



VOSTOK INVESTMENTS DOO Investitor
8.Marta 9, SUBOTICA

k.p. br. 1848 K.O. Apatin, Lokacija
u Ulici Dimitrija Tucovića br. 127, Apatin

URBANISTIČKI PROJEKAT

za izgradnju poslovnog objekta na k.p. br. 1848 K.O. Apatin u Ulici Dimitrija Tucovića br. 127 u Apatinu sa
urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije

Vrsta tehničke dokumentacije

Norbert Molnar G. d.i.a. Odgovorni urbanista

Molnar G. Norbert



Datum: jun 2021.

UP 242 – 2021
Povez 4/4

Direktor:

Molnar G. Norbert

Norbert Molnar G.



NAZIV PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU POSLOVNOG
OBJEKTA NA K.P. BR. 1848 K.O. APATIN U ULICI DIMITRIJA
TUCOVIĆA BR. 127 U APATINU SA URBANISTIČKO-
ARHITEKTONSKOM RAZRADOM LOKACIJE

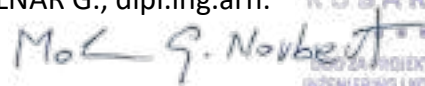
INVESTITOR: VOSTOK INVESTMENTS DOO
8.Marta 9, SUBOTICA

OBRADIVAČ: KUBARCH D.O.O. Subotica, Braće Radić 61a

EVIDENCIONI BROJ : UP – 242 – 2021

ODGOVORNI URBANISTA: NORBERT MOLNAR G., dipl.ing.arh.


RADNI TIM: BRANISLAV KUZMANOVIĆ, dipl.ing.arh.
EMANUELA MESAROŠ, dipl.ing.grad.

ODGOVORNO LICE
PREDUZEĆA: NORBERT MOLNAR G., dipl.ing.arh.


IDEJNO REŠENJE IZRADIO: KUBARCH D.O.O. Subotica, Braće Radić 61a

S A D R Ź A J

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

- 1.1. IZVOD O REGISTRACIJI PRIVREDNOG SUBJEKTA
- 1.2. LICENCA ODGOVORNOG URBANISTE
- 1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG URBANISTE
- 1.4. IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

II TEKSTUALNI DEO

1. UVOD
2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA
3. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
4. IZVOD IZ PLANA DETALJNE REGULACIJE
5. URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO REŠENJE UREĐENJA KOMPLEKSA SA USLOVIMA ZA IZGRADNJU
 - 5.1. Konceptija uređenja i izgradnje prostora i namena objekta
 - 5.2. Regulaciono i nivelaciono rešenje
 - 5.3. Pristup lokaciji i saobraćajno rešenje
 - 5.4. Ograđivanje parcele
 - 5.5. Evakuacija otpada
6. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA
7. NUMERIČKI POKAZATELJI
8. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU
 - 8.1. Elektroenergetska mreža i objekti
 - 8.2. Telekomunikaciona mreža
 - 8.3. Gasovodna mreža
 - 8.4. Vodovodna mreža
 - 8.5. Odvođenje otpadnih voda
9. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI
10. FLEKSIBILNOST REŠENJA
11. POSEBNI USLOVI I MERE ZAŠTITE

- 11.1. Mere zaštite životne sredine
- 11.2. Mere zaštite nepokretnih kulturnih dobara
- 11.3. Mere zaštite od požara
- 11.4. Posebni uslovi

13. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

GRAFIČKI PRILOZI

1. IZVOD IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE APATINA ("SLUŽBENI LIST OPŠTINE APATIN" BROJ 2/2016)
2. KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN SA GRANICOM PODRUČJA OBUHVAĆENOG UP-om R 1:500
3. SITUACIONI PRIKAZ DISPOZICIJE OBJEKTA SA REGULACIONO NIVELACIONIM REŠENJEM R 1:500
4. SITUACIONI PRIKAZ URBANISTIČKOG, PARTERNOG REŠENJA I PEJZAŽNOG UREĐENJA R 1:500
5. SINHRON PLAN INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU – 1:500
6. IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE – R 1:100

DOKUMENTACIJA

1. Uslovi za izradu UP-a, Elektrodistribucije Srbije, Ogranak "Elektrodistribucija Sombor" Sombor, broj: 8A.1.1.0-D.07.07.-32206/2-21/ od 03.06.2021. godine.
2. Tehnička informacija i uslovi za priključenje za potrebe izrade UP-a izdatih od strane JKP "NAŠ DOM" APATIN, broj: 1173/2021 od 04.02.2021.
3. Prethodni uslovi za zaštitu od požara izdati od Ministarstvo unutrašnjih poslova sektor za vanredne situacije odeljenje za vanredne situacije u Somboru, 09.28 broj 217 - 7093/21-1 od 20.05.2021 godine.
4. Prethodni uslovi za izradu UP-a izdati od strane "Telekom Srbija" Preduzeća za telekomunikacije A.D. Direkcija za tehniku, Sektor za fiksnu pristupnu mrežu, Venac Vojvode Stepe Stepanovića 32 Sombor, broj: A335-195846/2-2021 od 20.05.2021. godine.
5. Prethodni uslovi za izradu UP-a, Pokrajinski zavod za zaštitu spomenika kulture Petrovaradin broj: 03-197/2-2021 dana: 18.05.2021.
6. Informacija o lokaciji izdata od strane Opštine Apatin opštinska uprava Opštine Apatin, Odeljenje za stambeno-komunalnu delatnost, zaštitu životne sredine, urbanizam, građevinsko i imovinsko-pravne poslove pod brojem 353-4/21-IV/02 od dana 05.04.2021
7. Kopija katastarskog plana sa instalacijama izdata od strane Republičkog geodetskog zavoda , Služba za katastar nepokretnosti Apatin broj: 956-1-079/2021-80 od dana 06.04.2021.godine.
8. Katastarsko – topografski plan br. 202/2021 od dana 26.03.2021. godine koji je izradila firma GEO-SEVER d.o.o., Sombor
9. Rešenje o rušenju objekata izdata od strane Opštine Apatin opštinska uprava Opštine Apatin, Odeljenje za stambeno-komunalnu delatnost, zaštitu životne sredine, urbanizam, građevinsko i imovinsko-pravne poslove pod brojem 351-14/2021-IV/02 od dana 13.04.2021

OPŠTA DOKUMENTACIJA:



8040064163505

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 20486317

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активан

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

KUBARCH DOO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I
KONSALTING SUBOTICA

Скраћено пословно име

KUBARCH DOO SUBOTICA

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина

Суботица

Место

Суботица

Улица

Браће Радих

Број и слово

61a

Спрат, број стана и слово

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта

mubarr@kubarch.com

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања

19. децембар 2008

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности

7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)	105906473		
Подаци од значаја за правни промет			
Текући рачуни	160-0053900003079-27 160-60000000183641-86 160-00000000313632-80		
Контакт подаци			
Телефон 1	-381 24 541 352		
Телефон 2	-381 64 141 0990		
Факс	-381 24 541 352		
Интернет адреса	www.kubarch.com		
Подаци о статусу / оснивачком акту			
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум нажећег статута		
	Датум важећег оснивачког акта		

Законоски (статутарни) заступници			
Физичка лица			
1.	Име	Норберт	Презиме Молнар Габор
	ЈМБГ	2703978820075	
	Функција	Директор	
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом	
Остали заступници			
Физичка лица			
1.	Име	Бранислав	Презиме Кузмановић
	ЈМБГ	1311978822516	
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом	

Директори / чланови одбора директора			
Директори			
Чланови одбора директора			
1.	Име	Норберт	Презиме Молнар Габор
	ЈМБГ	2703978820075	

Чланови / Сувласници

Подаци о члануИме и презиме **Бранислав Кузмановић**ЈМБГ **1311978822516****Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

Уписан: 500,00 EUR

износ

датум

Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од
21.392,03 RSD18. децембар
2008

износ(%)

Удео

100,000000000000**Основни капитал друштва****Новчани**

износ

датум

Уписан: 500,00 EUR

износ

датум

Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од
21.392,03 RSD18. децембар
2008

Регистратор, Милана Малов





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

Норберт М. Молнар Габор

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2703978820075

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1195 10



У Београду,
28. јануара 2010. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Dragoslav Šumarač
Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/404042
Београд, 03.02.2021. 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 Норберт М. Молнар Габор, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1195 10

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 28.01.2022.
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.

Na osnovu člana 128a Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/19, 09/20 i 52/21), i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", br. 32/2019) kao:

ODGOVORNI URBANISTA

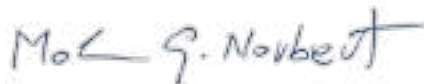
za izradu URBANISTIČKOG PROJEKTA za izgradnju poslovnog objekta na k.p. br. 1848 K.O. Apatin u Ulici Dimitrija Tucovića br. 127 u Apatinu sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije, određuje se:

NORBERT MOLNAR G., dipl.ing.arh. 200 1195 10

Projektant: KUBARCH D.O.O. ZA PROJEKTOVANJE,
INŽENJERING I KONSALTING SUBOTICA,
Braće Radić 61a , Subotica

Odgovorno lice/zastupnik: Norbert Molnar G.

Pečat: Potpis:



Broj tehničke dokumentacije : UP 242/2021

Mesto i datum: Subotica, jun 2021

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Odgovorni urbanista na izradi Urbanističkog projekta za izgradnju poslovnog objekta na k.p. br. 1848 K.O. Apatin u Ulici Dimitrija Tucovića br. 127 u Apatinu sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije

NORBERT MOLNAR G., dipl.ing.arh.

IZJAVLJUJEM

Da je urbanistički projekat u svemu u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/19, 09/20 i 52/21) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", br. 32/2019) i da je Urbanistički projekat izrađen u skladu sa propisima, standardima i normativima iz oblasti urbanizma i pravilima struke;

Odgovorni urbanista: NORBERT MOLNAR G., dipl.ing.arh.
broj licence: 200 1195 10

Moln G. Norbert



TEKSTUALNI DEO:

1. UVOD

Na osnovu zahteva investitora VOSTOK INVESTMENTS DOO, sa adresom 8.Marta 9, SUBOTICA, u preduzeću KUBARCH D.O.O. Subotica, Braće Radić 61a, izrađen je Urbanistički projekat izgradnju poslovnog objekta na k.p. br. 1848 K.O. Apatin u Ulici Dimitrija Tucovića br. 127 u Apatinu sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije

Cilj izrade Urbanističkog projekta je provera i usklađivanje programskih zahteva investitora za izgradnju planiranog poslovnog objekta na predmetnoj lokaciji, spratnosti P (Prizemlje) u Apatinu, sa dozvoljenim namenama i urbanističkim parametrima definisanim **Planom generalne regulacije Apatina ("Službeni list opštine Apatin" broj 2/2016)** kao i sa prostornim mogućnostima na predmetnoj parceli.

2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Pravni osnov za izradu urbanističkog projekta sadržan je u:

- **Zakonu o planiranju i izgradnji**, član 60, 61 i 62 („Službeni glasnik RS” broj 72/09 i 81/09 - ispr., 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US, 54/13 – US, 132/14 i 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr. Zakon, 9/20 i 52/21).
- Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja, član 76, 77. i 85. („Službeni glasnik RS”, broj 32/19).

Planski osnov za izradu urbanističkog projekta je:

- **Plan generalne regulacije Apatina ("Službeni list opštine Apatin" broj 2/2016)** u daljem tekstu PGR.

Prema važećem Planu generalne regulacije predmetna parcela na kojoj je planirana izgradnja se nalazi u **delu bloka 46** u delu prostora koje predstavlja celinu stanovanja sa javnim službama. Prema navedenom PGR-u predmetna parcela se nalazi u zoni namenjenoj izgradnji objekata centralnih sadržaja.

3. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Urbanističkim projektom pored k.p. br. 1848 K.O. Apatin na kojoj je planirana izgradnja objekta obuhvaćen je i deo regulacionog pojasa ulice Dimitrija Tucovića sa koje će se ostvariti saobraćajni pristup planiranom kompleksu i priključci na komunalnu infrastrukturu.

Granicu prostora koji se razrađuje Urbanističkim projektom čine regulaciona linija ulice Dimitrija Tucovića kao i međne linije sa susednih parcela 1851, 1846/15, 1846/16 i 1846/25 K.O. Apatin.

- Katastarska parcela 1848 K.O. Apatin upisana je u Izvod iz lista nepokretnosti broj 188 K.O. Apatin i to kao gradsko građevinsko zemljište, površine 1235m², svojina privatna 1/1, VOSTOK INVESTMENTS DOO SUBOTICA

4. IZVOD IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE ("Službeni List Opštine Apatin" Broj 2/2016)

Prema PGR-u, predmetna k.p. br. 1848 K.O. Apatin se nalazi u delu **bloka 46** u delu prostora koje predstavlja celinu stanovanja sa javnim službama. Prema navedenom PGR-u predmetna parcela se nalazi u zoni namenjenoj izgradnji objekata centralnih sadržaja.

Izvod iz tekstualnog dela PGR-a:

Strana 130 - 146.

4. PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA U KOJIMA JE PREDVIĐENA DIREKTNNA PRIMENA PLANA

4.1. Zona centralnih sadržaja

4.1.1. Pravila za izgradnju objekata u zoni centralnih sadržaja

Delatnosti koje se mogu planirati na površinama centralnih sadržaja su iz oblasti:

poslovno-administrativne delatnosti, delatnosti iz oblasti obrazovanja, zdravstva, socijalne zaštite, kulture, trgovine na malo, ugostiteljstva i turizma, uslužnog zanatstva, uslužnih delatnosti, zatim sporta i rekreacije, komunalnih usluga, verskih sadržaja, poslovno-administrativne delatnosti i drugih sadržaja.

U zoni centralnih sadržaja primenjivaće se uslovi građenja dati ovim Planom, u zavisnosti od osnovne namene objekta:

- *Objekti javne namene (poglavlje I, tačka 4.1.);*
- *Višeporodični objekat - stambeni, stambeno-poslovni ili poslovno-stambeni objekat (u daljem tekstu: višeporodični objekat);(poglavlje II, tačka 4.2.2.);*

- *Porodični objekat - stambeni, stambeno-poslovni, poslovno-stambeni objekat (u daljem tekstu: porodični objekat); (poglavlje II, tačka 4.2.1.);*
- *Poslovni objekat;(poglavlje II);*
- *Pomoćni objekat.(poglavlje II).*

4.2. Zone stanovanja

Zona stanovanja ovim Planom je definisana kao zona porodične stambene izgradnje, mešovite stambene izgradnje i višeporodične stambene izgradnje.

4.2.1. Porodično stanovanje

U odnosu na veličinu građevinske parcele u okviru ove zone može se izvesti uslovna podela na porodično stanovanje gradskog tipa, porodično stanovanje "poljoprivrednog" tipa, kao i porodično stanovanje sa radom.

Vrsta i namena objekata

Na građevinskoj parceli namenjenoj porodičnom stanovanju mogu se graditi:

- *osnovni objekat: porodični stambeni objekat, stambeno-poslovni objekat, poslovno-stambeni objekat koji ne ugrožava stanovanje. Objekat porodičnog stanovanja može biti slobodnostojeći, u neprekinutom nizu, u prekinutom nizu i poluatrijumski;*
- *na istoj građevinskoj parceli može se planirati izgradnja i drugog objekta: poslovni objekat, stambeni objekat, letnja kuhinja, garaža i ostave veće od 20 m²;*
- *pomoćni objekti: ostava manje od 20 m², ograde, bunari i septička jama (prelazno rešenje do priključenja na naseljsku kanalizacionu mrežu);*
- *na građevinskoj parceli u izuzetnim slučajevima može se dozvoliti gradnja dva stambena objekta, pod uslovima da su ispunjeni svi urbanistički kriterijumi;*
- *porodični stambeni objekat može da ima maksimalno do 3 (tri) stambene jedinice.*

Na građevinskoj parceli namenjenoj porodičnom stanovanju za poljoprivredna domaćinstva (stambeni i ekonomski deo parcele) mogu se graditi:

o U okviru stambenog dela parcele dozvoljava se izgradnja sledećih objekata:

- *osnovni objekat: porodični stambeni objekat, stambeno-poslovni objekat, poslovno-stambeni objekat;*
Objekat porodičnog stanovanja može biti slobodnostojeći, u neprekinutom nizu, u prekinutom nizu i poluatrijumski;
- *na istoj građevinskoj parceli može se planirati izgradnja i drugog objekta - poslovni objekat, stambeni, garaža, letnja kuhinja i ostave veće od 20 m²;*
- *pomoćni objekti: letnja kuhinja, garaža i ostava manja od 20 m², ograde, bunari i septička jama, (prelazno rešenje do priključenja na naseljsku kanalizacionu mrežu), prostorije (ostave za ogrev, garaža, letnja kuhinja) mogu se planirati i*

u sastavu osnovnog objekta ili drugog objekta na parceli;

- o U okviru ekonomskog dela parcele daje se mogućnost izgradnje sledećih objekata:*
 - stočne staje, ispusti za stoku, đubrišta, poljski klozeti;*
 - pušnice, sušnice, koš, ambar, nadstrešnica za mašine i vozila, magacin hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i dr.;*
 - proizvodnog odnosno poslovnog objekta (koji zadovoljava uslove zaštite životne sredine, tj. koji svojim delovanjem - bukom, gasovima, otpadnim materijama – neće negativno uticati na primarnu funkciju - stanovanje). Objekat se može graditi kao slobodnostojeći;*
- Na građevinskoj parceli sa nagibom terena od javnog puta (naniže), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti uz javni put. Ekonomsko dvorište se postavlja iza stambenog dvorišta (naniže);*
- Na parceli sa nagibom terena prema javnom putu (naviše), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti tj. ekonomsko dvorište može biti uz javni put.*

U zoni porodičnog stanovanja u stambenom delu parcele poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti su iz oblasti: trgovine na malo, ugostiteljstva, uslužnih i zanatskih delatnosti.

U ovoj zoni, u okviru ekonomskog dela parcele poslovna delatnost koja se može dozvoliti, pored napred navedenih je i trgovina na veliko i malo, objekti za skladištenje, proizvodne i zanatske delatnosti, uz obezbeđivanje uslova zaštite životne sredine kako se obavljanjem te delatnosti nebi narušila zona stanovanja.

Objektima za skladištenje smatraju se sve vrste skladišta: poluotvorene i zatvorene hale, nadstrešnice, silosi, trapovi, podna skladišta, hladnjače i dr.

U slučaju da se poslovanje planira u osnovnom (porodičnom) objektu deo objekta koji se namenjuju za poslovne sadržaje ne može preći polovinu bruto površine.

Objekti za smeštaj stoke se grade pod sledećim uslovima:

- da su izgrađeni od tvrdog materijala;*
- da su udaljeni od stambenih objekata najmanje 15 m (min. 5,0 m od ulice kada jer u pitanju parcela sa nagibom terena prema javnom putu - naviše);*
 - o da imaju izgrađene sanitarne uređaje za odvođenje vode, osoke i drugih nečistoća;*
 - o da imaju obezbeđeno i izgrađeno mesto za đubrište koja mora biti udaljeno od stambenih objekata i vodozahvatnih bunara min 20,0 m;*
- da su smešteni u građevinskom delu parcele;*
- da su smešteni u ekonomskom delu građevinske parcele;*
- objekti moraju biti snabdeveni vodom iz naseljskog vodovoda.*

Kod domaćinstava koja se bave uzgojem stoke za tržište, dispozicija čvrstih i tečnih otpadaka vršiće se u ekonomskom delu dvorišta. Za deo tečnih otpadaka predvideti posebne objekte "osočare" koji moraju da ispunjavaju sledeće uslove:

- osočare locirati u padu nizvodno od proizvodnih objekata u ekonomskom delu dvorišta;*

- osočare graditi od vodonepropusnog betona sa dvostepenim taložnikom, gde će se vršiti nitrifikacija;
- na sekundarnom taložniku ostaviti mogućnost priključka na buduću kanalizacionu mrežu;
- za normalno pražnjenje osočara predvideti otvor za pražnjenje sadržaja.

Uslovi za držanje domaćih životinja u naselju Apatin definisani su Odlukom o uslovima za držanje i zaštitu domaćih životinja na teritoriji opštine Apatin ("Službeni list opštine Apatin", br. 11/13). Pored poštovanja uslova i pravila datih ovim Planom, pri građenju objekata, kao i uslova za držanje životinja, neophodno je u svemu se pridržavati navedene Odluke.

Postavljanje objekata (stambenih, poslovnih, pomoćnih, poljoprivrednih, osim koševa za kukuruz), duž granice sa susedom vrši se pod sledećim uslovima:

- ako se postavljaju na zajedničku među (granicu) ne može se objektom, ili delom objekta ugroziti vazdušni prostor suseda preko međe (rešenje može biti kalkanski zid, dvovodni ili četvorovodni krov sa atikom i ležećim olukom, ili jednovodni krov sa padom u sopstveno dvorište). Na zidu koji je lociran na zajedničkoj međi ne mogu se postavljati otvori prema susednoj parceli, izuzev otvora koji su isključivo u funkciji ventilacije ili osvetljenja rastojanja minimalne visine parapeta $h=1,8$ m, površine do $0,8$ m²;
- ako se objekat ne gradi na zajedničkoj međi, njegova udaljenost od iste mora biti min. $0,5$ m, izuzev u zonama gde postojeće prilike to zahtevaju (nasleđeno stanje parcelacije sa uskim frontovima parcele) gde je minimalna udaljenost $0,0$ m;
- izgradnja koševa za kukuruz može se izvoditi na udaljenosti min. 1 m od svih zajedničkih međa.

U neposrednoj blizini javnih objekata (dečje ustanove, škole, crkva, ambulanta itd.) ne mogu se graditi objekti za stočarsku robnu proizvodnju, ni za sopstvene potrebe.

Uslovi za formiranje građevinske parcele

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele namenjene porodičnom stanovanju su sledeći:

- za slobodnostojeći objekat minimalna širina parcele je $10,0$ m (izuzetno $9,5$ m), minimalna površina parcele je $300,0$ m²;
- za dvojni objekat minimalna širina parcele je $16,0$ m ($2 \times 8,0$ m), minimalna površina je $500,0$ m² ($2 \times 250,0$ m²), a samo u izuzetnim slučajevima 400 m² ($2 \times 200,0$ m²);
- za objekat u prekinutom nizu minimalna širina parcele je $12,0$ m, minimalna veličina parcele je $200,0$ m².

Na građevinskim parcelama čija je površina manja od najmanje površine utvrđene uslovima, i čija je širina manja od najmanje širine utvrđene uslovima može se utvrditi izgradnja porodičnog stambenog objekta spratnosti P+1 sa dva stana, indeksa izgrađenosti do $1,0$ ili stepena zauzetosti do 60% .

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele namenjene porodičnom stanovanju poljoprivrednog tipa ili stanovanja sa radom su sledeći:

- *za slobodnostojeći objekat minimalna širina parcele je 15,0 m;*
- *za sve vrste objekata minimalna površina parcele je 800,0 m².*

Na građevinskoj parceli čija je površina ili širina manja od najmanje površine ili širine utvrđene u uslovima, može se lokacijskim uslovima utvrditi izgradnja ili rekonstrukcija objekta spratnosti do P+1, indeksa izgrađenosti do 0,6 i stepena zauzetosti do 40%.

Na jednoj građevinskoj parceli u izuzetnim slučajevima može se dozvoliti gradnja dva stambena objekta pod sledećim uslovima:

- *zauzetost građevinske parcele stambenim, poslovnim, poljoprivrednim i pomoćnim objektima može biti do 40%;*
- *rastojanje između dva susedna objekta iznosi min. 3,0 m za prizemlje i 4,5 m za spratne objekte;*
- *stambene objekte postaviti tako da u slučaju podele parcele na dve nove parcele svaka od njih ima obezbeđen direktan ili indirektan pristup na javni put.*

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

Građevinski objekat se može postaviti prednjom fasadom na građevinsku liniju koja se poklapa sa regulacionom linijom (ukoliko u ulici preovlađuju stambeni objekti postavljeni na regulacionu liniju). Građevinska linija može biti uvučena u odnosu na regulacionu liniju. Garaža se može postaviti na regulacionu liniju uz uslov da krovne ravni garaže imaju pad u sopstveno dvorište i da se vrata garaže otvaraju oko horizontalne ose ili u unutrašnjost garaže).

Glavni objekat se na parceli gradi uz granicu parcele pretežno severne (odnosno zapadne) orijentacije. Izgradnja objekta na parceli može se dozvoliti pod sledećim uslovima:

- *osnovni gabarit glavnog slobodnostojećeg objekta sa ispadima može da se dozvoli na minimalno 1,0 m od granice parcele pretežno severne (odnosno zapadne) orijentacije;*
- *osnovni gabarit glavnog slobodnostojećeg objekta (bez ispada) može da se dozvoli na minimalno 3,0 m od granice parcele pretežno južne (odnosno istočne) orijentacije;*
- *osnovni gabarit glavnog objekta u prekinutom nizu od granice parcele pretežno severne (odnosno zapadne) orijentacije je 0,0 m, a od granice parcele pretežno južne (odnosno istočne) orijentacije je 3,0 m (rastojanje osnovnog gabarita bez ispada).*

Za porodične stambene objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza rastojanje od regulacione linije utvrđuje se lokacijskim uslovima, a da budu ispoštovani svi urbanistički parametri u skladu sa Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

Najveći dozvoljeni indeksi zauzetosti i izgrađenosti građevinske parcele

<i>Urbanistički pokazatelji</i>	<i>Porodično stanovanje malih gustina</i>	<i>Porodično stanovanje srednjih gustina</i>
<i>Gustina naseljenosti</i>	<i>50-150 st/ha</i>	<i>150-300 st/ha</i>
<i>Indeks izgrađenosti</i>	<i>1,0</i>	<i>1,6</i>
<i>Indeks zauzetosti</i>	<i>max 40%</i>	<i>max 50%</i>
<i>% Zelenila</i>	<i>min 30%</i>	<i>min 30%</i>

Dozvoljena spratnost i visina objekta

Spratnost glavnog objekta (porodični stambeni objekat, stambeno-poslovni objekat i poslovno-stambeni objekat) je od P do maksimalno P+1+Pk, tj. P+2 (prizemlje + dve etaže). Dozvoljena je izgradnja podrumске, odnosno suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Visina glavnog objekta je maksimalno 9,0 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca, odnosno maksimalno sleme 12,0 m.

Na strmom, terenu sa nagibom prema ulici (naviše), kad je rastojanje od nulte kote do kote nivelete javnog ili pristupnog puta manje ili jednako 2,00 m - visina je rastojanje od nulte kote do kote slemena, odnosno venca. Kada je rastojanje od nulte kote do kote nivelete javnog ili pristupnog puta veće od 2,00 m - visina je rastojanje od kote nivelete javnog puta do kote slemena (venca) umanjeno za razliku visine preko 2,00 m.

Na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kad je nulta kota objekta niža od kote javnog ili pristupnog puta visina je rastojanje od kote nivelete puta do kote slemena (venca).

Spratnost poslovnog objekta uz glavni objekat je maksimalno P+1 (dozvoljena je izgradnja podrumске etaže ako postoje uslovi za to). Visina objekta je maksimalno 7,50 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca.

Pomoćni objekti na parceli (ostava, letnja kuhinja i garaža) maksimalne spratnosti P, a maksimalne visine do 3,0 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca. Ekonomski objekat je maksimalne spratnosti P, tj. P+Pk ako se u potkrovlju predviđa skladištenje hrane za stoku, a maksimalne visine 4,6 m.

Međusobna udaljenost objekata

Međusobna udaljenost porodičnih stambenih objekata (sem poluatrijumskih i u neprekinutom nizu) ne može biti manja od 4,0 m (osnovni gabarit sa ispadom).

Udaljenost između glavnog i drugog objekta, udaljenost između glavnog i pomoćnog objekta uz glavni objekat ne može biti manja od 4,0 m.

Drugi objekat i pomoćni objekat mogu da se grade na međusobnom razmaku od 0,0 m, ako su zadovoljeni sanitarni, protivpožarni i drugi tehnički uslovi, odnosno međusobni razmak ne može biti manji od 4,0 m ako poslovni objekat ima otvore sa te strane, tj. međusobni razmak ne može biti manji od polovine visine višeg objekta.

Udaljenost ekonomskog objekta - stočna staja od glavnog, odnosno drugog objekta ne može biti manja od 15,0 m.

Udaljenost ekonomskog objekta - đubrište od glavnog odnosno, drugog objekta ne može biti manja od 20,0 m i to na nižoj koti. Đubrište se gradi na minimalno 1,0 m od granice susedne parcele uz uslov da se gradi obodni zid visine 1,0 m (da ne bi došlo do razasipanja) i da je podloga vodonepropusna.

Međusobni razmak između drugih i pomoćnih objekata uz ekonomske objekte (na istoj parceli) može biti 0,0 m odnosno minimalno polovina višeg objekta.

