URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA – MAGACINA, SPRATNOSTI P+0, NA KATASTARSKOJ PARCELI 3450 KO APATIN

URBANISTIČKI PROJEKAT BROJ: 37/2025

URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA – MAGACINA, SPRATNOSTI P+0, NA KATASTARSKOJ PARCELI BROJ 3450 KO APATIN

OBRAĐIVAČ:	**DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, KONSALTING I INŽENJERING „URBAN PLANNING" DOO APATIN**
DIREKTOR:	Vojo Pejić, dipl. inž. arh.
APATIN	oktobar 2025. god.

OPŠTI PODACI:

1. Vrsta projektne dokumentacije:	**Urbanistički projekat**
2. Naručilac projekta:	**ALMA DOO ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE APATIN, Prigrevačka 21, Apatin**
3. Planerska organizacija:	**Društvo za projektovanje, konsalting i inženjering „URBAN PLANNING" d.o.o. Apatin**
Odgovorni urbanista:	Svetlana Janković, dipl. inž. arh.
Obrada:	Vojo Pejić, dipl. inž. arh. Milena Senjak Pejić, mast. inž. građ. Radman Pejić, mast. inž. arh.

DIREKTOR

Vojo Pejić, dipl. inž. arh.

Sadržaj **2**

A. Opšta dokumentacija **5**
1. Izvod iz registracije preduzeća 6
2. Rešenje Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture 6
3. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste 12
4. Izjava odgovornog urbaniste 13
5. Licenca odgovornog urbaniste 14

B. Tekstualni deo **16**
1. UVOD 17
2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA 17
3. SVRHA I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA 18
4. USLOVLJENOSTI PLANOM GENERALNE REGULACIJE 18
5. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA 26
6. PREDLOG PARCELACIJE 27
7. URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO REŠENJE UREĐENJA PROSTORA I GRAĐENJA 28
8. NUMERIČKI POKAZATELJI 30
9. SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE 33
10. POSTAVLJANJE OGRADE 33
11. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU 34
12. EVAKUACIJA OTPADA 38
13. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI 38
14. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE 38
15. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE 39
16. USLOVI PRISTUPAČNOSTI 40
17. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA 41
18. MERE ZAŠTITE PRIRODNIH DOBARA 42
19. MERE ZAŠTITE OD POŽARA, ELEMENTARNIH NEPOGODA I DRUGIH OPASNOSTI 42
20. TEHNIČKI OPIS PLANIRANOG OBJEKTA 43
21. REALIZACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA 47

C. Grafički prilozi **48**
1. Izvod iz Plana generalne regulacije Apatina
2. Katastarsko-topografski plan sa granicom obuhvata UP-a 1:250
3. Predlog preparcelacije 1:250
4. Situacioni prikaz dispozicije objekta sa regulaciono nivelacionim rešenjem sa osnovom prizemlja 1:250
5. Situacioni prikaz dispozicije objekta sa regulaciono nivelacionim rešenjem sa osnovom krova 1:250
6. Situacioni prikaz urbanističkog, parternog rešenja i pejzažnog uređenja sa osnovom prizemlja 1:250
7. Situacioni prikaz urbanističkog, parternog rešenja i pejzažnog uređenja sa osnovom krova 1:250
8. Skupni prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu 1:250

9. Idejno arhitektonsko rešenje objekta 1:150

D. Dokumentacija 49

1. Katastarsko topografski plan u analognom obliku, R 1:500, overen od strane „Geometar“ Apatin, dana 12.11.2025. godine 50
2. Izvod iz lista nepokretnosti broj 6918, za k.p. 3450 KO Apatin od 3.11.2025. god. iz Geodetskog katastarskog informacionog sistema 51
3. Tehnička informacija i uslovi za projektovanje i priključenje za potrebe izgradnje poslovnog objekta – magacina, izdati od strane nadležnog komunalnog preduzeća JKP „Naš dom“ Apatin, broj 3585/2025 od 05.12.2025. godine 52
4. Uslovi „Elektrodistribucije Srbije“ d.o.o. Beograd, Ogranka Elektrodistribucija Sombor, broj: 2561200-D.07.07.- 478234/3-25 od 22.12.2025. god. 54
5. Obaveštenje Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektora za vanredne situacije, Odeljenja za vanredne situacije u Somboru 07.29 broj 217-28-1903/25-1 od 02.12.2025. godine 58

URBANISTIČKI PROJEKAT

A. Opšta dokumentacija

1. Izvod iz registracije preduzeća

8000074569580

ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА

Република Србија
Агенција за привредне регистре

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број	20362278

СТАТУС

Статус привредног субјекта	Активан

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма	Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, KONSALTING I INŽENJERING URBAN PLANNING DOO APATIN
Скраћено пословно име	URBAN PLANNING DOO APATIN

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина	АПАТИН
Место	АПАТИН
Улица	РАДЕ КОНЧАРА
Број и слово	34
Спрат, број стана и слово	/ /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања	13. децембар 2007

Време трајања

Време трајања привредног субјекта	Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)	105349123

Подаци од значаја за правни промет

Дана 12.08.2022. године у 14:23:22 часова

Страна 1 од 3

Текући рачуни

325-9601600008557-64
325-9500600057482-70

Подаци о статуту / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име: Bojo Презиме: Пејић

ЈМБГ: 0508965183896

Функција: Директор

Ограничење супотписом: не постоји ограничење супотписом

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме: Bojo Пејић

ЈМБГ: 0508965183896

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 500,00 EUR, у противвредности од 39.767,80 RSD	
Уплаћен: 500,00 EUR, у противвредности од 39.767,80 RSD	10. децембар 2007

	износ(%)
Удео	**100,000000000000**

Основни капитал друштва

Новчани

износ	датум
Уписан: 500,00 EUR, у противвредности од	

39.767,80 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 500,00 EUR, у противвредности од 39.767,80 RSD	10. децембар 2007

Регистратор, Миладин Маглов

2. Rešenje Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture

Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 002945497 2025 14810 006 000 000 001
Датум: 28.07.2025.г.

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени 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, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву URBAN PLANNING DOO APATIN, из Апатина, улица Раде Кончара број 34, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

Р Е Ш Е Њ Е

I **„URBAN PLANNING DOO APATIN“**, из Апатина, улица Раде Кончара број 34, матични број: 20362278, ПИБ: 105349123, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.

II **„URBAN PLANNING DOO APATIN“**, из Апатина, улица Раде Кончара број 34, матични број: 20362278, ПИБ: 105349123 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова**.

III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу **I** диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 022Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.

IV Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси **„URBAN PLANNING DOO APATIN“.**

V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

О б р а з л о ж е њ е

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект **„URBAN PLANNING DOO APATIN“**, из Апатина, улица Раде Кончара број 34, матични број: 20362278, ПИБ: 105349123, поднео је, дана 12.06.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, а потом и допуну захтева дана 17.06.2025. године.

1

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени 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, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 27.06.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију извода о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**3 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**2 лица**),
4. Доказ о радном статусу за **3** запослена/радно ангажована лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду/Уговор о радном ангажовању),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. **„URBAN PLANNING DOO APATIN“**, из Апатина, улица Раде Кончара број 34 уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 20362278, ПИБ: 105349123, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
   - **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **259.775,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Г категорија“ подносиоцу захтева **„URBAN PLANNING DOO APATIN“**, из Апатина, улица Раде Кончара број 34, матични број: 20362278, ПИБ: 105349123.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

МИНИСТАР

Александра Софронијевић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.

3. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste

Na osnovu člana 62. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 54/13, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25), izdaje se:

REŠENJE

ODREĐUJE SE ODGOVORNI URBANISTA:

SVETLANA JANKOVIĆ, dipl. inž. arh. licenca br. 200 1111 08

za izradu urbanističke dokumentacije:

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA – MAGACINA, SPRATNOSTI P+0, NA KATASTARSKOJ PARCELI BROJ 3450 KO APATIN

Naručilac: **ALMA DOO ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE APATIN, Prigrevačka 21, Apatin**

IMENOVANO LICE ISPUNJAVA USLOVE U POGLEDU STRUČNE SPREME I RADNOG ISKUSTVA ZA IZRADU NAVEDENE URBANISTIČKE DOKUMENTACIJE

Datum: oktobar 2025. godine

URBAN PLANNING

Vojo Pejić, dipl. inž. arh.

4. Izjava odgovornog urbaniste

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 54/13, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25),

IZJAVLJUJEM

Da je Urbanistički projekat urbanističko-arhitektonske razrade lokacije za izgradnju poslovnog objekta – magacina, spratnosti P+0, na katastarskoj parceli broj 3450 KO Apatin, izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji i propisima donetim na osnovu zakona, kao i u skladu sa važećim planskim dokumentom:

- Planom generalne regulacije Apatina („Službeni list opštine Apatin", br. 2/2016)

Odgovorni urbanista: Svetlana Janković, dipl. inž. arh.

Broj licence: 200 1111 08

Lični pečat: Potpis:

Broj urbanističko-tehničkog dokumenta: 37/2025

Mesto i datum: Apatin, oktobar 2025. godine

5. Licenca odgovornog urbaniste

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

Светлана Ј. Јанковић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2803966835012

одговорни урбаниста
за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1111 08

У Београду,
25. децембра 2008. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2025-33196
Београд, 15.12.2025. године

На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025)
Инжењерска комора Србије издаје

П О Т В Р Д У

Којом се потврђује да је Светлана Ј. Јанковић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1111 08

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 25.03.2026. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије

М.П.

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

URBANISTIČKI PROJEKAT

B. Tekstualni deo

Na osnovu člana 60, 61. i 62. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 54/13, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25), izrađuje se:

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA – MAGACINA, SPRATNOSTI P+0, NA KATASTARSKOJ PARCELI BROJ 3450 KO APATIN

1. UVOD

Izradi Urbanističkog projekta urbanističko-arhitektonske razrade lokacije za izgradnju poslovnog objekta – magacina, spratnosti P+0, na katastarskoj parceli broj 3450 KO Apatin, pristupljeno je na zahtev naručioca: ALMA d.o.o. za proizvodnju, promet i usluge Apatin, Prigrevačka 21, Apatin.

Urbanističkim projektom razrađuje se lokacija u okviru katastarske opštine Apatin, i to katastarska parcela:

3450, površine 11 a 05 m^2, gradsko građevinsko zemljište, u ulici Lovačka, evidentirana po načinu korišćenja kao njiva 3. klase, površine 1105 m^2, u privatnoj svojini: Alma d.o.o. za proizvodnju, promet i usluge Apatin, obim udela 1/1.

2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

2.1. Pravni osnov

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta sadržan je u:

- Zakonu o planiranju i izgradnji, član 60, 61. i 62. („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 54/13, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25);
- Uputstvu o primeni pojedinih odredbi Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 54/13, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon i 9/20) -urbanistički projekat-, broj: 011-00-605/2020-1 od 27. novembra 2020.

godine;
- Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja, član 76. i 77. („Službeni glasnik RS“, br. 32/19 i 47/25).

