



„XAUS“ ДОО, НОВИ САД

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА ТУРИСТИЧКО- УГОСТИТЕЉСКЕ НАМЕНЕ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 220 КО ВИЗИЋ



У07/2023

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА  
Мина Миличић. маст.инж.арх.



ДИРЕКТОР:  
Немања Миличић. маст.инж.арх



Нови Сад, децембар 2023. године

**НАЗИВ  
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:**

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА ТУРИСТИЧКО-  
УГОСТИТЕЉСКЕ НАМЕНЕ НА КАТАСТАРСКОЈ  
ПАРЦЕЛИ БРОЈ 220 КО ВИЗИТ

**НАРУЧИЛАЦ:**

БОЈАН РАДМАН  
КРАЉА ПЕТРА I 23, ОБРОВАЦ

**ОБРАЂИВАЧ :**

"ХАУС" доо, Нови Сад  
Душана Даниловића 32

**ДИРЕКТОР:**

Немања Миличић, маст.инж.арх.

**БРОЈ:**

У07/2023

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**

Мина Миличић, маст.инж.арх.

**СТРУЧНИ ТИМ:**

Мина Миличић, маст.инж.арх.  
Немања Миличић, маст.инж.арх.  
Раде Седлар, дипл.инж.геод.  
Оља Савић, дипл.инж.пејз.арх.  
Иван Пејовић, маст.инж.ел.  
Дејан Стојковић, дипл.инж.саобр.  
Мирко Јевтић, маст.инж.техн.



# САДРЖАЈ

## А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење о регистрацији
- Решење о именовану одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

## Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

УВОД .....	1
<b>1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ .....</b>	<b>2</b>
1.1. ПРАВНИ ОСНОВ .....	2
1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ .....	2
<b>2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА .....</b>	<b>3</b>
<b>3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ .....</b>	<b>4</b>
<b>4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА (ИЗВОД ИЗ ПЛАНА) .....</b>	<b>4</b>
<b>5. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ .....</b>	<b>10</b>
5.1. ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ - ОБЈЕКТИ, САОБРАЋАЈ И ЗЕЛЕНИЛО .....	10
5.2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ .....	11
5.3. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ .....	11
<b>6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ .....</b>	<b>12</b>
6.1. ХОРИЗОНТАЛНИ ГАБАРИТ ОБЈЕКТА, ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ, СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА.....	12
6.2. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ.....	12
6.3. ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА .....	13
6.4. БИЛАНС ПОВРШИНА.....	13
<b>7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА .....</b>	<b>14</b>
<b>8. ИНФРАСТРУКТУРА.....</b>	<b>15</b>
8.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	15
8.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА .....	17
8.2.1. СНАБДЕВАЊЕ ВОДОМ.....	17
8.2.2. ОДВОЂЕЊЕ АТМОСФЕРСКИХ ВОДА .....	18
8.2.3. ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА.....	18
8.2.4. ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ОБЈЕКТА И ИНСТАЛАЦИЈА НА ПАРЦЕЛИ ....	19
8.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	20
8.3.1. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ .....	20
8.3.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ .....	20
8.3.3. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКУ ИНФРАСТРУКТУРУ.....	21
8.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА .....	21
8.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА .....	23
8.5.1. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЕК ИНФРАСТРУКТУРЕ .....	23
8.5.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ЕК ИНФРАСТРУКТУРЕ .....	23
8.5.3. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ЕК ИНФРАСТРУКТУРУ .....	23
8.6. ЕВАКУАЦИЈА КОМУНАЛНОГ ОТПАДА .....	23
<b>9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ .....</b>	<b>24</b>
<b>10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ .....</b>	<b>25</b>
<b>11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА .....</b>	<b>27</b>
11.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА.....	27
11.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА .....	27
<b>12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈА И РАТНИХ     ДЕЈСТАВА.....</b>	<b>28</b>
12.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА.....	28
12.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА.....	29
12.3. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ ДЕЈСТАВА .....	30
<b>13. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ .....</b>	<b>30</b>
<b>14. ТЕХНИЧКИ ОПИС .....</b>	<b>30</b>
<b>15. ФАЗНА ИЗГРАДЊА .....</b>	<b>32</b>

## В) ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Р. бр.	Назив карте	Размера
1.	Катастарско-топографски план са границом обухвата Урбанистичког пројекта	1:250
2.	Приказ постојећег стања	1:250
3.	Ситуациони приказ урбанистичког решења	1:250
4.	Регулационо-нивелационо решење локације и саобраћајна инфраструктура	1:250
5.	Приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу	1:250
	Идејна архитектонска решења за УГОСТИТЕЉСКИ ОБЈЕКАТ	
6.	Идејно решење- основа темеља	/
7.	Идејно решење - основа приземља	/
8.	Идејно решење - основа кровне конструкције и крова	/
9.	Идејно решење – пресек А-А и 1-1	/
10.	Идејно решење – источна и јужна фасада	/
11.	Идејно решење – западна и северна фасада	/
	Идејна архитектонска решења за СМЕШТАЈНИ ОБЈЕКАТ	
12.	Идејно решење- основа темеља и приземља	/
13.	Идејно решење - основа галерија и кровне конструкције	/
14.	Идејно решење - основа крова	/
15.	Идејно решење – пресек А-А и 1-1	/
16.	Идејно решење – западна и источна фасада	/
17.	Идејно решење – јужна и северна фасада	/

## Г) ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

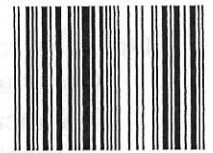
1. Извод из Одлуке о усаглашавању спроведеног поступка усвајања просторног плана општине Бачка Паланка ("Службени лист општине Бачка Паланка", број 25/2019)
2. Копија катастарског плана број 953-081-34562/2023 од 03.08.2023. године
3. Препис листа непокретности
4. Оверен катастарско-топографски план
5. Прибављени подаци и услови за израду урбанистичког пројекта
6. Информација о локацији

## A) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1-002/12



Република Србија  
Агенција за привредне регистре



5000061673545

Регистар привредних субјеката

БД 89876/2012

Дана, 06.07.2012. године  
Београд

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

Име и презиме: Немања Миличић  
ЈМБГ: 1303986830002

доноси

### РЕШЕЊЕ

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

#### ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ УСЛУГЕ И ГРАЂЕВИНАРСТВО ХАУС ДОО НОВИ САД

са следећим подацима:

**Пословно име:** ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ УСЛУГЕ И ГРАЂЕВИНАРСТВО ХАУС  
ДОО НОВИ САД

**Скраћено пословно име:** ХАУС ДОО НОВИ САД

**Регистарски број/Матични број:** 20842938

**ПИБ** (додељен од Пореске управе РС): 107644351

**Правна форма:** друштво са ограниченом одговорношћу

**Седиште:** Нови Сад, Булевар Јаше Томића 18а, Нови Сад, Нови Сад - град, 21000 Нови Сад,  
Србија

**Претежна делатност:** 8110 - Услуге одржавања објеката

**Време трајања:** неограничено

**Основни капитал:**

Новчани капитал

Уписан: 20.000,00 RSD

Уплаћен: 20.000,00 RSD

**Подаци о члановима:**

- Име и презиме: Немања Миличић  
ЈМБГ: 1303986830002  
Подаци о улогу члана  
Новчани улог  
Уписан: 20.000,00 RSD  
Уплаћен: 20.000,00 RSD  
Удео: 100,00%

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

- Име и презиме: Немања Миличић  
ЈМБГ: 1303986830002  
Функција у привредном субјекту: Директор  
Начин заступања: самостално

**Директори:****Физичка лица:**

- Име и презиме: Немања Миличић  
ЈМБГ: 1303986830002

**Датум оснивачког акта:** 03.07.2012 године**Регистрација документа:**

Уписује се:

- Оснивачки акт од 03.07.2012 године.

**Образложење**

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем јединствене регистрационе пријаве оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 89876/2012, дана 03.07.2012. године, подносилац је задржао право приоритета одлучивања о тој пријави, засновано подношењем пријаве која је решењем Регистратора БД 87258/2012 од 27.06.2012. године одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка 8. истог Закона.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона, као и члана 26. Закона о пореском поступку и пореској администрацији („Сл. гласник РС“, бр. 80/02...2/2012).

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“ бр. 5/2012).

**УДУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

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



**ОБАВЕШТЕЊЕ:**

**У обавези сте да се у року од 8 дана од дана регистрације пријавите Фонду ПИО**

**У обавези сте да се у року од 8 дана од дана регистрације пријавите РЗЗО-у**

1-007/12

На основу члана 139.-244. Закона о привредним друштвима („Сл. Гласник РС“ број 36/2011 и 99/2011) оснивач друштва са ограниченом одговорношћу дана 03.07.2012 године, доноси следећу:

## ОДЛУКУ О ОСНИВАЊУ ДРУШТВА СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ

### Члан 1.

Овом одлуком уређује се:

- Пословно име и седиште друштва;
- Претежна делатност друштва ;
- Вредност основног капитала друштва, односно вредност улога чланова друштва;
- Начин и време уплате новчаног улога, односно уношења неновчаног улога;
- Укупан износ трошкова оснивања друштва
- Врста и надлежност органа друштва;
- Заступање друштва;
- Начин промене правне форме друштва;
- Трајање и престанак друштва;
- Остала питања.

Друштво са ограниченом одговорношћу које се оснива овим актом је друштво чији су органи устројени по принципу једнодомог управљања друштвом.

### ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

#### Члан 2.

Пословно име друштва гласи:

**ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ, УСЛУГЕ И ГРАЂЕВИНАРСТВО ХАУС ДОО НОВИ САД**  
(назив, правна форма и место)

Скраћено пословно име Друштва гласи:

**ХАУС ДОО НОВИ САД.**

#### Члан 3.

Седиште Друштва се налази на следећој адреси:

**Нови Сад, Булевар Јаше Томића број 18А.**

#### Члан 4.

Претежна делатност којим ће се Друштво бавити је:

**8110 - услуге одржавања објеката.**



Поред наведене претежне делатности привредно друштво ће обављати и следеће гране делатности:

- 31.01 – производња намештаја за продајне и пословне просторе
- 3102 – производња кухињског намештаја
- 3103 – производња мадраца
- 3109 – производња осталог намештаја
- 3212 – производња накита и сродних предмета
- 3213 – производња имитације накита и сродних производа
- 3220 – производња музичких инструмената
- 3230 – производња спортске опреме
- 3240 – производња игара и играчака
- 3250 – производња медицинских и стоматолошких инструмената и материјала
- 3291 – производња метли и четки
- 3299 – производња осталих предмета
- 4110 – разрада грађевинских пројеката
- 4120 – изградња стамбених и нестамбених зграда
- 4211 – изградња путева и аутопутева
- 4212 – изградња железничких пруга и подземних железница
- 4213 – изградња мостова и тунела
- 4221 – изградња цевовода
- 4222 – изградња електричних и телекомуникационих водова
- 4291 – изградња хидротехничких објеката
- 4299 – изградња осталих непоменутих грађевина
- 4311 – рушење објеката
- 4312 – припрема градилишта
- 4313 – испитивање терена бушењем и сондирањем
- 4321 – постављање електричних инсталација
- 4322 – постављање водоводних, канализационих, грејних и климатизационих система
- 4329 – остали инсталациони радови у грађевинарству
- 4331 – малтерисање
- 4332 – уградња столарије
- 4333 – постављање подних и зидних облога
- 4334 – бојење и застакљивање
- 4339 – остали завршни радови
- 4391 – кровни радови
- 4399 – остали непоменути специфични грађевински радови
- 7111 – архитектонска делатност
- 7112 – инжењерскњ делатности и техничко саветовање
- 7311 – делатност рекламних агенција
- 7410 – специјализоване дизајнерске делатности
- 8121 – услуге редовног чишћења зграда
- 8122 – услуге осталог чишћења зграда и опреме
- 8129 – услуге осталог чишћења

Друштво може обављати и све друге делатности које нису законом забрањене, уколико испуњава посебним законима предвиђене услове за њихово обављање.

Члан 5.

Укупан уписани новчани део основног капитала друштва износи 20.000,00 динара(словима: двадесетхиљада динара).

Укупан уплаћен новчани део основног капитала друштва износи 20.000,00 динара(словима: двадесетхиљада динара).

Члан 6.

Оснивач Друштва односно његов једини члан је

Немања Миличић, ЈМБГ:1303986830002, из Новог Сада,  
улица Миленка Грчића 27/4/37.

Са уписаним новчаним делом основног капитала у висини од 20.000,00 динара(словима: двадесетхиљада динара),

Уплаћен новчани део основног капитала износи 20.000,00 динара(словима:двадесетхиљада динара),

а што износи 100% удела у укупном капиталу Друштва.

Члан друштва је у обавези да унесе улог у року предвиђеном Законом.

Члан 7.

Члан друштва има право на исплату добити, у складу са Законом.


Друштво не може вршити плаћања својим члановима ако би после плаћања:

- Нето имовина друштва била мања од његовог основног капитала, увећаног за резерве које се могу користити за исплате, а умањеног за износ који је Друштво дужно да унесе у резерве за ту годину
- Друштво било онемогућено да плаћа своје обавезе чија се доспелост очекује у редовном току пословања друштва.

Изузетно Друштво може извршити ова плаћања ако из финансијских извештаја произлази да је исплата разумна у датим околностима.

Друштво може аконтационо вршити исплате на име учешћа у добити уколико периодични обрачун исказује добар резултат пословања, уколико је то дозвољено финансијским прописима.

У случају исказаног губитка по обрачуну Друштво може одлучити да се добит не исплаћује аконтационо до санације губитка.



Оснивач може одлучити да се добит исказана по годишњем обрачуну у целини или делимично реинвестира у друштво, с тим да се тада доноси одлука о повећању основног капитала која не ремети успостављене уделе у Друштву.

Оснивач може одлучити да се део добити исказане у годишњем обрачуну делимично исплати запосленим радницима у Друштву.

#### Члан 8.

Удели у Друштву могу се слободно преносити, у целини или делимично, закључивањем Уговора о преносу удела, с тим да се удели морају претходно писменим путем понудити Друштву.

Друштво има право пречег стицања удела понуђеног трећим лицима у року од 15 дана од дана пријема понуде под понуђеним условима, у складу са Законом о привредним друштвима.

#### Члан 9.

У правном промету са трећим лицима друштво иступа у своје име и за свој рачун.

За обавезе према трећим лицима, настале у пословању друштва, Друштво одговара целом својом имовином.

#### Члан 10.

Друштво може образовати и регистровати огранак.

Огранак нема својство правног лица, а у правном промету иступа у име и за рачун Друштва, али може имати посебан обрачун резултата пословања и посебан пословни рачун.

#### Члан 11.

Друштво у унутрашњем и спољнотрговинском промету заступа Директор друштва, са неограниченим овлашћењима.

За Директора Друштва именује се :

Немања Миличић, ЈМБГ:1303986830002, из Новог Сада,  
Улица Миленка Грчића број 27/4/37.

#### ОРГАНИ ДРУШТВА

#### Члан 12.

Органи Друштва су Скупштина и Директор.

Њихова овлашћења и делокруг рада одређују се Законом о привредним друштвима.

#### Члан 13.

Послове који по Закону о привредним друштвима спадају у делокруг послова Скупштине врши члан Друштва, пошто се ради о једночланом друштву.



Члан друштва одлучује о:

1. одобравању послова закључених у вези са регистрацијом друштва пре региистрације;
2. именује и разрешава директора и утврђује накнаду за његов рад;
3. усваја финансијске извештаје;
4. одлучује о повећању и смањењу основног капитала Друштва;
5. одлучује о времену и износу исплате добити члану Друштва;
6. именовању интерног ревизора или ревизора Друштва и потврђивању његових налаза и мишљења, утврђивању накнаде или других услова његовог уговора са друштвом;
7. одлучује о покретању поступка ликвидације и о подношењу предлога за покретање стечајног поступка;
8. именује ликвидационог управника и усваја ликвидационе билансе и извештаје ликвидационог управника;
9. повећању и смањењу основног капитала друштва и емисији хартија од вредности;
10. давању и опозивању прокуре и пословног пуномоћја;
11. пријему новог члана и преносу удела на трећа лица;
12. одобрава правне послове у којима постоји лични интерес у складу са чланом 66. Закона;
13. стицању, продаји, давању у закуп, залагању и друго располагање имовином велике вредности у смислу члана 470. Закона;
14. измени оснивачког акта, образовању огранка друштва;
15. промени пословног имена.

Уколико Друштво престане да буде једночлано друштво, чланови Друштва ће формирати Скупштину као главни орган управљања са горе наведеним надлежностима.

#### Члан 14.

Директор Друштва надлежан је за:

1. заступа друштво и води послове Друштва у складу са законом и овим оснивачким актом;
2. утврђивање предлога поословног плана;
3. сазивање седнице скупштине чланова;
4. спровођење одлука;
5. одређивање дана са којим се утврђује листа чланова друштва са правом на обавештавање, дан утврђивања дивиденде и дан плаћања дивиденде, гласања и других питања;
6. закључење уговора о кредиту и других пословних одлука;
7. утврђивање дана стицања права на учешће у добити и дана исплате учешћа у добити, као и дана стицања права гласа и других права чланова друштва;
8. давању и опозивању прокуре;
9. утврђује износ учешћа у добити;
10. издавање обвезница и других хартија од вредности.

#### Члан 15.

Друштво се оснива на неодређено време.

Друштво престаје одлуком члана друштва или у другим случајевима предвиђеним законом.

Члан 16.

Укупан износ трошкова оснивања утврђен је у висини од 30.000,00 динара(словима: тридесетхиљада динара).

Члан друштва може ове трошкове накнадно наплатити из имовине друштва.

Члан 17.

На сва питања која нису регулисана овим Актом о оснивању, примењиваће се Закон о привредним друштвима.

Члан 18.

Измене овог Акта о оснивању врше се у писаној форми.

Овај Акт о оснивању јњ састављен у четири(4) истоветна примерка, један(1) за поступак регистрације, два(2) за члана друштва и један(1) за орган овере.

Овај Акт о оснивању ступа на снагу даном овере од стране надлежног органа.

У Новом Саду, дана 03.07.2012 године.

Оснивач

Немања Миличић

Исправно је да је су  
Исправно је да је су  
Немања Миличић

својеручно потписао \_\_\_\_\_ ову ис-  
праву својеручно потписао \_\_\_\_\_ ову ис-  
Исправност именованог учесника ове исправе  
карте \_\_\_\_\_ је на основу личне  
карте \_\_\_\_\_ сведочењем \_\_\_\_\_

Такса у износу - 0- \_\_\_\_\_

Град Новог Сада  
Бр. градске управе за опште послове \_\_\_\_\_

Дана: Бр. овере: \_\_\_\_\_ год.  
Дана: \_\_\_\_\_



ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ УСЛУГЕ И ГРАЂЕВИНАРСТВО ХАУС ДОО НОВИ САД



На основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Правилника о организацији и систематизацији послова и радних задатака, доносим следеће:

## РЕШЕЊЕ

О именовану одговорног урбанисте за израду

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКЕ НАМЕНЕ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 220 КО ВИЗИЋ

За одговорног урбанисту наведеног Урбанистичког пројекта именује се

МИНА МИЛИЧИЋ, маст. инж. арх.

која поседује урбанистичку лиценцу број: 200 1531 16

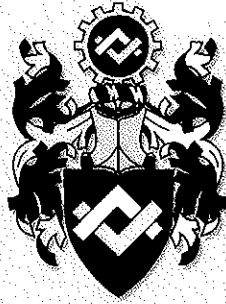
Именована има сва права и обавезе према важећим законским прописима и општим актима.

У Новом Саду, децембар 2023. године

ДИРЕКТОР:

**ХАУС** доо  
ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ

Немања Миличић, маст. инж. арх.



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

**Мина В. Миличић**

дипломирани инжењер архитектуре

ЛИБ 04586069014

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1531 16



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милосав Дамњановић  
дипл. инж. арх.

У Београду,  
14. јануара 2016. године



**ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ УСЛУГЕ И ГРАЂЕВИНАРСТВО ХАУС ДОО НОВИ САД**



Одговорни урбаниста Урбанистичког пројекта за изградњу пословног комплекса туристичко-угоститељске намене на катастарској парцели број 220 КО Визић

МИНА МИЛИЧИЋ, маг. инж. арх.  
број лиценце 200 1531 16

**ИЗЈАВЉУЈЕМ**

1. да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) прописима донетим на основу Закона, стандардима и нормативима и правилима струке,
2. да је Урбанистички пројекат израђен у складу са важећим планским документом-Одлуком о усаглашавању спроведеног поступка усвајања просторног плана општине Бачка Паланка ("Службени лист општине Бачка Паланка", број 25/2019) .

Одговорни урбаниста



Мина Миличић, маг. инж. арх.

децембар 2023. године, Нови Сад

## Б) **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

# **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА ТУРИСТИЧКО- УГОСТИТЕЉСКЕ НАМЕНЕ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 220 КО ВИЗИЋ**

## **УВОД**

Предмет Урбанистичког пројекта за изградњу пословног комплекса туристичко-угоститељске намене на катастарској парцели број 220 КО Визић је разрада планираних садржаја на предметној парцели, која је планом вишег реда, Одлуком о усаглашавању спроведеног поступка усвајања Просторног плана општине Бачка Паланка са Законом о планирању и изградњи ("Службени лист општине Бачка Паланка, број 25/2019") дефинисана као породично становање у оквиру кога је дозвољена изградња објеката са пословном делатношћу.

У оквиру Урбанистичког пројекта се налази и део катастарске парцеле број 1581/1 КО Визић, која је дефинисана као сабирна насељска саобраћајница, а која је обухваћена границом обухвата из жеље да се прикаже приступ будућем пословном комплексу са јавне саобраћајне површине.

Наручилац израде Урбанистичког пројекта је Бојан Радман из Обровца, улица Краља Петра I 23, на чији захтев, а у складу са важећом планском документацијом, се приступило изради предметног Урбанистичког пројекта.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је да се у складу са планском документацијом, урбанистичким показатељима и карактеристикама, прописима и урбанистичким нормативима дефинише планирани комплекс туристичко-угоститељске намене.

Пре почетка израде Урбанистичког пројекта, "ХАУС" ДОО се за захтевом за достављање претходних услова обратио следећим надлежним органима и институцијама:

1. МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА, Сектор за ванредне ситуације
2. ЈКП "КОМУНАЛПРОЈЕКТ", РЈ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА
3. ЈКП "КОМУНАЛПРОЈЕКТ", РЈ КОМУНАЛНА ХИГИЈЕНА
4. ЈП СТАНДАРД БАЧКА ПАЛАНКА
5. А.Д. ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ
6. "НОВИ САД - ГАС" ДП
7. ЈВП "ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ"
8. ПОКРАЈИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ
9. ПОКРАЈИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
10. МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ, СЕКТОР ЗА МАТЕРИЈАЛНЕ РЕСУРСЕ
11. ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар "Електровојводина"

Претходне услове за потребе израде Урбанистичког пројекта доставили су сви надлежни органи и институције.

1. МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА, Сектор за ванредне ситуације
2. ЈКП "КОМУНАЛПРОЈЕКТ", РЈ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА
3. ЈКП "КОМУНАЛПРОЈЕКТ", РЈ КОМУНАЛНА ХИГИЈЕНА
4. ЈП СТАНДАРД БАЧКА ПАЛАНКА
5. А.Д. ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ
6. "НОВИ САД - ГАС" ДП
7. ПОКРАЈИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ
8. ПОКРАЈИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
9. ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар "Електровојводина"

## **1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

### **1.1. ПРАВНИ ОСНОВ**

Садржина, начин и поступак израде урбанистичког пројекта су регулисани одредбама чл. 60-64 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и одредбама чл. 76, 77 и чл. 85-95 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19).

Урбанистичким пројектом дефинише се уређење простора у складу са планским документом и то: намена површина и објеката, регулационо и нивелационо решење локације, приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре, мере заштите и приказује се идејно архитектонско решење за предметни објекат.

### **1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ**

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног комплекса туристичко-угоститељске намене на катастарској парцели број 220 КО Визић је Одлука о усаглашавању спроведеног поступка усвајања Просторног плана општине Бачка Паланка са Законом о планирању и изградњи ("Службени лист општине Бачка Паланка, број 25/2019").

## 2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат обухвата катастарску парцелу број 220 као и део катастарске парцеле број 1581/1 КО Визић.

Граница урбанистичког пројекта је дефинисана геоаналитичким тачкама чије су координате дате у државном координатном систему у приложеној табели:

1. Y= 378579.34 X= 5003594.01	12. Y= 378561.67 X= 5003467.98
2. Y= 378596.11 X= 5003588.28	13. Y= 378555.88 X= 5003473.25
3. Y= 378622.88 X= 5003568.94	14. Y= 378553.91 X= 5003485.61
4. Y= 378618.65 X= 5003539.12	15. Y= 378553.43 X= 5003487.61
5. Y= 378616.30 X= 5003522.89	16. Y= 378550.05 X= 5003493.82
6. Y= 378618.59 X= 5003522.36	17. Y= 378564.01 X= 5003508.08
7. Y= 378614.73 X= 5003494.06	18. Y= 378571.67 X= 5003505.06
8. Y= 378621.76 X= 5003482.74	19. Y= 378573.84 X= 5003533.44
9. Y= 378586.65 X= 5003462.70	20. Y= 378577.95 X= 5003556.26
10. Y= 378572.08 X= 5003456.91	21. Y= 378578.89 X= 5003573.99
11. Y= 378564.60 X= 5003453.44	

Површина подручја обухваћеног урбанистичким пројектом је 0,59 ha (5901,09 m<sup>2</sup>).

### 3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Предметни комплекс који ће се градити и уређивати на катастарској парцели број 220 КО Визић излази на катастарску парцелу број 1581/1 КО Визић која је планом вишег реда дефинисана као површина јавне намене- саобраћајна површина, односно сабирна насељска саобраћајница.

Посматрани комплекс је са северне и источне стране омеђен катастарским парцелама број 219 и 221 КО Визић које су неизграђене и за које је увидом у препис листа непокретности констатовано да су дефинисане као грађевинско земљиште. На катастарској парцели број 241/1 КО Визић, која се налази јужно од предметног комплекса је изграђен породични објекат укупне површине 67 m<sup>2</sup>. Све три наведене парцеле су у плану вишег реда, Одлуци о усаглашавању спроведеног поступка усвајања Просторног плана општине Бачка Паланка са Законом о планирању и изградњи ("Службени лист општине Бачка Паланка, број 25/2019") дефинисане као породично становање. Западно од парцеле 220 КО Визић која је тема разраде Урбанистичким пројектом се налази јавна саобраћајна површина, локални пут, дефинисана Планом вишег реда као приступна насељска саобраћајница (катастарска парцела број 1586 КО Визић).

Увидом у препис листа непокретности је констатовано да на парцели која је предмет разраде Урбанистичким пројектом нема изграђених објеката, те да се парцела може дефинисати као неизграђено грађевинско земљиште.

Укупна површина катастарске парцеле број 220 КО Визић према Изводу из листа непокретности износи 5154 m<sup>2</sup>.

Катастарска парцела број 1581/1 КО Визић се налази у оквиру обухвата Урбанистичког пројекта, али није тема изградње пословног комплекса.

Читав простор који се налази у обухвату урбанистичког пројекта чине неуређене зелене површине.

### 4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА (ИЗВОД ИЗ ПЛАНА)

Предметни пословни комплекс туристичко-угоститељске намене се спроводи на основу Одлуке о усаглашавању спроведеног поступка усвајања Просторног плана општине Бачка Паланка са Законом о планирању и изградњи ("Службени лист општине Бачка Паланка, број 25/2019")

Одлука о усаглашавању спроведеног поступка усвајања Просторног плана општине Бачка Паланка са Законом о планирању и изградњи ("Службени лист општине Бачка Паланка, број 25/2019")

#### 2.4.2.3. Правила грађења у зони становања

*Врста и намена објекта који се могу градити, односно чија је изградња забрањена*

Као главни објекат може се градити породични стамбени објекат, пословни објекат, пословно-стамбени објекат, мањи производни или складишни објекат, верски објекат и у комбинацијама. Пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства и услужних делатности,

као и делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта, рекреације и комуналних делатности, с тим да се морају обезбедити услови заштите животне средине.

Производне делатности мањег обима у овој зони се могу дозволити уз обезбеђивање услова заштите животне средине. У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања.

У оквиру зоне становања није дозвољена изградња фарми, производних и складишних објеката већих капацитета, осим за потребе пољопривредног газдинства, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања. У овој зони могу се градити економски објекти и то: уз стамбени објекат (летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др.), пушница, сушница, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацин хране и објекти намењени исхрани стоке, сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта и др., и уз пословни објекат т - производни и складишни објекат (магацин сл.).

Као помоћни објекти могу се градити: оставе, гараже, водонепропусне бетонске септичке јаме, бунари, ограде, трафо станице и сл.

Објекти у овој зони се могу градити као слободностојећи, двојни, у непрекинутом низу или у прекинутом низу.

#### *Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле*

Најмања ширина уличног фронта за све врсте изградње је минимум 15,0 m или се задржава постојећа уколико је изграђена, под условом да је обезбеђен колски прилаз на грађевинску парцелу од минимум 3,0 m.

Најмања површина грађевинске парцеле за непољопривредна домаћинства је 400 m<sup>2</sup>, или се задржава постојећа а за пољопривредна 800 m<sup>2</sup>.

#### *Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле*

Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле до 5,0m. У зони изграђених стамбених објеката растојање регулационе линије од грађевинске линије утврђује се на основу позиције већ изграђених објеката (преко 50%).

Изградња породичних објеката на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може се дозволити на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, основни габарит са испадима не може прећи границу парцеле;
- основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може се дозволити на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације;
- основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од границе парцеле;



- основни габарит објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,0 m (растојање основног габарита без испада).

Изградња пословних/производних објеката на парцели може се дозволити под истим условима као и за породичне стамбене објекте.

Економски објекти се не могу лоцирати испред стамбених објеката према регулационој линији.

Дозвољена је реконструкција објеката који додирују једну од међних линија, под условом да се кроз израду пројектно техничке документације и при извођењу радова обезбеди стабилност суседног објекта. Поред тога, неопходно је прибавити сагласност свих власника суседних парцела оверену у суду заједно са документима о праву својине исте, при чему се мора обезбедити колски прилаз парцели минималне ширине 2,5 m

#### *Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле*

- Индекс заузетости грађевинске парцеле је максимално 40%;
- зелене површине минимум 30%.

На постојећим грађевинским парцелама чији је степен заузетости односно изграђености већи од дозвољеног, дозвољена је реконструкција постојећих објеката.

#### *Дозвољена спратност и висина објеката*

Дозвољена спратност стамбеног и пословног објекта је максимално П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Укупна висина објекта не може прећи 12,0 m.

Спратност производног објекта је максимално П (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Укупна висина објекта је максимално 6,0 m.

Економски објекат (летња кухиња, магацин, сточна стаја) је максималне спратности П (приземље) а максималне висине 5,0 m. Економски објекат (пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешнице за машине и возила и др.) је максималне спратности П, а максималне висине 7,0 m.

Помоћни објекти (остава, гаража) су максималне спратности П (приземље), а максималне висине 3,5 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Кота приземља објекта се одређује у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта. За нове објекте на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута.

#### *Међусобна удаљеност објеката*

Удаљеност слободностојећег стамбеног објекта породичног типа од других објеката не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом) а на парцелама пољопривредног типа 5,0 m.

Други објекат (пословни, економски) и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови. Међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m ако пословни/економски објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Удаљеност сточне стаје од: стамбеног, пословног, производног и неких економских објекта (у складу са санитарно-хигијенским условима и условима заштите животне средине) не може бити мања од 15,0 m, односно не може бити мања од 50,0 m у односу на здравствену установу, школу, дечији вртић или други јавни објекат у окружењу. Међусобни размак између економских објеката (на истој парцели) може бити 0,0 m, ако су задовољени услови противпожарне заштите, односно минимално половина висине вишег објекта.

Удаљеност ђубришта и пољског WC од било ког стамбеног, пословног, производног и неких економских објекта (у складу са санитарно-хигијенским условима и условима заштите животне средине) и бунара не може бити мања од 20,0 m, односно 50,0 m у односу на било који јавни објекат. Ђубриште се гради на минимално 1,0 m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине 1,0 m (да не би дошло до расипања) и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан.

Водонепропусна септичка јама за прихват фекалних и отпадних вода се гради на парцели власника, удаљена минимум 10,0 m од бунара, минимум 2,5 m од уличне регулационе линије, односно 3,0 m од осталих граница парцеле (међа), а минимум 5,0m од свих стамбених објеката.

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

### *Грађевински елементи објеката*

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

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

- излози локала до 0,3 m по целој висини, када најмање ширина тротоара износи
- 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 2,0 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,0 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 1,0 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 m;
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

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

- на делу објекта према предњем дворишту до 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) до 0,6 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) до 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0 m) до 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 3,0 m и ако савлађују висину од 0,90 m. Степенице које савлађују висини више од 0,9 m улазе у основни габарит објекта. Степенице висине до 0,9 m које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

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

- стопе темеља и подрумски зидови до 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,50 m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара, до 1,0 m;
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 4,0 m. Ако је међусобни размак од 3,0-4,0 m, дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се оставља отвор буде једнака или више од 1,80 m. За изграђене објекте чије је међусобно растојање мање од 3,0 m, не могу се у случају реконструкције на бочним странама предвиђати отвори стамбених просторија изузев отвора ради вентилације или осветљења нестамбених просторија, с тим да је максимална површина отвора 0,8 m<sup>2</sup>, а висина парапета 1,8 m.