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli Drugi i pomoćni objekat uz glavni objekat i ekonomski objekat se grade u istoj liniji na delu bočnog dvorišta severne orijentacije kao i glavni objekat, uz uslov da se objekat od granice parcele gradi na minimalno 1,0 m odstojanja.

Ako se ekonomski delovi parcele graniče, dozvoljen je međusobni razmak drugih i pomoćnih objekata uz ekonomske objekte na minimalno 2,0 m, tj. drugi i pomoćni objekat se ne mora graditi u istoj liniji sa glavnim objektom uz uslov da se on gradi na minimalno 1,0 m od granice parcele.

Drugi i pomoćni objekat uz glavni objekat na parceli gde je dvojni objekat se gradi na 0,0 m od zajedničke granice parcele.

Izgradnjom objekata na parceli ne sme se narušiti granica parcele, a odvodnja atmosferskih padavina sa krovnih površina mora se rešiti u okviru parcele na kojoj se gradi objekat.

Ograde na regulacionoj liniji mogu biti transparentne ili kombinacija zidane i transparentne ograde s tim da ukupna visina ograde od kote trotoara ne sme preći visinu od $h=1,4$ m.

Transparentna ograda se postavlja na podzid visine maksimalno 0,2 m a kod kombinacije zidani deo ograde može ići do visine od 0,9 m.

Kapije na regulacionoj liniji se ne mogu otvarati van regulacione linije.

Ograda, stubovi ograde i kapije moraju biti na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Bočne strane i zadnja strana građevinske parcele može se ograđivati živom zelenom ogradom, transparentnom ogradom ili zidanom ogradom do visine maksimalno $h=2,00$ m.

Dozvoljeno je pregrađivanje funkcionalnih celina u okviru građevinske parcele (razgraničenje stambenog i ekonomskog dela parcela, stambenog i poslovnog/proizvodnog dela parcele) uz uslov da visina te ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde.

Ako se građevinska parcela u okviru zone stanovanja namenjuje za čisto poslovanje, odnosno proizvodnju, obavezna ja izrada urbanističkog projekta uz uslov da objekat svojom delatnošću ne ugrožava životnu sredinu. Uslovi za izgradnju objekata na parceli su uslovi dati ovim Planom za zonu stanovanja, uz napomenu da je dozvoljeni stepen zauzetosti maksimalno 40%, a indeks izgrađenosti maksimalno 1,0. Građevinska parcela može da se ogradi ogradom do visine maksimalno 2,0 m uz uslov da je ograda transparentna.

Uslovi i način obezbeđivanja pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Svaka građevinska parcela mora da ima pristup na javni put – ulicu, po pravilu direktno, a izuzetno, ako se to ne može ostvariti - preko privatnog prolaza. Ukoliko se objekat gradi celom širinom parcele u sklopu neprekinutog niza, mora se obezbediti kolsko-pešački prolaz na unutrašnji deo parcele. Pri obezbeđenju prilaza parceli zabranjeno je zatrpavanje uličnih kanala. Obavezno ostaviti propust za atmosfersku vodu.

Za građevinsku parcelu u okviru zone porodičnog stanovanja mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz širine min. 2,5 m.

Za građevinsku parcelu namenjenu porodičnom stanovanju poljoprivrednog tipa i stanovanja sa radom kolsko-pešački prilaz je minimalne širine 4,0 m.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru građevinske parcele mora se obezbediti parking mesto tj. prostor za parkiranje vozila po pravilu: jedno parking ili garažno mesto na jedan stan, odnosno jedno parking mesto na 70 m² korisne površine prostora namenjenog poslovanju.

Ukoliko se na parceli obavlja poslovna/javna 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.

Zaštita susednih objekata

Izgradnja objekata u prekinutom nizu može se dozvoliti uz uslov da se ne naruši granica parcele do koje se gradi objekat. Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele, osim uz saglasnost vlasnika ili korisnika parcele.

Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6 m odnosno regulacionu liniju više od 1,2 m i to na delu objekta višem od 3,0 m. Ako je horizontalna projekcija ispada veća od 1,2 m onda se ona postavlja na građevinsku odnosno regulacionu liniju.

Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

- *izlozi lokala do 0,3 m po celoj visini, kada širina trotoara iznosi najmanje 3,0 m, a ispod te širine trotoara nije dozvoljena izgradnja ispada izloga lokala u prizemlju;*
- *transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže manje od 2,0 m po celoj širini objekta s visinom iznad 3,0 m;*
- *platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom manje od 1,0 m od spoljne ivice trotoara na visinu iznad 3,0 m;*
- *konzolne reklame manje od 1,2 m na visini iznad 3,0 m;*
- *jedan stepenik u mah. širini 0,2 m, kada je širina trotoara veća od 1,8 m;*
- *kod tradicionalnog postavljanja prozora "kibic fenster" u maks. širini 0,3 m, kada je širina trotoara veća od 1,8 m.*

Građevinski elementi kao erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice bez stubova, na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

- *na delu objekta prema prednjem dvorištu manje od 1,2 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% ulične fasade iznad prizemlja,*
- *na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno severne (odnosno zapadne) orijentacije (najmanje rastojanja od 1,5 m) - 0,6 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja,*
- *na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno južne (odnosno istočne) orijentacije (najmanjeg rastojanja od 2,5 m) - 0,9 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja,*
- *na delu objekta prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanja od stražnje linije susedne građevinske parcele od 5,0 m) - 1,2 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% stražnje fasade iznad prizemlja.*

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta ako je građevinska linija uvučena u odnosu na regulacionu liniju za 3,0 m i ako te stepenice savlađuju visinu od 0,9 m. Stepenice koje savlađuju visini višu od 0,9 m ulaze u osnovni gabarit objekta.

Izgradnjom stepenica do visine od 0,9 m ne sme se ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

Građevinski elementi ispod kote trotoara - podrumске etaže, mogu preći građevinsku (odnosno regulacionu liniju) računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada i to:

- *stope temelja i podrumski zidovi manje od 0,15 m do dubine od 2,6 m ispod površine trotoara, a ispod te dubine manje od 0,5 m,*
- *šahтови podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara manje od 1,0 m.*

Otvaranje otvora na prostorijama za stanovanje kao i ateljeima i poslovnim prostorijama na bočnim fasadama može se dozvoliti ako je međusobni razmak između objekata (ukupno sa ispadima) jednak ili veći od 4,0 m. Ako je međusobni razmak od 3,0 m do 4,0 m dozvoljeno je otvaranje otvora na prostorijama nestambene namene uz uslov da donja kota na koju se ostavlja otvor bude jednaka ili više od 1,8 m.

Izgradnjom krova ne sme se narušiti vazдушna linija susedne parcele, a odvođenje atmosferskih padavina sa krovnih površina mora se rešiti u okviru građevinske parcele na kojoj se gradi objekat.

Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija

Objekti svojim arhitektonskim izrazom moraju biti usklađeni sa prostornim i vremenskim kontekstom u kom nastaju. Preporučuje se projektovanje čistih, ritmičnih fasada, bez primene eklektičkih elemenata. Arhitektonskim oblicima, upotrebljenim materijalima i bojama mora se težiti ka uspostavljanju jedinstvene estetske i vizuelne celine u ulici i bloku.

Fasade objekata mogu biti oblagane svim vrstama tradicionalnih i savremenih materijala ili malterisane i bojene u pastelnim tonovima.

Obavezna izrada kosog krova s tim da se nagib i tip krovne konstrukcije uskladi sa arhitekturom objekta i izabranom vrstom krovnog pokrivača. Dozvoljava se nagib krovnih ravni u rasponu od 20 do 45°.

Uslovi za obnovu i rekonstrukciju objekata

Obnova i rekonstrukcija postojećih objekata može se dozvoliti pod sledećim uslovima:

- zamena postojećeg objekta novim objektom može se dozvoliti u okviru uslova datih ovim Pravilima;
- rekonstrukcija postojećih objekata može se dozvoliti ako se izvođenjem radova na objektu neće narušiti uslovi dati ovim Pravilima;
- ako građevinska parcela svojom izgrađenošću ne zadovoljava uslove iz ovih Pravila rekonstrukcijom se ne može dozvoliti dogradnja postojećeg objekta;
- adaptacija postojećih objekata se može dozvoliti u okviru namena datih ovim Planom.

Uslovi zaštite životne sredine, tehničke, higijenske, zaštite od požara, bezbednosne i druge uslove

Izgradnja objekata, odnosno izvođenje radova može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine. Zaštita životne sredine obuhvata mere kojima će se zaštititi voda, vazduh i zemljište od degradacije.

Na svakoj građevinskoj parceli mora se obezbediti betonirani prostor za postavljanje kontejnera (kanti) za komunalni otpad. Lociranje betoniranog prostora za kontejnere na parceli mora da bude tako da se omogući lak pristup nadležne komunalne službe.

Odvođenje fekalnih voda rešiti zatvorenim kanalizacionim sistemom koji će se priključiti na naseljsku kanalizacionu mrežu. Kao prelazno rešenje, do izgradnje naseljske kanalizacione mreže, dozvoljena je izgradnja betonskih vodonepropusnih septičkih jama, koje na parceli treba locirati minimalno 3,0 m od objekta i granice parcele.

Stajnjak nastao čišćenjem staja odnositi na đubrište sa vodonepropusnom podlogom a odatle na poljoprivredne površine.

Na svakoj građevinskoj parceli mora se obezbediti minimalno 30% ozelenjenih površina.

Svi objekti moraju biti izgrađeni (rekonstruisani) u skladu sa važećim Zakonima i Pravilnicima koji regulišu konkretnu oblast. Pri projektovanju i izvođenju radova na objektima imati u vidu specifičnost funkcionalne namene objekta (prostora) sa stanovišta korišćenja, održavanja, odnosno obezbeđivanja sanitarno-higijenskih uslova.

Izborom materijala voditi računa o njihovoj otpornosti sa aspekta tehničke i protivpožarne zaštite.

4.2.2. Višeporodično stanovanje

Vrsta i namena objekata

U okviru zona centralnih sadržaja i mešovitog stanovanja dozvoljena je izgradnja višeporodičnog stambenog objekta i višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta. Za izgradnju višeporodičnih stambenih objekata neophodna je izgrada urbanističkih projekata.

U zavisnosti od veličine parcele, u okviru parcele namenjene višeporodičnom stanovanju, dozvoljena je izgradnja i poslovnog objekta. Poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti su iz domena trgovine na malo, ugostiteljstva i uslužne delatnosti, tj. one delatnosti koje svojim radom ne ugrožavaju primarnu funkciju zone - stanovanje.

U okviru glavnog objekta deo prizemlja ili cela prizemna etaža može da se nameni za poslovni prostor sa poslovanjem koje svojom delatnošću neće ugroziti primarnu funkciju - stanovanje. Deo objekta koji se namenjuje za poslovne namene ne može preći polovinu bruto razvijene površine glavnog objekta.

Višeporodični stambeni objekat i višeporodični stambeno-poslovni objekat može da se gradi kao: slobodnostojeći, u neprekinutom i u prekinutom nizu.

Uslovi za formiranje građevinske parcele

Za izgradnju višeporodičnog stambenog i višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, u zavisnosti od vrste, uslovi za obrazovanje građevinske parcele su sledeći:

- za slobodnostojeći višeporodični stambeni i višeporodični stambeno-poslovni objekat minimalna širina parcele je 20,0 m;
- za višeporodični stambeni i višeporodični stambeno-poslovni objekat u neprekinutom nizu minimalna širina parcele je 15,0 m;
- za višeporodični stambeno-poslovni objekat u prekinutom nizu dozvoljena minimalna širina parcele je 15,0 m;
- za sve vrste višeporodičnih stambenih objekata i višeporodičnih stambeno- poslovnih objekata građevinska parcela je minimalne površine 600,0 m².

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

Za višeporodične objekte i višeporodične stambeno-poslovne objekte u neprekinutom i u prekinutom nizu građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije za slobodnostojeće višeporodične objekte i višeporodične stambeno-poslovne objekte je od 0,0 do 5,0 m, a za objekte sa garažom u podzemnoj ili prizemnoj etaži od 0,0 do 10,0 m, s tim da se za objekte kod kojih se regulaciona i građevinska linija poklapa, pristup podzemnoj ili prizemnoj garaži mora ostvariti u okviru sopstvene parcele (pristupna rampa u okviru gabarita objekta).

Objekat se prednjom fasadom mora postaviti na građevinsku liniju.

Rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta i granice susedne građevinske parcele je:

- za slobodnostojeći objekat je minimalno 2,5 m;
- za objekat u neprekinutom nizu je 0,0 m;
- za objekat u prekinutom nizu je 4,0 m.

Kod izdavanja uslova za rekonstrukciju za izgrađene objekte čije je rastojanje od građevinske parcele manje od vrednosti datih u ovom Planu ne mogu se na susednim stranama planirati otvori stambenih prostorija (sem ventilacionih otvora).

Najveći dozvoljeni indeksi zauzetosti i izgrađenosti građevinske parcele

<i>Urbanistički pokazatelji</i>	<i>Stanovanje velikih gustina</i>
<i>Gustina naseljenosti</i>	<i>350-600 st/ha</i>
<i>Indeks izgrađenosti</i>	<i>max. 2,4</i>
<i>Indeks zauzetosti</i>	<i>maks. 60%</i>
<i>% zelenila</i>	<i>- min 10% za kompaktne blokove - min 20% za otvorene i poluotvorene blokove</i>

Dozvoljena spratnost i visina objekata

Pod ovim vidom stanovanja podrazumeva se izgradnja stambenih objekata za stanovanje više porodica (više od 3 stambene jedinice), spratnosti do P+4+Pk.

Višeporodični stambeni objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Na građevinskoj parceli u zoni mešovitog stanovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnog objekta uz stambeni objekat - garaža, ograda i eventualno poslovnog objekta, ako uslovi na parceli to dozvoljavaju:

- *na građevinskoj parceli namenjenoj izgradnji višeporodičnog stambenog i višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta moraju se obezbediti uslovi za izgradnju pomoćnog objekta - garaža sa obezbeđivanjem minimalno garažnih mesta 1/2 broja u odnosu na broj stanova planiranih u glavnom objektu. Uslovi za izgradnju pomoćnog objekta - garaža ne moraju da se obezbede ako se u okviru suterenske ili prizemne etaže glavnog objekta obezbeđuje prostorija za garažiranje vozila minimalno 1/2 broja u odnosu na broj planiranih stanova;*
- *izgradnja poslovnog objekta na građevinskoj parceli namenjenoj izgradnji višeporodičnog stambenog i višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta se može dozvoliti ako su obezbeđeni prostorni uslovi navedeni u prethodnim stavkama uz saglasnost vlasnika stanova, odnosno poslovnog prostora u okviru glavnog objekta.*

Uslovi i način obezbeđivanja pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

U okviru površina namenjenih višeporodičnom stanovanju za svaku građevinsku parcelu mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz širine minimalno 3,0 m.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru građevinske parcele namenjene izgradnji višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta mora se obezbediti parking prostor za parkiranje vozila po pravilu - jedan stan jedno parking mesto.

Zaštita susednih objekata

Izgradnja višeporodičnih objekata u nizu - odnosno u prekinutom nizu može se dozvoliti uz uslov da se ne naruši granica parcele do koje se gradi objekat. Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele.

Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,2 m i to na delu objekta višem od 2,5 m. Ako je horizontalna projekcija ispada veća od 1,2 m onda se ona postavlja na građevinsku liniju.

Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

- *izlozi lokala do 0,3 m po celoj visini, kada širina trotoara iznosi najmanje 3,0 m, a ispod te širine trotoara nije dozvoljena izgradnja ispada izloga lokala u prizemlju;*
- *transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže manje od 2,0 m po celoj širini objekta s visinom iznad 3,0 m,*
- *platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom manje od 1,0 m od spoljne ivice trotoara na visinu iznad 3,0 m,*
- *konzolne reklame manje od 1,2 m na visini iznad 3,0 m.*
- *jedan stepenik u mah. širini 0,2 m, kada je širina trotoara veća od 1,8 m.*

Građevinski elementi kao erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice bez stubova, na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

- *na delu objekta prema prednjem dvorištu manje od 1,2 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% ulične fasade iznad prizemlja;*
- *na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno severne (odnosno zapadne) orijentacije manje od 0,6 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja;*
- *na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno južne (odnosno istočne) orijentacije manje od 0,9 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja;*
- *na delu objekta prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanja od stražnje linije susedne građevinske parcele od 5,0 m) manje od 1,2 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% stražnje fasade iznad prizemlja.*

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta ako je građevinska linija uvučena u odnosu na regulacionu liniju za 5,0 m i ako te

stepenice savladavaju visinu od 0,9 m. Stepenice koje savlađuju visinu višu od 0,9m ulaze u osnovni gabarit objekta. Izgradnjom stepenica do visine od 0,9 m ne sme se ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

Građevinski elementi ispod kote trotoara - podrumске etaže mogu preći građevinsku (odnosno regulacionu liniju) računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada i to:

- *stope temelja i podrumski zidovi manje od 0,15 m do dubine od 2,6 m ispod površine trotoara, a ispod te dubine manje od 0,5 m;*
- *šahтови podrumskih prostorija do nivoа kote trotoara manje od 1,0 m.*

Otvaranje otvora na prostorijama za stanovanje kao i ateljeima i poslovnim prostorijama na bočnim fasadama može se dozvoliti ako je međusoban razmak između objekata (ukupno sa

ispadima) jednak ili veći od 4,0 m. Ako je međusobni razmak od 3,0 m do 4,0 m dozvoljeno je otvaranje otvora na prostorijama nestambene namene uz uslov da donja kota na koju se ostavlja otvor bude jednaka ili viša od 1,8 m.

Visina nazitka stambene potkrovnne etaže iznosi najviše 1,6 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne visine, a određuje se prema konkretnom slučaju.

Izgradnjom krova ne sme se narušiti vazдушna linija susedne parcele, a odvođenje atmosferskih padavina sa krovnih površina mora se rešiti u okviru građevinske parcele na kojoj se gradi objekat.

Arhitektonsko, odnosno estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekta

Objekti svojim arhitektonskim izrazom moraju biti usklađeni sa prostornim i vremenskim kontekstom u kom nastaju. Preporučuje se projektovanje čistih, ritmičnih fasada, bez primene eklektičkih elemenata. Arhitektonskim oblicima, upotrebljenim materijalima i bojama mora se težiti ka uspostavljanju jedinstvene estetske i vizuelne celine u ulici i bloku.

Fasade objekata mogu biti oblagane svim vrstama tradicionalnih i savremenih materijala ili malterisane i bojene u pastelnim tonovima.

Obavezna izrada kosog krova s tim da se nagib i tip krovne konstrukcije uskladi sa arhitekturom objekta i izabranom vrstom krovnog pokrivača. Dozvoljava se nagib krovnih ravni u rasponu od 20 do 45°.

4.2.3. Mešovito stanovanje

Vrsta i namena objekata

U okviru zone mešovitog stanovanja dozvoljena je izgradnja glavnog objekta:

višeporodičnog objekta, višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, porodičnog objekta, stambeno-poslovnog objekta porodičnog tipa i pomoćnog objekta uz stambeni objekat: garaža i ograda. U zavisnosti od veličine parcele, u okviru ove zone, dozvoljena je izgradnja i poslovnog objekta. Poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti su iz domena trgovine na malo, ugostiteljstva i uslužne delatnosti, tj. One delatnosti koje svojim radom ne ugrožavaju primarnu funkciju zone - stanovanje.

U okviru glavnog objekta deo prizemlja ili cela prizemna etaža može da se nameni za poslovni prostor sa poslovanjem koje svojom delatnošću neće ugroziti primarnu funkciju - stanovanje. Deo objekta koji se namenjuje za poslovne namene ne može preći trećinu bruto površine glavnog objekta.

U okviru stambenog i stambeno-poslovnog objekta porodičnog tipa može se dozvoliti izgradnja maksimalno 3 stambene jedinice.

Na građevinskoj parceli dozvoljena je izgradnja samo jednog glavnog stambenog objekta, jednog pomoćnog objekta i ako to uslovi parcele dozvoljavaju jednog poslovnog objekta, drugog objekta na parceli.

Poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti su iz domena trgovine na malo, ugostiteljstva i uslužne delatnosti, tj. one delatnosti koje svojim radom ne ugrožavaju primarnu funkciju zone - stanovanje.

U okviru glavnog objekta deo prizemlja ili cela prizemna etaža može da se nameni za poslovni prostor sa poslovanjem koje svojom delatnošću neće ugroziti primarnu funkciju - stanovanje. Deo objekta koji se namenjuje za poslovne namene ne može preći trećinu bruto površine glavnog objekta.

U okviru ove zone nije dozvoljena izgradnja: proizvodnih objekata, ekonomskih objekata i pomoćnih objekata uz ekonomske objekte.

Višeporodični stambeni i višeporodični stambeno-poslovni objekat može da se gradi kao: slobodnostojeći, u neprekinutom nizu i u prekinutom nizu. Stambeno- poslovni objekat porodičnog tipa može da se gradi kao: slobodnostojeći, dvojni objekat i objekat u prekinutom nizu.

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele

Za izgradnju stambenog, stambeno-poslovnog objekta porodičnog tipa, u zavisnosti od vrste, uslovi za obrazovanje građevinske parcele su sledeći:

- *za slobodnostojeći stambeni ili stambeno-poslovni objekat minimalna širina parcele je 10,0 m, minimalna površina parcele je 300,0 m²;*
- *za dvojni stambeni ili stambeno-poslovni objekat minimalna širina parcele je 16,0 m (2x8,0 m), minimalna površina parcele je 500,0 m² (2x275,0 m²);*
- *za stambeni ili stambeno-poslovni objekat u prekinutom nizu minimalna širina parcele je 12,0 m, minimalna površina parcele je 275,0 m².*

*Za izgradnju **višeporodičnog** stambenog i stambeno-poslovnog objekta, u zavisnosti od vrste, uslovi za obrazovanje građevinske parcele su sledeći:*

- *za slobodnostojeći višeporodični stambeni ili stambeno-poslovni objekat minimalna širina parcele je 20,0 m;*
- *za višeporodični stambeni ili stambeno-poslovni objekat u neprekinutom nizu maksimalna širina parcele je 20,0 m;*
- *za višeporodični stambeni ili stambeno-poslovni objekat u prekinutom nizu dozvoljena širina parcele je 15,0 m;*
- *za sve vrste višeporodičnih stambenih objekata građevinska parcela je minimalne površine 600,0 m².*

Položaj objekata na parceli

Za višeporodične stambene ili stambeno-poslovne objekte u neprekinutom i u prekinutom nizu građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom.

Rastojanje građevinske linije od regulacione linije za slobodnostojeće višeporodične stambene ili stambeno-poslovne objekte je minimalno 3,0 m, a maksimalno 5,0 m.

Prednjom fasadom objekat se mora postaviti na građevinsku liniju.

Rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta i granice susedne građevinske parcele je:

- za slobodnostojeći objekat je minimalno 2,5 m;*
- za objekat u neprekinutom nizu je 0,0 m;*
- za objekat u prekinutom nizu je 4,0 m.*

Kod izdavanja uslova za rekonstrukciju za izgrađene objekte čije je rastojanje od građevinske parcele manje od vrednosti datih u ovom Planu ne mogu se na susednim stranama planirati otvori stambenih prostorija.

Za porodične stambene i stambeno-poslovne objekte građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom osim ako se u prizemnoj etaži planira i garaža. U tom slučaju rastojanje građevinske linije od regulacione linije je 5,0 m.

Prednjom fasadom objekat se mora postaviti na građevinsku liniju.

Objekat se na parceli gradi uz granicu parcele pretežno severne (odnosno zapadne) orijentacije. Izgradnja objekta na parceli može se dozvoliti pod sledećim uslovima:

- osnovni gabarit slobodnostojećeg stambeno-poslovnog objekta sa ispadima može da se dozvoli na minimalno 1,0 m od granice parcele pretežno severne (odnosno zapadne) orijentacije, odnosno na minimalno 3,0 m pretežno južne (odnosno istočne) orijentacije;*
- osnovni gabarit (bez ispada) dvojnog stambeno-poslovnog objekta od granice parcele je minimalno 4,0 m;*
- osnovni gabarit sa ispadom stambeno-poslovnog objekta u prekinutom nizu, od granice parcele pretežno severne (odnosno zapadne) orijentacije je 0,0 m, a od granice parcele pretežno južne (odnosno istočne) orijentacije je 4,0 m (rastojanje osnovnog gabarita bez ispada).*

Dozvoljeni indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti

<i>Urbanistički pokazatelji</i>	<i>Zona stanovanja srednjih gustina</i>
<i>Gustina naseljenosti</i>	<i>150-350 st/ha</i>
<i>Indeks izgrađenosti</i>	<i>max. 1.6</i>
<i>Indeks zauzetosti</i>	<i>maks. 50%</i>
<i>% zelenila</i>	<i>- porodično st. min 30% - višeporodčno st. min 25%</i>

Kod postojeće parcelacije, ako je građevinska parcela do 10% manja od minimalne veličine građevinske parcele date u ovom Planu, izgradnja se može dozvoliti uz uslov da je indeks zauzetosti građevinske parcele maksimalno 30%.

Kod postojeće parcelacije, ako je građevinska parcela veća od maksimalne veličine građevinske parcele date u ovom Planu, indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti se računa u odnosu na maksimalnu veličinu parcele datu ovim Planom.

Dozvoljena spratnost i visina objekata

Spratnost višeporodičnog stambenog ili stambeno-poslovnog objekta je minimalno P+2 (prizemlje + dve etaže), a maksimalno P+3 (prizemlje + tri etaže), odnosno P+2+Pk (prizemlje + dve etaže + potkrovlje).

Na višeporodičnim stambenim i poslovnim zgradama, posebno sa ravnim krovovima, radi sanacije istih ili potrebe za proširenjem, moguća je nadogradnja do zadate spratnosti u Planu, pri čemu se finalna obrada fasade nadogradnje mora uskladiti sa postojećom fasadom.

Spratnost porodičnog stambenog ili stambeno-poslovnog objekta je minimalno P+0 (prizemlje), a maksimalno P+2 (prizemlje+dve etaže), odnosno P+1+Pk (prizemlje+jedna etaža+potkrovlje). Visina stambenog ili stambeno-poslovnog objekta porodičnog ne može biti viša od 12,0 m.

Za sve stambene objekte je dozvoljena izgradnja podrumске, odnosno suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Međusobna udaljenost objekata

Međusobna udaljenost planiranih višeporodičnih stambenih ili stambeno-poslovnih objekata je:

- međusobna udaljenost između slobodnostojećih objekata je minimalno 5,0 m, a objekata u prekinutom nizu je minimalno 4,0 m tj. minimalno polovina visine višeg objekta;*
- za izgrađene objekte koji su međusobno udaljeni manje od 3,0 m pri izdavanju uslova za rekonstrukciju ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija;*
- udaljenost višeporodičnog stambenog ili stambeno-poslovnog objekta od drugog objekta bilo koje izgradnje je pola visine višeg objekta, a minimalno 4,0 m. Međusobna udaljenost*

može da se smanji na četvrtinu visine višeg objekta s tim da se na susednim stranama ne mogu predviđati otvori stambenih prostorija i da međusobna udaljenost nije manja od 4,0 m.

Međusobna udaljenost planiranih stambenih ili stambeno-poslovnih objekata porodičnog tipa je:

- *međusobna udaljenost između slobodnostojećih, dvojnih objekata i objekata u prekinutom nizu je minimalno 4,0 m, odnosno polovina visine višeg objekta;*
- *udaljenost stambenog ili stambeno-poslovnog objekta od objekta nestambene namene je minimalno 4,0 m, odnosno, može se smanjiti udaljenost na četvrtinu visine višeg objekta ako objekat na naspramnim bočnim fasadama ne sadrže otvore na prostorijama za stanovanje;*
- *za izgrađene objekte koji su međusobno udaljeni manje od 3,0 m pri izdavanju uslova za rekonstrukciju ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.*

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Na građevinskoj parceli u zoni mešovitog stanovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnog objekta uz stambeni objekat - garaža, ograda i eventualno poslovnog objekta, ako uslovi na parceli to dozvoljavaju.