2.2. Planski osnov

Planski osnov za izradu urbanističkog projekta je:

- **Plan generalne regulacije Apatina** („Službeni list opštine Apatin“, br. 2/16).

3. SVRHA I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Svrha izrade Urbanističkog projekta je urbanističko-arhitektonsko rešenje planirane izgradnje u granicama katastarske parcele broj 3450 KO Apatin.

Cilj izrade Urbanističkog projekta je provera i usklađivanje programskih zahteva investitora sa mogućnostima lokacije, kao i organizacija prostora na građevinskoj parceli koja će omogućiti izgradnju poslovnog objekta u skladu sa uslovima i parametrima definisanim Planom generalne regulacije Apatina.

4. USLOVLJENOSTI PLANOM GENERALNE REGULACIJE

Prema važećem Planu generalne regulacije Apatina, predmetna katastarska parcela nalazi se u granicama građevinskog područja naselja, u okviru **bloka 47**.

Blok 47 je planom namenjen porodičnom stanovanju, stanovanju sa radom, porodičnom stanovanju za poljoprivredna domaćinstva, kao i zaštitnom zelenilu.

Planom je propisana obaveza izrade Urbanističkog projekta za potrebe sprovođenja plana, odnosno za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije, u slučaju kada se građevinska parcela u okviru zone stanovanja namenjuje za **čisto poslovanje**.

Navedene odredbe Plana generalne regulacije predstavljaju osnov za izradu urbanističkog projekta, kojim se detaljnije razrađuju urbanistički parametri i uslovi uređenja i građenja za predmetnu lokaciju.

4.1. Izvod iz Plana generalne regulacije Apatina ("Službeni list opštine Apatin", br. 2/2016)

Prema Planu generalne regulacije, lokacija u granicama urbanističkog projekta nalazi se na površinama namenjenim porodičnom stanovanju.

Prema navedenom planu, definisana su sledeća pravila i parametri:

I PRAVILA GRAĐENJA

1. OPŠTA PRAVILA GRAĐENJA

Opšta pravila građenja, koja važe za sve zone i celine u obuhvatu Plana, su sledeća:

* *konstrukciju objekata prilagoditi oscilacijama izazvanim zemljotresom jačine 7° MCS skale;*
* *sprovoditi mere i uslove zaštite prirodnih i radom stvorenih vrednosti životne sredine u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine;*
* *ukoliko se pre ili u toku izvođenja građevinskih i drugih radova na prostoru obuhvaćenom ovim Planom naiđe na arheološko nalazište ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja, prekine radove i o tome obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture u Novom Sadu i da preduzme mere da se nalazi ne unište ili oštete i da se sačuvaju na mestu i u položaju u kome su otkriveni;*
* *takođe, za sve radove na objektima i lokalitetima koji podležu merama zaštite na osnovu Zakona o kulturnim dobrima obaveza je investitora da pribavi uslove i saglasnost nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture;*
* *ukoliko se u toku radova naiđe na prirodno dobro koje je geološko-paleontološkog ili mineraloško-petrografskog porekla (za koje se pretpostavi da ima svojstvo prirodnog spomenika), izvođač radova je dužan da o tome obavesti Pokrajinski zavod za zaštitu prirode i da preduzme sve mere kako se prirodno dobro ne bi oštetilo do dolaska ovlašćenog lica;*
* *pri projektovanju i građenju obavezno se pridržavati odredbi Zakona o zaštiti od požara;*
* *javne površine i objekti javne namene i za javno korišćenje moraju se projektovati i graditi tako da osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama omoguće nesmetan pristup i kretanje, u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Službeni glasnik RS", br. 22/15);*
* *izgradnju objekata vršiti u skladu sa uslovima nadležnog odseka za vanredne situacije, odgovarajućom opštinskom odlukom i važećim tehničkim normativima za skloništa;*
* *na parcelama na kojima postoje objekti skloni padu, a koje ne ispunjavaju uslove za izgradnju novog objekta po odredbama ovog Plana, dozvoliće se obnova objekta (zamena postojećeg objekta novim objektom) istog horizontalnog i vertikalnog gabarita i iste namene, pod uslovom da se novim objektom neće ugroziti objekti na susednim parcelama;*
* *rekonstrukcija i dogradnja postojećih objekata su dozvoljeni, uz primenu pravila građenja definisanih ovim Planom za određenu zonu, pod uslovom da se time neće narušiti urbanistički indeksi i drugi parametri definisani Planom;*
* *izuzetno, rekonstrukcija i dogradnja će se dozvoliti i ako nisu ispunjeni uslovi propisani ovim Planom, ako se time obezbeđuju osnovni minimalni sanitarno - higijenski uslovi za život (kupatilo i sanitarni čvor);*
* *adaptacija postojećih objekata se može dozvoliti u okviru namena i drugih uslova datih ovim Planom;*

* *postojeći, legalno izgrađeni objekti, koji su u suprotnosti sa namenom površina utvrđenom ovim Planom, mogu se, do privođenja prostora planiranoj nameni, sanirati, adaptirati i rekonstruisati (bez promene stanja u prostoru, odnosno u sklopu postojećeg gabarita i volumena objekta) u obimu neophodnom za poboljšanje uslova života i rada;*
* *projektovanje javnih saobraćajnih i pešačkih površina neophodno je vršiti u skladu sa važećim zakonskim i podzakonskim aktima, normativima i standardima iz ove oblasti;*
* *za potrebe parcelacije i preparcelacije izrađuje se projekat parcelacije i preparcelacije. …*

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

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 20m^2;*
* *pomoćni objekti: ostava manje od 20 m^2, 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. …*

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. …

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 m^2;*
* *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. …*

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 m^2;*
* *za dvojni objekat minimalna širina parcele je 16,0 m (2x8,0 m), minimalna površina je 500,0 m^2 (2x250,0 m^2), a samo u izuzetnim slučajevima 400 m^2 (2x200,0 m^2);*
* *za objekat u prekinutom nizu minimalna širina parcele je 12,0 m, minimalna veličina parcele je 200,0 m^2. …*

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. …

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) ….*

Najveći dozvoljeni indeksi zauzetosti i izgrađenosti građevinske parcele

Urbanistički pokazatelji	***Porodično stanovanje malih gustina***	***Porodično stanovanje srednjih gustina***
Gustina naseljenosti	*50-150 st/ha*	*150-300 st/ha*
Indeks izgrađenosti	*1,0*	*1,6*

Indeks zauzetosti	*max 40%*	*max 50%*
% Zelenila	*min 30%*	*min 30%*

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 etaža). Dozvoljena je izgradnja podrumske, 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 podrumske 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. …

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. …

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. …

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 je 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 m^2 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,Z 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 - podrumske 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,*
* *šahtovi 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 vazdušna 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. …

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. …

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. ...

5. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

5.1. Karakteristike lokacije

Predmetna lokacija nalazi se u južnom delu bloka 47, prema Planu generalne regulacije Apatina, na površinama namenjenim porodičnom stanovanju, kao i delom na površinama javne namene – javnoj saobraćajnoj površini (pristupnoj ulici).

Predmetna lokacija predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište. Urbanističkim projektom obuhvaćena je katastarska parcela br. 3450 KO Apatin.

Sa južne strane predmetna parcela graniči se sa k.p. br. 3438 KO Apatin, površinom javne namene – krak Lovačke ulice. Sa zapadne strane graniči se sa neizgrađenom k.p. br. 3449 KO Apatin, njivom 3. klase, površine 1.183 m², u privatnoj svojini. Sa severne i istočne strane predmetna parcela graniči se sa k.p. br. 3451 KO Apatin, koju čine zemljište pod zgradom i drugim objektom površina 66 m², 16 m² i 14 m², kao i njiva 5. klase površine 8.403 m², u javnoj svojini.

Površina obuhvaćena granicom Urbanističkog projekta iznosi 1.105 m² i odgovara ukupnoj površini katastarske parcele broj 3450 KO Apatin (postojeće stanje). Urbanističkim projektom je, u skladu sa planiranom regulacijom javne saobraćajne površine, predložena parcelacija kojom se od k.p. br. 3450 formiraju: građevinska parcela GP1 (ostale namene) površine 1.082 m² i parcela javne namene GP2 (za potrebe regulacije ulice) površine 23 m². Numerički pokazatelji i bilansi površina u ovom Urbanističkom projektu iskazani su za formiranu građevinsku parcelu GP1.

5.2. Status zemljišta

Zemljište obuhvaćeno projektom ima status građevinskog zemljišta, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, a kao takvo je određeno Planom generalne regulacije Apatina („Službeni list opštine Apatin“, br. 2/2016).

5.3. Uslovi prirodne sredine

Teren u obuhvatu urbanističkog projekta nalazi se na koti od 86,55 m do 87,05 m sa padom od severa ka jugu. Po konfiguraciji terena parcela spada u ravne terene.

Područje Apatina nalazi se u seizmičkoj zoni sa mogućim intenzitetom zemljotresa od 7° MCS.

Za klimu područja opštine Apatin karakteristična je razvijena ruža vetrova, pri čemu su dominantni severozapadni i severni vetar.

Na prostoru u granicama urbanističkog projekta nisu evidentirana zaštićena prirodna dobra, niti nepokretna kulturna dobra.

Obuhvat urbanističkog projekta prikazan je u grafičkom prilogu broj 2 *„Katastarsko-topografski plan sa granicom obuhvata UP-a“*, R 1:250.

6. PREDLOG PARCELACIJE

Zbog planirane izgradnje, neophodno je pristupiti izradi projekta parcelacije (deobe) u skladu sa uslovima i smernicama ovog urbanističkog projekta, radi formiranja odgovarajuće građevinske parcele. Investitor je dužan da, pre izdavanja građevinske dozvole, izvrši parcelaciju katastarske parcele broj 3450 KO Apatin.

Od predmetne katastarske parcele formiraće se:

- građevinska parcela **GP1** (ostale namene) i
- građevinska parcela javne namene **GP2**, koja se formira zbog planom predviđene regulacije ulice.

Parcela GP2 predstavlja deo katastarske parcele izdvojen za potrebe planirane regulacije javne saobraćajne površine i biće tretirana kao parcela javne namene u skladu sa važećim planskim dokumentom. Građevinska parcela GP1 predstavlja funkcionalnu celinu namenjenu realizaciji planiranog poslovnog objekta – magacina, sa pripadajućim manipulativnim, parking i zelenim površinama.

Kolski pristup ostvaruje se direktnim saobraćajnim priključkom na planiranu saobraćajnicu na k.p. br. 3438 KO Apatin (krak Lovačke ulice).

Površina formirane građevinske parcele **GP1** iznosi **1082 m².**

Parcela GP1 ispunjava uslove za građevinsku parcelu, odnosno:

- površina je veća od minimalno propisane (300 m²),
- širina uličnog fronta iznosi **28,12 m** (više od minimalno propisanih 10,0 m),
- obezbeđen je neposredan pristup javnoj saobraćajnici.