Приликом изградње објекта на "постојећим темељима", на зиду који је лоциран на међи могу се предвиђати отвори искључиво ради вентилације или осветљења нестамбених просторија, с тим да је максимална површина отвора 0,8 m<sup>2</sup>, а висина парапета минимум 1,8 m.

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

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

### *Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели*

Помоћни објекат уз главни објекат и економски објекат се граде у истој линији као и главни објекат. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0 m. На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонираног простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, односно производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта уз услов да објекат својом делатношћу не угрожава животну средину. Надлежни орган у Општини може прописати, за све објекте који могу имати утицаја на животну средину, израду студије процене утицаја на животну средину у складу са Законом о заштити животне средине, Законом о процени утицаја на животну средину, Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 84/2005 и 114/08). Услови за изградњу објеката на парцели су услови дати у овом Плану за зону становања.

Смештај телекомуникационих уређаја фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи може се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зонама привредне делатности, у објекту у оквиру појединачних корисника, у оквиру комплекса појединачних корисника. Објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни. Комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени. Напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV. До комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут мин. ширине 3,0 m до најближе јавне саобраћајнице.

### *Ограђивање грађевинске парцеле*

Грађевинске парцеле се могу ограђивати транспаретном или зеленом оградом, максимална висина зиданог дела ограде износи 50 cm, максимална укупна висина ограде је 1,50 m.

Ограда на регулационој линији се поставља тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Суседне парцеле ограђују се према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде, уз неопходну пратећу документацију.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,50 m, уз сагласност суседа, тако да ограда и стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати и живом зеленом оградом (сади се у осовини грађевинске парцеле). Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног од економског дела парцела, стамбеног од пословно/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

## *Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила*

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимум 2,5 m и пешачки прилаз ширине минимум 1,0 m.

За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа колско-пешачки прилаз је ширине минимум 4,0 m. За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног/производног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине минимум 3,5 m и пешачка стаза ширине минимум 1,5 m.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу: један стан једно паркинг место, минимум једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> корисног пословног/производног простора тј. у складу са важећим прописима који одређују делатност уређују. У оквиру парцеле мора се обезбедити потребна ширина саобраћајно-манипулативног простора.

## **5. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ**

Урбанистичко решење је засновано на потребама и захтевима Инвеститора, условљеностима из Плана, захтевима саобраћаја и економској исплативости. Сви наведени елементи определили су основни концепт урбанистичког и партерног решења предметне парцеле.

Изградњом пословног комплекса туристичко-угоститељске намене створиће се туристички комплекс окружен значајним уређеним зеленим површинама, са панорамским погледом на падине Фрушке горе, који ће нудити традиционалну кухињу и дегустацију вина, као и могућност дневног, викенд или вишедневног боравка свим посетиоцима. У оквиру туристичке понуде, поред објекта за смештај планирани су и садржаји намењени спортским активностима (базен). Поред наведених садржаја, у оквиру комплекса ће се наћи и објекат у функцији угоститељства у циљу комплетирања туристичке понуде предметног комплекса.

Поред доминантне намене – угоститељства и туризма, планирано је и формирање уређених зелених површина.

### **5.1. ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ - ОБЈЕКТИ, САОБРАЋАЈ И ЗЕЛЕНИЛО**

Парцела која је планирана за изградњу будућег комплекса заузима површину од 5154 m<sup>2</sup> и оријентације је север-југ.

Објекти пословног комплекса туристичко-угоститељске намене су постављени унутар простора оивиченог грађевинским линијама које су повучене у односу на регулациону линију и границе суседних парцела у складу са важећом планском документацијом.

Комплекс чини пет објеката и то један објекат угоститељства који је дефинисан као главни објекат, као и четири истоветна објекта за смештај који су дефинисани као други објекти на парцели.

Смештајни капацитети, које ће чинити три апартмана у северном и један у централном делу предметне парцеле ће представљати идеалну туристичку дестинацију за све оне

који воле да уживају у незагађеном ваздуху, очуваној природи, чистој води и богатој вегетацији. С обзиром на то да је идеја била формирати објекте који су намењени првенствено енто и еко туризму, основни концепт приликом диспозиције објеката био је да се испоштује приватност сваког посетиоца, што је, уместо изградњом једног капиталног објекта, постигнуто формирањем независних апартмана.

Објекти су конципирани тако да је до сваког са задње стране планиран колски приступ, док су пешачки приступи до сваког објекта планирани кроз средиште парцеле.

У складу са Планом вишег реда, и угоститељски објекат и смештајни објекти су спратности П (приземље).

Угоститељски објекат је конципиран тако да се састоји од затвореног бара, шанка, оставе и тоалета, као и терасе која се простире у целој дужини објекта.

У оквиру смештајних јединица је планиран дневни боравак, кухиња и тоалет, као и простор за спавање на галерији.

Приступ предметном комплексу је омогућен преко саобраћајног прикључка на сабирну насељску саобраћајницу.

Зелене површине ће се уредити плански, озелењавањем и партерним уређењем.

Ограђивање комплекса се планира комбинацијом делимично озидане и зелене ограде, где ће озидани делови бити до максималне висине 50 cm, а озидани и транспаренти део заједно до 1.50 m. Ограда комплекса треба да буде таква да се обезбеди проходност за ситне дивље врсте (водоземци, гмизавци, ситни сисари...). Најповољније су ограде од вертикалних елемената међу којима је растојање 10-12cm.

## **5.2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ**

У оквиру предметног простора се спроводе постојеће регулационе линије које разграничавају површине јавне намене, саобраћајнице, од површине остале намене, на којој је планирано формирање пословног комплекса туристичко-угоститељске намене.

## **5.3. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ**

Топографија терена је у паду од севера ка југу са просечним подужним нагибом од 14,2%. Апсолутне висинске коте терена су између 234,23 и 252,46 метара надморске висине.

Нивелационо решење прилагођено је кофигурацији терена, положајем планираних објеката, а условљено је планираним нивелетама интерних саобраћајница, као и начином прикупљања и одвођења атмосферских вода.

Релативне висинске коте пода приземља објекта су на коти 0,00 m, а приступни платои на улазу у објекте су на приближно -0,05 до -0,15 метара релативне висине.

Нивелационо решење дато је на графичком приказу „Регулационо - нивелационо решење локације и саобраћајна инфраструктура“ (графички прилог број 4). У оквиру датог нивелационог решења, приликом израде пројектне документације дозвољена су извесна одступања у циљу нивелационог усаглашавања као и квалитетнијег и рационалнијег решења.

## 6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

### 6.1. ХОРИЗОНТАЛНИ ГАБАРИТ ОБЈЕКТА, ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ, СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Хоризонтални габарити објеката, грађевинске линије, као и спратност објеката дати су на графичком прилогу бр. 4. Регулационо, нивелационо решење локације и саобраћајна инфраструктура.

У оквиру предметног комплекса је планирана изградња једног главног објекта-угоститељског објекта и четири смештајна објекта који су дефинисани као други објекти на парцели, истог габарита и исте спратности.

#### Типски смештајни објекат

Хоризонтални габарит: 31.36 m<sup>2</sup>

Хоризонтални габарит свих објеката 31.36 m<sup>2</sup>×4=125.44 m<sup>2</sup>

Спратност: П

Висина објекта: макс. 6 метара

#### Угоститељски објекат

Хоризонтални габарит: 92.88 m<sup>2</sup> (у хоризонтални габарит је урачуната и наткривена тераса која износи 46.05 m<sup>2</sup>)

Спратност: П

Висина објекта: макс. 4 метара

Према урбанистичком решењу, грађевинска линија главног објекта је формирана на 5 метара у односу на регулациону линију у складу са Планом вишег реда као и према најближим деловима објекта у односу на суседне парцеле и приказана је у графичком прилогу број 4. Регулационо, нивелационо решење локације и саобраћајна инфраструктура.

Грађевинске линије смештајних објеката су дефинисане према најближим деловима објекта у односу на регулациону линију и суседне парцеле и приказане су у графичком прилогу број 4. Регулационо, нивелационо решење локације и саобраћајна инфраструктура.

У складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) грађевинска линија представља линију на, изнад и испод површине земље до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

### 6.2. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

Одлуком о усаглашавању спроведеног поступка усвајања Просторног плана општине Бачка Паланка са Законом о планирању и изградњи ("Службени лист општине Бачка Паланка, број 25/2019") прописани индекс заузетости износи максимално 40%.

Предложеним решењем индекс заузетости на предметној парцели износи 9,12%. У индекс заузетости је урачунат и базен чија површина износи 252 m<sup>2</sup>.



### 6.3. ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Одлуком о усаглашавању спроведеног поступка усвајања Просторног плана општине Бачка Паланка са Законом о планирању и изградњи ("Службени лист општине Бачка Паланка, број 25/2019") прописани проценат зелених површина износи минимум 30%.

Предложеним решењем проценат зелених површина на парцели износи 60,29%.

### 6.4. БИЛАНС ПОВРШИНА

Табела 1 - Нумерички показатељи у односу на предметни комплекс (кат. парц. број 220 КО Визић)

НАМЕНА	ПОВРШИНА У m <sup>2</sup>	%
УГОСТИТЕЉСКИ ОБЈЕКАТ СА ТЕРАСОМ	92,88	1,80
СМЕШТАЈНИ ОБЈЕКТИ	125,44	2,43
БАЗЕН	252,00	4,89
КОЛСКО-МАНИПУЛАТИВНА ПОВРШИНА	928,49	18,01
ПАРКИНГ ПРОСТОР	124,93	2,42
ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ И ПЛАТОИ	139,88	2,71
ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ ОД ПРИРОДНОГ МАТЕРИЈАЛА	147,76	2,87
ЗАШТИТНИ ТРОТОАР ОБЈЕКТА	34,32	0,67
СТЕПЕНИШТЕ	72,55	1,41
ПЛАЖА ОКО БАЗЕНА	114,03	2,21
УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	3106,70	60,29
ПРОСТОР ЗА СМЕШТАЈ КОНТЕЈНЕРА	15,02	0,29
<b>УКУПНА ПОВРШИНА ПРЕДМЕТНОГ КОМПЛЕКСА</b>	<b>5154,00</b>	<b>100</b>

Табела 2- основни подаци о објектима и локацији

	ПЛАНСКИ ПАРАМЕТРИ	ПАРАМЕТРИ ОСТВАРЕНИ КРОЗ УП
УКУПНА ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	5154 m <sup>2</sup>	5154 m <sup>2</sup>
УКУПНА БРГП НАДЗЕМНО	/	218,32 m <sup>2</sup>
УКУПНА БРУТО ИЗГРАЂЕНА ПОВРШИНА	/	470,32 m <sup>2</sup>
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА	/	174,22 m <sup>2</sup>
ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА	/	218,30 m <sup>2</sup>
СПРАТНОСТ	П+1+Пк	П
ВИСИНА ОБЈЕКТА	макс. 12 m	макс. 7,5 m
БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА	једно паркинг место на 70 m <sup>2</sup> корисног пословног/производног простора	16
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	макс. 40%	9,12%
ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	мин. 30%	60,29%

## 7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зелене површине уредити у складу са величином парцеле, диспозицијом објеката и планираном инфраструктуром. Такође, озелењавање извршити у складу са циљевима заштите природних вредности Националног парка, очувања биодиверзитета и функционалности екосистема фрушкогорског подручја.

Смањити негативне утицаје вештачких површина на микроклиматске карактеристике локалитета озелењавањем простора око објеката и засенчењем што већег дела вештачких/бетонских површина.

Комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета.

За озелењавање простора користити првенствено дрвенасте и жбунасте врсте карактеристичне за шуме овог дела Фрушке горе (храст китњак, цер, медунац, бела липа, граб, јавори, свиб, дрењина, руј, и др.).

Ограничити удео једне врсте на 10% од укупног садног потенцијала (приликом садње планирати и дати предност садњи већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа).

Сам избор биљних таксона треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања.

Није дозвољено озелењавање врстама које су на подручју Војводине препознате као инвазивне (агресивне, алохтоне) као што су: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis spp.*), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fragaria pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна спремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea* aggr.), звездан (*Symphoricarpos spp.*), фалопија (*Fallopia sp.*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Приликом избора садног материјала као и одређивања места садње обавезно је дрвеће и засаде подизати тако да не ометају прегледност пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.

За поплочање користити природне материјале (цигла или бехатон и сл.). Вртни мобилијар треба да чине: клупе, корпе за отпатке, справе за игру деце (клацкалица, љуљашка, тобоган, пешчаник и др.) од природног материјала (дрво), као и елементи спољашњег осветљења.

### Услови за уређење зелених површина

- Обавезна је израда главног пројекта озелењавања који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун,
- озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина. Дрвеће и шибље у планираним коридорима садити на следећој удаљености од инсталација:

	Дрвеће	Шибље
Водовода	мах 1,5 m	
Канализације	мах 1,5 m	
Електрокаблова	мах 2,5 m	0,5 m
ЕК и КДС мреже	2,0 m	
Гасовода	1,5 m	

- дрвеће садити на удаљености 2 m од коловоза, а од објекта 4 -7 m,
- избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте, а избегавати примену инвазивних врста,
- за озелењавање користити претежно лишћаре. У спрату дрвећа, учешће листопадних врста треба да буде 5:1 у односу на четинаре,
- саднице треба да буду I класе, минимум 4-5 год. старости

## 8. ИНФРАСТРУКТУРА

### 8.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Предметна парцела се у свом југозападном делу ослања на Улицу Богдана Симића која је по рангу сабирна насељска саобраћајница. У оквиру појаса регулације ове саобраћајнице налази се коловоз са асфалтним застором у ширини од 3,0 до 3,5m, улично зеленило и атмосферски канал уз источну регулациону линију. У овој улици не постоје изграђени тороари.

У правцу севера, Улица Богдана Симића се слепо завршава, а у правцу југа, ова улица повезана је са Улицом Никола Тесла и Сремска, преко којих је обезбеђена саобраћајна веза са уличном мрежом насеља Визић као и државним путем IB реда број 19.

#### Приступ локацији

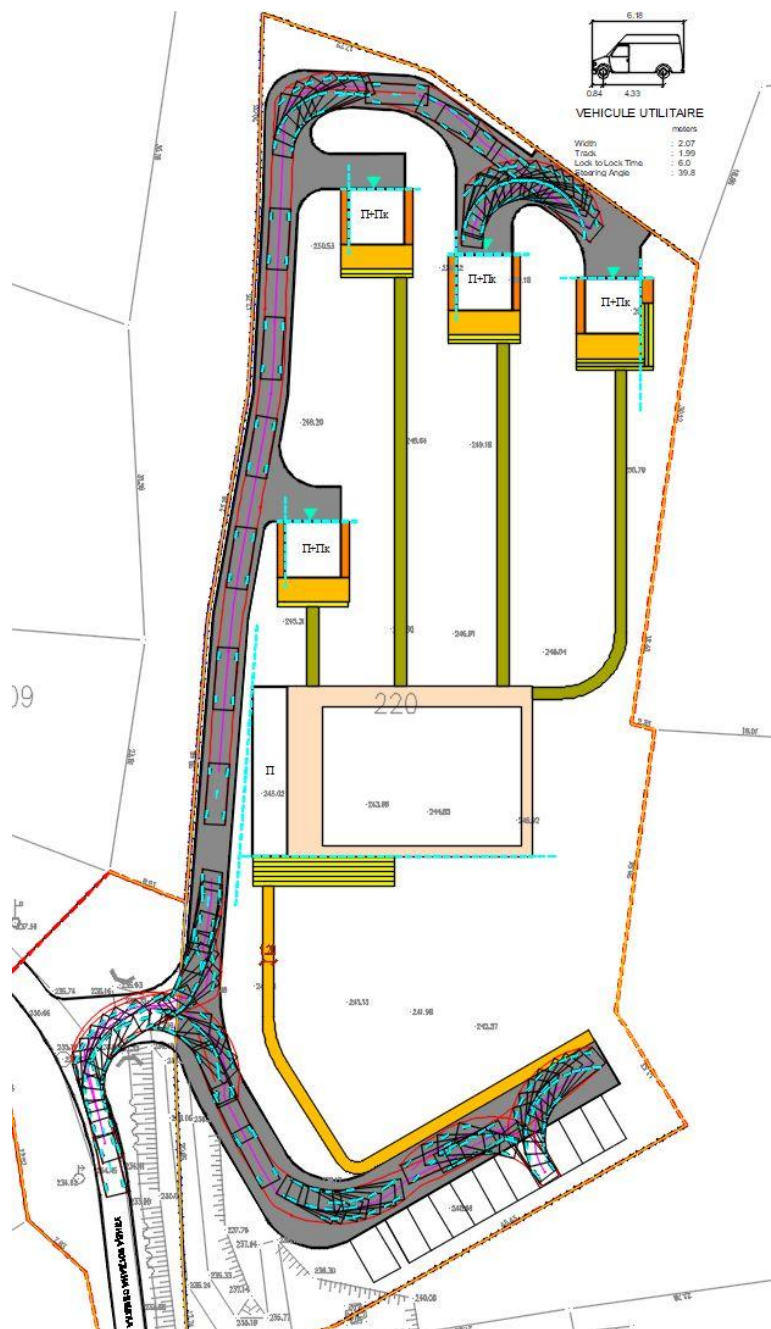
Колски приступ комплексу обезбеђен је из Улице Богдана Симића коју чини катастарска парцела број 1581/1 К.О. Визић. Колски приступ је планиран у ширини од 5,0 m, унутрашњи радијуси кривина су од 3,0 до 6,0 m, а пројектован је приближно управно на осу постојећег коловоза. Нивелета прикључка уклопљена је са котом терена и коловоза у Улици Богдана Симића, а у зони прикључка не постоје ограде, дрвеће и објекти којима се омета прегледности и угрожава безбедносту у саобраћају.

Интерна колска саобраћајница којом се приступа смештајним објектима ширине је 3,50 m и намењена је за двосмерно кретање возила уз наизменично пропуштање.

Интерна колска саобраћајница којом се приступа паркингу за путничке аутомобиле ширине је 5,0 m чиме се је се једновремено омогућава двосмерно кретање возила.

Наведеним саобраћајницама претежно ће саобраћати путнички аутомобили, а за меродавно возило усвојено је доставно возило димензија 6,18x2,07 m.

На основу меродавног возила утврђени су геометријски елементи саобраћајнице (унутрашњи радијуси кривина), а за сва кретања изведене су криве трагова возила, добијене симулацијом кретања меродавног возила (приказ на наредној слици).



Унутар комплекса пројектоване су пешачке стазе ширине 1,20 m, којима је обезбеђен приступ од паркинга до базена, као и до сваког смештајног објекта. Уз објекте су пројектовани заштитни тротоари у ширини од 0,80 m.

Саобраћајно решење усаглашено је са важећом планском документацијом на овом простору као и условима ЈП Стандард Бачка Паланка који су прибављени за потребе израде овог Урбанистичког пројекта.

Све саобраћајне површине, приказане су и просторно дефинисане на цртежу број 4 (регулационо – нивелационо решење локације и саобраћајна инфраструктура) у размери 1:250. Положај прикључка на Улицу Богдана Симића као и интерне

саобраћајнице, дефинисане су у односу на осовинске линије које су утврђене осовинским тачкама, а за које су приказане координате

Урбанистички пројекат је основ за изградњу саобраћајног прикључка на Улицу Богдана Симића, док се све остале површине у овој улици спроводе важећим урбанистичким планом који обухвата предметни простор.

Режим кретања возила утврдиће се пројектом саобраћајне сигнализације у наредној пројектној документацији.

### Начин решења паркирања

Испред два смештајна објекта обезбеђен је простор за два паркинг места за путничке аутомобиле, а испред преостала два смештајна објекта, по једно паркинг место.

У јужном делу комплекса превиђен је паркинг за путничке аутомобиле капацитета 10 паркинг места. Ови паркинзи предвиђени су управно на интерну саобраћајницу, а димензије једног паркинг места су 5,0x2,5m.

С обзиром на развој „Циклотуризма“ испред сваког смештајног објекта постоји простор на којем је могуће паркирати бицикле, а у близини базена, у наредној пројектној документацији одредиће се простор за паркирање минимално 10 бицикла.

У вези са наведеним, укупно је обезбеђено 16 паркинг места за путничке аутомобиле и минимално толико за бицикле, што задовољава потребе предвиђеног броја запослених, гостију у посетиоца.

## **8.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА**

### **8.2.1. СНАБДЕВАЊЕ ВОДОМ**

У јавној површини, у улици Богдана Симића у Визићу изграђен је цевовод јавне водоводне мреже пречника  $\varnothing$  63mm.

### Општи услови за снабдевање водом и коришћење вода

Приликом пројектовања водоводног прикључка потребно је придржавати се следећих услова:

- Обавеза пројектанта је да поштује важеће техничке прописе и стандарде, тј. да хидрауличким прорачуном утврди неопходни капацитет водоводног прикључка за предметни објекат.
- Код одређивања положаја прикључка треба водити рачуна да на траси цевовода у ширини од 1,0 m не постоје никакве препреке (шахтови других инсталација, стубови, сливници, хидранти, постојећи прикључци и сл. као и темељи објеката и стубова).
- Пречник прикључка од уличне цеви до водомерног шахта утврђује се у складу са хидрауличким прорачуном. Извести га искључиво у правој линији.
- Не дозвољавају се никакви хоризонтални нити вертикални преломи на овој деоници.
- Сав употребљени материјал својим саставом не сме утицати на квалитет воде. Дубина постављања прикључног вода мора да осигурава заштиту од смрзавања у зимском периоду, као и пролаз испод осталих уличних водова (нпр. телефона, струје и гаса).

- Дубина прикључног вода на уличну водоводну мрежу се изводи на начин да се осигурава покриће темена цеви са минимум 100 cm надслоја у односу на коту терена.
- Израдом водоводног прикључка треба предвидети уградњу главног водомера у складу са хидрауличким прорачуном. Уколико се за пословно туристички комплекс пројектује прикључак пречника који је већи од 32 mm тј. 5/4" онда је неопходно предвидети главне водомере посебно за сваки објекат.
- Главни водомер инсталисати у водонепропусни шахт одговарајућих димензија и то на уданости 1m од регулационе линије. Водомерни шахт пројектовати у прописаним димензијама не мање од 1,0 m x 1,0 m x 1,2 m светли отвор и исти одржавати у функционалном стању.
- Главни водомер на месту прикључења представља саставни део комуналне инфраструктуре и у надлежности је вршиоца комуналне делатности, све у складу са Законом о комуналним делатностима ("Сл. гласник РС", бр. 88/2011, 104/2016 и 95/2018).
- Корисник водоснабдевања мора да се стара о унутрашњој водоводној инсталацији, да је заштити од оштећења и кварова како би могла трајно да служи својој намени. Корисник мора да благовремено подузме мере заштите свих инсталација од смрзавања.
- Код пројектовања водоводног прикључка придржавати се важећих стандарда. На споју прикључка поставља се затварач да би се евентуалне поправке на цеви прикључка могле извршити без затварања уличног цевовода.
- Обавеза корисника је да све уређаје на унутрашњим водоводним инсталацијама одржава у санитарно- технички исправном стању.

### **8.2.2. ОДВОЂЕЊЕ АТМОСФЕРСКИХ ВОДА**

Одвођење атмосферских вода са предметног подручја је усклађено са фактичким стањем и условима на терену, сходно Одлуци о комуналним делатностима ("Службени лист Општине Бачка Паланка", бр. 15/2020).

Одвођење условно чистих атмосферских и површинских вода је решено у оквиру парцеле, риголама, односно нивелацијом према отвореном каналу испред парцеле.

Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Атмосферске и површинске воде не смеју се испуштати у септичке – сабирне базене.

### **8.2.3. ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА**

С обзиром на то да на предметном подручју није изграђена јавна канализација, односно јединствени канализациони систем за одвод отпадних вода, потребно је пројектовати и изградити водонепропусни септички објекат, односно септички резервоар које не загађује животну средину.

Апсолутно водонепропусни и непорозни септички објекти - резервоари морају задовољити следеће услове:

- отпорност на утицај подземних вода,
- отпорност на утицај хемијских супстанци које се користе у производном процесу,
- отпорност на корозију у свим условима коришћења,
- отпорност на високе и екстремно ниске температуре од -30°C до +80°C.

- Водонепропусни септички објекти морају бити изграђени без испуста и прелива, са водонепропусним дном и зидовима, а према условима које одређује надлежни орган.
- У водонепропусне септичке објекте могу се упуштати искључиво санитарне отпадне воде.
- Потребан капацитет водонепропусног септичког објекта - резервоара се одређује на основу прорачуна потрошње санитарне воде и продукције отпадних вода.
- Власник објекта чије су унутрашње инсталације канализације прикључене на септички сабирни резервоар, дужан је да исти одржава у исправном стању, да се стара о редовном чишћењу, као и да не дозволи изливање отпадних вода из септичког објекта.
- О уређивању места за изливање фекалија из цистерни, као и о њиховом одржавању стара се јавно комунално предузеће које обавља послове чишћења септичког објекта - резервоара за отпадне воде.
- Атмосферске и површинске воде не смеју се испуштати у септичке објекте - резервоаре.
- Пражњење и евакуација отпадних вода из септичких објеката врши се искључиво путем надлежног јавног комуналног предузећа.
- Контрола непропусности сабирних септичких објеката потребно је вршити сваких 5 година, о чему се извештава даваоц комуналних услуга.

#### **8.2.4. ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ОБЈЕКТА И ИНСТАЛАЦИЈА НА ПАРЦЕЛИ**

- Није дозвољена изградња објеката изнад трасе цевовода водовода и канализације.
- Није дозвољено полагање других подземних инсталација изнад или испод цеви водовода и канализације.
- При евентуалном укрштању са водоводним и канализационим инсталацијама друге подземне инсталације се, по правилу, полажу изнад водоводних и канализационих цеви.
- Код попречног укрштања, размак између водоводне мреже и подземних инсталација по висини, мора износити најмање 0.3 m, код чега електроводови морају бити у заштитној цеви и означени траком.
- Паралелно полагање других подземних инсталација и водоводних цеви дозвољено је у хоризонталној равни, при чему најмање растојање мора бити 0.5 m. Уколико су друге подземне инсталације заштићене од механичких повреда, тј. пролазе кроз заштитну цев, хоризонтално растојање мора бити веће од 0.25 m.
- Минимално хоризонтално растојање код паралелног вођења предметних инсталација и цевовода канализације је 0.8 m. Приликом укрштања подземних инсталација са страна 5/5 канализационим цевима, исте постављати изнад инсталација канализације и испоштовати минимално растојање од 0.5 m.
- Хоризонтално растојање других подземних инсталација од шахтова, како водоводних, тако и канализационих, мора бити минимум 0.4 m.
- Изградњом, одржавањем или реконструкцијом објеката у близини објеката јавне инфраструктуре не сме се довести у питање нормално функционисање водоснабдевања и одвођења атмосферских вода, а нити ометати нормално

кориштење и одржавање водоводне мреже, постојећих водоводних шахтова и осталих објеката јавног водовода.

- Обавеза пројектанта и извођача радова је да поштује важеће техничке прописе и стандарде за ову врсту објеката.
- Пројектовање објеката прилагодити наведеним условима.

### **8.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

#### **8.3.1. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

За потребе прикључења предметног комплекса на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу једног подземног нисконапонског вода (са полагањем кабела типа и пресека РР00 4x25 mm<sup>2</sup> од постојећег бетонског стуба (БС) у улици Богдана Симића до будућег слободносторпег постоља које ће бити постављено на регулационој линији предметне парцеле 220 КО Визић.

На погодном месту на регулационој линији обезбедити простор за слободностојеће постоље САБП 600 на које ће се уградити орман мерног места (ОММ) типа ПОММ-4 димензија ширине 630 mm и дубине 335mm.

#### **8.3.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

- Подземну електроенергетску мрежу полагати на дубини од најмање 0,8 - 1,0 m,
- није дозвољено паралелно вођење цеви водовода и канализације испод или изнад енергетских каблова,
- хоризонтални размак цеви водовода и канализације од енергетског кабла треба да износи најмање 0,5 m за каблове 20 kV, односно најмање 0,4 m за остале каблове,
- при укрштању цеви водовода и канализације могу да буду положени испод или изнад енергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,4 m за каблове 20 kV, односно најмање 0,3 m за остале каблове,
- уколико не могу да се постигну сигурносни размаци на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев, али и тада размаци не смеју да буду мањи од 0,3 m,
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке,
- није дозвољено паралелно вођење гасовода испод или изнад енергетског кабла,
- хоризонтални размак и вертикално растојање при паралелном вођењу и укрштању гасовода од енергетског кабла треба да износи најмање 0,8 m у насељеном месту,
- при укрштању се цев гасовода полаже испод енергетског кабла,
- вертикално растојање при укрштању и хоризонтални размак при паралелном вођењу може да буде најмање 0,3 m, ако се кабл постави у заштитну ПВЦ цев дужине најмање 2 m, са обе стране места укрштања, или целом дужином паралелног вођења,
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке,
- хоризонтални размак енергетског кабла од других енергетских каблова, у које спадају каблови јавне расвете и семафорска инсталација, треба да износи најмање 0,5 m,
- при укрштању енергетских каблова, кабл вишег напонског нивоа се полаже испод кабла нижег напонског нивоа, уз поштовање потребне дубине свих каблова, на вертикалном растојању од најмање 0,4 m,
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке,
- у случају недовољне ширине коридора, међусобни размак енергетских каблова у истом рову одређује се на основу струјног оптерећења и не сме да буде мањи од



- 0,07 m при паралелном вођењу, односно 0,2 m при укрштању. Обезбедити да се у рову каблови међусобно не додирују, између каблова се целом дужином трасе поставља низ опека монтираних насатице на међусобном размаку од 1 m,
- хоризонтални размак електронског комуникационог кабла од енергетског кабла треба да износи најмање 0,5 m за каблове до 20 kV и 1 m за каблове 20 kV,
  - при укрштању електронски комуникациони кабл се полаже изнад енергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,5 m,
  - ако је енергетски кабл постављен у заштитну електропроводљиву цев (целом дужином паралелног вођења или најмање 3,0 m са обе стране места укрштања), а електронски комуникациони кабл постављен у електронепроводљиву цев, растојање мора да буде најмање 0,3 m,
  - угао укрштања треба да је што ближи 90°, а у насељу најмање 30°,
  - ако је угао укрштања мањи, енергетски кабл се поставља у челичну цев,
  - на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке,
  - пошто оптички кабл није осетљив на утицаје електромагнетне природе, удаљење оптичког кабла у односу на енергетски кабл је условљено једино сигурносним размаком због обављања радова,
  - забрањује се постављање шахтова електронских комуникационих каблова на трасу енергетског кабла (пролаз енергетског кабла кроз шахт),
  - енергетски кабл поставити мин. 1,0 m од коловоза,
  - при укрштању са путем угао укрштања треба да је што ближи 90°, а најмање 30°,
  - на местима укрштања и крајевима цеви поставити одговарајуће ознаке.

### **8.3.3. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

За потребе напајања електричном енергијом потрошача у обухвату урбанистичког пројекта, за изградњу пословног комплекса туристичко-угоститељске намене, а у складу са условима надлежног оператора дистрибутивног система користиће се три трофазна електрична бројила са максималном одобреном снагом  $P_{\max} = 17,25\text{kW}$ .

## **8.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

На предметној локацији постоји дистрибутивна гасна мрежа од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара са гасним прикључцима.

### **8.4.1. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ТЕРМОЕНЕРГЕТСКУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

1. Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.
2. Минимално растојање темеља објеката од гасовода је 1 метар.
3. При планирању саобраћаница и уређењу терена потребно је поштовати прописане висине надслоја у односу на укопан гасовод у зависности од услова вођења (у зеленој површини, испод коловоза и сл.).
4. Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у зеленој површини је 0.8 метара.
5. Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у тротоару је 1.0 метар.
6. Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, оса гасовода је по правилу под правим углом у односу на осу саобраћајнице. Уколико то није могуће извести, дозвољена су одступања до угла од 60°.
7. Испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције, без примене посебне

механичке заштите, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, износи 1.35 метара.

8. Испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње ивице коте коловозне конструкције када се гасовод механички штити полагањем у заштитну цев, износи 1.0 метар, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће.
9. При паралелном вођењу гасовода са други инсталацијама, потребно је поштовати Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar.
10. Минимално дозвољено растојање од спољне ивице цеви гасовода до спољне ивице цеви водовода и канализације износи 0,20 m при укрштању цевовода а 0,40 m при паралелном вођењу.
11. Минимално дозвољено растојање од спољне ивице цеви гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова износи 0,20 m при укрштању цевовода а 0,40 m при паралелном вођењу.
12. Минимално дозвољено растојање од спољне ивице цеви гасовода до електронских комуникационих каблова износи 0,20 m при укрштању цевовода а 0,40 m при паралелном вођењу.
13. Минимално дозвољено растојање од спољне ивице цеви гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида износи 0,20 m при укрштању цевовода, а 0,60 m при паралелном вођењу.
14. Минимално дозвољено растојање од спољне ивице цеви гасовода до шахтова и канализације износи 0,20 m при укрштању цевовода а 0,30 m при паралелном вођењу.
15. Није дозвољено паралелно вођење подземних водова изнад и испод гасовода.
16. Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода.
17. Минимално хоризонтално растојање од спољне ивице цеви гасовода до стубова далековода надземне мреже, за називни напон до 1 kV, износи 1 m при укрштању цевовода и мреже, а 1 m при паралелном вођењу гасовода и мреже.
18. Минимално хоризонтално растојање од спољне ивице цеви гасовода до стубова далековода надземне мреже, за називни напон од 1 kV па до 20 kV, износи 2 m при укрштању цевовода и мреже, а 2 m при паралелном вођењу гасовода и мреже.
19. Минимално хоризонтално растојање од спољне ивице цеви гасовода до стубова далековода надземне мреже, за називни напон од 20 kV па до 35 kV, износи 5 m при укрштању цевовода и мреже, а 10 m при паралелном вођењу гасовода и мреже.
20. Минимално хоризонтално растојање од спољне ивице цеви гасовода до стубова далековода надземне мреже, за називни напон већег од 35 kV, износи 10 m при укрштању цевовода и мреже, а 15 m при паралелном вођењу гасовода и мреже.
21. Ископ и затрпавање у близини гасовода вршити искључиво ручно.

