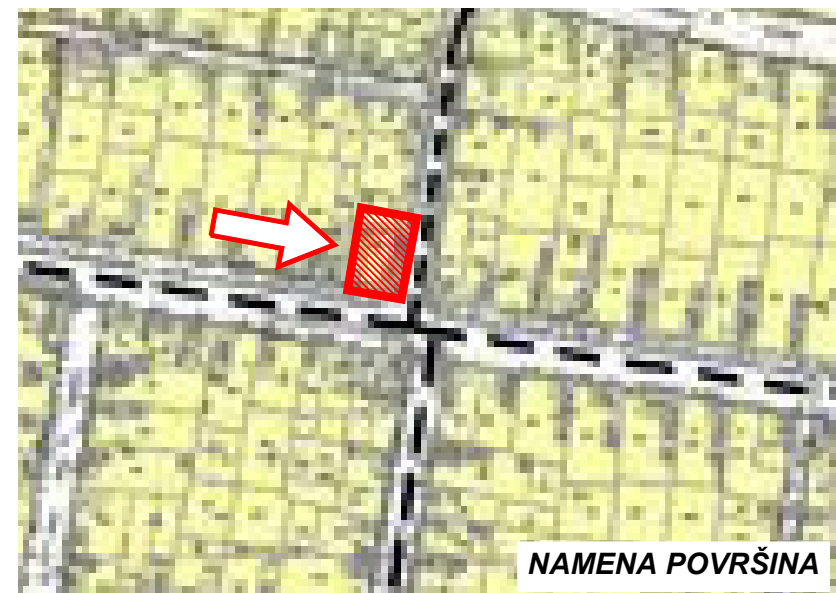
SALON PUTNIČKIH AUTOMOBILA SA SERVISOM

- | | | |
|----|-------------------------|-------|
| 7. | Osnove, preseći, fasade | 1:200 |
|----|-------------------------|-------|





ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ФУНКЦИОНАЛНЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ -
ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА



ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ И КОМПЛЕКСИ

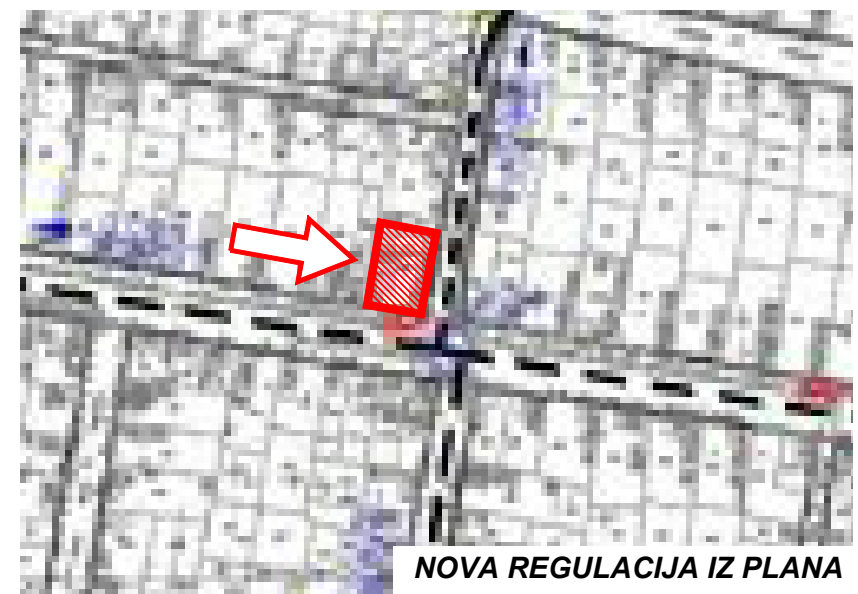
- ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ
- ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (ПОСТОЈЕЋЕ - ПЛАНИРАНО)
- ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
- ЗОНА МАЛЕ ПРИВРЕДЕ СА СТАНОВАЊЕМ
- РАДНЕ ЗОНЕ И КОМПЛЕКСИ (ПОСТОЈЕЋЕ - ПЛАНИРАНО)
- ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ТУРИЗАМА
- ПОСЛОВАЊЕ, ТУРИЗАМ И УГОСТИТЕЉСТВО
- 24 ХОТЕЛ
- 25 СУПЕРМАРКЕТ
- ВЕРСКИ КОМПЛЕКСИ
- КАЛВАРИЈА

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА
СРБОБРАН



P = 1: 5000

ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ, НИВЕЛАЦИЈЕ И САОБРАЋАЈА



РЕГУЛАЦИЈА

- ПОСТОЈЕЋА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА УЛИЧНИХ КОРИДОРА
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА УЛИЧНИХ КОРИДОРА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ОСТАЛИХ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- ОЗНАКЕ ЛОКАЦИЈА СА НОВОМ РЕГУЛАЦИЈОМ ЈАВНИХ ПОВРШИНА (УЛИЧНИХ КОРИДОРА) - ОД 1 ДО 24
- ДЕО ПРОСТОРА СА НОВОМ РЕГУЛАЦИЈОМ ЈАВНИХ ПОВРШИНА - ЛОКАЦИЈА А И Б
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (ЗАДРЖАВА СЕ)