Granice parcele GP1 sa analitičko-geodetskim elementima prikazane su u grafičkom prilogu broj 3 *„Predlog parcelacije“,* R 1:250.

7. URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO REŠENJE UREĐENJA PROSTORA I GRAĐENJA

Urbanističkim projektom dato je detaljno urbanističko-arhitektonsko rešenje prostora u okviru građevinske parcele namenjene izgradnji poslovnog objekta – magacina robe, na katastarskoj parceli broj 3450 KO Apatin (odnosno na formiranoj parceli GP1), koji je funkcionalno povezan sa maloprodajnim objektom (trgovina na malo metalnom robom, bojama i staklom) u vlasništvu privrednog društva Alma d.o.o. za proizvodnju, promet i usluge Apatin, na katastarskoj parceli broj 3430 KO Apatin.

Projektom su definisani položaj i gabariti objekta, pristup parceli i parkiranje, parterno i hortikulturno uređenje slobodnih površina, kao i uslovi priključenja na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu.

7.1. Namena površina

Na građevinskoj parceli predviđena je izgradnja slobodnostojećeg objekta spratnosti P+0, sa otvorenim parking prostorom i uređenim zelenim površinama.

Objekat je poslovne namene – **magacin.**

Ukupna bruto površina objekta je **450,0 m^2.**
Ukupna neto površina objekta je **427,75 m^2.**
Bruto površina zemljišta pod objektom/zauzetost je **450,00 m^2.**

Na slobodnom delu parcele predviđen je parking prostor sa ukupno 7 (sedam) parking mesta.

7.2. Regulacija i nivelacija

Visinska regulacija

Visinska regulacija objekta definisana je visinom venca i slemena, odnosno maksimalnom spratnošću objekta.

Spratnost poslovnog objekta – magacina je P+0 (prizemlje), tako da maksimalna visina objekta, u odnosu na nultu kotu, iznosi 6,10 m do kote venca (+6,00 / 93,20 mnv), odnosno 7,85 m do kote slemena (+7,75 / 94,95 mnv).

Nulta kota objekta iznosi 87,10 mnv i predstavlja tačku preseka linije terena i vertikalne ose objekta u ravni fasadnog platna prema glavnom pristupu - planiranoj saobraćajnici na

katastarskoj parceli broj 3438 KO Apatin.

Kota poda prizemlja podignuta je za 0,10 m u odnosu na kotu pristupa objektu; relativnoj koti ±0,00 odgovara apsolutna kota 87,20 mnv.

Horizontalna regulacija

Horizontalna regulacija definisana je regulacionim i građevinskim linijama i njihovim položajem u odnosu na granicu građevinske parcele. Regulaciona linija razdvaja površinu građevinske parcele od površina javne namene – kraka Lovačke ulice na katastarskoj parceli broj 3438 i zaštitne zelene površine na katastarskoj parceli broj 3451 KO Apatin.

Građevinska linija (GL) prema ulici postavljena je na udaljenosti od 5,70 m od regulacione linije (RL). U odnosu na zapadnu granicu parcele prema katastarskoj parceli broj 3449, objekat je udaljen 5,00 m, dok je u odnosu na istočnu granicu parcele prema katastarskoj parceli broj 3451 udaljen 8,33 m.

Objekat se postavlja na građevinskoj parceli kao slobodnostojeći.

Osnovni gabarit objekta je maksimalnih dimenzija 15,00 m x 30,00 m.

Predložena dispozicija objekta ne narušava planom definisana prostorna rastojanja u odnosu na susedne parcele, niti ograničava buduću izgradnju u predmetnom bloku, odnosno na susednim parcelama.

Položaj građevinske linije obrađen je u grafičkom prilogu broj 4 *„Situacioni prikaz dispozicije objekta sa regulaciono-nivelacionim rešenjem - osnova prizemlja”*, R 1:250, kojim je definisan položaj objekta na parceli i njegov odnos prema granicama susednih parcela.

Osnovna niveleta manipulativnih površina iznosi približno 87,10 mnv.

Nivelaciono rešenje definisano je niveletama manipulativnih površina i kotama terena i prikazano je u grafičkim prilozima u apsolutnim kotama.

Oko objekta je dat predlog nivelacije i uređenja slobodnih površina. Planirana nivelacija usklađena je sa postojećom nivelacijom terena i obezbeđuje padove kolskih i pešačkih površina ka unutrašnjosti parcele i planiranim zelenim površinama.

Kota poda prizemlja objekta iznosi **87,20 mnv**, uz mogućnost korekcije u fazi izrade tehničke dokumentacije, ukoliko se za tim ukaže potreba.

Elementi regulacije i nivelacije prikazani su u grafičkom prilogu broj 5 *„Situacioni prikaz dispozicije objekta sa regulaciono-nivelacionim rešenjem - osnova krova”*, R 1:250.

7.3. Pristup objektu i parkiranje

Kolski pristup parceli predviđen je iz ulice Lovačka (k.p. br. 3438 KO Apatin). Kota kolskog priključka/prilaza (ulaza) iznosi 87,05 m. Prilaz je namenjen za kretanje putničkih vozila zaposlenih, kao i za pristup teretnih vozila radi snabdevanja poslovnog objekta.

Pešački pristup objektu obezbeđen je iz ulice Lovačka, sa južne strane objekta.

Parkiranje vozila planirano je na otvorenom parking prostoru u okviru građevinske parcele. Potreban broj parking mesta određen je u skladu sa normativom Plana generalne regulacije Apatina (1 PM na 70 m² korisne površine poslovnog prostora). Za korisnu površinu od 427,75 m² obezbeđeno je ukupno 7 (sedam) parking mesta.

Dimenzije parking mesta i površina za manevrisanje usklađene su sa važećim tehničkim normativima i standardima, uključujući SRPS U.S4.234:2020, i iznose:

- za podužno parkiranje: 2,00 × 5,50 m i 2,00 × 5,00 m, pri čemu je dužina parking mesta skraćena za 0,50 m, jer prednji deo vozila može prelaziti preko ivice parking prostora (zelene površine), u skladu sa navedenim standardom;
- za upravno parkiranje: 2,30 × 4,80 m;
- obezbeđeno je jedno parking mesto za osobe sa invaliditetom, dimenzija 3,70 × 4,80 m;
- širina saobraćajnih komunikacija za pristup parking mestima iznosi 3,50 m i 6,00 m.

Za pešačko kretanje unutar parcele predviđeno je korišćenje internih kolsko-pešačkih manipulativnih površina.

8. NUMERIČKI POKAZATELJI

Prema predloženom urbanističko-arhitektonskom rešenju, na formiranoj građevinskoj parceli GP1 ostvareni su kapaciteti i urbanistički parametri prikazani u uporednom pregledu u odnosu na odredbe važećeg Plana generalne regulacije Apatina.

Uporedni prikaz urbanističkih parametara za parcelu GP1

Građevinska parcela GP1 formirana parcelacijom od k.p. br. 3450 KO Apatin		
Urbanistički pokazatelj	**Prema PGR-u**	**Ostvareno Urbanističkim projektom**
Površina parcele	min. 300 m^2	1082 m^2

Minimalna širina građevinske parcele	min. 10 m	širina uličnog fronta 28,12 m
Planirana namena	porodično stanovanje (uz mogućnost čisto poslovne namene uz obavezu UP-a)	poslovanje (magacin)
Položaj građevinske linije u odnosu na regulacionu liniju	GL može biti uvučena u odnosu na RL	GL na 5,70 m od RL
Rastojanje objekta od bočnih/zadnje granice parcele	min. 1,0 m od zapadne granice; min. 3,0 m od istočne granice	5,00 m od k.p. 3449 (zapad); 8,33 m od k.p. 3451 (istok); 1,00 m od severne granice
Indeks izgrađenosti	1,0	0,42
Indeks zauzetosti (horizontalna projekcija)	max. 40%	41,59% *(450,00 m^2)*
Površina pod objektom (površina prizemlja)	/	450,00 m^2
Spratnost	do P+2	P+0
Visina krovnog venca / visina slemena	max. 9,00 m / max. 12,00 m	max. visina venca objekta u odnosu na pristupnu kotu je 6,10 m (+6,00 / 93,20). max. visina slemena objekta u odnosu na pristupnu kotu je 7,85 m (+7,75 / 94,95).
Nulta kota / kota prizemlja	/	kota pristupa −0,10 / 87,10 mnv (rel./aps.); kota prizemlja ±0,00 / 87,20 mnv (rel./aps.)
Procenat zelenih površina	min. 30%	30,34% *(328,24 m^2)*
Parkiranje	1PM / 70 m^2 korisne površine poslovnog prostora	7 PM

Minimalna površina građevinske parcele prema važećem Planu generalne regulacije iznosi 300 m², dok formirana građevinska parcela GP1 ima površinu od 1.082 m², čime su ispunjeni uslovi za formiranje građevinske parcele. Širina uličnog fronta iznosi 28,12 m, što je takođe iznad minimalno propisane vrednosti. Građevinska linija je uvučena 5,70 m u odnosu na regulacionu liniju, dok su udaljenosti objekta od granica parcele usklađene sa planom.

U pogledu urbanističkih pokazatelja, ostvareni indeks izgrađenosti iznosi 0,42, što je ispod

maksimalno dozvoljene vrednosti 1,0 propisane Planom generalne regulacije. Površina prizemlja objekta iznosi 450,00 m² (41,59% površine parcele), a procenat zelenih površina iznosi 30,34%, čime je ispoštovan minimalni planom propisani procenat ozelenjenih površina.

U skladu sa odredbama člana 31. i člana 60. stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji, kao i Uputstvom Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture broj 011-00-605/2020-1 od 27.11.2020. godine, urbanistički parametri u postupku urbanističko-arhitektonske razrade lokacije primenjuju se alternativno, u zavisnosti od karakteristika lokacije i urbanističko-arhitektonskog konteksta (primenom ili indeksa zauzetosti ili indeksa izgrađenosti, odnosno ili visine ili spratnosti). Planirana spratnost (P+0) i visina objekta (venca i slemena) su u okviru planom dozvoljenih maksimalnih vrednosti, kao i propisane udaljenosti od granica parcele i minimalni procenat zelenih površina.

Na osnovu navedenog zaključuje se da je planirano rešenje, odnosno izgradnja poslovnog objekta – magacina na građevinskoj parceli GP1, usklađeno sa važećim planskim i zakonskim okvirom, pri čemu su urbanistički parametri sagledani i primenjeni u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, bez njihove kumulativne primene.