- *na građevinskoj parceli namenjenoj izgradnji višeporodičnog stambenog ili stambeno-poslovnog objekta moraju se obezbediti uslovi za izgradnju pomoćnog objekta - garaža sa obezbeđivanjem minimalno garažnih mesta $1/2$ broja u odnosu na broj stanova planiranih u glavnom objektu. Uslovi za izgradnju pomoćnog objekta - garaža ne moraju da se obezbede ako se u okviru suterenske ili prizemne etaže glavnog objekta obezbeđuje prostorija za garažiranje vozila minimalno $1/2$ broja u odnosu na broj planiranih stanova;*
- *izgradnja poslovnog objekta na građevinskoj parceli namenjenoj izgradnji višeporodičnog stambenog ili stambeno-poslovnog objekta se može dozvoliti ako su obezbeđeni prostorni uslovi navedeni u prethodnim stavkama uz saglasnost vlasnika stanova, odnosno poslovnog prostora u okviru glavnog objekta;*
- *na građevinskoj parceli namenjenoj izgradnji stambenog ili stambeno-poslovnog objekta porodičnog tipa dozvoljena je izgradnja pomoćnog objekta - garaža za garažiranje putničkog vozila i poslovnog objekta ako uslovi na parceli to omogućavaju kao i izgradnja ograde;*
- *pomoćni objekat - garaža se gradi na minimalno 4,0 m od glavnog objekta i na minimalno 0,5 m od granice parcele uz uslov da se objekat gradi uz granicu parcele pretežno severne (odnosno zapadne) orijentacije;*
- *u okviru objekta garaže mogu se planirati i prostorije za ostavu;*
- *pomoćni objekat - garaža je maksimalne spratnosti P (prizemlje). Obavezna je izgradnja kosog krova nagiba krovne konstrukcije maks 450. Krovni pokrivač je u zavisnosti od nagiba krovne konstrukcije. Odvođenje atmosferskih padavina mora se rešiti u okviru građevinske parcele na kojoj se gradi objekat;*

- izgradnja poslovnog objekta može se dozvoliti ako se mogu ispuniti uslovi iz ovog Plana, s tim da je maksimalna spratnost objekta P (prizemlje) i da objekat prednjom fasadom ne mora biti postavljen na građevinsku liniju;
- obavezna je izgradnja kosog krova nagiba krovne konstrukcije maks 450. Krovni pokrivač je u zavisnosti od nagiba krovne konstrukcije. Odvođenje atmosferskih padavina mora se rešiti u okviru građevinske parcele na kojoj se gradi objekat.

Ograde na regulacionoj liniji mogu biti transparentne ili kombinacija zidane i transparentne ograde, s tim da ukupna visina ograde od kote trotoara ne sme preći visinu od $h=1,4$ m.

Transparentna ograda se postavlja na podzid visine maksimalno 0,2 m, a kod kombinacije zidani deo ograde može ići do visine od 0,9 m.

Kapije na regulacionoj liniji se ne mogu otvarati van regulacione linije.

Visina ograde na uglu ne može biti viša od 0,9 m od kote trotoara zbog preglednosti raskrsnice. Ograda, stubovi ograde i kapije moraju biti na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Bočne strane i zadnja strana građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, transparentnom ogradom ili zidanom ogradom do visine maksimalno 2,00 m.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

U okviru ove zone za svaku građevinsku parcelu mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz širine 3,0 m.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru građevinske parcele namenjene izgradnji višeporodičnog stambenog i stambeno-poslovnog objekta mora se obezbediti parking prostor za parkiranje vozila po pravilu - jedan stan jedno parking mesto.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe vlasnici stambenog i stambeno-poslovnog objekta porodičnog tipa obezbeđuju prostor u okviru građevinske parcele i to po pravilu minimalno jedno parking mesto na jedan stan, s tim da najmanje jedno vozilo bude smešteno u garaži.

Zaštita susednih objekata

Izgradnja objekata u nizu - odnosno u prekinutom nizu (višeporodičnih ili porodičnih) može se dozvoliti uz uslov da se ne naruši granica parcele do koje se gradi objekat. Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele, osim uz saglasnost vlasnika ili korisnika parcele, odnosno uz saglasnost organa uprave nadležnog za poslove urbanizma i stambeno-komunalne delatnosti.

Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,2 m i to na delu objekta višem od 2,5 m. Ako je horizontalna projekcija ispada veća od 1,2 m onda se ona postavlja na građevinsku liniju.

Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

- *izlozi lokala do 0,3 m po celoj visini, kada širina trotoara iznosi najmanje 3,0 m, a ispod te širine trotoara nije dozvoljena izgradnja ispada izloga lokala u prizemlju;*
- *transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže manje od 2,0 m po celoj širini objekta s visinom iznad 3,0 m,*
- *plattene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom manje od 1,0 m od spoljne ivice trotoara na visinu iznad 3,0 m,*
- *konzolne reklame manje od 1,2 m na visini iznad 3,0 m.*
- *jedan stepenik u mah. širini 0,2 m, kada je širina trotoara veća od 1,8 m.*

Građevinski elementi kao erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice bez stubova, na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

- *na delu objekta prema prednjem dvorištu manje od 1,2 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% ulične fasade iznad prizemlja;*
- *na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno severne (odnosno zapadne) orijentacije manje od 0,6 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja;*
- *na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno južne (odnosno istočne) orijentacije manje od 0,9 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja;*
- *na delu objekta prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanja od stražnje linije susedne građevinske parcele od 5,0 m) manje od 1,2 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% stražnje fasade iznad prizemlja.*

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta ako je građevinska linija uvučena u odnosu na regulacionu liniju za 5,0 m i ako te stepenice savladavaju visinu od 0,9 m. Stepenice koje savlađuju visinu višu od 0,9 m ulaze u osnovni gabarit objekta. Izgradnjom stepenica do visine od 0,9 m ne sme se ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

Građevinski elementi ispod kote trotoara - podrumске etaže mogu preći građevinsku (odnosno regulacionu liniju) računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada i to:

- *stope temelja i podrumski zidovi manje od 0,15 m do dubine od 2,6 m ispod površine trotoara, a ispod te dubine manje od 0,5 m;*
- *šahтови podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara manje od 1,0 m.*

Višespratni slobodnostojeći stambeni objekat ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Otvaranje otvora na prostorijama za stanovanje kao i ateljeima i poslovnim prostorijama na bočnim fasadama može se dozvoliti ako je međusoban razmak između objekata (ukupno sa

ispadima) jednak ili veći od 4,0 m. Ako je međusobni razmak od 3,0 m do 4,0 m dozvoljeno je otvaranje otvora na prostorijama nestambene namene uz uslov da donja kota na koju se ostavlja otvor bude jednaka ili viša od 1,8 m.

Izgradnjom krova ne sme se narušiti vazдушna linija susedne parcele, a odvođenje atmosferskih padavina sa krovnih površina mora se rešiti u okviru građevinske parcele na kojoj se gradi objekat.

Visina nadzitka stambene potkrovnne etaže iznosi najviše 1,6 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne visine, a određuje se prema konkretnom slučaju.

Arhitektonsko, odnosno estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekta

Objekti svojim arhitektonskim izrazom moraju biti usklađeni sa prostornim i vremenskim kontekstom u kom nastaju. Preporučuje se projektovanje čistih, ritmičnih fasada, bez primene eklektičkih elemenata. Arhitektonskim oblicima, upotrebljenim materijalima i bojama mora se težiti ka uspostavljanju jedinstvene estetske i vizuelne celine u ulici i bloku.

Fasade objekata mogu biti oblagane svim vrstama tradicionalnih i savremenih materijala ili malterisane i bojene u pastelnim tonovima.

Obavezna izrada kosog krova s tim da se nagib i tip krovne konstrukcije uskladi sa arhitekturom objekta i izabranom vrstom krovnog pokrivača. Dozvoljava se nagib krovnih ravni u rasponu od 20 do 45°.

5. URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO REŠENJE UREĐENJA KOMPLEKSA SA USLOVIMA ZA IZGRADNJU

5.1. Konceptija uređenja i izgradnje prostora i namena objekata

Planirani objekat je predviđen da se gradi na k.p. 1848 K.O. Apatin prema važećem Planu generalne regulacije u delu **bloka 46** u delu prostora koje predstavlja celinu stanovanja sa javnim službama. Prema navedenom PGR-u predmetna parcela se nalazi u zoni namenjenoj izgradnji objekata centralnih sadržaja.

Predmetna parcela se nalazi u ulici Dimitrija Tucovića u Apatinu sa koje je omogućen saobraćajni pristup kao i povezanost na javnu mrežu i vodove komunalne infrastrukture.

Izgradnja PLANIRANOG poslovno – komercijalni objekat spratnosti P (Prizemlje) u skladu je sa važećom planskom dokumentacijom.

Građevinska linija prizemlja novoprojektovanog objekta je uvučena od 12,70m do 13,44m u odnosu na regulacionu liniju ulice Dimitrije Tucovića.

Namena planiranog objekta

Prema Pravilniku o klasifikaciji objekata (Sl.Glasnik RS br.22/2015) objekat planiran za izgradnju na k.p. br. 1848 K.O. Apatin, klasifikovan je kao:

100,0 % klase 123002 – Zgrada za trgovinu na veliko i malo preko 400m² kategorije V

U okviru predmetne parcele planirana je izgradnja poslovno komercijalni objekta za trgovinu na veliko i malo.

U prizemlju objekta planiran je jedan pešački ulaz i jedan ulaz za snabdevanje u objekat u skladu sa funkcionalnim rešenjem. Prizemlje je jedna funkcionalna celina u kojoj se nalazi prodajni prostor, skladište, prostorija za zaposlene, prostorija za rukovodioca, wc sa predprostorom i ostava za sredstva za higijenu.

5.2. Regulaciono i nivelaciono rešenje

Teren je u padu od jugozapada cca 86.0 m n.m. ka severoistoku cca 85.00 m n.m.

Katastarsko topografski plan na kojem je urađen urbanistički projekat sadrži visinske kote i predstavlja osnov za utvrđivanje nivelacionih kota, za izgradnju planiranog objekta.

Tačan položaj planiranog objekta, prikazan je na grafičkom prilogu br. 3 i definisan je u odnosu na međne linije parcele i regulacionu liniju ulice Dimitrija Tucovića.

Građevinska linija prizemlja novoprojektovanog objekta je uvučena od 12,70m do 13,44m u odnosu na regulacionu liniju ulice Dimitrije Tucovića.

Maksimalni horizontalni gabarit planiranog objekta (označen na grafičkom prilogu 3.) Objekat je u osnovi pravougaonog oblika dimenzija 16,20 x 35,30m. Spratnosti P (Prizemlje).

Kota poda prizemlja ($\pm 0.00m$) je uzdignuta za 15cm u odnosu na kotu zaštitnog trotoara oko planiranog objekta. Kota slemena objekta iznosi cca +4.60m.

Nivelaciono rešenje uslovljeno je novoprojektovanim kotama planirane interne saobraćajnice, visinskim kotama terena na predmetnoj parceli, kao i načinom prikupljanja i odvođenja atmosferskih voda. Na osnovu raspoloživih podataka, definisan je okvirni nivelacioni plan saobraćajnih površina. Korekcija i odstupanje od zadatog nivelacionog plana je moguća nakon dalje projektantske razrade i nivelacionog usaglašavanja svih objekata na predmetnoj parceli.

Nivelaciju prema susednim parcelama rešiti primenom tehničkih rešenja koja obezbeđuju zaštitu svih objekata i na način da se odvođenje atmosferskih voda sa objekta, saobraćajnih i zelenih površina obezbeđuje na sopstvenoj parceli.

Nivelaciono rešenje dato je po osovini interne saobraćajnice i prikazano je na grafičkom prilogu br. 3.

5.3. Pristup lokaciji i saobraćajno rešenje

Parcela na kojoj je planirana gradnja ima direktan pristup na javni put sa ulice Dimitrija Tucovića sa koje je planiran kolski i pešački pristup objektu odnosno parceli planiran u svemu

prema Tehničkoj informaciji i uslovima za priključenje za potrebe izrade UP-a izdatih od strane JKP "NAŠ DOM" APATIN, broj: 1173/2021 od 04.02.2021.

Priključenje na javnu saobraćajnicu, odnosno izgradnja kolskog prilaza na javni put, treba da zadovoljava sledeće saobraćajno tehničke uslove:

- Kolni ulaz planirati minimalne širine od 5,5m asfalt-betonske konstrukcije oivičene ivičnjacima,
- Kolni ulaz dimenzionisati tako da zadovoljava kretanje onih vozila koja su predmet buduće usluge, u smislu dimenzionisanja kolovozne konstrukcije i dimenzionisanja radijusa krivine na priključku sa javnom saobraćajnicom,
- Obezbediti prioritet saobraćaja na državnom putu,
- Na ukrštanju kolnih prilaza sa putem u ulici Dimitrija Tucovića potrebno je postaviti odgovarajuću horizontalnu i vertikalnu signalizaciju,
- Na predmetnoj lokaciji, na javnoj površini postoji trotoar. Budući kolni prilaz uklopiti sa postojećim trotoarom. Horizontalnu signalizaciju projektovati u skladu sa zatečenim stanjem na terenu,
- Parking je potrebno planirati u okviru poslovnog objekta,
- Potrebno je obezbediti dovoljan broj parking mesta za potrebe planiranih poslovnih prostora, po principu za svaku površinu poslovnog prostora
 - o Do 70m² – jedno parking mesto za administrativno-poslovne prostore i uslugu,
 - o Do 100m² – jedno parking mesto za prodaju dobara (trgovina na malo)
 - o Jedno parking mesto za 8 stolica u ugostiteljskom objektu
- Ukoliko ne postoji mogućnost izgradnje parking mesta na predmetnoj parceli, potrebno je obezbediti na javnoj površini uz dogovor sa vlasnikom ()

Parkiranje vozila za potrebe planiranog poslovnog objekta – trgovina na veliko i malo će se rešiti izgradnjom 6PM na sopstvenoj parceli.

Saobraćajno tehnički elementi (širina kolovoza, uzdužni nagibi, radijusi i dr.) prilagođeni su važećim propisima i zadovoljavaju sve potrebe dvosmernog odvijanja saobraćaja.

5.4. Ograđivanje parcele

Ograde na regulacionoj liniji mogu biti transparentne ili kombinacija zidane i transparentne ograde, s tim da ukupna visina ograde od kote trotoara ne sme preći visinu od h=1,4 m.

Transparentna ograda se postavlja na podzid visine maksimalno 0,2 m, a kod kombinacije zidani deo ograde može ići do visine od 0,9 m.

Kapije na regulacionoj liniji se ne mogu otvarati van regulacione linije.

Visina ograde na uglu ne može biti viša od 0,9 m od kote trotoara zbog preglednosti raskrsnice.

Ograda, stubovi ograde i kapije moraju biti na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Bočne strane i zadnja strana građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, transparentnom ogradom ili zidanom ogradom do visine maksimalno 2,00 m.

5.5. Evakuacija otpada

Za evakuaciju komunalnog otpada iz objekta, planirano je postavljanje dva kontejnera zapremine 1.100,00 l, gabaritnih dimenzija 1,45×1,37×1,20 m, na izbetoniranom platou u okviru parcele, koji će prazniti nadležno komunalno preduzeće.

6. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Slobodne zelene površine će se urediti prema rešenju iz grafičkog priloga br. 4. sa akcentom na sadnju visokog zelenila - drveća u cilju poboljšanja mikroklimatskih uslova, koje dugoročno daje značajno bolje efekte od parternog zelenila.

Parterno uređenje oko objekata i unutar dvorišta planirano je izgradnjom zaštitnih trotoara širine 1,0 m izvedenim klinker opekom ili behaton pločama.

Na međi sa susednim parcelama planira se sadnja ukrasnog zelenila, živice u sklopu uređenja zelenih površina i ograđivanja od susednih parcela.

Ozelenjavanje uskladiti sa podzemnom i nadzemnom infrastrukturom i objektima prema tehničkim normativima za projektovanje zelenila i to na način da se prilikom sadnje drveća i šiblja ispoštuju sledeće minimalne udaljenosti od pojedinih instalacija:

od vodovoda	1,5 m
od kanalizacije	1,5 m
od NN vod	2,5 m
od TT mreža	1,0 m
od trase gasovoda	2,0 m

Drveće saditi na udaljenosti 2 m od kolovoza, a od objekta 4-5 m u zavisnosti od vrste sadnice i veličine korena i krošnje. Sadnice treba da su I klase i da su minimum 4-5 godina starosti.

Izbor dendrološkog materijala orijentisati na autohtone vrste otporne na teže uslove vegetiranja (otporne na prašinu, gasove...).

Sve zelene površine potrebno je redovno održavati.

7. NUMERIČKI POKAZATELJI

Površina premetne parcele je ukupno 1235 m².

Bilans površina na predmetnoj parceli

NAMENA	m ²	%
Pod objektom	Cca 572 m ²	Cca 46 %
Saobraćajne površine, parkinzi, trotoari	418 m ²	Cca 34 %
Zelene uređene površine	Cca 245 m ²	Cca 20 %
UKUPNO	1235 m²	100 %

Uporedni tabelarni prikaz urbanističkih parametara u okviru lokacije

Naziv dokumenta	PGR	Planirano urbanističkim projektom
Indeks zauzetosti	50%	Cca 46 %
Indek izgrađenosti	1,6	Cca 0,46
Spratnost objekta	P+1+Pk	P
Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli	30 %	Cca 20 %
Potreban broj parkinga	Trgovina na veliko i malo 100m ² 1 PM	6 PM u okviru parcele

Prema iskazanoj uporednoj tabeli ostvarenih kapaciteta urbanističkih pokazatelja može se zaključiti da je izgradnja koja je planirana urbanističkim projektom u granicama parametara koji su propisani važećim planom šireg područja.

8. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

8.1. Elektroenergetska mreža i objekti

Priključenje planiranog objekta na elektrodistributivnu mrežu vršiće se prema Uslovima za izradu urbanističkog projekta, izdatim od stran Elektrodistribucije Srbije, Ogranak "Elektrodistribucija Sombor" Sombor, broj: **8A.1.1.0-D.07.07.-32206/2-21/** od dana **03.06.2021. godine.**

Novi 0,4kV kablovski priključni vod za potrebe prključenja planiranog poslovnog objekta stranke će se izvesti kabelom tipa PP00-A 4x150 mm², od NN razvodnog ormara distributivne STS 20/4 kV "Stanka Opsenice 2" do lokacije postavljanja novih tipskih slobodnostojećih ormara mernog mesta na regulacionoj liniji katastarske parcele stranke, a u dužini od cca 450m.

Slobodnostojeći tipski orman mernog mesta tip POMM-4 za poluindirektno merenje (na SABP-600), sa KPK tipa EV-1P), čije su dimenzije 2050x600x220mm (visina-širina-dubina), će se postaviti na regulacionoj liniji k.p. stranke. U KPK tipa EV-1P koja je ugrađena u sklopu tipskog slobodnostojećeg ormara za poluindirektno merenje će se uvezati dovodni kablovski NN priključni vod iz STS " Stanka Opsenice" i isti će se priključiti preko topljivih NV osigurača jačine 125 A u KPK, a u NN razvodnom ormanu STS preko topljivih NV osigurača jačine 160A. Merenje potrošnje električne energije za planirani poslovni objekat stranke će se vršiti novom kompletnom mernom grupom u poluindirektnom spoju, priključenom preko strujnih mernih transformatora prenosnog odnosa 150/5 A/A.

Postojeći trofazni vazdušni NN priključak postojećeg objekta kbr. 127 u ulici Dimitrija Tucovića, a koji je prilikom rušenja postojećeg objekta premešten na pomoćni stub, će se isključiti i trajno demontirati. Postojeće trofazno brojilo će se trajno demontirati iz ormara mernog mesta koji je premešten na pomoćni stub.

Kod izdavanja uslova za projektovanje i priključenje, nakon izrade IDR, definiše se tačan način napajanje budućeg objekta.

8.2. Telekomunikaciona mreža

Priključenje planiranog objekta na javnu telekomunikacionu mrežu vršiće se prema prethodnim uslovima za izradu urbanističkog projekta izdatih od strane "Telekom Srbija" Preduzeća za telekomunikacije A.D. Direccija za tehniku, Sektor za fiksnu pristupnu mrežu, Venac Vojvode Stepe Stepanovića 32 Sombor, broj: **A335-195846/2-2021** od dana **20.05.2021. godine**.

Na delu parcele broj 1848 K.O. Apatin na kojoj je planirana izgradnja objekta ustanovljeno da Telekom poseduje položen pretplatnički TT kabl.

Postojeći pretplatnički TT kabl je položen u zelenoj površini predmetne parcele na dužini od cca 0,6 - 0,8m i završava se na kablovskom izvodu broj PI10-62, na objektu u ulici Dimitrija Tucovića broj 129, i isti ne ugrožava izgradnju planiranog poslovnog objekta, te ne postoji potreba za njegovom izmestanjem.

Položaj trase postojećeg TT kabla prikazan je na grafičkom prilogu br.05 - sinhron plan infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu.

Priključenje planiranog poslovnog objekta na pretplatničku TT mrežu izvršiće se iz najbliže pristupne tačke telekomunikacione mreže. Priključenje na TT mrežu budućeg objekta bi se izvršilo podzemnim putem novim privodnim optičkim TT kablom, do mesta uvida u buduću objekat odnosno glavne IT sobe (server sobe).

Novi privodni optički kabl se završava na optičkom PATCH PANELU ili u ZOK, a čije mesto postavljanja određuje investitor. Radovi na izradi unutrašnje telefonske instalacije u novom objektu od PATCH PANELA ili ZOK, do ostalih prostorija od interesa, obaveza je investitora.

Investitor treba da unutar predmetne parcele od mesta priključenja odnosno od glavne zgrade gde će se nalaziti IT server soba budućeg objekta, a čije mesto određuje investitor, sve do granice parcele u zelenoj površini prema ulici Dimitrija Tucovića, izgradi pravolinijsku pristupnu kanalizaciju, odnosno treba da položi jednu PE cev prečnika 40mm, nadubini od oko 0,8 do 1,0m.

Za potrebe priključenja na TT mrežu novim privodnim optičkim TT kablom, od najbliže pristupne tačke telekomunikacione mreže do zelene površine ispred predmetne parcele "Telekom" će položiti jednu praznu cev prečnika 40mm. Kroz položenu PE cev će se izvršiti izgradnja-povlačenje novog priključnog kabla prema lokaciji korisnika, do mesta uvida u planirani objekat, a investitor treba da omogući ulaz u objekat da bi se priključni kabl završio.

Sve građevinske radove (iskop rova, zatrpavanje rova, opodbušivanje...) unutar predmetne parcele, do mesta uvida u planirani objekat, potrebno je izvesti sa ovlašćenim izvođačem radova o trošku investitora.

8.3. Gasovodna mreža

Priključenje planiranog objekta na gasovodnu mrežu nije planirano.

Grejanje i klimatizacija objekta je predviđena da se izvede sa VRV jedinicama sa direktnom freonskom ekspanzijom.

Spoljašnje VRV jedinice su predviđene da se postave na krovu objekta.

Svaka spoljna jedinica se sastoji od inverterskog rotacionog kompresora, koji doprinosi boljoj regulaciji i većoj mogućnosti korišćenja različitih dijapazona rashladnih snaga, uz minimalnu buku.

8.4. Vodovodna mreža i kanalizaciona mreža

JKP "NAŠ DOM" APATIN izdao je Tehničke informacije i uslove za priključenje za potrebe izrade UP-a **broj: 1173/2021 od 04.02.2021.**

Vodovodna mreža, PEHD 80mm u ulici Dimitrija Tucovića, neposredno ispred predmetne parcele, nalazi se u zelenoj površini, na udaljenosti od 2,40m od regulacione linije, na dubini oko 1,10m.

Potis vodovodne mreže, PEHD 400mm u ulici Dimitrija Tucovića, neposredno ispred predmetne parcele, nalazi se u zelenoj površini, na udaljenosti 6,8m od regulacione linije na dubini oko 1,95m.

Priključak vodovodne mreže i hidrantske mreže za potrebe poslovnog objekta moguće je izvršiti na postojeći vod, PEHD 80mm u ulici Dimitrija Tucovića.

8.5. Odvođenje otpadnih voda

JKP "NAŠ DOM" APATIN izdao je Tehničke informacije i uslove za priključenje za potrebe izrade UP-a **broj: 1173/2021 od 04.02.2021.**

Vod fekalne kanalizacije PVC 200mm u ulici Dimitrija Tucovića, neposredno ispred predmetne parcele nalazi se u zelenoj površini, na udaljenosti 5,50m od regulacione linije na dubini od oko 1,50m.

Odvod otpadnih voda fekalnog porekla spojiti u postojeću najbližu šahtu fekalne kanalizacije na visini ne nižoj od 2/3 prečnika cevi.

Vod fekalne kanalizacije u ulici Dimitrija Tucovića, neposredno ispred predmetne parcele nalazi se u zelenoj površini sa suprotne strane kolovoza, ACC cev prečnika fi 500mm na 1,5m od ivice kolovoza.

Ispred predmetne parcele na sredini autobuskog stajališta i ispred kućnog broja 129 u ulici D. Tucovića postoje slivnici atmosferske kanalizacije uz ivicu kolovoza.

Površinske vode sprovesti u zelene površine, a ostale atmosferske vode (ukoliko je potrebno) u najbliži slivnik atmosferske kanalizacije ispred kućnog broja 129 u ulici D. Tucovića. Za upuštanje novih količina atmosferske vode u javnu kanalizaciju neophodno je izvršiti računsku proveru mogućnosti prihvata sa projektovanog prostora u slivnik.

Priključak izvršiti PVC cevima prečnika prema proračunatoj količini za celu ili deo katastarske parcele i spojiti ga u postojeći najbliži slivnik atmosferske kanalizacije na dozvoljenoj visini u slivniku.

U okviru parcele predvideti odgovarajući predtretman vode izgradnjom peskolova i hvatača ulja. U samom krugu neophodno je predvideti dovoljan broj slivnika sa taložnicima, kao i reviziona okna.

U zacevljenu atmosfersku kanalizaciju mogu se upuštati sa čiste atmosferske vode, bez taložljivih, muljevitih ili opasnih materija (plivajući predmeti, ambalaža, razna ulja, tečnosti sa primesama teških metala i sl.) tj. kvalitet vode mora biti kvaliteta KLASA II.

Prilikom izgradnje planiranih sadržaja predviđenih ovim pravilima građenja i drugim uslovima, potrebno je ispoštovati sve uslove gradnje u odnosu na postojeće infrastrukturne objekte i istovremeno obezbediti uslove za izgradnju svih novoplaniranih infrastrukturnih objekata.

Infrastrukturne objekte koji će biti ugroženi planiranom izgradnjom potrebno je o trošku Investitora i u dogovoru sa vlasnikom infrastrukturnog objekta izmestiti ili zaštititi.

Prilikom izvođenja radova strogo voditi računa o instalacijama. Naročito obratiti pažnju na instalacije čije trase su obeležene na grafičkom prilogu, ali i o instalacijama čije trase nisu naznačene na grafičkom prilogu, obzirom da u okviru katastra podzemnih instalacija ne raspoložemo nikakvim podacima o njima.

9. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

Na prostoru obuhvaćenom Urbanističkim projektom nisu rađena inženjersko-geološka istraživanja.

Za potrebe izrade tehničke dokumentacije potrebno je izvršiti neophodna inženjersko-geološka – geotehnička ispitivanja tla, za ovu vrstu objekta, uz formiranje elaborata sa konkretnim preporukama za fundiranje objekta, a sve u skladu sa Zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima („Sl. glasnik RS“, br. 101/15).

Teren je u padu od jugozapada cca 86.0 m n.m. ka severoistoku cca 85.00 m n.m.

Na predmetnoj lokaciji je maksimalni intenzitet očekivanog zemljotresa MSK skale, za povratni period od 500 godina VII stepena.

Na osnovu raspoloživih podataka o terenu kao i na osnovu vizuelnog pregleda može se zaključiti da teren nema deformacija i pojava koje bi ukazivale da je teren nestabilan.

Ne raspolazemo pouzdanim podacima o kretanju nivoa podzemnih voda.

10. FLEKSIBILNOST REŠENJA

Izgradnja objekta, saobraćajnih površina, infrastrukture i uopšte uređenje lokacije izvodiće se u jednoj fazi, jer planirani objekat sa pratećom infrastrukturom predstavlja jednu funkcionalnu celinu, potpuno saobraćajno i infrastrukturno opremljenu.

Nakon potvrđivanja da je Urbanistički projekat izrađen u skladu sa Zakonom i važećim urbanističkim planom, od strane Komisije za planove i nadležnog organa jedinice lokalne samouprave i izdavanja Lokacijskih uslova, u toku izrade projekta za građevinsku dozvolu za podnošenje zahteva za izdavanje građevinske dozvole u odnosu na idejno arhitektonsko rešenje objekta mogu se izvršiti manje izmene pridržavajući se sledećih uslova:

- Namena, funkcionalna šema i tip konstruktivnog sistema objekta moraju ostati neizmenjeni.
- Horizontalne dimenzije objekta mogu odstupiti od kota u grafičkom prilogu br. 3 najviše 0,5 m
- Definisane visinske kote prilikom izrade projekta za građevinsku dozvolu mogu biti izmenjene najviše ± 10 cm pri čemu je potrebno zadržati orijentaciju padova za odvođenje atmosferskih voda.