## **8.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА**

### **8.5.1. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЕК ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Одвијање електронског комуникационог саобраћаја, осим бежичног приступа, може се обезбедити путем оптичког кабла. Потребно је изградити прикључак од оптичког кабла у уличном коридору до комплекса.

### **8.5.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ЕК ИНФРАСТРУКТУРЕ**

- Дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8 m код полагања каблова у ров,
- при паралелном вођењу електронских комуникационих и електроенергетских каблова до 10 kV најмање растојање мора бити 0,5 m, а 1,0 m за каблове напона преко 10 kV,
- при укрштању најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,5 m, а угао укрштања око 90°,
- при укрштању електронског комуникационог кабла са цевима гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити најмање 0,3 m,
- при приближавању и паралелном вођењу комуникационог кабла са цевима водовода и канализације хоризонтално растојање мора бити најмање 0,5 m, а са цевима гасовода хоризонтално растојање мора бити најмање 0,4-1,5 m, у зависности од притиска гасовода.

### **8.5.3. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ЕК ИНФРАСТРУКТУРУ**

Када се створе услови за прикључење на електронску комуникациону мрежу, исто извести подземним каблом са ЕК мреже у комплексу.

Неопходно је положити ПЕ цев ф40mm, од границе парцеле до унутрашњости објеката (до просторије где завршава унутрашња инсталација), са полупречником савијања од најмање 400mm.

Треба предвидети мрежу инсталационих канала и инсталационих цеви, довољних промера до свих објеката, као и сву активну и пасивну опрему која омогућава пријем и коришћење:

- услуга информационих и комуникационих технологија
- услуга (радио) дифузне и комуникационих технологија
- и опционо, услуга управљања, надзора и комуникације уређајима/системима у објекту.

Све треба да буде у складу са Упутством о реализацији техничких и других захтева при изградњи електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава у пословним и стамбеним објектима Републичке агенције за електронске комуникације Рател.

## **8.6. ЕВАКУАЦИЈА КОМУНАЛНОГ ОТПАДА**

У складу са условима ЈКП "Комуналпројект" и Правилника о одношењу комуналног отпада и одржавању депоније ("Сл. лист општине Бачка Паланка", бр. 44/2013) сакупљање и одношење отпада се мора одвијати свеобухватно тако да обезбеди потпуну заштиту животну средине.

У оквиру предметног комплекса обезбеђен је простор од 15 m<sup>2</sup> за сакупљање отпада, односно локација за смештај контејнера 1,1 m<sup>3</sup> запремине за одлагање комуналног отпада мешовитог састава. Контејнери морају бити лоцирани тако да имају обезбеђен прилаз специјалних комуналних возила, у близини прилазног пута, а на удаљености која не сме бити већа од два метра од најближе ивице пута.

Подлога на којој се налазе посуде за одлагање комуналног отпада мора бити изграђена од тврдог материјала и глатке површине (асфалтирана, бетонирана или поплочана) и мора бити изграђена уз прилазни пут и у његовом новоу.

Површина за смештај посуда у циљу заштите животне средине мора имати благи нагиб као и решен систем одвођења атмосферских и оцедних вода.

Димензије простора за смештај једног контејнера за одлагање не сме бити мања од 1800mmx1200mm.

Простор за смештај посуда за одлагање комуналног отпада мора да обезбеђује заштиту од истог од ветра, паса луталица и сл. у складу са принципима заштите животне средине.

Инвеститор је дужан да набави одговарајуће посуде за сакупљање смећа прописане условима и да их преда без накнаде Јавном комуналном предузећу на управљање и одржавање.

## **9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

Геолошки завод Србије обавља основна геолошка истраживања и друга геолошка истраживања, као и послове примењених геолошких истраживања од важности за Републику Србију, у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС", бр. 101/15, 95/2018-др.закон и 40/2021).

Основна геолошка истраживања су послови од јавног интереса које изводи Геолошки завод Србије.

Примењена геолошка истраживања обухватају истраживања која се изводе ради утврђивања минералних ресурса и резерви и инжењерскогеолошких и хидрогеолошких услова њихове експлоатације, хидрогеолошка истраживања за потребе коришћења и заштите ресурса и резерви подземних вода и геотермалних ресурса, инжењерскогеолошка-геотехничка и хидрогеолошка истраживања геолошке средине за потребе просторног и урбанистичког планирања, пројектовања и изградње грађевинских, рударских и других објеката, заштите животне средине и природних добара и објеката геонаслеђа, санације и рекултивације терена, укључујући и подземна складишта гаса и других материја, издвајања повољних геолошких формација и структура као и исцрпљених лежишта минералних сировина за складиштење природног гаса и/или CO<sub>2</sub>.

Примењена инжењерскогеолошка-геотехничка истраживања обавезно се врше за потребе просторног и урбанистичког планирања, пројектовања и изградње грађевинских, рударских и других објеката ради дефинисања инжењерско-геолошких-геотехничких услова изградње и/или санације, као и других карактеристика геолошке средине.

Уз пројекат за грађевинску дозволу, зависно од врсте и класе објекта, прилаже се елаборат о геотехничким условима изградње, израђен према прописима о геолошким истраживањима.

## 10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Заштита и унапређење животне средине на подручју обухвата Урбанистичког пројекта врши се кроз идентификацију главних извора загађења и дефинисања мера заштите животне средине. Радови планирани Урбанистичким пројектом по својој природи неће имати значајан утицај на животну средину.

Пројектом предвидети следеће мере заштите животне средине:

- градилиште организовати на минималној површини потребној за обављање радова, а манипулативне површине просторно ограничити како би се избегле негативне последице на непосредно окружење;
- За допремање опреме и материјала за градњу користити постојеће саобраћајнице и приступне путеве ван заштићеног подручја;
- Пројектом планирати радове на изградњи и уређењу простора под следећим условима:
  - уклоњен хумусни слој користити за санацију након завршетка радова,
  - управљање загађујућим материјама обављати само на уређеној локацији на којој су предузете неопходне мере заштите од загађења земљишта, површинских и подземних вода,
  - у случају акцидентног испуштања загађујућих материја:
    - загађени слој земљишта мора се хитно отклонити и исти ставити у амбалажу која се може празнити само на, за ту сврху, предвиђеној локацији, изван природног добра;
    - на место акцидента нанети нови, незагађени слој земљишта;
    - не планирати извођење било каквих радова за потребе изградње и коришћења предметног простора (узимање земљишта за радове, ископавање, одлагање инертног материјала и сл.), као и одлагање свих врста загађујућих материја на заштићеном подручју;
- Очување квалитета земљишта на предметној локацији остварити планирањем и осталих мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС”, бр. 112/2015);
- Након завршетка радова, предузети следеће мере:
  - Приликом транспорта предузети одговарајуће мере којима се спречава доспевање загађујућих материја на зелене површине и друге еколошки остелјиве делове простора унутар заштићеног подручја;
  - Простор на коме је одлаган грађевински и други материјал уредити (очистити), односно довести у првобитно стање;
- Отпад мора да буде привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања, а у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС”, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018-др. закон) према коме се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује контрола и примена мера смањења: а) загађења вода, ваздуха и земљишта; б) опасности по биљни и животињски свет; в) опасности од настајања удеса; г) негативних утицаја на

- пределе и природна добра посебних вредности; д) нивоа буке и непријатних мириса;
- У случају снабдевања базена водом из подземних ресурса, обезбедити очување подземне воде, чије изузетно дуготрајно време обнављања увршћује овај ресурс у необновљив:
  - Како за потребе очувања квалитета и квантитета подземних вода, спречавања мешања вода из различитих хидрогеолошких слојева, тако и у циљу заштите Националног парка, забрањено је испуштање вода чији минерални састав не одговара саставу реципијента, као и испуштање термички загађених вода у природни реципијент, у складу са чланом 97. Закона о водама („Сл. гласник РС”, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016);
  - За потребе обезбеђења одрживог коришћења подземних вода, неопходно је исходовање одобрења за истраживање и оверу резерви, као и одговарајуће водне дозволе.
  - Опште мере за изградњу базена:
    - За потребе коришћења базена обезбедити рецикулацију воде у максимално могућем обиму уз примену неопходног степена пречишћавања, у складу са чланом 9. став 1. тачка 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС”, бр. 135/04, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 - одлука ус, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 - др. закон), тако да се у максималној могућој мери смањи њена потрошња, а чиме се поштује одредба наведеног члана према којој свака активност мора бити планирана и спроведена на начин на начин да проузрокује најмању могућу промену у животној средини;
    - У случају повремених испуштања у природни реципијент, квалитет пречишћеног ефлуента обезбедити у складу са захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС”, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016);
  - За потребе коришћења предметних објеката применити одговарајуће мере за очување квалитета вода у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама („Сл. гласник РС”, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон) поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент. Управљање санитарним отпадним водама вршити на начин којим се обезбеђује очување квалитета животне средине. Избегавати коришћење водонепропусне септичке јаме као финално решење за управљање отпадним водама;
  - У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС”, бр. 135/2004, 36/2009 - др. закон, 72/2009 — др. закон, 43/2011 — одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 - др. закон), правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом”.

## **11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

### **11.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

Покрајински завод за заштиту споменика културе издао је следеће услове:

- На археолошким локалитетима не смеју се спроводити било какви земљани ископи, машински и грађевински радови који би их угрозили или оштетили, без примене прописаних мера заштите археолошких локалитета.
- Неопходна мера заштите за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног комплекса, је археолошки надзор земљаног ископа. Изласком на терен стручњака Покрајинског завода, није било могуће извршити рекогносцирање предметне парцеле, услед високог растиња, које онемогућава уочавање површинског покретног археолошког материјала. Предметна парцела се налази у оквиру археолошке зоне заштите, услед чега Покрајински завод прописује обавезан археолошки надзор земљаног ископа.
- Археолошки надзор радова спроводе стручњаци Покрајинског завода за заштиту споменика културе, па је инвеститор у обавези да благовремено писмено, пре почетка радова, обавести Покрајински завод о датуму почетка истих.
- У случају да се приликом земљаних радова открију непокретни и покретни археолошки налази, инвеститор је у обавези да привремено заустави радове и предузме мере заштите према посебним условима које ће издати Покрајински завод за заштиту споменика културе и омогући стручној служби да обави археолошка истраживања и документовање на површини са откривеним непокретним и покретним културним добрима.
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за археолошки надзор, истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање културних добара која уживају претходну заштиту у случају вршења земљаних, грађевинских и осталих радова на површинама где се налазе археолошки локалитети и добра под претходном заштитом.

### **11.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

Обухват Урбанистичког пројекта налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ дефинисаној Законом о националним парковима („Сл. гласник РС”, бр. 84/2015, 96/2018 — др. закон). Локалитет се налази у еколошки значајном подручју бр. 14 „Фрушка Гора и Ковиљски рит”, према Уредби о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС”, бр. 102/2010), који чине међународно и национално значајна подручја за: биљке (IPA-Important Plant Area) под називом „Фрушка гора и Ковиљско-петроварадински рит”, међународно и национално значајно подручје за птице (IBA — Important Bird Area) под називом „Фрушка Гора” код: RS0191BA и дневне лептире (PBA - Prime Butterf1y Area) под називом „Фрушка гора 07”.

Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:

- 1) пројектом предвидети да планирана кровна површина мора да подразумева коришћење техничких решења којима се на најмању могућу меру смањује рефлексија сунчевог зрачења и промена микроклиматских услова, што

подразумева искључење употребе разних рефлектујућих површина. Осим за потребе одржања повољних микроклиматских услова, искључење рефлектујућих површина значајно је за потребе заштите орнитофауне;

- 2) Боја фасаде и крова не сме да одудара, односно да се истиче у односу на преовлађујуће боје простора;
- 3) Узевши у обзир да су, у окружењу насеља Визић, присутне појаве ерозије и клизишта, уколико се одговарајућим истраживањима утврди да предметни простор припада зони клизишта неопходно је израдити геомеханички елаборат о могућности изградње објекта (наведеним мерама за обезбеђење тла, геотехничким условима и мерама за коришћење објекта);
- 4) За потребе очувања строго заштићених и заштићених дивљих врста, осветљење предметног простора треба да буде функционално у што већој мери, уз примену свих техничких решења која смањују негативно дејство осветљења на живи свет:
  - 4.1. на предметном простору није дозвољено емитовање светлосних снопова усмерених према небу и светлосних снопова усмерених према заштићеном подручју;
  - 4.2. Украсно осветљење објеката планирати у складу са интересима заштите фауне (одређени временски период осветљења, усмерени снопови, осветљење само карактеристичних делова, осветљење смањити на минимум током друге половине ноћи итд.);
  - 4.3. Ради смањења утицаја на ноћне врсте летећих животиња, за изворе ноћног осветљења изнад нивоа приземља (тераса, степеништа итд.) изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости;
  - 4.4. Код осветљења стаза и саобраћајница, светлосни снопови треба да буду усмерени према земљи (применити светлосна тела чије техничко решење спречава осветљење горњих делова крошње).
- 5) Све стаклене површине веће од 4 m<sup>2</sup> треба снабдети налепницама са приказом „сенке” птице грабљивице, чиме се смањује могућност судара птица са стаклом.

Извођач радова је дужан да, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријави Министарству заштите животне средине као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка одговорног лица.

## **12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА**

### **12.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА**

Потенцијалне удесне ситуације са вероватноћом јављања су:

- земљотрес,
- поплаве и подземне воде,
- пожар,
- атмосферско пражњење, олујни ветар и град.



Општа заштита од удеса и удесних ситуација спроводиће се у складу са важећом законском регулативом из предметне области.

### Земљотрес

Предметно подручје припада зони 8° МЦС скале (односно скале ЕМС-98). Заштита од земљотреса се спроводи кроз примену важећих сеизмичких прописа за изградњу нових и реконструкцију постојећих објеката. Ради заштите од земљотреса, планирани објекти морају да буду реализовани и категорисани према прописима и техничким нормативима за изградњу објеката у сеизмичким подручјима.

### Поплаве и подземне воде

У циљу заштите од поплава, неопходно је поштовање основне намене површина, као и очување каналске мреже и припадајућих објеката.

### Пожар

Превентивна мера заштите од пожара је примена противпожарних мера у фази избора конкретних садржаја, намене површина и саобраћајних решења у складу са одредбама важећих законских прописа о заштити од пожара. Заштита од пожара се обезбеђује и изградњом планираног система водоснабдевања и хидрантске, противпожарне мреже, као и профилима саобраћајница који омогућавају несметано кретање противпожарних возила.

### Атмосферско пражњење, олујни ветар и град

Обезбедиће се извођењем громобранске инсталације у складу са одговарајућом законском регулативом. Заштита од олујних ветрова обезбедиће се подизањем заштитног зеленила, а од града противградним станицама, са којих се током сезоне одбране од града испаљују противградне ракете.

## **12.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА**

Мере заштите од пожара обухватају урбанистичке и грађевинско-техничке мере заштите, односно подразумевају примену техничких прописа и стандарда који регулишу ову област при пројектовању и изградњи свих објеката који су планирани на овом простору.

Активности и мере заштите од пожара обезбедиће се:

- поштовањем задате регулационе и грађевинске линије,
- обезбеђивањем капацитета насељске водовodne мреже, односно довољне количине воде за ефикасно гашење пожара,
- градњом саобраћајница према датим правилима (потребне минималне ширине, минимални радијуси кривина и сл.),
- обезбеђивањем услова за рад ватрогасне службе (приступних путева и пролаза за ватрогасна возила),
- поштовањем прописа при пројектовању и градњи објеката (удаљеност између складишних, помоћних и водних објеката и сл.) у складу са Законом о заштити од пожара, правилницима и важећим техничким прописима који уређују ову област

### 12.3. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ ДЕЈСТАВА

На основу Закона о ванредним ситуацијама (“Службени гласник РС”, број 111/2009, 92/2011 и 93/2012), инвеститори немају обавезу изградње склоништа, нити обавезу плаћања накнаде.

### 13. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

При анализи постојећег стања и разради урбанистичког решења (диспозиција објеката, зеленила као и саобраћајно решење) простор парцеле је осмишљен на начин да уз економски аспект изградње у самом решењу садржи и конкретне мере енергетске ефикасности, које су неодвојиве од решења, а које се састоје од следећег:

- правилна диспозиција објеката,
- искоришћена могућност слободне површине за уређење зелене површине,
- интерполација травњака на местима могуће будуће градње,
- подизање формације заштитног зеленила,
- могућност отварања објеката према југу- пасивна соларна кућа,
- прикључење на локалне прикључке енергената,
- могућност алтернативних начина напајања енергијом и ангажовањем сопствених ресурса,
- употреба класичних и савремених термоизолационих материјала приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.),
- обезбеђивање минималних услова топлотног, светлосног, ваздушног и звучног комфора,

С обзиром на намену планираних објеката, сходно законским прописима у овој области, поштоваће се правилник о енергетској ефикасности зграда (“Службени гласник РС”, број 61/2011) и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (“Службени гласник РС”, број 69/2012 и 44/2018- др.закон).

### 14. ТЕХНИЧКИ ОПИС

#### Угоститељски објекат

Објекат угоститељске намене карактерише једноставна архетипска форма. Кота приземља није подигнута у односу на тротоар око објекта. Кров је пројектован као коси, једноводни, са нагибом од 2°.

Угоститељски објекта садржи затворени бар, шанк, оставу, тоалет, и терасу.

Угоститељски објекат је пројектован у комбинованом систему армирано бетонске скелетне контрукције, масивних носећих зидова, АБ стубова. Кровни покривач угоститељског објеката је цреп.

Фасадни зидови угоститељског објекта су од термо блокова 20,0 см, и демит фасаде 5,0 см малтерисани са обе стране, кречени у белу дисперзивну боју.

Преградни зидови су од PVC панела 5 см.

Подови унутар објекта и отворена тераса су обложени противклизном керамичким плочицама I класе.

Фасадни зидови су од термо блокова 20,0cm. Ови зидови су са спољне стране термоизоловани каменом пресованом вуном дебљине 5,0cm, зидови су са обе стране малтерисани продужним малтером 2cm. Сви спољни отвори застакљени су термоизолационим, нискоемисионим стаклом пуњенм аргоном дебљине 4+12+4mm и изведени од петокоморне PVC столарије.

Кров је изолован са 25 cm камене пресоване вуне. Под на тлу у приземљу се изолује плочама XPS дебљине 5cm.

Објекат се штити од влаге постављањем хоризонталне изолације типа „кондор“ испод АБ плоче приземља. У купатилу потребно је поставити хидроизолацију на бази полимер-цементних малтера и премаза испод керамичких плочица и уградити угаоне траке на плафону и зидовима као и око свих инсталационих продора и сливника.

Ради спречавања продора влаге у кровиште, испод кровног покривача поставити квалитетну паропропусну-водонепропусну фолију.

Диспозиција просторија у објекту и функционално решење омогућили су да се све просторије проветравају природно.

#### Смештајни објекти

У обликовном погледу, смештајни објекат карактерише једноставна архетипска форма. Кота приземља није подигнута у односу на заштитни тротоар око објекта. Кров је пројектован као коси. Кров је четвороводан, са нагибом од 45°.

Објекат угоститељске намене карактерише једноставна архетипска форма. Кота приземља није подигнута у односу на тротоар око објекта. Кров је пројектован као коси, једноводни, са нагибом од 2°.

Смештајни објекта је функционално подељен на дневну и ноћну зону. Дневни боравак, кухиња, трпезарија и купатило се налазе у приземљу, док је простор за спавање на галерији.

Смештајни објекти су пројектовани у комбинованом систему армирано бетонске скелетне контрукције, масивних носећих зидова, АБ стубова. Кровни покривач смештајних објеката је дрвена шиндра.

Фасадни зидови смештајних објеката су од термо блокова 25,0 cm, и демит фасаде 12,0 cm малтерисани са обе стране, кречени у белу дисперзивну боју. Спољашњи слој зида је дрвена шиндра. У санитарној просторији и кухињи зидови се облажу керамичким плочицама прве класе, у купатилу од пода до плафона, у кухињи до висине 1,50m. Преградни зидови су од гитер блокова 13,0 cm малтерисани и кречени дисперзивном бојом.

Галерија се налази на дрвеној таваници. Подови су обложени природним материјалима. Отворена тераса и прилаз испред куће се обрађују противклизном керамичким плочицама I класе.

Фасадни отвори на објекту су затворени столаријом од PVC петокоморних профила са Alu ролетнама. Прозори и терасна врата су застакљени термоизолационим „low-e“ стаклом (4+12+4mm) са аргонским пуњењем. Унутрашња столарија је стандардних ширина

(61/71/81/91) док је висина 210cm, крила су дупло шперована, бојена бело или са завршним фурниром.

Фасадни зидови су од термо блокова 25,0cm. Ови зидови су са спољне стране термоизоловани каменом пресованом вуном дебљине 10,0cm, завршни слој са спољашње стране су дрвене шиндре. Са унутрашње стране су малтерисани продужним малтером 2cm. Сви спољни отвори застакљени су термоизолациним, нискоемисионим стаклом пуњенм аргоном дебљине 4+12+4mm и изведени од петокоморне PVC столарије.

АБ серклаже увући на унутрашњу ивицу фасадних зидова тако да испред њих пређе део блока или их изоловати стиродуром за разлику у дебљини. Под на тлу у приземљу се изолује плочама XPS дебљине 5cm.

Објекат се штити од влаге постављањем хоризонталне изолације типа „кондор“ испод АБ плоче приземља. У купатилу потребно је поставити хидроизолацију на бази полимер-цементних малтера и премаза испод керамичких плочица и уградити угаоне траке на плафону и зидовима као и око свих инсталационих продора и сливника.

Ради спречавања продора влаге у кровиште, испод кровног покривача поставити квалитетну паропропусну-водонепропусну фолију.

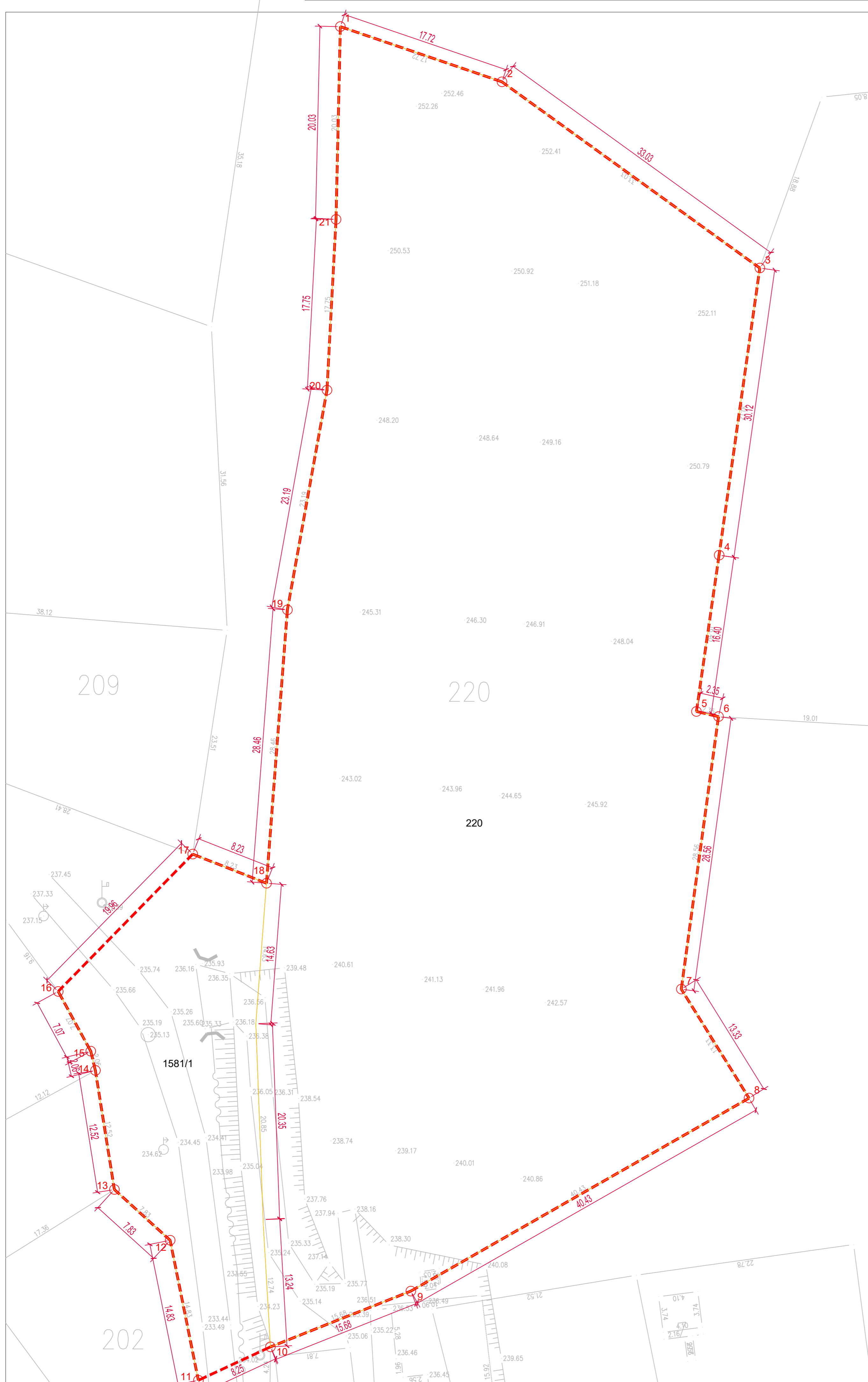
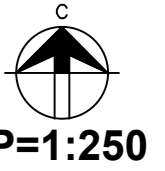
Диспозиција просторија у објекту и функционално решење омогућили су да се све просторије проветравају природно.

## **15. ФАЗНА ИЗГРАДЊА**

У оквиру комплекса није планирана фазна изградња.

## **В) ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА  
ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА  
ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКЕ НАМЕНЕ  
НА КАТАСТАРСКОЈ  
ПАРЦЕЛИ БРОЈ 220 КО ВИЗИТ



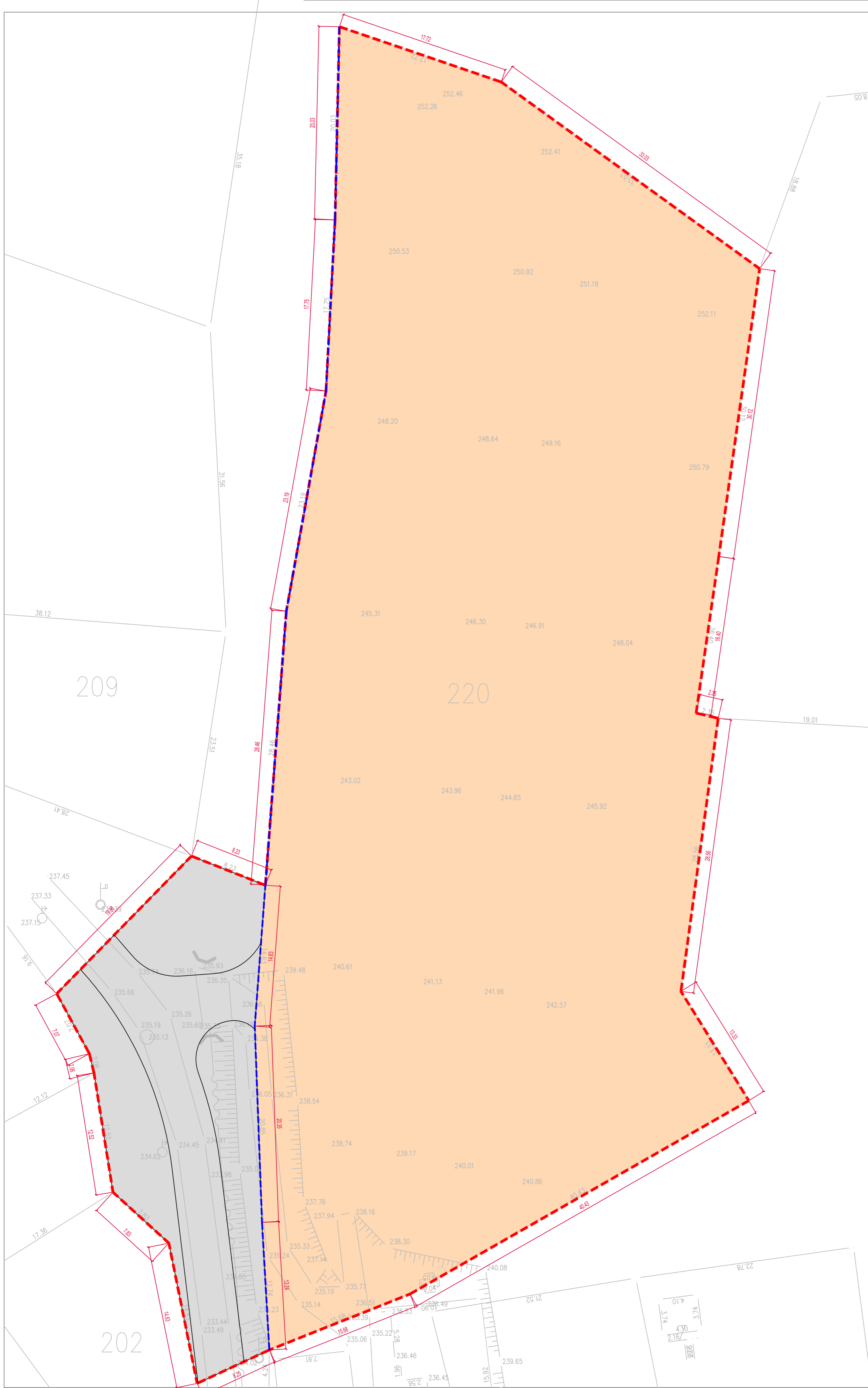
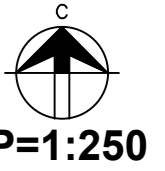
КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ  
ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКЕ ТАЧКЕ
  - ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
  - 220** БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
  - ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- |                                |                                |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 1. Y= 378579.34 X= 5003594.01  | 12. Y= 378561.67 X= 5003467.98 |
| 2. Y= 378596.11 X= 5003588.28  | 13. Y= 378555.88 X= 5003473.25 |
| 3. Y= 378622.88 X= 5003568.94  | 14. Y= 378553.91 X= 5003485.61 |
| 4. Y= 378618.65 X= 5003539.12  | 15. Y= 378553.43 X= 5003487.61 |
| 5. Y= 378616.30 X= 5003522.89  | 16. Y= 378550.05 X= 5003493.82 |
| 6. Y= 378618.59 X= 5003522.36  | 17. Y= 378564.01 X= 5003508.08 |
| 7. Y= 378614.73 X= 5003494.06  | 18. Y= 378571.67 X= 5003505.06 |
| 8. Y= 378621.76 X= 5003482.74  | 19. Y= 378573.84 X= 5003533.44 |
| 9. Y= 378586.65 X= 5003462.70  | 20. Y= 378577.95 X= 5003556.26 |
| 10. Y= 378572.08 X= 5003456.91 | 21. Y= 378578.89 X= 5003573.99 |
| 11. Y= 378564.60 X= 5003453.44 |                                |



ИНВЕСТИТОР:	БОЈАН РАДМАН
ОБРАЂИВАЧ:	"ХАУС" ДОО, НОВИ САД
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	МИНА МИЛИЧИЋ, маг. инж. арх. лиценца број 200 1531 16
УРБАНИСТА САРАДНИК:	НЕМАЊА МИЛИЧИЋ, маг. инж. арх.
НАЗИВ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКЕ НАМЕНЕ НА КАТ. ПАРЦ. БР. 220 КО ВИЗИТ
НАЗИВ ПРИЛОГА:	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
РАЗМЕРА:	P=1:250
БРОЈ:	У07/2023
БРОЈ ЛИСТА:	01
ДАТУМ:	2023. ГОДИНА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА  
ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА  
ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКЕ НАМЕНЕ  
НА КАТАСТАРСКОЈ  
ПАРЦЕЛИ БРОЈ 220 КО ВИЗИТ



ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

САБИРНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

НЕУРЕЂЕНО (НЕИЗГРАЂЕНО) ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

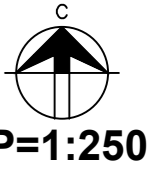
ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



ИНВЕСТИТОР:	БОЈАН РАДМАН
ОБРАЂИВАЧ:	"ХАУС" ДОО, НОВИ САД
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	МИНА МИЛИЧИЋ, маст.инж.арх. лиценца број 200 1531 16
УРБАНИСТА САРАДНИК:	НЕМАЊА МИЛИЧИЋ, маст.инж.арх.
НАЗИВ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКЕ НАМЕНЕ НА КАТ. ПАРЦ. БР. 220 КО ВИЗИТ
НАЗИВ ПРИЛОГА:	ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
РАЗМЕРА:	P=1:250
БРОЈ:	У07/2023
БРОЈ ЛИСТА:	02
ДАТУМ:	2023. ГОДИНА



# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКЕ НАМЕНЕ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 220 КО ВИЗИЋ



## СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА

### ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

САБИРНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА

### ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

УГОСТИТЕЉСКИ ОБЈЕКАТ (главни објект на парцели)  
 СМЕШТАЈНИ ОБЈЕКТИ (други објекти на парцели)  
 ТЕРАСА

### САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

КОЛСКО-МАНИПУЛАТИВНА ПОВРШИНА  
 ПАРКИНГ ПРОСТОР  
 ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ И ПЛАТОИ  
 ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ ОД ПРИРОДНОГ МАТЕРИЈАЛА  
 ЗАШТИТНИ ТРОТОАР ОБЈЕКТА  
 СТЕПЕНИШТЕ  
 ПЛАЖА ОКО БАЗЕНА

### ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ  
 ВИСОКИ ЛИШЋАРИ  
 НИСКИ ЧЕТИНАРИ  
 ЛИСТОПАДНО ШИБЉЕ  
 ЗИМЗЕЛЕНО ШИБЉЕ

БАЗЕН  
 ПРОСТОР ЗА СМЕШТАЈ КОНТЕЈНЕРА

ОГРАДА

УЛАЗ У КОМПЛЕКС

УЛАЗ У ОБЈЕКАТ

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

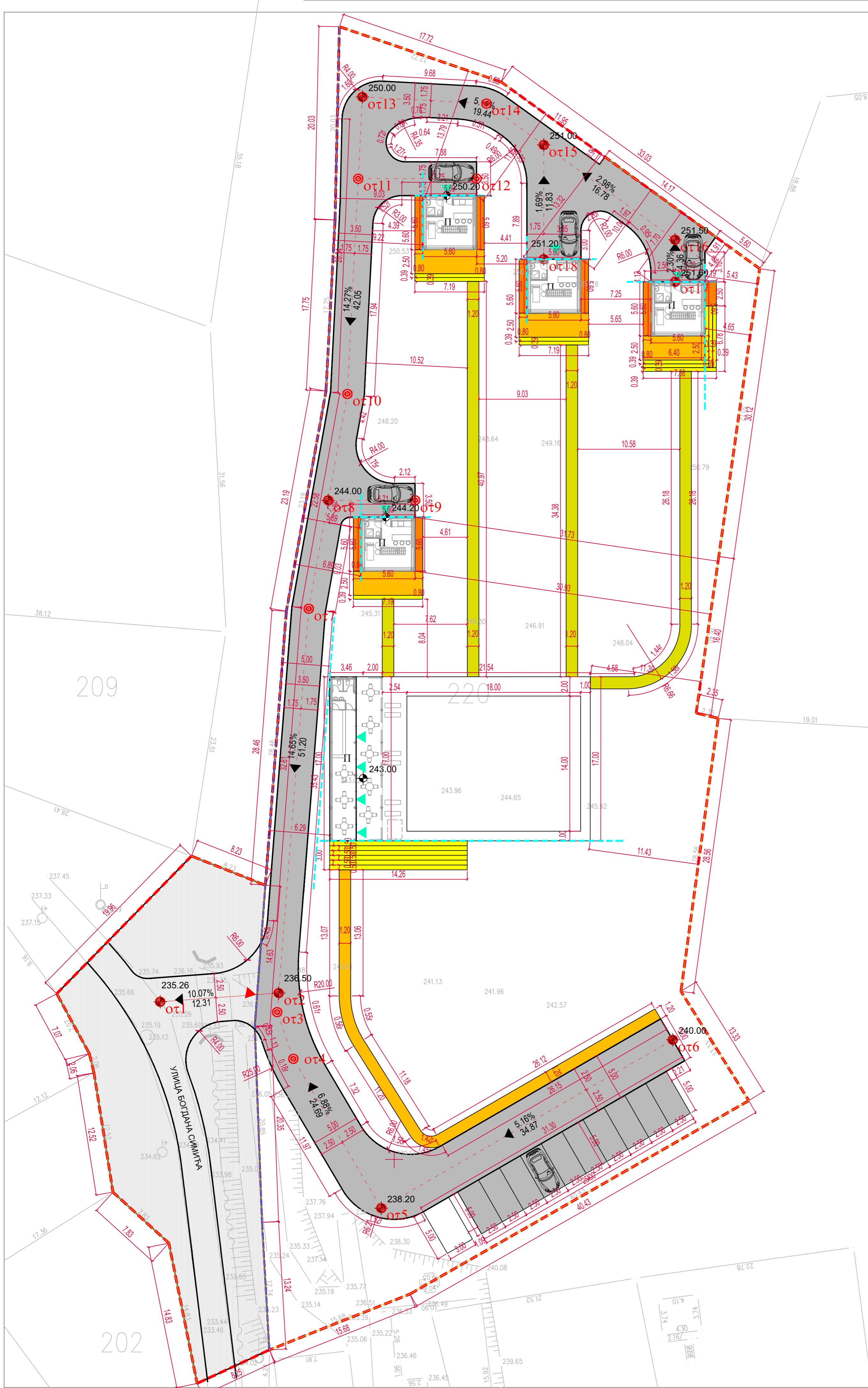
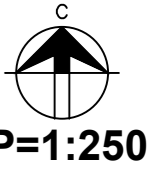
ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



ИНВЕСТИТОР:	БОЈАН РАДМАН
ОБРАЂИВАЧ:	"ХАУС" ДОО, НОВИ САД
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	МИНА МИЛИЧИЋ, маг. инж. арх. лиценца број 200 1531 16
УРБАНИСТА САРАДНИК:	НЕМАЊА МИЛИЧИЋ, маг. инж. арх.
НАЗИВ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКЕ НАМЕНЕ НА КАТ. ПАРЦ. БР. 220 КО ВИЗИЋ
НАЗИВ ПРИЛОГА:	СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА
РАЗМЕРА:	P=1:250
БРОЈ:	У07/2023
БРОЈ ЛИСТА:	03
ДАТУМ:	2023. ГОДИНА



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА  
ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА  
ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКЕ НАМЕНЕ  
НА КАТАСТАРСКОЈ  
ПАРЦЕЛИ БРОЈ 220 КО ВИЗИТ



РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ  
И САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ОСОВИНСКА ЛИНИЈА
- 134.00 НИВЕЛЕТА САОБРАЋАЈНИЦА
- ▲ 10.07% 12.31 ПОДУЖНИ ПАД САОБРАЋАЈНИЦА
- ot1 ОСОВИНСКА ТАЧКА

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- САБИРНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА
- КОЛСКО-МАНИПУЛАТИВНА ПОВРШИНА
- ПАРКИНГ ПРОСТОР
- ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ И ПЛАТОИ
- ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ ОД ПРИРОДНОГ МАТЕРИЈАЛА
- ЗАШТИТНИ ТРОТОАР ОБЈЕКТА
- СТЕПЕНИШТЕ
- ▲ УЛАЗ У КОМПЛЕКС
- ▲ УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- Π СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧКА

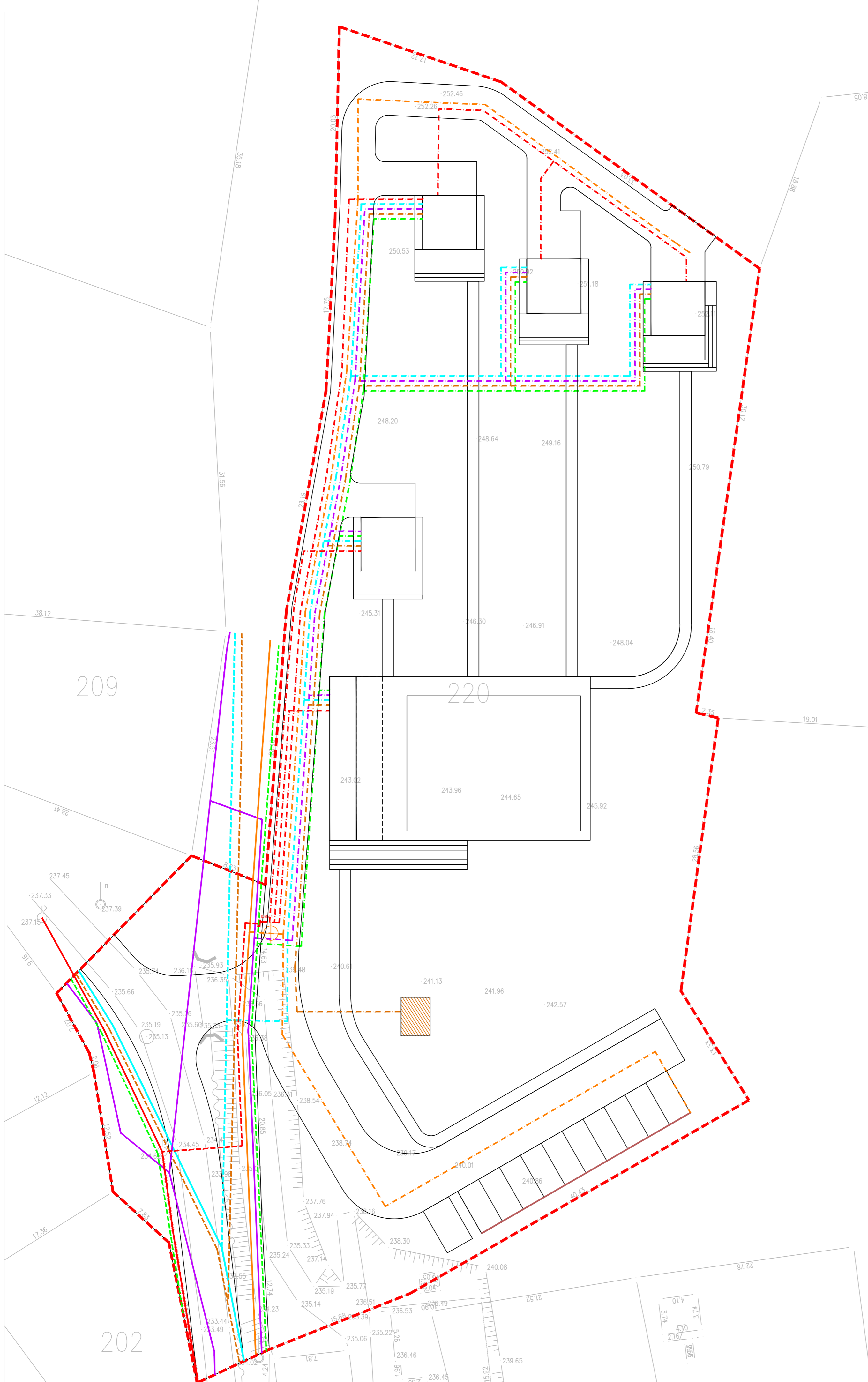
БРОЈ	Y	X
ot1	378560.77	5003492.98
ot2	378573.05	5003493.89
ot3	378572.89	5003491.91
ot4	378574.57	5003487.08
ot5	378583.68	5003471.60
ot7	378576.16	5003533.71
ot8	378578.19	5003544.94
ot9	378587.18	5003544.94
ot10	378580.17	5003555.95
ot11	378581.30	5003578.26
ot12	378593.56	5003578.26
ot13	378581.72	5003586.73
ot14	378594.59	5003586.04
ot15	378600.52	5003581.76
ot16	378614.12	5003571.93
ot17	378614.12	5003567.57
ot18	378600.52	5003569.92



ИНВЕСТИТОР:	БОЈАН РАДМАН
ОБРАЂИВАЧ:	"ХАУС" ДОО, НОВИ САД
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	МИНА МИЛИЧИЋ, маг. инж. арх. лиценца број 200 1531 16
УРБАНИСТА САРАДНИК:	НЕМАЊА МИЛИЧИЋ, маг. инж. арх.
НАЗИВ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКЕ НАМЕНЕ НА КАТ. ПАРЦ. БР. 220 КО ВИЗИТ РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ И САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА
НАЗИВ ПРИЛОГА:	
РАЗМЕРА:	P=1:250
БРОЈ:	У07/2023
БРОЈ ЛИСТА:	
ДАТУМ:	2023. ГОДИНА



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА  
ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА  
ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКЕ НАМЕНЕ  
НА КАТАСТАРСКОЈ  
ПАРЦЕЛИ БРОЈ 220 КО ВИЗИТ



ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА  
ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ

ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

- ВОДОВОД- ПОСТОЈЕЋЕ
- - - ВОДОВОД- ПЛАНИРАНО
- - - - - ВОДОВОД У ОКВИРУ КОМПЛЕКСА- ПЛАНИРАНО
- - - - - КАНАЛИЗАЦИЈА ОТПАДНИХ ВОДА-ПЛАНИРАНО
- - - - - КАНАЛИЗАЦИЈА ОТПАДНИХ ВОДА У ОКВИРУ КОМПЛЕКСА-ПЛАНИРАНО
- ПЛАНИРАНА ВОДОНЕПРОПУСНА СЕПТИЧКА ЈАМА
- КАНАЛИЗАЦИЈА АТМОСФЕРСКИХ ВОДА-ПОСТОЈЕЋЕ
- - - - - КАНАЛИЗАЦИЈА АТМОСФЕРСКИХ ВОДА У ОКВИРУ КОМПЛЕКСА-ПЛАНИРАНО
- РЕШЕТКА
- ⊕ СЕПАРАТОР НАФТНИХ ДЕРИВАТА

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

- ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ ПОДЗЕМНИ ВОД 20 kV-ПОСТОЈЕЋЕ
- - - ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ ПОДЗЕМНИ ВОД 0.4 kV-ПЛАНИРАНО (PP00 4X25 mm<sup>2</sup>)
- - - - - ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ ПОДЗЕМНИ ВОД 0.4 kV У ОКВИРУ КОМПЛЕКСА-ПЛАНИРАНО

ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

- ГАСОВОД- ПОСТОЈЕЋЕ
- - - ГАСОВОД У ОКВИРУ КОМПЛЕКСА-ПЛАНИРАНО

ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

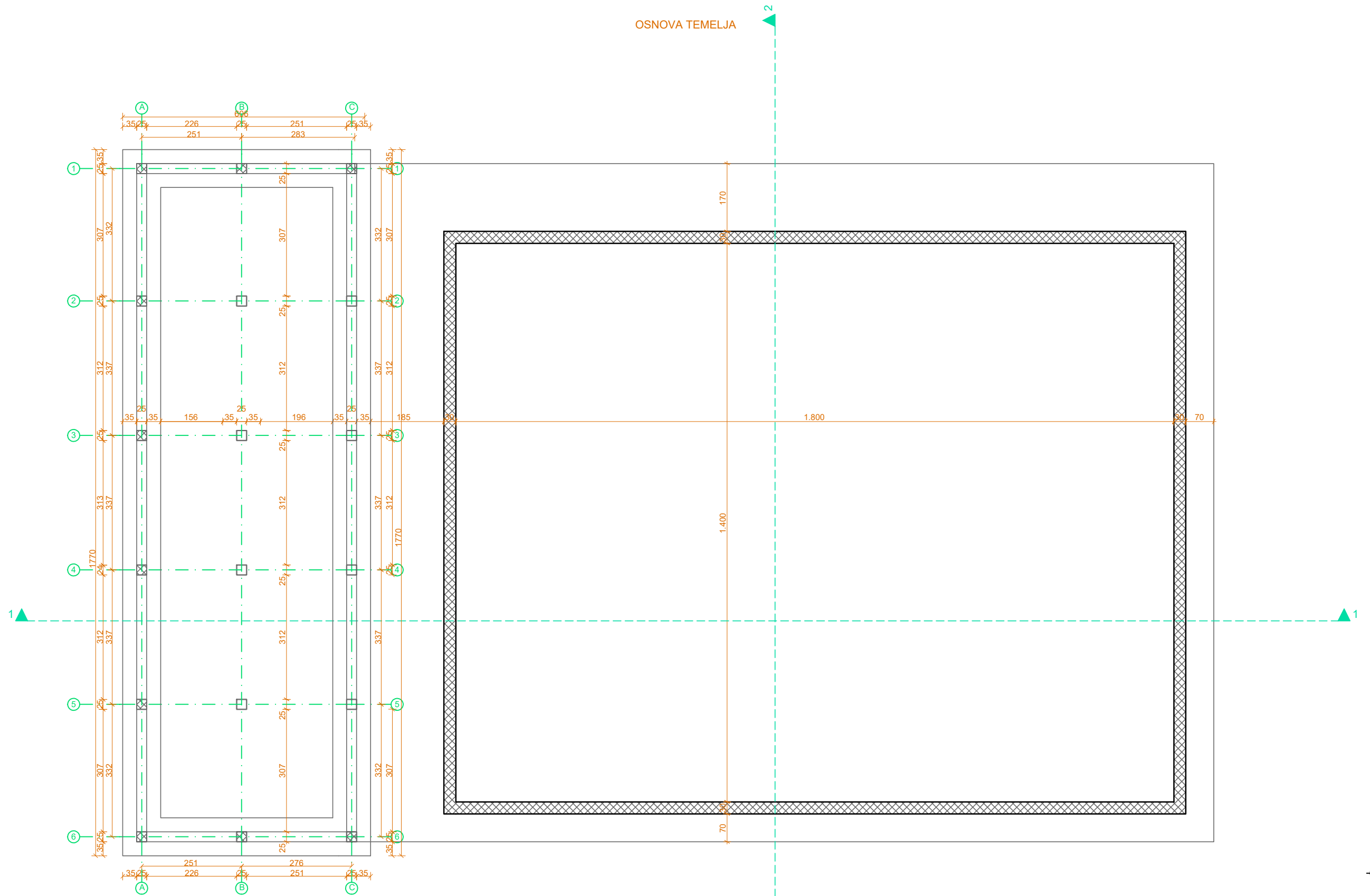
- - - - - ОПТИЧКИ КАБЛ-ПЛАНИРАНО
- - - - - ОПТИЧКИ КАБЛ У ОКВИРУ КОМПЛЕКСА-ПЛАНИРАНО

- - - - - ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



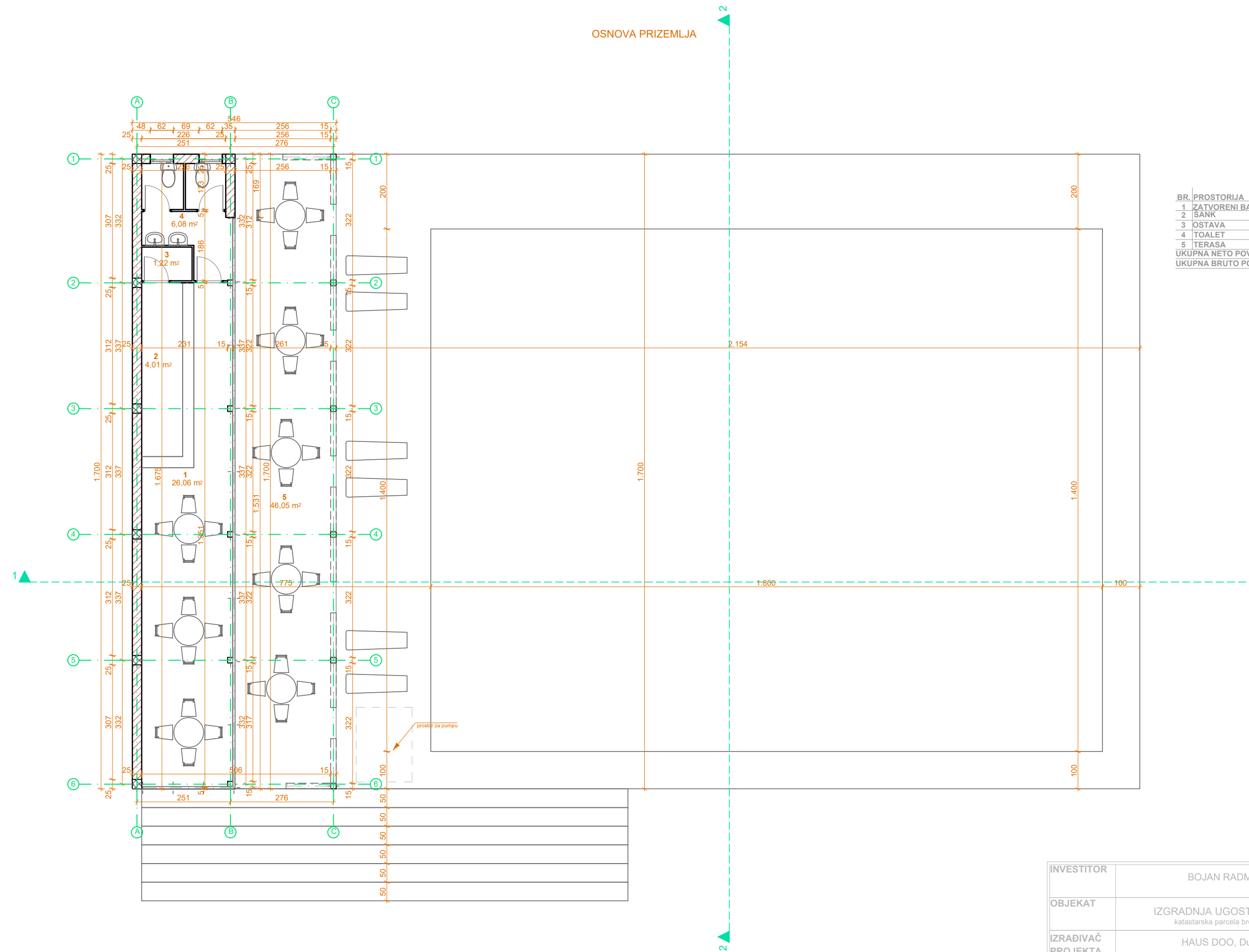
ИНВЕСТИТОР:	БОЈАН РАДМАН
ОБРАЂИВАЧ:	"ХАУС" ДОО, НОВИ САД
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	МИНА МИЛИЧИЋ, маг. инж. арх. лиценца број 200 1531 16
УРБАНИСТА САРАДНИК:	НЕМАЊА МИЛИЧИЋ, маг. инж. арх.
НАЗИВ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКЕ НАМЕНЕ НА КАТ. ПАРЦ. БР. 220 КО ВИЗИТ ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ
НАЗИВ ПРИЛОГА:	Р=1:250
РАЗМЕРА:	У07/2023
БРОЈ:	
БРОЈ ЛИСТА:	05
ДАТУМ:	2023. ГОДИНА

OSNOVA TEMELJA



INVESTITOR	BOJAN RADMAN, Kralja Petra I 23, Obrovac
OBJEKAT	IZGRADNJA UGOSTITELJSKOG OBJEKTA P+0, katastarska parcela broj 220 KO Vizić, Opština Bačka Palanka
IZRAĐIVAČ PROJEKTA	HAUS DOO, Dušana Danilovića 32, Novi Sad, PIB:107644351
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA	IDR
DEO PROJEKTA	PROJEKAT ARHITEKTURE
GRAFIČKI PRILOG	OSNOVA TEMELJA
RAZMERA	R=1:100
ODGOVORNI PROJEKTANT	mastr. ing. arh. Nemanja Miličić 300 M978 14
PROJEKTANT SARADNIK	dip. ing. arh. Svetlana Vignjević
BROJ PRILOGA	A10/2023
DATUM	DECEMBAR 2023.

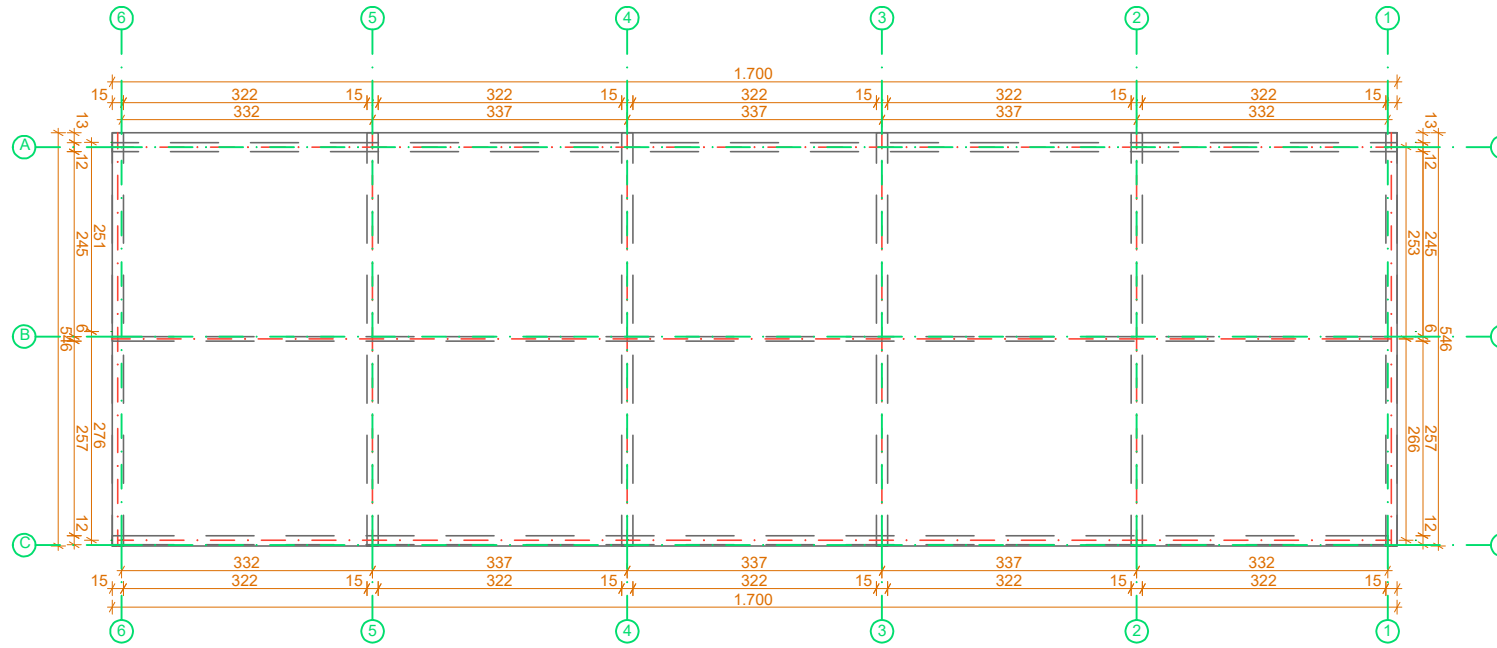
OSNOVA PRIZEMLJA



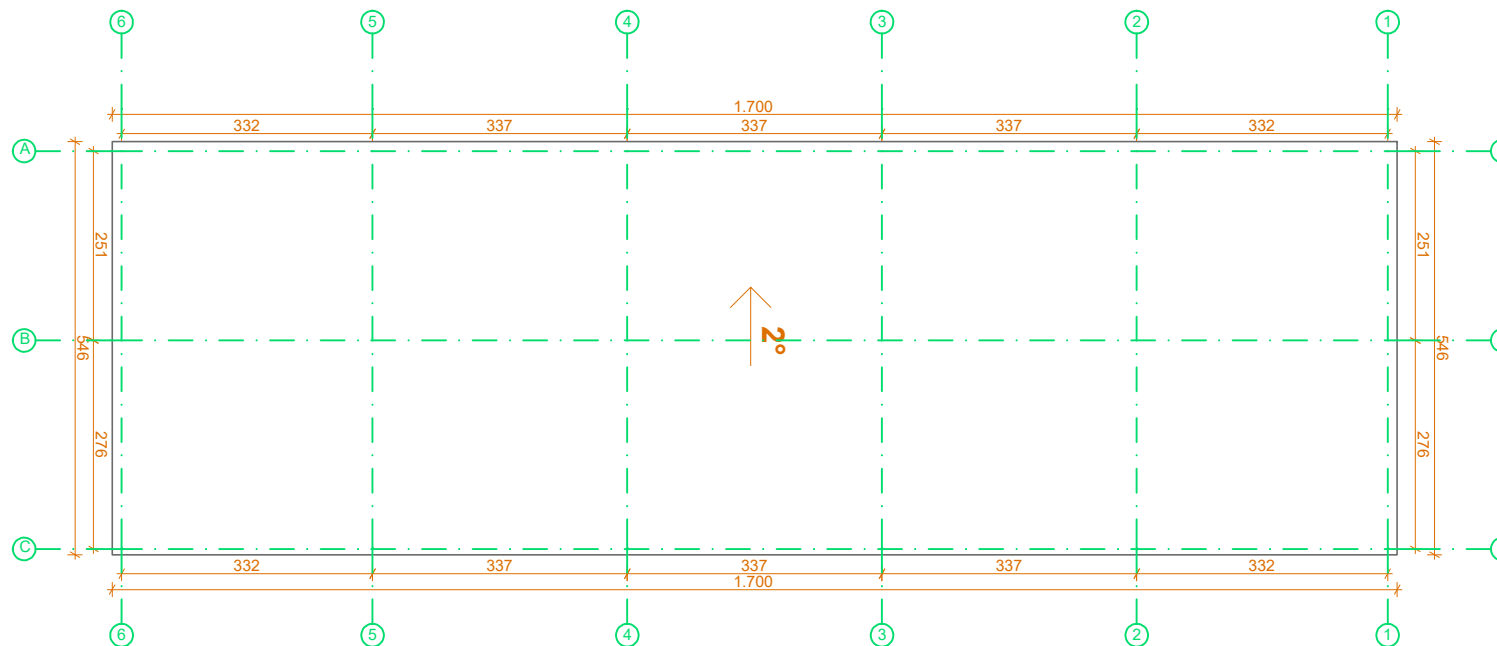
BR.	PROSTORIJA	m <sup>2</sup>
1	ZATVORENI BAR	26,06
2	SANK	4,01
3	OSTAVA	1,22
4	TOALET	6,08
5	TERASA	46,05
UKUPNA NETO POVRŠINA		83,42
UKUPNA BRUTO POVRŠINA		92,88

INVESTITOR	BOJAN RADMAN, Kralja Petra I 23, Obrovac
OBJEKAT	IZGRADNJA UGOSTITELJSKOG OBJEKTA P+0, katastarska parcela broj 220 KO Vizić, Opština Bačka Palanka
IZRAĐIVAČ PROJEKTA	HAUS DOO, Dušana Danilovića 32, Novi Sad, PIB:107644351
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA	IDR
DEO PROJEKTA	PROJEKAT ARHITEKTURE
GRAFIČKI PRILOG	OSNOVA PRIZEMLJA
RAZMERA	R=1:100
ODGOVORNI PROJEKTANT	mastr. ing. arh. Nemanja Miličić 300 M978 14
PROJEKTANT SARADNIK	dpl. ing. arh. Svetlana Vignjević
BROJ PRILOGA	A10/2023
DATUM	DECEMBAR 2023.

OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE

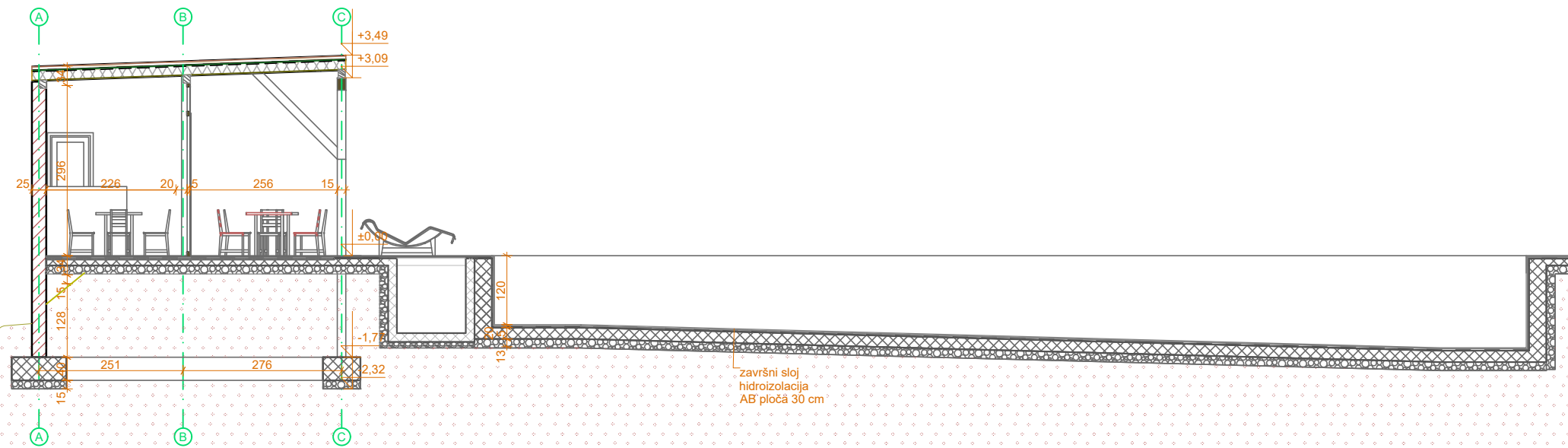


OSNOVA KROVA

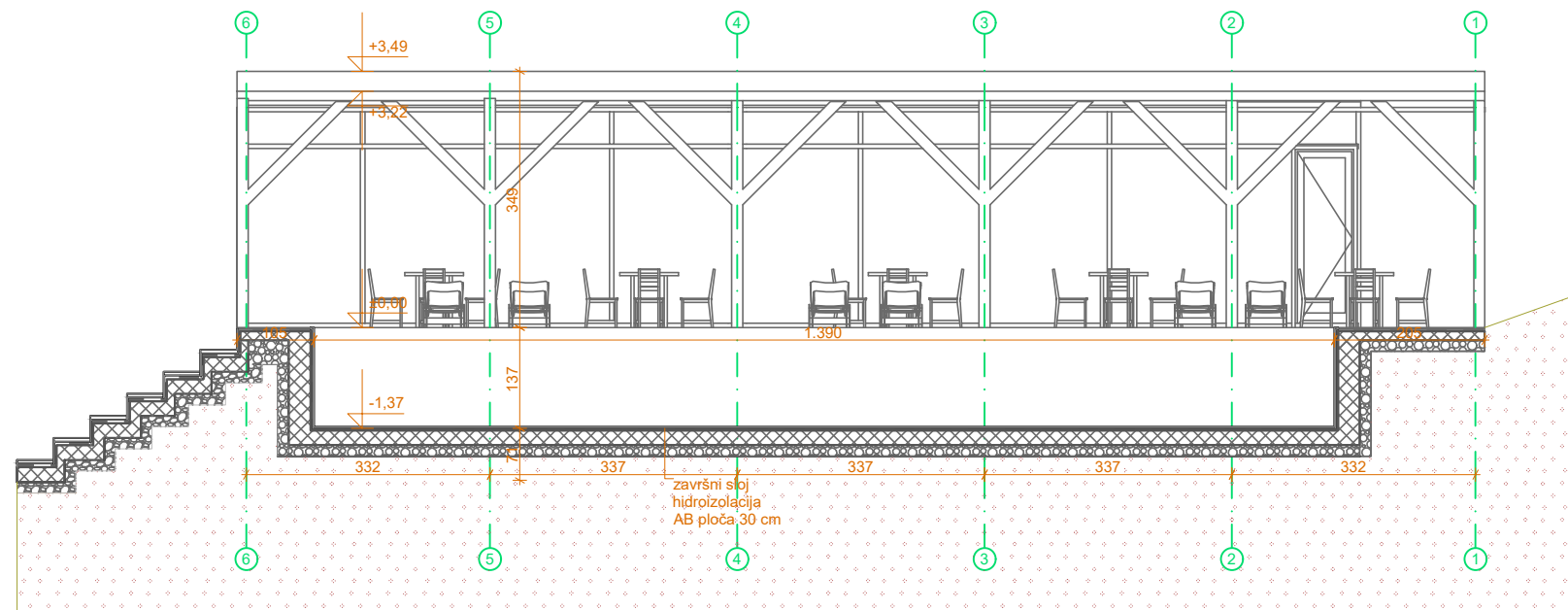


INVESTITOR	BOJAN RADMAN, Kralja Petra I 23, Obrovac
OBJEKAT	IZGRADNJA UGOSTITELJSKOG OBJEKTA P+0, katastarska parcela broj 220 KO Vizić, Opština Bačka Palanka
IZRAĐIVAČ PROJEKTA	HAUS DOO, Dušana Danilovića 32, Novi Sad, PIB:107644351
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA	IDR
DEO PROJEKTA	PROJEKAT ARHITEKTURE
GRAFIČKI PRILOG	OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE I KROVA
RAZMERA	R=1:100
ODGOVORNI PROJEKTANT	mastr. ing. arh. Nemanja Miličić 300 M978 14
PROJEKTANT SARADNIK	dipr. ing. arh. Svetlana Vignjević
BROJ PRILOGA	A10/2023
DATUM	DECEMBAR 2023.

