

“ЕКО – ИНЖЕЊЕРИНГ” д.о.о.

БАЧКА ПАЛАНКА, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 76,
ТЕКУЋИ РАЧУН 330-11000013-32 CREDIT AGRICOLE BANK
ПИБ: 102013860, МБ: 08251363

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА 337 И 338
К.О. БАЧКА ПАЛАНКА-ГРАД ЗА ИЗГРАДЊУ ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ СА ПРАТЕЋИМ
САДРЖАЈИМА

Број пројекта: Е-30/21_УП

Инвеститор: “СТОВАРИШТЕ СИНАЈ” д.о.о. из Бачке Паланке,
улица Бранка Ћопића број 23

Одговорни урбаниста:	Директор:
Страхиња Којић, дипл.инж.арх.	Страхиња Којић, дипл.инж.арх.



M. Kojić



M. Kojić

Бачка Паланка, мај 2022. год.

Назив документације:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА 337 И 338 К.О. БАЧКА ПАЛАНКА-ГРАД ЗА ИЗГРАДЊУ ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА
----------------------	--

Наручилац:	“СТОВАРИШТЕ СИНАЈ” д.о.о. из Бачке Паланке, Улица Бранка Ћопића број 23
Инвеститор (пун назив):	“СТОВАРИШТЕ СИНАЈ” д.о.о. из Бачке Паланке, Улица Бранка Ћопића број 23 ПИБ: 110691551; МБ: 21376558
Израђивач:	ДОО "ЕКО ИНЖЕЊЕРИНГ" Бачка Паланка, улица Жарка Зрењанина 76
Број пројекта:	Е-30/21_УП
Директор:	Страхиња Којић, дипл.инж.арх.
Одговорни урбаниста:	Страхиња Којић, дипл.инж.арх.
Одговорни пројектант:	Страхиња Којић, дипл.инж.арх.
Стручни тим:	Страхиња Којић, дипл.инж.арх. Зора Кајтез, грађ.техн.
Графичка обрада:	Страхиња Којић, дипл.инж.арх. Зора Кајтез, грађ.техн.
Датум:	мај 2022.
Место:	Бачка Паланка

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

“ЕКО – ИНЖЕЊЕРИНГ” д.о.о.

БАЧКА ПАЛАНКА, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 76,
ТЕКУЋИ РАЧУН 330-11000013-32 CREDIT AGRICOLE BANK
ПИБ: 102013860, МБ: 08251363

На основу Закона и планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 2/2009, 81/2009 - испр, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020 и 52/2021), доносим следеће:

РЕШЕЊЕ

О одређивању одговорног урбанисте за израду урбанистичке документације за:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА 337 И 338 К.О. БАЧКА ПАЛАНКА-ГРАД ЗА ИЗГРАДЊУ ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА

“СТОВАРИШТЕ СИНАЈ” д.о.о. из Бачке Паланке, Улица Бранка Ћопића број 23

ЛОКАЦИЈА: Катастарске парцеле број 337 и 338 К.О. Бачка Паланка-град у Бачкој Паланци, улица Бранка Бајића 37

У складу са одредбама члана 62. Закона о планирању и изградњи одређује се одговорни урбаниста:

КОЈИЋ СТРАХИЊА, дипл.инж.арх.
лиценца бр. 200 0139 03

Именовани је дужан да се при изради наведене документације придржава основу Закона и планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 2/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020 и 52/2021).

Директор:



.....
Страхиња Којић, дипл.инж.арх.

“ЕКО – ИНЖЕЊЕРИНГ” д.о.о.

БАЧКА ПАЛАНКА, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 76,
ТЕКУЋИ РАЧУН 330-11000013-32 CREDIT AGRICOLE BANK
ПИБ: 102013860, МБ: 08251363

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона и планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 2/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020 и 52/2021):

Страхиња Којић, дипл.инж.арх

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке.
2. да су при изради урбанистичког пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.
3. да је Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде катастарских парцела број 337 и 338 К.О. Бачка Паланка-град у Бачкој Паланци, за изградњу ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ (НА ВЕЛИКО И МАЛО) СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА, израђен у складу са важећом планском документацијом.

Одговорни урбаниста:
Број лиценце:
Печат:

Страхиња Којић, дипл.инж.арх.
200 0139 03
Потпис:



Број пројекта:
Место и датум:

Е-30/21_УП
Бачка Паланка, мај 2022.



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

Страхиња М. Којић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 1104958800065

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0139 03



У Београду,
04. септембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазаревић
Проф. др Милош Лазаревић
дипл. грађ. инж.



M. Kojić

ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

САДРЖАЈ

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

УВОД	9
1. ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	9
2. ОБУХВАТ, ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА И ЛОКАЦИЈИ	10
2.1 ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	10
2.2. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА И ЛОКАЦИЈИ	10
2.3. ОПИС И АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И УРБАНОГ ОКРУЖЕЊА	
3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	
3.1. УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКЕ И ПРОЈЕКТНЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ..	
3.2 НАМЕНА И САДРЖАЈИ ОБЈЕКТА	
3.3 ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА	
3.4. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ	
4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	
6. ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	
6.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА	
6.2. ТТ МРЕЖА	
6.3. ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА	
6.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	
7. ИНЖЕЊЕРСКО - ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	
8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	
9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА	
10. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ	
11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И НАМЕНА	
12. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАКА И УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА	
13. ДОСТАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА	

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО:

Број	Назив карте	Размера
1.	Извод из плана вишег реда (План Генералне Регулације Бачке Паланке)	
2.	Катастарско-топографски план са границом обухвата урбанистичког пројекта и планом рушења	1:500
3.	Ситуациони приказ урбанистичког решења	1:500
4.	Регулационо-нивелациони план, грађевинске линије, спратност објеката и саобраћајна инфраструктура	1:500
5.	Приказ водне и гасне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу	1:500
6.	Приказ електроенергетске и ТТ инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу	1:500
7.	Идејна архитектонска решења објекта	1:100

В) ПРИЛОГ:

Катастарско-топографски план
Извод из листа непокретности
Копија плана парцеле
Подаци и услови надлежних органа и институција за израду пројекта

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 337 и 338 К.О. Бачка Паланка-град у Бачкој Паланци, ЗА ИЗГРАДЊУ ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ (НА ВЕЛИКО И МАЛО) СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА

УВОД

“СТОВАРИШТЕ СИНАЈ” д.о.о. из Бачке Паланке, Улица Бранка Ћопића број 23, у чијем власништву су предметне катастарске парцеле број 337 и 338 К.О. Бачка паланка-град, поднела је захтев за израду Урбанистичког пројекта који претходи изради техничке документације за изградњу ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА.

Урбанистичким пројектом детаљно је обрађена локација на катастарској парцели 337 и 338 К.О. Бачка Паланка-град у Бачкој Паланци, у оквиру најближег урбаног окружења.

Циљ израде Урбанистичког пројекта на датој локацији је стварање услова за изградњу ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ (НА ВЕЛИКО И МАЛО) СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА у оквиру постојећег комплекса исте намене.

1. ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ПЛАНСКИ ОСНОВ

- План генералне регулације Бачка Паланка Сл. лист општине Бачка Паланка број 12/2020 (у даљем тексту ПГР).

ПРАВНИ ОСНОВ

Урбанистички пројекат се израђује на основу:

- Закона о планирању и изградњи (Службени Гласник РС“бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013- одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. Закон, 9/2020 и 52/2021),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Службени Гласник РС“ бр. 32/2019).
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (“Сл.гласник РС”, број 22/15),

За пројектна решења коришћени су и:

- Закон о заштити од пожара (“Сл.гласник РС”, број 111/09 и 20/2015)
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара (“Сл. Лист СРЈ”, број 8/95),
- Правилник о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених, пословних и објеката јавне намене (“Сл. гласник РС”, број 103/2018),
- Закон о заштити животне средине (“Сл. гласник РС”, број 135/04, 36/09, 72/09 и 14/16),
- Закон о водама (“Сл.гласник РС”, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/2018 и 95/2018-др. закон)
- Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. Лист СФРЈ“ број 53/88, 54/88 и “Сл. лист СРЈ”, број 28/95),
- Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15),

2. ОБУХВАТ ПРОЈЕКТА, ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА И ЛОКАЦИЈИ

2.1. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом обухваћене су катастарске парцеле број 337 и 338 К.О. Бачка Паланка-град у Бачкој Паланци, улица Бранка Бајића број 37 и њиме је обухваћена укупна површина од 00ha 09a и 94м². Парцела се налази у приватној својини, власник “СТОВАРИШТЕ СИНАЈ” д.о.о. из Бачке Паланке, Улица Бранка Ћопића број 23. Приступ површини јавне намене - улици остварен је са катастарских парцела број 7362 и 7294 (улица Бранка Бајића).

Локација у границама обухвата овог урбанистичког пројекта се са запада граничи са катастарском парцелом број 7362 (улица Бранка Бајића, која се простира и на к.п. 7294), са југа катастарском парцелом 7235/6 (парцела у јавној својини корисника Инфраструктуре железничке Србије а.д. која је према ПГР-у, у будућности, предвиђена за нову улицу), са севера катастарском парцелом 335/2 (на којој је саграђена зграда трговине са пратећим објектом) те са истока стамбеном парцелом број 341/2 која је орјентисана ка Радничкој улици.

Највиша кота у оквиру ове локације је 81,53 МНМ а најнижа 81,18 МНМ.

Намена и садржаји будућих објеката

На предметној парцели предвиђена је изградња ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ (на велико и мало) СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА (складишна надстрешница). На овој парцели је такође планирана изградња интерних колско-пешачких саобраћајница (за интерни саобраћај, паркинге, плато за одлагање смећа и сл.).

2.2. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА И ЛОКАЦИЈИ

2.1.1.	Број катастарске парцеле:	Начин коришћења – подаци о зградама	Површина:		
			ha	a	м ²
	337	Земљиште у грађевинском подручју			
	Број дела	1. Земљиште под зградом и другим објектом - породична стамбена зграда	00	00	81
		2. Земљиште под зградом и другим објектом - помоћни објекат	00	00	21
		3. Земљиште уз зграду и други објекат	00	02	83
		УКУПНО к.п. 337, површина м2:	00	03	85
	338	Земљиште у грађевинском подручју			
	Број дела	1. Њива 2. класе	00	06	09
		УКУПНО к.п. 338, површина м2:	00	06	09
		УКУПНО катастарске парцеле 337 и 338, површина м2:	00	09	94
2.1.2.	Катастарска општина:		К.О. Бачка Паланка-град		

2.1.3.	Број катастарске парцеле:	Власник:
	337 и 338	“СТОВАРИШТЕ СИНАЈ” д.о.о. из Бачке Паланке, Улица Бранка Ћопића број 23, приватна својина са обимом удела од 1/1

2.3. ОПИС И АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И УРБАНОГ ОКРУЖЕЊА

Локација за изградњу ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ (НА ВЕЛИКО И МАЛО) СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА се налази у северозападном делу насеља и то на мест укрштања улице Бранка Бајића и парцеле у јавној својини, корисника Инфраструктуре железничке Србије а.д. (која је до недавно била коришћена ка траса пруге и која је укинута, а према ПГР-у, у будућности, предвиђена за нову улицу). Ова локација се налази у блоку број 25 и према важећем ПГР-у Бачке Паланке намењена је породичном становању. Обе предметне парцела имају приближно правоугаони облик укупних диманзија од цца 19,50/50,50 м са ужом страницом која се простира дуж улице Бранка Бајића (правац југјугоисток-северсеверозапад) те са дужом страницом паралелном са трасом бивше пруге (а будуће улице). Терен на овој локацији је релативно раван са благим падом приближно у правцу север-југ са висинском разликом од око 0,35 м. Иначе цео простор обухваћен овим пројектом (унутар регулационих линија) је у благој депресији у односу на коловоз у улици Бранка Бајића и то за око 0,45 м (удаљеност коловоза од регулационе линије предметне парцеле је око 22,5 м). Парцела на којој је планирана изградња ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ (НА ВЕЛИКО И МАЛО) СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА (предмет овог пројекта, к.п. 575 К.О. Силбаш) има постојећи приступ јавној површини путем земљаног колско-пешачког прилаза из правца улице Бранка Бајића чија траса се задржава уз обраду чврстим застором и слично. На парцели број 337 К.О. Бачка Паланка-град постоје два изграђена објекта (стамбени и помоћни) који су предвиђени за рушење и за које је већ исходовано решење о рушењу. Парцела број 338 К.О. Бачка Паланка-град је неизграђена. Северно од предметне локације је парцела на којој је изграђена такође објекат трговине (намештајем), спратности П+1+Пк са пратећим, помоћним објектом (складиште) спратности П+0, а са колским пролазом до парцеле која је предмет овог објекта. Источно од предметне парцеле се налази грађевинска парцела са изграђеним објектима у функцији становања, оријентисане ка Радничкој улици. Предметна локација односно објекти на њој су тренутно снабдевени и прикључени на месну нисконапонску електро мрежу (ваздушни прикључак из правца улице Бранка Бајића), на месну водоводну и канализациону мрежу. Електро прикључак је монофазни, док су водоводни и канализациони прикључци стари и запуштени те је предвиђена њихова темељна реконструкција односно изградња новог трофазног електро прикључка.

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ НА ПАРЦЕЛИ бро 337 К.О. Бачка Паланка-град:

ОБЈЕКАТ 1 ... ПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ

Приземни, породични стамбени објекат са мањим, условно речено двособним станом, изграђен од мешовитог материјала (темељи од опеке, зидови од черпића, дрвена таванска конструкција са земљаном испуном, двоводан дрвени кров са бибер црепом као покривачем), који се састоји од накривеног трема, купатила и две собе. Овај објекат има правни статус „објекат преузет из земљишних књига“.

ОБЈЕКАТ 2 ... ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ

Приземни, помоћни објекат - шупа, изграђен од мешовитог материјала (темељи од набијене земље, зидови од набоја и черпића, једноводан дрвени кров са бибер црепом као покривачем), чији је правни статус „објекат изграђен без одобрења за изградњу“.

Слободне (и саобраћајне) површине унутар парцеле су махом земљане, делимично застрте макадамом и грађевинским отпадом.

Парцела број 338 К.О. Бачка Паланка-град је неизграђена и досада се користила као башта уз поменути стамбени објекат.

У оквиру овог пројекта предвиђено је рушење свих објеката високоградње као спајање обе предметне парцеле у једну.

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

3.1. УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКЕ И ПРОЈЕКТНЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Услови и смернице из ПГР-а Бачка Паланка „Сл. лист општине Бачка Паланка“ број 20/2020.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАМБЕНО ПОДРУЧЈЕ

Врста и намена објеката који се могу градити на предметном подручју (подручје породичног становања):

- стамбене зграде са једним станом (кл. број 111),
- стамбене зграде са два стана (кл. број 1121),
- стамбене зграде са три или више станова до 400м² и до П+1+Пк (кл. бр 112211, категорија А),
- пословне зграде (кл. број 122011),

- зграде за трговину до 400м² (кл. број 123 001).

- радионице до 400м² (кл. број 125 101) (које делатношћу не угрожавају становање),
- мешовите зграде наведених намена (могу бити стамбено-пословне, стамбено-трговинске или стамбене са радионицом).

Као компатибилна намена за породично становање предвиђа се пословање.

У подручју породичног становања са радом:

- стамбене зграде са једним станом (кл. број 111),
- стамбене зграде са два стана (кл. број 1121),
- стамбене зграде са три или више станова до 400м² и до П+1+Пк (кл. бр 112211, категорија А),
- пословне зграде (кл. број 122011),
- зграде за трговину до 400м² (кл. број 123 001),
- радионице до 400м² (кл. број 125 101), радионице преко 400м² (кл. број 125 102) хале за монтажу и друге врсте хала за складиштење (кл. број 125 103) (које делатношћу не угрожавају становање),
- мешовите зграде наведених намена (могу бити стамбено-пословне, стамбено-трговинске или стамбене са радионицом).

Као компатибилна намена за становање са радом предвиђа се: породично становање, и пословање.

У подручју вишепородичног становања:

- стамбене зграде са три или више станова преко 400м² (кл. број 1122, категорија Б и В),
- зграде за становање заједница (кл. број 113),
- пословне зграде (кл. број 122011),
- зграде за трговину до 400м² (кл. број 123 001),
- мешовите зграде наведених намена (могу бити стамбено-пословне, стамбено-трговинске, пословне са трговином).

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

Грађевинска парцела у оквиру зоне становања може бити намењена само за пословање, уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

Пословне делатности које се могу дозволити су из области: **трговине на велико и мало**, производног и услужног занатства, угоститељства и услужних делатности, као и делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта, рекреације и комуналних делатности.

У оквиру грађевинског подручја насеља, на једној катастарској парцели, осим главног објекта могуће је градити и помоћне објекте који су искључиво у функцији главног. Дозвољена спратност помоћних објеката је П, са могућношћу изградње подземне етажне. Помоћни објекти који се могу градити у оквиру обухвата Плана су: гараже, оставе, летње кухиње, нуспросторије, надстрешнице, бунари, цистерне за воду и слично.

Положај помоћних објеката у односу на бочне границе парцеле је исти као и главног. У "дну" парцеле помоћни објекат може да се гради на граници парцеле уколико не угрожава стамбени објекат односно уколико на суседној парцели нема изграђених помоћних објеката или су они постављени на исти начин. Помоћни објекат не може да се гради испред главног, у односу на регулациону линију, осим гаража (ово није дозвољено само у централном подручју насеља). Гараже се у том случају постављају на размаку 0,0 м од главног објекта односно тако да чине функционалну целину са њим.