11. POSEBNI USLOVI I MERE ZAŠTITE

11.1. Mere zaštite životne sredine

U okviru zaštite životne sredine biće sprovedene sledeće mere:

- projektovanje i izgradnja planiranog objekta biće izvedena u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima propisanim za izgradnju i korišćenje ove vrste objekata;
- u cilju sprečavanja, odnosno smanjenja uticaja planiranog objekta na činioce životne sredine biće predviđene:
- mere zaštite podzemnih voda i zemljišta,
- priključenje objekta na postojeću komunalnu infrastrukturu, odnosno izgradnju potrebnih objekata vodovoda, kanalizacije i dr.
- planirano je cca 20% zelenih površina na građevinskoj parceli;

11.2. Mere zaštite nepokretnih kulturnih dobara

Za potrebe izrade urbanističkog projekta dobijeni su Prethodni uslovi za izradu UP-a, izdati od strane Pokrajinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Petrovaradin broj: **03-197/2-2021** od dana: **18.05.2021.**

Predmetna lokacija se nalazi u okviru arheološke zone.

Kao u uslov za izvođenje zemljanih radova (prilikom izgradnje objekta) na mestu koje se nalazi u okviru arheološke zone, neohodno je sprovesti arheološku kontrolu zemljanih radova, ovu meru

zaštite sprovodi Pokrajinski zavod za zaštitu spomenika kulture, što podrazumeva da isti treba blagovremeno obavestiti o početku predmetnih radova.

u slučaju da se prilikom zemljanih radova na predmetnom istražnom prostoru, otkriju do tada neregistrovani nepokretni i pokretni arheološki nalazi, investitor je u obavezi (Zakon o kulturnim dobrima, službeni glasnik RSbr. 71/1994, članovi 109 i 110) da zaustavi radove i preduzme mere zaštite prema posebnim uslovima koji će izdati Pokrajinski zavod za zaštitu spomenika kulture i da omogućiti stručnoj službi da obavi arheološka istraživanja i dokumentovanje na površinama otkrivenim nepokretnostnim i pokretnim kulturnim dobrima.

Projekat i dokumentacija moraju biti izrađeni na osnovu iznetih uslova za preduzimanje mera tehničke zaštite.

11.3. Mere zaštite od požara, elementarnih nepogoda i drugih opasnosti

Zaštita od požara

Za izradu Urbanističkog projekta pribavljeni su prethodni uslovi za zaštitu od požara od Prethodni uslovi za zaštitu od požara izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova sektor za vanredne situacije odeljenje za vanredne situacije u Somboru, **09.28 broj 217 - 7093/21-1 od 20.05.2021 godine.**

Radi zaštite od požara planirani objekat mora biti realizovan prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima pa je potrebno u postupku izdavanja lokacijskih uslova pribaviti posebne uslove zaštite od požara i eksplozija u skladu sa članom 54. Zakona o planiranju i izgradnji i članu 16. uredbе o lokacijskim uslovima.

Zaštita od zemljotresa

Osnovna mera zaštite od zemljotresa predstavlja primenu principa aseizmičkog projektovanja objekta, odnosno primenu sigurnosnih standarda i tehničkih propisa o gradnji na seizmičkim područjima.

Radi zaštite od potresa objekat mora biti realizovan i kategorisan prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ“, broj 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90) radi obezbeđenja zaštite od maksimalnog očekivanog udara od 7-og stepena Merkalijeve skale.

11.4. Posebni uslovi

Uslovi za zaštitu susednih objekata i infrastrukturnih vodova

Prilikom izgradnje planiranih sadržaja predviđenih ovim Urbanističkim projektom, potrebno je ispoštovati sve uslove gradnje u odnosu na postojeće infrastrukturne objekte i istovremeno obezbediti uslove za izgradnju svih potrebnih novoplaniranih infrastrukturnih objekata.

Prilikom izvođenja radova strogo voditi računa o instalacijama. Naročito obratiti pažnju na instalacije čije trase su obeležene na grafičkom prilogu br. 5, ali i o instalacijama na koje se tokom izvođenja radova može naići a čije trase nisu naznačene na grafičkom prilogu br. 5, s obzirom da u okviru katastra podzemnih instalacija ne raspolažemo nikakvim podacima o njima.

Prilikom projektovanja planiranog objekta pridržavati se:

- Pravilnika o opštim sanitarnim uslovima koje moraju da ispune objekti koji podležu sanitarnom nadzoru (Sl. Glasnik RS, br. 47/2006)

13.TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Idejno rešenje za izgradnju planiranog objekta izrađeno je od strane KUBARCH D.O.O. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING SUBOTICA, Braće Radić 61a Subotica i dato je u dokumentaciji Urbanističkog projekta.

Arhitektonsko rešenje objekta (funkcija, forma, konstrukcija i materijalizacija objekta)

Predmet ovog IDEJNOG REŠENJA 241/21 – IDR-a je IZGRADNJA POSLOVNO – KOMERCIJALNOG OBJEKTA P, u Apatinu, u Ulici Dimitrije Tucovića 127. Izgradnja predmetnog objekta je planirana na katastarskoj parceli br. 1848 K.O. Apatin. Investitor je VOSTOK INVESTMENTS DOO, Ul. 8.Marta 9, SUBOTICA.

Na osnovu preliminarne razgovora sa Investitorom, projektnog zadatka, uvida u postojeće stanje, usvojenih idejnih skica, zahtev investitora je da se izgradi poslovno – komercijalni objekat spratnosti P i bruto razvijene površine 572,00m².

FUNKCIJA

Novoplanirani objekat je predviđen da se gradi na k.p 1848 K.O. Apatin. Prema Urbanističkom planu predmetna parcela je planirana za izgradnju u zauzetosti od cca46%, a dozvoljeno je 50%. Položaj i gabarit planiranog objekta je prikazan na katastarsko-topografskom planu. Kolski i pešački pristup objektu planiran je sa javnih površina, odnosno Ulice Dimitrije Tucovića. Građevinska linija prizemlja novoprojektovanog objekta je uvučena od 12,70m do 13,44m u odnosu na regulacionu liniju ulice Dimitrije Tucovića. Namena novoprojektovanog objekta je poslovno – komercijalni objekat. Novoprojektovani objekat je slobodno stojeći maksimalnih dimenzija je cca 35,30 x 16,20 m spratnosti P (prizemlje) sa visinom slemena 4,56m sa visinom atike 4,60 m.

Prema Pravilniku o klasifikaciji objekata (Sl.Glasnik RS br.22/2015) objekat planiran za izgradnju na k.p. br. 1848 K.O. Apatin, klasifikovan je kao:

100,0 % klase 123002 – Zgrada za trgovinu na veliko i malo preko 400m² kategorije V

U prizemlju objekta planiran je jedan pešački ulaz i jedan ulaz za snabdevanje u objekat u skladu sa funkcionalnim rešenjem. Prizemlje je jedna funkcionalna celina u kojoj se nalazi prodajni prostor, skladište, prostorija za zaposlene, prostorija za rukovodioca, wc sa predprostorom i ostava za sredstva za higijenu.

Planirana je izgradnja parking mesta uvučenih od 5,80 do 6,57 m u odnosu na regulacionu liniju ulice Dimitrije Tucovića u širini fronta objekta na sopstvenoj parceli 6PM koji će zadovoljiti potrebe parkiranja planiranog poslovnog prostora.

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA

Konstruktivni sistem objekta je skeletni sistem sa vertikalnim armirano betonskim stubovima.

Temelj je planiran kao armirano betonski temelji samci međusobno povezani temeljnom kontra gredom dimenzija prema proračunima. Dubina fundiranja je min 80cm od kote terena. Krovna konstrukcija je čelična rešetka. Krov je dvovodan, neprohodan, krovni pokrivač-termoizolacioni krovni panel. Za odvođenje atmosferske vode sa krova planirani su horizontalni i vertikalni oluci.

Fasadni zidovi od klimabloka debljine 20 cm su obloženi termoizolacijom debljine 10 cm (klase zapaljivosti min „B1”), preko kojeg se nanosi lepak sa armaturnom mrežicom od staklenih vlakana i finalno se obrađuju mineralnim fasadnim malterom. Unutrašnji pregradni zidovi su od gipsa d=10 cm. Svi zidovi su malterisani produžnim malterom.

Horizontalni i vertikalni oluci su izrađeni od plastificiranog lima d=0,55mm.

Unutrašnji zidovi i plafoni su finalno bojeni disperzivnim bojama.

Fasadni zidovi se rade u svemu prema grafičkim priložima po izboru projektanta u dogovoru sa investitorom.

Sve prostorije kod kojih se pravilnicima zahteva imaju prirodno osvetljenje i provetravanje, dok su ostale prostorije provetravaju veštačkim putem.

INSTALACIJE

Planira se da se predmetni objekat poveže na mrežu javnih gradskih komunalnih instalacija i to: kanalizacione i vodovodne mreže, elektrodistributivne mreže i optičku telekomunikacionu mrežu.

ELEKTROENERGETSKA INSTALACIJA

Na predmetnoj lokaciji odnosno parcelama postoje sledeći priključci na NN distributivnu mrežu:

ED broj: 6011467979

Odobrena snaga: 17.25 kW

Broj brojila: 1063690

Za priključenje objekta potrebna snaga i raspored mernih i zaštitnih uređaja prikazan je u Tabeli:

Namena	Kom.	Zahtevana snaga (kW)	Osigurači (A)	Brojilo	
				Vrsta	Br. tarifa
<i>Prodavnica</i>	<i>1</i>	<i>69</i>	<i>100</i>	<i>Poluindirektno merenje</i>	<i>2</i>
<i>(GSH) uređaj - hidrant</i>	<i>1</i>	<i>17,25</i>	<i>25</i>	<i>TB</i>	<i>2</i>
Ukupno	2				

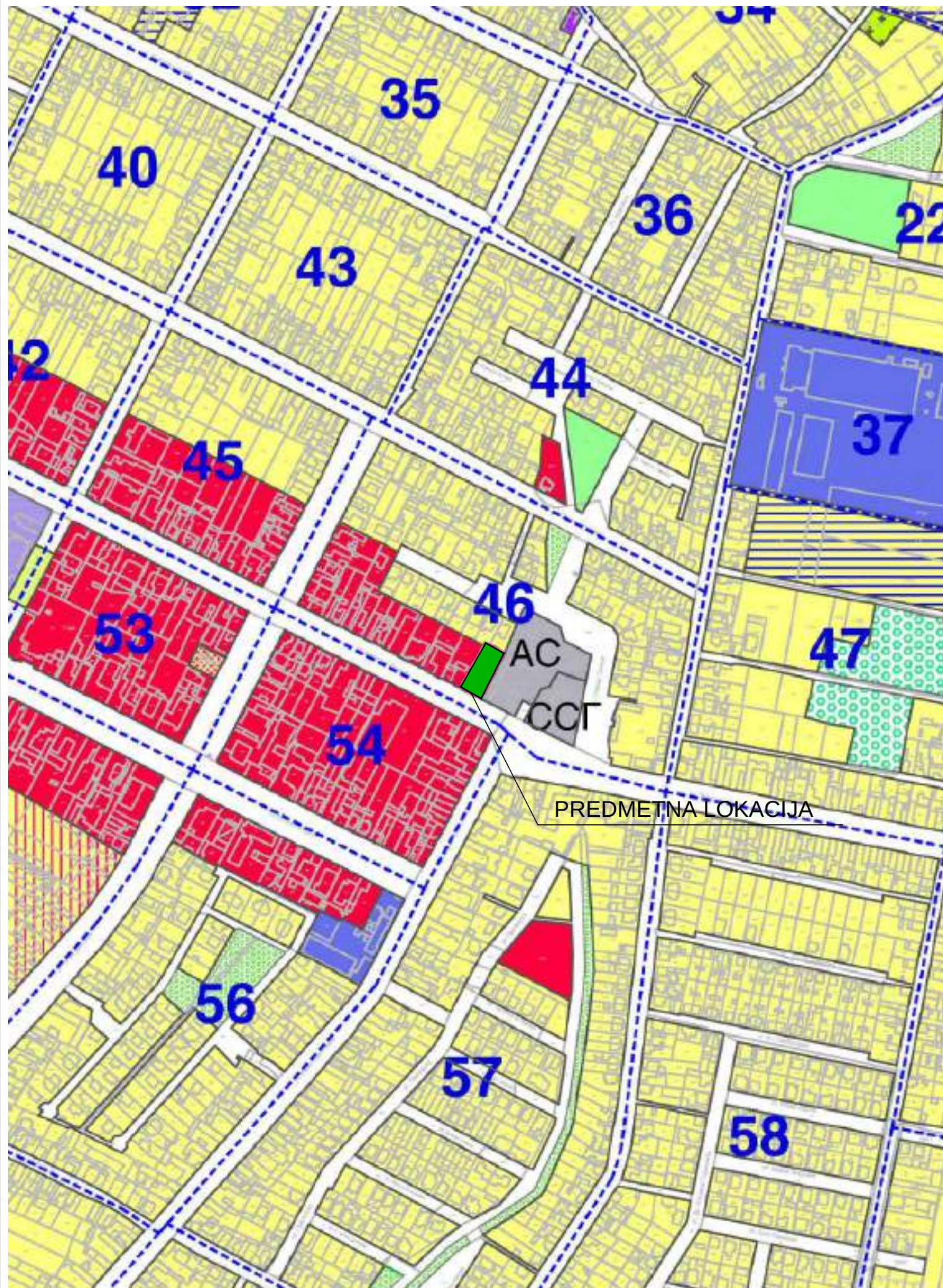
TELEKOMUNIKACIJA:

Za planirani poslovni objekat predviđeno je priključenje optičkim kablovima za 1 poslovni prostor.

TOPLIFIKACIJA OBJEKTA

Grejanje i klimatizacija objekta je predviđena da se izvede sa VRV jedinicama sa direktnom freonskom ekspanzijom. Spoljašnje VRV jedinice su predviđene da se postave na krovu objekta. Svaka spoljna jedinica se sastoji od inverterskog rotacionog kompresora, koji doprinosi boljoj regulaciji i većoj mogućnosti korišćenja različitih dijapazona rashladnih snaga, uz minimalnu buku.

GRAFIČKI PRILOZI:



LEGENDA

ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ

- ЦЕНТРАЛНЕ АКТИВНОСТИ
- КОМПЛЕКС ДОМА ЗДРАВЉА
- КОМПЛЕКС ВЕРСКОГ ОБЈЕКТА
- КОМПЛЕКС ШКОЛЕ
- КОМПЛЕКС ДЕЧЈЕ УСТАНОВЕ
- КОМПЛЕКС ДОМА ЗА СТАРЕ

СТАНОВАЊЕ

- ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
- ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
- МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ
- СТАНОВАЊЕ СА РАДОМ

РАДНИ САДРЖАЈИ

- РАДНИ КОМПЛЕКСИ
- РОБНО ТРАНСПОРТНИ ЦЕНТАР

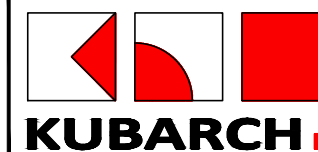
СПОРТ, РЕКРЕАЦИЈА, ТУРИЗАМ И ЗЕЛЕНИЛО

- СПОРТСКО-ТУРИСТИЧКО-РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ
- ПАРК
- УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ САДРЖАЈИ

- ПЛАЦА
- ПРОБЛЕ
- ОДЛАГАЛИШТЕ ОТПАДА
- ПРИХВАТИЛИШТЕ ЗА ЖИВОТИЊЕ
- КАНАЛИ
- ПОСТРОЈЕЊЕ ЗА ПРЕЧИШТАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА (ПЦОВ)
- ИЗВОРИШТЕ ВОДОСНАБДЕВАЊА
- ЦРПНА СТАНИЦА
- ХАВАРИЈСКИ ИЗЛИВ ОТПАДНИХ ВОДА
- ТРАЈОСТАНИЦА
- ТМРС
- УЛИЧНИ КОРИДОР
- ПЕШАЧКА ЗОНА
- МЕЂУНАРОДНА ПУКА
- АКВАТОРИЈА ПУКЕ
- САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛ
- ОСГ
- АС
- СТАНИЦА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРВКОМ
- АУТОБУСКА СТАНИЦА
- ЖЕЛЕЗНИЧКО ПОДРУЧЈЕ
- ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА
- ИНДУСТРИЈСКИ КОЛОСЕК
- ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ (ДУНАВ И РУКАВЦУ)
- ПЛОВНИ ПУТ
- ОДБРАМБЕНИ НАСИП
- 1 - 112 БРОЈЕВИ БЛОКОВА
- ГРАНИЦЕ БЛОКОВА
- ГРАНИЦА СПЕЦИЈАЛНОГ РЕЗЕРВАТА ПРИРОДЕ ГОРЊЕ ПОДУНАВЉЕ
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА

 PREDMETNA LOKACIJA



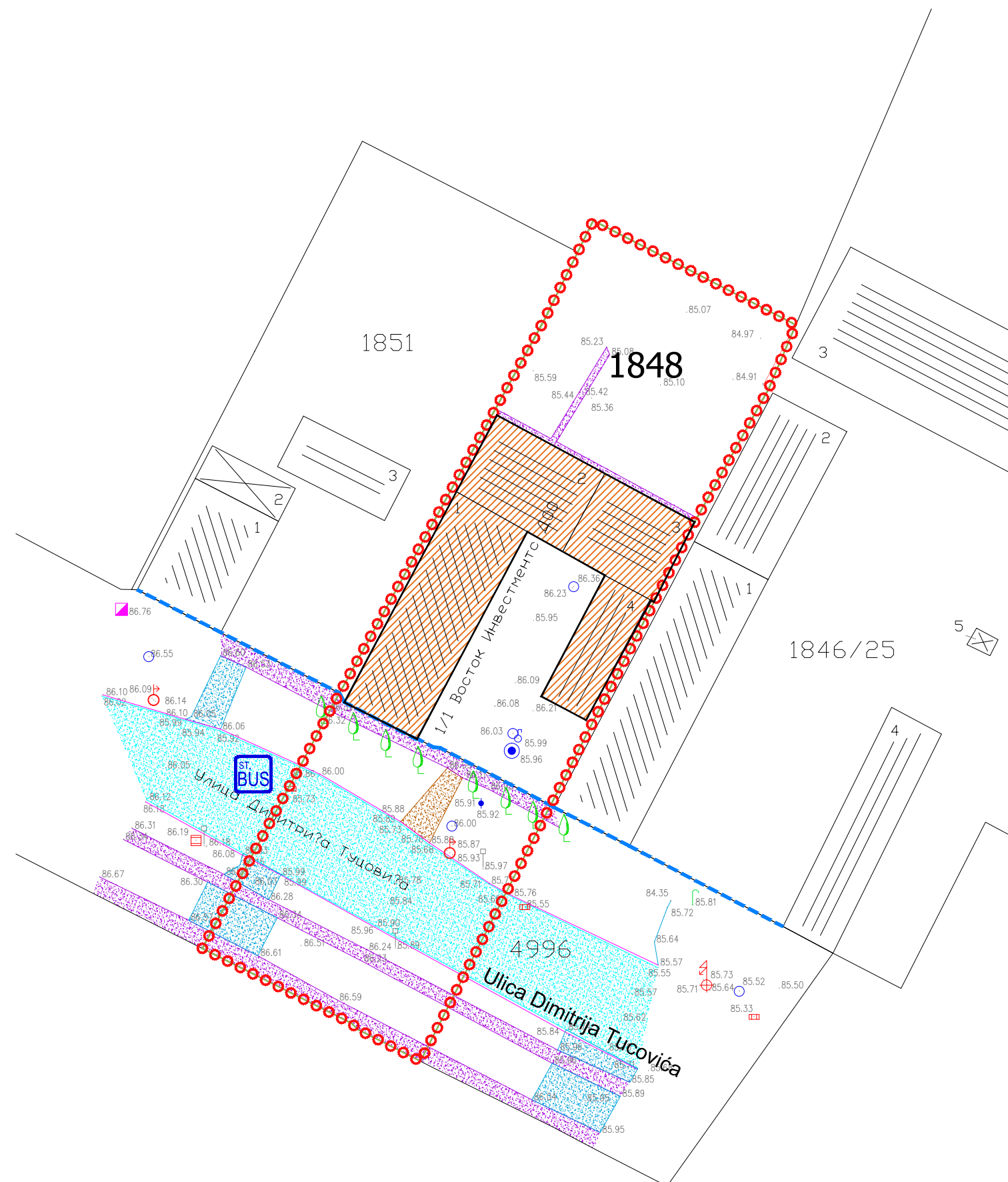
KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjerin i konsalting
Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija



mesto pečata

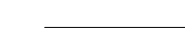
IZVOD iz Plana generalne regulacije Apatina

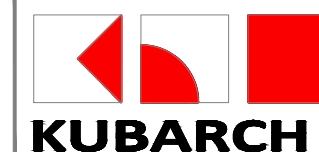
Investitor:		Predmet:	
VOSTOK INVESTMENTS 8.Marta br.9, 24000 Subotica		URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA NA K.P. BR. 1848 K.O. APATIN U ULICI DIMITRIJA TUCOVIĆA BR. 127 U APATINU SA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKOM RAZRADOM LOKACIJE	
Autor:		UP-242-2021	
Odgovorni urbanista:		Datum:	
Norbert MOLNAR G. dipl.ing.arh. 200 1195 10		JUN 2021	
Saradnik:		Razmera:	
Branislav KUZMANOVIĆ dipl.ing.arh.		--	
Tehničar:		Broj lista:	
		01	



-  POSTOJEĆI BETONSKI KOLSKI PRILAZ
-  KOLOVOZ
-  POSTOJEĆI ZEMLJANI KOLSKI PRILAZ
-  TROTOARI

LEGENDA

-  Granica obuhvata Urbanističkog projekta
-  Regulaciona linija
-  Postojeće autobusko stajalište
-  Granice parcela
-  Postojeći objekti
-  Postojeći objekti koji su srušeni prema rešenju 351-14/2021-IV/02 od dana 13.04.2021



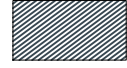
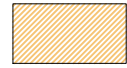
KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjerin i konsalting
Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija

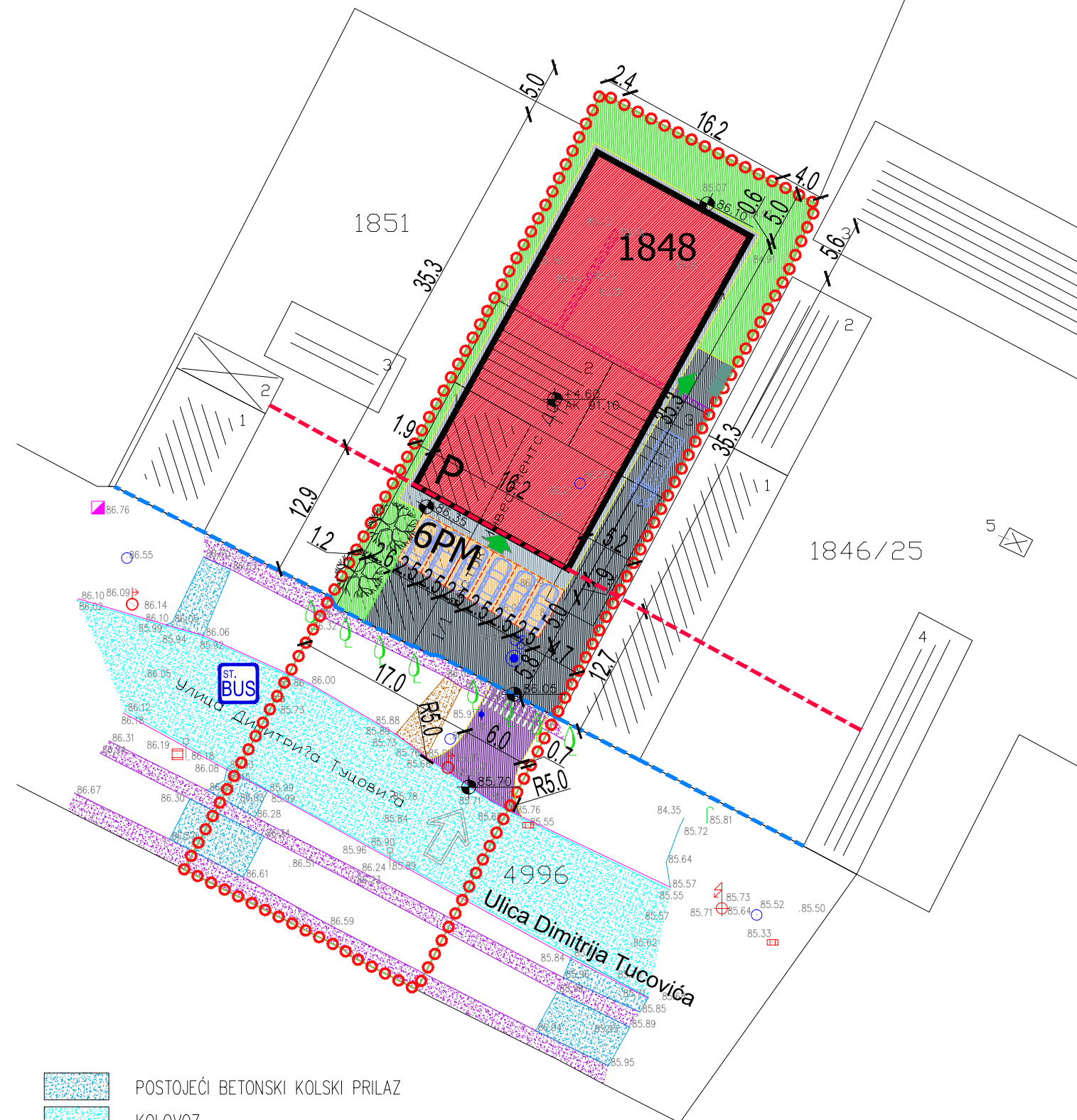


KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN SA GRANICOM PODRUČJA OBUHVAĆENOG UP-om

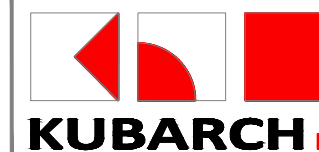
Investitor:		Predmet:	
VOSTOK INVESTMENTS 8.Marta br.9, 24000 Subotica		URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA NA K.P. BR. 1848 K.O. APATIN U ULICI DIMITRIJA TUCOVIĆA BR. 127 U APATINU SA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKOM RAZRADOM LOKACIJE	
Autor:		UP-242-2021	
Odgovorni urbanista:		Datum:	
Norbert MOLNAR G. dipl.ing.arh.		JUN 2021	
Saradnik:		Razmera:	
Branislav KUZMANOVIĆ dipl.ing.arh.		R=1:500	
Tehničar:		Broj lista:	
		02	

LEGENDA

- Granica obuhvata Urbanističkog projekta
- 1848 Predmetna parcela
- — — — — Regulaciona linija
- - - - - Građevinska linija
-  Postojeće autobusko stajalište
-  Planirani gabarit objekta
-  Visinske kote - planirane
-  Visinske kote - teren
-  Pristup parceli
-  Ulazi u objekat
-  Interna saobraćajnica
-  Parkinzi
-  Ozelenjene površine - trava
-  Novi kolski prilaz - asfalt
-  Prostor za kontejnere



-  POSTOJEĆI BETONSKI KOLSKI PRILAZ
-  KOLOVOZ
-  POSTOJEĆI ZEMLJANI KOLSKI PRILAZ
-  TROTOARI



KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjerin i konsalting
Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija

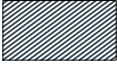
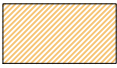