Tabelarni prikaz bilansa površina u okviru GP1:

površina GP1	1082,00 m^2	100%
objekat (površina prizemlja)	450,00 m^2	41,59%
manipulativne površine i parkinzi	303,76 m^2	28,07%
zelene površine	328,24 m^2	30,34%

Prostorni kapacitet objekta:

	neto površina m^2	bruto površina m^2
prizemlje	427,75	450,00
UKUPNO NETO POVRŠINA	**427,75**	
UKUPNO BRUTO POVRŠINA	**450,00**	

Kapacitet mirujućeg saobraćaja:

	Površine m^2	Ukupan broj parking mesta
otvoreni parking prostor	83,86	7

9. SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE

Sve slobodne površine koje nisu zauzete objektom, pešačkim i kolskim površinama planirane su kao zelene površine. Zelene površine biće uređene različitim vrstama sadnog materijala i cvetnih zasada, uz zatravljivanje smešom trava otpornom na gaženje.

Ozelenjavanje će se uskladiti sa podzemnom i nadzemnom infrastrukturom, u skladu sa važećim tehničkim normativima za projektovanje i uređenje zelenih površina.

Zelene površine uz objekat imaju primarno dekorativni karakter, te je predviđena primena reprezentativnih i školovanih sadnica visoke drvenaste vegetacije (listopadne i četinarske), kao i lisno-dekorativnih i cvetnih formi listopadnog i zimzelenog žbunja, sezonskog cveća i travnatih površina. Prilikom izbora dendrološkog materijala opredeliti se za autohtone vrste otporne na nepovoljne uslove vegetiranja (prašinu, gasove i dr.).

Kolske i pešačke površine izvode se sa savremenim završnim zastorima (asfalt, prefabrikovani betonski elementi, armirane i nearmirane cementno-betonske ploče i dr.), bezbednim za korišćenje u svim vremenskim uslovima.

Detaljno urbanističko rešenje prostora dato je u prilogu broj *6 „Situacioni prikaz urbanističkog, parternog rešenja i pejzažnog uređenja-osnova prizemlja“*, R 1:250.

10. POSTAVLJANJE OGRADE

Planirano je ograđivanje predmetne građevinske parcele ogradom u punoj dužini prema regulaciji, odnosno prema katastarskim parcelama br. 3438 i 3451 KO Apatin, kao i prema susednoj katastarskoj parceli br. 3449 KO Apatin.

Građevinska parcela ograđuje se transparentnom ogradom, maksimalne visine 1,80 m, mereno od kote uređenog terena, čime se ispunjavaju uslovi Plana generalne regulacije kojima je propisano da ulična ograda mora biti transparentna ili kombinovana. Transparentna ograda postavlja se na podzid maksimalne visine do 0,20 m.

Ograda, stubovi ograde i kapije postavljaju se isključivo unutar granica građevinske parcele koja se ograđuje.

Kolski prilaz sa javne saobraćajnice u dvorište zatvara se kapijom, koja se postavlja tako da se otvara isključivo ka unutrašnjosti parcele. Krila kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije, niti zadirati u prostor javne površine.

11. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Priključenje objekata na postojeću javnu komunalnu infrastrukturnu mrežu projektovati i izvesti prema uslovima nadležnih javnih preduzeća.

Objekat se priključuje na elektroenergetsku mrežu.

11.1. Vodovod

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta pribavljeni su tehnička informacija i uslovi za projektovanje JKP „Naš dom“ Apatin, broj 3585/2025 od 05.12.2025. godine.

Na osnovu pribavljene tehničke informacije i uslova nadležnog javnog preduzeća utvrđeno je da u neposrednoj blizini predmetne lokacije ne postoji izgrađena javna vodovodna mreža, te da ne postoje tehnički uslovi za priključenje planiranog objekta na javnu vodovodnu mrežu.

Urbanističkim projektom nije predviđena stalna potrošnja vode u okviru planiranog poslovnog objekta – magacina, niti je predviđeno priključenje magacina na javnu vodovodnu mrežu. Eventualne sanitarne potrebe zaposlenih obezbeđuju se u okviru postojećeg maloprodajnog objekta u neposrednoj blizini (k.p. br. 3430 KO Apatin), u skladu sa organizacijom poslovanja investitora. U slučaju da se u narednoj fazi projektovanja ukaže potreba za obezbeđivanjem vode u okviru magacina, snabdevanje vodom rešavaće se u skladu sa važećim propisima i uslovima nadležnih organa, pri čemu je, usled nepostojanja javne vodovodne mreže u neposrednoj zoni, moguća izgradnja sopstvenog izvora (bunara) u okviru građevinske parcele, uz pribavljanje odgovarajućih uslova i saglasnosti.

11.2. Kanalizacija otpadnih voda

Prema tehničkoj informaciji i uslovima za projektovanje JKP „Naš dom“ Apatin, broj 3585/2025 od 05.12.2025. godine, u delu Lovačke ulice ispred predmetne parcele, na javnoj površini, ne postoji izgrađena mreža fekalne kanalizacije, te ne postoje tehnički uslovi za priključenje planiranog objekta na javnu kanalizacionu mrežu.

Urbanističkim projektom nije predviđeno nastajanje sanitarnih otpadnih voda u okviru planiranog poslovnog objekta – magacina, s obzirom na to da se u objektu ne planiraju sanitarni čvorovi niti tehnološki procesi koji zahtevaju potrošnju vode. Shodno navedenom, nije predviđeno priključenje magacina na javnu kanalizacionu mrežu. U

slučaju izmene organizacije prostora u narednim fazama projektovanja, rešenje odvođenja sanitarnih otpadnih voda definisaće se u okviru tehničke dokumentacije, u skladu sa važećim propisima i uslovima nadležnog komunalnog preduzeća.

11.3. Atmosferska kanalizacija

Prema tehničkoj informaciji i uslovima JKP „Naš dom“ Apatin, broj 3585/2025 od 05.12.2025. godine, u delu Lovačke ulice ispred predmetne parcele ne postoji izgrađena javna atmosferska kanalizaciona mreža, te je predviđeno da se atmosferske vode zbrinjavaju u okviru sopstvene parcele.

Projektom je predviđeno da se sve čiste atmosferske vode sa krovnih površina prikupljaju na predmetnoj parceli i usmeravaju ka okolnim zelenim površinama, dok se zaprljane atmosferske vode sa saobraćajnih i manipulativnih površina prikupljaju putem kanala sa pokrivnom rešetkom. Na odvodu iz kanala predviđena je ugradnja slivnika, preko kojeg se ove vode, putem zacevljene interne atmosferske kanalizacije, odvode do separatora naftnih derivata, pre upuštanja u upojni bunar. Separator mora biti vodonepropusan i zaštićen od korozije.

Održavanje separatora naftnih derivata, periodično uklanjanje mulja i ulja, kao i zbrinjavanje izdvojenih frakcija, vršiće se preko ovlašćenog pravnog lica, u skladu sa propisima iz oblasti upravljanja otpadom.

11.4. Elektroenergetska mreža

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta i priključenja predmetnog objekta na distributivni sistem električne energije pribavljeni su Uslovi za projektovanje i priključenje izdati od strane „Elektrodistribucija Srbije“ d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Sombor, broj 2561200-D.07.07.–478234/3-25 od 22.12.2025. godine.

Predmetni poslovni objekat priključuje se na niskonaponsku distributivnu elektroenergetsku mrežu napona 0,4 kV, preko tipskog trofaznog priključka tipa T1B, sa odobrenom priključnom snagom od 17,25 kW.

Nazivna struja glavnih osigurača je 25 A (za trofazni priključak T1B), a minimalni faktor snage elektroinstalacija mora biti iznad 0,95.

Priključak je trajnog karaktera.

Tačka vezivanja objekta na distributivni sistem električne energije je betonski stub

niskonaponske mreže u Prigrevačkoj ulici, sa NN izvoda stubne trafostanice „Prigrevačka – Lovačka“.

Na navedenom stubu se demontira postojeći orman mernog mesta tipa POMM-1 i postavlja se novi tipski orman mernog mesta POMM-2/H, u skladu sa uslovima Elektrodistribucije Srbije.

U novougrađeni orman mernog mesta ugrađuje se trofazno dvotarifno aktivno električno brojilo, klase tačnosti 2, 5(10) -> 60 A, kompatibilno sa sistemom daljinskog očitavanja i upravljanja. Merni uređaj priključuje se preko glavnih automatskih osigurača jačine 25 A.

Mesto isporuke električne energije je u ormanu mernog mesta, iza mernog uređaja.

Priključni vod: Od ormana mernog mesta (OMM) do razvodne table (RT) u objektu investitor izvodi priključni kablovski vod merene struje, odgovarajućeg tipa i preseka, u skladu sa važećim tehničkim propisima i uslovima Elektrodistribucije Srbije.

Unutrašnje elektroinstalacije i razvod: Unutrašnje elektroinstalacije u objektu moraju biti projektovane i izvedene u skladu sa važećim tehničkim propisima.
Razvodna tabla objekta mora sadržati priključne stezaljke za uvezivanje faznih provodnika L1, L2, L3, neutralnog provodnika N i zaštitnog provodnika PE, osigurače i zaštitne uređaje usklađene sa glavnim osiguračima u ormanu mernog mesta.

Zaštita od indirektnog napona dodira realizuje se automatskim isključenjem napajanja, prema TT razvodnom sistemu uz obaveznu primenu uređaja diferencijalne struje.

Elektroenergetska oprema na mestu priključenja dimenzionisana je na maksimalnu kratkospojnu struju od 6 kA.

Za eliminisanje prolaznih zemljospojeva primenjuje se zemljospojna zaštita na izvodnom prekidaču sa vremenom delovanja do 0,5 s.

Uređaji i instalacije u objektu moraju biti projektovani i korišćeni tako da ne izazivaju pogoršanje kvaliteta električne energije u distributivnoj mreži iznad dozvoljenih emisionih nivoa propisanih Pravilima o radu distributivnog sistema.

Elektroenergetski objekti i oprema do mesta isporuke električne energije (merni orman) su u vlasništvu Elektrodistribucije Srbije, dok su instalacije i oprema iza mernog mesta u vlasništvu investitora.

11.5. Telekomunikaciona mreža

Urbanističkim projektom nije predviđeno priključenje planiranog objekta na javnu elektronsku komunikacionu (telekomunikacionu) mrežu, niti izgradnja spoljne i unutrašnje telekomunikacione infrastrukture, s obzirom na to da planirani sadržaji ne zahtevaju obezbeđivanje fiksnih telefonskih, internet niti drugih elektronskih komunikacionih usluga.

11.6. KDS mreža

U delu Lovačke ulice ispred predmetne građevinske parcele ne postoji izgrađena kablovsko-distributivna (KDS) mreža, niti je na lokaciji obezbeđen KDS priključak.

Urbanističkim projektom nije predviđeno priključenje planiranog objekta na kablovsko-distributivni sistem.

11.7. Priključenje na gasnu mrežu

Urbanističkim projektom nije predviđeno priključenje planiranog objekta na distributivnu gasovodnu mrežu, s obzirom na to da se objekat ne greje i da za njegovu namenu nije predviđeno korišćenje prirodnog gasa.