PRESEK 1-1

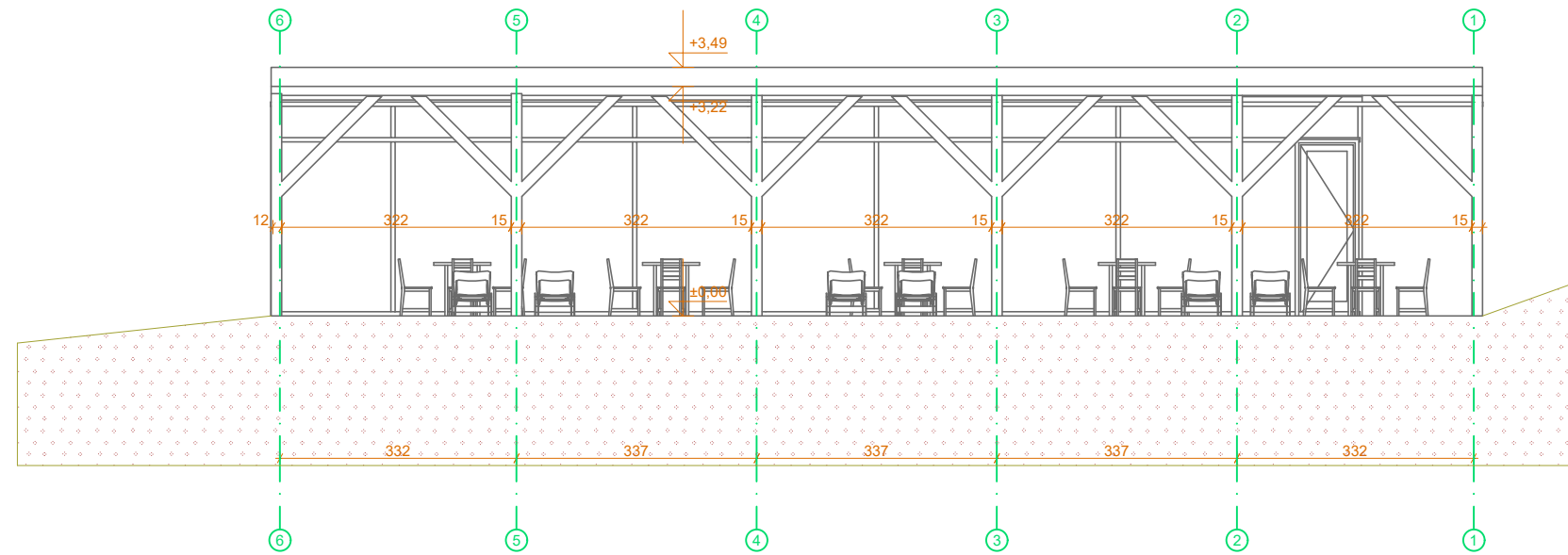


PRESEK A-A

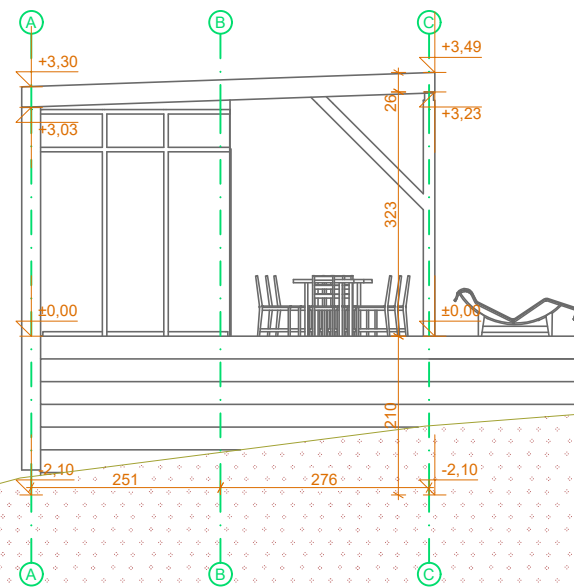


INVESTITOR	BOJAN RADMAN, Kralja Petra I 23, Obrovac
OBJEKAT	IZGRADNJA UGOSTITELJSKOG OBJEKTA P+0, katastarska parcela broj 220 KO Vizić, Opština Bačka Palanka
IZRAĐIVAČ PROJEKTA	HAUS DOO, Dušana Danilovića 32, Novi Sad, PIB:107644351
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA	IDR
DEO PROJEKTA	PROJEKAT ARHITEKTURE
GRAFIČKI PRILOG	PRESEK A-A I 1-1
RAZMERA	R=1:100
ODGOVORNI PROJEKTANT	mastr. ing. arh. Nemanja Miličić 300 M978 14
PROJEKTOVAČ SARADNIK	dpl. ing. arh. Svetlana Vignjević
BROJ PRILOGA	A10/2023
DATUM	DECEMBAR 2023.

ISTOČNA FASADA



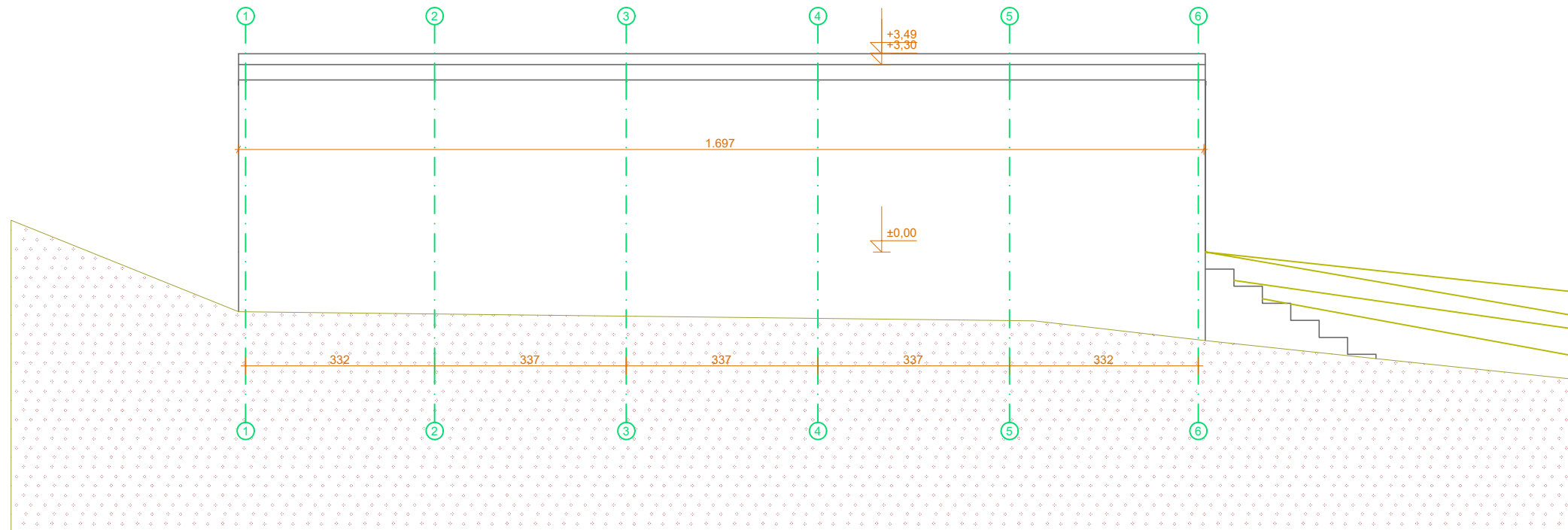
JUŽNA FASADA



INVESTITOR	BOJAN RADMAN, Kralja Petra I 23, Obrovac
OBJEKAT	IZGRADNJA UGOSTITELJSKOG OBJEKTA P+0, katastarska parcela broj 220 KO Vizić, Opština Bačka Palanka
IZRAĐIVAČ PROJEKTA	HAUS DOO, Dušana Danilovića 32, Novi Sad, PIB:107644351
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA	IDR
DEO PROJEKTA	PROJEKAT ARHITEKTURE
GRAFIČKI PRILOG	ISTOČNA I JUŽNA FASADA
RAZMERA	R=1:100
ODGOVORNI PROJEKTANT	mašt. ing. arh. Nemanja Miličić 300 M978 14
PROJEKTANT SARADNIK	dip. ing. arh. Svetlana Vignjević
BROJ PRILOGA	A10/2023
DATUM	DECEMBAR 2023.



ZAPADNA FASADA



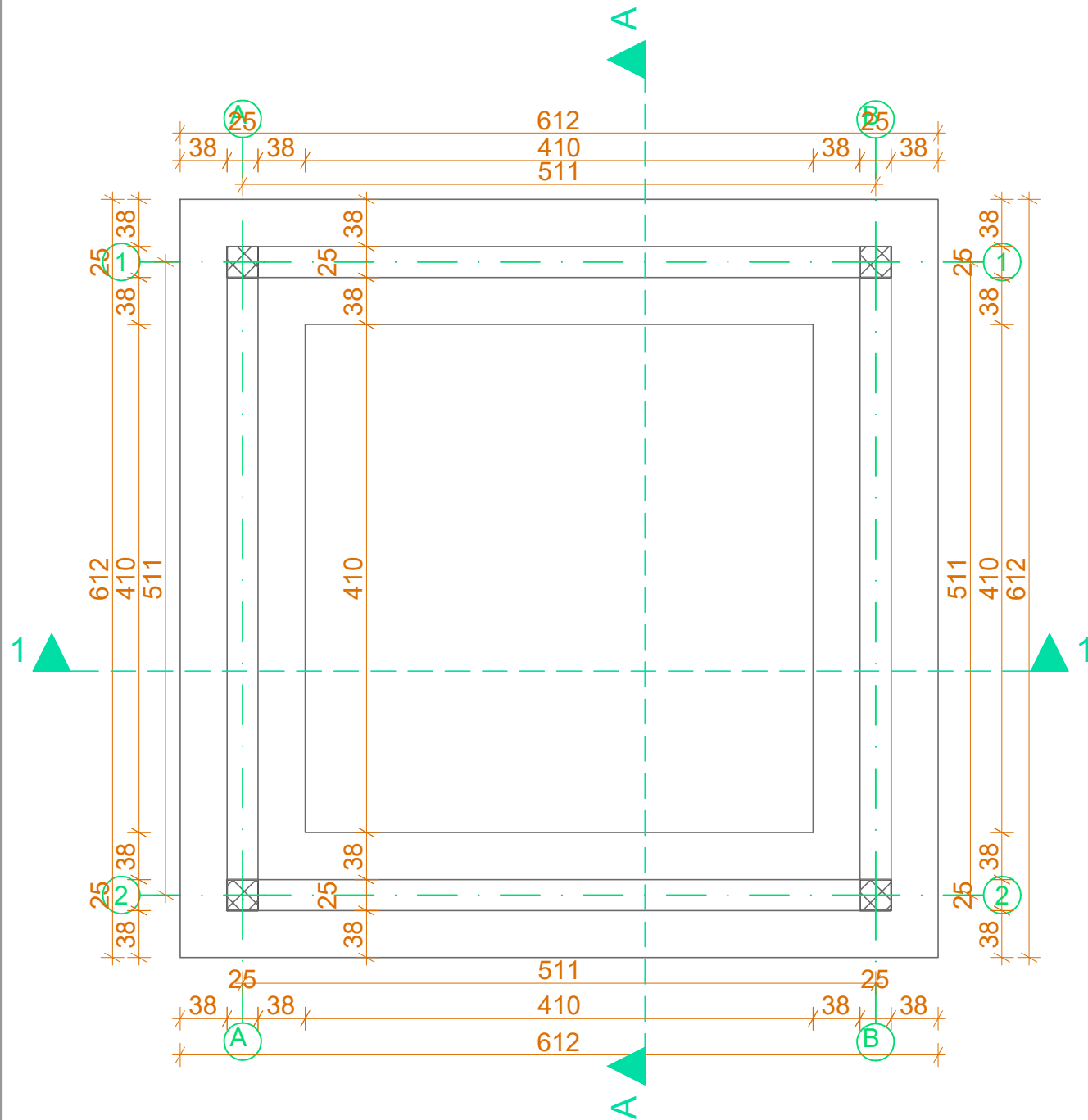
SEVERNA FASADA



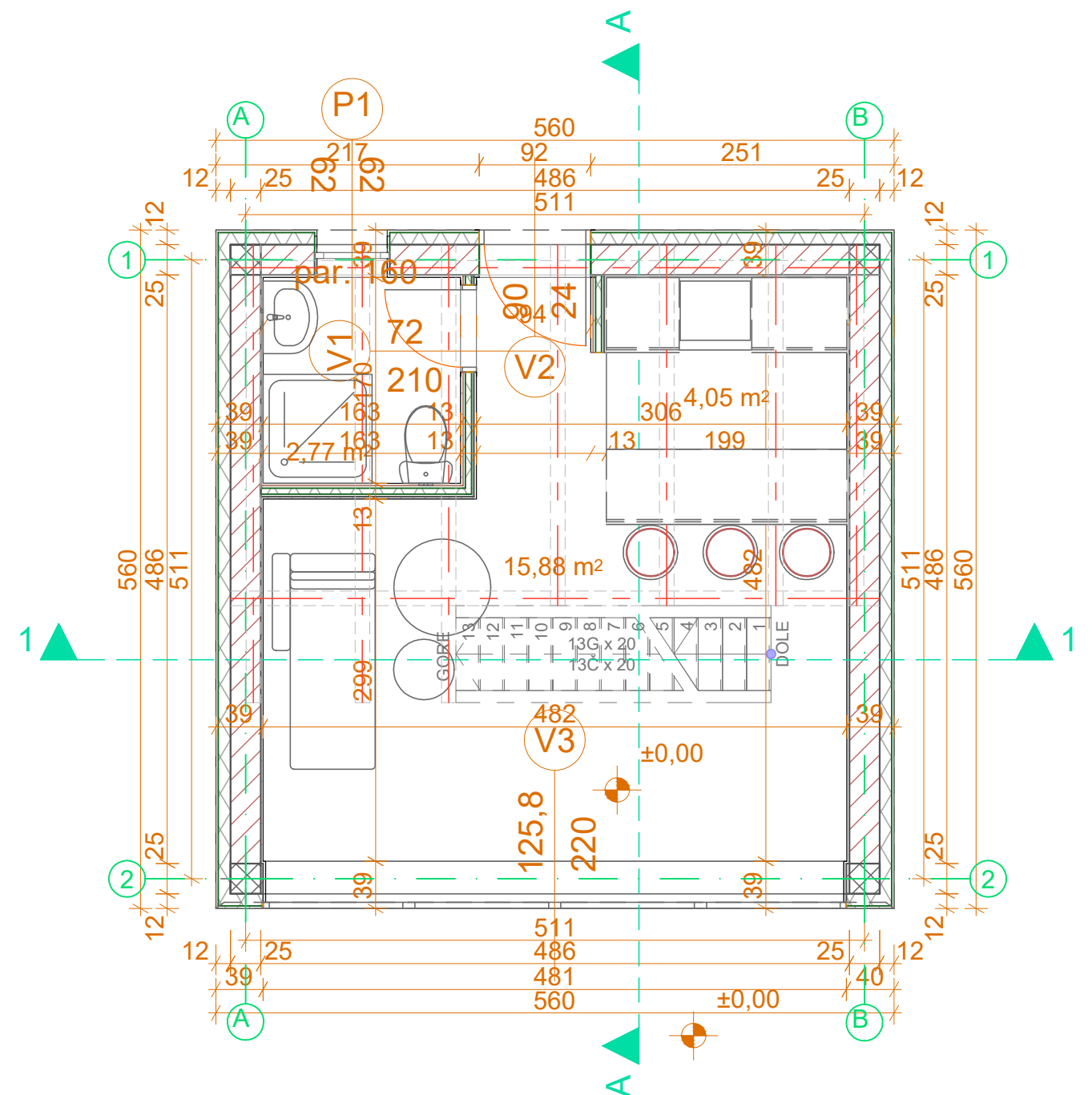
INVESTITOR	BOJAN RADMAN, Kralja Petra I 23, Obrovac
OBJEKAT	IZGRADNJA UGOSTITELJSKOG OBJEKTA P+0, katastarska parcela broj 220 KO Vizić, Opština Bačka Palanka
IZRAĐIVAČ PROJEKTA	HAUS DOO, Dušana Danilovića 32, Novi Sad, PIB:107644351
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA	IDR
DEO PROJEKTA	PROJEKAT ARHITEKTURE
GRAFIČKI PRILOG	ZAPADNA I SEVERNA
RAZMERA	R=1:100
ODGOVORNI PROJEKTANT	mastr. ing. arh. Nemanja Miličić 300 M978 14
PROJEKTANT SARADNIK	dpl. ing. arh. Svetlana Vignjević
BROJ PRILOGA	A10/2023
DATUM	DECEMBAR 2023.



# OSNOVA TEMELJA



# OSNOVA PRIZEMLJA

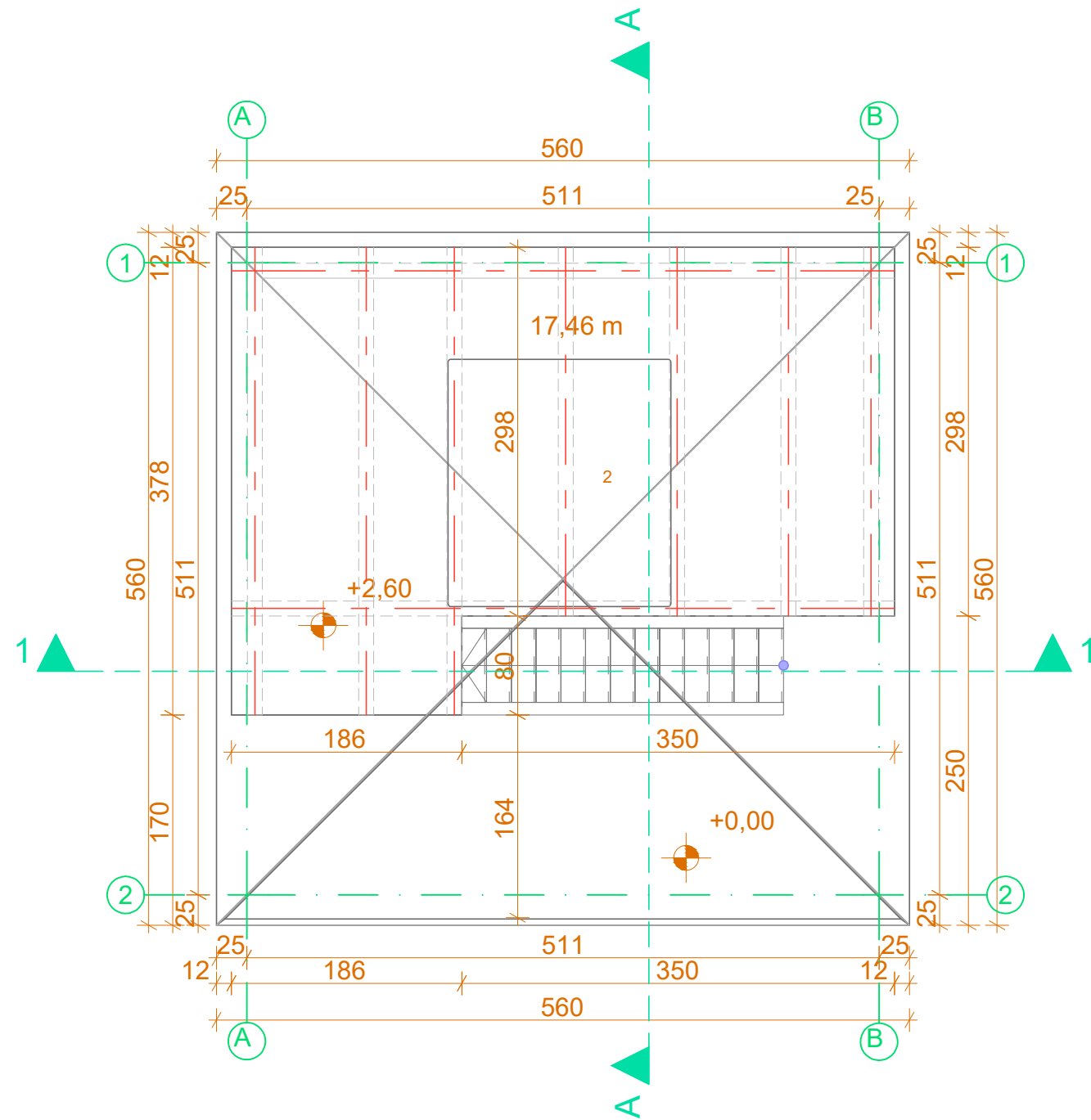


BR. PROSTORIJA		m <sup>2</sup>
1	WC	2,77
2	KUHINJA	4,05
3	DNEVNI BORAVAK	15,88
<b>UKUPNA NETO POVRŠINA</b>		<b>22,70</b>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA</b>		<b>31,36</b>

INVESTITOR	BOJAN RADMAN, Kralja Petra I 23, Obrovac
OBJEKAT	IZGRADNJA SMEŠTAJNOG OBJEKTA P+G, katastarska parcela broj 220 KO Vizić, Opština Bačka Palanka
IZRAĐIVAČ PROJEKTA	HAUS DOO, Dušana Danilovića 32, Novi Sad, PIB:107644351
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA	IDR
DEO PROJEKTA	PROJEKAT ARHITEKTURE
GRAFIČKI PRILOG	OSNOVA TEMELJA I PRIZEMLJA
RAZMERA	R=1:50
ODGOVORNI PROJEKTANT	mašt. ing. arh. Nemanja Miličić 300 M978 14
PROJEKTANT SARADNIK	dpt. ing. arh. Svetlana Vignjević
BROJ PRILOGA	A10/2023
DATUM	DECEMBAR 2023.

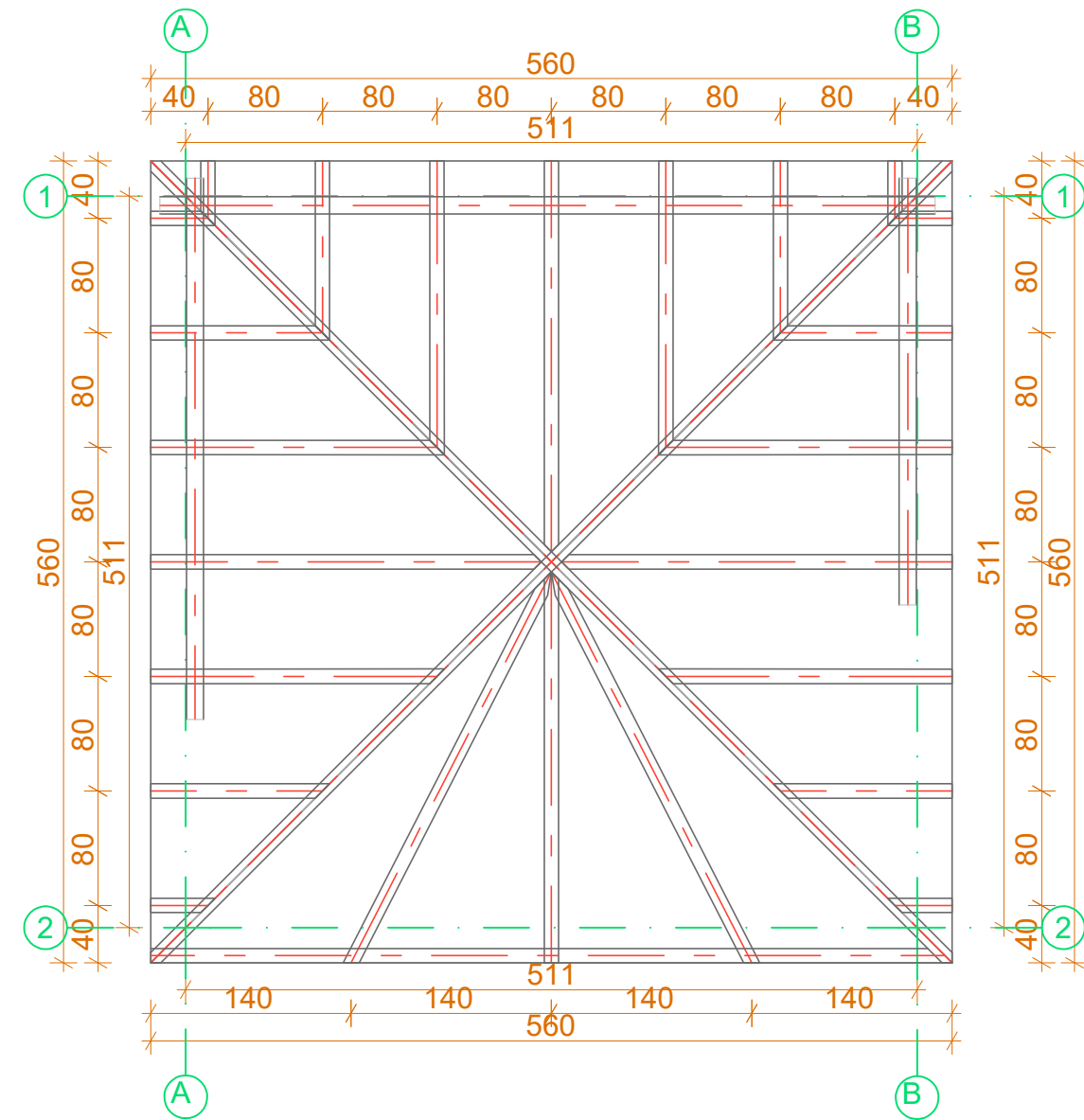


## OSNOVA GALERIJE



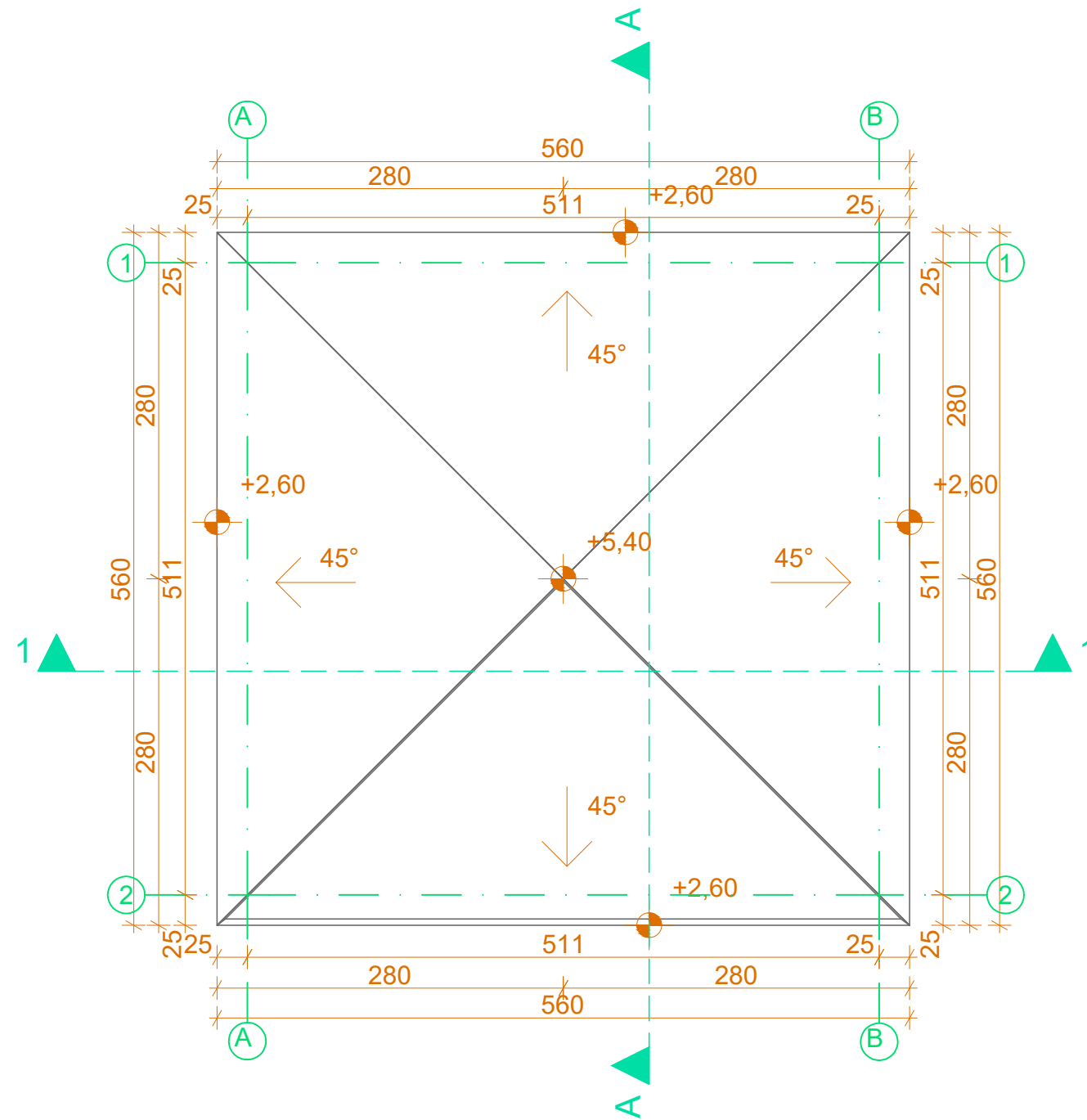
BR.	PROSTORIJA	m <sup>2</sup>
1	GALERIJA	17,46

## OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE



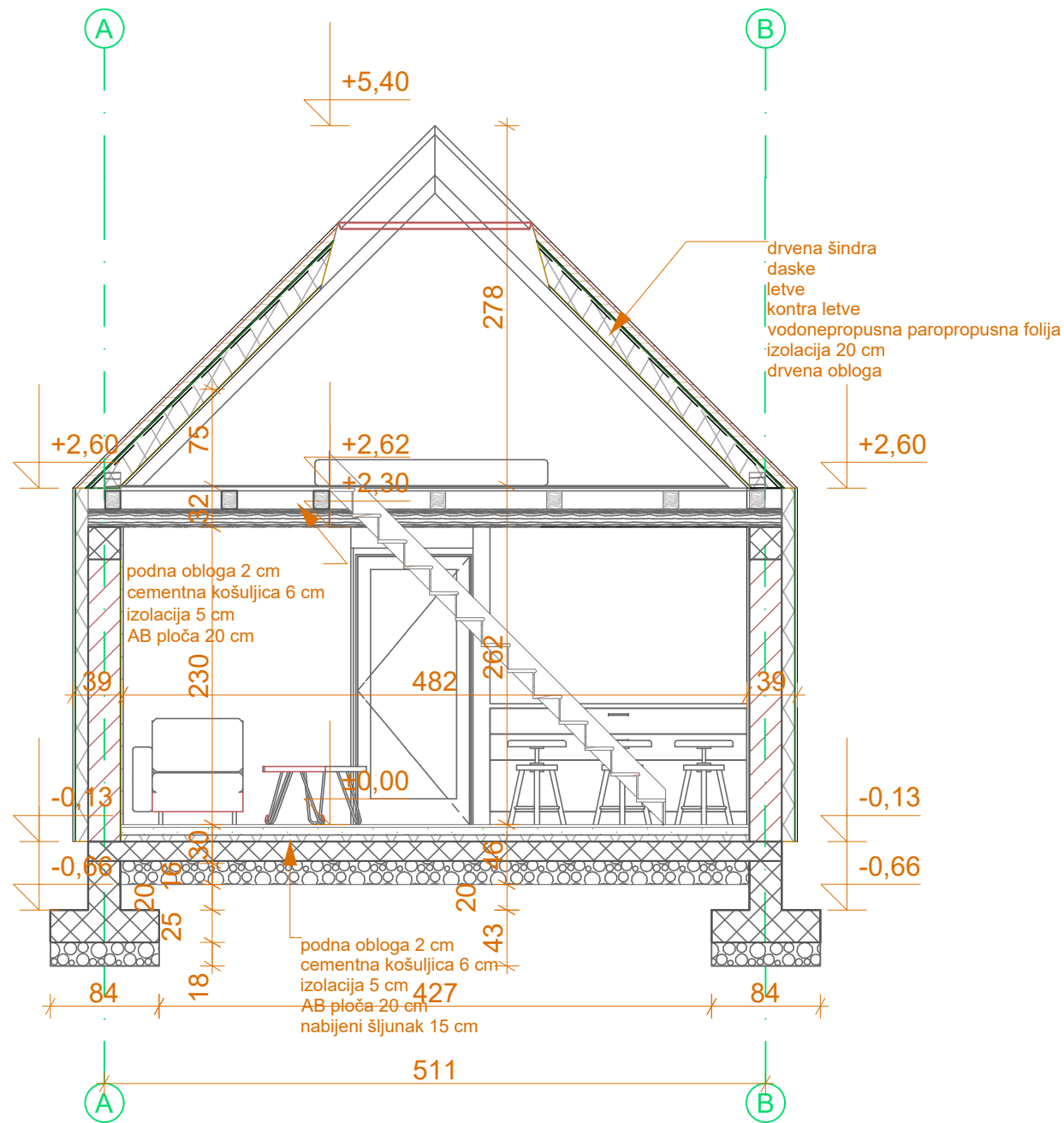
INVESTITOR	BOJAN RADMAN, Kralja Petra I 23, Obrovac
OBJEKAT	IZGRADNJA SMEŠTAJNOG OBJEKTA P+G, katastarska parcela broj 220 KO Vizić, Opština Bačka Palanka
IZRAĐIVAČ PROJEKTA	HAUS DOO, Dušana Danilovića 32, Novi Sad, PIB:107644351
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA	IDR
DEO PROJEKTA	PROJEKAT ARHITEKTURE
GRAFIČKI PRILOG	OSNOVA GALERIJE I KROVNE KONSTRUKCIJE
RAZMERA	R=1:50
ODGOVORNI PROJEKTANT	masl. ing. arh. Nemanja Miličić 300 M978 14
PROJEKTANT SARADNIK	dpl. ing. arh. Svetlana Vignjević
BROJ PRILOGA	A1072023
DATUM	DECEMBAR 2023.