НИВЕЛАЦИЈА

- КОТА ПРЕЛОМА НИВЕЛЕТЕ ОСОВИНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
- НАГИБ НИВЕЛЕТЕ ОСОВИНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

САОБРАЋАЈ

- КОРИДОР ЖЕЛЕЗНИЦЕ
- ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА
- ДРЖАВНИ ПУТ I РЕДА
- ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА
- ОБЛАСТИЦА - ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА - ПЛАНИРАНИ
- ГЛАВНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА
- САБМРНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА
- ПРИСТУПНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА



ПОЛОЖАЈ
ПРЕДМЕТНЕ
ПАРЦЕЛЕ У
ОБУХВАТУ
УРБАНИСТИЧКОГ
ПРОЈЕКТА

"URBING"
Studio za arhitekturu
TEMERIN, Novosadska 318

studio za arhitekturu
URBing
T. B. M. B. R. I. N.

NAZIV CRTEŽA / GRAFIČKOG PRILOGA:
**SITUACIJA ŠIREG I UŽEG
PODRUČJA** sa izvodom iz PGRN
Srbobran (SL Opštine Srbobran
br. 11/12, 4/19, 19/20, 10/22 i
21/22)

TD:
E-37/2023

FORMAT:
A3

LIST:
D.1

RAZMERA:
-

DATUM:
AVGUST 2023.

NAZIV INVESTITORA:
**FODOR FERENC
SRBOBRAN, Ul. Vereš Marti Mihalja 11**

NAZIV OBJEKTA I MESTO GRADNJE:
**IZGRADNJA POSLOVNOG OBJEKTA
- PRODAVNICE MEŠOVITE ROBE
(spratnosti P)
k.p. 3677/1 k.o. Srbobran
SRBOBRAN, Ul. Doža Đerđa 25**

OZNAKA I
NAZIV DELA
PROJEKTA:
**UP
URBANISTIČKI
PROJEKAT**

OZNAKA
TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:
-

ODGOVORNI PROJEKTANT:
**Damir L. Merковић
dipl. inž. arh.
broj licence: 200 1400 13**

УРБАНИСТИЧКА КОМОРА СРБИЈЕ
Дамир
Л. Мерковић
дипл. инж. арх.
200 1400 13
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



LEGENDA:

- GRANICE PARCELE
- Objekat predviđen za uklanjanje

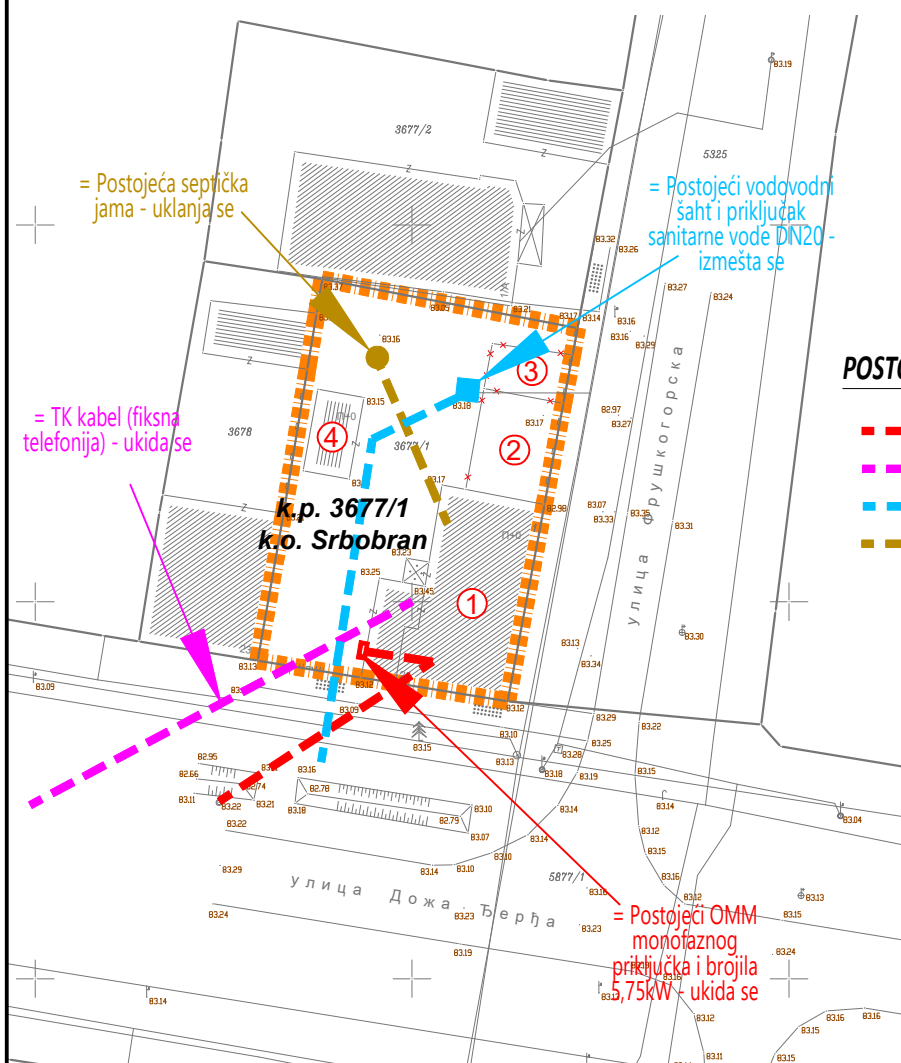


OBJEKTI KOJI SE UKLANJAJU:

- ① PORODIČNA STAMBENA ZGRADA (P) -114m²
- ④ POMOĆNA ZGRADA (P) -17m²

OBJEKTI KOJI SU UKLANJENI:

- ② POMOĆNA ZGRADA (P) -36m²
- ③ POMOĆNA ZGRADA (P) -17m²



POSTOJEĆI PRIKLJUČCI I INFRASTRUKTURA:

- ELEKTROENERGETIKA
- TELEKOMUNIKACIJE
- VODOVOD
- SANITARNA KANALIZACIJA

"URBING"

Studio za arhitekturu
TEMERIN, Novosadska 318

studio za arhitekturu
URBing
T. E. M. E. R. I. N.

NAZIV INVESTITORA:

FODOR FERENC
SRBOBRAN, Ul. Vereš Marti Mihalja 11

NAZIV CRTEŽA / GRAFIČKOG PRILOGA:

**SITUACIONI PLAN -
REGULACIONO I
NIVELACIONO REŠENJE**

NAZIV OBJEKTA I MESTO GRADNJE:

**IZGRADNJA POSLOVNOG OBJEKTA
- PRODAVNICE MEŠOVITE ROBE
(spratnosti P)**

k.p. 3677/1 k.o. Srbobran
SRBOBRAN, Ul. Doža Đerđa 25

TD:
E-37/2023

FORMAT:
A4

LIST:
D.2

RAZMERA:
1:500

DATUM:
AVGUST 2023.

OZNAKA I
NAZIV DELA
PROJEKTA:

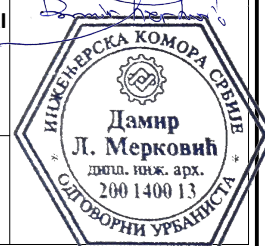
UP

**URBANISTIČKI
PROJEKAT**

OZNAKA
TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Damir L. Merковић
dipl. inž. arh.
broj licence: 200 1400 13



LEGENDA:

- GRANICE PARCELE
- REGULACIONA = GRAĐEVINSKA LINIJA
- GABARITI OBJEKATA
- KOLSKO-PEŠAČKI PRILAZ
- KOLSKI ULAZ/IZLAZ U OBJEKAT
- PEŠAČKI ULAZ/IZLAZ U OBJEKAT
- SMER SAOBRAĆAJA
- 1.0% POPREČNI PAD
- POSLOVNI OBJEKTI
- VISOKO LISTOPADNO / ČETINARSKO ZELENILLO
- OSTALO ZELENILLO / TRAVNJAK
- KOLSKO-PEŠAČKE POVRŠINE
- PARKINZI
- PEŠAČKE STAZE
- SLIVNA REŠETKA
- ŽIČANA OGRADA
- ZIDANA OGRADA

POVRŠINE:

OBUHVAT (parcela 3677/1) ... 432m²
ZGRADA "A"
 BRUTO prizemlja / pod objektom / ... 150m²
 BRGP ... 150m²
SPOLJAŠNJE UREĐENJE:
 KOLSKO-PEŠAČKE POVRŠINE ... 115m²
 PARKINZI ... 30m²
 PLATO ZA KONTEJNER ZA OTPAD ... 6m²
 ZELENILLO ... 131m²

KOEFICIJENTI I INDEKSI:

ZAUZETOST - ZGRADE ...
 150m² / 432m² = 34,7%
 ZAUZETOST - ZGRADE I OSTALO ...
 (150m² + 115m² + 30m² + 6m²) / 432m² = 69,7% ≤ 70%
 IZGRAĐENOST ... 150m² / 432m² = 0,35
 ZELENILLO ... 131m² / 432m² = 30,3% ≥ 30%



ZGRADE:

(A) POSLOVNI OBJEKAT - PRODAVNICA MEŠOVITE ROBE (P) - 150m²

UKOPANI OBJEKTI:

- (I) AB SEPTIČKA JAMA SANITARNE VODE (8m³)
- (II) SEPARATOR SA TALOŽNIKOM

SPOLJAŠNJE UREĐENJE:

- (a) KOLSKO-PEŠAČKE POVRŠINE - 115m²
- (b) PARKING 2PM - 30m²
- (c) ZELENILLO - 131m²
- (d) PLATO ZA KONTEJNER ZA OTPAD - 6m²
- (e) DE - agregat



Ozna ka zgra de	Namena	Spr atn ost	Površina pod objektom (m ²)	BRGP (m ²)	Horizonta lni gabariti (m)	Visina venca / slemena (m)	Aps. kota nivelete / prizemlja (mnv)	Apsolutna kota venca / slemena (mnv)
A	PRODAVNICA MEŠOVITE ROBE	P	150	150	17,60 / 8,50	3,70 / 4,62	+83,40 / +83,55	+87,10 / +88,02
UKUPNO:			150m ²	150m ²				

"URBING"

Studio za arhitekturu
TEMERIN, Novosadska 318

studio za arhitekturu
URBing
T. E. M. E. R. I. N.