11.8. Saobraćajna infrastruktura

Pristup predmetnoj građevinskoj parceli sa javne saobraćajnice na katastarskoj parceli broj 3438 KO Apatin ostvaruje se u skladu sa saobraćajno-tehničkim uslovima JKP „Naš dom“ Apatin, broj 3585/2025 od 05.12.2025. godine.

Urbanističkim projektom predviđena je izgradnja kolskog prilaza parceli sa javne saobraćajnice, sa tvrdim kolovoznim zastorom, dimenzionisanim tako da omogući bezbedno i nesmetano kretanje teretnih vozila potrebnih za funkcionisanje poslovnog objekta – magacina, kako u pogledu nosivosti kolovozne konstrukcije, tako i u pogledu potrebnih radijusa krivina na mestu priključenja na javnu saobraćajnicu.

Kolski prilaz mora biti projektovan i izveden u skladu sa važećim propisima, naročito u skladu sa Zakonom o javnim putevima i Zakonom o bezbednosti saobraćaja na putevima.

Pre početka izvođenja radova na javnim površinama neophodno je pribaviti saglasnost

JKP „Naš dom“ Apatin za raskopavanje javnih puteva i drugih javnih površina, u skladu sa članovima 38-42 Odluke o kategorizaciji opštinskih puteva i ulica na teritoriji opštine Apatin („Službeni list opštine Apatin“, br. 8/17).

Sva eventualna oštećenja instalacija i objekata u javnoj površini i zoni izvođenja radova moraju se sanirati o trošku investitora i dovesti u prvobitno, tehnički ispravno stanje.

Objekat priključiti na mrežu komunalne infrastrukture u skladu sa uslovima i saglasnostima nadležnih komunalnih preduzeća, a prema grafičkom prilogu broj 8 „*Skupni prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu“*, R 1:250.

12. EVAKUACIJA OTPADA

Za evakuaciju komunalnog otpada iz objekta, u okviru granica građevinske parcele, planirano je postavljanje dva kontejnera zapremine po 1.100 l, gabaritnih dimenzija 1,36 × 1,08 × 1,47 m, sa obezbeđenim direktnim i nesmetanim prilazom za vozila i radnike nadležnog komunalnog preduzeća radi njihovog pražnjenja.

13. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

Na prostoru obuhvaćenom Urbanističkim projektom nisu rađena inženjerskogeološka istraživanja.

Za potrebe izrade tehničke dokumentacije potrebno je izvršiti geotehnička istraživanja i izraditi odgovarajući elaborat o geotehničkim uslovima izgradnje za predmetni objekat, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 54/13, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25) i Zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima („Službeni glasnik RS“, br. 101/15, 95/18 – dr. zakon i 40/21).

14. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Prilikom realizacije planirane izgradnje potrebno je obezbediti odgovarajuće mere zaštite životne sredine, u skladu sa važećim propisima, uz uvažavanje geotehničkih i seizmičkih karakteristika tla, kao i statičkih i konstruktivnih karakteristika objekta.

U pogledu zaštite od buke, potrebno je predvideti i primeniti odgovarajuće tehničke i konstruktivne mere radi smanjenja štetnog dejstva buke, naročito primenom adekvatnih zvučno-izolacionih materijala koji sprečavaju prenos buke iz objekta u okruženje, kao i prodor spoljne buke u unutrašnje prostore objekta. Navedene mere sprovode se u skladu sa Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni glasnik RS“, br. 96/21) i Uredbom o indikatorima buke, graničnim vrednostima, metodama za ocenjivanje indikatora buke, uznemiravanja i štetnih efekata buke u životnoj sredini („Službeni glasnik RS“, br. 75/10), tako da nivo buke ne prelazi propisane granične vrednosti.

Na građevinskoj parceli mora se obezbediti adekvatno uređen prostor za privremeno odlaganje i sakupljanje komunalnog otpada, lociran tako da omogući neometan i bezbedan pristup specijalnim vozilima za odvoženje otpada. Prostor za smeštaj posuda za otpad mora ispunjavati sve sanitarno-higijenske uslove u pogledu redovnog čišćenja, održavanja i dezinfekcije, kao i uslove bezbednog rukovanja i pražnjenja od strane nadležnog komunalnog preduzeća.

Čvrsti i tečni otpaci koji nastaju tokom izgradnje i korišćenja objekta moraju se prikupljati, skladištiti i odlagati u skladu sa važećim sanitarno-higijenskim propisima i propisima iz oblasti upravljanja otpadom.

U okviru građevinske parcele predviđeno je uređenje i ozelenjavanje slobodnih površina. Primenom odgovarajućih zelenih površina i sadnog materijala ostvaruje se višestruki pozitivan efekat na životnu sredinu, kroz smanjenje aerozagađenja i buke, poboljšanje mikroklimatskih uslova, kao i unapređenje vizuelnog i ambijentalnog kvaliteta prostora.

15. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

Zakon o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 54/13, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25) propisuje obavezu unapređenja energetske efikasnosti objekata u svim fazama njihove realizacije, uključujući fazu projektovanja, izvođenja radova, korišćenja i održavanja objekata (član 4).

Tokom projektovanja, izgradnje i kasnije eksploatacije planiranog objekta, kao i prilikom njegovog opremanja energetskom infrastrukturom, potrebno je primeniti sledeće mere energetske efikasnosti:

- planirati izgradnju objekta primenom energetski efikasnih građevinskih sistema i rešenja;

- obezbediti energetsku infrastrukturu i tehnologiju sa povećanom efikasnošću, kroz primenu savremenih sistema grejanja, ventilacije, klimatizacije, pripreme tople potrošne vode i rasvete, uz mogućnost korišćenja obnovljivih izvora energije, gde god je to tehnički i ekonomski opravdano;
- voditi računa o izboru adekvatnog oblika, položaja i orijentacije objekta, radi smanjenja negativnih uticaja klimatskih faktora (temperatura, vetar, vlaga i sunčevo zračenje);
- obezbediti visok stepen prirodne ventilacije i odgovarajući kvalitet vazduha u unutrašnjim prostorima objekta, kao i ujednačen temperaturni režim tokom dana i u različitim godišnjim dobima;
- planirati odgovarajuću toplotnu zaštitu objekta primenom termoizolacionih materijala, energetski efikasne stolarije i drugih konstruktivnih elemenata, u cilju smanjenja toplotnih gubitaka;
- koristiti prirodne i ekološki prihvatljive materijale, neškodljive po zdravlje ljudi i životnu sredinu, sa dobrim termičkim i izolacionim svojstvima;
- ugraditi energetski efikasne i štedljive uređaje i potrošače energije;
- primeniti adekvatnu vegetaciju i zelenilo radi povećanja zasenčenosti i zaštite objekta od prekomernog zagrevanja;
- omogućiti korišćenje obnovljivih izvora energije, kao što su fotonaponski solarni paneli i kolektori, toplotne pumpe i drugi sistemi koji doprinose racionalnom korišćenju energije i resursa, uključujući mere selekcije i reciklaže otpada.

Efikasno korišćenje energije ostvaruje se uz uvažavanje mikroklimatskih uslova lokacije, namene, položaja i orijentacije objekta, kao i realnih mogućnosti primene obnovljivih izvora energije, kroz:

- pravilno urbanističko i arhitektonsko oblikovanje objekta;
- primenu fotonaponskih solarnih ćelija i solarnih kolektora na krovnim površinama i odgovarajućim delovima fasada;
- odgovarajući izbor i raspored vegetacije, radi smanjenja negativnih efekata direktnog i indirektnog sunčevog zračenja, kao i uticaja vetra.

Sve navedene mere energetske efikasnosti, u fazi izrade tehničke dokumentacije, izvođenja radova i tehničkog prijema objekta, sprovode se u skladu sa važećim propisima, a naročito u skladu sa Pravilnikom o energetskoj efikasnosti zgrada („Službeni glasnik RS“, br. 61/11).

16. USLOVI PRISTUPAČNOSTI

Investitor je obavezan da projektom obezbedi nesmetan pristup i korišćenje objekta osobama sa invaliditetom, u skladu sa članom 5. Zakona o planiranju i izgradnji.

Prilikom projektovanja objekta, kao i saobraćajnih i pešačkih površina, neophodno je

primeniti zakonom propisane mere i rešenja kojima se omogućava neometano i kontinuirano kretanje i pristup objektima osobama sa invaliditetom i licima smanjene pokretljivosti.

Navedene mere sprovode se u skladu sa Zakonom o sprečavanju diskriminacije osoba sa invaliditetom („Službeni glasnik RS" br. 33/06 i 13/16) i Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, koji osiguravaju nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starijim osobama („Službeni glasnik RS", br. 22/15).

Pristup građevinskoj parceli za osobe sa invaliditetom potrebno je obezbediti sa javno dostupnih površina u neposrednom okruženju, naročito iz pravca glavnih ulaza u objekte. Prilikom uređenja saobraćajnih i pešačkih površina, primenom odgovarajućih tehničkih rešenja, obezbeđuje se olakšano kretanje i orijentacija osobama sa invaliditetom i licima smanjene pokretljivosti.

Pristupačna trasa obezbeđuje se u kontinuitetu od parking mesta za osobe sa invaliditetom do ulaza. Na pešačkim prelazima predviđa se izvođenje oborenih ivičnjaka, dok je pri savladavanju visinskih razlika obavezno obezbediti pristupne rampe sa dozvoljenim nagibom, u skladu sa važećim tehničkim standardima, radi nesmetanog i bezbednog pristupa objektima.

17. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

Sa aspekta zaštite kulturnih dobara i u skladu sa Zakonom o kulturnim dobrima („Službeni glasnik RS", br. 71/94, 52/11 – dr. zakon, 99/11 – dr. zakon, 6/20, 35/21, 129/21 i 76/23 – dr. zakon), prostor u obuhvatu Urbanističkog projekta nije utvrđen za kulturno dobro, ne nalazi se u okviru prostorne kulturno-istorijske celine, ne uživa prethodnu zaštitu i ne sadrži pojedinačna nepokretna kulturna dobra.

Na prostoru na kome je planirana izgradnja nije registrovan arheološki lokalitet. Ukoliko se tokom izvođenja radova naiđe na arheološko nalazište ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah prekine radove i bez odlaganja obavesti nadležni zavod, kao i da preduzme mere zaštite radi sprečavanja oštećenja ili uništenja nalaza, u skladu sa članom 109. Zakona o kulturnim dobrima.

18. MERE ZAŠTITE PRIRODNIH DOBARA

Predmetni lokalitet se ne nalazi unutar zaštićenog područja, niti u okviru staništa zaštićenih i strogo zaštićenih divljih vrsta i drugih elemenata ekološke mreže.

Radi očuvanja biodiverziteta urbanih površina i kvaliteta vazduha, ozelenjavanje je potrebno vršiti pretežno autohtonim vrstama prilagođenim lokalnim pedološkim i klimatskim uslovima, uz izbegavanje invazivnih vrsta.