# OSNOVA KROVA

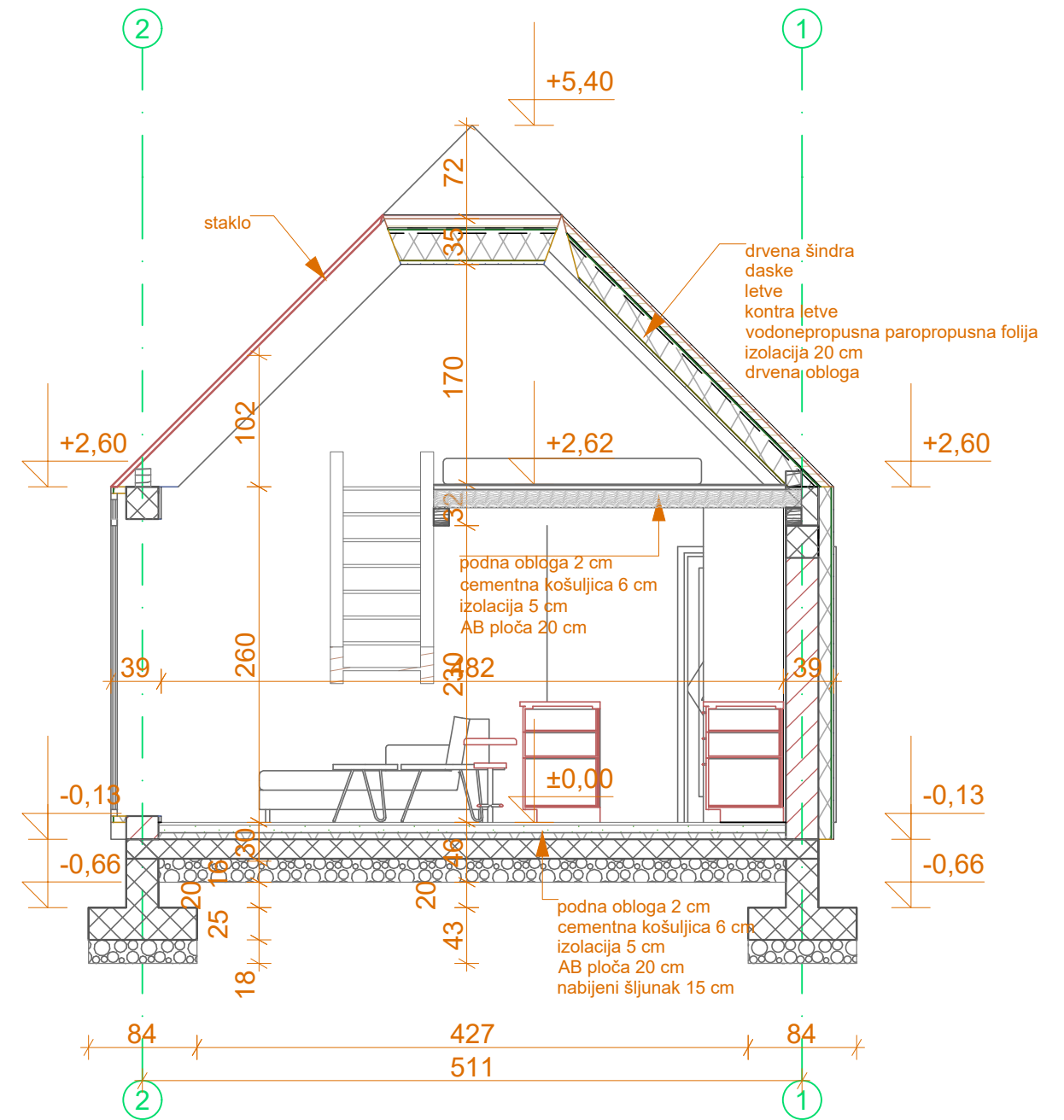


INVESTITOR	BOJAN RADMAN, Kralja Petra I 23, Obrovac
OBJEKAT	IZGRADNJA SMEŠTAJNOG OBJEKTA P+G, katastarska parcela broj 220 KO Vizić, Opština Bačka Palanka
IZRAĐIVAČ PROJEKTA	HAUS DOO, Dušana Danilovića 32, Novi Sad, PIB:107644351
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA	IDR
DEO PROJEKTA	PROJEKAT ARHITEKTURE
GRAFIČKI PRILOG	OSNOVA KROVA
RAZMERA	R=1:50
ODGOVORNI PROJEKTANT	mašt. ing. arh. Nemanja Miličić 300 M978 14
PROJEKTANT SARADNIK	dip. ing. arh. Svetlana Vignjević
BROJ PRILOGA	A10/2023
DATUM	DECEMBAR 2023.

PRESEK 1-1

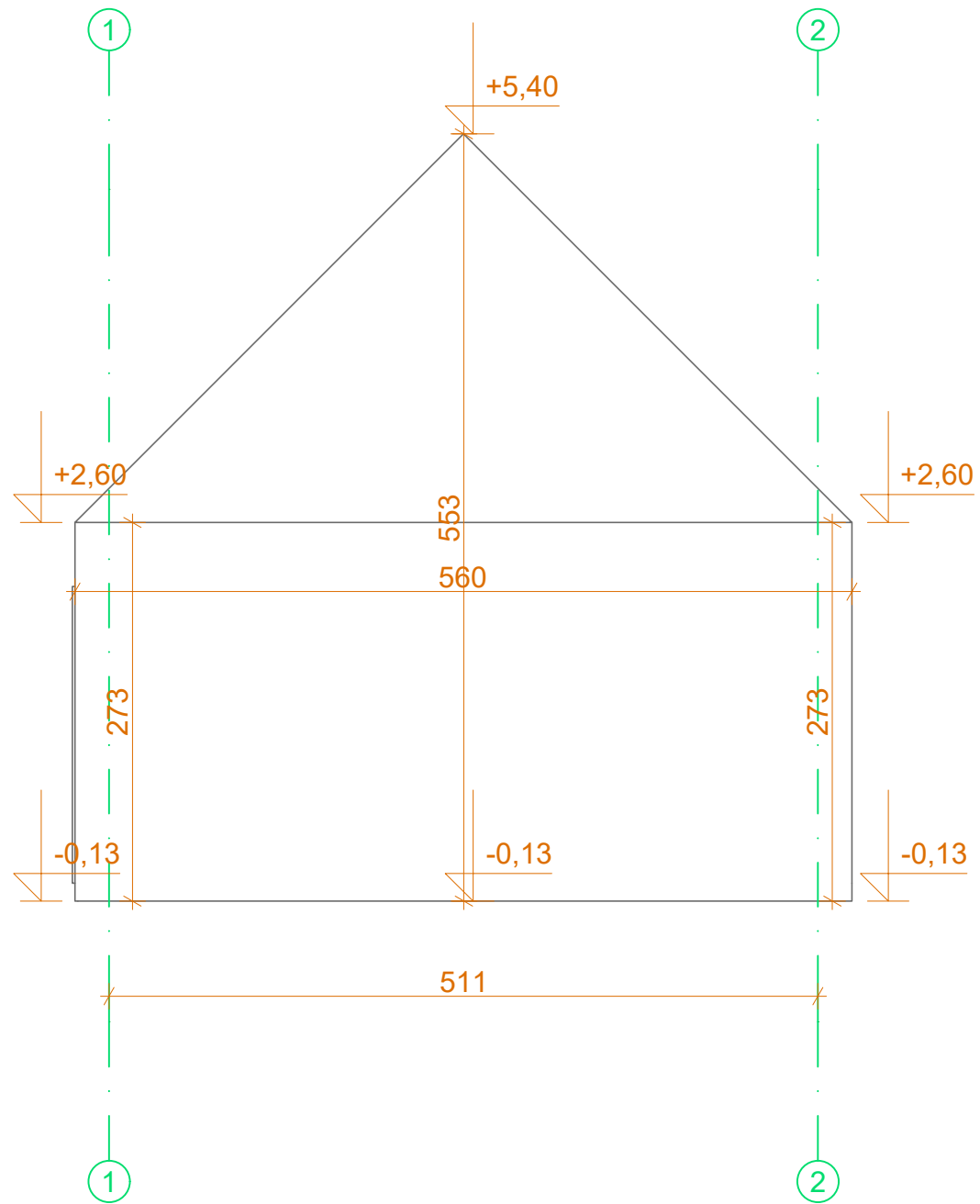


PRESEK A-A

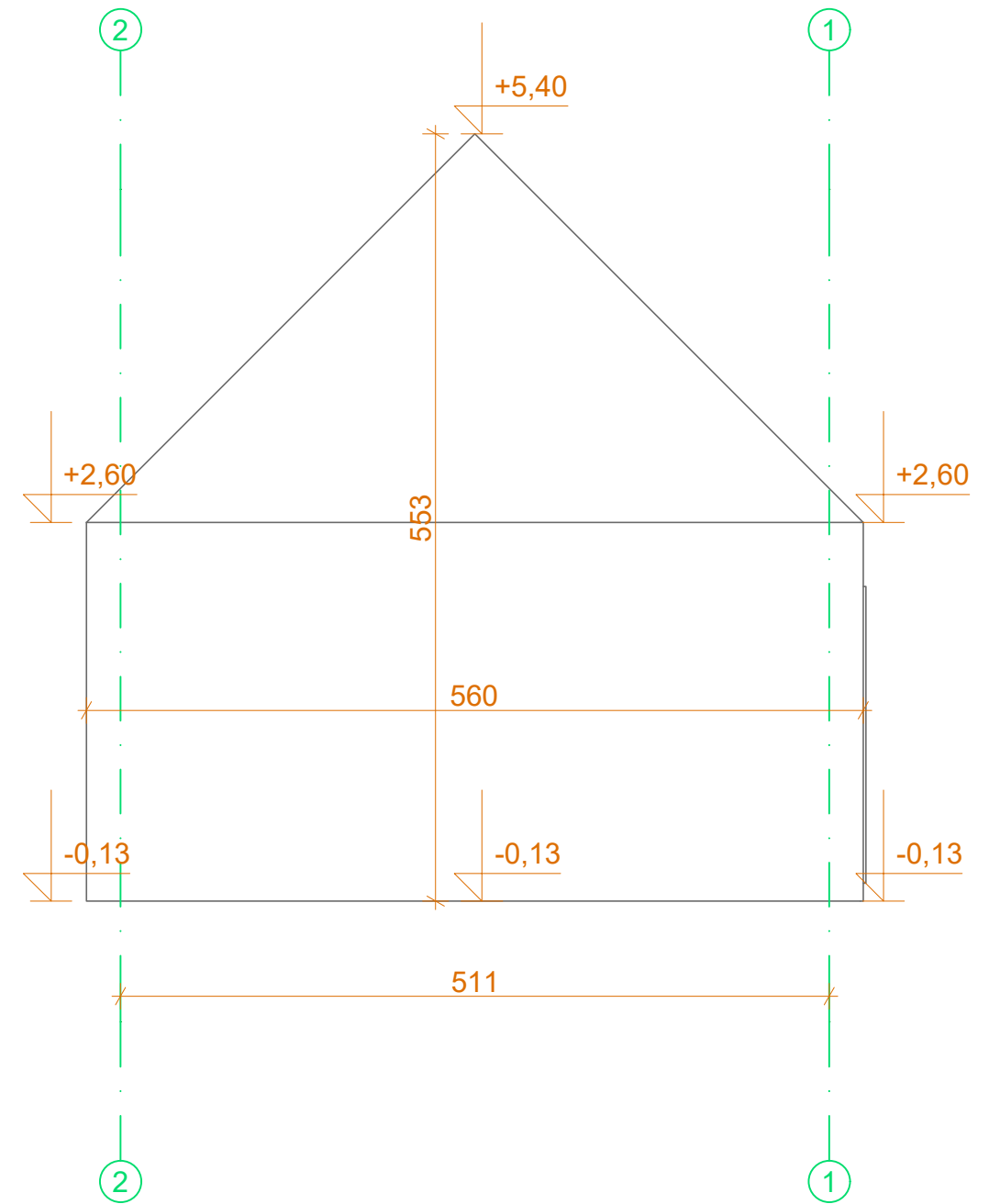


INVESTITOR	BOJAN RADMAN, Kralja Petra I 23, Obrovac
OBJEKAT	IZGRADNJA SMEŠTAJNOG OBJEKTA P+G, katastarska parcela broj 220 KO Vizić, Opština Bačka Palanka
IZRAĐIVAČ PROJEKTA	HAUS DOO, Dušana Danilovića 32, Novi Sad, PIB:107644351
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA	IDR
DEO PROJEKTA	PROJEKAT ARHITEKTURE
GRAFIČKI PRILOG	PRESEK 1-1 I A-A
RAZMERA	R=1:50
ODGOVORNI PROJEKTANT	mašt. ing. arh. Nemanja Miličić 300 M978 14
PROJEKTANT SARADNIK	dpt. ing. arh. Svetlana Vignjević
BROJ PRILOGA	A10/2023
DATUM	DECEMBAR 2023.

## ZAPADNA FASADA

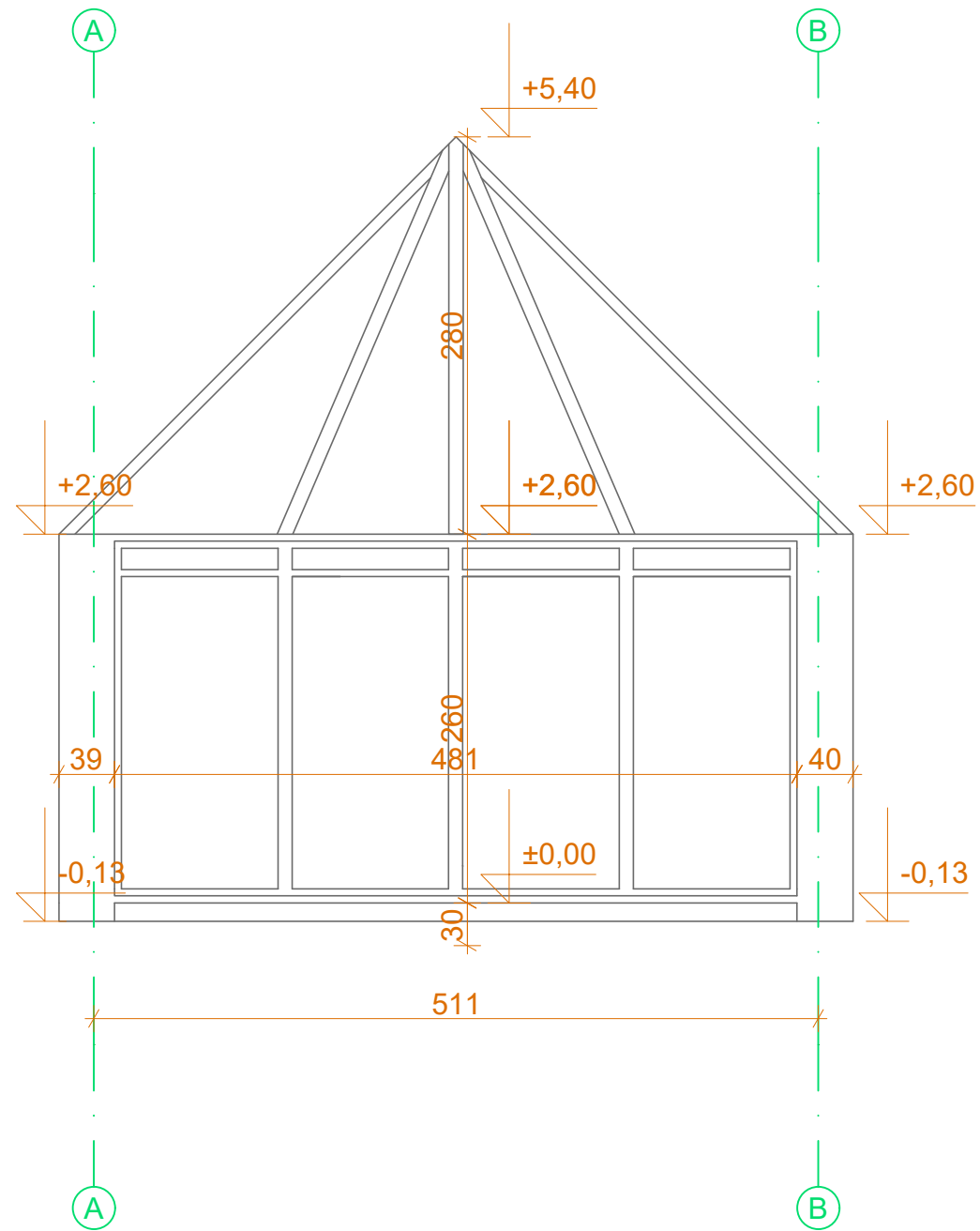


## ISTOČNA FASADA

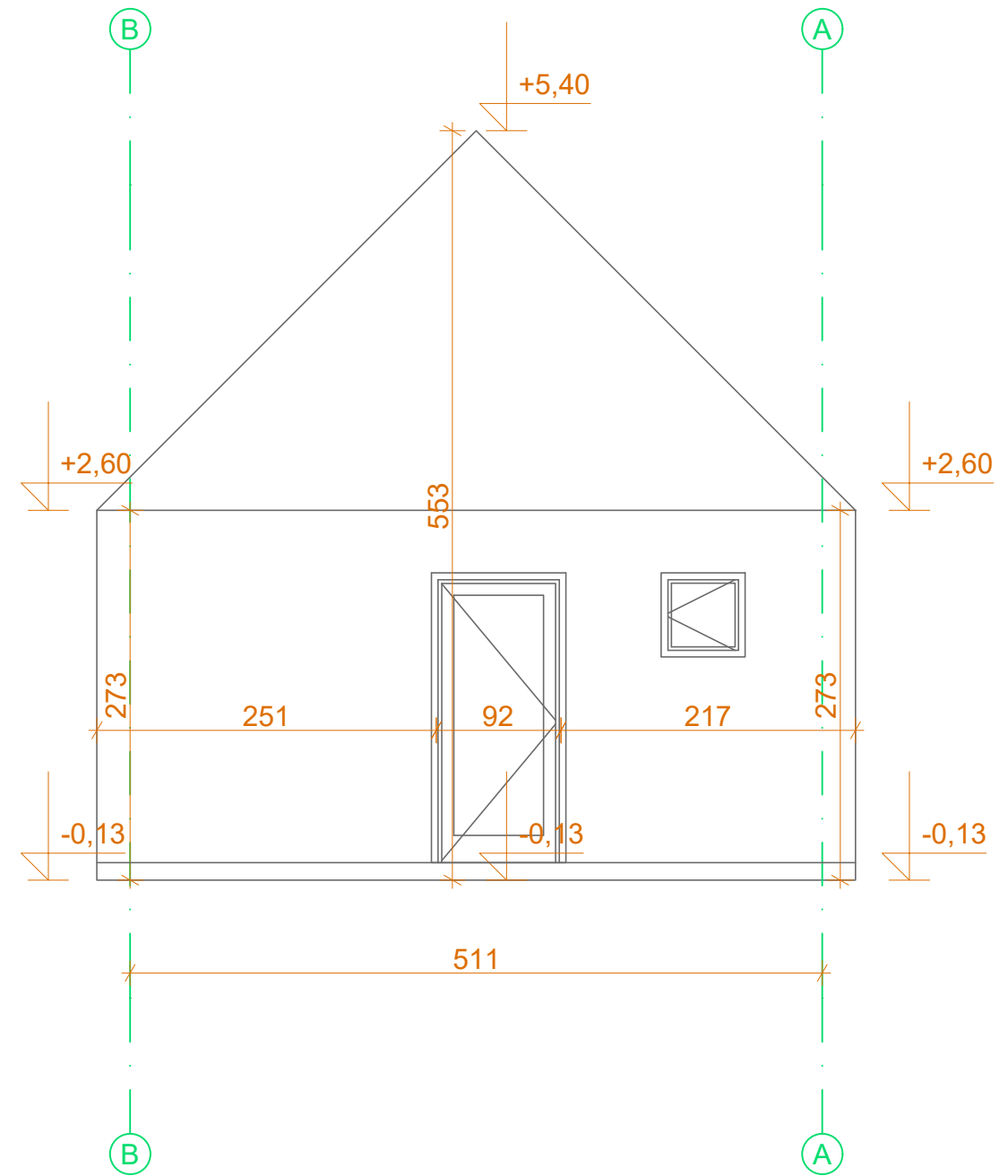


INVESTITOR	BOJAN RADMAN, Kralja Petra I 23, Obrovac
OBJEKAT	IZGRADNJA SMEŠTAJNOG OBJEKTA P+G, katastarska parcela broj 220 KO Vizić, Opština Bačka Palanka
IZRAĐIVAČ PROJEKTA	HAUS DOO, Dušana Danilovića 32, Novi Sad, PIB:107644351
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA	IDR
DEO PROJEKTA	PROJEKAT ARHITEKTURE
GRAFIČKI PRILOG	ZAPADNA I ISTOČNA FASADA
RAZMERA	R=1:50
ODGOVORNI PROJEKTANT	mastr. ing. arh. Nemanja Miličić 300 M978 14
PROJEKTANT SARADNIK	dipi. ing. arh. Svetlana Vignjević
BROJ PRILOGA	A10/2023
DATUM	DECEMBAR 2023.

## JUŽNA FASADA



## SEVERNA FASADA



INVESTITOR	BOJAN RADMAN, Kralja Petra I 23, Obrovac
OBJEKAT	IZGRADNJA SMEŠTAJNOG OBJEKTA P+G, katastarska parcela broj 220 KO Vizić, Opština Bačka Palanka
IZRAĐIVAČ PROJEKTA	HAUS DOO, Dušana Danilovića 32, Novi Sad, PIB:107644351
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA	IDR
DEO PROJEKTA	PROJEKAT ARHITEKTURE
GRAFIČKI PRILOG	JUŽNA I SEVERNA FASADA
RAZMERA	R=1:50
ODGOVORNI PROJEKTANT	mastr. ing. arh. Nemanja Miličić 300 M978 14
PROJEKTANT SARADNIK	dipi. ing. arh. Svetlana Vignjević
BROJ PRILOGA	A10/2023
DATUM	DECEMBAR 2023.

























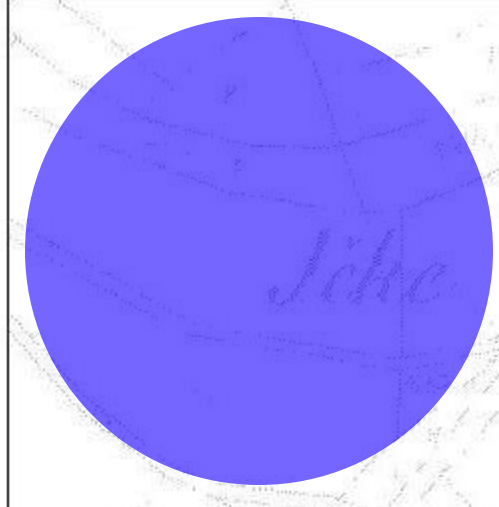




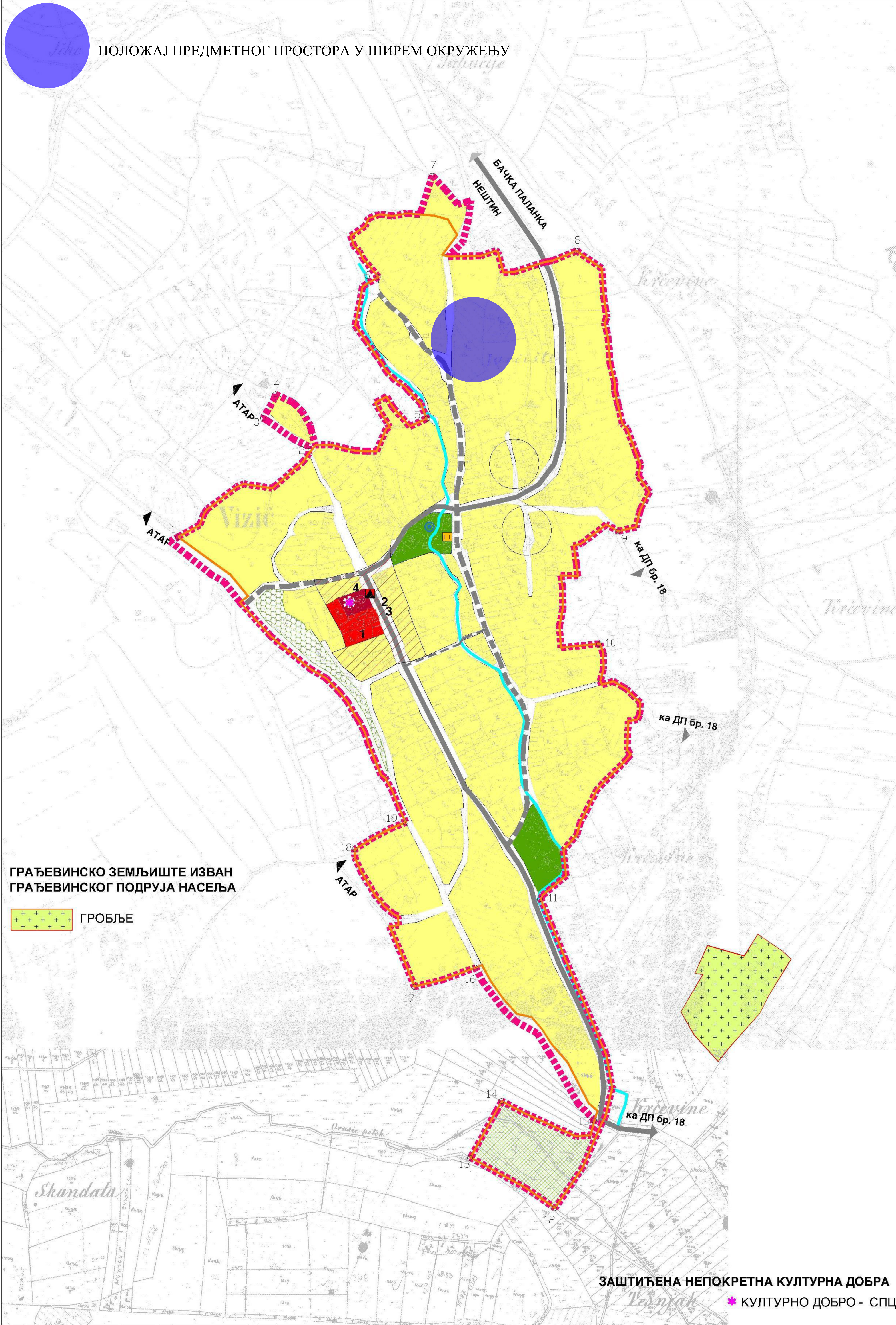
## **Г) ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

1. Извод из Одлуке о усаглашавању спроведеног поступка усвајања просторног плана општине Бачка Паланка ("Службени лист општине Бачка Паланка", број 25/2019)





ПОЛОЖАЈ ПРЕДМЕТНОГ ПРОСТОРА У ШИРЕМ ОКРУЖЕЊУ



# ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ БАЧКА ПАЛАНКА

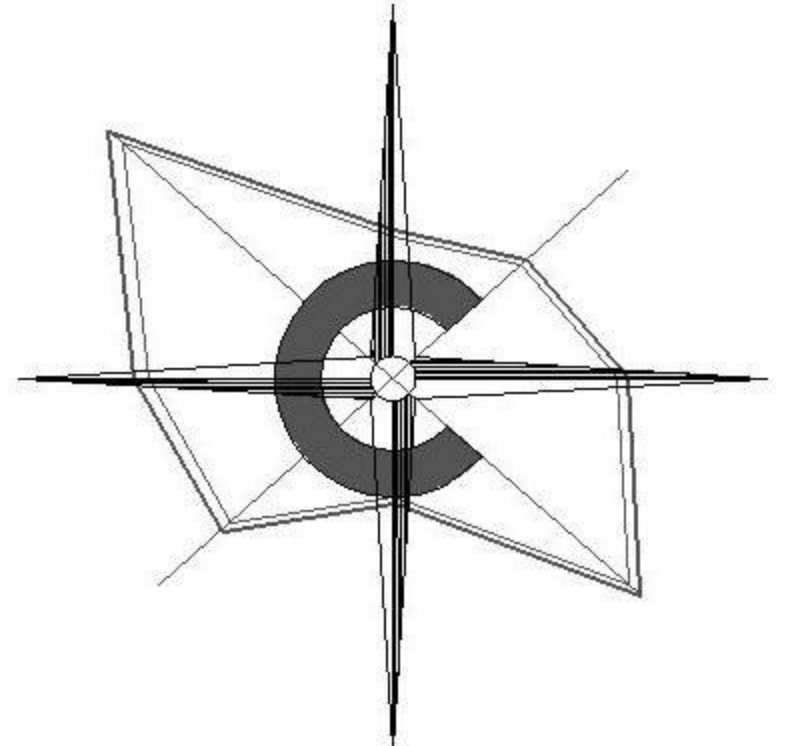
P=1:5000

## ШЕМАТСКИ ПРИКАЗ УРЕЂЕЊА НАСЕЉА ВИЗИТ

НАМЕНА ПОВРШИНА И САОБРАЋАЈА

### ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ
- 1  ОСНОВНА ШКОЛА, АМБУЛАНТА, СПОРТСКО ДРУШТВО
- 2  АУТОБУСКО СТАЈАЛИШТЕ
- 3  ПИЈАЦА
- СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНА ПОВРШИНА
- ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
- ПАРКОВСКА ПОВРШИНА
- ПОТОК
- ГЛАВНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА
- САБИРНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА
- ПРИСТУПНЕ НАСЕЉСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
- ПЕШАЧКА СТАЗА
- ТС
- МРС
- БУНАР



### ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА
- ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
- КОМПЛЕКС ВЕРСКОГ ОБЈЕКТА
- 4  ПРАВОСЛАВНА ЦРКВА
- ИЗРАДА ПДР
- ПОСТОЈЕЋА ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА
- ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА СА ТАЧКАМА ОПИСА

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН  
ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЈА НАСЕЉА

ГРОБЉЕ

ЗАШТИЂЕНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА  
\* КУЛТУРНО ДОБРО - СПЦ

<b>НАРУЧИЛАЦ:</b>	<b>ОПШТИНА БАЧКА ПАЛАНКА</b>	Печат и потпис:
	ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ:	
<b>ОБРАЂИВАЧ:</b>	<b>ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД</b>	Печат и потпис:
	ДИРЕКТОР: ВЛАДИМИР ЗЕЛЕНОВИЋ дипл.инж.маш.	
<b>ОБРАЂИВАЧ:</b>	<b>ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ОПШТИНЕ БАЧКА ПАЛАНКА</b>	Печат и потпис:
	ДИРЕКТОР: АЛЕКСАНДАР БОГУНОВИЋ	
<b>НАЗИВ ПЛАНА:</b>	<b>ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ БАЧКА ПАЛАНКА</b>	Печат и потпис:
<b>НАЗИВ КАРТЕ:</b>	ШЕМАТСКИ ПРИКАЗ УРЕЂЕЊА НАСЕЉА ВИЗИТ НАМЕНА ПОВРШИНА И САОБРАЋАЈА	Е - број: 2438
<b>ОДГОВОРНИ ПЛАНЕР:</b>	АНГЕЛИНА БОГОЈЕВИЋ, дипл.инж.арх.	Датум: 2011.
<b>ПЛАНЕР САРАДНИК:</b>	ВЛАДИМИР ДРАГИЧЕВИЋ, дипл.инж.арх.	Бр.листа: 1.1