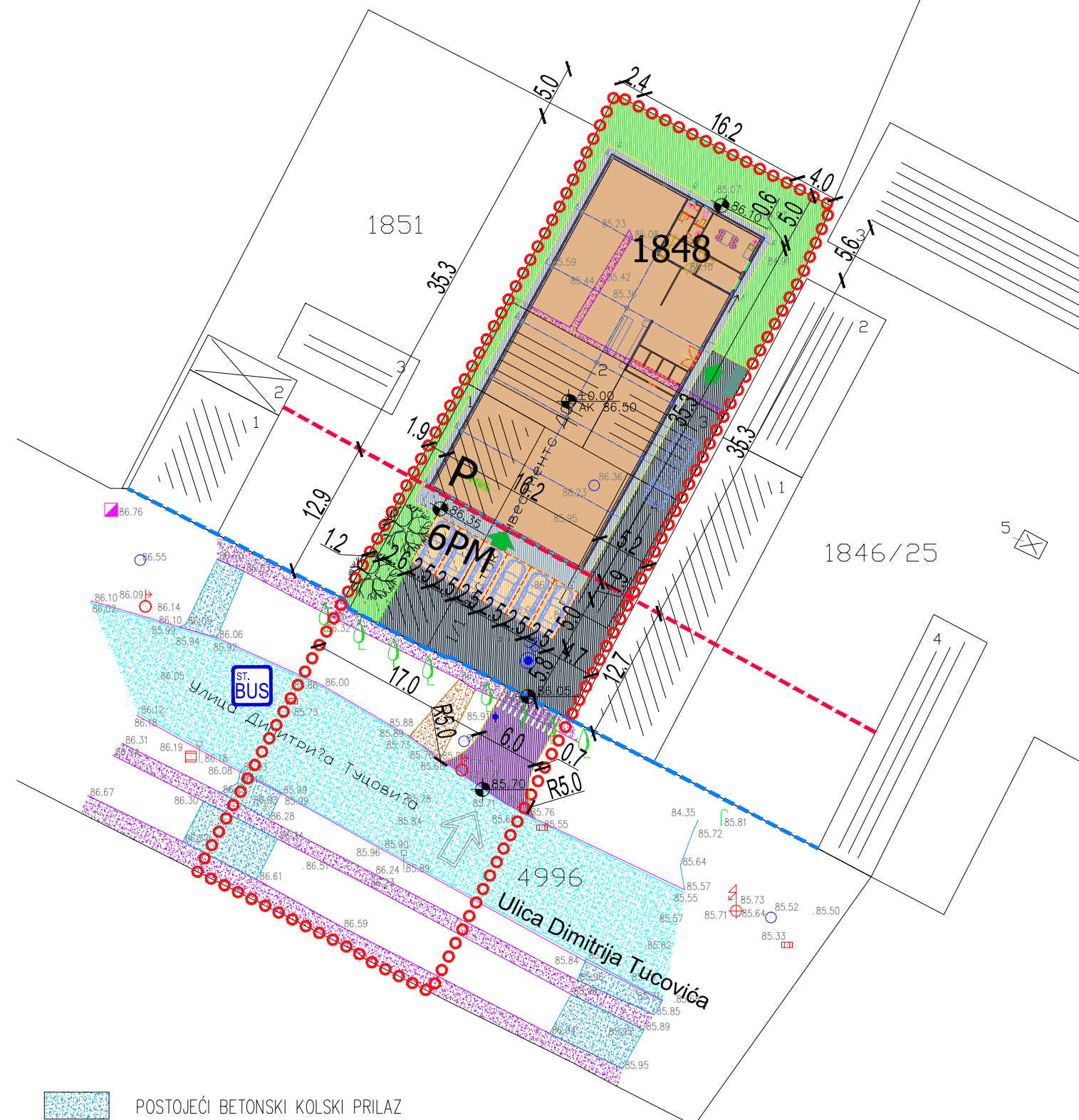
mesto pečata

SITUACIONI PRIKAZ DISPOZICIJE OBJEKTA SA REGULACIONO NIVELACIONIM REŠENJEM

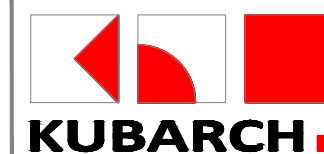
Investitor:		Predmet:	
VOSTOK INVESTMENTS 8.Marta br.9, 24000 Subotica		URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA NA K.P. BR. 1848 K.O. APATIN U ULICI DIMITRIJA TUCOVIĆA BR. 127 U APATINU SA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKOM RAZRADOM LOKACIJE	
Autor:		UP-242-2021	
Odgovorni urbanista:		Datum:	
Norbert MOLNAR G. dipl.ing.arh.		200 1195 10 <i>Mol G. Norbert</i> JUN 2021	
Saradnik:		Razmera:	
Branislav KUZMANOVIĆ dipl.ing.arh.		R=1:500	
Tehničar:		Broj lista:	
		03	

LEGENDA

- Granica obuhvata Urbanističkog projekta
- 1848 Predmetna parcela
- — — — — Regulaciona linija
- - - - - Građevinska linija
-  Postojeće autobusko stajalište
-  Planirani gabarit objekta
-  Visinske kote - planirane
-  Visinske kote - teren
-  Pristup parceli
-  Ulazi u objekat
-  Interna saobraćajnica
-  Parkinzi
-  Ozelenjene površine - trava
-  Novi kolski prilaz - asfalt
-  Prostor za kontejnere



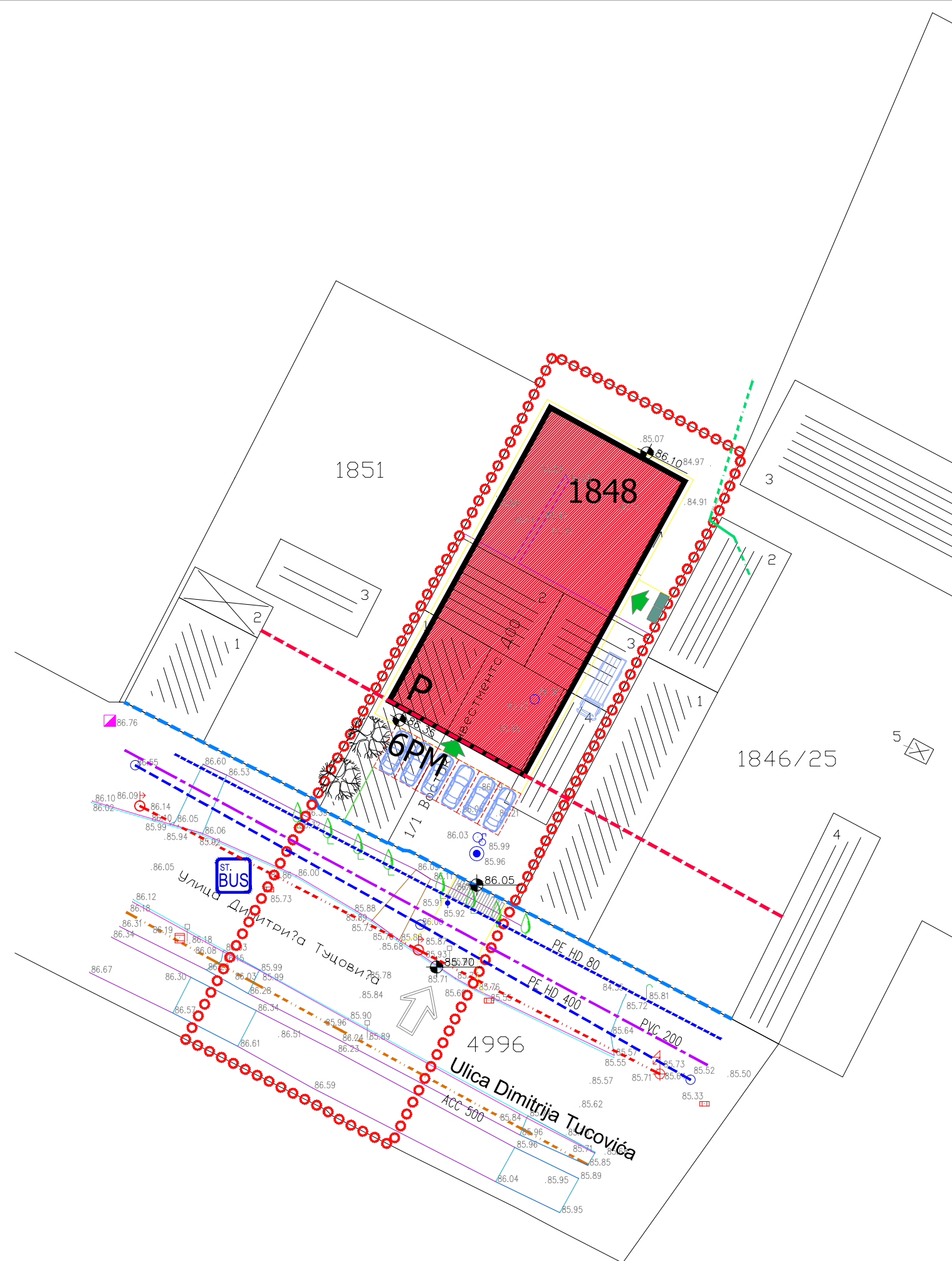
-  POSTOJEĆI BETONSKI KOLSKI PRILAZ
-  KOLOVOZ
-  POSTOJEĆI ZEMLJANI KOLSKI PRILAZ
-  TROTOARI



KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjerin i konsalting
Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija

SITUACIONI PRIKAZ URBANISTIČKOG, PARTERNOG REŠENJA I PEJZAŽNOG UREĐENJA

Investitor:		Predmet:	
VOSTOK INVESTMENTS 8.Marta br.9, 24000 Subotica		URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA NA K.P. BR. 1848 K.O. APATIN U ULICI DIMITRIJA TUCOVIĆA BR. 127 U APATINU SA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKOM RAZRADOM LOKACIJE	
Autor:		UP-242-2021	
Odgovorni urbanista:		Datum:	
Norbert MOLNAR G. dipl.ing.arh. 200 1195 10		JUN 2021	
Saradnik:		Razmera:	
Branislav KUZMANOVIĆ dipl.ing.arh.		R=1:500	
Tehničar:		Broj lista:	
		04	

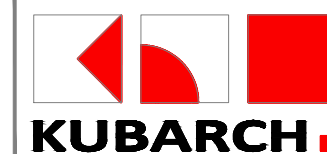


LEGENDA

- ○ ○ ○ ○ Granica obuhvata Urbanističkog projekta
- 1848 Predmetna parcela
- — — — — Regulaciona linija
- - - - - Građevinska linija
- ST. BUS Postojeće autobusko stajalište
- Planirani gabarit objekta

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA:

- - - - - Približna trasa postojeće TK instalacije
- - - - - Približna trasa postojećeg vodovoda PEHD 80
- - - - - Približna trasa postojećeg vodovoda PEHD 400
- - - - - Približna trasa postojeće fekalne kanalizacije
- - - - - Približna trasa postojećeg NN voda
- - - - - Približna trasa postojeće atmosferske kanalizacije



KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting
Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija



SINHRON PLAN INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU

Investitor:		Predmet:	
VOSTOK INVESTMENTS 8.Marta br.9, 24000 Subotica		URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA NA K.P. BR. 1848 K.O. APATIN U ULICI DIMITRIJA TUCOVIĆA BR. 127 U APATINU SA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKOM RAZRADOM LOKACIJE	
Autor:		UP-242-2021	
Odgovorni urbanista:		Datum:	
Norbert MOLNAR G. dipl.ing.arh.		200 1195 10 MoL G. Norbert JUN 2021	
Saradnik:		Razmera:	
Branislav KUZMANOVIĆ dipl.ing.arh.		R=1:500	
Tehničar:		Broj lista:	
		05	

IDEJNO REŠENJE:

0 – GLAVNA SVESKA

VOSTOK INVESTMENTS DOO
Ul. 8.Marta 9, SUBOTICA

Investitor

IZGRADNJA POSLOVNO –KOMERCIJALNOG
OBJEKTA P

Naziv objekta

k.p. 1848 K.O. Apatin,
Dimitrije Tucovića 127, Apatin

Lokacija

IDEJNO REŠENJE

Vrsta tehničke
dokumentacije

IZGRADNJA

Za građenje/izvođenje
radova

KUBARCH DOO ZA PROJEKTOVANJE,
INŽENJERING I KONSTALTING SUBOTICA

Projektant

Norbert Molnar G.

Odgovorno lice
projektanta

Molnar G. Norbert



Branislav Kuzmanović, dipl. ing. arh.

Glavni projektant

300 E030 06

Branislav Kuzmanović

Broj licence



EN 241/2021 - IDR
povez 1/2

br. tehničke
dokumentacije

Subotica 06.2021.

Mesto i datum

SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

- 0.1 Naslovna strana glavne sveske
- 0.2 Sadržaj glavne sveske
- 0.3 Sadržaj tehničke dokumentacije
- 0.4 Podaci o projektantima
- 0.5 Opšti podaci o objektu

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0	GLAVNA SVESKA	EN 241/2021 - IDR
1	PROJEKAT ARHITEKTURE	EN 241/2021 – IDR

PODACI O PROJEKTANTIMA

0. GLAVNA SVESKA:

Projektant:	KUBARCH D.O.O. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING SUBOTICA, Braće Radić 61a, Subotica
Glavni projektant:	BRANISLAV Kuzmanović, dipl.ing.arh.
Broj licence:	300 E030 06
Potpis:	
	

1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

Projektant:	KUBARCH D.O.O. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING SUBOTICA, Braće Radić 61a, Subotica
Odgovorni projektant:	BRANISLAV Kuzmanović, dipl.ing.arh.
Broj licence:	300 E030 06
Potpis:	
	

OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

tip objekta:	Slobodno-stojeći objekat		
kategorija objekta:	V		
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:	
	100 %	123002 – Zgrade za trgovinu na veliko i malo– preko 400 m ²	
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	PLAN GENERALNE REGULACIJE APATINA ("Službeni list Opštine Apatin" broj 2/2016)		
mesto:	Subotica		
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština:	1848 K.O. Apatin		
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:			
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:			
PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:			
Priključak na vodovod mrežu	Novi priključak		
Priključak na kanalizacionu mrežu	Novi priključak		
Priključak na elektroenergetsku mrežu	Novi priključak		
Priključak na toplifikacionu mrežu	-		
Priključak na telekomunikacionu mrežu	Novi priključak		

LOKACIJSKI USLOVI:

Lokacijski uslovi:	Lokacijska dozvola	br:	
		datum:	

SAGLASNOSTI:

Obavezne saglasnosti:		
-----------------------	--	--

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela:	1235.00 m ²
	ukupna BRGP nadzemno: <i>na celoj parceli</i>	571.86 m ²
	ukupna BRUTO izgrađena površina:	571.86 m ²
	ukupna NETO površina: <i>planiranog objekta</i>	533.42 m ²
	površina prizemlja: <i>planiranog objekta</i>	571.86 m ²
	površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	571.86 m ²
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	P prizemlje
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	4,60m
	apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	
	spratna visina:	3.20m
	broj funkcionalnih jedinica/broj stanova:	1
	broj parking mesta: Prema Urbanističkom projektu UP 242/2021	6
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	Demit fasada
	orijentacija slemena:	jugozapad – severoistok
	nagib krova:	6 ⁰
	materijalizacija krova:	termoizolacioni krovni panel
procenat zelenih površina:		cca20%
indeks zauzetosti:		46.30%
indeks izgrađenosti:		0.46
druge karakteristike objekta:		
predračunska vrednost objekta:		

1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

VOSTOK INVESTMENTS DOO
Ul. 8.Marta 9, SUBOTICA

Investitor

IZGRADNJA POSLOVNO – KOMERCIJALNOG
OBJEKTA P
k.p. 1848 K.O. Apatin,
Dimitrije Tucovića 127, Apatin

Naziv objekta i lokacija

IDEJNO REŠENJE

Vrsta tehničke
dokumentacije

1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

Naziv i oznaka dela
projekta

IZGRADNJA

Za građenje/izvođenje
radova

KUBARCH DOO ZA PROJEKTOVANJE,
INŽENJERING I KONSTALTING SUBOTICA

Projektant

Norbert Molnar G.

Odgovorno lice
projektanta



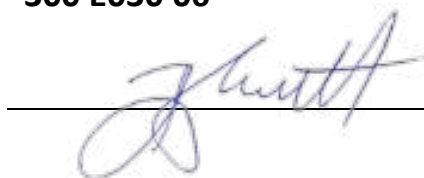


Branislav Kuzmanović, dipl. ing. arh.

Odgovorni projektant

300 E030 06

Broj licence





EN 241/2021- IDR
povez 1/2

br. theničke
dokumentacije

Subotica 06.2021.

Mesto i datum

SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

- 1.1 Naslovna strana projekta arhitekture
- 1.2 Sadržaj projekta arhitekture
- 1.3 Rešenje o određivanju odgovornog projektanta projekta arhitekture
- 1.4 Izjava odgovornog projektanta projekta arhitekture
- 1.5 Tekstualna dokumentacija
- 1.6 Numerička dokumentacija
- 1.7 Grafička dokumentacija

Na osnovu člana 128a Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 i 52/2021) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 73/2019) kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu **IDEJNOG REŠENJA** za izgradnju poslovno – komercijalnog objekta P na k.p. 1848 K.O. Apatin, ul. Dimitrije Tucovića 127, Apatin, određuje se:

BRANISLAV KUZMANOVIĆ, dipl.ing.arh. 300 E030 06

Projektant: KUBARCH D.O.O. ZA PROJEKTOVANJE,
INŽENJERING I KONSALTING SUBOTICA,
Braće Radić 61/a, Subotica

Odgovorno lice/zastupnik: Norbert Molnar G.

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: EN 241/2021 - IDR

Mesto i datum: Subotica 06.2021.

IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant projekta za izradu IDEJNOG REŠENJA za izgradnju poslovno – komercijalnog objekta P na k.p. 1848 K.O. Apatin, ul. Dimitrije Tucovića 127 Apatin,

BRANISLAV KUZMANOVIĆ, dipl.ing.arh.

IZJAVLJUJEM

da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekta i pravilima struke,

u skladu sa urbanističkim projektom br. UP 242-2021 izrađenim od strane Kubarch doo sa potvrdom izdatom od Grada Subotice Gradska uprave Sekreterijat za građevinarstvo pod brojem

da je projekat u svemu u skladu sa načinima za obezbeđenje ispunjenja osnovnih zahteva za objekat propisanih elaboratima i studijama.

Odgovorni projektant IDR – idejnog rešenja: BRANISLAV Kuzmanović, dipl.ing.arh.

Broj licence: 300 E030 06

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: EN 241/2021 - IDR

Mesto i datum: Subotica 06.2021.

1.6 TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS

Predmet ovog IDEJNOG REŠENJA 241/21 – IDR-a je IZGRADNJA POSLOVNO – KOMERCIJALNOG OBJEKTA P, u Apatinu, u Ulici Dimitrije Tucovića 127. Izgradnja predmetnog objekta je planirana na katastarskoj parceli br. 1848 K.O. Apatin. Investitor je VOSTOK INVESTMENTS DOO, Ul. 8.Marta 9, SUBOTICA.

Na osnovu preliminarних razgovora sa Investitorom, projektnog zadatka, uvida u postojeće stanje, usvojenih idejnih skica, zahtev investitora je da se izgradi poslovno – komercijalni objekat spratnosti P i bruto razvijene površine 572,00m².

FUNKCIJA

Novoplanirani objekat je predviđen da se gradi na k.p 1848 K.O. Apatin. Prema Urbanističkom planu predmetna parcela je planirana za izgradnju u zauzetosti od cca46%, a dozvoljeno je 50%. Položaj i gabarit planiranog objekta je prikazan na katastarsko-topografskom planu. Kolski i pešački pristup objektu planiran je sa javnih površina, odnosno Ulice Dimitrije Tucovića. Građevinska linija prizemlja novoprojektovanog objekta je uvučena od 12,70m do 13,44m u odnosu na regulacionu liniju ulice Dimitrije Tucovića. Namena novoprojektovanog objekta je poslovno – komercijalni objekat. Novoprojektovani objekat je slobodno stojeći maksimalnih dimenzija je cca 35,30 x 16,20 m spratnosti P (prizemlje) sa visinom slemena 4,56m sa visinom atike 4,60 m.

Prema Pravilniku o klasifikaciji objekata (Sl.Glasnik RS br.22/2015) objekat planiran za izgradnju na k.p. br. 1848 K.O. Apatin, klasifikovan je kao:
100,0 % klase 123002 – Zgrada za trgovinu na veliko i malo preko 400m² kategorije V

U prizemlju objekta planiran je jedan pešački ulaz i jedan ulaz za snabdevanje u objekat u skladu sa funkcionalnim rešenjem. Prizemlje je jedna funkcionalna celina u kojoj se nalazi prodajni prostor, skladište, prostorija za zaposlene, prostorija za rukovodioca, wc sa predprostorom i ostava za sredstva za higijenu.

Planirana je izgradnja parking mesta uvučenih od 5,80 do 6,57 m u odnosu na regulacionu liniju ulice Dimitrije Tucovića u širini fronta objekta na sopstvenoj parceli 6PM koji će zadovoljiti potrebe parkiranja planiranog poslovnog prostora.

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA

Konstruktivni sistem objekta je skeletni sistem sa vertikalnim armirano betonskim stubovima.

Temelj je planiran kao armirano betonski temelji samci međusobno povezani temeljnom kontra gredom dimenzija prema proračunima. Dubina fundiranja je min 80cm od kote terena. Krovna konstrukcija je čelična rešetka. Krov je dvovodan, neprohodan, krovni pokrivač- termoizolacioni krovni panel. Za odvođenje atmosfertske vode sa krova planirani su horizontalni i vertikalni oluci.

Fasadni zidovi od klimabloka debljine 20 cm su obloženi termoizolacijom debljine 10 cm (klase zapaljivosti min „B1”), preko kojeg se nanosi lepak sa armaturnom mrežicom od staklenih vlakana i finalno se obrađuju mineralnim fasadnim malterom. Unutrašnji pregradni zidovi su od gipsa d=10 cm. Svi zidovi su malterisani produžnim malterom.

Horizontalni i vertikalni oluci su izrađeni od plastificiranog lima d=0,55mm.

Unutrašnji zidovi i plafoni su finalno bojeni disperzivnim bojama.

Fasadni zidovi se rade u svemu prema grafičkim prilogima po izboru projektanta u dogovoru sa investitorom.

Sve prostorije kod kojih se pravilnicima zahteva imaju prirodno osvetljenje i provetravanje, dok su ostale prostorije provetravaju veštačkim putem.

INSTALACIJE

Planira se da se predmetni objekat poveže na mrežu javnih gradskih komunalnih instalacija i to: kanalizacione i vodovodne mreže, elektrodistributivne mreže i optičku telekomunikacionu mrežu.

ELEKTROENERGETSKA INSTALACIJA

Na predmetnoj lokaciji odnosno parcelama postoje sledeći priključci na NN distributivnu mrežu:

ED broj: 6011467979

Odobrena snaga: 17.25 kW

Broj brojila: 1063690

Za priključenje objekta potrebna snaga i raspored mernih i zaštitnih uređaja prikazan je u Tabeli:

Namena	Kom.	Zahtevana snaga (kW)	Osigurači (A)	Brojilo	
				Vrsta	Br. tarifa
Prodavnica	1	69	100	Poluindirektno merenje	2
(GSH) uređaj - hidrant	1	17,25	25	TB	2
Ukupno	2				

TELEKOMUNIKACIJA:

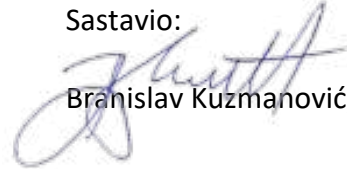
Za planirani poslovni objekat predviđeno je priključenje optičkim kablovima za 1 poslovni prostor.

TOPLIFIKACIJA OBJEKTA

Grejanje i klimatizacija objekta je predviđena da se izvede sa VRV jedinicama sa direktnom freonskom ekspanzijom. Spoljašnje VRV jedinice su predviđene da se postave na krovu objekta. Svaka spoljna jedinica se sastoji od inverterskog rotacionog kompresora, koji doprinosi boljoj regulaciji i većoj mogućnosti korišćenja različitih dijapazona rashladnih snaga, uz minimalnu buku.

Subotica, JUN 2021.

Sastavio:



Branislav Kuzmanović, dipl.ing.arh.

1.6 NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

ZBIRNA REKAPITULACIJA POVRŠINA

POSLOVNO-KOMERCIJALNI OBJEKT-PRIZEMLJE							
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina m'	Obim m'	Površina m ²
01	PRODAJNI PROSTOR	--	--	--	320	100.84	437.75
02	GARDEROBA	--	--	--	320	24.80	12.64
03	SKLADISTE	--	--	--	320	26.28	40.94
04	HODNIK	--	--	--	320	11.92	8.11
05	PROSTORIJA ZA RUKOVODIOCA	--	--	--	320	11.58	7.75
06	PROSTORIJA ZA ZAPOSLENE	--	--	--	320	17.02	17.65
07	PREDPROSTOR WC-A	--	--	--	320	5.94	2.06
08	WC	--	--	--	320	5.20	1.65
09	HODNIK	--	--	--	320	7.40	3.22
10	OSTAVA	--	--	--	320	5.16	1.65
							533.42
NETO POVRŠINA - 3%						533.42 m ²	

Površina je iskazana prema JUS U.C2.100 iz 2002. godine (Službeni list 32/2002)

Subotica, jun 2021.

Računao:


Branislav Kuzmanović, dipl.ing.arh.

1.7 GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



- ЛЕГЕНДА
- Граница власништва
 - Границе парцела
 - Укључени објекти
 - Линија коловоза, тротоара, ...
 - Ограда гвоздена
 - Бунар, хидрант
 - Канализација: шахт, сливник
 - ТТ: белега, шахт
 - Е-белега, светиња
 - Топловод: белега, шахт

LEGENDA

- PLANIRANI OBJEKT
- 1848 PREDMETNA K.P. NA KOJOJ JE PLANIRANA IZGRADNJA OBJEKTA
- ULAZ U OBJEKT
- VISINSKE KOTE
- GRAĐEVINSKA I REGULACIONA LINIJA
- PEŠAČKE STAZE – POPLOČANJE
- KOLOVOZ
- P1 PARKING
- ZELENE POVRŠINE
- NOVI KOLSKI PRILAZ–ASFALT
- PROSTOR ZA KONTEJNERE

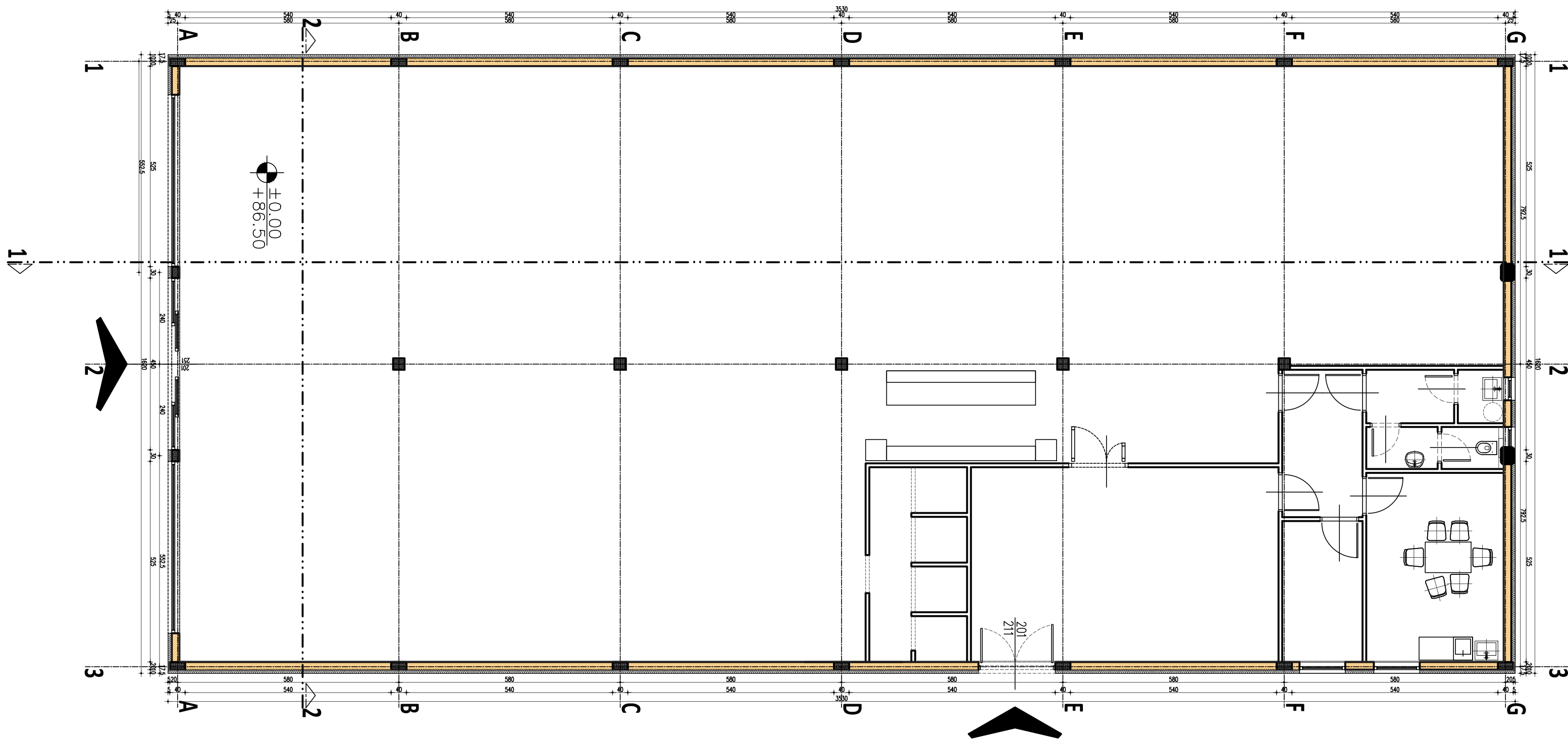


KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting
Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija



SITUACIONI PLAN sa pložajem objekta na lokaciji

Investitor:	Objekat:	EN 241/21 PGD
VOSTOK INVESTMENTS DOO Ul. 8.Marta 9, SUBOTICA	IZGRADNJA POSLOVNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA P k.p. 1848 K.O. Apatin, APATIN	
Autor:		
Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh. i Nibert Molnar G.,dipl. ing. arh.		
Odgovorni projektant projekta arhitekture:		
Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh.	300 E030 06	Datum: Jun 2021.
Odgovorni projektant konstrukcije:		Razmera: 1:250
Neven NAD, dipl. ing. građ.	310 M317 13	PROJEKAT:
Projektant saradnik:		Broj lista: 1.7.1
Beata Lenđel Latak dipl. ing.arh.	300 P117 16	



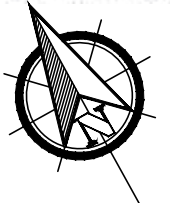
POSLOVNO-KOMERCIJALNI OBJEKT-PRIZEMLJE						
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina m'	Površina m2
01	PRODAJNI PROSTOR	--	--	--	320	100.84
02	GARDEROBA	--	--	--	320	24.80
03	SKLADISTE	--	--	--	320	26.28
04	HODNIK	--	--	--	320	11.92
05	PROSTORIJA ZA RUKOVODIOCA	--	--	--	320	11.58
06	PROSTORIJA ZA ZAPOSLENE	--	--	--	320	17.02
07	PREDPROSTOR WC-A	--	--	--	320	5.94
08	WC	--	--	--	320	5.20
09	HODNIK	--	--	--	320	7.40
10	OSTAVA	--	--	--	320	5.16
NETO POVRŠINA - 3%						533.42 m ²



KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting
Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija

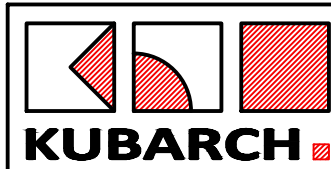
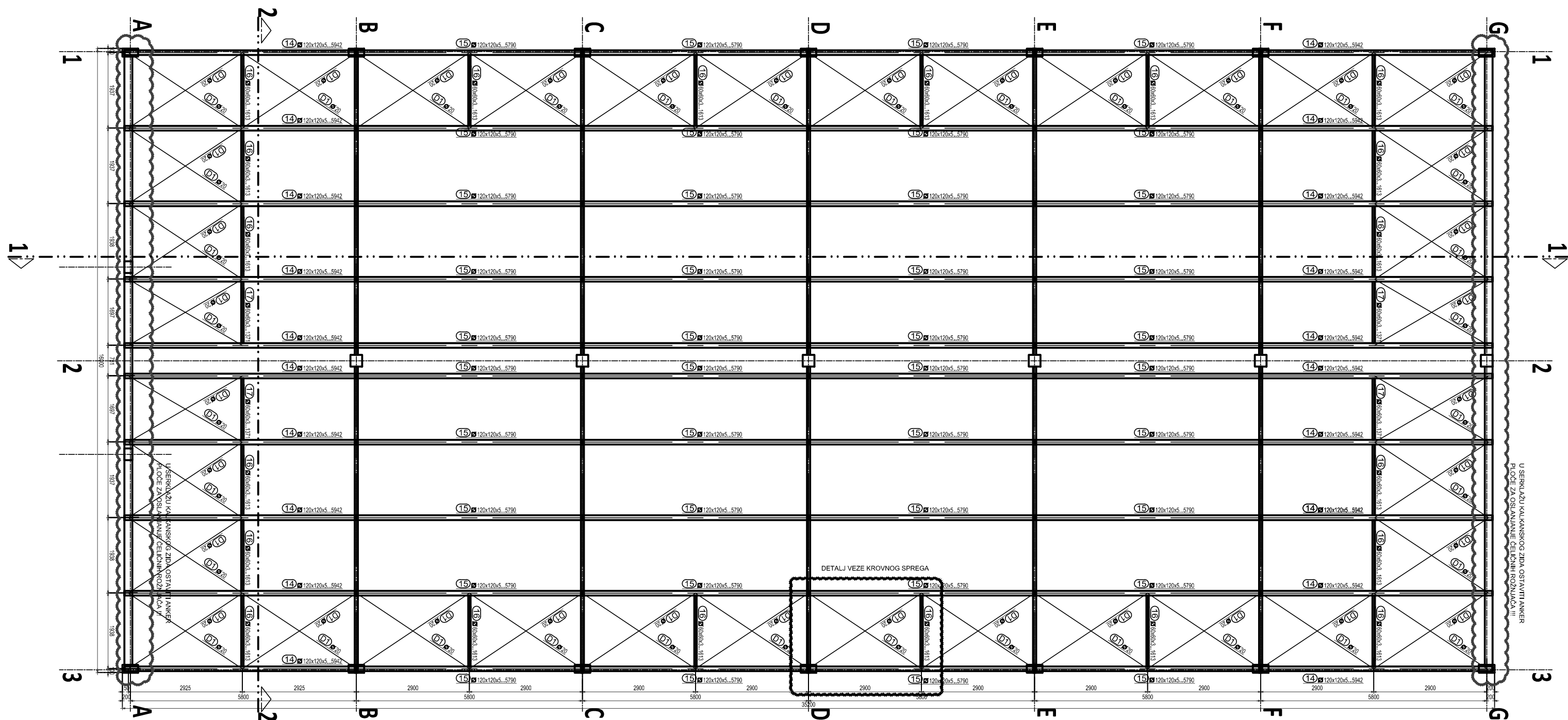


mesto pečata



OSNOVA PRIZEMLJA

Investitor:		Objekat:	
VOSTOK INVESTMENTS DOO Ul. 8.Marta 9, SUBOTICA		IZGRADNJA POSLOVNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA P k.p. 1848 K.O. Apatin, APATIN	
Autor:		EN 241/21 PGD	
Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh. i Nibert Molnar G.,dipl. ing. arh.		Datum:	
Odgovorni projektant projekta arhitekture:		Jun 2021.	
Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh.		Razmera:	
Odgovorni projektant konstrukcije:		1:100	
Neven NAĐ, dipl. ing. građ.		PROJEKAT:	
Projektant saradnik:		Broj lista:	
Beata Lenđel Latak dipl. ing.arh.		1.7.2	
300 P117 16			

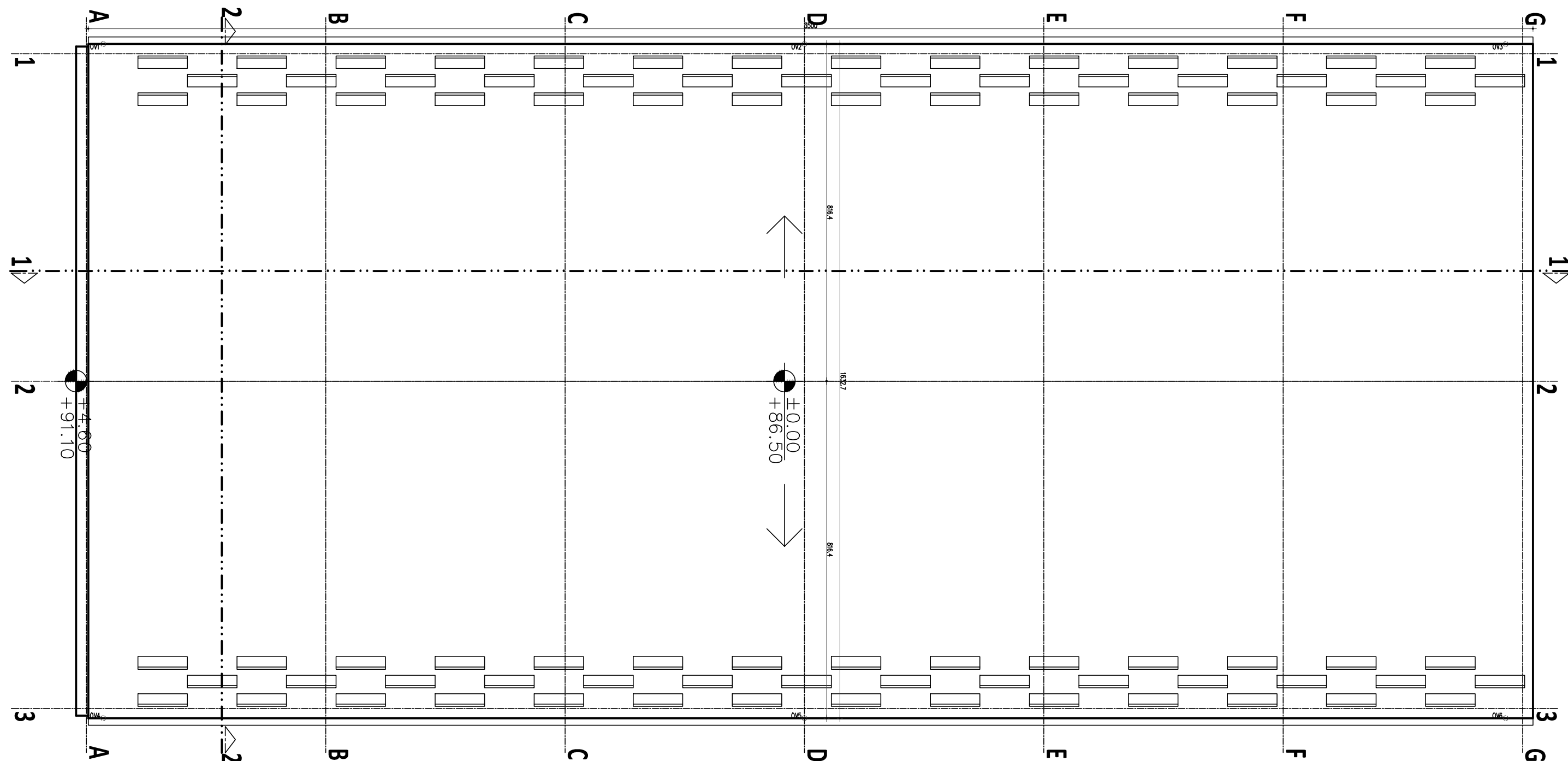


KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting
Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija



OSNOVA KROVA

Investitor:		Objekat:	
VOSTOK INVESTMENTS DOO Ul. 8.Marta 9, SUBOTICA		IZGRADNJA POSLOVNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA P k.p. 1848 K.O. Apatin, APATIN	
Autor:		EN 241/21 PGD	
Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh. i Nobert Molnar G., dipl. ing. arh.		Datum:	
Odgovorni projektant projekta arhitekture:		Jun 2021.	
Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh.		Razmera:	
Odgovorni projektant konstrukcije:		1:100	
Neven NAĐ, dipl. ing. građ.		PROJEKAT:	
Projektant saradnik:		Broj lista:	
Beata Lenđel Latak dipl. ing.arh.		1.7.3	
300 P117 16			



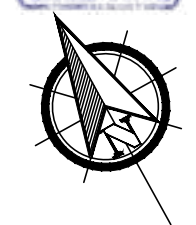


KUBARCH

KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting
Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija

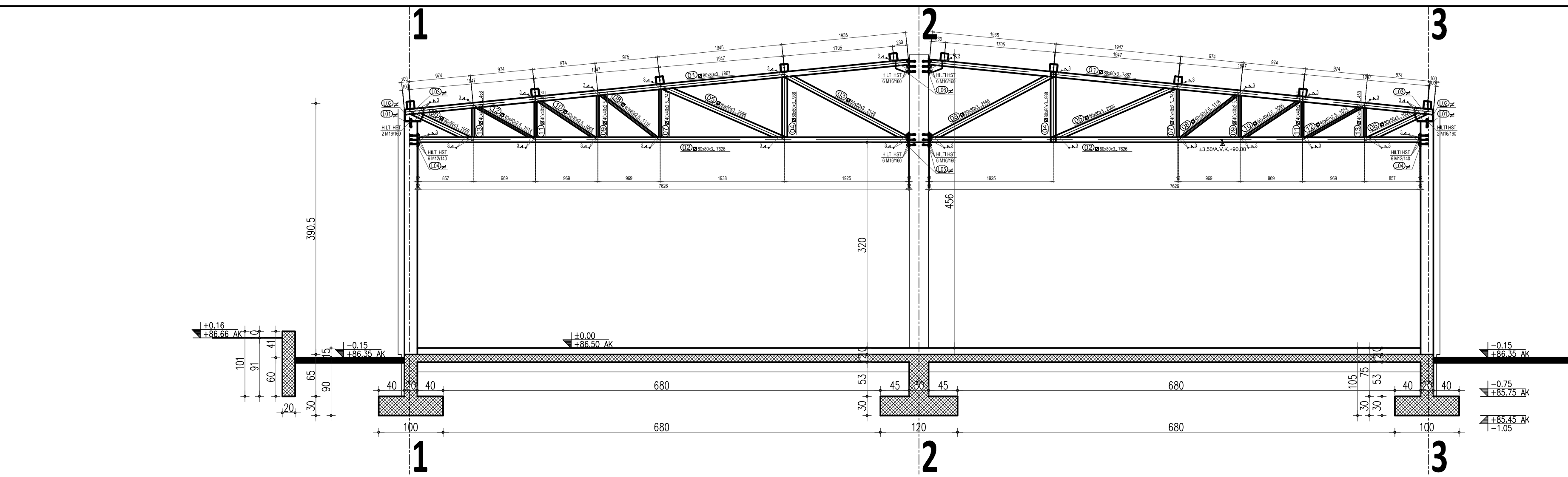


место печата

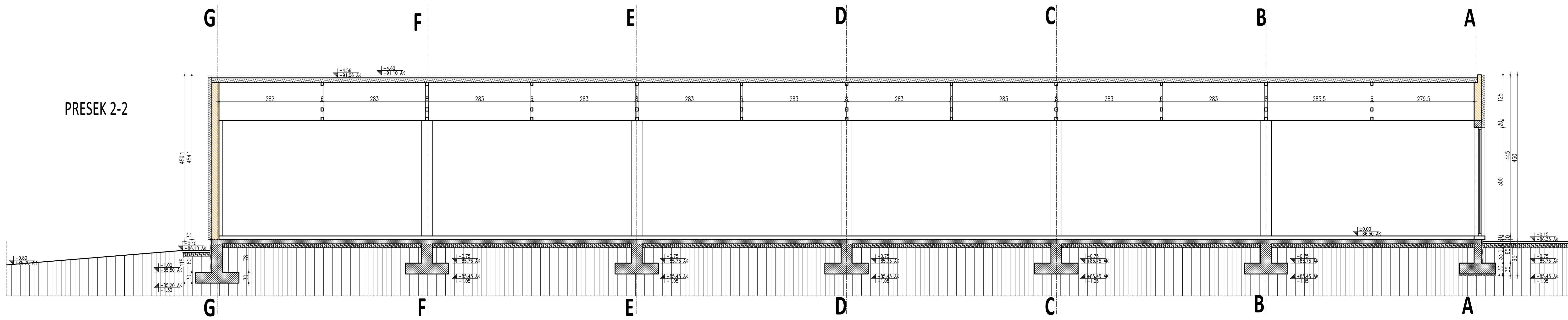


POGLED NA KROV

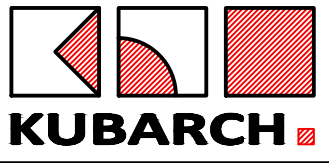
Investitor:		Objekat:	
VOSTOK INVESTMENTS DOO Ul. 8.Marta 9, SUBOTICA		IZGRADNJA POSLOVNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA P k.p. 1848 K.O. Apatin, APATIN	
Autor:		EN 241/21 PGD	
Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh. i Nobert Molnar G.,dipl. ing. arh.		Datum:	
Odgovorni projektant projekta arhitekture:		Jun 2021.	
Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh.		Razmera:	
Odgovorni projektant konstrukcije:		1:100	
Neven NAĐ, dipl. ing. građ.		PROJEKAT:	
Projektant saradnik:		Broj lista:	
Beata Lenđel Latak dipl. ing.arh.		1.7.4	
300 P117 16			



PRESEK 1-1



PRESEK 2-2



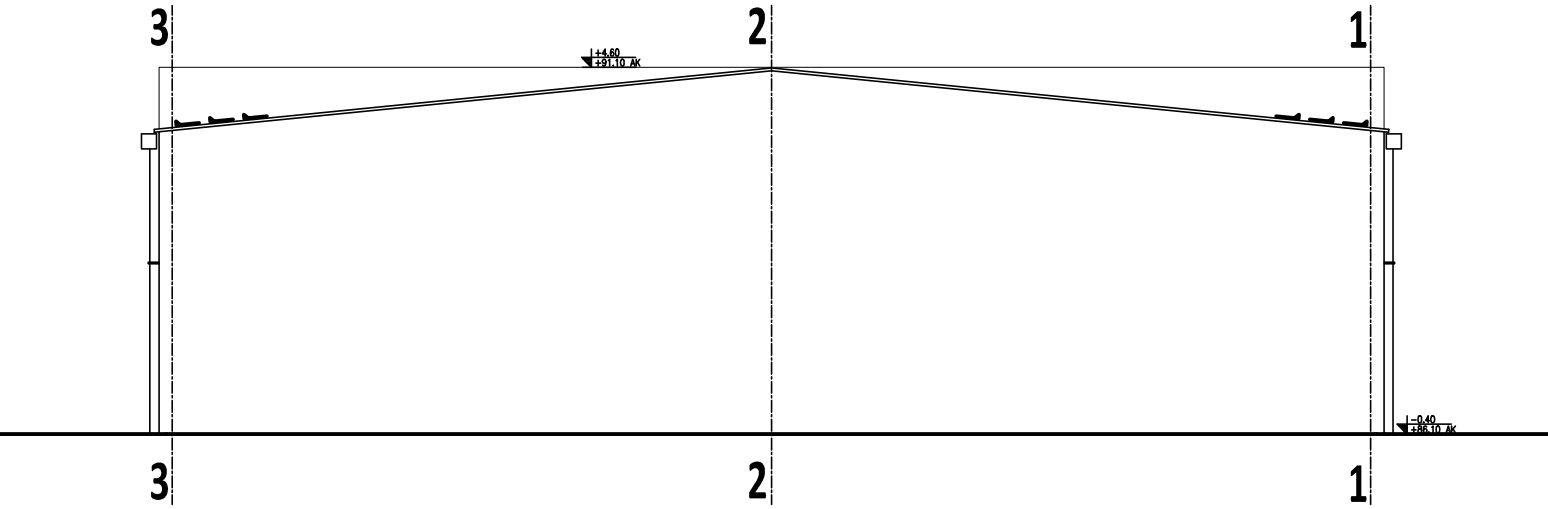
KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting
Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija



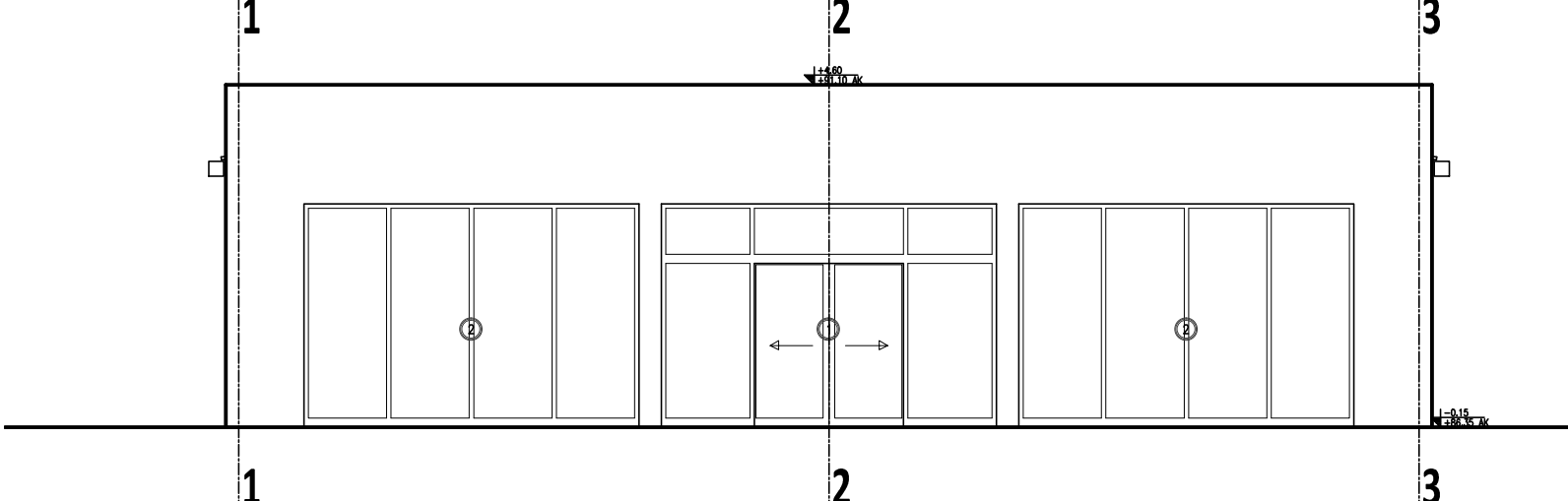
Бранислав
С. Кузмановић
Др. инж. град.
300 Е030 06
Место печата

PRESEK 1-1 2-2	
Investitor:	Objekat:
VOSTOK INVESTMENTS DOO Ul. 8.Marta 9, SUBOTICA	IZGRADNJA POSLOVNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA P k.p. 1848 K.O. Apatin, APATIN
Autor:	EN 241/21 PGD
Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh. i Nobert Molnar G., dipl. ing. arh.	Datum:
Odgovorni projektant projekta arhitekture:	Jun 2021.
Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh. 300 E030 06	Razmera:
Odgovorni projektant konstrukcije:	1:50
Neven NAD, dipl. ing. građ. 310 M317 13	PROJEKAT:
Projektant saradnik:	Broj lista:
Beata Lenđel Latak dipl. ing.arh. 300 P117 16	1.7.5

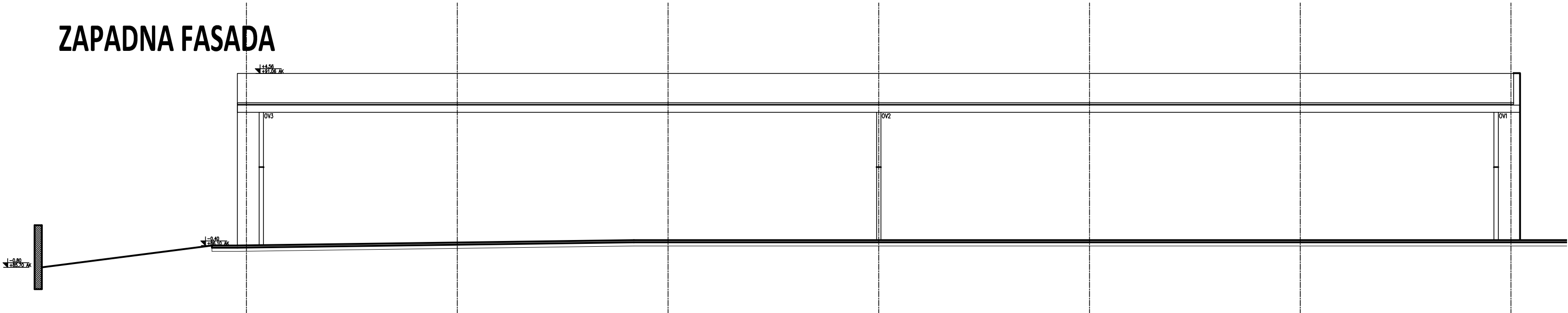
SEVERNA FASADA



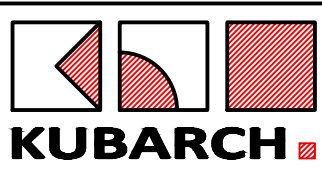
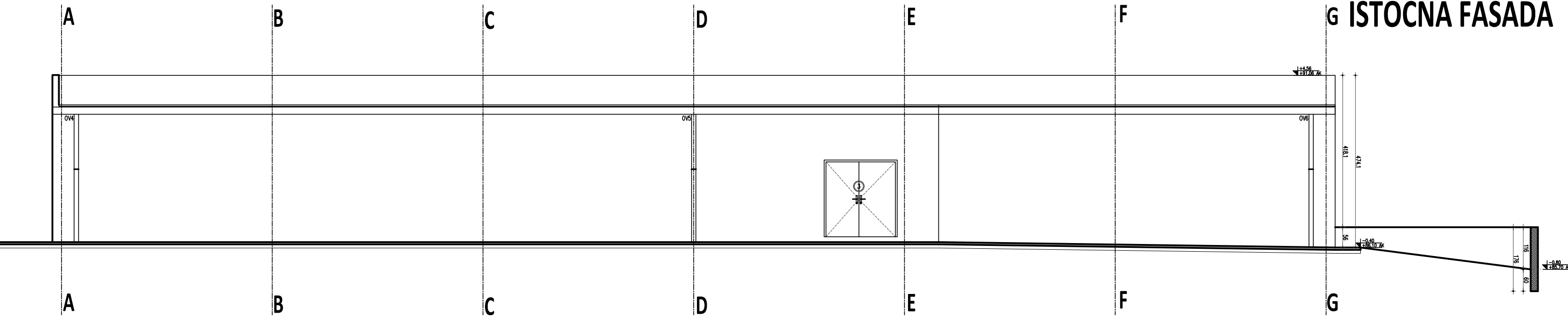
JUŽNA FASADA



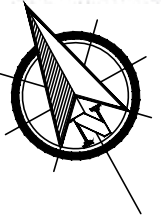
ZAPADNA FASADA



ISTOČNA FASADA



KUBARCH d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting
Braće Radić 61a, 24000 Subotica, Republika Srbija



FASADE

Investitor:	Objekat:
VOSTOK INVESTMENTS DOO Ul. 8.Marta 9, SUBOTICA	IZGRADNJA POSLOVNO-KOMERCIJALNOG OBJEKTA P k.p. 1848 K.O. Apatin, APATIN
Autor:	EN 241/21 PGD
Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh. i Nobert Molnar G.,dipl. ing. arh.	Datum:
Odgovorni projektant projekta arhitekture:	Jun 2021.
Branislav KUZMANOVIĆ, dipl. ing. arh. 300 E030 06	Razmera:
Odgovorni projektant konstrukcije:	1:100
Neven NAĐ, dipl. ing. građ. 310 M317 13	PROJEKAT:
Projektant saradnik:	Broj lista:
Beata Lenđel Latak dipl. ing.arh. 300 P117 16	1.7.6

DOKUMENTACIJA:



Огранак Електродистрибуција Сомбор

Сомбор, Алатински пут 56, телефон +381 25 465200, телефакс +381 25 429399

ПР-ЕНГ-01.19/01

Наш број: 8A.1.1.0.-D.07.07.-32206/2-21

"Kubarch" d.o.o.
(за "Восток инвестментс" д.о.о.)

Ваш број: 1073-UPZ-01

Брате Радих бр. 61а

Сомбор, 09.06.2021.

24000 СУБОТИЦА

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу бр. 1848 к.о. Алатин, Алатин, Димитрије Туцовића 127

Поводом Вашег захтева, наш број 8A.1.1.0.-D.07.07.-32206/1-21, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број 1848 к.о. Алатин, Алатин, Димитрије Туцовића 127, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

- Нови 0,4 kV кабловски прикључни вод за потребе прикључења планираног пословног објекта странке ће се извести кабелом типа PP00-A 4x150 mm², од НН разводног ормана дистрибутивне СТС 20/0,4 kV "Станка Опсенице 2" до локације постављања нових типских слободностојећих ормана мерног места на регулационој линији кат. парцеле странке, а у дужини од цца. 450 метара.
- Слободностојећи типски орман мерног места тип ПОММ-4 за полуиндиректно мерење (на САБП-600, са КПК типа ЕВ-1П), чије су димензије 2050x600x220 mm (висина-ширина-дубина), ће се поставити на регулационој линији кат. парцеле странке. У КПК типа ЕВ-1П која је уграђена у склопу типског слободностојећег ормана за полуиндиректно мерење ће се увезати доводни кабловски НН прикључни вод из СТС "Станка Опсенице 2" и исти ће се прикључити преко топљивих НВ осигурача јачине 125 А у КПК, а у НН разводном орману СТС преко топљивих НВ осигурача јачине 160 А. Мерење потрошње ел. енергије за планирани пословни објект странке ће се вршити новом комплетном мерном групом у полуиндиректном споју, прикљученом преко струјних мерних трансформатора преносног односа 150/5 А/А.
- Слободностојећи типски орман мерног места тип ПОММ-2/Х за директно мерење потрошње хидранта (на САБП-600, са КПК типа ЕВ-1П), чије су димензије 1650x600x220 mm (висина-ширина-дубина), ће се поставити на регулационој линији кат. парцеле странке (пored типског слободностојећег ормана мерног места за полуиндиректно мерење). Струјна веза између кабловског НН прикључног вода из СТС "Станка Опсенице 2" (КПК у склопу типског ормана за полуиндиректно мерење за планирани објект) и КПК у склопу слободностојећег типског ормана мерног места за мерење потрошње ел. енергије хидранта ће се извести по принципу "глава на главу", кабелом типа NHXNHX 4x10 mm².