U slučaju pronalaska geološke ili paleontološke dokumentacije (fosila, minerala, kristala i dr.) koja bi mogla predstavljati zaštićenu prirodnu vrednost, nalazač je dužan da nalaz prijavi Ministarstvu u roku od osam dana od dana pronalaska i preduzme mere zaštite od uništenja, oštećivanja ili krađe.

19. MERE ZAŠTITE OD POŽARA, ELEMENTARNIH NEPOGODA I DRUGIH OPASNOSTI

U cilju prilagođavanja prostornog rešenja potrebama zaštite od elementarnih nepogoda (zemljotresa, požara, poplava), kao i potrebama značajnim za odbranu i bezbednost, planirana izgradnja mora se realizovati uz primenu odgovarajućih urbanističkih, prostornih i građevinsko-tehničkih rešenja, u skladu sa važećom zakonskom regulativom iz ove oblasti.

Mere civilne zaštite:

Osnovna mera civilne zaštite ljudi i materijalnih dobara u slučaju rata i neposredne ratne opasnosti jeste sklanjanje u skloništa i druge zaštitne objekte, u skladu sa propisima iz oblasti civilne zaštite.

Mere zaštite od zemljotresa:

Radi zaštite od zemljotresa, planirani objekti projektuju se u skladu sa Pravilnikom za građevinske konstrukcije („Službeni glasnik RS“, br. 89/19, 52/20 i 122/20). Proračuni seizmičke stabilnosti objekata zasnivaju se na odgovarajućim podacima o seizmičnosti terena, uključujući podatke mikroseizmičke rejonizacije.

Mere zaštite od požara:

Radi obezbeđenja adekvatne zaštite od požara, objekti se moraju projektovati i izvoditi u skladu sa važećim protivpožarnim propisima, tehničkim normativima i standardima.

Tokom projektovanja i izvođenja radova primenjuju se mere zaštite od požara u skladu sa

Zakonom o zaštiti od požara („Službeni glasnik RS”, br. 111/09, 20/15, 87/18 i 87/18 – dr. zakon), kao i podzakonskim aktima donetim na osnovu ovog zakona, pravilnicima i standardima koji bliže regulišu izgradnju objekata.

U daljem postupku izdavanja lokacijskih uslova, odnosno u fazi izrade idejnog rešenja, investitor je u obavezi da pribavi posebne uslove u pogledu mera zaštite od požara od nadležnog organa Ministarstva unutrašnjih poslova, na osnovu kojih će se definisati konkretna tehnička rešenja, bezbednosna rastojanja i ostali uslovi, u skladu sa Uredbom o lokacijskim uslovima („Službeni glasnik RS“, br. 87/23) i Zakonom o zaštiti od požara.

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta pribavljeno je obaveštenje Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektora za vanredne situacije, Odeljenja za vanredne situacije Sombor 07.29 broj 217-28-1903/25-1 od 02.12.2025. godine, u kojem je navedeno da se za potrebe izrade urbanističkog projekta ne izdaje mišljenje u pogledu zaštite od požara i eksplozija.

20. TEHNIČKI OPIS PLANIRANOG OBJEKTA

20.1. Izgradnja poslovnog objekta - magacina, spratnosti P+0

Opšti podaci o lokaciji objekta

Planirani poslovni objekat – magacin za smeštaj robe, spratnosti P+0, lociran je u ulici Lovačka, na katastarskoj parceli broj 3450 KO Apatin. Na predmetnoj parceli ne postoje izgrađeni objekti. Teren parcele je pretežno ravan i pogodan za planiranu izgradnju.

Klimatski uslovi i zona seizmičnosti

U klimatskom pogledu, Apatin karakteriše umereno-kontinentalna klima, sa hladnim zimama i toplim letima, kao i neujednačenom raspodelom padavina tokom godine. U skladu sa Pravilnikom o energetskoj efikasnosti zgrada, predmetna lokacija svrstana je u klimatsku zonu B, sa projektovanom spoljašnjom temperaturom u grejnoj sezoni do −15 °C.

Za predmetnu lokaciju nisu karakteristični ekstremni klimatski uslovi, ali su, u skladu sa opštim klimatskim karakteristikama regiona, mogući povremeni meteorološki ekstremi.

U seizmičkom pogledu, predmetna lokacija nalazi se u seizmičkoj zoni sa mogućim intenzitetom zemljotresa do VII stepena makroseizmičkog intenziteta prema MCS skali. Projektovanje i građenje planiranog objekta sprovodi se u skladu sa važećim propisima i tehničkim normativima za proračun i dimenzionisanje konstrukcija u seizmičkim uslovima.

Podaci o parceli i objektu

Predmetni objekat projektovan je u skladu sa važećim Planom generalne regulacije Apatina. Površina građevinske parcele iznosi 1.082,00 m².

Idejnim projektom predviđena je izgradnja poslovnog objekta – magacina za smeštaj robe, spratnosti P+0, koji je u funkciji postojećeg maloprodajnog objekta u neposrednoj blizini, na katastarskoj parceli broj 3430 KO Apatin.

Površina zemljišta pod objektom iznosi 450,00 m², što daje procenat zauzetosti parcele od 41,59%.

Procenat zelenih površina u odnosu na ukupnu površinu parcele iznosi 30,34%, odnosno 51,9% u odnosu na slobodne površine.

Bruto površina prizemlja objekta iznosi 450,00 m², dok bruto razvijena građevinska površina (BRGP) takođe iznosi 450,00 m².

Ukupna neto korisna površina objekta iznosi 427,75 m².

Dimenzije objekta su 15,00 × 30,00 m.

Visina slemena objekta, spratnosti P+0, u odnosu na kotu terena iznosi 7,85 m (94,95 mnv).

Za nultu kotu prihvaćena je kota 87,10 mnv, dok je kota poda prizemlja predviđena na ±0,00 m (87,20 mnv).

Ostvarena spratnost objekta je P+0.

Arhitektonsko rešenje

Položaj objekta na parceli

Regulaciona linija (RL) poklapa se sa granicom katastarskih parcela broj 3438 i 3451 KO Apatin. Položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju definisan je građevinskom linijom (GL), koja predstavlja liniju do koje se objekat može graditi.

Na predmetnoj parceli građevinska linija je uvučena 5,70 m u odnosu na regulacionu liniju prema katastarskoj parceli broj 3438 (krak Lovačke ulice). U odnosu na ostale granice parcele, objekat je postavljen kao slobodnostojeći i povučen u odnosu na granice susednih parcela u skladu sa dispozicijom datom urbanističko-arhitektonskim rešenjem.

Saobraćajno rešenje i spoljno uređenje

Katastarska parcela 3450 KO Apatin ima obezbeđen pristup sa javne saobraćajne

površine – kraka Lovačke ulice.

Projektom je predviđen jedan kolski prilaz sa južne strane parcele. Ukupno je planirano sedam parking mesta, od kojih je jedno namenjeno osobama sa invaliditetom.

Dvorišne površine namenjene kolskom i pešačkom saobraćaju predviđene su za asfaltiranje, sa padom prema terenu od 2%. Parking površine se popločavaju behaton elementima. Ostatak parcele je ozelenjen travnatim površinama.

Odvođenje atmosferskih voda sa objekta vrši se putem horizontalnih i vertikalnih oluka, sa upuštanjem vode na zelene površine unutar parcele. Predviđeni su horizontalni i vertikalni oluci dimenzija 14 × 14 cm, postavljeni na uglovima objekta.

Funkcionalni i prostorni koncept

Poslovni objekat - magacin spratnosti P+0 projektovan je kao slobodnostojeći objekat pravougaone osnove, maksimalnih dimenzija 30,00 × 15,00 m.

Objekat ima jednu etažu – prizemlje, u okviru koje je predviđena jedinstvena prostorija namenjena skladištenju robe. Arhitektonsko-oblikovno rešenje objekta u potpunosti zadovoljava funkcionalne i estetske zahteve investitora.

Materijali i konstrukcija

Konstrukcija objekta

Konstrukcija objekta je klasična zidana, sa vertikalnim armiranobetonskim stubovima i horizontalnim serklažima. Krovna konstrukcija je čelična, sastavljena od rešetkastih krovnih nosača i rožnjača. Objekat nema tavanski prostor. Temeljenje je izvedeno trakastim temeljima od armiranog betona.

Krov objekta je kosi, dvovodni, sa nagibom krovnih ravni od 10°, izveden kao čelična noseća konstrukcija sa pokrivačem od termoizolovanih krovnih panela.

Predloženo rešenje krova usklađeno je sa arhitekturom objekta i izabranom vrstom krovnog pokrivača, u skladu sa odredbom PGR-a kojom je propisana obavezna izrada kosog krova, uz uslov da se nagib i tip krovne konstrukcije prilagode arhitektonskom oblikovanju objekta i primenjenom krovnom sistemu.

Primenjeni materijali

Krov

Završna obloga krova je termoizolovani krovni panel debljine 8 cm.

Fasadni zidovi

Spoljašnji zidovi su od termoblokova debljine 25 cm, zidanih produžnim cementnim malterom. Spoljni zidovi su malterisani produžnim cementnim malterom, sa završnom obradom od dekorativnog fasadnog maltera u boji.

Stolarija

Ulazna segmentna vrata su od aluminijumskih profila sa termičkim prekidom i ispunom od aluminijskog sendvič-panela sa termoizolacijom.

Unutrašnja obrada

Pod u magacinskom prostoru predviđen je od fero-betona.

Oluci

Sva limena opšivanja i oluci izrađeni su od bojenog pocinkovanog lima.

Projektovani objekat, sa primenjenim materijalima i konstruktivnim sistemom, usklađen je sa važećim tehničkim standardima, pravilnicima i zakonskim propisima i ispunjava osnovne zahteve za novoprojektovane objekte.

Instalacije

U objektu su predviđene elektroinstalacije za rasvetu. Ukupna instalisana snaga za priključenje iznosi 17 kW.

Odvođenje atmosferskih voda rešeno je u granicama parcele. Čiste atmosferske vode sa krovnih površina odvode se preko olučnih cevi u zelene površine na parceli investitora.

Etapnost i faznost građenja

Izgradnja objekta planirana je u jednoj fazi, u standardnim etapama izvođenja radova.

20.2. Numerička dokumentacija

POSLOVNI OBJEKAT - MAGACIN

PRIZEMLJE

Br.	Naziv Prostorije	Površina (m^2)
01	Magacinski prostor	427,75
	UKUPNO	**427,75**

BRUTO POVRŠINE	
Etaža	**Površina (m^2)**
Prizemlje	450,00
UKUPNO	**450,00 m^2**

Rekapitulacija površina:

- Ukupna bruto površina objekta: 450,00 m^2
- Ukupna neto površina objekta: 427,75 m^2
- Veličina parcele: 1082 m^2
- Zauzetost parcele: 41,59%
- Zelene površine: 30,34%
- Broj parking mesta: 7

Idejno arhitektonsko rešenje planiranog objekta dato je u grafičkom prilogu broj 9 *„Idejno arhitektonsko rešenje objekta“,* R 1:150

21. REALIZACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

Uslovi imalaca javnih ovlašćenja, pribavljeni u postupku izrade i potvrđivanja Urbanističkog projekta, predstavljaju ujedno i uslove koji se primenjuju u postupku izdavanja lokacijskih uslova, u skladu sa članom 57. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 54/13, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25).