Правила за образовање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле могу се образовати под следећим условима:

- за слободностојеће стамбене објекте минимална површина парцеле је 300 м², минимална ширина парцеле је 10,0 м;
- за двојни објекат најмања ширина парцеле је 16,0 м (2x8,0 м), а најмања површина је 500 м² (2x250 м²), а само у изузетним случајевима када су обе суседне парцеле изграђене 400 м² (2x200 м²) а максимална 1.500 м² (2x750 м²);
- за објекат у низу најмања ширина парцеле је 10,0 м (у изузетним случајевима 8,0 м), најмања величина парцеле је 200,0 м² а максимална 1.500 м²;
- за објекте у подручју намењеном становању са радом минимална величина парцеле је 500 м² максимална 1.500 м², а најмања ширина парцеле је 12,0 м;
- објекти становања са радом се могу градити искључиво као слободностојећи.

Положај објеката на парцели

Грађевински објекат се може поставити предњом фасадом на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом (уколико у улици преовлађују стамбени објекти постављени на регулациону линију). Грађевинска линија може бити увучена у односу на регулациону линију а дубина увлачења такође зависи од положаја постојећих објеката у улици, не може бити већа од 5,0 м и дефинисана је графичким прилогом број 10. Урбанистичка регулација.

Гаража се може поставити на регулациону линију на растојању 0,0 м од главног објекта уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осе или у унутрашњост гараже).

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит главног слободностојећег објекта са испадима може да се дозволи на минимално 1,0 м од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације;
- основни габарит главног слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0 м од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације;
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 м од границе парцеле;
- Основни габарит главног објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0 м, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 3,0 м (растојање основног габарита без испада).

Други објекат се може градити иза главног објекта на парцели, постављен према бочним границама парцеле исто као и главни. Удаљеност другог од главног објекта може бити 0 м или минимално 4,0 м али не више од половине висине вишег објекта.

Највећи дозвољени индекси заузетости

- Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 40%;
- Учешће зелених површина на парцелама у овој зони је најмање 30% од укупне површине грађевинске парцеле.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Спратност главног објекта је максимално П+2 (не и обавезујуће). Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етажне ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Висина главног објекта је максимално 15,0 м од коте прилазног пута објекта до слемена. Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража) максималне спратности П (приземље) а максималне висине до 4,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Архитектонско обликовање објеката

Приликом архитектонског пројектовања објекта треба поштовати затечене вредности простора односно унапредити их кроз савремени архитектонски израз, материјале и колорит. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама треба тежити успостављању дијалога са суседним објектима.

Фасаде објекта могу бити од савремених материјала (стакло, алукобонд), од фасадне опеке или малтерисане (квалитетном фасадном бојом) у светлим пастелним бојама, са избегавањем јарких и упадљивих боја (розе, плава, љубичаста).

Кровови могу бити минималног нагиба (раван кров од 1 до 2,5%) до 35° (коси кров). Пројектовање равних кровова се препоручује у случају изградње објекта у уличном фронту у ком доминирају објекти са равним крововима (део Улица Краља Петра I). Препоручује се формирање зелених кровних башта које се могу користити за боравак људи. Приликом пројектовања кровова забрањено је користити форме и материјале које су карактеристичне за одређени просторни, урбани контекст као што је мансарда, имитација шиндре, ћерамида и слично.

Висина назитка поткровља износи максимално 160см. Приликом изградње поткровља, треба избегавати формирање кровних баца и тежити употреби кровних прозора.

Код пројектовања објекта који имају више стамбених или пословних јединица (канцеларија) на цртежима фасада обавезно приказати начин на који су клима уређаји уклопљени у архитектуру, односно њихов положај са евентуалним елементима који их маскирају и заклањају. При том није дозвољено постављање клима уређаја на уличним фасадама и потребно их је уклопити у архитектонски израз. Такође треба приказати остале елементе на фасади: места за рекламе, тенде и светилке.

Сви елементи на објектима треба да обезбеде безбедност корисника односно станара и ни на који начин не смеју да доведу до било каквих незгода или да здравствено угрожавају животе људи.

Стамбени објекти се пројектују у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. гласнику РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015). Изградњом пословних, помоћних и економских објекта не смеју се нарушити амбијентални и архитектонски квалитети стамбеног или централног подручја у коме се граде већ је неопходно уклопити их у урбани контекст.

Индустријски, производни, складишни и други објекти у радним подручјима се пројектују у складу са њиховом функцијом али на начин да не деградирају затечене вредности и животну средину, било визуелно, својом материјализацијом, колоритом, елементима на фасади или декорацијом.

Изглед фасаде објекта у заштићеној урбанистичкој целини, усклађује се са конзерваторским условима.

Заштита суседних површина и објеката

Изградња објеката у низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе или зидови темеља не могу прелазити границу суседне парцеле. Приликом изградње објеката у прекинутом низу, на делу објекта који се поставља уз границу суседне парцеле (на растојању 0 m), стопе или зидови темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Истурени делови на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m односно регулациону више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- 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 – 1,0m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 m, у пешачкој зони према конкретним условима локације, а у улици Дунавска обала, на делу који припада централној зони, у складу са посебним пројектом уређења јавних површина,
- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 3,0 m, а максимално до коте пода првог спрата.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу етажа изнад приземља могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према уличној регулацији и према дворишту објекта до 1,6 m (односно 1,2 m ван регулационе линије) с тим да површина грађевинских елемената може да заузима 50% фасаде објекта, односно да се тежи чистим и једноставним решењима фасаде и формирању надстрехе изнад тротоара уз регулацију,
- на делу објекта према бочном дворишту односно према суседним парцелама није дозвољено формирање ових елемената, сем у случају да је удаљеност од суседне парцеле већа од прописане, односно ако је могуће испоштовати минималне прописане удаљености од суседних парцела и објеката.

Отворене спољне степенице не смеју прелазити регулациону линију.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 3,0 m и ако те степенице савладавају висину до 0,9 m.

Степенице које савлађују висину вишу од 0,9 m улазе у основни волумен објекта.

Изградњом степеница висине до 0,9 m на бочном или задњем делу објекта не сме се 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 – 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине – 0,5 m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,0 m.

Отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобан размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 5,0 m. Ако је међусобни размак од 3,0 m до 5,0 m дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња ката на коју се оставља отвор буде једнака или виша од 1,8 m.

Код изградње објеката у низу, неопходно је оставити светларнике према суседним парцелама, минималне величине 2x1 m, тако да укупан светларник заједно са суседним објектом има величину 2x2 m у основи. Уколико постоји суседни објекат, светларник ускладити са постојећим, с тим да дубина светларника ни у том случају не може бити мања од 1 m.

Нивелација површина и одводњавање

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 се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно отвореним каналима) са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске и друге отпадне воде из производних и индустријских комплекса са одводе у јавну атмосферску канализацију након одговарајућег третмана, у складу са условима надлежног предузећа. Уколико је на јавној површини испред објекта изграђена јавна атмосферска канализација зацевљеног типа, атмосферске воде се могу одвести у њу.

Ограђивање и озелењавање парцеле

Дозвољено је ограђивање грађевинских парцела, осим оних које представљају површину јавне намене (изузев када је то програмски неопходно) и суседних парцела вишепородичног становања међусобно. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган. У изузетним случајевима, парцеле индустријских објеката, радних комплекса, могу се ограђивати и зиданом оградом висине до 2,2 м, ако производни процес то изричито захтева.

Сви елементи ограде, стубови, жица, зидови, зелена ограда, треба да буду на парцели која се ограђује, постављени уз саму међну линију. Парцеле се ограђују транспарентном оградом или живом оградом чија висина према суседним парцелама може да буде до 2,00 м или зиданом оградом висине до 1,8 м.

Према регулацији, парцела се може оградити комбинованом оградом висине до 1,40 м, с тим да зидани део може имати максималну висину до 0,9 м. Капије и врата на оградама се могу отворати искључиво у оквиру парцеле на којој се налазе.

У оквиру грађевинске парцеле треба обезбедити одређени проценат зелене односно затрављене површине. Зелене површине се могу користити искључиво као слободни простори пејзажно уређени, за одмор, игру и не могу бити намењени паркирању возила.

Приликом озелењавања простора стамбених, централних, радних и осталих сад ржаја треба се определити за аутохтоне сорте ниског, високог и средњег растиња које су прилагођене климатским и педолошким условима. Забрањена је садња инвазивних врста зеленила које могу да угрозе локалне сорте.

Процент зеленила по дефинисаним наменама:

- коридори улица: 20%,
- централни садржаји (образовање и култура, предшколске установе и вртићи, здравство и социјална заштита, верски комплекс) 30%,
- комуналне површине (фабрика за прераду воде, пијаца, гробље): 20%,
- зелене површине: 90%,
- спорт и туризам: 40%,
- површине остале намене:
 - породично становање: 30%,
 - становање са радом: 30%,
 - вишепородично становање: 30%,
 - рад: 30%,
 - централни садржаји (пословање, администрација и трговина) 20%.

Пројекти озелењавања слободних и незастртих површина комплекса јавне намене (предшколске установе, основне школе, установе социјалне и медицинске заштите и др.) су обавезни приликом изградње и уређења простора.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање

Свака новоформирана грађевинска парцела треба да има приступ на површину јавне намене – саобраћајницу. Уколико парцела нема директан прилаз, он се може обезбедити преко друге парцеле (уколико је инвеститор власник или добијањем службености пролаза) с тим да његова ширина не буде мања од 3,50 м. Минимална ширина колског прилаза парцели породичног становања је 3,00 м а у осталим садржајима (централни садржаји, вишепородично становање, јавни објекти) потребно је обезбедити ширину од 3,5 м за пролаз пожарног возила. Уколико објекти у радном подручју треба да имају обезбеђен противпожарни пут око објеката, он не може бити ужи од 3,5 м, за једносмерну комуникацију, односно 6,0 м за двосмерно кретање возила. Детаљније услове за изградњу прилаза парцели одређује надлежно предузеће за саобраћај у складу са капацитетима саобраћајнице, њеном ширином и врстом возила чије је кретање дозвољено.

Потребе паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката свих врста и пословних објеката по правилу обезбеђују у оквиру сопствене грађевинске парцеле и у оквиру саобраћајне површине јавне намене, и то – једно паркинг или гаражно место на један стан односно на 70 м² корисне површине објекта.

За потребе осталих врста објеката обезбеђује се број потребних паркинг места на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - једно паркинг место на 70 м² корисног простора;

- пошта – једно ПМ на 150 м² корисног простора;

- трговина – једно паркинг место на 100 м² корисног простора;

- угоститељски објекат – једно паркинг место на користан простор за осам столица;

- хотелијерска установа – једно паркинг место на користан простор за 10 кревета;

- позориште или биоскоп – једно паркинг место на користан простор за 30 гледалаца;

- спортска хала – једно паркинг место на користан простор за 40 гледалаца;

- производни, магацински и индустријски објекат – једно паркинг место на 200 м² корисног простора.

Гараже објеката се могу планирати у оквиру основног објекта, као подземне или надземне или се могу градити као засебни објекти на парцели, уколико параметри заузетости простора то дозвољавају.

У оквиру парцеле мора се обезбедити потребна ширина саобраћајно-манипулативног простора.

Обезбеђивање места за смештај контејнера за комунални отпад

На свакој парцели у оквиру грађевинског подручја насеља Бачка Паланка неопходно је обезбедити простор за смештај посуде за комунални отпад. Приликом израде техничке документације потребно је у оквиру парцеле (или самог објекта) обезбедити уређен, са подлогом од чврстог материјала и ограђен простор (недоступан животињама) прилагођен типу посуде која ће се користити. Простор за посуду треба да буде у близини регулационе линије, за веће посуде (контејнере) са приступом комуналном возилу.

Услови за обезбеђење простора за држање посуда комуналног отпада код вишепородичних, јавних, производних и складишних објеката ближе се одређују приликом израде урбанистичког пројекта.

За постојеће вишепородичне објекте, где није решен проблем постављања контејнера, могуће је за више објеката уредити једну локацију, уколико је могуће испоштовати услове везане за потребан број контејнера (зависи од броја домаћинстава) и удаљеност од места становања. Минимално растојање између две локације за постављање контејнера је 50 м, са исте стране улице. Услови за одношење индустријског и другог некомуналног отпада се дефинишу кроз израду одговарајућег урбанистичког пројекта.

У циљу квалитетног сакупљања отпада, на свакој конкретной локацији, односно парцели, мора се одредити место за наведену намену, уз сагласности надлежне институције.

За сакупљање отпада могу бити коришћене искључиво типске посуде. Власници, односно корисници парцела у обухвату плана, дужни су да набаве одговарајуће посуде за сакупљање и примарно разврставање отпада на месту настајања и предају их на управљање надлежном

комуналном предузећу. Њихове карактеристике дефинисаће се посебним условима наведеног предузећа, у зависности од конкретног случаја.

Одређивање простора и објеката за смештај отпада биће одређени у оквиру издате сагласности од стране јавног комуналног предузећа, на основу следећих принципа:

- за кориснике услуга који користе пословни простор површине до 1.000м², број и врста посуда одређују се у зависности од предвиђене количине генерисаног отпада који настаје за седам дана;
- за кориснике услуга који користе пословни простор површине веће од 1.000м², за сваких 1.000м² пословног простора треба поставити једну типизирану посуду од 1,1м³, или 5м³ за сакупљање и чување чврстог комуналног отпада, што ће бити регулисано издатим условима;
- подлога на којој се налазе посуде за одлагање комуналног отпада, мора бити израђена од тврдог материјала и глатке површине (асфалтирана, бетонирана, или поплочана), уз прилазни пут и у његовом нивоу;
- површина за смештај посуда мора имати благ нагиб, као и решен систем одвођења атмосферских и оцедних вода.

3.2. НАМЕНА И САДРЖАЈИ ОБЈЕКТА

ЗГРАДА ТРГОВИНЕ

Овај објекат је, условно речено, подељен на два дела и то на већи продајни простор смештен у делу до улице те од канцеларије пословође, канцеларије рачуноводства, од просторије за раднике те од два санитарна чвора са предпросторима смештеним у крајњем конструктивном пољу објекта до дворишта. Објекат трговине је планиран као приземни.

ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ - СКЛАДИШНА НАДСТРЕШНИЦА

Овај објекат је такође приземан, постављен у дну предметне локације (парцеле), једнопросторан је затворен зидовима са три стране те отворен са четврте стране (ка дворишту предметне локације) и намена му је помоћно складиште робе.

3.3 ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

ОБЈЕКАТ ТРГОВИНЕ, као главни објекат је постављен на регулациону линију ка улици Бранка Бајића а на 1 м удаљености од међе ка северном суседу (паралелно са овом међном линијом). Удаљеност овог планираног објекта од објекта (намењених такође за трговину) изграђеног на суседној парцели број 335/2 К.О. Бачка Паланка-град је око 5 м. Објекат је правоугаоног облика (димензија 10/26,5 м) на парцели постављен тако да у што бољој мери одговори планираној функцији. Главни улаз у објекат је предвиђен директно са улице док су предвиђена још два улаза и то један на бочној као и један на „задњој“ дворишној фасади.

ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ - складишна надстрешница је постављен на 1 м удаљености од међе ка источном суседу те на око 1,3 м од међе парцеле бивше пруге (а будуће улице). Исти је правоугаоног облика (димензија 5/14,5 м) и отворен је ка дворишту комплекса.

Као што је већ поменуто терен у оквиру предметне парцеле се налази на котама од 81,18 МНМ (средина јужне границе парцеле) до 81,53 МНМ (крајња северозападна тачка парцеле до улице Бранка Бајића). Будућа кота заштитног тротоара око главног објекта је планирана на 81,55 МНМ док је кота пода приземља планирана на око 20 цм изнад. Кота заштитног тротоара као и кота пода приземља помоћног објекта је планирана на 81,40, МНМ. Висина главног објекта на парцели до коте обимног венца је 5,71 м док је висина помоћног објекта до венца објекта 3,36 м.

Интерне саобраћајнице

Главни колски улаз на парцелу је планиран из правца улице Бранка Бајића. Као што је то већ речено удаљеност коловоза у улици Бранка Бајића од регулационе линије предметне парцеле је ок 22,5 м. Све саобраћајнице унутар парцеле, као и сам прикључак на јавну саобраћајну мрежу су новопланирани и завршно ће се обрадити тврдим материјалом (бетон, асфалт или бехатон плоче). Интерне саобраћајнице чине прикључак на јавну саобраћајницу ширине 5 м (задржава се положај постојећег прикључка, затим унутрашња саобраћајница ширине такође од 5, те пешачке стазе око „задњег“ улаза у главни објекат, платоа за контејнер за смеће и за паркирање бицикала те четири паркинг места постављена управно у односу на главну, унутрашњу саобраћајницу, а у простору између главног и помоћног објекта. Ове саобраћајнице намењене су колско-пешачком приступу до планираних објекат у оквиру предметне локације.

Коловоз интерне саобраћајнице извести применом флексибилне коловозне конструкције димензионисане за групу лаког саобраћајног оптерећења (меродавно возило је доставно возило).