Струјна веза између КПК и типског ормана мерног места тип ПОММ-2/X за хидрант (КПК и ОММ на заједничком АБ постољу) ће се извести кабелом истог типа и пресека, а који ће се у КПК прикључити преко НЗ осигурача јачине 25 А, а у ПОММ-2/X преко главних АО јачине 25 А преко којих ће се прикључити ново трофазно ел. бројило за мерење потрошње ел. енергије хидранта.

- Постојећи трофазни ваздушни НН прикључак постојећег објекта кбр. 127 у улици Д. Туцовића, а који је приликом рушења постојећег објекта премештен на помоћни стуб, ће се искључити и трајно демонтирати. Постојеће трофазно ел. бројило фабр. бр. 1063690 ће се трајно демонтирати из ормана мерног места који је премештен на помоћни стуб.
- Странка је у обавези да од типских ормана мерних места до разводних табли ел. инсталације пословног објекта и хидранта у сопственој режији (ангажовањем овлашћеног извођача радова на ел. инсталацијама ниског напона) изведе одговарајуће трофазне подземне кабловске прикључне водове мерене струје, кабловима одговарајућег типа и пресека, према одобреној максималној једновременој ангажованој снази и дужини водова мерене струје.

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

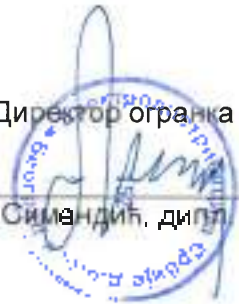
Прилог. - Скица ОММ х3
- Скица КПК х1

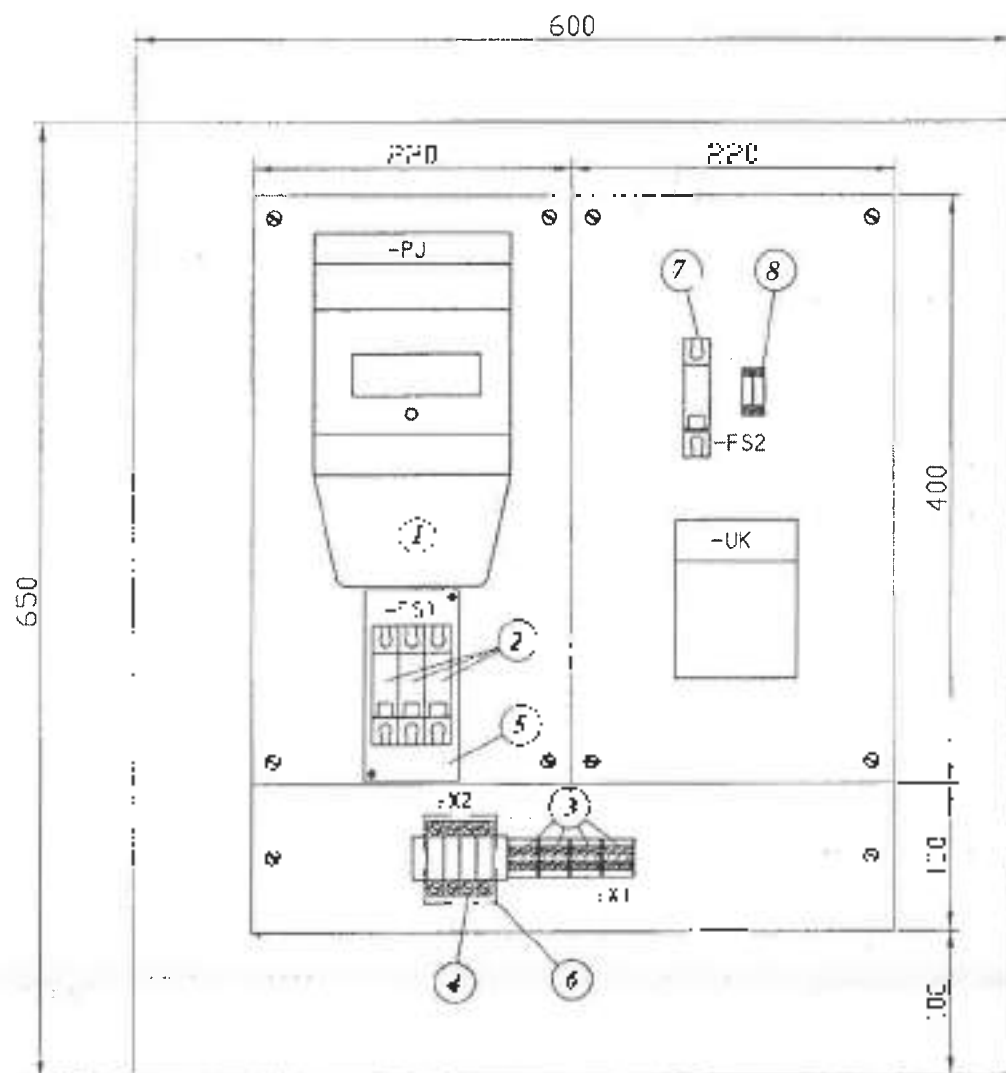
С поштовањем,

Доставити:

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

М
Директор оgranка
др Зоран Симандић, дипл. ел. инж.





1. TROFAZNO (JEDNOFAZNO), DVOFARIENO, DIREKTNO BROJILLO AKTIVNE ENERGIJE 3x230V/400V, 5(10) -60A, KL. TAČN 2, SA UREĐAJEM ZA UPRAVLJANJE TARIFOM
2. NISKONAPONSKI JEDNOPOLNI AUTOMATSKI PREKIDAČ ("OSIGURAČ") TIPIA C ILI D) NAZIVNE STRUJE OD 10 DO 63A (231/400V, PREKIDNA MOĆ 6(10, 15kA)
3. PRIKLJUČNE STEZALJKE ZA PRIHVATANJE DOVODNOG KABLOVSKOG VODA (jednim dovod do 35mm² i dva odvoda do 25mm², izolovane)
4. PRIKLJUČNE STEZALJKE ZA PRIHVATANJE KABLOVA POTROŠAČA (KUPACA)
5. ZAŠTITNO KUĆIŠTE AUTOMATSKIH PREKIDAČA ("OSIGURAČA") SA MOGUĆNOŠĆU PLOMBIRANJA
6. ZAŠTITNO KUĆIŠTE PRIKLJUČNIH STEZALJKI POTROŠAČA SA MOGUĆNOŠĆU PLOMBIRANJA
7. NISKONAPONSKI JEDNOPOLNI AUTOMATSKI PREKIDAČI (OSIGURAČI) TIPIA B, NAZIVNE STRUJE DO 6A (zaštitna uklopnog sata)
8. PRIKLJUČNE STEZALJKE ZA RAZVOĐENJE SIGNALA UREĐAJA ZA UPRAVLJANJE TARIFOM

"Elektroprojekt" d.o.o.
POSREDOVANJE ZA TRGOVINSKOPROJEKATNI RAD

Objekat : POMM tipskog priključka na ED mrežu

07 - 59.08

Datum: januar 2007.

Projektoval: V. Isakov

Obradio: V. Isakov

Kontrolisao: N. Vukobratović

DISPOZICIJA OPREME U POMM-2/H-1

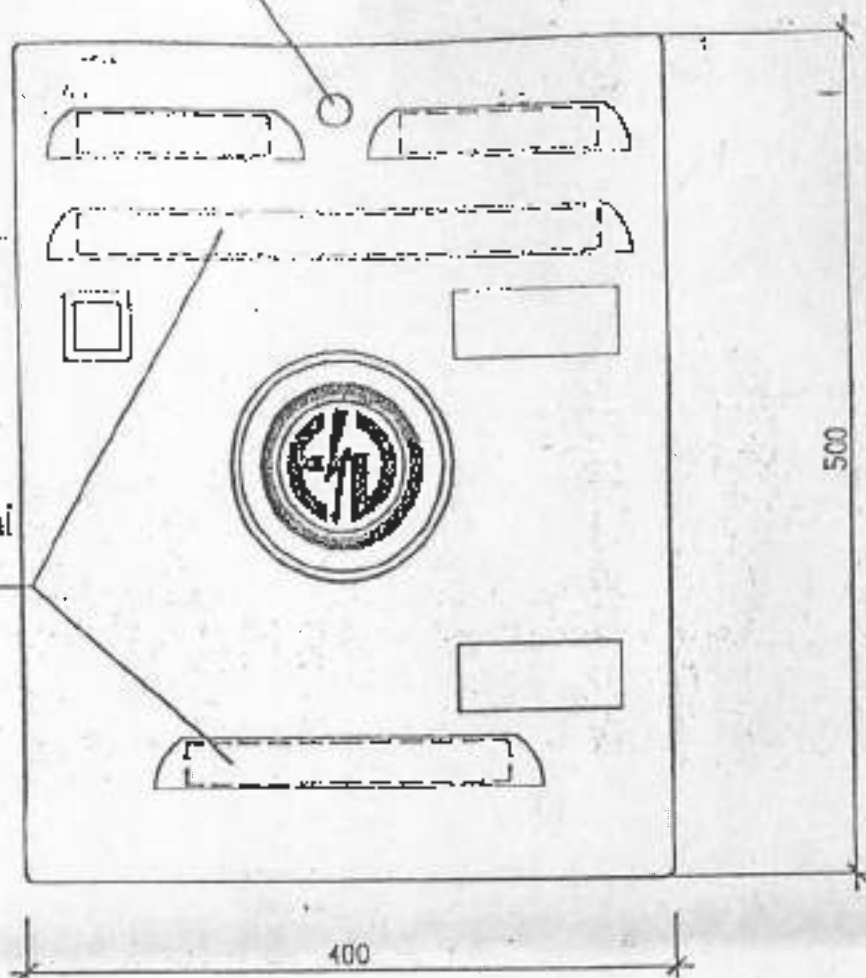
R 1 : 5

Zaštita od:

1.
2

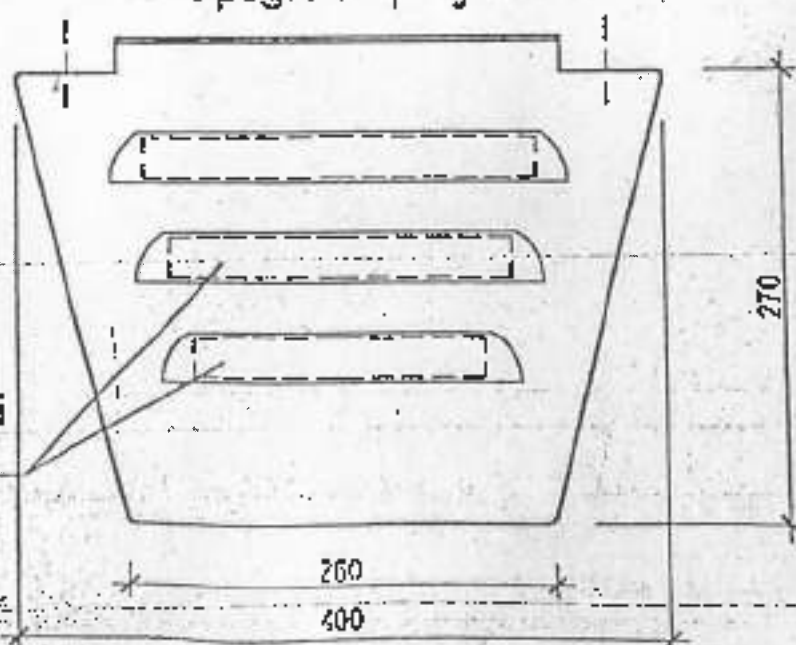
crtačnica brava i 7 pogled spolja

ventilacioni
otvori



DETALJ ZAŠTITNE KECELJE
/pogled spolja/

ventilacioni
otvori



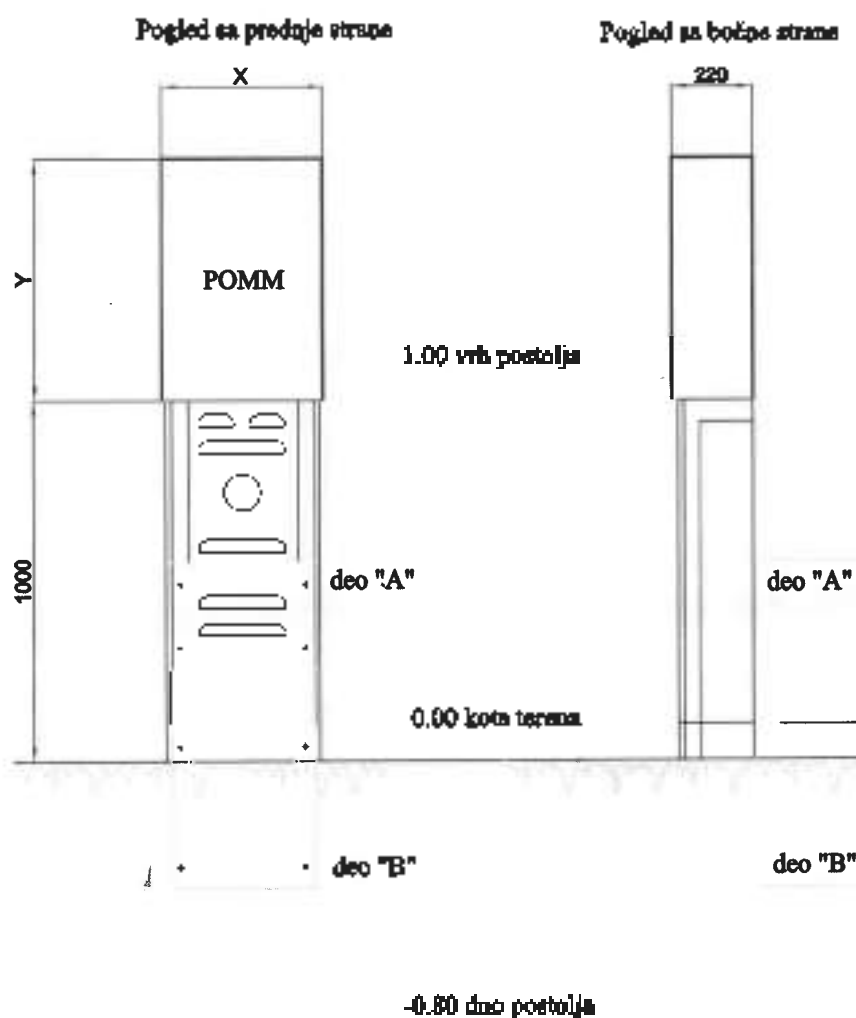
PS - "Elektroinženjering"
PROJEKTI BIRU NOVI SAD

Objekat:

Titul: VITI-2001
Izdava: D. Odbor

PREDNJI IZGLED VRATA I ZAŠTITNE
KECELJE ZA KOK FU-1P/400

01-304/EVIP.05



Pogled sa vrha



Tip POMM	X[mm]	Y[mm]
POMM - 2/H	600	650
POMM - 4	600	1050
POMM - 6	800	1050

ЈКП "НАШ ДОМ" Апатин
Железничка бр. 4, Апатин
Број: 1173/2021
Дана: 17. Мај 2021. године

KUBARCH DOO
Апатин, 37/21
Д-ОС 20.21 god.
SUBOTICA

"KUBARCH" ДОО СУБОТИЦА
Алеја Маршала Тита бр. 13
24000 Суботица

**Предмет: Техничка информација и услови за прикључење за
потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу
пословног објекта у улици Димитрија Туцовића бр. 127 у
Апатину на кат.парцели 1848 к.о. Апатин**

У вези вашег захтева број 1157/2021 од дана 13.05.2021. године, за издавање техничке информације и услова за израду урбанистичког пројекта и урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта у улици Димитрија Туцовића бр. 127 у Апатину, за прикључак на водоводну мрежу, Фекалну и атмосферску канализацију и јавну саобраћајницу: на кат.парцели 1848, к.о. Апатин; у складу са чланом 45а, став 3, Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 09/20) и чланом 46. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС”, бр. 32/19), објављујемо Вас следеће:

ИНФОРМАЦИЈЕ О ПОЛОЖАЈУ КОМУНАЛНИХ ИНСТАЛАЦИЈА:

1. ВОДОВОДНА МРЕЖА

- Водоводна мрежа, РЕНД Ø80 mm у улици Димитрија Туцовића, непосредно **испред** предметне парцеле, налази се у зеленој површини, на удаљености 2,40 m од регулационе линије, на дубини око 1,10 m;
- Потис водоводне мреже, РЕНД Ø400 mm у улици Димитрија Туцовића, непосредно **испред** предметне парцеле, налази се у зеленој површини, на удаљености 6,80 m од регулационе линије, на дубини око 1,95 m

2. ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

- Вод фекалне канализације РУС Ø200 mm у улици Димитрија Туцовића, непосредно **испред** предметне парцеле, налази се у зеленој површини, на удаљености 5,50 m од регулационе линије, на дубини око 1,50 m.

3. АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

- Вод фекалне канализације у улици Димитрија Туцовића, непосредно **испред** предметне парцеле, налази се у зеленој површини са супротне стране коловоза, АСС цев пречника fi 500 mm, на 1,50 m од ивице коловоза;
- Испред предметне парцеле, на средини аутобуског стајалишта и испред кућинг броја 129 у улици Димитрија Туцовића постоје сливници атмосферске канализације уз ивицу коловоза

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ:

1. ВОДОВОДНА МРЕЖА

- Прикључак водоводне мреже и хидрантске мреже за потребе пословног објекта могуће је извршити на постојећи вод, РЕНД Ø80 mm у улици Димитрија Туцовића.

2. ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

- Одвод отпадних вода фекалног порекла спојити у постојећу најближу шахту фекалне канализације на на висини не нижој од 2/3 гречника цви.

3. АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

- Површинске воде спровести у зелене површине, а остале атмосферске воде (уколико је то потребно) у најближи сливник атмосферске канализације испред кућног броја 129 у улици Димитрије Туцовића. За упуштање нових количина атмосферске воде у јавну канализацију неопходно је извршити рачунску проверу могућности прихвата са пројектованог простора у сливник;
- Прикључак извршити PVC цевима пречника према израчунатој количини за целу или део катастарске парцеле и спојити га у постојећу најближи сливник атмосферске канализације на дозвољеној висини у сливнику. Испред кућног броја 129 постоји слив случњака у сливник;
- У оквиру парцеле предвидети одговарајући предпреман воде изградњом песколова и хватача уља. У самом кругу неопходно је предвидети довољан број сливника са таложницима, као и ревизиона окна;
- У зацвљену атмосферску канализацију могу се упуштати само чисте атмосферске воде, без таложљивих, муљевитих или опасних материја (пливајући предмети, амбалажа, разна уља, течности са примесима тешких метала и сл.), т. квалитет воде мора бити квалитета **КЛАСЕ II..**

4. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

- Јавне зелене површине планирати као травне површине са постојећим садницама.

5. ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ, ПЕШАЧКЕ И БИЦИКЛИСТИЧКЕ СТАЗЕ

- Колни улаз планирати минималне ширине од 5,50 метра асфалт-бетонске конструкције оивичене ивичњацима;
- Колни улаз димензионисати тако да задовољава кретање **оних возила која су предмет будуће услуге**, у смислу димензионисања коловозне конструкције и димензионисања радијуса кривине на прикључку са јавном саобраћајницом;
- Обезбедити приоритет саобраћаја на државном путу;
- На укрштању колних прилаза са путем у улици Димитрија Туцовића потребно је поставити одговарајућу хоризонталну и вертикалну сигнализацију;
- На предметној локацији, на јавној површини постоји тротоар. Будући колни прилаз укљепити са постојећим тротоаром. Хоризонталну сигнализацију пројектовати у складу са затеченим стањем на терену;
- Паркинг је потребно планирати у оквиру пословног објекта;
- Потребно је обезбедити довољан број паркинг места за потребе планираних пословних простора, по принципу да за сваку површину пословног простора:
 - ✓ до 70 m² - једно паркинг место за административно-пословне просторе и услугу;
 - ✓ до 100 m² - једно паркинг место за продају добара (трговина на мало),
 - ✓ једно паркинг место за 8 столица у угоститељском објекту,

по члану 33. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС", бр. 22/2015);

- Уколико не постоји могућност изградње паркинг места на предметној парцели, потребно је обезбедити паркинг места на јавној површини уз договор са власником (општинска управа Општине Апатин);
- Евантуална укрштања са постојећим инсталацијама решавати сходно постојећим прописима о укрштању подземних инсталација.

С поштовањем,

Руководилац
РЈ одржавање улица и путева



Драган Поповић
дипл.инж.саобраћаја





Директор
Небојша Смиланић
дипл.економиста

ДОСТАВИТИ:

- "КУВАРСН" ДОО СУБОТИЦА, Алеја Маршала Тита бр. 13, 24000 Суботица;
- РЈ одржавање улица и путева, Драган Поповић;
- Архива а/а.



Република Србија
Министарство унутрашњих послова
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у
Сомбору
09.28 број 217- 7093/21-1
20.05.2021. године
Сомбор

KUBARCH DOO

Broj: 41/2021

Dana 03.06.2021. god.
SUBOTICA

"KUBARCH" доо
ул. Браће Ракића број 61а
Суботица

ПРЕДМЕТ: Обавештење

ВЕЗА: Ваш захтев бр. 1073-УРЗ-03 од 12.05.2021. године

У вези са списним предметом достављеним од стране „KUBARCH“ доо Браће Ракића бр.61а из Суботице, под бројем 1073-УРЗ-03 од 12.05.2021. године, у име инвеститора VOSTOK INVESTMENTS DOO из Суботице, ул. 8 марта бр.09, који се односе на издавање мишљења које садржи услове у погледу мера заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу пословног објекта у Апатину, ул.на Димитрија Туцовића бр.127 на к.л. број 1848 К.О. Апатин, као и за израду пројектне документације, изјављујемо: Вас да ово Одељење сходно чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), издаје мишљења која садрже услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети у планским документима, али не и за потребе израде техничке документације и урбанистичких пројеката.

Подносноцу захтева је потребно узглати да у случају да плански документ и урбанистички пројекат представљају основ за издавање локацијских услова, они не садрже могућност, ограничења и услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија, па је потребно, у поступку издавања локацијских услова, придржавати посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чл. 54. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.22/09, 81/2009, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14 и 83/18) и чл. 16. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 35/15, 114/15 и 117/17).

На основу овлашћења МУП-а Р. Србије, за одлучивање у управном поступку у стварима из делокруга рада Сектора за ванредне ситуације за полицијске службенике број 01-7913/20-20 од 30.11.2020. године,

АБ АБ

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

ИНСПЕКТОР ЗА ПРЕВЕНТИВНУ ЗАШТИТУ И ИНСПЕКЦИОСКИ НАДЗОР 1

полковник са саветом

Александар Бајић



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације АД

Дирекција за технику
Сектор за фиксну приступну мрежу
Венац Војводе Степе Степановића 32, Сомбор
Наш број: АЗ35-195846/2-2021
Ваш број: 1073-UPZ-06
Датум: 20.05.2021. година
Телефон: 025/410-151; 416-181

„KUBARCH“ Д.О.О. ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ,
ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ СУБОТИЦА
Браће Радих 61а
24000 Суботица
ПАК: 450287

ПРЕДМЕТ: Претходни услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на к.п. бр. 1848 К.О. Апатин, у улици Димитрија Туцовића бр. 127 у Апатину са урбанистичко-архитектонском разрадом локације.

Поступајући по Вашем захтеву, а у складу са Законом о електронским комуникацијама "Службени гласник РС" број 44/10, и Законом о изградњи "Службени гласник РС" број 72/2009 и 81/2009-испр., 94/2010 одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 одлука УС, 50/2013 одлука УС, 98/2013 одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018 и 31/2019, 37/2019 и 9/2020, а у циљу заштите водова електропревода СЕКТОРА ЗА ФИКСНЕ ПРИСТУПНЕ МРЕЖЕ, Предузећа за телекомуникације «ТЕЛЕКОМ СРБИЈА» А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа Ваше достављене извода из Плана генералне регулације Апатина и ситуационог решења, Р=1:250, издајемо Вам:

ПРЕДХОДНЕ УСЛОВЕ

за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на к.п. бр. 1848 К.О. Апатин, у улици Димитрија Туцовића бр. 127 у Апатину са урбанистичко-архитектонском разрадом локације.

- Прегледом наше техничке документације установили смо да на предметној локацији, на делу катастарске парцеле број 1848 К.О. Апатин, поседујемо положен претплатнички ТТ кабл.
- Претплатнички ТТ кабл је положен у зеленој довршеној предметне парцеле на дубини до око: 0,80м-0,80м, завршава се на кабловском изводу број: ПИ10-62, на објекту у улици Димитрија Туцовића број 129, и исти не угрожава изградњу наведеног пословног објекта, те не постоји потреба за његовом измештањем.
- Положај трасе постојећег претплатничког ТТ кабља и неке кабловске ТТ мрежа Апатин, приказан је на достављеном цртежу број: 1, Р=1:500.
- Прикључење планираног пословног објекта на претплатничку ТТ мрежу извршит ће се из најближе приступне тачке телекомуникационе мреже.
- Прикључење на претплатничку ТТ мрежу будућег објекта би се извршило подземним путем новим приводним оптичким ТТ каблом, до места увода у будући објекат односно до главне ПТ собе (сервер собе).

- Нови приводни оптички кабл се завршава на оптичком PATCH PANELU или у ЗОК, а чије место постављања одређује инвеститор. Радови на изради унутрашње телефонске инсталације у новом објекту од PATCH PANELA или ЗОК, до осталих просторија од интереса, обавеза је инвеститора и иста се израђује о трошку инвеститора од овлашћеног извођача радова од стране инвеститора.
- Инвеститор треба да унутар предметне парцеле од места прикључања односно од главне зграде где ће се налазити IT соба-сервер соба будућег објекта, а чије место одређује инвеститор, све до границе парцела у зеленој површини према улици Димитрија Туцовића, изгради праволинијску приступну канализацију, односно треба да положи једну ПЕ цев пречника 40 мм, на дубини од око 0,80м-1,00м.
- За потребе прикључења на претплатничку ТТ мрежу новим приводним оптичким ТТ каблом, од најближе приступне тачке телекомуникационе мреже до зелене површине испред предметне парцеле планираног објекта „Телеком“ ће положити једну празну ПЕ цев пречника 40 мм. Кроз положену ПЕ цев пречника 40 мм ће се извршити изградња-повлачење новог прикључног кабла, према локацији корисника, до места увода у планирани објекат, а инвеститор треба да омогући улаз у објекат да би се прикључни кабл завршио.
- Све грађевинске радове (ископ рова, затрпавање рова, подбушивање...) унутар предметне катастарске парцеле, до места увода у планирани објекат, потребно је извести са овлашћеним извођачем радова, о трошку инвеститора.
- Кроз будући објекат планирати полагање булвара (инсталационих црева) са инсталационим кутијама до свих просторија од интереса.
- Од главне IT собе (сервер собе), потребно је извршити структурно каблирање унутар свих просторија од интереса F/UTP кабловима категорије 6, који ће бити завршени на RJ45 конекторима.
- За пословну сарадњу са корисницима у оквиру услуге за прикључење на претплатничку ТТ мрежу „Телеком-а, и склапање уговора, инвеститор може да се обрати: ДИРЕКЦИЈИ ЗА ПРИВАТНЕ КОРИСНИКЕ, СЕКТОР ЗА ПРОДАЈУ: АЛЕКСАНДРА РАОНИЋ, тел: 021/4848944, моб. 064/1243385.
- Напомињемо да прикључење планираног пословног објекта на претплатничку ТТ мрежу, ради „Телеком“ о свом трошку.
- Ови претходни услови важе годину дана од дана издавања. По истеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову истих.

С поштовањем,

Шеф Службе за планирање
и изградњу мреже Нови Сад



Милош Спасић, дипл. инж.





Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Покрајински завод за
заштиту споменика културе,
Петроварадин
Штресмајерова 22. 21131 Петроварадин
Т: 021 431211 Факс 021 64 31 198
office@pzczsk.rs www.pzczsk.rs

Republic of Serbia
Autonomous Province of Vojvodina
The Provincial Institute for the
Protection of Cultural Monuments,
Petrovaradin
Štrösmajerova 22. 21131 Petrovaradin
Т: +381 21 431211 Fax +381 21 64 31 198
office@pzczsk.rs www.pzczsk.rs

Ероу/ Number:
03-197/2-2021

Датум/ Date:
19.05.2021

KUBARCH doo

Број: 38/21

Дана .. 27.05.2021. год.
SUBOTICA

KUBARCH doo Subotica

Браће Радичића б/з
24000 Суботица

Предмет: Претходни услови за израду Урбанистичког пројекта за потребе изградње пословног објекта на к.п. бр. 1848 К.О. Апатин у Улици Димитрија Туцовића бр. 127 у Апатину са урбанистички-архитектонском разрадом локације

Захтевом упућеним Покрајинском заводу за заштиту споменика културе заведеним под бројем 03-197/1-2021 (од 13.05.2021 године), обратили сте се за издавање претходних услова за израду Урбанистичког пројекта за потребе изградње пословног објекта на к.п. бр. 1848 К.О. Апатин у Улици Димитрија Туцовића бр. 127 у Апатину.