2. Копија катастарског плана број 953-081-34562/2023 од 03.08.2023. године

БАЧКА ПАЛАНКА  
(назив унутрашње јединице)

БАЧКА ПАЛАНКА  
(седиште)

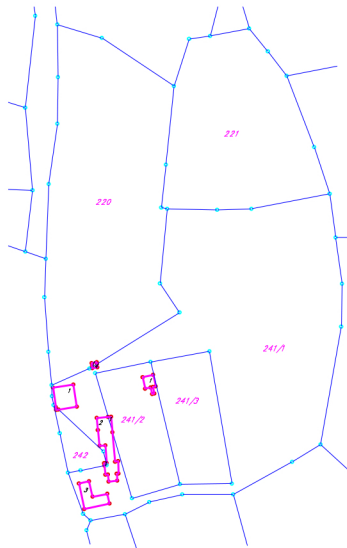
Број: 953-081-34562/2023

## КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

КО ВИЗИТ

Катастарска парцела број 220

Размера штампе 1: 2880



Напомена:

Датум и време издавања:

03.08.2023

Milena Djordan  
03.08.2023. 14:22:40

М.П. \_\_\_\_\_

### 3. Препис листа непокретности



\* Број листа непокретности: 954

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 28.12.2023. 11:08:32

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	2a13aa5b-d801-4a3b-92ac-b0a648f24ebc
Матични број општине:	80063
Општина:	БАЧКА ПАЛАНКА
Матични број катастарске општине:	805165
Катастарска општина:	ВИЗИЋ
Датум ажурности:	27.12.2023. 14:09
Служба:	БАЧКА ПАЛАНКА

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БОГДАНА СИМИЋА
Број парцеле:	220
Површина m <sup>2</sup> :	5154
Број листа непокретности:	954

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ДЕЛОМ ЗГРАДЕ
Површина m <sup>2</sup> :	2

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	КОПАЊА (НИКОЛА) НАТАЛИЈА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

Терет број:	*
Врста терета:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА _____

**Датум уписа:** 9.11.2022.  
**Трајање терета:**  
**Датум престанка:** \*  
**Опис терета:** \*

---

**Забележба парцеле**

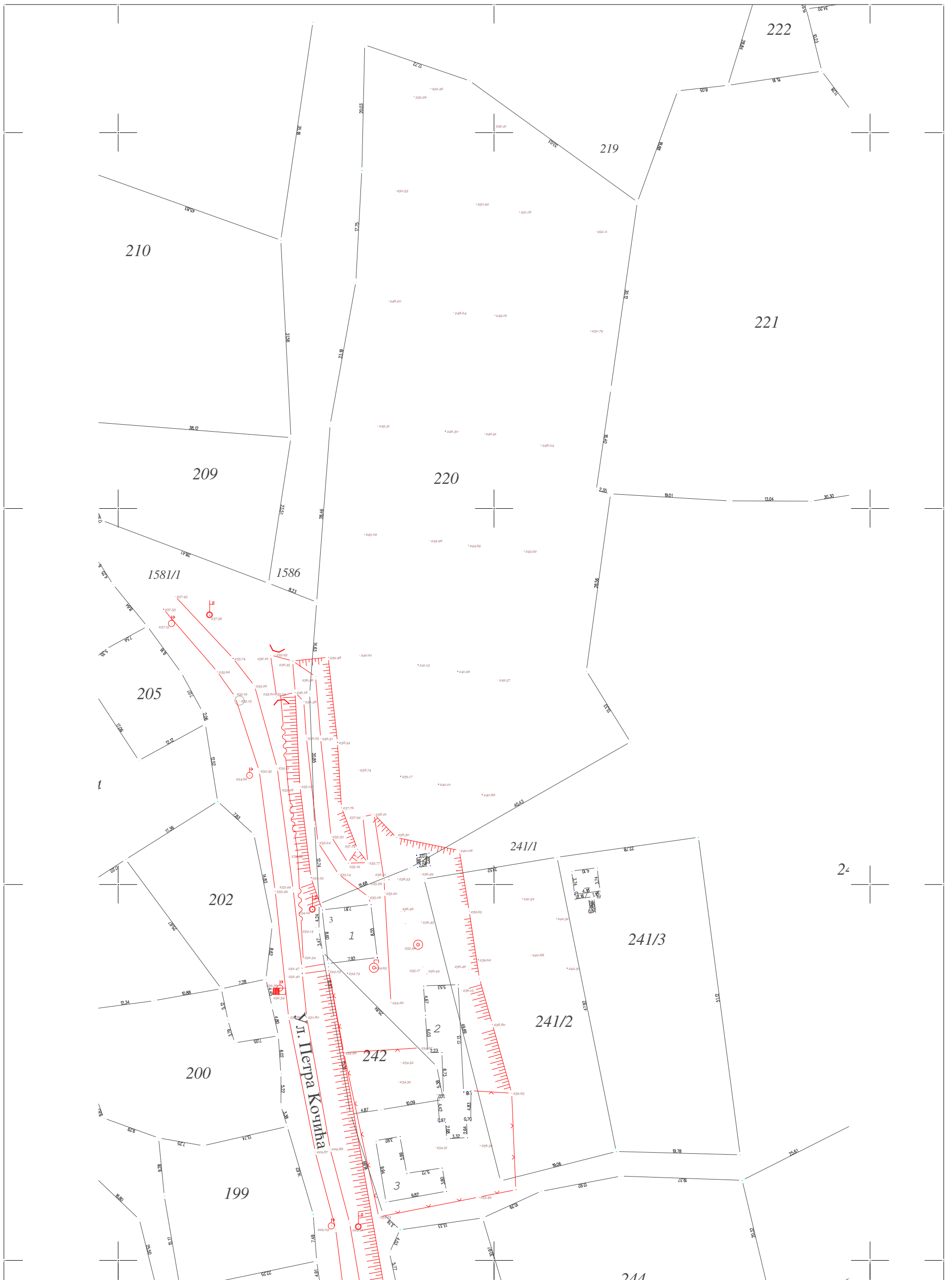
---

**Датум:** 27.12.2023. 9:57:00  
**Број предмета:** 952-02-5-081-122056/2023  
**Опис:** ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА УПИС УГОВОРА О КУПОПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ ОПУ 798-2023

\* Извод из базе података катастра непокретности.



#### 4. Оверен катастарско-топографски план



## 5. Прибављени подаци и услови за израду урбанистичког пројекта



# JKP КОМУНАЛПРОЈЕКТ

Трг братства јединства 40, 21400 Бачка Паланка, Република Србија  
Тел. +381 21 7550 100  
Факс. +381 21 6042 241  
А/С 200-2897390101939-46; 165-0007007826596-42  
ПИБ: 100495492  
www.komunalprojekt.rs  
Наш број: 02-706/2-2023  
Датум: 19.07.2023.

**„ХАУС“ д.о.о. Нови Сад  
Омладинска бр. 74  
21203 Ветерник**

**Предмет: ПРЕТПРОЈЕКТНИ УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

**Инвеститор:**

- БОЈАН РАДМАН  
Краља Петра I бр. 23, Обровац

**Пројектант**

- „ХАУС“ д.о.о. Нови Сад  
Омладинска бр. 74, Ветерник

**Објекат:**

- Изградња пословног комплекса туристичко-угоститељске намене

**Локација:**

- Кат. парцела бр. 220, К.О. Визић

**Документација:**

- Захтев „ХАУС“ д.о.о. Нови Сад, бр: IX-08/51 од 12.07.2023.
  1. Извод из плана вишег реда
  2. Ситуациони приказ урбанистичког решења
  3. Граница обухвата Урбанистичког пројекта
  4. Овлашћење

Решавајући по поднетом захтеву пројектанта „ХАУС“ д.о.о. Нови Сад, бр: IX-08/51 од 12.07.2023. и увидом у постојећу документацију, ЈКП „Комуналпројект“ из Бачке Паланке, сходно Закону о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19 и 37/19 – други Закони, 9/2020 и 52/2021), издаје услове за потребе израде Урбанистичког пројекта за кат. парцелу број 220, К.О. Визић.



## ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА:

- ÷ Траса јавне комуналне инфраструктуре у насељима се простире у јавној површини, између две регулационе линије у уличном фронту и у зеленом појасу.
- ÷ Дубина уколавања водоводних цеви је минимум 1,0 m.
- ÷ У јавној површини, у улици Богдана Симића у Визићу изграђен је цевовод јавне водоводне мреже пречника  $\varnothing$  63mm.
- ÷ ЈКП "Комуналпројект" не располаже геодетским снимком инфраструктуре водовода на предметној локацији.
- ÷ У насељу Визић није изграђена јавна канализација отпадних вода.

## ОПШТИ УСЛОВИ ЗА СНАБДЕВАЊЕ ВОДОМ И КОРИШЋЕЊЕ ВОДА:

Приликом пројектовања водоводног прикључка потребно је придржавати се следећих услова:

- ÷ Обавеза пројектанта је да поштује важеће техничке прописе и стандарде, тј. да хидрауличким прорачуном утврди неопходни капацитет водоводног прикључка за предметни објекат.
- ÷ Код одређивања положаја прикључка треба водити рачуна да на траси цевовода у ширини од 1,0 m не постоје никакве препреке (шахови других инсталација, стубови, сливници, хидранти, постојећи прикључци и сл. као и темељи објеката и стубова).
- ÷ Пречник прикључка од уличне цеви до водомерног шахта утврђује се у складу са хидрауличким прорачуном. Извести га искључиво у правој линији.
- ÷ Не дозвољавају се никакви хоризонтални нити вертикални преломи на овој деоници.
- ÷ Сав употребљени материјал својим саставом не сме утицати на квалитет воде.
- ÷ Дубина постављања прикључног вода мора да осигурава заштиту од смрзавања у зимском периоду, као и пролаз испод осталих уличних водова (нпр. телефона, струје и гаса).
- ÷ Дубина прикључног вода на уличну водоводну мрежу се изводи на начин да се осигурава покриће темена цеви са минимум 100 cm надслоја у односу на коту терена.
- ÷ Израдом водоводног прикључка треба предвидети уградњу главног водомера у складу са хидрауличким прорачуном. Уколико се за пословно туристички комплекс пројектује прикључак пречника који је већи од 32 mm тј. 5/4" онда је неопходно предвидети главне водомере посебно за сваки објекат.
- ÷ Главни водомер инсталирати у водонепропусни шахт одговарајућих димензија и то на уданости 1m од регулационе линије. Водомерни шахт пројектовати у прописаним димензијама не мање од 1,0 m x 1,0 m x 1,2 m светли отвор и исти одржавати у функционалном стању.
- ÷ Главни водомер на месту прикључења представља саставни део комуналне инфраструктуре и у надлежности је вршиоца комуналне делатности, све у складу са Законом о комуналним делатностима (Сл. гласник РС бр. 88/2011, 104/2016 и 95/2018).
- ÷ Корисник водоснабдевања мора да се стара о унутрашњој водоводној инсталацији, да је заштити од оштећења и кварова како би могла трајно да служи својој намени. Корисник мора да благовремено подузме мере заштите свих инсталација од смрзавања.
- ÷ Код пројектовања водоводног прикључка придржавати се важећих стандарда. На споју прикључка поставља се затварач да би се евентуалне поправке на цеви прикључка могле извршити без затварања уличног цевовода.
- ÷ Обавеза корисника је да све уређаје на унутрашњим водоводним инсталацијама одржава у санитарно- технички исправном стању.





- ÷ Корисник је дужан :
  - да одржава шахт за главни водомер како би исти био сув, уредан и приступачан за интервенцију и одржавање, као и за читавање водомера;
  - да заштити главни водомер од евентуалног оштећења, крађе, а у зимском периоду од замрзавања;
  - да спречи паркирање возила и депоновање материјала непосредно изнад водомерног шахта у јавној површини.
- ÷ Посебни захтеви у погледу квалитета воде се не испуњавају.

## **Уколико се евентуално планирају хидрантске инсталације за противпожарну заштиту потребно је имати у виду следеће услове:**

- Постојећи капацитети изворишта јавног водоснабдевања у Визићу су намењени за снабдевање становништва водом.
- За поуздану противпожарну заштиту пословног туристичког комплекса потребно је предвидети техничка решења која нису директно зависна од система јавног водоснабдевања (нпр. пројектовати сопствена складишта – резервоаре за противпожарне потребе или сопствене водозахвате).
- Радни притисак на месту прикључења на водоводну мрежу варира у зависности од потрошње воде у насељу и ЈКП „Комуналпројект“ не може обезбедити константан одговарајући проток и притисак у складу са прописима којима се регулише противпожарна заштита.
- Сваки објект за који је правилником дефинисана већа количина воде за гашење пожара, мора је обезбедити на својој парцели и за напајање хидрантске мреже планирати резервоар одговарајуће запремине са одговарајућим уређајима за повишење притиска.
- За смештај уређаја за повишење притиска мора се обезбедити посебна просторија.
- Уређај за повишење притиска инсталирати на начин да се заштити јавна водоводна мрежа од прецрпљења и да се не наруше услови пружања услуге јавног водоснабдевања другим корисницима.
- Уградити уређај који потпуно и сигурно спречава враћање воде из унутрашњих инсталација у јавну водоводну мрежу.
- Неопходно је заштити систем јавног водоснабдевања од хидрауличких удара и повратног тока воде из унутрашњих инсталација корисника уградњом неповратног вентила.

## **ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА:**

- ÷ На подручјима где није изграђена јавна канализација, односно јединствени канализациони систем за одвод отпадних вода, потребно је пројектовати и изградити водонепропусне септичке објекте, односно септичке резервоаре које не загађује животну средину.
- ÷ Апсолутно водонепропусни и непорозни септички објекти - резервоари морају задовољити следеће услове:
  - Отпорност на утицај подземних вода;
  - Отпорност на утицај хемијских супстанци које се користе у производном процесу;
  - Отпорност на корозију у свим условима коришћења;
  - Отпорност на високе и екстремно ниске температуре од -30°C до +80°C.



- ÷ Водонепропусни септички објекти морају бити изграђени без испуста и прелива, са водонепропусним дном и зидовима, а према условима које одређује надлежни орган.
- ÷ У водонепропусне септичке објекте могу се упуштати искључиво санитарне отпадне воде.
- ÷ Потребан капацитет водонепропусног септичког објекта - резервоара се одређује на основу прорачуна потрошње санитарне воде и продукције отпадних вода.
- ÷ Власник објекта чије су унутрашње инсталације канализације прикључене на септички сабирни резервоар, дужан је да исти одржава у исправном стању, да се стара о редовном чишћењу, као и да не дозволи изливање отпадних вода из септичког објекта.
- ÷ О уређивању места за изливање фекалија из цистерни, као и о њиховом одржавању стара се јавно комунално предузеће које обавља послове чишћења септичког објекта - резервоара за отпадне воде.
- ÷ Атмосферске и површинске воде не смеју се испуштати у септичке објекте - резервоаре.
- ÷ Пражњење и евакуација отпадних вода из септичких објеката врши се искључиво путем надлежног јавног комуналног предузећа
- ÷ Контрола непропусности сабирних септичких објеката потребно је вршити сваких 5 година, о чему се извештава даваоц комуналних услуга.

## УСЛОВИ ЗА ОДВОЂЕЊЕ АТМОСФЕРСКИХ ВОДА

- ÷ Одвођење атмосферских вода са предметног подручја потребно је ускладити са фактичким стањем и условима на терену, сходно Одлуци о комуналним делатностима ( Службени лист Општине Бачка Паланка, бр. 15/2020).
- ÷ Одвођење условно чистих атмосферских и површинских вода решити у оквиру парцеле, риголама, односно нивелацијом према отвореном каналу испред парцеле.
- ÷ Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
- ÷ Атмосферске и површинске воде не смеју се испуштати у септичке – сабирне базене.

## Општи услови за пројектовање објеката и инсталација на парцели

- ÷ Није дозвољена изградња објеката изнад трасе цевовода водовода и канализације.
- ÷ Није дозвољено полагање других подземних инсталација изнад или испод цеви водовода и канализације.
- ÷ При евентуалном укрштању са водоводним и канализационим инсталацијама друге подземне инсталације се, по правилу, полажу изнад водоводних и канализационих цеви.
- ÷ Код попречног укрштања, размак између водоводне мреже и подземних инсталација по висини, мора износити најмање 0.3 m, код чега електропроводови морају бити у заштитној цеви и означени траком.
- ÷ Паралелно полагање других подземних инсталација и водоводних цеви дозвољено је у хоризонталној равни, при чему најмање растојање мора бити 0.5 m. Уколико су друге подземне инсталације заштићене од механичких повреда, тј. пролазе кроз заштитну цев, хоризонтално растојање мора бити веће од 0.25 m.
- ÷ Минимално хоризонтално растојање код паралелног вођења предметних инсталација и цевовода канализације је 0.8 m. Приликом укрштања подземних инсталација са



- канализационим цевима, исте постављати изнад инсталација канализације и испоштовати минимално растојање од 0.5 m.
- ÷ Хоризонтално растојање других подземних инсталација од шахтова, како водоводних, тако и канализационих, мора бити минимум 0.4 m.
  - ÷ Изградњом, одржавањем или реконструкцијом објеката у близини објеката јавне инфраструктуре не сме се довести у питање нормално функционисање водоснабдевања и одвођења атмосферских вода, а нити ометати нормално кориштење и одржавање водоводне мреже, постојећих водоводних шахтова и осталих објеката јавног водовода.
  - ÷ Обавеза пројектанта и извођача радова је да поштује важеће техничке прописе и стандарде за ову врсту објеката.
  - ÷ Пројектовање објеката прилагодити наведеним условима.

#### Напомене:

- ÷ Трошкови за издавање ових услова су усклађени са важећим ценовником ЈКП „Комуналпројект“ и падају на терет инвеститора.
- ÷ По захтеву пројектанта, надлежна служба ЈКП „Комуналпројект“-а ће обезбедити стручну помоћ код лоцирања инфраструктурних објеката водовода на предметном простору / контакт тел. 750-204, локали 112 и 116 /.
- ÷ За евентуално успостављање водоводног прикључка испод саобраћајнице потребно је исходovati претходну сагласност надлежног јавног предузећа које управља путевима.
- ÷ Ове услове може мењати Јавно комунално предузеће „Комуналпројект“.

Главни инж. одељења развоја

---

Татјана Кисић, дипл. инж. уређ. вода

Руководилац сектора  
«Водовод и канализација»

ДИРЕКТОР

---

Милан Фодора, дипл. инж. грађ.

---

Ђуро Шкрбић, дипл. менаџер

#### Доставити:

- „ХАУС“ д.о.о., Нови Сад
- Архиви
- Сектор Вик



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
Сектор за ванредне ситуације  
Управа за ванредне ситуације у Новом Саду  
07.21.1. број 217-28-1012/23  
Дана 25.07.2023. године  
Нови Сад

"ХАУС" ДОО  
21203 Ветерник  
Ул. Омладинска 74

**Инвеститор:** Бојан Радман из Обровца, ул. Краља Петра I бр.23

## ОБАВЕШТЕЊЕ

**ПРЕДМЕТ:** Захтев за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног комплекса туристичко-угоститељске намене на катастарској парцели број 220 КО Визић, општина Бачка Паланка

Разматрајући Ваш захтев број IX-08 150 од 12.07.2023. године, запримљен 24.07.2023. године, за издавање услова за изградњу пословног комплекса туристичко-угоститељске намене на катастарској парцели број 220 КО Визић, општина Бачка Паланка, обавештавамо вас о следећем:

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

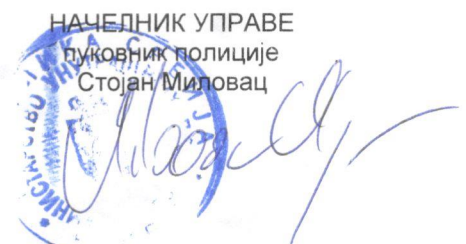
- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - исп., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/18), у делу Просторно и урбанистичко планирање, чланом 11 дефинише **планске документе** као: Просторне планове (Просторни план РС, Регионални просторни план, Просторни план јединице локалне самоуправе и Просторни план подручја посебне намене) и Урбанистичке планове (Генерални урбанистички план, План генералне регулације и План детаљне регулације), односно чланом 13 дефинише Урбанистички пројекат као урбанистичко-технички документ за спровођење планских докумената који се израђује након усвајања планских докумената.

- На основу наведеног **обавештавамо Вас** да за израду Урбанистичког пројекта (који не спада у планске документе) **нисте у обавези** да прибављате мишљење овог Министарства у погледу услова заштите од пожара и експлозија.

Такса у износу од 380,00 динара наплаћена је сходно тарифном броју 1 Закона о административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/03, 50/18, 95/18, 38/19, 98/20, 144/20 и 54/23).

/А.СТ./

НАЧЕЛНИК УПРАВЕ  
пуковник полиције  
Стојан Миловац





**Novi Sad - Gas d.o.o.**

Novi Sad, Teodora Mandića 21  
Tel.: 021 /6413-135, 021 /6413-900

**Datum: 19.07.2023. g.**

**Delovodni broj: 06-2399-2**

Rešavajući po Zahtevu broj IX-08/55 od 12.07.2023. g. izdaju se

## **USLOVI**

### **Podnosioc Zahteva:**

HAUS DOO NOVI SAD, Dušana Danilovića 32, Novi Sad, PIB: 107644351, MB: 20842938

### **Lokacija:**

Vizić, Bogdana Simića bb, parcela 220 KO Vizić

### **Predmet:**

urbanistički projekat za izgradnju poslovnog kompleksa turističko-ugostiteljske namene

*Na osnovu Vaše situacije i naše tehničke dokumentacije konstatovano je da na predmetnoj lokaciji postoji distributivna gasna mreža od polietilenskih cevi za radni pritisak do 4 bara sa gasnim priključcima.*

Uslovi za izradu tehničke dokumentacije definisani su Pravilnikom o uslovima za nesmetanu i bezbednu distribuciju prirodnog gasa gasovodima pritiska do 16 bar ("Sl.glasnik RS" br. br. 86/2015 od 14.10.2015. godine). Za položaj distributivne gasne mreže i gasnih priključaka koristiti kopiju plana sa ucrtanim vodovima i/ili na terenu sa predstavnikom "Novi Sad-Gas" a. Obavezuje se Investitor da pre početka radova zvanično obavesti "Novi Sad - Gas" DOO o datumu početka radova i omogući direktan nadzor nad izgradnjom objekta. Radovi ne mogu početi bez prisustva predstavnika "NOVI SAD - GAS"-a i definisanja lokacije gasne instalacije. Pre početka radova obavezno izvršiti šlicovanje radi utvrđivanja tačnog položaja gasnih instalacija i uskalađivanje predmetne trase sa našim tehničkim uslovima.

Obavezuje se izvođač radova definisanih projektnom dokumentacijom, da prilikom nailaska na gasovod, kod izvođenja istih, odmah izvesti "Novi Sad-Gas" DOO radi daljeg postupka. Zemljane radove u blizini trase gasovoda vršiti isključivo ručni iskopom. Neophodne radove na zaštiti ili otklanjanju eventualnih oštećenja gasovoda prilikom izvođenja predmetnih radova, izvršiće "Novi Sad-Gas" DOO na teret Investitora. Ukoliko je potrebno izmeštanje gasovoda, pre izvođenja istih potrebno je posedovanje Građevinske dozvole za predmetno izmeštanje, a sve u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ( Službeni glasnik RS br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21) i Uredbom o lokacijskim uslovima "Službeni glasnik RS", br.115/20).

Prethodna saglasnost važi godinu dana.

Troškovi izdavanja Prethodne saglasnosti bez PDV-a iznose: 1945 Dinara.

„ХАУС“ доо Нови Сад  
Омладинска 74  
21203 Ветерник, Србија

Број: 130-00-UTD-003- 1036/2023- 002  
Датум: 17-06-2023

**Предмет: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног комплекса туристичко-угоститељске намене на катастарској парцели број 220 КО Визић**

На основу вашег захтева IX-08/54 од 12.07.2023. године, који је код нас заведен дана 19.07.2023. године под бројем РЦНС 43398/2023 и достављене документације (извод из плана вишег реда, ситуациони приказ урбанистичког решења, граница обухвата Урбанистичког пројекта у dwg формату и Овлашћење у дигиталном облику), обавештавамо вас о следећем:

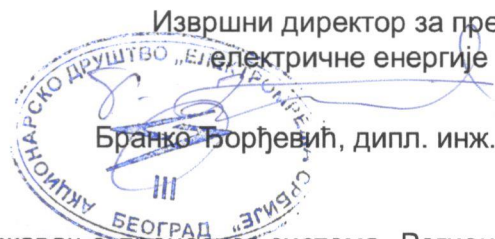
1. Према послатој документацији, видљиво је да у непосредној близини обухвата предметног урбанистичког пројекта нема објеката који су у власништву „Електромержа Србије“ А.Д.
2. Према Плану развоја преносног система и Плану инвестиција, у непосредној близини обухвата предметног урбанистичког пројекта није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре која би била у власништву „Електромержа Србије“ А.Д.
3. У складу са претходно наведеним тачкама „Електромержа Србије“ А.Д. нема посебних услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног комплекса туристичко-угоститељске намене на катастарској парцели број 220 КО Визић.

Важност горе наведених услова је две године од датума издавања или краће уколико дође до промене наведених законских регулатива и прописа. Након истека овог рока подносилац захтева је дужан да тражи обнову важности истих.

За сва додатна објашњења можете се обратити Сектору за анализу стања елемената преносног система, Дирекција за асет менаџмент, Улица војводе Степе 412, 11000 Београд и Жељку Стојановићу на тел. 011/3957-078.

С поштовањем,

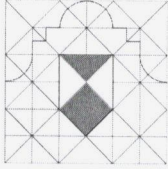
Извршни директор за пренос  
електричне енергије  
Бранко Ђорђевић, дипл. инж. електр.



Копије доставити:

- Пренос електричне енергије, Дирекција за одржавање преносног система, Регионални центар одржавања Нови Сад
  - Пренос електричне енергије, Дирекција за асет менаџмент, Сектор за анализу стања елемената преносног система, Служба за испитивање и анализу стања елемената високонапонских водова
- Други оригинал:  
- Архива





Република Србија  
Аутономна покрајина Војводина  
**Покрајински завод за заштиту  
споменика културе, Петроварадин**  
Штросмајерова 22, 21131 Петроварадин  
Т: 021 431211 факс: 021 64 31 198  
office@pzzzsk.rs, www.pzzzsk.rs

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



Број/ Number: 02-291/2-2023

Датум/ Date: 28.07.2023.

**“ХАУС” доо Нови Сад**  
Омладинска 74  
21 203 Ветерник

**ПРЕДМЕТ:** Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног комплекса туристичко-угоститељске намене на катастарској парцели бр.220 КО Визић у Визићу.

Захтевом упућеним Покрајинском заводу за заштиту споменика културе, заведеним под бр. 02-291/1-2023 од 17.07.2023. год. обратили сте се за издавање услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног комплекса туристичко-угоститељске намене на катастарској парцели бр.220 КО Визић у Визићу.

### **Покрајински завод за заштиту споменика културе Петроварадин,**

овим актом утврђује следеће

#### **Услове:**

На археолошким локалитетима не смеју се спроводити било какви земљани ископи, машински и грађевински радови који би их угрозили или оштетили, без примене прописаних мера заштите археолошких локалитета.

- Неопходна мера заштите за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног комплекса, је **археолошки надзор** земљаног ископа. Изласком на терен стручњака Покрајинског завода, није било могуће извршити рекогносцирање предметне парцеле, услед високог растиња, које онемогућава уочавање површинског покретног археолошког материјала. Предметна парцела се налази у оквиру археолошке зоне заштите, услед чега Покрајински завод прописује обавезан археолошки надзор земљаног ископа.

- Археолошки надзор радова спроводе стручњаци Покрајинског завода за заштиту споменика културе, па је инвеститор у обавези да благовремено писмено, **пре почетка радова**, обавести Покрајински завод о датуму почетка истих.

- У случају да се приликом земљаних радова открију непокретни и покретни археолошки налази, инвеститор је у обавези да привремено заустави радове и предузме мере заштите према посебним условима које ће издати Покрајински завод за заштиту споменика културе и омогући стручној служби да обави археолошка истраживања и документовање на површини са откривеним непокретним и покретним културним добрима.

- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за археолошки надзор, истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање културних добара која уживају претходну заштиту у случају вршења земљаних, грађевинских и осталих радова на површинама где се налазе археолошки локалитети и добра под претходном заштитом.

-Пројекат и документација морају бити израђени на основу изнетих услова за предузимање мера заштите археолошких локалитета.

Обрађивач: Гордана Топић, археолог

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Архиви завода
3. Документацији завода







## ЈП СТАНДАРД БАЧКА ПАЛАНКА

Трг Братства Јединства 36, 21400 Бачка Паланка, Република Србија  
Тел. +381 21 7551 000  
Факс. +381 21 7551 019  
Ел. Пошта: [direkcija@direkcijabp.rs](mailto:direkcija@direkcijabp.rs)  
ПИБ: 106396063

Понедељак 02. октобар 2023  
Наш број: 03-259/1-2023  
Ваш број: IX-08/53 веза У07/2023

"ХАУС" ДОО Нови Сад  
Душана Даниловића 32  
Нови Сад

### Општи подаци на основу захтева

**Подносилац захтева:** "ХАУС" ДОО Нови Сад, Душана Даниловића 32, Нови Сад

**Инвеститор :** Бојан Радман, Краља Петра I 23, Обровац

**Сврха;** Изградња пословног комплекса туристичко угоститељске намене на катастарској парцели бр. 220 к.о. Визић

**Локација :** Ул Богдана Симића у Визићу

На основу Вашег захтева, упућеног ЈП „Стандард“ Бачка Паланка, за издавање услова у поступку израде **Урбанистичког пројекта за изградњу пословног комплекса у Визићу на кат. парц. бр. 220 к.о. Визић, инвеститора** Бојан Радман, Краља Петра I 23, Обровац, ЈП "Стандард" из Бачке Паланке, у складу са одредбама члана 17. став 1 Закона о путевима (Службени гласник РС бр. 41/2018 и 95/2018 други закон) и члана 13. став 1. тачка 2. Одлуке о путевима Општине Бачка Паланка (Службени лист Општине Бачка Паланка број 3/2003) и Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009, 81/2009, 64/2010 – Одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – Одлука УС РС, 50/2013 – Одлука УС РС, 98/2013 – Одлука УС РС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023)

Увидом у достављену документацију која се састоји од:

- Захтева
- Предлога ситуационог приказа урбанистичког решења
- Извода из плана вишег реда, Просторног плана општине Бачка Паланка ("Службени лист општине Бачка Паланка" бр. 20/2012) Одлука о усаглашавању просторног плана Општине Бачка Паланка са Законом о планирању и изградњи ("Службени лист општине Бачка Паланка" бр. 25/2019)
- Границе обухвата Урбанистичког пројекта у dwg формау
- Овлашћења

Издаје Услове на основу:

- Просторног плана општине Бачка Паланка ("Службени лист општине Бачка Паланка" бр. 20/2012) Одлука о усаглашавању просторног плана Општине Бачка Паланка са Законом о планирању и изградњи ("Службени лист општине Бачка Паланка" бр. 25/2019)
- Приложеног ситуационог плана
- Плана техничког регулисања саобраћаја за насељено место Визић и сигнализацијом на терену.

### Општи подаци везани за наведену парцелу, постојеће стање на терену и на основу захтева инвеститора:

- Изградња пословног комплекса се планира на кат. парц. 220 к.о. Визић која се налазе у ул. Богдана Симића у Визићу.
- Колски прилаз на катастарске парцеле инвеститора се планира са коловоза ул. Богдана Симића, на кат бр. 1581/1 к.о. Визић, која је у надлежности Општине Бачка Паланка односно овог јавног предузећа.
- Наведене парцеле на којима се планира уређење и изградња налазе се са источне стране ул. Богдана Симића на око 170 м са раскрснице са ул. Николе Тесле у Визићу.
- Катастарска парцела инвеститора бр. 220 к.о. Визић, се граничи са јавном површином односно са катастарском парцелом бр. 1581/1 к.о. Визић (ул. Богдана Симића).





- На терену не постоји уређен колски прилаз него постоји прилаз преко зелене површине до катастарске парцеле 220 к.о. Визић.

**Предлог радова од стране инвеститора из ситуационог приказа у односу на постојеће стање на терену:**

- Планира се изградња новог колског прилаза према планираном пословном комплексу туристичко угоститељске намене ближе суседној катастарској парцели бр. 1586 к.о. Визић.
- Нови колски прилаз би омогућио прилаз предметном пословном комплексу на кат. парц. 220 к.о. Визић

**За потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног комплекса туристичко угоститељске намене у Визићу на кат. парц. бр. 220 к.о. Визић, инвеститора Бојан Радман, Краља Петра I 23, Обровац, планирати нови колски прилаз на коловоз ул. Богдана Симића (на кат. парц. 1581/1 к.о. Визић) у складу са графичким прилогом из ових Улова.**

Паркирање возила обезбедити на парцели инвеститора.