NAZIV INVESTITORA:

FODOR FERENC
SRBOBRAN, Ul. Vereš Marti Mihalja 11

OZNAKA I
NAZIV DELA
PROJEKTA:

UP

URBANISTIČKI
PROJEKAT

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Damir L. Merković
dipl. inž. arh.
broj licence: 200 1400 13

OZNAKA
TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:

-

NAZIV CRTEŽA / GRAFIČKOG PRILOGA:

SITUACIONI PLAN -
REGULACIONO I
NIVELACIONO REŠENJE

TD:
E-37/2023

FORMAT:
A4

LIST:

RAZMERA:
1:500

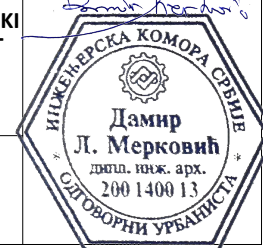
DATUM:
AVGUST 2023.

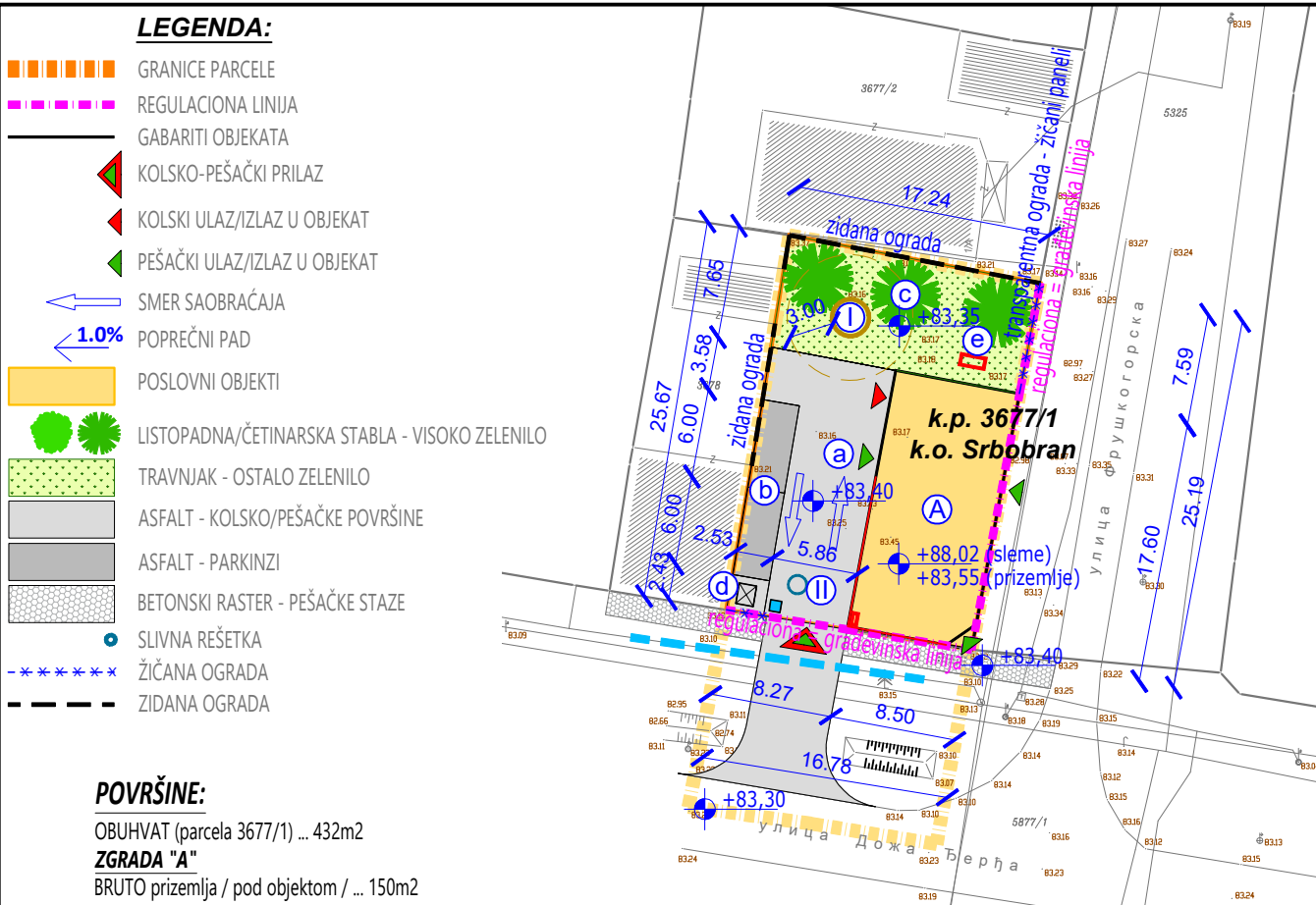
D.3

NAZIV OBJEKTA I MESTO GRADNJE:

IZGRADNJA POSLOVNOG OBJEKTA
- PRODAVNICE MEŠOVITE ROBE
(spratnosti P)

k.p. 3677/1 k.o. Srbobran
SRBOBRAN, Ul. Doža Đerđa 25





"URBING"
Studio za arhitekturu
TEMERIN, Novosadska 318

studio za arhitekturu
URBing
T. E. M. E. R. I. N.