U skladu sa odredbama članova 60, 61. i 62. Zakona o planiranju i izgradnji, Urbanistički projekat izrađen je radi urbanističko-arhitektonske razrade predmetne lokacije i provere mogućnosti realizacije planiranog rešenja u okviru namena, parametara i pravila građenja propisanih važećim Planom generalne regulacije Apatina („Službeni list opštine Apatin“, br. 2/2016).

U skladu sa članom 57. stav 4. i članom 60. stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji, kao i Uputstvom Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture o primeni pojedinih odredbi Zakona o planiranju i izgradnji – urbanistički projekat (broj 011-00-605/2020-1 od 27.11.2020. godine), lokacijski uslovi se izdaju na osnovu Plana generalne regulacije Apatina i potvrđenog Urbanističkog projekta, pri čemu se urbanistički parametri primenjuju alternativno, u skladu sa zakonom, bez njihove kumulativne primene, u zavisnosti od karakteristika lokacije i urbanističko-arhitektonskog konteksta.

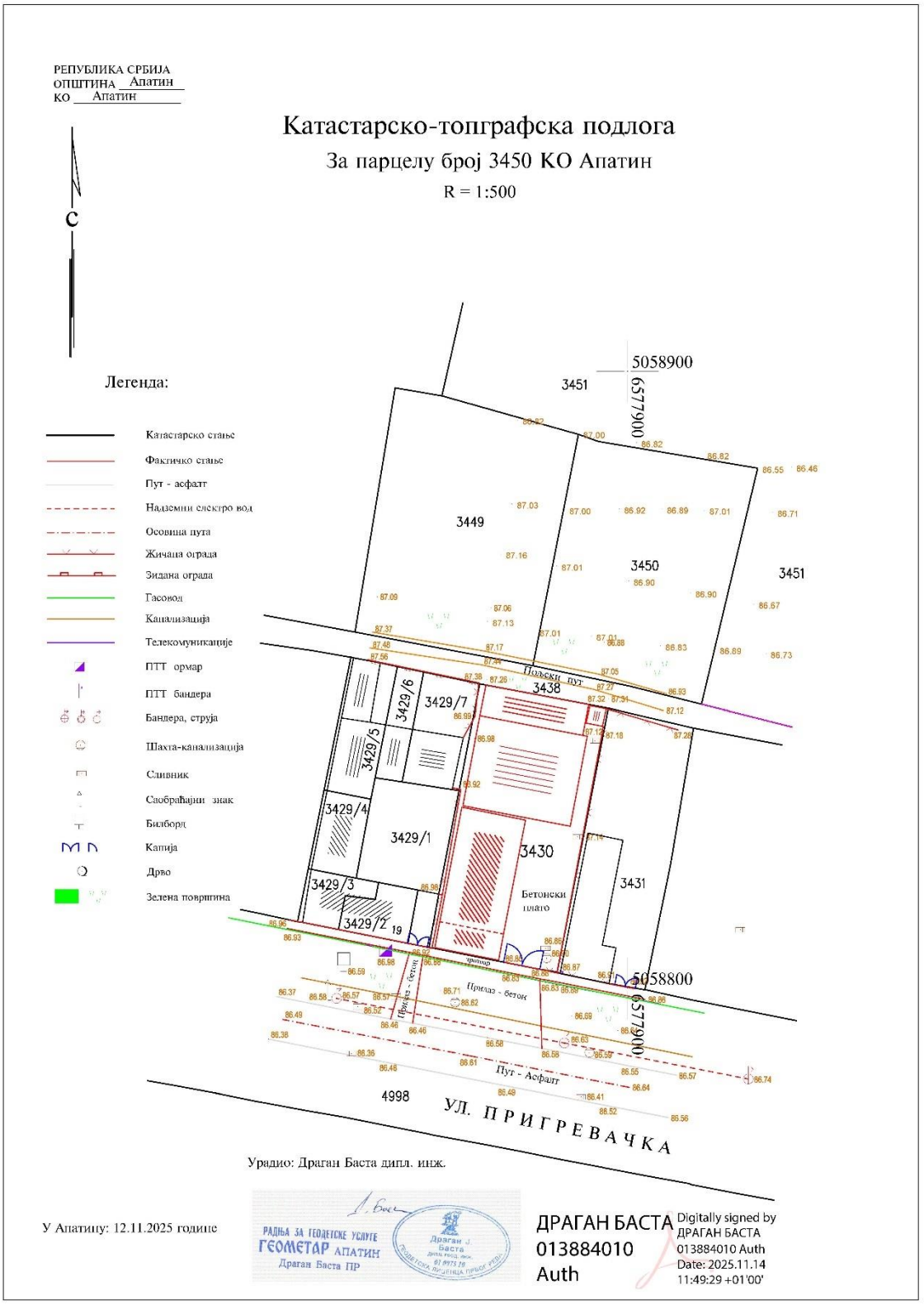
URBANISTIČKI PROJEKAT

C. Grafički prilozi

URBANISTIČKI PROJEKAT

D. Dokumentacija

1. **Katastarsko topografski plan u analognom obliku, R 1:500, overen od strane „Geometar“ Apatin, dana 12.11.2025. godine**



2. Izvod iz lista nepokretnosti broj 6918, za k.p. 3450 KO Apatin od 3.11.2025. god. iz Geodetskog katastarskog informacionog sistema

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 03.11.2025. 09:39:48

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	93062dce-bb49-4c59-95c4-2b1f9c98414a
Матични број општине:	80047
Општина:	АПАТИН
Матични број катастарске општине:	803812
Катастарска општина:	АПАТИН
Датум ажурности:	31.10.2025. 14:16
Служба:	АПАТИН
Извор податка:	АПАТИН, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЛОВАЧКА
Број парцеле:	3450
Површина m²:	1105
Број извода (*):	6918

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 3. КЛАСЕ
Површина m²:	1105

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	АЛМА ДОО ЗА ПРОИЗВОДЊУ,ПРОМЕТ И УСЛУГЕ АПАТИН
Адреса:	АПАТИН, ПРИГРЕВАЧКА 22
Матични број лица:	0000008205868
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

РАДЊА ЗА ГЕОДЕТСКЕ УСЛУГЕ
ГЕОМЕТАР АПАТИН
Драган Баста ПР

3. Tehnička informacija i uslovi za projektovanje i priključenje za potrebe izgradnje poslovnog objekta – magacina, izdati od strane nadležnog komunalnog preduzeća JKP „Naš dom“ Apatin, broj 3585/2025 od 05.12.2025. godine

ЈКП "НАШ ДОМ" Апатин
Железничка бр. 4, Апатин
Број: ***3585/2025***
Дана: 05. Децембар 2025. године

"URBAN PLANNING" DOO
Раде Кончара бр. 34
Апатин

Предмет: Техничка информација и услови за пројектовање и прикључење за потребе изградње пословног објекта-магацина у улици Ловачка бб у Апатину.

У вези вашег захтева број 37/2025 од дана 21.11.2025. године, за издавање техничке информације и услова за пројектовање и прикључење, за израду урбанистичког пројекта и урбанистичко-архитектонске разраде локације, за изградњу пословног објекта – магацин, спратности П+0, у улици Ловачка бб у Апатину, за прикључак на атмосферску канализацију и јавну саобраћајницу; на кат.парцели 3450 к.о. Апатин; у складу са чланом 60. *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,54/13 УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 19/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и чланом 46. *Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања* („Сл.гласник РС“, бр. 32/19 и 47/25), обавештавамо Вас следеће:

- **ИНФОРМАЦИЈЕ О ПОЛОЖАЈУ КОМУНАЛНИХ ИНСТАЛАЦИЈА:**
  1. ***ВОДОВОДНА МРЕЖА***
     - У делу Ловачке улице испред предметне парцеле на делу јавне површине не постоји водоводна мрежа.
  2. ***ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА***
     - У делу Ловачке улице испред предметне парцеле на делу јавне површине не постоји вод фекалне канализације.
  3. ***АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА***
     - У делу Ловачке улице испред предметне парцеле на делу јавне површине не постоји вод атмосферске канализације.
- **УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ:**
  1. ***АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА***
     - Површинске воде спровести у околне зелене површине.
  2. ***ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ***
     - Јавне зелене површине планирати као травне површине.
  3. ***ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ, ПЕШАЧКЕ И БИЦИКЛИСТИЧКЕ СТАЗЕ***
     - Прикључак на јавни пут, потребно је извести као колни улаз максималне ширине до 3,00 метара бетонске конструкције;
     - Колни улаз-приступну саобраћајницу димензионисати тако да задовољава кретање возила потребних за функционисање пословног објекта, како у смислу димензионисања коловозне конструкције тако и у смислу радијуса кривине на прикључку са јавном саобраћајницом са напоменом да у будућности на постојећој кат.парцели 3438 к.о. Апатин, ако буде изграђена саобраћајница, максимална ширина исте може бити до 2,50 метара;
     - Потребно је обезбедити и довољан број паркинг места за потребе корисника планираних пословних простора, по принципу:
       - за пословне просторе и услугу - за продају добара (трговина на мало) за површину корисног простора до 100 m² - једно паркинг место,

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

1

- 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);
- Пре почетка извођења радова на јавним површинама потребно је од ЈКП "Наш дом" Апатин исходовати **Сагласност за раскопавање *јавних путева и других јавних површина*** - *члан 38. до 42.* Одлуке о категоризацији општинских путева и улица на територији Општине Апатин ("Сл.лист Општине Апатин" бр. 8/2017);
- Грађевинске радове у непосредној близини наших инсталација, вршити ручно без употребе механизације;
- Након завршених радова извршити уређење свих јавних површина на којима су вршена раскопавања, уз асфалтирање, бетонирање и засејавање травњака;
- Ако непажњом, приликом извођења радова, дође до оштећења наших инсталација или опреме, инвеститор има обавезу да о свом трошку изврши санацију насталих оштећења;
- Евентуална укрштања са постојећим инсталацијама решавати сходно постојећим прописима о укрштању подземних инсталација.

6. ОДВОЖЕЊЕ НЕОПАСНОГ ОТПАДА

- Будући неопасни отпад (кућно смеће) са предметне парцеле могуће је односити у контејнерима од 1,1 или 5 m³ за које је потребно планирати место, на предметној парцели, са могућношћу прилаза теретног возила за превоз смећа.