У складу са овим Условима није могућа евентуална изградња паркинга на јавној површини на катастарској парцели 1581/1 к.о. Визић. У случају планирања паркинга на јавној површини исходovati услове овог јавног предузећа за потребе прибављања неопходне документације за пројектовање и изградњу.

**Услови за изградњу колског прикључка**

- Нови колски прилаз предметној парцели планирати на улици Богдана Симића.
- Колски прилаз лоцирати ближе суседној катастарској парцели бр. 1586 к.о. Визић у складу са графичким прилогом из захтева и ових услова.
- Колски прилаз на коловоз извести под углом од 90° на осу коловоза.
- Планирати ширину колског прилаза на максимално 5,0 м.
- Полупречници закривљења саобраћајног прикључка сходно меродавном возилу. (доставно возило).
- Одвођење атмосферских вода са колског прилаза и планираног пословног комплекса ускладити са постојећом атмосферском канализацијом и у складу са Условима надлежног имаоца јавних овлашћења.
- На месту колског прилаза постојећи/планирани канал зацевити бетонским цевима минимално  $\phi$  300 и уклопити у постојеће стање на терену.
- Приликом изградње колски прилаз уклопити у постојеће коте терена и коловоза на кат. парц. 1586 к.о. Визић.
- На основу Закона о путевима (Службени гласник РС бр. 41/2018, и 95/2018 други закон), оградe и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.
- Уколико приликом изградње наведених објеката извођач/инвеститор оштети неку од подземних инсталација (струја, ТТ, водовод, канализација, гасовод и др) а који се налазе у профилу пута, дужан је да о томе обавести надлежну организацију, а поправку уради о свом трошку.

**Саобраћајно-технички услови**

- По тренутно важећем Плану техничког регулисања саобраћаја за насељено место Визић улица Богдана Симића на деоници на којој се планира изградња пословног објекта је намењена за двосмерни саобраћај возила.
- Коловоз ул. Богдана Симића на посматраној деоници је израђен од савременог коловозног застора променљиве ширине до 3,5 метара.
- Саобраћајном сигнализацијом није ограничен пролаз теретним возилима кроз наведену деоницу ул. Богдана Симића, међутим техничке карактеристике коловоза и геометријске карактеристике раскрсница, успон и низбрдица, не испуњавају услове за кретање тешких теретних возила.
- У случају потребе за доласком возила за снабдевање до предметног пословног објекта користити доставна возила, а за потребе изградње предметног комплекса користити лака теретна возила.
- У случају потребе доласка теретних возила и специјалних возила за потребне градилишта, заузимања коловоза или сл. до наведене локације за потребе изградње предметног пословног објекта потребно исходovati у складу са Решењем о утврђивању режима саобраћаја у централној зони насеља Бачке Паланке и у улицама у којима је ограничен саобраћај за поједине категорије возила и у зони дуж насипа парка природе "Тиквара" ("Службени лист Општине Бачка Паланка" број 17/2016 и 2/2023), Решење одељења за привреду уз предходно прибављену сагласност овог јавног предузећа.





**Приликом евентуалних планирања инсталација водити рачуна о следећем:**

- На основу 17 став 1 тачка 2 члана 33. став 2. Закона о путевима (Службени гласник РС бр. 41/2018, 95/2018 други закон), постављање линијског инфраструктурног објекта на јавном путу и у заштитном појасу пута (железничка инфраструктура, електроенергетски вод, нафтовод, гасовод, објекат висинског превоза, линијска инфраструктура електронских комуникација, водоводна и канализациона инфраструктура и др.), је могуће **по претходно прибављеним условима.**

У случаји планирања постављања електро, гасних, ТТ и других инсталација на јавну површину и подбушивања пута, на кат.парц. 1586 к.о. Визића и других парцела у надлежности општине Бачка Паланка односно овог јавног предузећа за потребе пројектовања и изградње за прикључење објекта на комуналну и другу инфраструктуру потребно је исходовати услове овог јавног предузећа.

**Унутрашња организација на парцели инвеститора, распоред објеката, могућност кретања возила и њихова функционалност нису предмет разматрања ових УСЛОВА.**

**Ове услове може мењати ЈП „Стандард“**

Обрадио:

Лазар Шијаков, дипл.инж.саобр.

Руководилац службе:

Дејан Шкорин, дипл.инж.саобр.

Директор:

Мр. Мирослав Сићевић



Доставити

- Наслову
- Архиви



# УСЛОВИ

## бр. 03-259/1-2023



### УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКЕ НАМЕНЕ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 220 КО ВИЗИТ



#### СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА

- ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
- ПРИСТУПНА САОБРАЋАЛИЦА
- ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**
- СМЕШТАНИ ОБЈЕКТИ
  - УГОСТИТЕЉСКИ ОБЈЕКАТ
- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**
- КОЛСКО-МАНИПУЛАТИВНА ПОВРШИНА
  - ПАРКОВИГ ПРОСТОР
  - ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ И ПЛАТОН
  - ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ ОД ПРИРОДНОГ МАТЕРИЈАЛА
  - ЗАШТИТНИ ТРОТОАР ОБЈЕКТА
  - СТЕПЕНИШТЕ
  - ПЛАЖА ОКО БАЗЕНА
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ**
- УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
  - ВИСОКИ ПОШТАРИ
  - ЛИСТОПАДНО ШИШЕЉЕ
  - НИСКИ ЧЕТИНАРИ
  - ЗИМЕЛЕНО ШИШЕЉЕ
- ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ**
- БАЗЕН
  - ПРОСТОР ЗА СМЕШТАЈ КОНТЕЈНЕРА
  - ОГРАДА
  - УПАД У КОМПЛЕКС
  - УПАД У ОБЈЕКАТ
  - ОСЛАТНОСТ ОБЈЕКТА
  - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
  - ГРАНИЦА ОБЈЕКТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



ИНВЕСТИТОР	БОЈАН РАДМАН
ОБЈЕКТИВНИ ПРОЈЕКТОР	"ХАУС" ДОО, НОВИ САД
РЕДАКЦИЈА ПРОЈЕКТА	МИНА МИЉИЋИЋ, маг. инж. арх. лиценца бр. 200 1531 16
ОСЛАТНИК	НЕМАЊА МИЉИЋИЋ, маг. инж. арх.
НАМЕНА	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКЕ НАМЕНЕ НА КАТ. ПАРЦ. БР. 220 КО ВИЗИТ
НАМЕНА ПРОЈЕКТА	СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА
МАШТАР	P=1:250
БРОЈ ПРОЈЕКТА	УР7/2023

ЈП СТАНДАРДО БАЧНА ПАЛАНКА <small>Адреса: Трг братства и јединства 36, 21400 Бачка Паланка          тел: 021/755-10-00, факс: 021/755-10-19</small>		
Подносилац захтева:	"ХАУС" ДОО, Нови Сад, Душана Даниловића 32 21000 Нови Сад	Број предмета: 03-259/1-2023 Број захтева: IX-08/53 веза У07/2023
Инвеститор:	Бојан Радман, Краља Петра првог 23 Обровац	Датум:
Предмет:	УСЛОВИ	
Обрада:	Лазар Шијаков, дипл. инж. саобр.	
Руководилац службе:	Дејан Шкорић, дипл. инж. саобр.	
Директор:	Мр Мирослав Сићевић	





Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, ул. Радничка бр. 20а (у даљем тексту: Завод), на основу члана 9. Закона о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – испр., 14/2016, 95/2018 – др. закон и 71/2021; у даљем тексту: Закон), а у вези са чл. 136. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 – одлука УС), поступајући по захтеву број IX-08/56 од 12.07.2023. године, „Хаус“ доо, Омладинска 74 21203 Ветерник, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног комплекса туристичко-угоститељске намене на катастарској парцели број 220 КО Визић, дана 11.11.2023. године под бројем 03020-2951/4, доноси

## РЕШЕЊЕ

о условима заштите природе

1. Обухват Урбанистичког пројекта за изградњу пословног комплекса туристичко-угоститељске намене на катастарској парцели број 220 КО Визић (у даљем таксту: Урбанистички пројекат), налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ дефинисаној Законом о националним парковима („Сл. гласник РС“, бр. 84/2015, 95/2018 – др. закон). Локалитет се налази у еколошки значајном подручју бр. 14 „Фрушка Гора и Ковиљски рит“, према Уредби о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/2010), који чине међународно и национално значајна подручја за: биљке (IPA- Important Plant Area) под називом „Фрушка гора и Ковиљско-петроварадински рит“, међународно и национално значајно подручје за птице (IBA – Important Bird Area) под називом „Фрушка Гора“ код: RS019IBA и дневне лептире (PBA - Prime Butterfly Area) под називом „Фрушка гора 07“. Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:

- 1) Израду пројектне документације извршити за к.п. бр. 220 КО Визић, како је у захтеву наведено;
- 2) Пројектом предвидети да планирана кровна површина мора да подразумева коришћење техничких решења којима се на најмању могућу меру смањује рефлексија сунчевог зрачења и промена микроклиматских услова, што подразумева искључење употребе разних рефлектујућих површина. Осим за потребе одржања повољних микроклиматских услова, искључење рефлектујућих површина значајно је за потребе заштите орнитофауне;
- 3) Боја фасаде и крова не сме да одудара, односно да се истиче у односу на преовлађујуће боје простора;
- 4) Узевши у обзир да су, у окружењу насеља Визић, присутне појаве ерозије и клизишта, уколико се одговарајућим истраживањима утврди да предметни простор припада зони клизишта неопходно је израдити геомеханички елаборат о могућности изградње објекта (наведеним мерама за обезбеђење тла, геотехничким условима и мерама за коришћење објекта);
- 5) За потребе очувања строго заштићених и заштићених дивљих врста, осветљење предметног простора треба да буде функционално у што већој мери, уз примену свих техничких решења која смањују негативно дејство осветљења на живи свет:
  - 5.1. На предметном простору није дозвољено емитовање светлосних снопова усмерених према небу и светлосних снопова усмерених према заштићеном подручју;

- 5.2. Украсно осветљење објеката планирати у складу са интересима заштите фауне (одређени временски период осветљења, усмерени снопови, осветљење само карактеристичних делова, осветљење смањити на минимум током друге половине ноћи итд.);
- 5.3. Ради смањења утицаја на ноћне врсте летећих животиња, за изворе ноћног осветљења изнад нивоа приземља (тераса, степеништа итд.) изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости;
- 5.4. Код осветљења стаза и саобраћајница, светлосни снопови треба да буду усмерени према земљи (применити светлосна тела чије техничко решење спречава осветљење горњих делова крошње);
- 6) Све стаклене површине веће од 4 m<sup>2</sup> треба снабдети налепницама са приказом „сенке“ птице грабљивице, чиме се смањује могућност судара птица са стаклом;
- 7) Пројектом планирати да се озелењавање врши у складу са циљевима заштите природних вредности Националног парка, очувања биодиверзитета и функционалности екосистема фрушкогорског подручја, уз поштовање следећих мера:
- 7.1. Смањити негативне утицаје вештачких површина на микроклиматске карактеристике локалитета озелењавањем простора око објеката и засенчењем што већег дела вештачких/бетонских површина;
- 7.2. Комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета;
- 7.3. Дати предност коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста;
- 7.4. Ограничити удео једне врсте на 10% од укупног садног потенцијала (приликом садње планирати и дати предност садњи већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа);
- 7.5. Сам избор биљних таксона треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања;
- 7.6. Није дозвољено уношење врста које су на подручју Војводине препознате као инвазивне (агресивне, алохтоне) као што су: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis* spp.), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea* aggr.), звездан (*Symphyotrichum* spp.), фалоп (*Fallopia* sp.), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);
- 8) Уколико се планира ограда, обезбедити проходност за ситне дивље врсте (нпр. водоземци, гмизавци, ситни сисари). Најповољније су ограде од вертикалних елемената међу којима је растојање 10-12 cm;
- 9) Градилиште организовати на минималној површини потребној за обављање радова, а манипулативне површине просторно ограничити како би се избегле негативне последице на непосредно окружење;
- 10) За допремање опреме и материјала за градњу користити постојеће саобраћајнице и приступне путеве ван заштићеног подручја;
- 11) Пројектом планирати радове на изградњи и уређењу простора под следећим условима:

- 11.1. Уклоњен хумусни слој користити за санацију након завршетка радова;
- 11.2. Управљање загађујућим материјама обављати само на уређеној локацији на којој су предузете неопходне мере заштите од загађења земљишта, површинских и подземних вода;
- 11.3. У случају акцидентног испуштања загађујућих материја:
- Загађени слој земљишта мора се хитно отклонити и исти ставити у амбалажу која се може празнити само на, за ту сврху, предвиђеној локацији, изван природног добра;
  - На место акцидента нанети нови, незагађени слој земљишта;
  - Не планирати извођење било каквих радова за потребе изградње и коришћења предметног простора (узимање земљишта за радове, ископавање, одлагање инертног материјала и сл.), као и одлагање свих врста загађујућих материја на заштићеном подручју;
- 12) Очување квалитета земљишта на предметној локацији остварити планирањем и осталих мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015);
- 13) Након завршетка радова, предузети следеће мере:
- 13.1. Приликом транспорта предузети одговарајуће мере којима се спречава доспевање загађујућих материја на зелене површине и друге еколошки остелјиве делове простора унутар заштићеног подручја;
- 13.2. Простор на коме је одлаган грађевински и други материјал уредити (очистити), односно довести у првобитно стање;
- 15) Отпад мора да буде привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања, а у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018-др. закон) према коме се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује контрола и примена мера смањења: а) загађења вода, ваздуха и земљишта; б) опасности по биљни и животињски свет; в) опасности од настајања удеса; г) негативних утицаја на пределе и природна добра посебних вредности; д) нивоа буке и непријатних мириса;
- 16) У случају снабдевања базена водом из подземних ресурса, обезбедити очување подземне воде, чије изузетно дуготрајно време обнављања увршћује овај ресурс у необновљив:
- 16.1. Како за потребе очувања квалитета и квантитета подземних вода, спречавања мешања вода из различитих хидрогеолошких слојева, тако и у циљу заштите Националног парка, забрањено је испуштање вода чији минерални састав не одговара саставу реципијента, као и испуштање термички загађених вода у природни реципијент, у складу са чланом 97. Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016);
- 16.2. За потребе обезбеђења одрживог коришћења подземних вода, неопходно је исходовање одобрења за истраживање и оверу резерви, као и одговарајуће водне дозволе;
- 17) Опште мере за изградњу базена:
- 17.1. За потребе коришћења базена обезбедити рецикулацију воде у максимално могућем обиму уз примену неопходног степена пречишћавања, у складу са чланом 9.



став 1. тачка 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 - др. закон), тако да се у максималној могућој мери смањи њена потрошња, а чиме се поштује одредба наведеног члана према којој свака активност мора бити планирана и спроведена на начин на начин да проузрокује најмању могућу промену у животној средини;

17.2. У случају повремених испуштања у природни реципијент, квалитет пречишћеног ефлуента обезбедити у складу са захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у води и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016);

18) За потребе коришћења предметних објеката применити одговарајуће мере за очување квалитета вода у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон) поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент. Управљање санитарним отпадним водама вршити на начин којим се обезбеђује очување квалитета животне средине. Избегавати коришћење водонепропусне септичке јаме као финално решење за управљање отпадним водама;

19) У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 – одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 - др. закон), правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом“;

20) Урбанистичким пројектом предвидети да се обавезе извођач радова да, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријави Министарству заштите животне средине као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка одговорног лица;

21) За изградњу планираних објеката потребно је прибавити услове за пројектовање и прикључење од стране имаоца јавних овлашћења, у складу са чланом 27. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. лист АПВ“, бр. 40/2019, 59/2020 – усклађен дин. изн., 45/2021 - усклађен дин. изн., 54/2021 и 52/2022 - усклађен дин. изн.).

2. Ово Решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.

3. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене техничке документације потребно је Заводу поднети нов захтев за издавање услова заштите природе.

4. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог Решења не отпочне радове и активности за које је ово Решење о условима заштите природе издато, дужан је да од Завода прибави ново решење о условима.

5. Након израде Урбанистичког пројекта, а пре усвајања, потребно је Заводу доставити исти на мишљење о испуњености услова из овог Решења.

6. Такса за издавање Решења у износу од 22.800,00 динара одређена је у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о допунама покрајинске скупштинске одлуке о покрајинским административним таксама („Сл. лист АПВ“, бр. 40/2019, 59/2020 – усклађен дин. изн., 45/2021 - усклађен дин. изн., 54/2021 и 52/2022 - усклађен дин. изн.).

## Образложење

Покрајински завод за заштиту природе је примио дана 26.09.2023. године захтев заведен под бројем 03020-2951 од „Хаус“ доо, Омладинска 74 21203 Ветерник, у име инвеститора Бојана Радмана Краља Петра I 23, 23450 Обровац, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног комплекса туристичко-угоститељске намене на катастарској парцели број 220 КО Визић. Уз захтев су приложени, у дигиталном облику: Извод из плана вишег реда, Ситуациони приказ урбанистичког решења, Граница обухвата УП у dwg формату, Овлашћење.

На основу увида у Покрајински регистар заштићених природних добара и документацију Завода, утврђено је да се обухват Урбанистичког пројекта налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ дефинисаној Законом о националним парковима („Сл. гласник РС“, бр. 84/2015, 95/2018 – др. закон). Локалитет се налази у еколошки значајном подручју бр. 14 „Фрушка гора и Ковиљски рит“, према Уредби о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/2010), који чине међународно и национално значајна подручја за: биљке (ИРА- Important Plant Area) под називом „Фрушка Гора и Ковиљско-петроварадински рит“, међународно и национално значајно подручје за птице (ИВА – Important Bird Area) под називом „Фрушка Гора“ код: RS019ИВА и дневне лептире (РВА - Prime Butterfly Area) под називом „Фрушка гора 07“. У обухвату Пројекта нема еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије.

Одредбом члана 102. и члана 103. Закона о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010 и 91/2010 - испр. и 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021), одређено је да организација за заштиту природе, односно Покрајински завод за заштиту природе утврђује услове заштите и даје податке о заштићеним природним добрима у поступку израде просторних и других планова, односно основа (шумских, водопривредних, ловних, риболовних и др.) и друге инвестиционо-техничке документације.

Израда Урбанистичког пројекта је планирана у складу са Одлуком о усаглашавању спроведеног поступка усвајања Просторног плана општине Бачка Паланка са Законом о планирању и изградњи („Сл. лист општине Бачка Паланка“, бр. 25/2019), на основу које се предметна парцела налази у оквиру граница грађевинског подручја насеља Визић, у зони породичног становања. Пројектом је предвиђено да се у оквиру комплекса формирају четири објекта за смештај спратности П (приземље), као и објекат угоститељства непосредно уз базен, спратности П (приземље).

Услови прописани подтачкама 2) до 8) су дефинисани Законом о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001), која у члану 8. указује на потребу регулисања или управљања „биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности у оквиру или ван заштићених подручја, у циљу њиховог очувања и одрживог коришћења“. Заштита биодиверзитета насељених места заснива се на стварању и одржавању јавних зелених површина. Формирање система зелених површина веома доприноси повезивању природне средине са урбаним простором, а долази и до просторног разграничавања функција које могу негативно утицати једна на другу. Повећањем индекса заузетости грађевинских парцела подручја, смањује се проценат постојећег јавног зеленила што за последицу има погоршање квалитета ваздуха, а додатним озелењавањем побољшава се квалитет ваздуха, снижавају температуре у летњем делу године због способности биљака да апсорбују и рефлектују сунчево зрачење, спречавају се ерозија тла изазвана кишом и ветром и брзо отицање атмосферских падавина, смањује се бука од саобраћаја. Није дозвољено уношење врста које су на подручју Војводине препознате као инвазивне (агресивне, алохтоне) као што су: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis* spp.), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*),

жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea* aggr.), звездан (*Symphotrichum* spp.), фалопа (*Fallopia* sp.), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Услови прописани подтачкама 9) – 10) израђени су у складу са чланом 21. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009 – др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 – др. закон) којим је дефинисан принцип интегрисане заштите природе и животне средине: „Заштита природних вредности остварује се спровођењем мера за очување њиховог квалитета, количина и резерви, као и природних процеса, односно њихове међузависности и природне равнотеже у целини“.

Услов прописан подтачком 19) је дефинисани чланом 37. Закона, где је забрањено „сакупљање и/или уништавање покретних природних докумената као и уништавање или оштећивање њихових налазишта“, као и чланом 99. Закона који налаже да је „пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност налазач дужан да пријави Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

Услови из овог Решења су дефинисани у складу са чланом 7. став 3), 4), 5) и 7) Закона, по коме се заштита природе реализује „...спровођењем мера заштите природе и предела; утврђивањем услова и мера заштите природе и заштићених природних добара и предела у просторним и урбанистичким плановима, пројектној документацији, основама и програмима... од утицаја на природу... као и ублажавањем штетних последица које су настале активностима у природи“.

Чланом 8. Закона дефинисано је планирање, уређење и коришћење простора. Планирање и уређење простора спроводи се на основу просторних и урбанистичких планова, планске и пројектне документације, у складу са мерама и условима заштите природе. Носилац пројекта дужан је да поступа у складу са мерама заштите природе, на начин да се избегну, или сведу на најмању меру угрожавања или оштећења природе. Према члану 9. у поступку израде планова, пројеката и активности из члана 8. Закона прибављају се услови заштите природе. Акт о условима заштите природе, између осталог, садржи процену да ли се планирани радови и активности могу реализовати са становишта циљева заштите природе.

Законски основ за доношење решења:

Закон о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021), Закон о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 – др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 – др. закон), Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001), Закон о националним парковима („Сл. гласник РС“, бр. 84/2015, 95/2018 – др. закон), Закон о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018-др. закон), Закон о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015), Закон о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 11/2009 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), Закон о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 – др. закон), Уредба о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр.102/2010), Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016).

На основу свега наведеног, одлучено је као у диспозитиву овог Решења.

Такса на захтев и такса на решење, по Тар. 186а су наплаћене у складу са Законом о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003 – испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн.,



55/2021 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/20213 – др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/20217 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 – испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018, 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019 – испр., 98/2020 - усклађени дин. изн., 144/2020, 62/2021 - усклађени дин. изн., 138/2022 и и 54/2023 - усклађени дин. изн.).

**Упутство о правном средству:** Против овог решења може се изјавити жалба Покрајинском секретаријату за урбанизам и заштиту животне средине у року од 15 дана од дана пријема решења, уз доказ о уплати Републичке административне таксе у износу од 560,00 динара на текући рачун бр. 840-742221843-57, позив на број 11223 по моделу 97. Жалба се предаје писмено или изјављује усмено на записник Покрајинском заводу за заштиту природе.

Достављено:

- Наслову
- архиви







# JKP "КОМУНАЛПРОЈЕКТ" БАЧКА ПАЛАНКА

ПИБ: 100495492  
ТЕЛ. 021 / 755-0-100

Т.Р. 205-136679-70

ФАКС: 021 / 60-42-241

ТРГ БРАТСТВА ЈЕДИНСТВА БР. 40

МАТИЧНИ БРОЈ: 08081255

Број: 03-707/2-2023

Дана: 18.07.2023 године

„ХАУС“ доо Нови Сад  
Омладинска 74  
21203 Ветерник, Србија

**Предмет:** Захтев за издавање техничких услова, односно сагласности за претходно издате услове за израду урбанистичког пројекта

**Инвеститор:** Бојан Радман, Краља Петра првог 23, Обровац

**Објекат:** Пословни комплекс туристичко – угоститељске намене

**Локација:** Кат. парцела број 220 КО Визић

**Основ:** од дана 17.07.2023.године

На основу захтева и Правилника о одношењу комуналног отпада и одржавању депоније (Сл.лист Општине Бачка Паланка бр.44/2013 од 30.12.2013.године) издају се следећи предпројектни услови:

- Локација за коју се траже предпројектни услови се налази у оквиру зоне обухваћене Урбанистичким плановима и у којој је предвиђено да се сакупљање и одношење отпада мора одвијати свеобухватно тако да обезбеди потпуну заштиту животне средине.
- С обзиром да је инвеститор у свом захтеву планирао изградњу пословног комплекса туристичко – угоститељске намене, дужан је да у оквиру парцеле предвиђене за изградњу горе наведеног објекта уреди простор за сакупљање отпада односно локацију за смештај :

**1 контејнера од 1,1 м<sup>3</sup> запремине за одлагање комуналног отпада мешовитог састава**

Који морају бити лоцирани да имају обезбеђен прилаз специјалних комуналних возила, у близини прилазног пута а на удаљености која не сме бити већа од 2 метра од најближе ивице пута.



- Подлога на којој се налазе посуде за одлагање комуналног отпада мора бити изграђена од тврдог материјала и глатке површине ( асфалтирана, бетонирана или поплочана) и мора бити изграђена уз прилазни пут и у његовом нивоу а све према израђеном урбанистичком пројекту.
- Површина за смештај посуда у циљу заштите животне средине мора имати благи нагиб као и решен систем одвођења атмосферских и оцедних вода.
- Инвеститор је дужан да обезбеди посуде за одлагање комуналног отпада које морају бити типске.
- С обзиром на планове инвеститора и изградњу пословног комплекса за смештај комуналног отпада потребно је обезбедити посуде следећих димензија:

Запремина контејнера : 1,1м<sup>3</sup>

Габаритне мере контејнера: 1370маx X 1115 маx X 1470 маx

Прихват: Бочни

Поклопац: Овалан, ротирајући, метални са ручицом за ручно отварање поклопца

Точкови: 4x200mm гумирани са окретним виљушкама и механизмом за кочење

Дно: Овално са отворима за цеђење и ојачањима за точкове

Материјал: Црни лим мин, дебљине 1,5мм поклопац 1мм

Антикорозивна заштита: Топло цинковање

- Димензије за смештај посуда за одлагање комуналног отпада морају бити у складу са предвиђеним бројем посуда.
- Димензије простора за смештај једне посуде за одлагање не сме бити мања од 1800мм x1200мм.
- Простор за смештај посуда за одлагање комуналног отпада мора да обезбеђује заштиту истог од ветра, паса луталица и сл. У складу са принципима заштите животне средине.
- Инвеститор је дужна да набави одговарајуће посуде за сакупљање смећа прописане условима и да их преда без накнаде Јавном комуналном предузећу на управљање и одржавање при чему се сачињава одговарајућа документација.
- Инвеститор је дужна да у пројектну документацију угради решења која су складу са овим условима и да се даваоцу услова обрати са захтевом за издавање сагласности на пројектно-техничку документацију а по изградњи објекта и за сагласност на изведено стање.

Руководилац  
РЈ «Комунална хигијена»  
Којић Јелена

*Јелена Којић*

за ЈКП «Комуналпројект»  
Директор  
Ђуро Шкрбић







Наш број: 2540400-Д-07.02.-312586-23

Ваш број:

Датум: 28.09.2023. године

"ХАУС" ДОО НОВИ САД

ОМЛАДИНСКА број 74

21000 НОВИ САД

**ПРЕДМЕТ:** Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног комплекса туристичко угоститељске намене на катастарској парцели број 220 к.о. Визић

Поводом Вашег захтева, број 2540400-Д-07.02.-312586-23 у ком у име странке Радман Бојан, Обровац, Краља Петра првог бр. 23 тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног комплекса туристичко угоститељске намене на катастарској парцели број 220 к.о. Визић. О начину могућег прикључења обавештавамо Вас следеће:

У захтеву за израду предпројектних услова у поступку израде урбанистичког пројекта је достављена максимална ангажована снага  $P_{\max}=3 \times 17,25 \text{ kW}$ .

За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу једног подземног нисконапонског вода (са полагањем кабела типа и пресека РР00  $4 \times 25 \text{ mm}^2$  од постојећег бетонског стуба (БС) у улици Богдана С до будућег слободностојећег постоља на које ће бити постављено на регулационој линији парцеле странке.

На погодном месту на регулационој парцеле обезбедити простор за слободностојеће постоље САБП-600 на које ће се уградити орман мерног места (ОММ) типа ПОММ-4 димензија ширине 630 mm и дубине 335 mm.

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

С поштовањем,

Директор оградња

Милан Тешовић, дипл.инж

М.П.

Доставити:

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

## 6. Информација о локацији

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА-АП ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА БАЧКА ПАЛАНКА**

Општинска управа Општине Бачка Паланка

Одељење за урбанизам и грађевинарство

Број: IV-05-353-1-158/2022

Дана: 27.12.2022.г.

**Бачка Паланка**

Општинска управа Општине Бачка Паланка - Одељење за урбанизам и грађевинарство, поступајући по захтеву **Бојана Радмана из Обровца**, а на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021) и члана 13. Одлуке о организацији Општинске управе ("Сл. лист Општине Бачка Паланка", бр. 35/2016 и 30/19), и з д а је :

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ**

за катаст. парц. бр. 241/1, 241/2, 242 и 220, к.о. Визић

Одлуком о усаглашавању спроведеног поступка усвајања просторног плана општине Бачка Паланка са Законом о планирању и изградњи („Сл.лист општине Бачка Паланка“ број 25/19) предметне катаст.парц.бр. 241/1, 241/2, 242 и 220, к.о. Визић се налазе у оквиру граница грађевинског подручја насеља Визић.

Површина к.п.бр.241/1 износи 5236 м<sup>2</sup>

Катастарска парцела број 241/1 има излаз на јавну површину

Према Планској документацији катастарска парцела број 241/1 намењена је за породично становање.

На катастарској парцели има евидентирано 4 објекта

Постојећи индекс заузетости износи 4,56%

Површина к.п.бр.241/2 износи 1038 м<sup>2</sup>

Катастарска парцела број 241/2 нема излаз на јавну површину – није грађевинска

Према Планској документацији катастарска парцела број 241/2 намењена је за породично становање.

Катастарска парцела како би била предмет изградње мора бити предмет спајања односно препарцелације са суседним катастарским парцелама које имају излаз на јавну површину

Површина к.п.бр.242 износи 252 м<sup>2</sup>

Катастарска парцела број 242 има излаз на јавну површину

Према Планској документацији катастарска парцела број 242 намењена је за породично становање.

Катастарска парцела нема довољну површину Планом прописану за изградњу објеката породичног становања.

Површина к.п.бр.220 износи 5154 м<sup>2</sup>

Катастарска парцела број 220 има излаз на јавну површину



Према Планској документацији катастарска парцела број 241/2 намењена је за породично становање.

**Правила грађења у зони становања**

**Врста и намена објеката који се могу градити, односно чија је изградња забрањена**

**Као главни објекат може се градити породични стамбени објекат, пословни објекат, пословно-стамбени објекат, мањи производни или складишни објекат, верски објекат и у комбинацијама.**

**Пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства и услужних делатности, као и делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта, рекреације и комуналних делатности, с тим да се морају обезбедити услови заштите животне средине.**

Производне делатности мањег обима у овој зони се могу дозволити уз обезбеђивање услова заштите животне средине.

У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања. У оквиру зоне становања није дозвољена изградња фарми, производних и складишних објеката већих капацитета, осим за потребе пољопривредног газдинства, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања.

У овој зони могу се градити економски објекти и то: уз стамбени објекат (летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др.), пушница, сушница, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацин хране и објекти намењени исхрани стоке, сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта и др., и уз пословни објекта т - производни и складишни објекат (магацин сл.).

**Као помоћни објекти могу се градити: оставе, гараже, водонепропусне бетонске септичке јаме, бунари, ограде, графо станице и сл.**

**Објекти у овој зони се могу градити као слободностојећи, двојни, у непрекинутом низу или у прекинутом низу.**

**Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле**

**Најмања ширина уличног фронта за све врсте изградње је минимум 15,0 m или се задржава постојећа уколико је изграђена, под условом да је обезбеђен колски прилаз на грађевинску парцелу од минимум 3,0 m.**

**Најмања површина грађевинске парцеле за непољопривредна домаћинства је 400 m<sup>2</sup>, или се задржава постојећа а за пољопривредна 800 m<sup>2</sup>.**

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

Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле до 5,0m. У зони изграђених стамбених објеката растојање регулационе линије од грађевинске линије утврђује се на основу позиције већ изграђених објеката (преко 50%).

**Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:**

**индекс заузетости грађевинске парцеле је максимално 40%;**



**зелене површине минимум 30%.**

На постојећим грађевинским парцелама чији је степен заузетости односно из-грађености већи од дозвољеног, дозвољена је реконструкција постојећих објеката.

Дозвољена спратност и висина објеката

Дозвољена спратност стамбеног и пословног објекта је максимално П+1+Пк.

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етажне ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Укупна висина објекта не може прећи 12,0 м.

**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:**

**Катастарске парцеле број 241/1, 241/2, 242 и 220 се налазе у оквиру грађевинског подручја насеља Визић**

**Катастарске парцеле број 241/1, 241/2, 242 и 220 су намењене за породично становање.**

**Катастарска парцела број 242 нема довољну површину Планом прописану**

**Катастарска парцела број 241/2 нема излаз на јавну површину-није грађевинска**

**Како би биле предмет изградње морају бити предмет спајања односно препарцелације са суседном парцелом број 241/1 како би се формирала једна парцела са довољном површином и са изласком на јавну површину**

**Катастарска парцела број 220 има довољну површину и има излаз на јавну површину и може бити предмет изградње.**

**Дозвољена је реконструкција постојећих објеката, као и доградња до прописаног максимума заузетости парцеле**

**Као главни објекат може се градити породични стамбени објекат, пословни објекат, пословно-стамбени објекат, мањи производни или складишни објекат, верски објекат и у комбинацијама.**

**индекс заузетости грађевинске парцеле је максимално 40%;**

**зелене површине минимум 30%.**

**Власници парцела које су предмет спајања морају бити исти**

Обрада:  
Милана Вујичић дипл.инж.арх.



Руководиоц одељења  
Милкица Петржљан дипл.инж.грађ.