NAZIV INVESTITORA:
FODOR FERENC
SRBOBRAN, Ul. Vereš Marti Mihalja 11

OZNAKA I
NAZIV DELA
PROJEKTA:

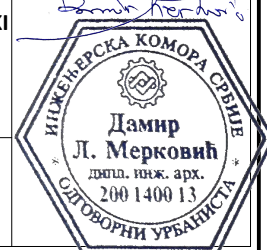
UP

**URBANISTIČKI
PROJEKAT**

ODGOVORNI PROJEKTANT:
Damir L. Merković
dipl. inž. arh.
broj licence: 200 1400 13

OZNAKA
TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:

-



NAZIV CRTEŽA / GRAFIČKOG PRILOGA:

**SITUACIONI PLAN -
PEJZAŽNO UREĐENJE**

NAZIV OBJEKTA I MESTO GRADNJE:

**IZGRADNJA POSLOVNOG OBJEKTA
- PRODAVNICE MEŠOVITE ROBE
(spratnosti P)**

k.p. 3677/1 k.o. Srbobran
SRBOBRAN, Ul. Doža Đerđa 25

TD:
E-37/2023

FORMAT:
A4

LIST:

D.4

RAZMERA:
1:500

DATUM:
AVGUST 2023.

LEGENDA:

- GRANICE PARCELE
- REGULACIONA = GRAĐEVINSKA LINIJA
- GABARITI OBJEKATA
- KOLSKO-PEŠAČKI PRILAZ
- KOLSKI ULAZ/IZLAZ U OBJEKAT
- PEŠAČKI ULAZ/IZLAZ U OBJEKAT
- SMER SAOBRAĆAJA
- 1.0% POPREČNI PAD
- POSLOVNI OBJEKTI
- VISOKO LISTOPADNO / ČETINARSKO ZELENILLO
- OSTALO ZELENILLO / TRAVNJAK
- KOLSKO-PEŠAČKE POVRŠINE
- PARKINZI
- PEŠAČKE STAZE
- SLIVNA REŠETKA
- ŽIČANA OGRADA
- ZIDANA OGRADA

POVRŠINE:

OBUH VAT (parcela 3677/1) ... 432m²

ZGRADA "A"

BRUTO prizemlja / pod objektom / ... 150m²

BRGP ... 150m²

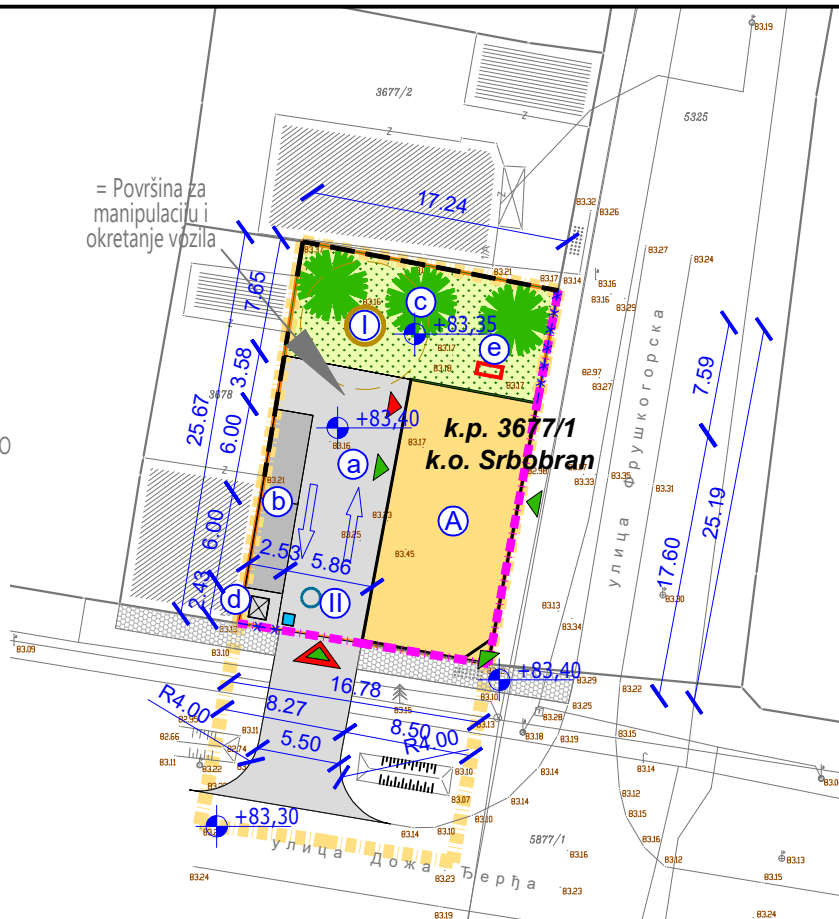
SPOLJAŠNJE UREĐENJE:

KOLSKO-PEŠAČKE POVRŠINE ... 115m²

PARKINZI ... 30m²

PLATO ZA KONTEJNER ZA OTPAD ... 6m²

ZELENILLO ... 131m²



ZGRADE:

- (A) POSLOVNI OBJEKAT - PRODAVNICA MEŠOVITE ROBE (P) - 150m²

UKOPANI OBJEKTI:

- (I) AB SEPTIČKA JAMA SANITARNE VODE (8m³)
(II) SEPARATOR SA TALOŽNIKOM

SPOLJAŠNJE UREĐENJE:

- (a) KOLSKO-PEŠAČKE POVRŠINE - 115m²
(b) PARKING 2PM - 30m²
(c) ZELENILLO - 131m²
(d) PLATO ZA KONTEJNER ZA OTPAD - 6m²
(e) DE - agregat



"URBING"

Studio za arhitekturu
TEMERIN, Novosadska 318



NAZIV INVESTITORA:

FODOR FERENC
SRBOBRAN, Ul. Vereš Marti Mihalja 11

NAZIV OBJEKTA I MESTO GRADNJE:

IZGRADNJA POSLOVNOG OBJEKTA
- PRODAVNICE MEŠOVITE ROBE
(spratnosti P)

k.p. 3677/1 k.o. Srbobran
SRBOBRAN, Ul. Doža Đerđa 25

OZNAKA I
NAZIV DELA
PROJEKTA:

UP

URBANISTIČKI
PROJEKAT

OZNAKA
TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Damir L. Merковић
dipl. inž. arh.
broj licence: 200 1400 13



NAZIV CRTEŽA / GRAFIČKOG PRILOGA:

SITUACIONI PLAN -
SAOBRAĆAJNO REŠENJE

TD:
E-37/2023

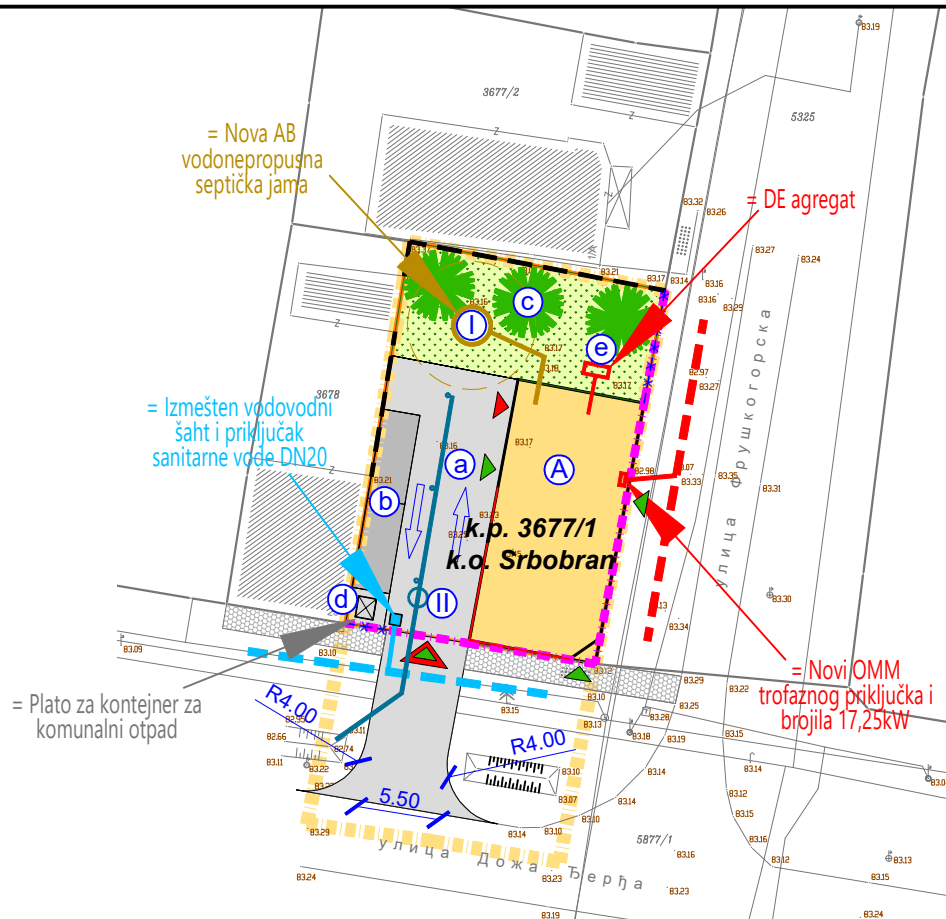
FORMAT:
A4

LIST:

D.5

RAZMERA:
1:500

DATUM:
AVGUST 2023.



PRIKLJUČCI I INTERNA INFRASTRUKTURA:

POSTOJEĆE

- ELEKTROENERGETIKA
- VODOVOD
- SANITARNA KANALIZACIJA
- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

NOVO

ZGRADE:

- (A) POSLOVNI OBJEKT - PRODAVNICA MEŠOVITE ROBE (P) - 150m²

UKOPANI OBJEKTI:

- (I) AB SEPTIČKA JAMA SANITARNE VODE (8m³)
- (II) SEPARATOR SA TALOŽNIKOM

SPOLJAŠNJE UREĐENJE:

- (a) KOLSKO-PEŠAČKE POVRŠINE - 115m²
- (b) PARKING 2PM - 30m²
- (c) ZELENILLO - 131m²
- (d) PLATO ZA KONTEJNER ZA OTPAD - 6m²
- (e) DE - agregat



"URBING"

Studio za arhitekturu
TEMERIN, Novosadska 318

studio za arhitekturu
URBing
T. E. M. E. R. I. N.