С поштовањем,

Руководилац
РЈ одржавање улица и путева

Драган Поповић
дипл.инж.саобраћаја

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ "НАШ ДОМ" АПАТИН

Директор

Небојша Смиљанић
дипл.економиста

ДОСТАВИТИ:

- *"URBAN PLANNING" ДОО Апатин, Раде Кончара бр. 34, 25260 Апатин;*
- *РЈ одржавање улица и путева, Драган Поповић;*
- *Архива а/а.*

4. Uslovi „Elektrodistribucije Srbije“ d.o.o. Beograd, Ogranka Elektrodistribucija Sombor, broj: 2561200-D.07.07.- 478234/3-25 od 22.12.2025. god.

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ

ПР-ЕНГ-01.78/02

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
Огранак Електродистрибуција Сомбор
Сомбор , Апатински пут бб, 25000 Сомбор, тел.: 025/465-200 , факс: 025/429-399
Наш број: 2561200-D.07.07.-478234/25 3

“Urban planning” д.о.о.
за “Алма” д.о.о.
Раде Кончара бр. 34
25260 АПАТИН

Ваш број: 37/2025
Сомбор, 22. 12. 2025

Поводом вашег захтева број 2561200-Д-07.07.-478234/1-25 од 26.11.2025. године поднетог у име инвеститора "Алма" д.о.о., Апатин, Пригревачка бр. 22, на основу члана 140. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14, 95/18, 40/21 и 62/23), 8 и 8б Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 9/20, 52/21, 35/23 и 62/23) и члана 9 Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 87/23), издају се

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

објекта: трофазно прикључење пословног објекта магацина, класе 125221, бруто површина објекта 450 m², Апатин, Ловачка бр. бб, парцела број 3450, к.о. Апатин, површина парцеле 1105 m².

Овим условима Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд (у даљем тексту: ЕДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење бр. 37/2025 од 11.2025, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, **издају се ови услови .**

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV
Максимална снага: 17,25 kW
Називна струја главних осигурача: 25 A
Фактор снаге: изнад 0,95
Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: Нема осталих услова.
Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: Као заштиту од индиректног напона додира применити заштиту аутоматским искључењем напајања према ТТ разводном систему (заштитно уземљење са појединачним уземљивачем). Као заштитни уређај применити заштитни уређај диференцијалне струје (заштитна струјна склопка). Осигураче на разводној табли објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.
Услови постављања инсталације у објекту које је странка обавезна да обезбеди иза прикључка: Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима. Од ормана мерног места (ОММ) до разводне табле (РТ) у објекту обезбедити вод одговарајућег типа и пресека. У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника. Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: типски прикључак - Т1Б.
Карактер прикључка: трајни.
Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја.
Место везивања прикључка на систем: Бетонски стуб НН мреже у Пригревачкој улици, према приложеној скици (НН извод из СТС "Пригревачка - Ловачка" - Ш:723, шифра извода: 700723101).

Опис прикључка до мерног места: Постојећи трофазни НН прикључак изведен кабелом типа ПП00-А 4x25 mm^2, од проводника НН мреже, до прикључних стезаљки немерене струје типског ОММ тип ПОММ-1 који се демонтира и на чије место поставља ОММ ПОММ-2/Х. Мерно место прикључити преко уграђених главних аутоматских осигурача. Странка о сопственој режији изводи прикључни вод мерене струје од мерног места до објекта.

Опис мерног места: Нови типски ОММ тип ПОММ-2/Х ће се уградити на бетонском стубу НН мреже на место постојећег типског ОММ тип ПОММ-1 који се демонтира а према приложеној скици. Мерење потрошње ел. енергије за предметни стамбени објекат вршити новим трофазним ел. бројилом, прикљученим преко главних аутоматских осигурача јачине 25 А. Мерни уређај као и њему припадајуће осигураче преместити из ОММ-а ПОММ-1 који се демонтира у новоуграђени ОММ ПОММ-2/Х.

Мерни уређај: Ново трофазно двотарифно активно електрично бројило, класе 2, 5 (10) -> 60А. Мерни уређај мора бити комплетно припремљен за систем даљинског очитавања и управљања у складу са документом "Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја" важећом верзијом.

Заштитни уређаји: Главни аутоматски осигурачи тип "Ц".

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

3. Место испоруке електричне енергије

Место испоруке електричне енергије: мерни орман, иза мерног уређаја.

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 6 kA.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5s,

Уколико рад уређаја странке проузрокује смањење квалитета електричне енергије другим корисницима, под условом да прекорачује емисионе нивое дозвољене Правилима о раду дистрибутивног система Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, може странки да обустави испоруку електричне енергије све док се не отклоне узроци сметњи.

5. Накнада за прикључење

Обрачун накнаде за прикључење извршен је у складу са Методологијом за одређивање трошкова прикључења на систем за пренос и дистрибуцију електричне енергије („Сл. гласник РС“, бр. 109/15), а у којој је дато детаљно образложење критеријума и начина одређивања трошкова прикључења објеката купаца на ДСЕЕ.

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1. Трошкови прикључка:	77.872,44	РСД.
2. Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	24.114,64	РСД.
Укупно (без обрачунатог ПДВ):	101.987,08	РСД.

6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 180 дана по измирењу финансијских и других обавеза из Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд. Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

7. Захтев за прикључење

Захтев за прикључење упућује надлежни орган у име странке. Уз Захтев се доставља документација из тачке 8.

По захтеву надлежног органа Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд издаје одобрење које је извршно даном доношења, а које садржи коначни обрачун трошкова прикључења.

Рок прикључења је 15 дана од дана подношења захтева надлежног органа ако су испуњени услови дефинисани овим документом.

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

Обавеза странке је да најкасније 10 дана по исходовању грађевинске дозволе поднесе захтев имаоцу јавног овлашћења за закључивање уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ.

Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о издрадњи прикључка, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење.

Документација потребна за прикључење објекта (доставља надлежни орган уз Захтев за прикључење):

1. Употребна дозвола или потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем (стручни налаз) овлашћене организације о исправности инсталације;
2. Уговор о снабдевању електричном енергијом;
3. Доказ да су за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност.

9. Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.
10. **Ови Услови обавезују Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција** Огранак Електродистрибуција Сомбор **само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.**
11. **Значење појединих израза**

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

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

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

ПРИЛОЗИ:
Прилог 1 - Скица прикључка на дистрибутивни електроенергетски систем
Прилог 2 - Скица ормана мерног места

Доставити :

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

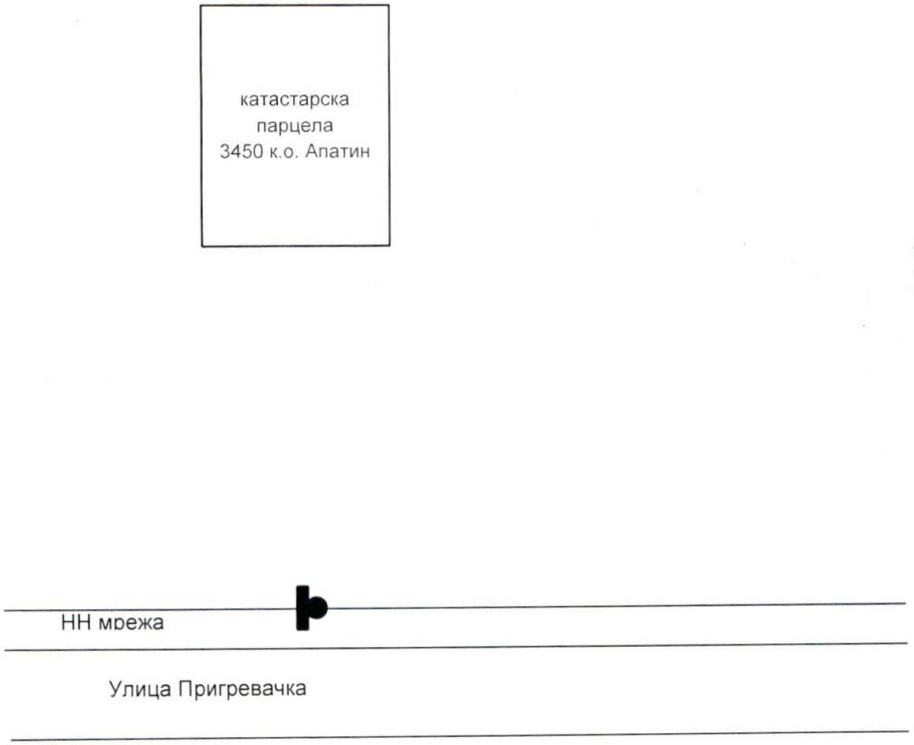
М.П.

Електродистрибуција Србије д.о.о. * Београд *

Директор огранка

Јордана Вуловић, маст.екон.

Прилог 1



"Електродистрибуција Сомбор" Сомбор **Сек. за енергетику и инвестиције** **Служба енергетике**			**Објекат:** Изглед трофазног НН прикључка и положај типског ОММ тип ПОММ-2/Х: прикључење пословног објекта у Апатину, Ловачка бр. бб - инвеститор „Алма" д.о.о..
Датум: 16.12.2025.			**Легенда:**
Обрадио:	**Референт:** **М. Кардум**	**Потпис:**	■ - Типски ОММ тип ПОММ-2/Х смештен на бетонском стубу НН мреже на место постојећег ОММ-а ПОММ-1 - прикључак типског ОММ изведен кабелом типа PP00- A 4x25 mm^2
Прегледао:		**Потпис:**	□ - Парцела инвеститора
Одобрио:	**Рук. сектора:** **И. Радуловић**	**Потпис:**	**Размера: Није у размери!**

5. Obaveštenje Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektora za vanredne situacije, Odeljenja za vanredne situacije u Somboru 07.29 broj 217-28-1903/25-1 od 02.12.2025. godine

ПОСЛАТ

Република Србија
Министарство унутрашњих послова
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сомбору
07.29 број 217-28-1903/25-1
02.12.2025. године
Сомбор

"URBAN PLANNING" доо Апатин
ул. Раде Кончара број 34
А П А Т И Н

ПРЕДМЕТ: ОБАВЕШТЕЊЕ

ВЕЗА: Ваш захтев бр. 37/2025 од 21.11.2025. године

У вези са списима предмета достављеним дана 26.11.2025. године, од стране "URBAN PLANNING" ДОО Апатин из Апатина, ул. Раде Кончара број 34, под бројем 37/2025 од 21.11.2025. године, у име инвеститора "ALMA" доо за производњу, промет и услуге Апатин из Апатина, ул. Пригревачка број 22, 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 - магацина, спратности П+0, на катастарској парцели број 3450 К.О. Апатин, као и за израду пројектне документације, обавештавамо 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.

Подносиоцу захтева је потребно указати да у случају да плански документ и урбанистички пројекат представљају основ за издавање локацијских услова, исти не садрже могућности, ограничења и услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија, па је потребно, у поступку издавања локацијских услова, прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чл. 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр.72/09, 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).

НШ/АБ

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Мајор полиције
Горан Бурсаћ