Попречни пад коловоза интерне саобраћајнице износи 2 % ка отвореној риголи постављеној дуж јужне стране унутрашње саобраћајнице те зацевљеном мрежом до постојећег колектора атмосферске канализације смештеним у зеленом појасу улице Бранка Бајића.

Пешачке површине

Имајући у виду величину комплекса, његову намену и уобичајени начин коришћења оваквих садржаја све саобраћајне површине унутар парцеле су комбиноване, односно колско-пешачке.

3.4. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ

Према условима надлежног предузећа (бр. услова 03-25/2-22, од 15.06.2022г). прикључак/прилазни пут планирати и користити уз испуњење следећих услова:

Услови за пројектовање и изградњу колског прилаза / приступног пута:

- Колски прилаз на парцелу Инвеститора планирати на улици Бранка Бајића (катастарске парцеле 7362 и 7294 К.О. Бачка Паланка-град);
- Нови колски прилаз лоцирати у складу са графичким прилогом прилогом из захтева и учртати га на ситуациони план у складу са елементима из ових Услови;
- Колски прилаз на коловоз извести под углом од 90° на коловоз док се дозвољава да се остали део прилаза изгради под углом до наспрамног улаза на предметну парцелу;
- Предметни прилаз у зони коловоза улице Бранка Бајића мора бити лоциран ван катастарске парцеле 7234/6 К.О. Бачка Паланка-град односно изван зоне некадашњег пружног прелаза;
- Предметни колски прилаз удаљити од видно назначених инсталација гасовода у складу са условима надлежног предузећа;
- Полупречници закривљења саобраћајног прикључка планирати сходно меродавном возилу (средња теретна возила);
- Улазак и излазак возила са парцеле на коловоз обављати ходом унапред;
- У складу са захтевом планирати ширину колског прилаза до 6 м;
- Одвођење атмосферских вода са колског прилаза планираних објеката ускладити са постојећом атмосферском канализацијом у складу са условима надлежног дистрибутера;
- На месту планираног колског прилаза постојећи бетонски канал атмосферске канализације зацевити бетонским цевима минимално фи 400 и уклопити у постојеће стање на терену у складу са условима надлежног дистрибутера;
- Приликом пројектовања и изградње колски прилаз уклопити у постојеће коте тротоара, коте терена и коловоза на катастарским парцелама 7362 и 7294 К.О. Бачка Паланка-град;

- Колски прилаз удаљити од дрвећа палтана и извршити заштиту постојећих дрвећа током извођења грађевинских радова на изградњи колског прилаза;
- Након изградње планираног објекта и колског прилаза постојеће неуређене површине претворити у зелену површину;
- Сходно члану 37. Закона о путевима (Сл. Гласник РС бр. 101/2005, 123/07 и 101/11) оградe, дрвеће и засади поред јавних путева у улици подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја;
- Уколико приликом изградње наведених објеката извођач/инвеститор оштете неку од подземних инсталација 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 Бачка паланка улица Бранка Бајића на деоници на којој се планира изградња предметног објекта је намењена за двосмерни саобраћај;
- Коловоз ул. Бранка Бајића на посматраној деоници је израђен од савременог коловозног застора ширине 6,0 м;
- Улицом Бранка Бајића одвија се двосмерни саобраћај без ограничења за поједине категорије возила са интензивним транзитним саобраћајем;
- Означити улазе на парцелу постављањем саобраћајне сигнализације ради заштите пешака.

Опште напомене у вези евентуалног планирања инсталација водити рачуна о следећем:

- На основу 17 става 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 (електроенергетски вод, гасовод, линијска инфраструктура електронских комуникација, водоводна и канализациона инфраструктура и др.), је могуће по претходно прибављеним условима;
- У случају планирања постављања електро, гасних, ТТ и других инсталација на јавну површину и подбушивање пута, на кат. парцелама 579 и 1468/1 К.О. Силбаш за потребе пројектовања и изградње за прикључење објекта на комуналну и другу инфраструктуру потребно је исходovati услове овог јавног предузећа.

Унутрашња организација на парцели Инвеститора, распоред објеката, могућност кретања возила и њихова функционалност нису предмет разматрања услова Ј.П. Стандард.

Планиране саобраћајне површине извести у складу са графичким прилогом 04. *Регулационо нивелациони план, грађевинске линије, спратност и САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА.*

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Планирани објекат - ОБЈЕКАТ ТРГОВИНЕ „Б“ категорије, класификационе ознаке 123001 и ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ - СКЛАДИШНА НАДСТРЕШНИЦА (уз објекат трговине) „Б“ категорије, класификациона ознака 123001. Оба ова објекта (ОБЈЕКАТ ТРГОВИНЕ и СКЛАДИШНА НАДСТРЕШНИЦА) су спратности П+0, површине под објектима и бруто развијене грађевинске површине од 265 м² (главни објекат) + 72,5 м² (помоћни објекат).

Биланс планираних површина у обухвату Урбанистичког пројекта:

Бр.	Намена површина	Површ. м2 планирана	Заузетост % планирана	Заузетост % макс. - мин.
1	Постојећи објекти	0,00		40
2	Планирана зграда трговине	265		
3	Планирани помоћни објекат-надстрешница	72,5		
	Укупно објекти:	337,5	33,95	
4	Колско-пешачке површине, паркинзи, контејнери унутар предметних парцела	358,5	36,07	
5	Слободне, зелене површине	298	29,98	30
	УКУПНО:	994	100	

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Планирано је формирање слободних травнатих површина са декоративним шибљем, високим и ниским растињем (лишћарима и четинарима).

Парцелу је потребно одржавати чистом, без непрописног складиштења отпада или других предмета.

Комплекс на коме се гради хала треба оградити, транспарентном или зеленом оградом, при том највећа висина зиданог дела ограде може бити висине 90 см, а највећа укупна висина ограде је до 1,40 м. У ширини предметног ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ сам објекат дефинише границу према јавној површини (улица Бранка Бајића). Преостали део ограде на регулационим линијама се поставља тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Предметна парцела треба оградити према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде, уз неопходну пратећу документацију. Зидана непрозрачна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 м, (уз сагласност суседа), тако да ограда и стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради се отварају ван регулационе линије (на главном колском улазу се предвиђа клизна метална капија са обртним пешачким вратима у склопу ње). Бочне стране и, условно речено, задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати и живом зеленом оградом.

Слободне зелене површине парковски озеленити. У јужном делу парцеле (који ће бити неизграђен) посадити листопадно и зимзелено растиње у парковској форми (у слободном распореду). Зелене површине треба да су прилагођене намени, архитектури и декоративно обрађене са више цветног материјала, декоративног шибља и дрвећа, у делу око вагарске кућице..

Приликом одабира дендролошких врста, у циљу заштите природе, водити се следећим препорукама из Плана вишег реда када су у питању биљне врсте које се на нашим подручјима сматрају инвазивним: циганско перје (Асцлепиас суриаца), јасенолисни јавор (Ацер негундо), кисело дрво (Аилантхус glandulosа), багремац (Аморpha фрутицоса), западни копривић (Целтис оцциденталис), дафина (Елеагнус ангустифолиа), пенсилвански длакави јасен (Фрахинус пеннсулваница), трновац (Гледицхиа триацхантос), жива ограда (Луциум халимифолиум), петолисни бршљан (Партхеноциссус инсерта), касна сремза (Прунус серотина), јапанска фалоба (Реуноуриа сун. Фаллопиа јапоница), багрем (Робиниа псеудоацациа), сибирски брест (Улмус пумила).

Парцелу је потребно одржавати чистом, без непрописног складиштења отпада или других предмета.

6. ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

6.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Према условима надлежног дистрибутера Електродистрибуција Србије (број 2460800-Д-07.02.-172680-22 од 27.05.2022.) неопходно је испунити следеће:

За потребе прикључења планираног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је од постојећег гвоздено-рештакостог стуба (ГРС) који се налази у непосредној близини објекта „Desom“ предвидети и обезбедити коридор за изградњу подземног нисконапонског вода типа PP00 AS 4x10 mm².

На приступачном месту на уличној фасади на висини од 1 м од коте терена обезбедити простор (отвор у зиду) следећих димензија: ширине 333 мм висине 680 мм и дубине 220 мм, за уградњу ормана мерног места (ОММ) типа ПОММ 1 са планираним бројилом.

Траса планираног електро прикључка је уцртана у графичком прилогу број 04. *Регулационо нивелациони план, грађевинске линије, спратност и САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА*. Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекат за извођење) Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд Огранак Електродистрибуције Нови Сад ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

6.2. ТТ МРЕЖА

Према условима надлежног предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд (број 31 од 11.02.2022.) неопходно је испунити следеће:

Потребно је планирати постављање ПВЦ цеви фи 110 на местима укрштања траса са коловозом као и испод детонских и асфалтних површина на трасама каблова. На предметном подручју не постоје РР коридори фиксне телефоније нити (за сада) активних и планираних базних станица мобилне телефоније.

Обавеза „Телекома Србије“ а.д. је изградња приводног кабла и прикључење предметног објекта на мрежу, док је изградња коридора и унутрашњих ТК инсталација обавеза Инвеститора (осим ако се то не уговори другачије).

За потребе полагања приводног кабла потребно је предвидети приступну ТК канализацију реализовану полагањем уводне цеви фи 110 у објекат на приступачној тачки парцеле. Кроз објекат обезбедити коридор за приводни оптички кабел до одговарајуће ИТ просторије (канцеларије). Позиција ТК канализације је уцртана у графичком прилогу услова као и у графичком прилогу број 04. *Регулационо нивелациони план, грађевинске линије, спратност и САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА*.

6.3. ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Према условима надлежног предузећа ЈКП „Комуналпројект“ Бачка Паланка (број 02-60/2-2022 од 21.03.2022.) неопходно је испунити следеће:

ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

- Јавна водоводна мрежа у улици Бранка Бајића је изграђена од цеви АЦ фи 100 мм;
- Канализација отпадних вода у улици Бранка Бајића је изграђена од ПВЦ цеви пречника фи 300 мм
- У уличном коридору улице Бранка Бајића је изграђена од цеви пречника АЦ фи 300 мм

Еко инжењеринг, Бачка Паланка

- ЈКП "Комуналпројект" не располаже геодетским снимком инфраструктуре водовода на предметној локацији;

Водовод

- Планирани објекат прикључити на поменути постојећи цевовод јавне водоводне мреже АЦ фи 100 мм у улици Бранка Бајића.
- Дубина канала за прикључење објекта на уличну водоводну мрежу се изводи на начин да се осигурава покриће темена цеви са минимум 100 см надслоја у односу на коту терена.
- Прикључак од уличне цеви до водомерног места треба да је промера цеви који у потпуности задовољава потребе корисника. Прикључак се изводи искључиво у правој линији. Не дозвољавају се никакви хоризонтални нити вертикални преломи на овој деоници.
- Код израде водоводног прикључка потребно је придржавати се важећих стандарда за огрице са вентилом и одвојком за прикључак од 3/4", 1", 6/4" и 2". За прикључке пречника већег од 2", односно 50 мм пројектовати огранке са одвојком на прирубницу, уз обавезно уграђивање затварача са уградбеном гарнитуром, или у шахту. За прикључке пречника преко 100 мм потребно је исходovati посебну сагласност од вршиоца комуналне делатности. Прикључци од 1/2" се не дозвољавају.
- Пројектом водоводног прикључка предвидети уградњу главног водомера.
- Надлежно јавно комунално предузеће за испоруку воде одређује стандард квалитета, као и класу тачности главног водомера.
- Главни водомер се инсталише у водонепропусни шахт одговарајућих димензија на минималном растојању од регулационе линије - до 1,0 м. Уколико то није технички могуће извести, односно, ако се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом, шахт се може изградити у јавној површини.
- Главни водомер на месту прикључења представља саставни део комуналне инфраструктуре и у надлежности је вршиоца комуналне делатности.
- Унутрашња водоводна инсталација је власништво корисника, који је дужан да исту одржава у санитарно-технички исправном стању.
- Посебни захтеви у погледу квалитета воде се не испуњавају.

За евентуално обезбеђење потребне количине воде за противпожарну заштиту потребно је имати у виду следеће:

- Постојећи капацитети изворишта јавног водоснабдевања у Силбашу су намењени за снабдевање становништва водом.
- Радни притисак на месту прикључења на водоводну мрежу варира у зависности од потрошње воде у насељу и ЈКП „Комуналпројект“ не може обезбедити константан проток и притисак у складу са прописима којима се регулише противпожарна заштита, па је потребно применити одговарајућа техничка решења (нпр. размотрити неопходност уградње резервоара за противпожарну намену).
- Уређај за повишење притиска инсталисати 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.

Положај водомерног шахта, према поставкама из овог пројекта, а у складу са условима дистрибутера је непосредно уз регулациону линију ка улици Бранка Бајића (на око 1 м од исте), како је то већ приказано у графичком прилогу 04. *Регулационо нивелациони план, грађевинске линије, спратност и САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА*

Канализација отпадних вода и заштите вода

- Планирани објекат прикључити на поменути постојећи цевовод јавне канализационе мреже ПВЦ фи 300 мм у улици Бранка Бајића.
- Приликом пројектовања канализационих водова придржавати се постојећих стандарда, те цевовод димензионисати у складу са хидрауличким прорачуном.
- Главни ревизиони шахт се гради на 1 м од регулационе линије. Прикључак извести са падом од 1,33-6% управно на улични вод.
- Квалитет отпадних вода које се упуштају у систем јавне канализације мора да задовољава санитарним условима за упуштање комуналних отпадних вода у јавну канализацију у складу са одговарајућим правилником и уредбом. Температуре воде која се упушта у јавну мрежу не сме бити већа од 40°C.
- Није дозвољено упуштање атмосферских вода у систем фекалне канализације.

Канализација атмосферских вода

- Одвођење условно чистих атмосферских вода са предметног подручја потребно је пројектовати у складу са фактичким стањем на терену;
- Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој парцели;

6.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Према условима надлежног предузећа „Нови Сад - Гас“ д.о.о. из Новог Сада (број 06-1008/1 од 07.06.2022.) на предметној локацији постоји могућност прикључења унутрашње гасне инсталације на јавну, уличну мрежу, а по посебним условима за прикључење које је могуће исходovati у редовном поступку објекдињене процедуре. Земљане радове у близини трасе јавног гасовода вршити искључиво ручним ископом. Евентуална оштећења гасовода настала приликом изградње предметних објеката и прикључака извршиће „Нови Сад - Гас“ д.о.о. на терет Инвеститора.

Грејање и хлађење

Као енергент за грејање и хлађење објекта је предвиђен земни гас (опционо електрична енергија). Грејање и хлађење соба је тзв „fan coil“ смештеним у парапету прозора (примењује се систем топлотних пумпи ваздух-ваздух).

7. ИНЖЕЊЕРСКО - ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

У даљој фази израде техничке документације за планирану градњу по потреби извршити геолошка истраживања, а све у складу са позитивним прописима који регулишу ову област. Објекат се налази у II климатској зони, а у VII зони MCS сеизмичности.

Приликом пројектовања објеката треба примењивати грађевинске норме за зидање како би објекти поднели слабе и умерене мање земљотресе у границама еластичности својих конструкција, а да јаке земљотресе, који се ретко јављају, могу поднети без рушења уз могућа већа оштећења.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У складу са Законом о заштити животне средине у овом пројекту ће се применити прописани систем мера и и услова за одрживо управљање, очување и унапређење природне равнотеже и услова за живот, као и за спречавање и смањење загађења животне средине.

ЗАШТИТА ВАЗДУХА

Главни извор загађења ваздуха је моторни саобраћај. Ниво загађења зависи од фреквентности и карактера саобраћаја. У оквиру обрађеног подручја фреквентнији саобраћај одвијаће се у оквиру саобраћајница, односно улице Бранка Бајића. Евентуална аерозагађења, у мањој мери, могла би да потичу од возила којима је дозвољено кретање у оквиру саме парцеле (возила запослених, снабдевачких и сервисна возила). Формирањем парковски уређене површине у слободном делу парцеле и максималним озелењавањем предметног простора обезбедиће се равномернији и повољнији температурни режим. Осим што се тако смањује температура ваздуха истовремено се побољшава његова влажност, његово прочишћавање (абсорбовањем прашине и чађи) и смањује дејство буке од саобраћаја.

ЗАШТИТА ЗЕМЉИШТА

При избору дендролошког материјала за озелењавање потребно је избегавати примену инвазивних врста, већ првенствено комбиновати аутохтоне врсте (храст, бреза, врба, граб, дивља трешња, јасен и др.).

Додатно озелењавање простора онемогућиће брзо отицање атмосферских падавина и додатно ће ојачати везивање тла.

ЗАШТИТА ВОДА

Евентуално зауљене атмосферске отпадне воде, уколико их буде, треба да буду пречишћене на сепаратору уља и масти. Тако прикупљена атмосферска вода, са колско-манипулативних површина и као и условно чиста са кровних површина објеката, одводи се на околне травнате зелене површине сопствене парцеле као и у постојећи систем атмосферске канализације у улици Бранка Бајића.

УСЛОВИ ЗА ОДНОШЕЊЕ ОТПАДА И ОДРЖАВАЊЕ ЧИСТОЋЕ

Сав чврсти отпад организовано се сакупља у металне контејнере постављене на простору са одговарајућом подлогом. Сакупљање и одношење отпада се одвија свеобухватно и тиме обезбеђује потпуну заштиту животне средине. Простор за смештај контејнера за одлагање комуналног отпада обезбеђен је лево од главног, колско-пешачког улаза у комплекс, непосредно „иза“ простора предвиђеног за трафостаницу.