Покрајински завод за заштиту споменика културе

овим путем

утирђује следеће услове:

- Увидом у документацију завода констатовано је да се предметна локација налази у оквиру *археолошке зоне*.
- Као услов за извођење земљаних радова (приликом изградње објекта) на месту које се налази у оквиру *археолошке зоне*, неопходно је спровести **археолошку контролу земљаних радова**, ову меру заштите спроводи Покрајински завод за заштиту споменика културе, што подразумева да инвеститор треба благовремено обавестити о почетку предметних радова.
- У случају да се приликом земљаних радова на предметном неутражном простору, открију до сада **нерегистровани непокретни и покретни археолошки налази**, инвеститор је у обавези (Закон о културним добрима, Службени гласник РС, бр.71/1994, чланови 109 и 110) да заустави радове и

ПИБ:02126979.

мито рачун: 840-115658-93, 840-115654-00
матични број: 8054860, шифра делатности: 9103

TIN:02126979.

transfer account: 840-115658-93, 840-115654-00
registration No: 8054860, business activity code: 9103

предузме мере заштите према личећим условима које ће издати
Покрајински завод за заштиту споменика културе и да омогући стручној
служби да обави археолошка истраживања и документовање на површини са
откривеним непокретним и покретним културним добрима.

- Пријекат и документација морају бити израђени на основу изнетих услова за
предузимање мера техничке заштите.
- У оквиру своје надлежности, Покрајински завод за заштиту споменика
културе издвајаће увид у спровођење мера техничке заштите током радова
на објекту.

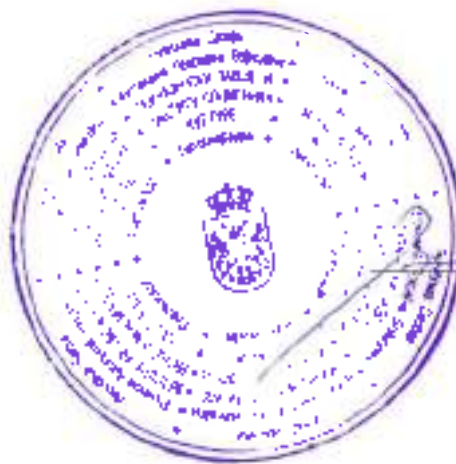
Овај акт важи годину дана од дана издавања.

Обрађивач:

археолог Милица Христов

Доставити:

1. Наставу
2. Документацији
3. Архиву



директор

Зоран Ђопа



Република Србија

Аутономна Покрајина Војводина

Општина Апатин

ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ АПАТИН

Одељење за стамбено-комуналну делатност,

защиту животне средине, урбанизам,

грађевинске и имовинско-правне послове

Број: 153-4/21-IV/02

У Апатину, дана: 05.04.2021. године

Служба за објављивању процедуру општине Апатин, решавајући по захтеву правног лица, ВОСТОК INVESTMENTS д.о.о. Суботица (МБ 21339039) са седиштем у Суботици, ул. 8. Марта 9, који је поднет и оверен својеручним потписом од стране физичког лица у својству пуномоћника, Радмил Радимира (ЈМБГ 1007980810028) са адресом у Апатину, ул. Рибарска 33, у погледу ископавања информације о локацији за кат. парцелу бр. 1848 КО Апатин, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19 и 9/20 – у даљем тексту Закон), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл. Гласник РС“ бр. 47/2010), Одлуке о усвајању Плана генералне регулације Апатина („Сл. лист општине Апатин“, бр. 2/2016) и члана 11. Одлуке о општинској управи општине Апатин („Службени лист општине Апатин“ број 12/2008), даје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ О ПЛАНСКОЈ НАМЕНИ И МОГУЋНОСТИМА И ОГРАНИЧЕЊИМА ГРАДЉЕ ЗА КАТ. ПАРЦЕЛУ БРОЈ 1848 КО. АПАТИН

I. ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ:

Увидом у копију плана издају од стране надлежног РГЗ-а под бр. 953 1-079/2021-72 од 01.04.2021. године и електронску базу података катастра непокретности користећи Web апликацију "eКатастар" извршено је идентификовање непокретности апатина за просторно претраживање на дигиталном катастарском плану и том приликом су утврђени следећи подаци:

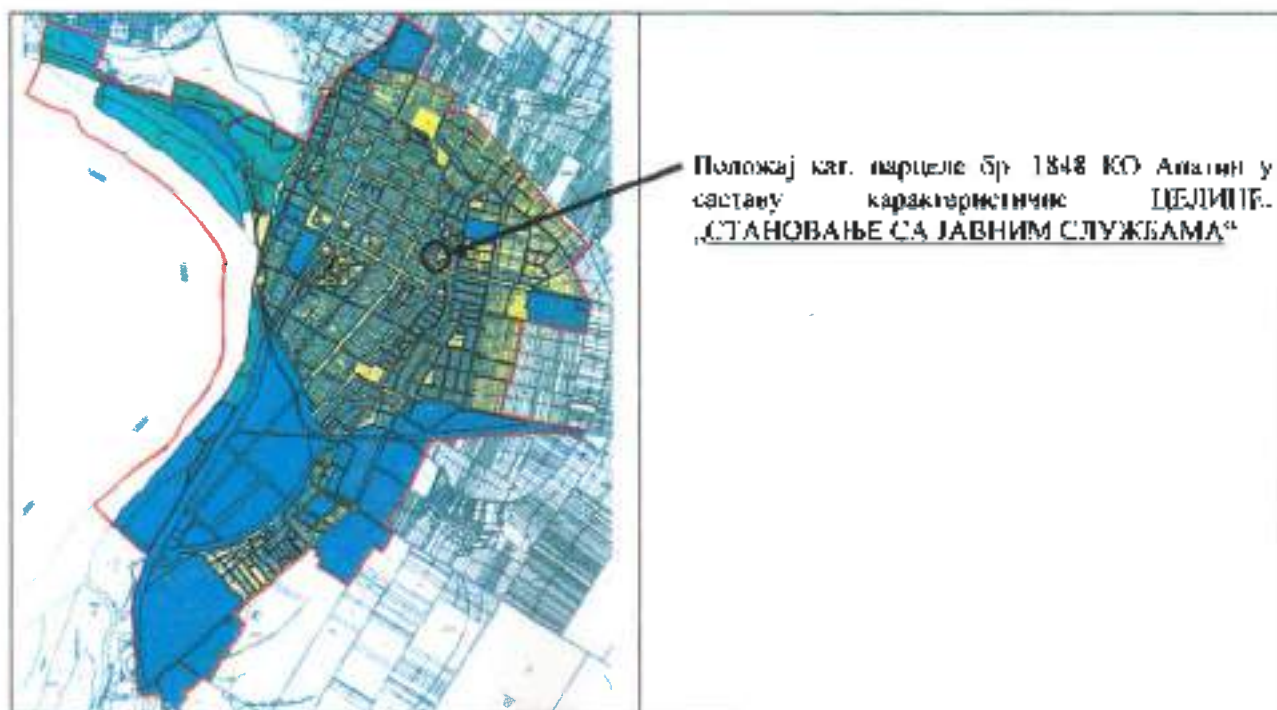
	ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ: Број парцеле: 1848 Кат. општина: Апатин Укупна Површина: 1235 m² Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА: Број постојећих објеката: 4 Намена: ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
--	---

II. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ:

План генералне регулације Апатина („Сл. лист општине Апатин“, бр. 2/2016).

III. ЦЕЛИЦА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ:

Према важећем урбанистичком документу, Плану генералне регулације Апатина („Сл. лист општине Апатин“ бр. 2/2016), катастарска парцела бр. 1848 КО Апатин, налази се унутар описаних граница грађевинског подручја насеља Апатин, у номенклатури урбанистичких блокова у блоку број 46, у делу простора које представља целицу СТАНОВАЊА СА ЈАВНИМ СЛУЖБАМА (граф. приказ Плана генералне регулације Апатина, бр. листи 2.2 *Подела на карактеристичне целице*).



(графички приказ Плана бр. листи 2.2. *Подела на карактеристичне целице*)

Увидом у графички приказ 2.3. Плана генералне регулације Апатина, „*Подела насеља на карактеристичне зоне*“, утврђено је да је земљиште кат. парцеле бр. 1848 КО Апатин, намењено ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА.



(графички приказ Плана бр. листи 2.3. *Подела насеља на карактеристичне зоне*)

IV. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА:

Увидом у графички прилог Плана, бр. 2.4. „Планирано грађевинско подручје са планираним претварањем наменом простора“, утврђено је да је земљишта кат. парцеле бр. 1848 КО Апатин, наменом **ЦЕНТРАЛНИМ САДРЖАЈИМА И ЦЕНТРАЛНИМ АКТИВНОСТИМА**.

Делатности које се могу планирати на површинама централних садржаја су из области: пословно-административне делатности, делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, трговине на мало, угоститељства и туризма, услужног занатства, услужних делатности, затим спорта и рекреације, комуналних услуга, верских садржаја, пословно-административне делатности и других садржаја.



(граф. прилог Плана, лист бр. 2.4. Планирано грађ. подручје са планираним претварањем наменом простора).

V. РЕГУЛАЦИОНЕ И НИВЕЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ:

Планом генералне регулације су дефинисане регулационе линије улица и јавних површина. Регулациона линија у блоку број 46 у склопу којег се налази и кат. парцела бр. 1848 КО Апатин, дефинисана је постојећим међним тачкама и представља границу парцеле (међа) између кат. парцеле бр. 4996 к.о. Апатин (ул. Д. Туковића) и кат. парцеле бр. 1848 к.о. Апатин.



(граф. прилог Плана бр. листа 2.5. Регулационо нивелационо план са аналитичко геометријским елементима за обележавање, саобраћајна инфраструктура и карактеристични профили)

У насељу Апатин се задржавају постојеће коте нивелете осовина саобраћајница као и нагиби нивелете осовина саобраћајница.

Генералним нивелационим рецезом приказани су следећи елементи:

- Коте прелома нивелете осовина саобраћајница,
- Интерполационе коте нивелете осовина саобраћајница,
- Нагиби нивелете осовина саобраћајница (0,0 - 2,24%).

Код израде и реализације пројекта обавезно је преношење висина са постојеће државне нивелматске мреже.

Грађевинске линије се у већем делу насеља поклапају са регулационим линијама. У деловима насеља где то није случај, а где постоје изграђени објекти, грађевинска линија се утврђује на основу позиције истинске изграђених објеката, више од 50%.

VI. ПОДАЦИ О ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења, која важе за све зоне и целине у обухвату Плана, су следећа:

- конструкцију објеката прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7° MCS скале;
- спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине;
- уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одамах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежним Завод за заштиту споменика културе у Новом Саду и да предузме мере да се налазиште уништи или оштети и да се сачувају на месту и у подизају у коме су откривени;
- такође, за све радове на објектима и локалитетима који подижу мерама заштите на основу Закона о културним добрима обавеза је министарства да прибави услове и сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе;
- уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-полемитичког или минералогско-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 опитетно до доласка овлашћеног лица;
- при пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредаби Закона о заштити од пожара;
- јавне површине и објекти јавне намене и за јавно коришћење морају се пројектовати и градити тако да ослободи са инвалидитетом, деци и старим особама омогуће несметан приступ и кретање, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/13);
- изградњу објеката вршити у складу са условима надлежног органа за ванредне ситуације, одговарајућем општинском одлуком и важећим техничким нормативима за експлоатацију.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

Делатности које се могу планирати на површинама централних садржаја су из области: пословно-административне делатности, делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, трговине на мало, угоститељства и туризма, услужног занатства, услужних делатности, затим спорта и рекреације, комуналних услуга, верских садржаја, школско-административне делатности и других садржаја.

У зони централних садржаја примењују се услови грађења дати Планом, у зависности од основне намене објекта, а то:

- **Објекти јавне намене** (поглавље I, тачка 4.1.);
- **Вншеспородични објект** - стамбени, стамбено-пословни или пословно-стамбени објект (поглавље II, тачка 4.2.2.);
- **Породични објект** - стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објект (поглавље II, тачка 4.2.1.);
- **Пословни објект** (поглавље II);
- **Помоћни објект** (поглавље II).

На основу услова грађења прописаних у оклопу поглавља II, тачка 1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА дефинисано је да се „обнова и замена постојећег објекта новим објектом“ може дозволити у оквиру услова и правила датих Планом.

Одредбама Плана под тачком 3.1.) *Локације за које је обавезна израда Урбанистичког пројекта*, прописано је да у блоковима за које није предвиђена детаљна урбанистичка разрада, за изградњу објеката *вишеспородичног становања* обавезна је израда Урбанистичких пројеката за изградњу, а којима ће се ближе дефинисати правила грађења, мере заштите, услови прикључења на инфраструктуру, као и услови уклапања архитектонског решења у постојеће окружење.

У оквиру *зона централних садржаја* дозволена је изградња вишеспородичног стамбеног објекта и вишеспородичног стамбено-пословног објекта. За изградњу вишеспородичних стамбених објеката неопходна је израда урбанистичких пројеката.

Смернице које се одnose на спровођење и ближе одређују примену и имплементацију Плана за централне садржаје у саставу урбанистичког блока 46 дате су под тачком 4.6. Плана генералне регулације, и то:

- Индекс заузетости: макс. 50%
- Индекс израђености: макс. 1,6
- Спратност објеката: макс. II+I+III
- У делу намененом централним садржајима објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:
 - у ниту (непрекинутом и прекинутом)
 - као слободностојећи
 - као полуатријумски.
- Обавезна је израда урбанистичког пројекта уколико се ради о новој изградњи објеката на парцели површине веће од 1000 m².
- У већем делу блока је регистрована археолошка зона. Пре почетка земљаних радова обавезно обавестити покрајински завод за заштиту споменика културе, како би се вршио надзор.

VII. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

Услови које излазу надлежни надлежни јавних овлашћења за потребе пројектовања и прикључења на комуналну инфраструктуру и укрпљање и паралелно вођење у близини постојећих инфраструктурних објеката и коридора на предметној локацији, не могу се извршити увидом у плански документ, односно сепарат и за проверу потребних капацитета комуналне инфраструктуре и могућност прикључења на дистрибутивне системе комуналне инфраструктуре у складу са неопходним минималним степеном комуналне опремљености за зону централних активности, неопходно је прибавити техничке услове и сагласности за израду урбанистичког пројекта од организација и предузећа надлежних за одређену комуналну инфраструктуру или делатност управљања. Планом су дефинисани услови за прикључење грађевинске парцеле на насељску комуналну инфраструктуру: јавне саобраћајнице, водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску мрежу, дистрибутивну гасоводну и топловодну мрежу и електронску комуникациону мрежу. Такође, прикључни на јавну комуналну мрежу се изводе према техничким условима и уз сагласност предузећа, надлежних за одређену комуналну инфраструктуру.

Оптимальни стандарди комуналне опремљености грађевинског земљишта би била дефинисана могућношћу колекског приступа и прикључања на уличну (јавну) водоводну, канализациону, електро, гасну (или топловодну) и електронску комуникациону инфраструктуру.

За потребе издвајања локацијских услова и грађевинске дозволе, неопходно је обезбедити одређени минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је неопходан за нормално функционисање одређене намене.

Минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издвајање локацијских услова и грађевинске дозволе, за зону централних активности подразумева: саобраћајну, водоводну, канализациону, електроенергетску и електронску комуникациону инфраструктуру.

Образложење

ИНВЕСТМЕНТС Д.О.О. Суботица, путем писарнице општинске управе општине Апатин, поднело је захтев за искоришћање Информације о локацији са подацима о планској намени земљишта и могућностима и ограничењима градње на кат. парцели број 1848 КО Апатин, а у односу на важећу просторно-планску документацију.

Уз захтев, а према одредбама Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл. Гласник РС“ бр. 47/2010), приложена је Копија плана РГЗ-а, издата од Службе за катастар непокретности, бр. 953-1-79/2021-72 на дан 01.04.2021. године.

Разматрајући предметни захтев, достављену документацију, податке ргз-а и планску намену наведеног земљишта, овај орган је одлучно као у диспозитиву.

Ова Информација о локацији није основ за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе.

Информација о локацији престаје да важи по истеку од 12 (дванаест) месеци од дана издавања.

Информацију о локацији доставити: подносиоцу захтева и у предмет.



СЛУЖБА ЗА ОБЈЕДИЊЕНУ ПРОЦЕДУРУ
САВЕТНИК ЗА УРБАНИЗАМ
Небојша Угарковић, Мастер инж. арх.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ АПАТИН

Катастарски општина Апатин

Лист непокретности Број 188

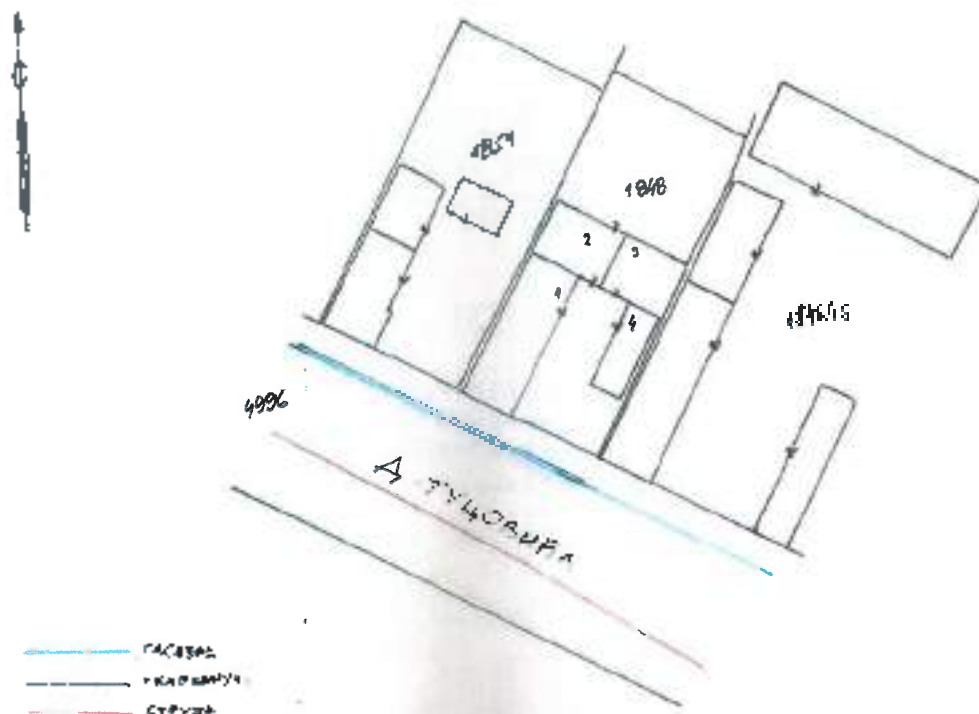
Број: 953-А-099/21-12

Датум: 21.04.2021. год.

КОПИЈА ПЛАНА

Размера: 1:4000

Катастарска парцела број: 49/В



Копија је верна радном оригиналу катастарског плана

Копију израдио:

Ванка

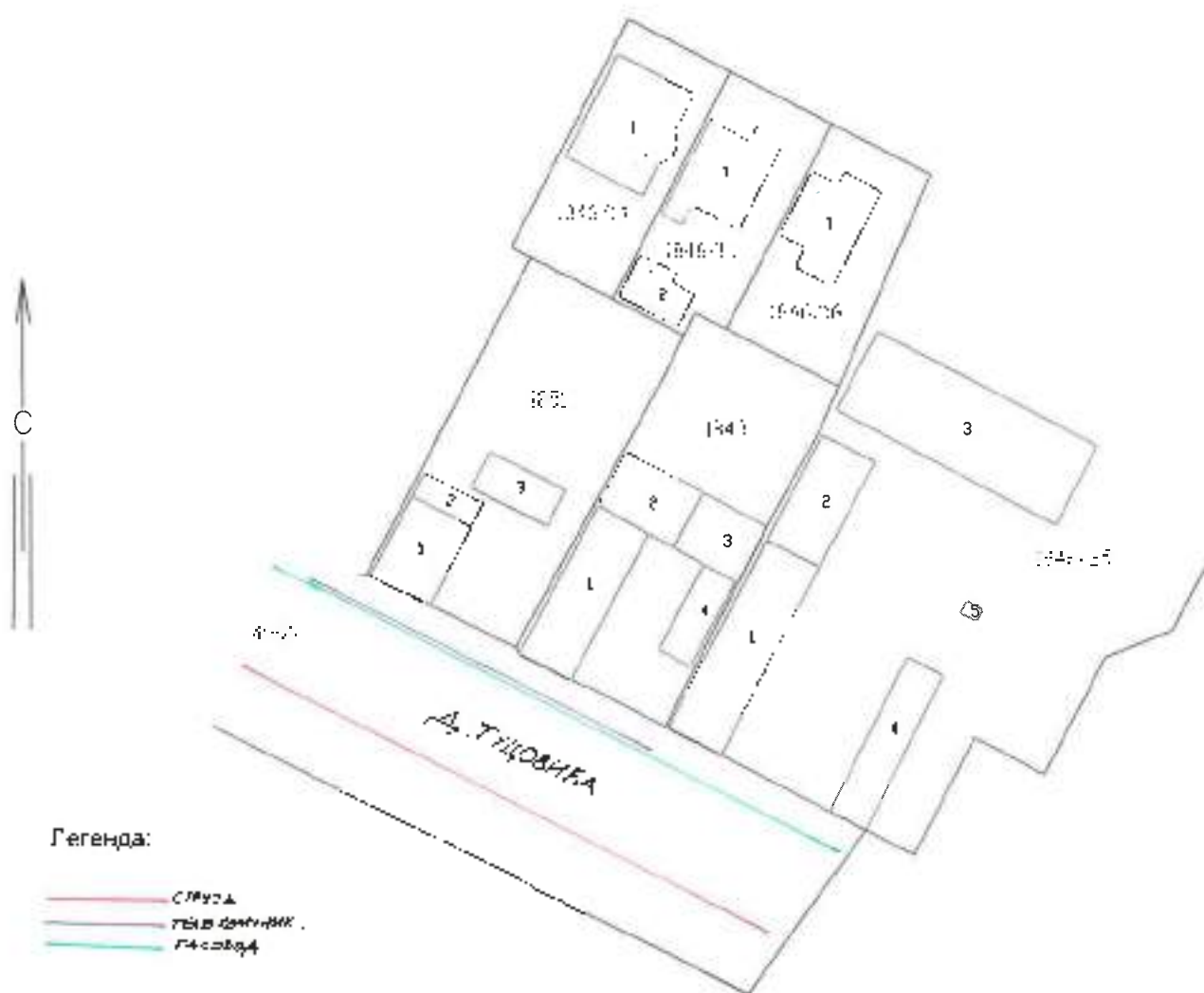
Овлашћено лице:

Ванка

КОПИЈА ПЛАНА са инсталацијама

Размера: 1000

Катастарска парцела број: 1348



Копија плана је верна радном оригиналу катастарског плана

Копирао:

у Апатину, 06.04.2021. год.



Овлашћено лице

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
РАЗМЕРА 1:500



Брујић М.

Снимљено дана: 26.03.2021.
израдио:

дипл. инж. геод. Младен Брујић
геом. Славица Брујић



Република Србија

Аутономна Покрајина Војводина

Општина Апатин

ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ АПАТИН

Одељење за стамбено комуналну делатност,

заштиту животне средине, урбанизам,

грађевинске и имовинско-правне послове

Број 351-14/2021-IV/02

Дана 13.04.2021.године

АПАТИН

Одељење за стамбено комуналну делатност, заштиту животне средине, урбанизам, грађевинске и имовинско-правне послове Општинске управе општине Апатин, по овлашћењу начелника Општинске управе општине Апатин број 035-20/2021-IV од 01.02.2021.године, решавајући по захтеву VOSTOK INVESTMENTS d.o.o. из Суботице у ул. 8.Марта бр. 9 (МБ 21339059) за издавање одобрења за рушење, надлежна на основу члана 167. Закона о планирању и изградњи („Службени Гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10-ус, 24/11 и 121/12, 42/13-ус, 50/13-ус, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 09/2020) члана 11. Одлуке о општинској управи општине Апатин („Службени лист општине Апатин“ бр.12/2008, 12/2016 и 18/2016) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени Гласник РС“ бр.18/2016) доноси

Р Е Ш Е Њ Е

ОДОБРАВА СЕ инвеститору VOSTOK INVESTMENTS d.o.o. из Суботице у ул. 8. Марта бр. 9 рушење стамбеног објекта, категорије А и класификационог броја 111 011, спратности приземље (П+0), укупне бруто површине од 190,00 м² и помоћних објеката бруто површина од 105,00 м² + 90,00 м² + 68,00 м², укупно бруто П= 263,00 м² на локацији у Апатину у ул. Димитрије Туцовића бр.127 на катастарској парцели број 1848 к.о. Апатин.

Саставни део овог решења је, пројекат рушења са потврдом о техничкој контроли, број EN 233/2021 од априла 2021.године израђен од стране KUBARCH DOO ZA PROJEKTOVANJE, INŽINJERING I KONSALTING из Суботице и оверен од стране одговорног главног пројектанта диплинж.грађ. Невен Нађ који поседује лиценцу број 310 М317 13.

Радови на рушењу морају се извести на начин да се не угрожава живот и здравље људи, безбедност суседних објеката и околине.

Рушење објекта може да врши привредно друштво, односно друго правно лице, које је уписано у одговарајући регистар за грађење односно за извођење радова.

По извршеном уклањању објекта, мора се извршити уређење земљишта и одвоз грађевинског отпада, у складу са посебним прописима.

Обавеза је имаоца права на непокретност да промену насталу рушењем објекта пријави у року од 30 (тридесет) дана од настанка промене на предметној парцели те да пријаву спроведе у Службу за катастар непокретности Апатин.

О б р а з л о ж е њ е

VOSTOK INVESTMENTS d.o.o. из Суботице у ул. 8. Марта бр. 9 поднео је путем писарнице захтев овом органу за издавање дозволе за рушење стамбеног и помоћних објеката.

Захтеву је приложена следећа документација:

- Пројекат рушења са потврдом о техничкој контроли, број EN 233/2021 од април 2021.године, израђен од стране KUBARCH DOO ZA PROJEKTOVANJE, INŽINJERING I KONSALTING из Суботице и оверен од стране одговорног главног пројектанта дипл.инж.грађ. Невен Нађ који поседује лиценцу број 310 M317 13;

- извештај о извршеној техничкој контроли од април 2019.године израђен од стране PROCENA PLUS DOO ZA SUDSKO VEŠTAČENJE I INŽENJERING SUBOTICA у ул. Хрстова бр.38/2, оверен од стране главног ревидента, потписом и печатом личне лиценце Др Миомир Паовица дипл.инж. грађ, која поседује лиценцу број 310 B854 05;

- Извод из листа непокретности Републичког Геодетског завода, Служба за катастар непокретности Апатин, број 188, доказ о својини на објекту;

Како је инвеститор уз захтев за издавање одобрења за изградњу, поднео сву потребну документацију из члана 168. Закона о планирању и изградњи („Службени Гласник РС“ бр. 72/09,81/09, 64/10-ус, 24/11 и 121/12, 42/13-ус, 50/13-ус, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 09/2020) на основу члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени лист РС“ бр.18/2016) решено као у диспозитиву.

Став 4. диспозитива овог решења да рушење објекта може да врши предузеће, односно друго правно лице, односно радња, која је уписана у одговарајући регистар за грађење објекта, односно за извођење радова донето на основу чл. 170.став1. Закона о планирању и изградњи Закона о планирању и изградњи („Службени Гласник РС“ бр. 72/09,81/09, 64/10-ус, 24/11 и 121/12, 42/13-ус, 50/13-ус, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 09/2020).

Такса за ово решење наплаћена је у износу од 870,00 динара сходно одредбама тарифног бр. 1. и 9. Закона о републичким административним таксама Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС“ бр. 43/2003, 51/2003, 53/2004, 42/2005, 61/2005,... 45/2015, 83/2015, 61/2017, 113/2017, 50/2018, 38/2019, 98/2020 и 144/2020).

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Против овог решења може се изјавити жалба у року од 15(петнаест) дана од дана пријема истог, преко овог одељења Покрајинском Секретаријату за енергетику, градитељство и саобраћај у Новом Саду, непосредно, поштом или путем ове службе уз плаћање републичке административне таксе у износу од 480,00 динара по тарифном броју 6. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС“ бр. 43/2003, 51/2003, 53/2004, 42/2005, 61/2005,... 45/2015, 83/2015, 61/2017, 113/2017, 50/2018, 38/2019, 98/2020 и 144/2020).

РЕШЕЊЕ ДОСТАВИТИ:

1. VOSTOK INVESTMENTS d.o.o. из Суботице у ул. 8.Марта бр. 9
2. Грађевинској инспекцији
3. архиви а/а

сам.сар. за грађ.послове
Никола Куга дипл.инж.грађ.

Nikola Kuga
200015117