NAZIV INVESTITORA:

FODOR FERENC
SRBOBRAN, Ul. Vereš Marti Mihalja 11

NAZIV CRTEŽA / GRAFIČKOG PRILOGA:

SITUACIONI PLAN -
PRIKLJUČCI -
INFRASTRUKTURA

NAZIV OBJEKTA I MESTO GRADNJE:

IZGRADNJA POSLOVNOG OBJEKTA
- PRODAVNICE MEŠOVITE ROBE
(spratnosti P)

k.p. 3677/1 k.o. Srbobran
SRBOBRAN, Ul. Doža Đerđa 25

OZNAKA I
NAZIV DELA
PROJEKTA:

UP

URBANISTIČKI
PROJEKAT

OZNAKA
TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Damir L. Merković
dipl. inž. arh.
broj licence: 200 1400 13



TD:
E-37/2023

FORMAT:
A4

LIST:

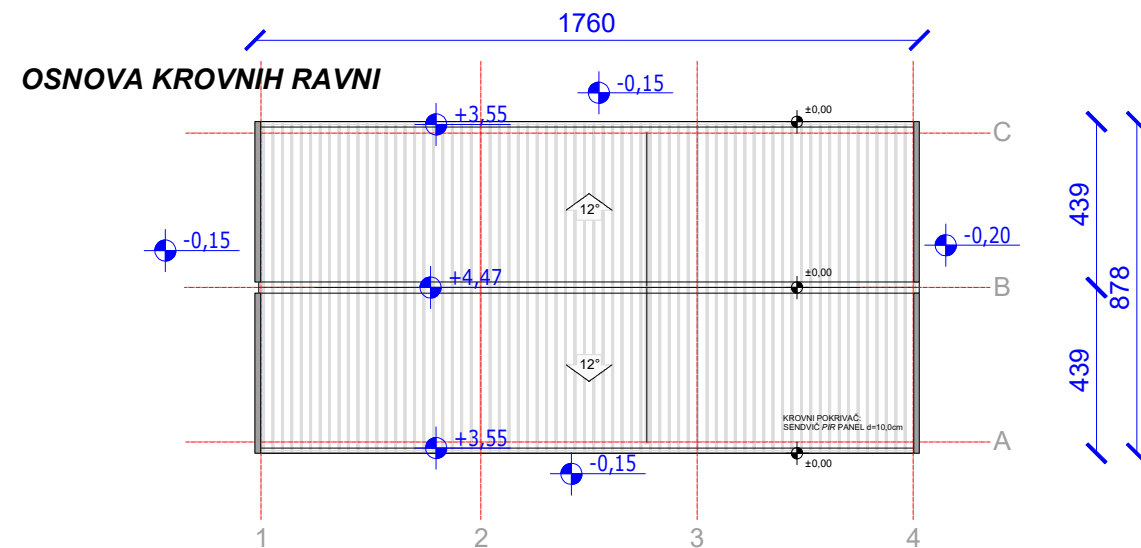
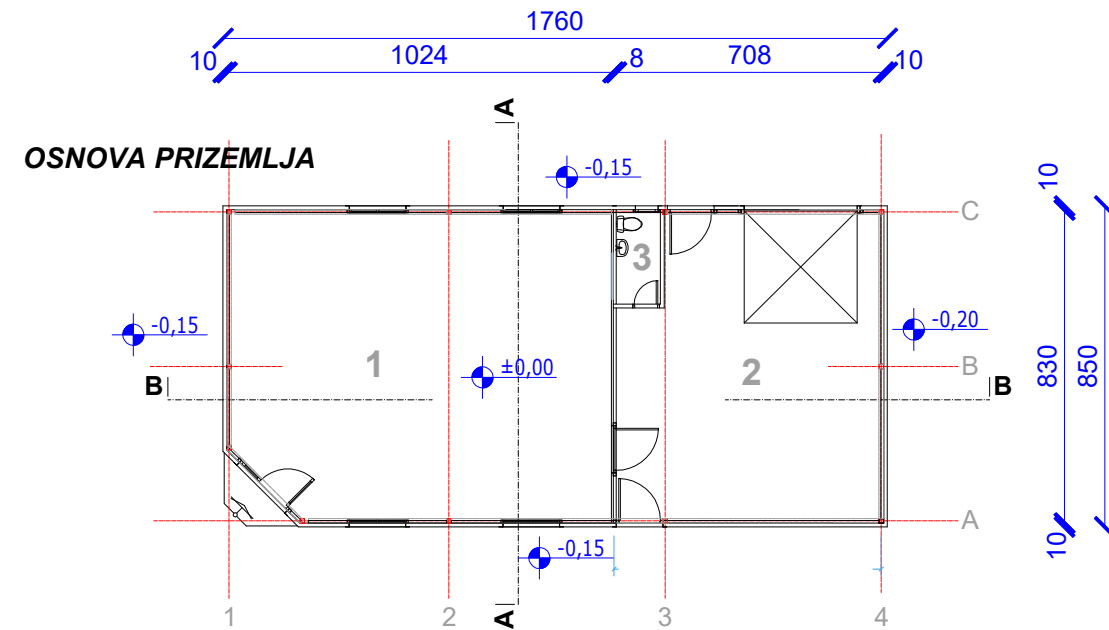
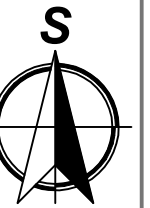
D.6