Избором локације обезбеђен је прилаз специјалних комуналних возила, у близини прилазног пута (улаза) и на удаљености до 1-2 м од ивице коридора саобраћајнице.

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

Габаритне мере контејнера 1370 x 1115 x 1470, са бочним прихватом (1,1 м³ запремине - 1 комад).

Поклопац је овални, ротирајући, метални са ручицом за ручно отварање поклопца.

Простор за смештај посуда за одлагање комуналног отпада обезбеђен је против ветра и сл. постављањем зидане ограде висине 1.2м.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Увидом у плански документ вишег реда утврђено је да на предметној локацији нема археолошких налазишта, евидентираних непокретних културних добара као ни природних добара под заштитом.

10. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

Насељска мрежа инфраструктуре је постављена у појасу регулације, у складу са потребама и правилима надлежног јавног, односно јавно комуналног предузећа.

Грађевинска парцела има излаз на јавну саобраћајну површину у којој је изграђена водоводна, канализациона (фекална и атмосферска канализација), гасна, електроенергетска и ТТ мрежа.

Парцела задовољава прописани минимални степен инфраструктурне и комуналне делатности.

Еко инжењеринг, Бачка Паланка

11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И НАМЕНА

ОБЈЕКАТ ТРГОВИНЕ, као главни објекат је постављен на регулациону линију ка улици Бранка Бајића а на 1 м удаљености од међе ка северном суседу (паралелно са овом међном линијом). Објекат је правоугаоног облика (димензија 10/26,5 м) висине до доњег појаса кровне решетке од 4 м. Главни улаз у објекат је предвиђен директно са улице док су предвиђена још два улаза и то један на бочној као и један на „задњој“ дворишној фасади. Спратност овог објекта је П+0. Према Правилнику о класификацији објеката спада у Зграде за трговину на велико и мало и са површином до 400м² и спратности до П+1 спада у категорију „Б“ (мање захтевни објекти), класификациони број 123001. Овај објекат је, условно речено, подељен на два дела и то на већи продајни простор смештен у делу до улице те од пратећих садржаја уз продајни простор односно канцеларије пословође, канцеларије рачуноводства, од просторије за раднике те од два санитарна чвора са предпросторима смештеним у крајњем конструктивном пољу објекта до дворишта. Кров овог објекта је двоводан са маском дуж уличне и дворишне и мањег дела бочне фасаде до суседа.

ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ - складишна надстрешница је постављен на 1 м удаљености од међе ка источном суседу те на око 1,3 м од међе парцеле бивше пруге (а будуће улице). Исти је правоугаоног облика (димензија 5/14,5 м) корисне висине на месту уласка у објекат од 3 м. Будући да се овај објекат користи као помоћни уз главни објекат (зграда за трговину...) исти спада такође у категорију „Б“ (мање захтевни објекти), класификациони број 123001. Овај објекат је постављен у дну предметне локације (парцеле), једнопросторан је затворен зидовима са три стране те отворен са четврте стране (ка дворишту предметне локације) и намена му је помоћно складиште робе. Кров овог објекта је једноводан.

Конструкција објекта

Главни објекат (објекат трговине) се изводи у армирано бетонском скелетном систему са стубовима међусобно повезаним хоризонталним АБ серкљажима и зиданом испуном. Кровна конструкција је двострешна метална, трапезаста решетка са металним рожњачама и кровним панелима као покривачем. Темељење је на армирано бетонским темељним тракама а већ према статичком прорачуну који ће бити урађен у склопу израде пројектне документације. Фасадни зидови (од гитер блокова дебљине 25цм) се завршно облажу неким од термоизолационих материјала и обрађују савременим фасадним, завршним премазима или слично. Унутрашњи носећи и преградни зидови су од гитер блокова, ојачаних АБ хоризонталним и вертикалним АБ серкљажима и опеке дебљине 12 и 25, обострано омалтерисаних продужним малтером и обложени керамичким плочицама (у санитарним чворовима. Помоћни објекат се изводи такође у армирано бетонском скелетном систему са стубовима међусобно повезаним хоризонталним АБ серкљажима и зиданом испуном. Кровна конструкција је једнострешна метална, са металним риглама и металним рожњачама и кровним панелима као покривачем. Темељење је на армирано бетонским темељним тракама а већ према статичком прорачуну који ће бити урађен у склопу израде пројектне документације.

Обрада

Сви подови у главном објекту су изведени као АБ плоча са хидроизолацијом и армирано цементним естрихом на слоју термичке изолације. Састави конструкција су приказани у графичкој документацији а завршна обрада пода у легенди просторија. Подови у свим просторијама у главном објекту су због лакшег одржавања су завршно обложени керамичким плочицама. Завршна обрада подова у помоћном објекту је зарибани бетон.

Сви унутрашњи зидови у главном објекту се малтеришу продужним малтером те завршно боје дисперзивним бојама са потребним предадњама. У санитарним чворовима зидови се облажу керамичким плочицама до висине од 2,2 м. Плафони су спушени односно монтирају се по доњем појасу кровне решетке са термоизолацијом изнад истих. Спуштени плафон је типа

„армстронг“ (опционо равне гипсане плоче) од минералних плоча 60/60 на металној потконструкцији. Сви плафони се глетују и премазују полудисперзивном белом бојом. У влажним просторијама употребити влагоотпорне плоче.

Планирана фасада објекта је система ЕТИЦС са термичком изолацијом од камене вуне претпостављене дебљине у складу са прорачуном из елабората о енергетској ефикасности. Планирана завршна обрада је фасадни силикатни паропропусни а водоодбојни малтер светле боје у зарибаној структури. Спољна столарија се изводи од алуминијумских профила (са термо прекидом) застакљена термоизолујућим стаклом седмокоморних профила беле боје. Положај уградње профила је у равни са спољном површином зида. Уградња прозора је челичним нерђајућим спојним средствима а дихтовање полиуретанском пеном. Уградњу извршити према РАЛ-у са заптивним фолијама са унутрашње (парна брана) и спољне стране (паропропусна водонепропусна фолија). Са спољне стране монтирати прозорске клупице од екструдираног алуминијумског профила док су унутрашње прозорске клупице од полираног камена.

Произвођач је дужан да обезбеди атесте о термичкој изолацији профила, стакла и атест о звучној заштити.

Унутрашњу столарију извести од дрвета, медијапана, папирнатог саћа и сл. по важећим прописима за ту врсту радова. Места изложена ударима су обложена инокс лимом.

Обрада зидова у помоћном објекту је малтерисање са бојењем посним бојама.

12. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

За потребе израде Урбанистичког пројекта тражени су следећи услови надлежних органа и имаоца јавних овлашћења:

Назив надлежне институције	Датум подношења захтева	Датум стицања одговора
ЈКП Комуналпројект водовод и канализација број 02-60/2-2022	јануар 2022.	21.03.2022.
ЈКП „Комуналпројект”, Бачка Паланка- комунална хигијена	јануар 2022.	-
Електродистрибуција Србије, Огранак Електрдистрибуција Нови Сад, број 2460800-Д-07.02.-172680-22	јануар 2022.	27.05.2022.
ЈП „Стандард”, Бачка Паланка број 03-25/2-2022	јануар 2022.	15.06.2022.
„Нови Сад - Гас“ д.о.о. Нови Сад број 06-1008/1	јануар 2022.	07.06.2022.
Телеком Србија Београд број 31	јануар 2022.	11.02.2022.

13. ДОСТАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Подаци и услови надлежних органа и институција за израду пројекта
- Копија плана
- Извод из листа непокретности
- Катастарско-топографски план



M. Kojić

ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ОСТАЛА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ПРЕТХОДНО ПРИБАВЉЕНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ

PLAN GENERALNE REGULACIJE BACKA PALANKA

GRANICA OBUHVATA I GRADJEVINSKOG
PODRUCJA PLANA SA PRETEZONOM NAMENOM
POVRSINA



ELEMENTI REGULACIJE

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- GRANICA GRADJEVINSKOG PODRUCJA - POSTOJECA
- GRANICA GRADJEVINSKOG PODRUCJA - PLANIRANA R=1:10 000
- GRANICA CENTRALNOG PODRUCJA NASEGA
- GRANICA PARKA PRIRODE "TIKVARA"
- GRANICA SPECIJALNOG REZERVATA PRIRODE "BAGREMARA"
- REGULACIONA LINIJA, POSTOJECA/PLANIRANA

PRETEZNA NAMENA POVSINA:

POVRSINE JAVNE NAMENE

- JAVNI KORIDORI
- PESACKO PODRUCJE

CENTRALNI SADRZAJI

- OBRAZOVANJE I KULTURA
- POSLOVANJE, ADMINISTRACIJA I TRGOVINA
- PREDSKOLSKA USTANOVA I VRTIC
- ZDRAVSTVO I SOCIJALNA ZASTITA
- VERSKI KOMPLEKS
- KOMPUNALNE POVSINE
- VODOZAHVAT
- FABRIKA ZA PRERADU VODE
- POSTROJENJE ZA PRECISAVANJE OTPADNIH VODA
- PIJACA
- KOMPLEKS TRAFI STANICE
- GMR
- GROBLJE
- GROBLJE VAN FUNKIJE I SPOMEN GROBLJE
- ZELENE POVSINE, SPORT I TURIZAM
- SPORT I REKREACIJA
- TURIZAM I UGOSTITELJSTVO
- SLOBODNE ZELENE POVSINE
- POSTOJECI HOTEL
- POSTOJECA PIJACA MESOVITE ROBE
- TRANSFER STANICA

- POSTOJECI HOTEL
- POSTOJECA PIJACA MESOVITE ROBE
- TRANSFER STANICA

- ZELENE POVSINE, SPORT I TURIZAM
- SPORT I REKREACIJA
- TURIZAM I UGOSTITELJSTVO
- SLOBODNE ZELENE POVSINE
- ZASTITNO ZELENILO
- PARKOVSKO ZELENILO

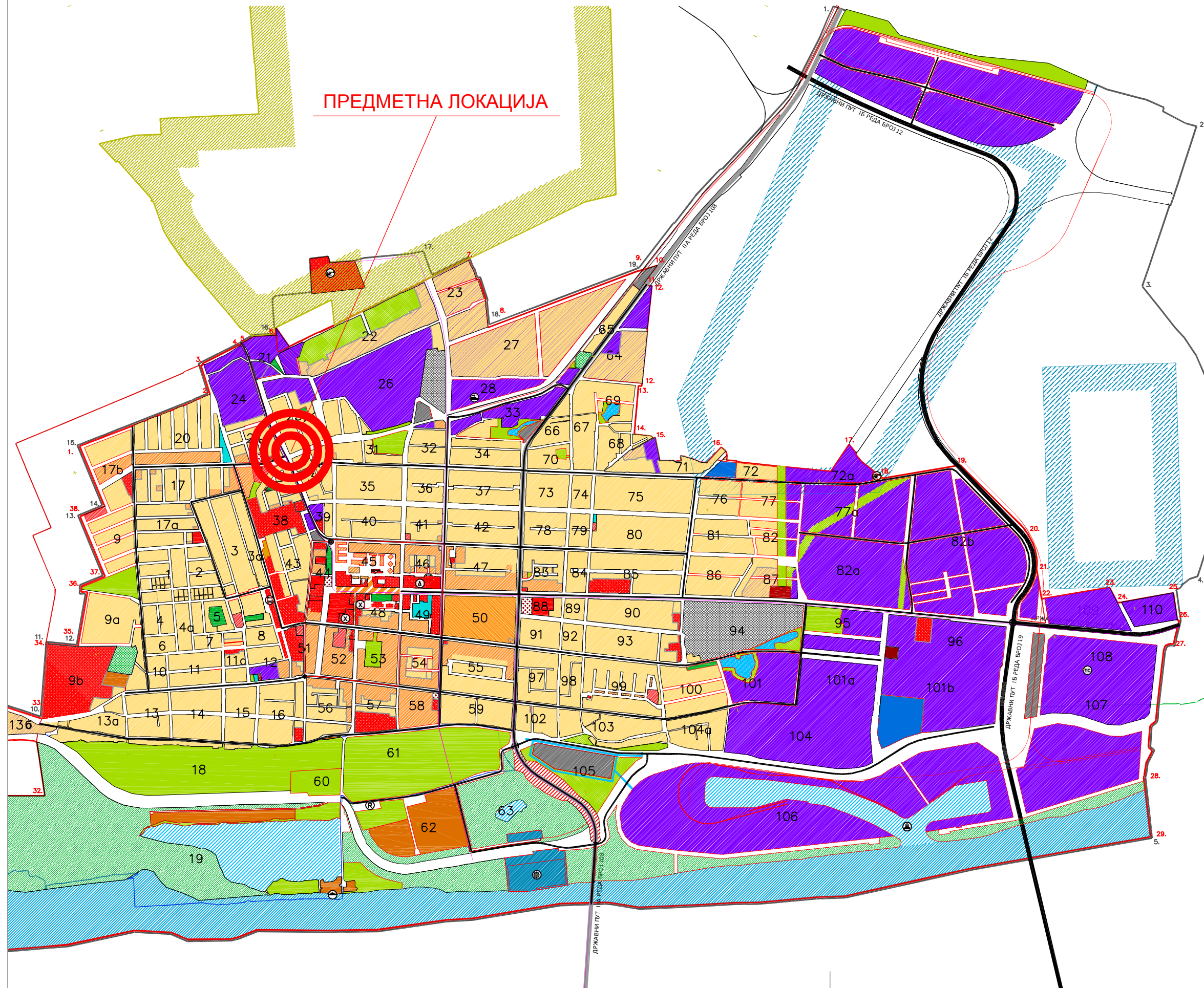
- POVRSINE OSTALE NAMENE
- PORODICNO STANOVANJE
- VISEPORODICNO STANOVANJE
- STANOVANJE (BLOK 50)
- STANOVANJE SA RADOM
- RAD

- VODNO ZEMLJISTE
- REKA DUNAV
- MIRUJUCE VODENE POVSINE
- MELIORATIVNI I KANALI ZA ODVOĐIVANJE
- RETENZIJE
- MARINA NA DUNAVU

- ZEMLJISTE VAN GRANICA GRADJEVINSKOG PODRUCJA
- POLJOPRIVREDNO ZEMLJISTE
- SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA
- DRZAVNI PUT IB REDA BROJ 12
- DRZAVNI PUT IB REDA BROJ 19 - PLANIRANI
- DRZAVNI PUT IIA REDA BROJ 108
- GLAVNA NASELJESKA SAOBRAĆAJNICA
- SABIRNA ULICA
- PRISTUPNA ULICA POSTOJECA/PLANIRANA
- RASKRSNICA SA KRUŽNIM TOKOM
- ZELEZNICKA PRUGA
- DUNAVSKA BICIKLISTICKA RUTA - EUROVELO 6
- SAOBRAĆAJNI TERMINAL
- GRANICA PPPP MEDJUNARODNOG VODENOG PUTA E-89
- AUTOBUSKA STANICA
- ZELEZNICKA STANICA
- LUKA
- PUTNICKO PRISTANIŠTE
- MARINA
- PARKING PROSTOR
- HELIODROM
- INDUSTRIJSKI KOLOSEK
- POLIGON ZA OBUKU VOZACA

- DRZAVNI PUT IB REDA BROJ 12
- DRZAVNI PUT IB REDA BROJ 19 - PLANIRANI
- DRZAVNI PUT IIA REDA BROJ 108
- GLAVNA NASELJESKA SAOBRAĆAJNICA
- SABIRNA ULICA
- PRISTUPNA ULICA POSTOJECA/PLANIRANA
- RASKRSNICA SA KRUŽNIM TOKOM
- ZELEZNICKA PRUGA
- DUNAVSKA BICIKLISTICKA RUTA - EUROVELO 6
- SAOBRAĆAJNI TERMINAL
- GRANICA PPPP MEDJUNARODNOG VODENOG PUTA E-89
- AUTOBUSKA STANICA
- ZELEZNICKA STANICA
- LUKA
- PUTNICKO PRISTANIŠTE
- MARINA
- PARKING PROSTOR
- HELIODROM
- INDUSTRIJSKI KOLOSEK
- POLIGON ZA OBUKU VOZACA

ПРЕДМЕТНА ЛОКАЦИЈА



Adresa: Trg bratstva i jedinstva 36, 2340 Baka Palanka		
Naručilac:	Opština Backa Palanka	E-broj: 15/2015
Investitor:	Opština Backa Palanka	Datum: jun 2020.
Naziv plana:	PLAN GENERALNE REGULACIJE BACKA PALANKA	R= 1:10.000
Naziv karte:	GRANICA OBUHVATA I GRADJEVINSKOG PODRUCJA PLANA SA PRETEZONOM NAMENOM POVSINA	Broj: 2.
Odgovorni urbanista:	dr. Vladimir Dragicevic, mast. inz. arh.	
Obrada:	dr. Vladimir Dragicevic, mast. inz. arh.	
Direktor:	mr. Miroslav Sicevic	

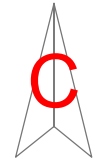
КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
ПАРЦЕЛА БРОЈ 337 И 338 К.О. БАЧКА ПАЛАНКА - ГРАД

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА

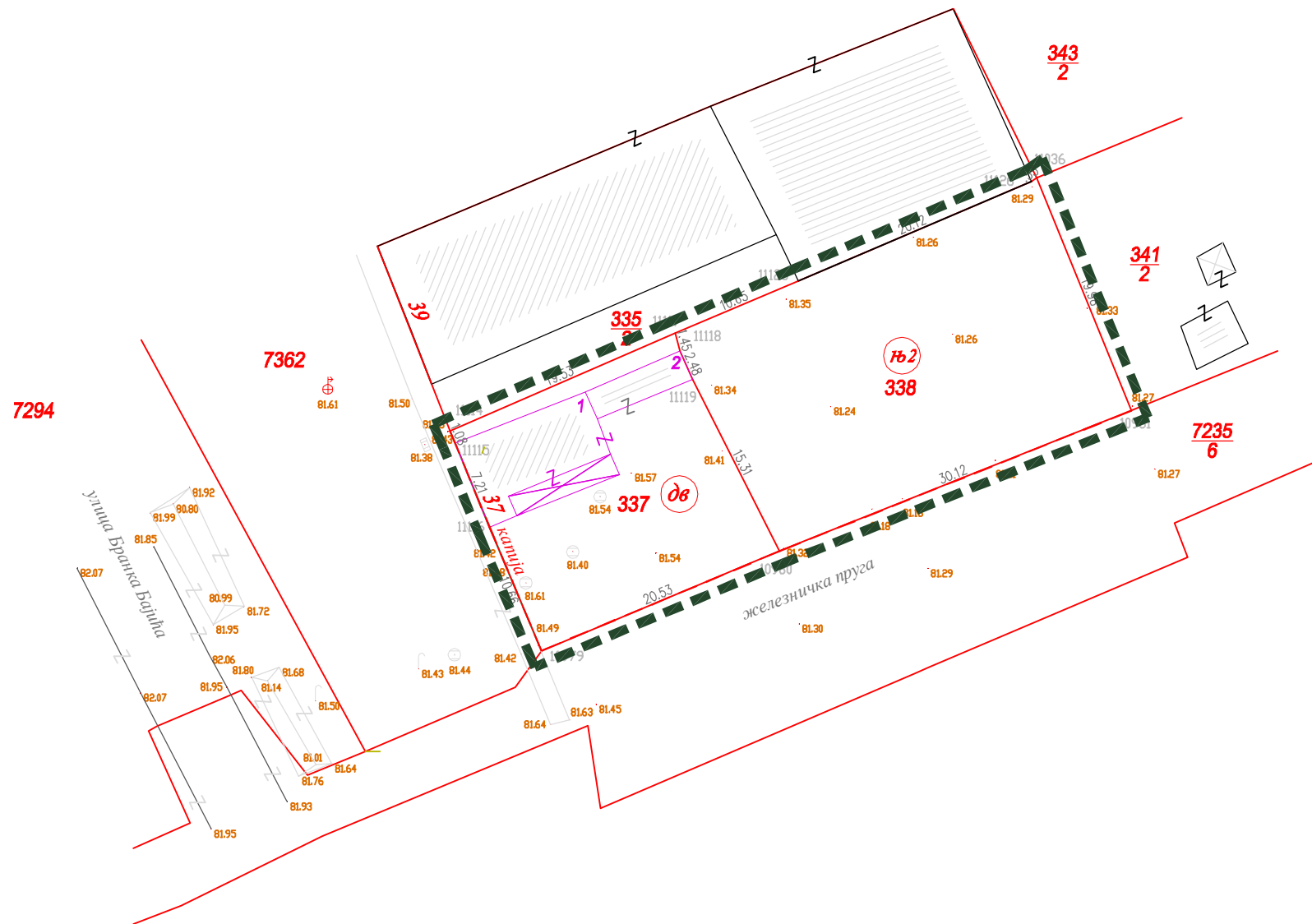
кат. парц. број 337 и 338 К.О. Бачка Паланка-град у Бачкој Паланци
ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ

Катастарско топографски план са границом обухвата пројекта
и планом рушења објеката Р=1:500



ЛЕГЕНДА:

- граница обухвата пројекта (к.п. 337 и 338 К.О. Бачка Паланка-град)
- - - регулациона линија
- грађевинска линија
- границе постојећих парцела
- ▨ постојећи објекти (уклањају се)
- ▨ постојећи објекти (на суседним парцелама)



Бачка Паланка, април 2022. год.

Изradio:

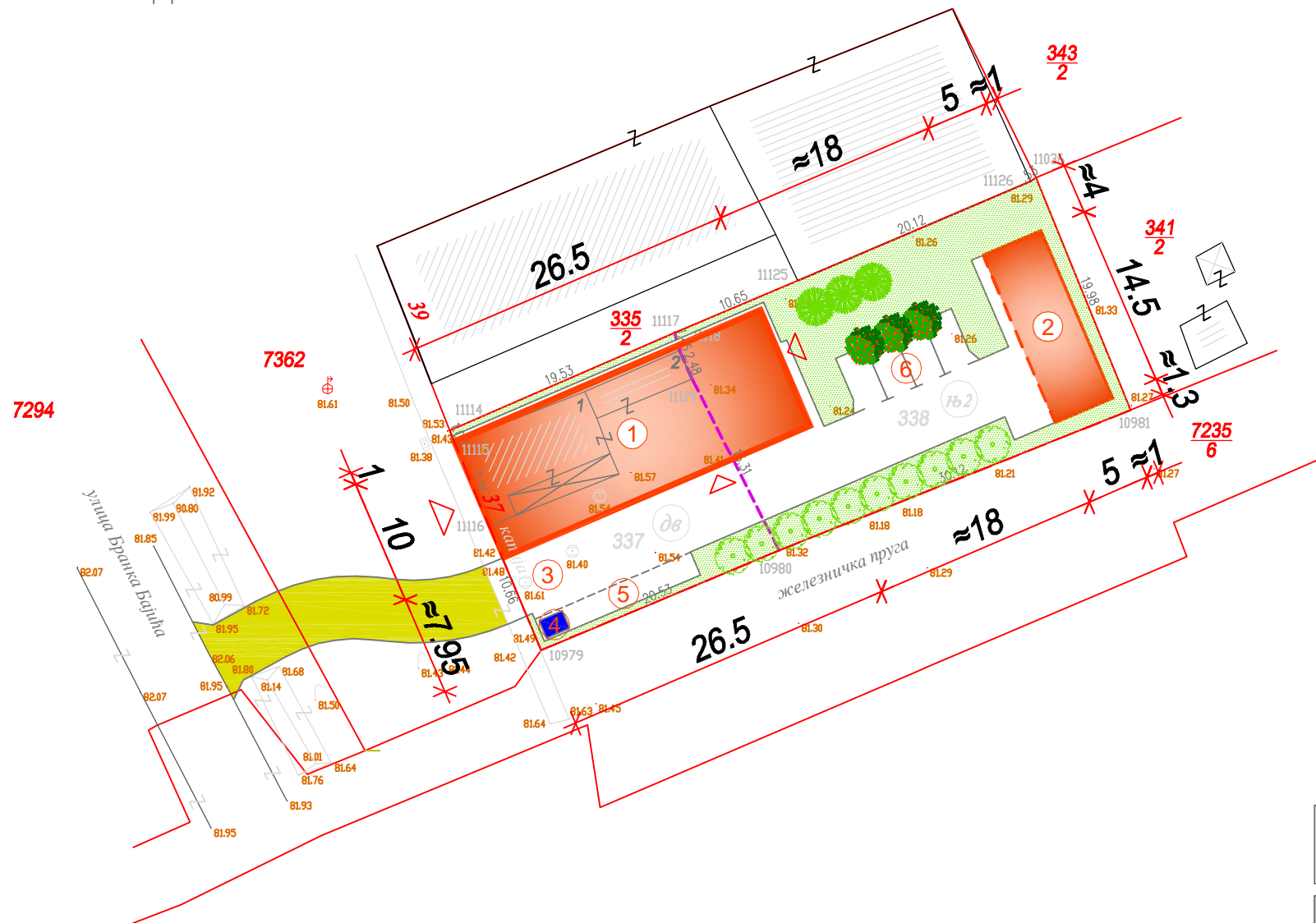
"ГЕО - БОШКОВИЋ", Нови Сад

Наручилац: "Стовариште Синај" д.о.о. из Бачке Паланке		Датум:
Инвеститор: "Стовариште Синај" д.о.о. из Бачке Паланке		Мај 2022.
Обрађивач: д.о.о. ЕКО-инжењеринг Бачка Паланка		
Назив пројекта:	Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде катастарских парцела број 337 и 338 К.О. Бачка Паланка-град за изградњу објекта за трговине на велико и мало	Број: Е-30_1/21
Одговорни урбаниста:	Назив карте:	Број листа:
Страхиња Којић, дипл.инж.арх.	Катастарско топографски план са границом обухвата пројекта и планом рушења објеката	2

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
ПАРЦЕЛА БРОЈ 337 И 338 К.О. БАЧКА ПАЛАНКА - ГРАД

ЛЕГЕНДА ОБЈЕКТА:

- ① ОБЈЕКАТ ТРГОВИНЕ - ПРОДАВНИЦА (П+0) ... 265 м²
- ② ОБЈЕКАТ ТРГОВИНЕ - НАДСТРЕШНИЦА (П+0) ... 72,5 м²
- ③ ГЛАВНА УЛАЗНА КАПИЈА
- ④ ПРОСТОР ЗА КОНТЕЈНЕР ЗА ОДЛАГАНЈЕ СМЕЋА
- ⑤ ПАРКИНГ ЗА БИЦИКЛЕ
- ⑥ ПАРКИНГ ЗА ПУТНИЧКА, МОТОРНА ВОЗИЛА



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

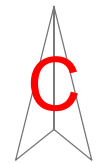
УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА

кат. парц. број 337 и 338 К.О. Бачка Паланка-град у Бачкој Паланци
ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ

СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ УРЕЂЕЊА КОМПЛЕКСА
СА ПРЕДЛОГОМ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, P=1:500

ЛЕГЕНДА:

- регулациона линија
- грађевинска линија
- границе постојећих парцеле
- - - граница парцеле која се укида
- постојећи објекти (уклањају се)
- постојећи објекти (на суседним парцелама)
- планирани објекат трговине - продавница
- планирани објекат трговине - складишна надстрешница
- колско-пешачке (манипулативне) површине
- зелене површине
- плато за контејнере
- високо растиње
- улази у објекат
- висинске коте
- планирани саобраћајни прикључак



Наручилац: "Стовариште Синај" д.о.о. из Бачке Паланке		Датум:
Инвеститор: "Стовариште Синај" д.о.о. из Бачке Паланке		Мај 2022.
Обрађивач: д.о.о. ЕКО-инжењеринг Бачка Паланка		
Назив пројекта:	Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде катастарских парцела број 337 и 338 К.О. Бачка Паланка-град за изградњу објекта за трговине на велико и мало	Број: Е-30_1/21
Одговорни урбаниста:	Назив карте:	Број листа:
Страхиња Којић, дипл.инж.арх.	СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ УРЕЂЕЊА КОМПЛЕКСА	3

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
ПАРЦЕЛА БРОЈ 337 И 338 К.О. БАЧКА ПАЛАНКА - ГРАД

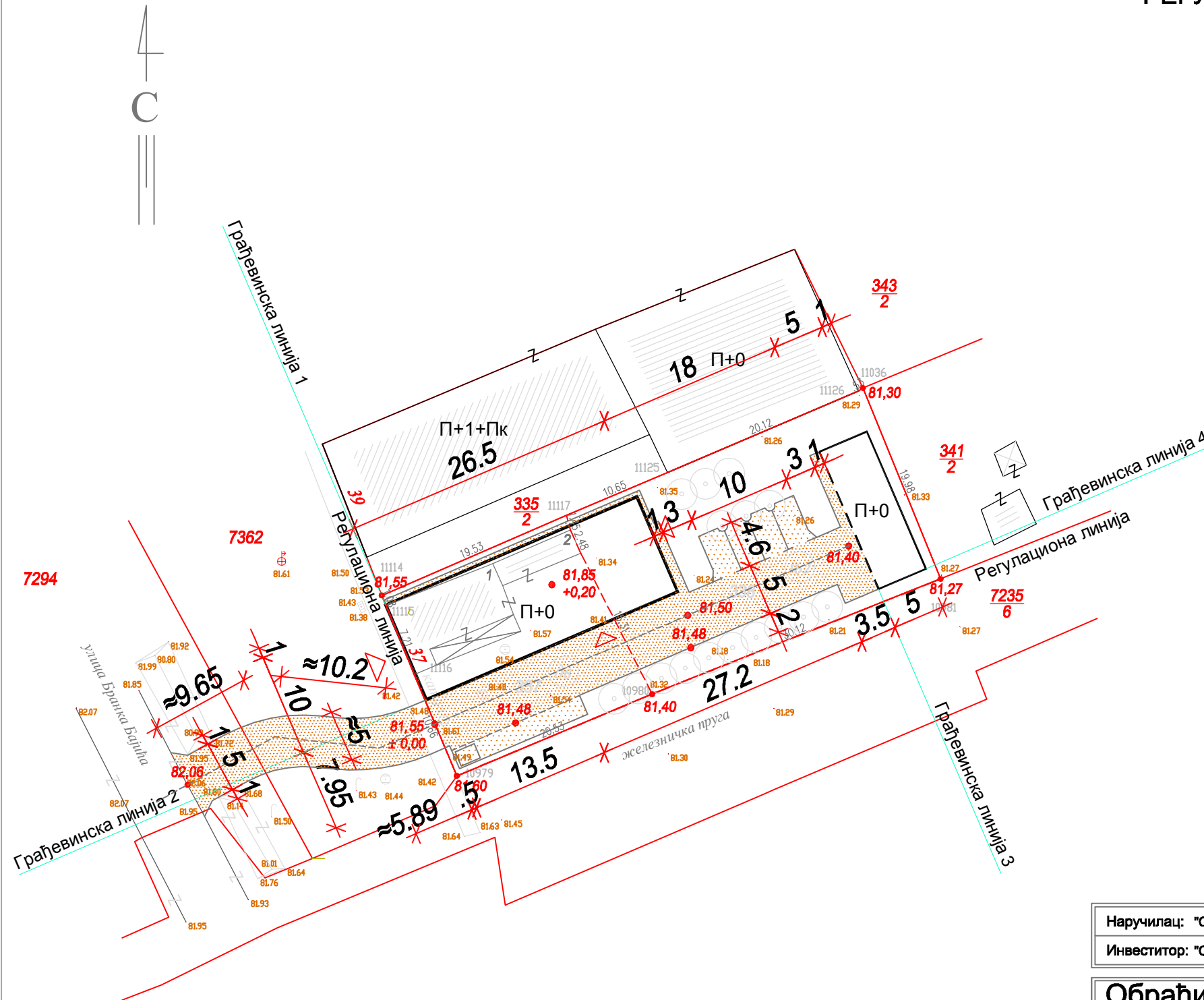
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА

кат. парц. број 337 и 338 К.О. Бачка Паланка-град у Бачкој Паланци
ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ

РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН, ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ,
СПРАТНОСТ И САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

P=1:500



ЛЕГЕНДА:

- регулациона линија
- грађевинска линија
- границе постојећих парцеле
- граница парцеле која се укида
- постојећи објекти (уклањају се)
- постојећи објекти (на суседним парцелама)
- П+0 планирани објекат трговине - продавница
- П+0 планирани објекат трговине - складишна надстрешница
- колско-пешачке (манипулативне) површине
- планирани саобраћајни прикључак
- ▶ улази у објекат
- висинске коте










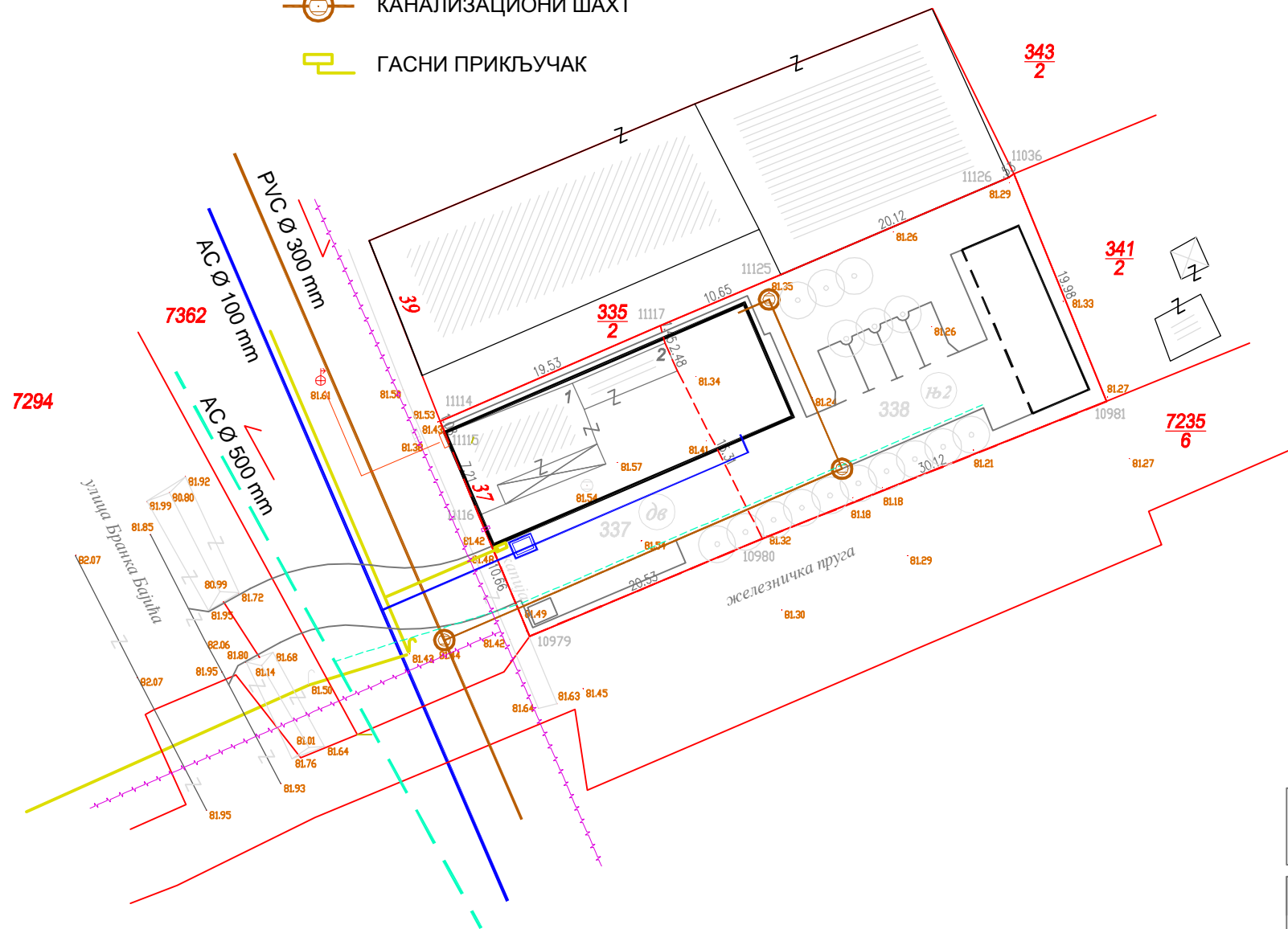
Наручилац: "Стовариште Синај" д.о.о. из Бачке Паланке	Датум:
Инвеститор: "Стовариште Синај" д.о.о. из Бачке Паланке	Мај 2022.