RAZMERA:
1:500

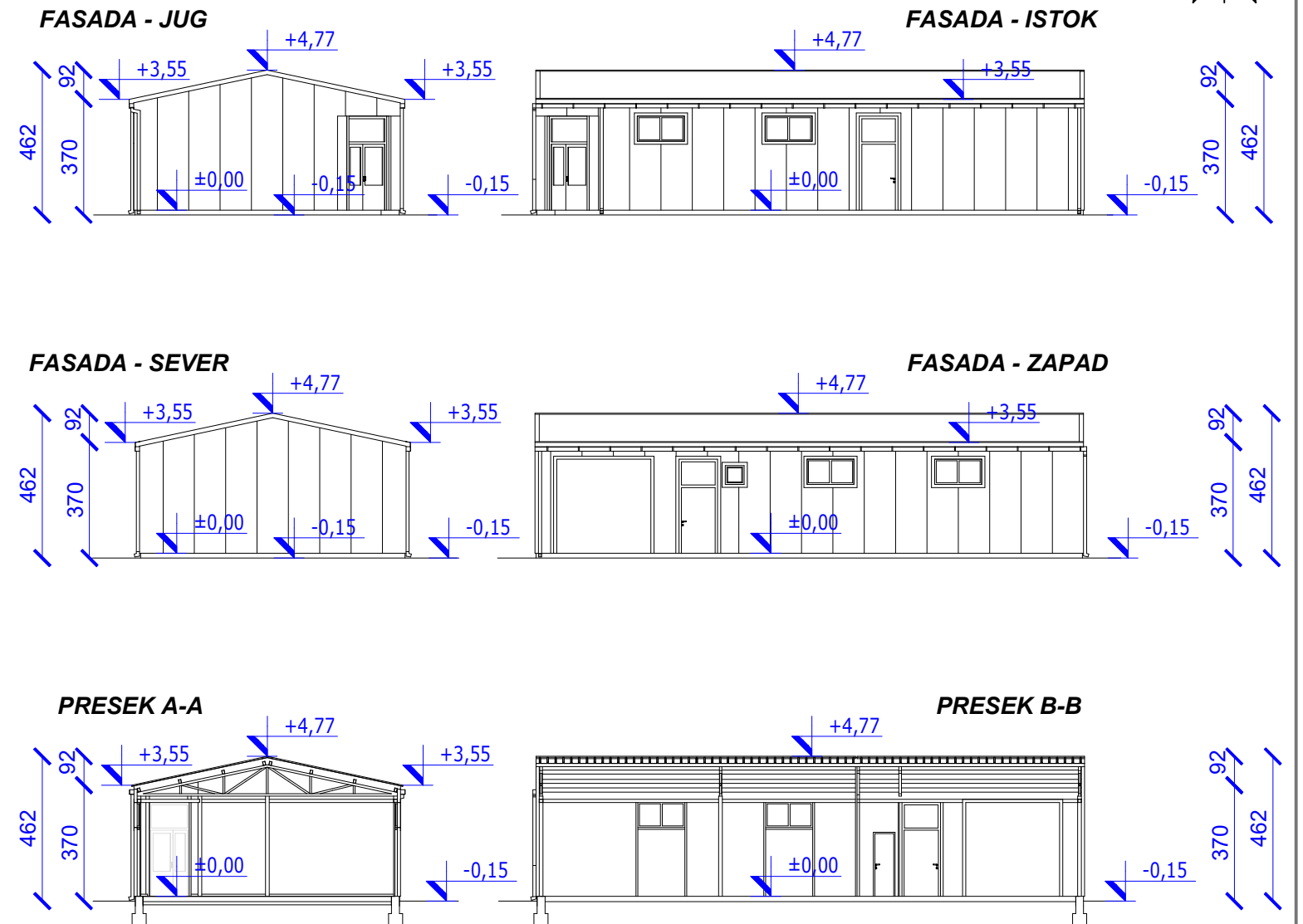
DATUM:
AVGUST 2023.

IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA





RB	PROSTORIJA	POVRŠINA
1.	PRODAJNI PROSTOR	80,76
2.	GARAŽNO MESTO	54,03
3.	TOALET SA GARDEROBOM	2,88
UKUPNO:		137,67m ²
P _{bruto} =		150,00m ²



	Investitor: Fodor Ferenc, Srbobran Ul. Vereš Marti Mihalja br. 11	Odgovorni projektant: Dragorad Skrobić, dipl.inž.građ. Lic. broj: 310 5220 03
	Objekat: Izgradnja poslovnog objekta - Prodavnica mešovite robe (P)	Projektant saradnik: Letić Ljubomir, dipl.inž.građ.
	Lokacija: Ul. Doža Đerđa 25, Srbobran k.p. 3677/1 k.o. Srbobran	Vrsta tehničke dokumentacije: IDR - Idejno rešenje
	Sadržaj: OSNOVE, PRESECI, FASADE	Naziv i oznaka projekta: 1. Projekat arhitekture
	Br. projekta: E-027-IDR-A/2022 Datum: Avgust 2023.	Razmera: 1:200 Broj crteža: D.7