Обрађивач: д.о.о. ЕКО-инжењеринг Бачка Паланка		
Назив пројекта:	Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде катастарских парцела број 337 и 338 К.О. Бачка Паланка-град за изградњу објекта за трговине на велико и мало	Број: Е-30_1/21
Одговорни урбаниста:	Назив карте:	Број листа:
Страхиња Којић, дипл.инж.арх.	Регулационо нивелациони план, грађевинске линије, спратност и саобраћајна инфраструктура	4

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
ПАРЦЕЛА БРОЈ 337 И 338 К.О. БАЧКА ПАЛАНКА - ГРАД

ЛЕГЕНДА ХИДРОИНСТАЛАЦИЈА:

-  САНИТАРНИ ВОДОВОД
-  ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈАТ
-  АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА
-  ГАСНА МРЕЖА
-  ВОДОМЕРНИ ШАХТ
-  КАНАЛИЗАЦИОНИ ШАХТ
-  ГАСНИ ПРИКЉУЧАК



Бачка Паланка, април 2022. год.

Израдио:

"ГЕО - БОШКОВИЋ", Нови Сад






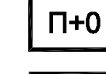

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА

кат. парц. број 337 и 338 К.О. Бачка Паланка-град у Бачкој Паланци
ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ

ПРИКАЗ ВОДНЕ И ГАСНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА
ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ, P=1:500

ЛЕГЕНДА:

-  регулациона линија
-  границе постојећих парцеле
-  граница парцеле која се укида
-  постојећи објекти (уклањају се)
-  постојећи објекти (на суседним парцелама)
-  планирани објекат трговине - продавница
-  планирани објекат трговине - складишна надстрешница



Наручилац: "Стовариште Синај" д.о.о. из Бачке Паланке	Датум:
Инвеститор: "Стовариште Синај" д.о.о. из Бачке Паланке	Мај 2022.

Обрађивач: д.о.о. ЕКО-инжењеринг Бачка Паланка		
Назив пројекта:	Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде катастарских парцела број 337 и 338 К.О. Бачка Паланка-град за изградњу објекта за трговине на велико и мало	Број: Е-30_1/21
Одговорни урбаниста:	Назив карте:	Број листа:
Страхиња Којић, дипл.инж.арх.	ПРИКАЗ ВОДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ	5

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
ПАРЦЕЛА БРОЈ 337 И 338 К.О. БАЧКА ПАЛАНКА - ГРАД

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА

кат. парц. број 337 и 338 К.О. Бачка Паланка-град у Бачкој Паланци
ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ

ПРИКАЗ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ И ТТ ИНФРАСТРУКТУРЕ
СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ, P=1:500

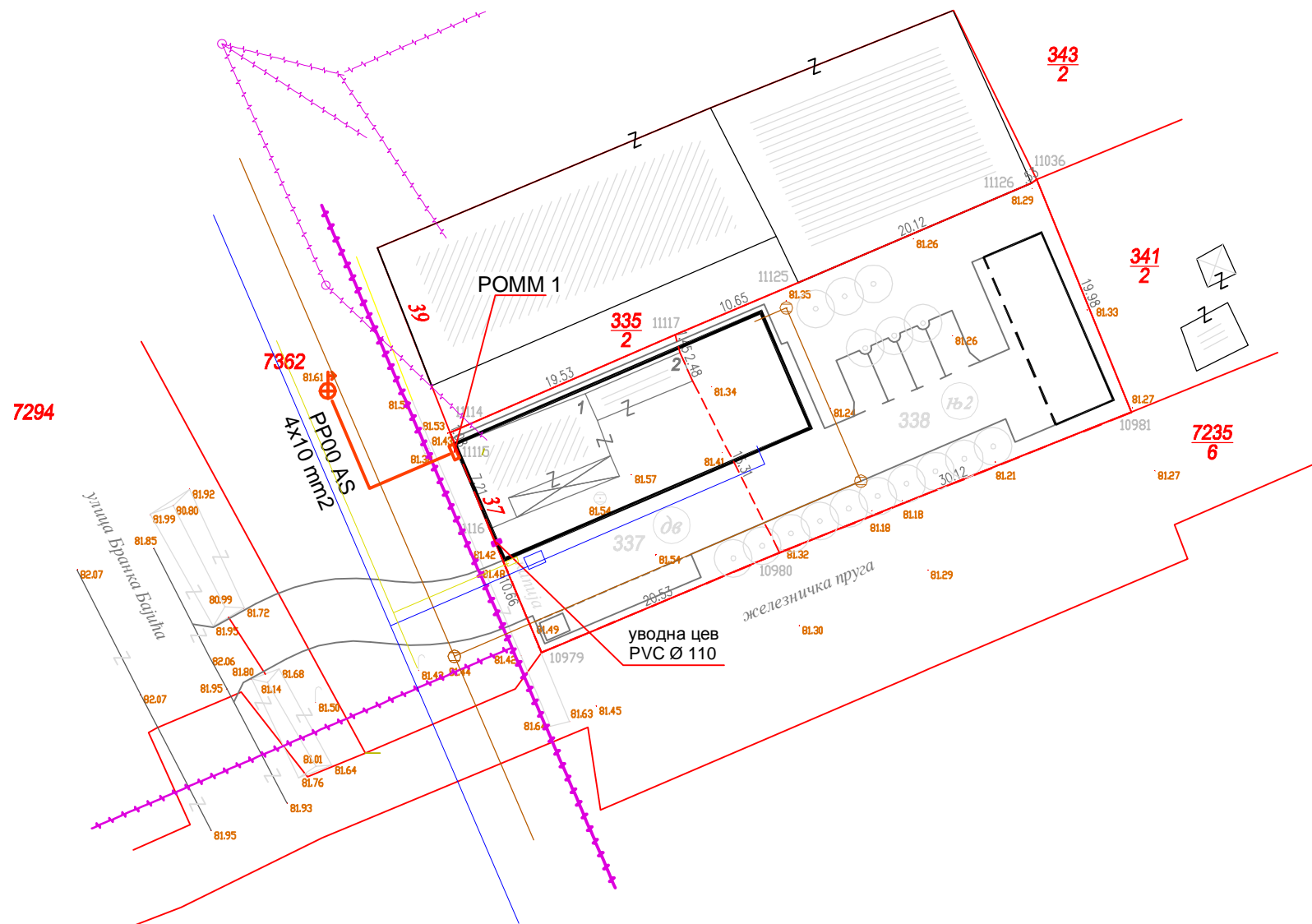
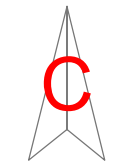


ЛЕГЕНДА ИНСТАЛАЦИЈА:

- ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ
- - - ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈАТ
- - - АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

ЛЕГЕНДА:

- - - регулациона линија
- границе постојећих парцеле
- - - граница парцеле која се укида
- / / / постојећи објекти (уклањају се)
- / / / постојећи објекти (на суседним парцелама)
- П+0 планирани објекат трговине - продавница
- П+0 планирани објекат трговине - складишна надстрешница



Израдио:

"ГЕО - БОШКОВИЋ", Нови Сад

Бачка Паланка, април 2022. год.



Наручилац: "Стовариште Синај" д.о.о. из Бачке Паланке	Датум:
Инвеститор: "Стовариште Синај" д.о.о. из Бачке Паланке	Мај 2022.

Обрађивач: д.о.о. ЕКО-инжењеринг Бачка Паланка		
Назив пројекта:	Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде катастарских парцела број 337 и 338 К.О. Бачка Паланка-град за изградњу објекта за трговине на велико и мало	Број: Е-30_1/21
Одговорни урбаниста:	Назив карте:	Број листа:
Страхиња Којић, дипл.инж.арх.	ПРИКАЗ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ И ТТ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ	6

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
БАЧКА ПАЛАНКА
(назив унутрашње јединице)

БАЧКА ПАЛАНКА
(седиште)

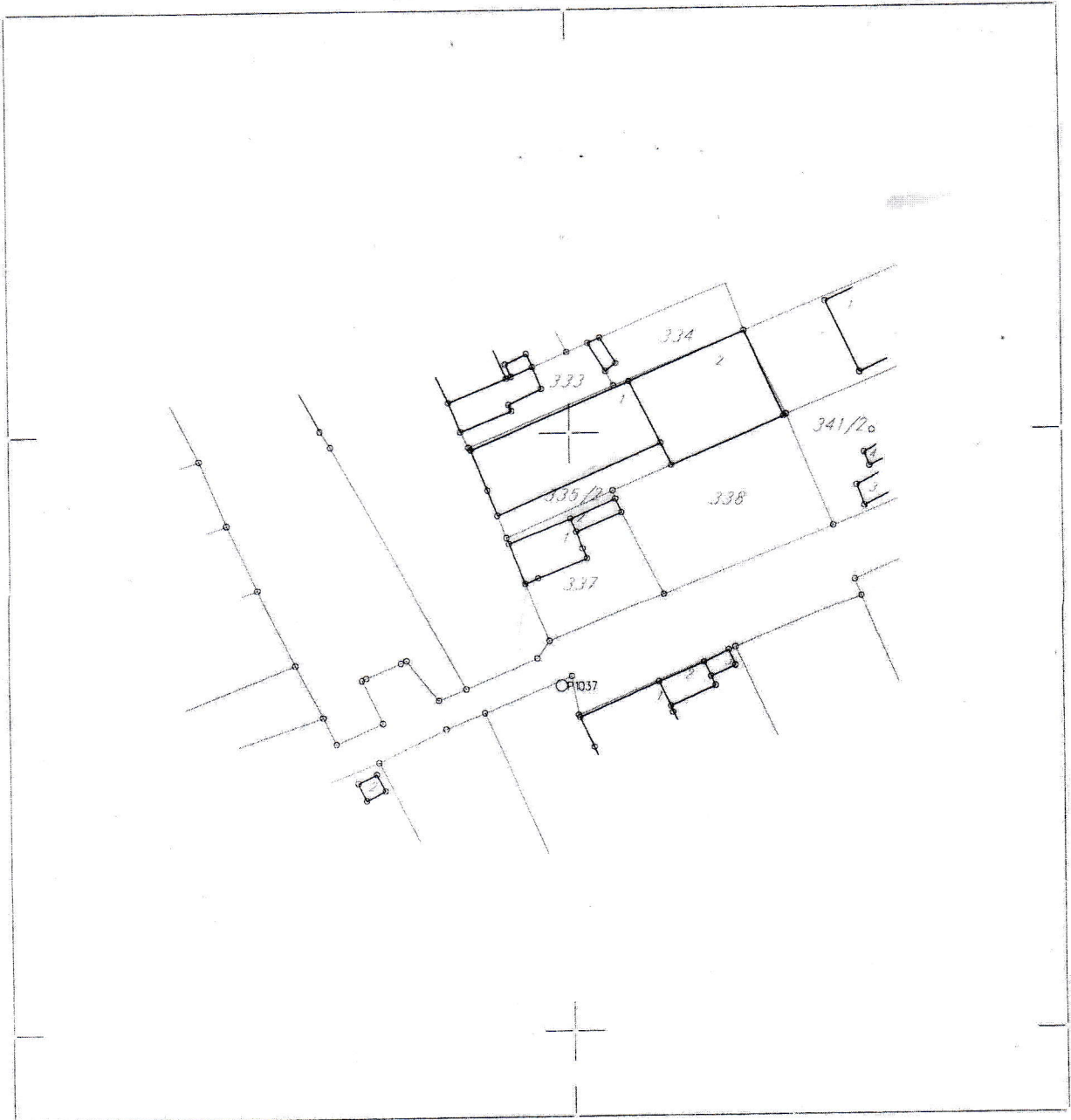
Број: 953-1/2020-458

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

КО БАЧКА ПАЛАНКА-ГРАД

Катастарска парцела број 337,338

Размера штампе 1: 1000



Напомена: урадио, М. Шорин
Датум и време издавања:



Овлашћено лице: *[Signature]*



Одељак I

* Број листа непокретности: 275

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	80063
Општина:	БАЧКА ПАЛАНКА
Матични број катастарске општине:	800163
Катастарска општина:	БАЧКА ПАЛАНКА-ГРАД
Датум ажурности:	14.12.2021 02:04:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	БРАНКА БАЈИЋА
Број парцеле:	337
Подброј парцеле:	0
Површина м ² :	385
Број листа непокретности:	275
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	81
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	21
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	283
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	СТОВАРИШТЕ СИНАЈ БАЧКА ПАЛАНКА ДОО
Адреса:	БАЧКА ПАЛАНКА, БРАНКА ЋОПИЋА 23/
Матични број лица:	0000021376558
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
Датум уписа:	24.11.2021
Врста:	РЕШЕЊЕ НИЈЕ КОНАЧНО
Опис терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-081-105427/2021 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Извод из базе података катастра непокретности.

терет парцела):

напомена ***

Поједи решење на парцели које није
коначно.

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	БРАНКА БАЛИЋА
Кућни број:	37
Кућни подброј:	
Површина м ² :	81
Начин коришћења:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Корисна површина м ² :	0
Грађевинска површина м ² :	0
Број приземних етажа:	1

Имаоци права на објекту

Назив:	СТОВАРИШТЕ СИНАЈ БАЧКА ПАЛАНКА ДОО
Адреса:	БАЧКА ПАЛАНКА, БРАНКА ЋОПИЋА 23/
Матични број лица:	0000021376558
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Датум уписа:	24.11.2021
Врста:	РЕШЕЊЕ НИЈЕ КОНАЧНО
Опис терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-081-105427/2021 НИЈЕ КОНАЧНА.

Напомена (терет објекта):

*** Нема напомена ***

Постоји решење на објекту које није
коначно.

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	2
Назив улице:	БРАНКА БАЛИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина м ² :	21
Начин коришћења:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Корисна површина м ² :	0
Грађевинска површина м ² :	0
Број приземних етажа:	1

* Извод из базе података катастра непокретности.

ва на објекту

СТОВАРИШТЕ СИНАЈ БАЧКА ПАЛАНКА ДОО
БАЧКА ПАЛАНКА, БРАНКА ЂОПИЋА 23/
0000021376558
СВОЈИНА
ПРИВАТНА
Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

Датум уписа: 29.11.2011
Врста: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа: 24.11.2021
Врста: РЕШЕЊЕ НИЈЕ КОНАЧНО
Опис терета: ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-081-105427/2021 НИЈЕ КОНАЧНА.

Напомена (терет објекта):

*** Нема напомена ***

По стоји решење на објекту које није коначно.

Одељак II



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ
ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ**

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха упита: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: УОП-III: 2021, 15.12.2021.г. у 09:49, од стране корисника: Борка Рамић, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 15.12.2021 09:47:58

Датум ажурирања података: 14.12.2021 02:04:00

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

ПАРЦЕЛИЕ

Општина: БАЧКА ПАЛАНКА

Катастарска општина: БАЧКА ПАЛАНКА-ГРАД

337/0, Површина м²: 385, Улица / Потес: БРАНКА БАЛИЋА

Бр.дела парцеле: 1, Површина м²: 81, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ

* Извод из базе података катастра непокретности.

ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Бр.дела парцеле: 2, Површина м²: 21, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ
И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
 Бр.дела парцеле: 3, Површина м²: 283, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И
ДРУГИ ОБЈЕКАТ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

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

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина м ² :	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
<input checked="" type="checkbox"/> БРАНКА БАЈИЋА	37		81	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
<input checked="" type="checkbox"/> БРАНКА БАЈИЋА			21	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА

Одабрано посебних делова објеката 0 од 0

* Извод из базе података катастра непокретности.

рђује се да подаци у овом изводу представљају одштампан истоветан визуелни
каз података из базе података Геодетског катастарског информационог система
епубличког геодетског завода.-----

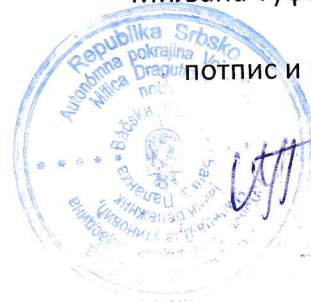
Трошкови за издавање једног примерка наплаћени су у укупном износу од 540,00
динара са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 14. став 3. Јавнобележничке тарифе.-----

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Јавни бележник
Милица Драгутиновић
БАЧКА ПАЛАНКА
Блок Партизан 16

За јавног бележника јавнобележнички приправник
Миљана Туфегџић

потпис и печат



УОП-III:6293-2021

У БАЧКОЈ ПАЛАНЦИ, 15.12.2021. године, у 09:50 часова



Одељак I

* Број листа непокретности: 275

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	80063
Општина:	БАЧКА ПАЛАНКА
Матични број катастарске општине:	800163
Катастарска општина:	БАЧКА ПАЛАНКА-ГРАД
Датум ажурности:	14.12.2021 02:04:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	БРАНКА БАЈИЋА
Број парцеле:	338
Подброј парцеле:	0
Површина м ² :	609
Број листа непокретности:	275
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	609
Култура:	ЊИВА 2. КЛАСЕ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	СТОВАРИШТЕ СИНАЈ БАЧКА ПАЛАНКА ДОО
Адреса:	БАЧКА ПАЛАНКА, БРАНКА ЋОПИЋА 23/
Матични број лица:	0000021376558
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
Датум уписа:	24.11.2021
Врста:	РЕШЕЊЕ НИЈЕ КОНАЧНО
Опис терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-081-105427/2021 НИЈЕ КОНАЧНА.
Напомена (терет парцела): *** Нема напомена ***	
Постоји решење на парцели које није коначно.	

Одељак II

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

* Извод из базе података катастра непокретности.

СЛУЖБЕНИ ГЛАСНИК
ЗА ПРАВДУ И ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

стављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод,
Управни поступак – јавни бележник, у предмету: УОП-III: 2021, 15.12.2021.г. у
стране корисника: Борка Рамић, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар
непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3.
о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског
катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација
("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 15.12.2021 09:47:26

Датум ажурирања података: 14.12.2021 02:04:00

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

09 ПАРЦЕЛЕ
Општина: БАЧКА ПАЛАНКА
Катастарска општина: БАЧКА ПАЛАНКА-ГРАД
кат. 338/0, Површина м²: 609, Улица / Потес: БРАНКА БАЛИЋА
("С Бр.дела парцеле: 1, Површина м²: 609, Начин коришћења земљишта: ЊИВА 2. КЛАСЕ, Врста
Дат земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

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

Улица: Кућни број: Кућни подброј: Површина м²: Начин коришћења објекта: Статус објекта:

Оп
Кат. ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА
кат. Одабрано посебних делова објеката 0 од 0
("С

* Извод из базе података катастра непокретности.

..... подаци у овом изводу представљају одштампан истоветан визуелни
..... ака из базе података Геодетског катастарског информационог система
..... г геодетског завода.-----

..... ови за издавање једног примерка наплаћени су у укупном износу од 540,00
..... ара са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 14. став 3. Јавнобележничке тарифе.-----

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Јавни бележник

Милица Драгутиновић

БАЧКА ПАЛАНКА

Блок Партизан 16

За јавног бележника јавнобележнички приправник

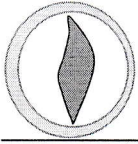
Миљана Туфегџић

потпис и печат

УОП-III:6294-2021

У БАЧКОЈ ПАЛАНЦИ, 15.12.2021. године, у 09:51 часова





"НОВИ САД - ГАС" ДОО

21.000 Нови Сад, Теодора Мандића бр.21
Тел. 021/6- 411-900, 6-413-900, 6-411-678 ; Факс: 021/6-414-190

стовариште Синај Бачка Паланка
Бачка Паланка, Улица Бранка Ћолића бр.,23
П.И.Б.: 110691551

Наш број: 06-1008/1
Датум: 07.06.2022

На основу Вашег захтева бр. ЕКО-01-2021 од 30/12/2021 и наше техничке документације издају се,

У С Л О В И

за израду **Урбанистичког пројекта урбанистичко .архитектонску разраду кат парцела бр. 337 и 338 ко Бачка Паланка _град , у Бачкој Паланци у ул. Бранка Бајића бр, 37**

Увидом у нашу техничку документацију, констатовано је да на предметној локацији "Нови Сад - Гас" ДОО постоји могућност прикључења и да ће Те у фази исходавања услова за прикључење добити од "Нови Сад-Гас"-а овлашћење да у име дистрибутера исходујете одобрење за изградњу прикључних гасовода.

Услови за израду техничке документације дефинисани су Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar ("Сл.гласник РС" бр. бр. 86/2015 од 14.10.2015. године, а ступио је на снагу 22.10.2015).

Земљане радове у близини трасе гасовода вршити искључиво ручни ископом.

Неопходне радове на заштити или отклањању евентуалних оштећења гасовода приликом извођења предметних радова, извршиће "Нови Сад-Гас" ДОО на терет Инвеститора.

Издавање Услова за пројектовање и прикључење објекта на дистрибутивни гасни систем (дефинисати потребну снагу за грејање предметног објекта, са приложеним синхрон планом подземних инсталација), као и Услови за паралелно вођење и укрштање инфраструктурних објеката биће могуће извршити према поступку Обједињене процедуре Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 и 83/18) и Уредби о издавању локацијских услова "Службени гласник РС", бр. 35/15, 114/15 и 117/17).

Трошкови издавања Претходне сагласности без ПДВ-а износе: 1,945.00 дин .

Виши референт изградње

Милидраговић Марко,дипл.маш.инж.

Руководилац изградње

Жугић Мирослав,дипл.маш.инж.

Директор

мр Милан Ђукић





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: 02-60/2-2022

Датум: 21.03.2022.

„ЕКО- INŽENJERING“
Жарка Зрењанина бр. 76
21400 Бачка Паланка

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

Инвеститор: **СТОВАРИШТЕ СИНАЈ БАЧКА ПАЛАНКА ДОО**
Бранка Ћопића бр. 23, Бачка Паланка

Намена: **Пословни објекат**

Локација: **Кат. парцеле бр. 337 и 338, К.О. Бачка паланка - град**
Бранка Бајића бр. 37, Бачка Паланка

**Документација
прилози:**

- „ЕКО- INŽENJERING“, Бачка Паланка, Жарка Зрењанина бр. 76
- 1. Захтев за издавање услова за израду урбанистичког пројекта
- 2. Извод из Плана вишег реда са назначеним положајем предметне локације – ПГР Бачка Паланка
- 3. Власнички лист – РГЗ, Геодетско-катастарски информациони систем
- 4. Копија катастарског плана, Р=1:1000
РГЗ -Служба за катастар непокретности Бачка Паланка
Број 953-1/2020-458

Решавајући по поднетом захтеву пројектанта „ЕКО- INŽENJERING“ из Бачке Паланке 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 и урбанистичко-архитектонску разраду кат. парцела број 337 и 338, К.О. Бачка Паланка – град, као и за прикључење предметног објекта на водоводну и канализациону мрежу.



JKP КОМУНАЛПРОЈЕКТ

ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА :

- ÷ Јавна водоводна и канализациона мрежа у насељима, уграђује се по правилу, на јавној површини у коридору улица.
- ÷ Јавна водоводна мрежа у улици Бранка Бајића је изграђена од водоводних цеви АС Ø 100mm, што је шематски приказано у графичком прилогу бр. 02-60/2-2022.
- ÷ Канализација отпадних вода у улици Бранка Бајића је изграђена од канализационих цеви пречника PVC Ø 300 mm и шематски је приказана у графичком прилогу.
- ÷ У уличном коридору улице Бранка Бајића је изграђена и канализациона мрежа за одвођење атмосферских вода – АС Ø 500 mm.
- ÷ ЈКП "Комуналпројект" не располаже геодетским снимком инфраструктуре водовода и канализације на предметној локацији.

УСЛОВИ ЗА КОРИШЋЕЊЕ ВОДЕ ИЗ ЈАВНОГ ВОДОВОДА:

- ÷ Планирани објект прикључити на постојећи цевовод јавне водоводне мреже АС Ø 100mm у улици Бранка Бајића.
- ÷ Дубина канала за уличну водоводну мрежу се изводи на начин да се осигурава покриће темена цеви са минимум 100 cm надслоја у односу на коту терена.
- ÷ Прикључак од уличне цеви до водомерног места треба да је промера цеви који у потпуности задовољава потребе корисника. Прикључак се изводи искључиво у правој линији. Не дозвољавају се никакви хоризонтални нити вертикални преломи на овој деоници.
- ÷ Код израде водоводног прикључка потребно је придржавати се важећих стандарда за огрлице са вентилом и одвојком за прикључак од 3/4", 1", 6/4" и 2". За прикључке пречника већег од 2", односно 50 mm пројектовати огранке са одвојком на прирубницу, уз обавезно уграђивање затварача са уградбеном гарнитуром, или у шахту. За прикључке пречника преко 100 mm потребно је исходovati посебну сагласност од вршиоца комуналне делатности. Прикључци од 1/2" се не дозвољавају.
- ÷ Пројектом водоводног прикључка предвидети уградњу главног водомера за санитарну воду. Уколико се евентуално планира и хидрантска мрежа, неопходно је планирати посебан главни водомер.
- ÷ Надлежно јавно комунално предузеће за испоруку воде одређује стандард квалитета, као и класу тачности главног водомера.
- ÷ Главни водомери морају имати интегрисан модул за даљинско читавање који је компатибилан са „Lora“ системом за даљинско читавање тј. са постојећом инфраструктуром надлежног јавног комуналног предузећа за испоруку воде
- ÷ Главни водомер се инсталише у водонепропусни шахт одговарајућих димензија на минималном растојању од регулационе линије - до 1,0 m.
- ÷ Корисник је дужан, водомерни шахт изградити 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.



ЈКП КОМУНАЛПРОЈЕКТ

- ÷ Унутрашња водоводна инсталација је власништво корисника, који је дужан да исту одржава у санитарно-технички исправном стању.
- ÷ Радни притисак на месту прикључења на водоводну мрежу варира у зависности од потрошње воде у насељу.
- ÷ Посебни захтеви у погледу квалитета воде се не испуњавају.

Уколико се евентуално планира изградња хидрантске мреже, за потребне количине воде за противпожарну заштиту потребно је имати у виду следеће услове:

- ÷ Постојећи капацитети објеката водоснабдевања градског изворишта „Ристић пут“ у Бачкој Паланци су намењени за снабдевање становништва водом квалитета за пиће.
- ÷ Радни притисак на месту прикључења на водоводну мрежу варира у зависности од потрошње воде у насељу и ЈКП „Комуналпројект“ не може обезбедити константан проток и притисак у складу са прописима којима се регулише противпожарна заштита, па је неопходно применити одговарајућа техничка решења (нпр. размотрити неопходност уградње резервоара за противпожарну намену и уређај за повишење притиска у унутрашњој хидрантској мрежи корисника или планирати сопствени водозахват).
- ÷ 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.

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ И КОРИШЋЕЊЕ ЈАВНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ:

- ÷ Новопроектовани објекат прикључити на постојећи цевовод јавне канализационе мреже PVC Ø 300mm у улици Бранка Бајића.
- ÷ Приликом пројектовања канализационих водова придржавати се постојећих стандарда. Пречник канализационог цевовода одредити на основу хидрауличног прорачуна.
- ÷ Главни ревизиони шахт се гради на 1,0m од регулационе линије. Прикључак од ревизије до уличног вода канализације извести са падом 1,33 до 6% управно на улични вод.
- ÷ Квалитет отпадних вода које се упуштају у систем јавне канализације мора да одговара санитарним условима за упуштање комуналних отпадних вода у јавну канализацију, све у складу са Правилником о одвођењу и пречишћавању отпадних вода на територији Општине Бачка Паланка и у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Сл. гласник РС бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016).
- ÷ Температура воде која се упушта у канализациони систем не сме бити већа од 40°C.
- ÷ Прикључак гаража, сервиса и других објеката који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и слично, извести преко таложника и сепаратора масти и уља.



JKP КОМУНАЛПРОЈЕКТ

- ÷ Након прикључења унутрашње канализације на јавну канализацију власник, односно корисник некретнина, дужан је све досадашње инсталације и уређаје (септичке јаме и упојне бунаре), који се више неће користити, одстранити или санирати.
- ÷ Објекте и просторије који се налазе испод коте терена улице, није дозвољено прикључити директно на гравитациони вод јавне фекалне канализације.
- ÷ Није дозвољено упуштање атмосферских вода у систем фекалне канализације.

ОПШТИ 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).
- ÷ Није дозвољено упуштање атмосферских вода у систем фекалне канализације.

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 и канализације на предметном простору / контакт тел. 750-204, локали 112 и 116 /.
- За успостављање прикључака испод саобраћајнице потребно је исходovati претходну сагласност од надлежног јавног предузећа.
- Ове услове може мењати Јавно комунално предузеће „Комуналпројект“.

Главни инж. одељења развоја

Татјана Кисић, дипл. инж. уређ. вода

Руководилац сектора
«Водовод и канализација»

Милан Фодора, дипл. инж. грађ.

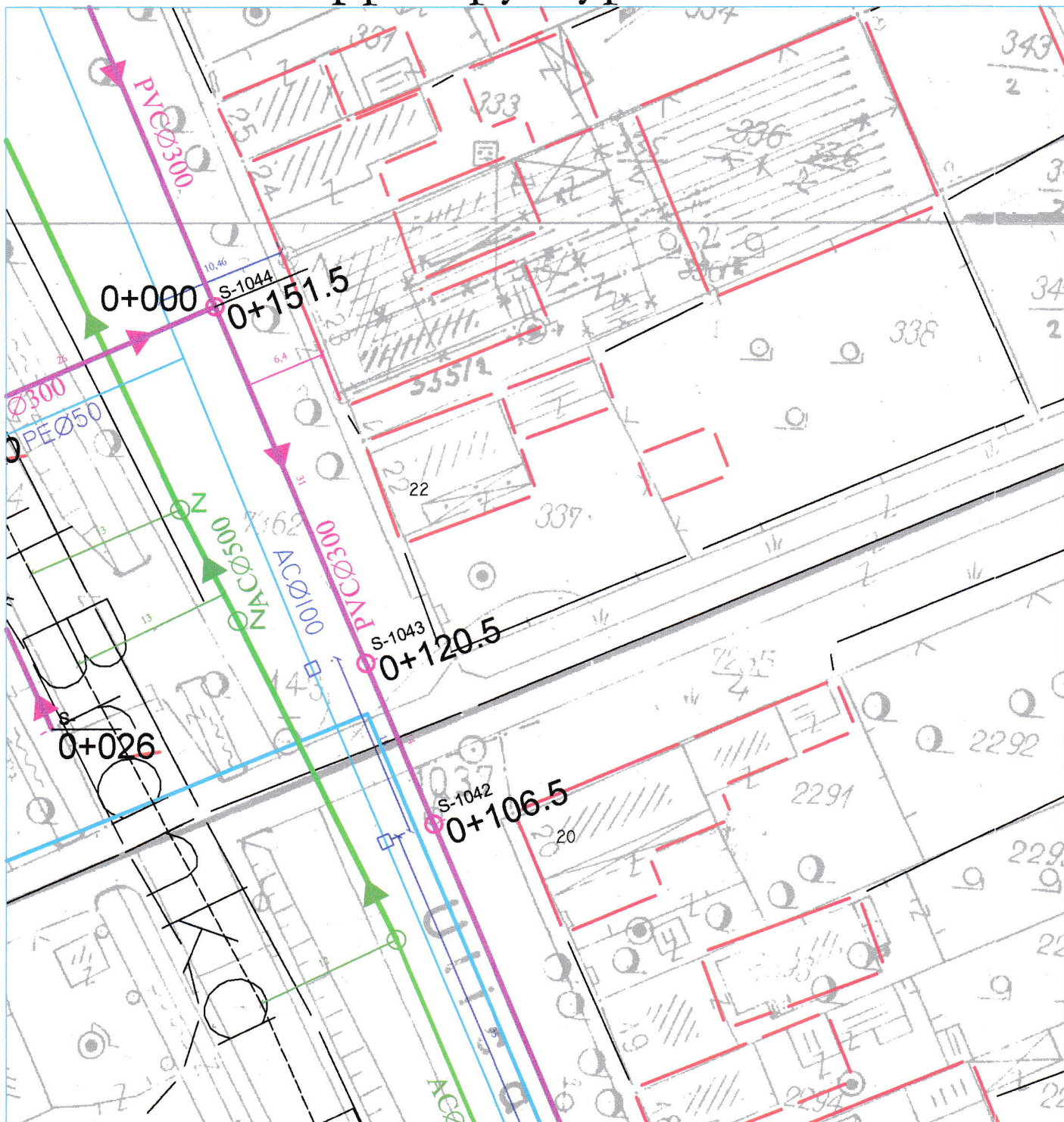


Дарко Божовић

Доставити:

- Еко - инжењеринг
- Архиви
- Сектор ВиК

Шема постојеће инфраструктуре ВиК



ЛЕГЕНДА:

- Водоводна мрежа —
- Фекална канализација —
- Атмосферска канализација —

ЈКП "Комуналпројект" Бачка Паланка		
ПРЕДМЕТ	ШЕМА ПОСТОЈЕЋЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ	
Обрадио:	Милан Васић	маш.тех.
Датум:	Број предмета:	Страна:
11.03.2022.	02-60/2-2022	1/1

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Управа за ванредне ситуације у Новом Саду
09.21.1.1 број 217-1378/22
Дана 28.01.2022. године
Нови Сад

ДОО „Еко-инжењеринг“
Бачка Паланка
Ул. Ж.Зрењанина број 76

ОБАВЕШТЕЊЕ

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду катастарских парцела број 337 и 338 КО Бачка Паланка-град у Бачкој Паланци у улици Бранка Бајића број 37

Разматрајући Ваш захтев број бб, запримљен 27.01.2022. године, за издавање услова за урбанистичко-архитектонску разраду катастарских парцела број 337 и 338 КО Бачка Паланка-град у Бачкој Паланци у улици Бранка Бајића број 37, 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 330,00 динара наплаћена је сходно тарифном броју 2 Закона о административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/03, 50/18, 95/18, 38/19, 98/20, 144/20 и 62/21).

/Ј.Н.М./

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА УПРАВЕ
пуковник полиције
Иван Радисављевић





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
ПИБ: 106396063

Среда, 15. јун 2022
Наш број: 03-25/2-2022
Ваш број: Е-27/2022

"ЕКО ИНЖЕЊЕРИНГ"
Жарка Зрењанина 76
21400 Бачка Паланка

Општи подаци на основу захтева

Подносилац захтева:	"ЕКО инжењеринг" Жарка Зрењанина 76, Бачка Паланка
Инвеститор :	"СТОВАРИШТЕ СИНАЈ БАЧКА ПАЛАНКА" д.о.о Бранка Ћопића 23, Бачка Паланка
Сврха;	Изградња пословног објекта-стовариште грађевинског материјала (П+0) на кат.парц. 337 и 338 к.о. Бачка Паланка-град
Локација :	Ул. Бранка Бајића кб. 37 у Бачкој Паланци

На основу Вашег захтева, упућеног ЈП „Стандард“, Бачка Паланка за издавање услова у поступку израде **Урбанистичког пројекта за урбанистичко архитектонску разраду катастарских парцела број 337 и 338 к.о. Бачка Паланка-град у Бачкој Паланци у улици Бранка Бајића број 37 за изградњу пословног објекта-стовариште грађевинског материјала, инвеститора "СТОВАРИШТЕ СИНАЈ БАЧКА ПАЛАНКА" д.о.о Бранка Ћопића 23, Бачка Паланка, 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 и 52/2021)**

Увидом у достављену документацију која се састоји од:

- захтева
- предлог ситуационог решења локације
- извод из Плана генералне регулације Бачке Паланке (Службени лист Општине Бачка Паланка бр. 12/2020 и 9/2022)
- копија катастарско плана за катастарске парцеле 337 и 338 к.о. Бачка Паланка-град бр. 953-1/2020-458
- власничко листа

Издају се Услови на основу:

- Плана генералне регулације Бачке Паланке (Службени лист Општине Бачка Паланка бр. 12/2020 и 9/2022)
- Приложеног ситуационог плана
- Плана техничког регулисања саобраћаја за насељено место Бачка Паланка и сигнализацијом на терену.

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

- Изградња пословног објекта-стоваришта се планира на парцели инвеститора-кат.парц. 337 и 338 к.о Бачка Паланка-град који се налази у ул. Бранка Бајића бр. 37 у Бачкој Паланци.



- Предметна катастарска парцела инвеститора бр. 337 к.о. Бачка Паланка-град се са западне стране граниче са катастарском парцелом бр. 7362 к.о. Бачка Паланка-град-улица Бранка Бајића док се обе парцеле инвеститора бр. 337 и 338 к.о. Бачка Паланка-град са јужне стране граниче са катастарском парцелом 7235/6 к.о. Бачка Паланка-град на којој се налази железничка пруга.
- Предметна катастарска парцела 7235/6 к.о. Бачка Паланка-град није у надлежности овог јавног предузећа.
- Планском документацијом је предметни коридор железничке пруге намењен за сабирну улицу, те је уколико инвеститор буде планирао излаз на праметну улицу, дужан да се обрати овом јавном предузећу након имплементације планске документације када се стекну услови односно изгради саобраћајница.
- Колски прилаз на кат. парц. инвеститора се планира са коловоза ул. Бранка Бајића на кат бр. 7294 и 7362 к.о. Бачка Паланка-град која је у надлежност Општине Бачка Паланка односно овог јавног предузећа.
- Наведена парцела на којој се планира уређење и изградња налази се са источне стране ул. Бранка Бајића на око 50 м од коловоза у ул. Трг Патријарха Павла у Бачкој Паланци.
- Изласком на терен утврђено је да се на катастарској парцели 7294 к.о. Бачка Паланка-град наспрам предметне парцеле инвеститора у зеленој површини, налази дрво платана и још једно дрво у непосредној близини колског прилаза према суседној парцели која су евидентирана на катастарско топографском плану.
- Постојећи стамбени објект неће имати уређен колски прилаз, већ је имао приступ парцели преко зелене површине и преко зацељеног канала.
- У улици Бранка Бајића наспрам катастарске парцеле инвеститора 337 к.о. Бачка Паланка-град налазе се видно означене инсталације гасовода.

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

- На основу достављеног захтева планира се изградња новог колског прилаза према парцелама инвеститора са коловоза ул. Бранка Бајића на кат бр. 7294 и 7362 к.о. Бачка Паланка-град која је у надлежност Општине Бачка Паланка односно овог јавног предузећа

За потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стоваришта грађевинског материјала на кат. парц. 337 и 338 к.о. Бачка Паланка-град инвеститора "СТОВАРИШТЕ СИНАЈ БАЧКА ПАЛАНКА" д.о.о Бранка Ћопића 23, Бачка Паланка, планирати нови колски прилаз у складу са графичким прилогом из ових Услови.

У складу са овим Условима није могуће пројектовање и изградња паркинга на јавној површини.

Услови за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка

- Колски прилаз предметној парцели планирати на улицу Бранка Бајића на катастарској парцели 7362 и 7294 к.о. Бачка Паланка-град.
- Нови колски прилаз лоцирати у складу са графичким прилогом из захтева и учртати га на ситуационом плану у складу са елементима из ових Услови.
- Колски прилаз на коловоз извести под углом од 90° на коловоз док се дозвољава да се остали део прилаза изгради под углом до наспрам улаза на предметну парцелу.
- Предметни колски прилаз у зони коловоза улице Бранка Бајића мора бити лоциран ван катастарске парцеле 7235/6 к.о. Бачка Паланка-град односно изван зоне некадашњег пружног прелаза.
- Предметни колски прилаз удаљити од видно означених инсталације гасовода у складу са условима надлежног предузећа.
- Полупречници закривљења саобраћајног прикључка сходно меродавном возилу (средња теретна возила)
- Улазак и излазак возила са парцеле на коловоз обављати ходом унапред.
- У складу са захтевом планирати ширину колског прилаза до 6,0 м
- Одвођење атмосферских вода са колског прилаза и планираних објеката ускладити са постојећом атмосферском канализацијом . у складу са условима надлежног предузећа.



- На месту планираног колског прилаза постојећи бетонски канал атмосферске канализације зацевити бетонским цевима минимално фи 400 и уклопити у постојеће стање на терену у скалду са условима надлежног предузећа.
- Приликом пројектовања и изградње колски прилаз уклопити у постојеће коте тротоара, коте терена и коловоза на кат.парц. 7362 и 7294 к.о. Бачка Паланка-град.
- Колски прилаз удаљити од дрвећа платана и извршити заштиту постојећег дрвећа платана током извођења грађевинских радова на изградњи колског прилаза. Постојеће дрвеће мора бити заштићено од физичких оштећења и сабијања земљишта у зони кореновог система током извођења радова.
- Након изградње планираног пословног објекта и новог колског прилаза постојећи неуређени колски прилазе претворити у зелену површину.
- Сходно члану 31. Закона о путевима (Службени гласник РС бр. 101/2005, 123/07, 101/11), оградe и дрвеће поред јавних путева и улица 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 Бачка Паланка улица Бранка Бајића на деоници на којој се планира изградња пословног објекта је намењена за двосмерни саобраћај возила.
- Коловоз ул. Бранка Бајића на посматраној деоници је израђен од савременог коловозног застора ширине око 6,0 метара.
- Улицом Бранка Бајића одвија се одвија двосмерни саобраћај возила без ограничења за поједине категорије возила са интензивним транзитним саобраћајем.
- Означити улаз на парцелу постављањем саобраћајне сигнализације, ради заштите пешака.

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 идругих инсталација на јавну површину и подбушивања пута, на кат.парц. 7362 и 7294 к.о. Бачка Паланка-град за потребе пројектовања и изградње за прикључење објекта на комуналну и другу инфраструктуру потребно је исходovati 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 Шкорић, дипл.инж.саобр.

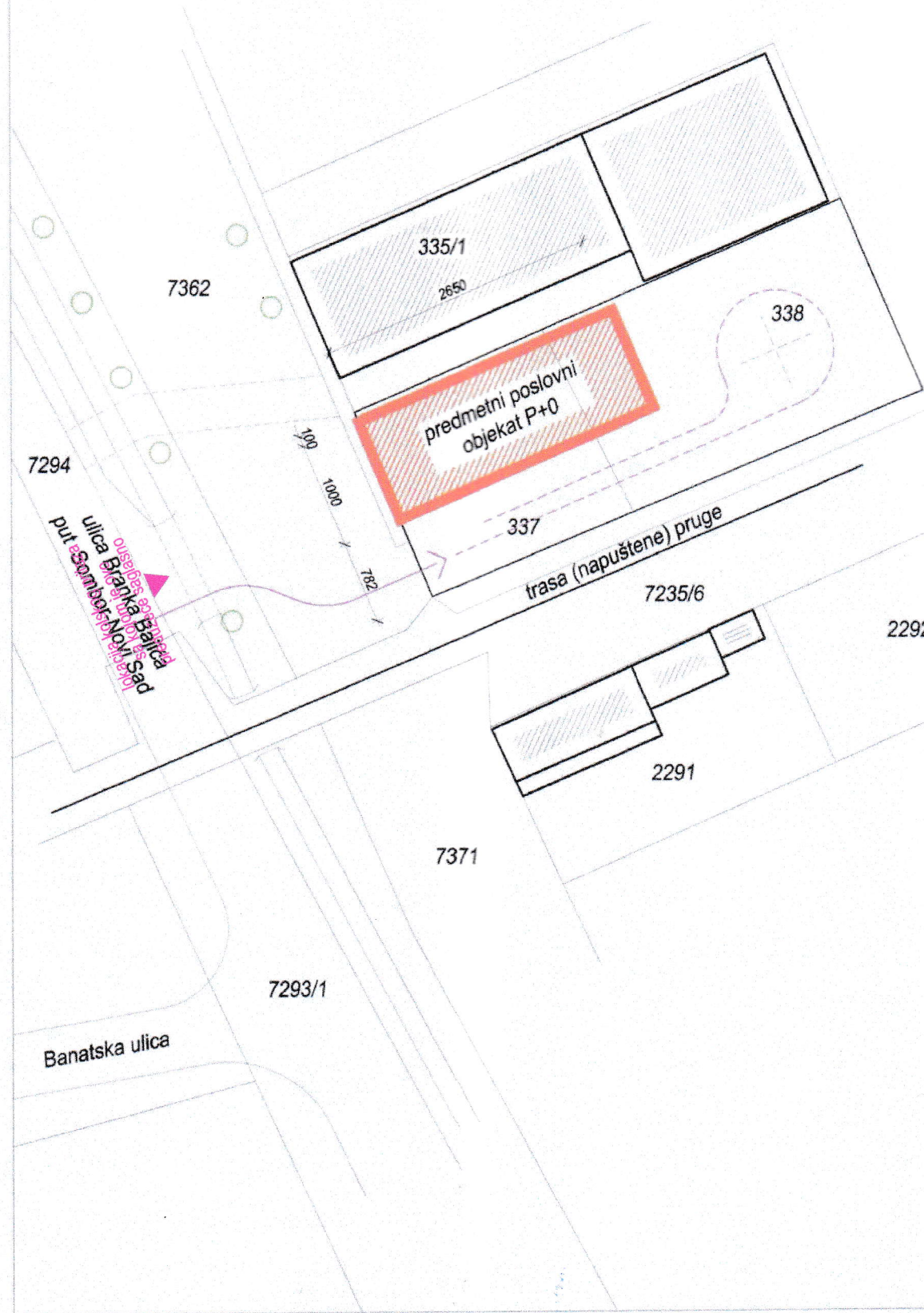
Директор:

Мр. Мирослав Сићевић

Доставити

- Наслову
- Архиви

PREDLOG SITUACIJE POSLOVNOG OBJEKTA
STOVARIŠTE GRAĐEVINSKOG MATERIJALA (P+0, P=265 m²)



Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: D210-33010

ДАТУМ: 11.02.2022.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

РЕГИЈА НОВИ САД

ИЗВРШНА ЈЕДИНИЦА НОВИ САД

21000 НОВИ САД, НАРОДНИХ ХЕРОЈА 2

ПРЕДМЕТ: УСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ПАРЦЕЛА 337 И 338 К.О. БАЧКА ПАЛАНКА – ГРАД, У УЛИЦИ БРАНКА БАЈИЋА 37 – БАЧКА ПАЛАНКА

ВЕЗА: ДОПИС ПРИМЉЕН 26.02.2022.

УСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

Достављамо вам ситуациони план – планирано стање из Урбанистичког пројекта са уцртаном постојећом телекомуникационом инфраструктуром у близини граница обухвата урбанистичког пројекта и предлогом приступне канализације.

Телекомуникациони каблови се углавном полажу у зони регионалних и локалних путева, а на основу услова које прописују надлежне институције. Стога је потребно планирати телекомуникациони коридор уз све саобраћајнице на подручју који обухвата план без обзира на ранг пута.

Потребно је планирати постављање ПВЦ цеви Ø110 на местима укрштања траса са коловозом као и испод бетонских и асфалтних површина на трасама каблова како би се избегла накнадна раскопавања.

Приликом планирања нових саобраћајних коридора планирати полагање одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова Телекома у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре.

Потребно је предвидети нове телекомуникационе коридоре (пре свега уз постојеће и планиране саобраћајнице) како би се омогућило прикључење постојећих и планираних објеката на подручју обухваћеном Урбанистичким пројектом на постојећу мрежу Телекома. Предлажемо да се урбанистичким пројектом предвиди полагање цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова (према графичком прилогу).

На предметном подручју не постоје РР коридори фиксне телефоније који су у надлежности „Телеком Србија“.

На предметном подручју за сада нема активних и планираних базних станица Телеком Србија – систем за мобилну телефонију. Податке за дужи период нисмо у могућности да доставимо. Потребно је да се планом предвиди могућност постављања базних станица на постојећим и планираним објектима.

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА ТК МРЕЖУ

Поступајући по вашем захтеву, а у складу са Законом о изменама и допунама Закона о електронским комуникацијама "Службени гласник РС" број 62/14, Законом о планирању и изградњи "Службени гласник РС" број 132/2014, 145/2014, 83/2018 и 31/2019, 37/2019, 09/2020 Правилника о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објекта "Службени гласник РС" број 16/12, Правилника о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме приликом изградње пословних и стамбених објекта, "Службени гласник РС" број 123/12, Уредбе о одређивању услова за пројектовање и прикључење који се обавезно прибављају у поступку издавања локацијских услова, као и о садржини, поступку и начину издавања услова за пројектовање и прикључење ималаца јавних овлашћења и садржини, поступку и начину издавања локацијских услова, одређују се:

Услови за прикључење пословне зграде на парцелама 337 и 338 К.О. Бачка Паланка - град према којима:

GPON технологија је препоручено решење за пројектовање и изградњу електронске комуникационе мреже стамбено – пословног објекта, јер омогућава обједињени телекомуникациони сервис: пренос говора, интернет и IP-TV.

Реализација GPON технологије у топологији FTTH (Fiber To The Home) подразумева изградњу приводног оптичког кабла и оптичке инсталације до сваке стамбено - пословне јединице. За то је потребно предвидети место или просторију за завршавање приводног оптичког кабла и телекомуникационе опреме, коридоре (цеви) за приступ, за вертикално и хоризонтално вођење оптичких инсталационих каблова кроз заједничке просторије објекта (ходнике) и за унутрашње вођење инсталационих каблова унутар пословне јединице.

Изградња приводног кабла, опремање заједничких просторија објекта и прикључење предметног објекта на мрежу је обавеза „Телеком Србија“ а.д. Изградња коридора и унутрашњих ТК инсталација стана и пословних јединица обавеза инвеститора, осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и „Телеком Србија“ а.д. а према моделима о пословно техничкој сарадњи – обратити се Сектору за продају (Александар Томић aleksandartomi@telekom.rs 064/6670877).

За потребе полагања приводног кабла потребно је да предвидите приступну ТК канализацију реализовану полагањем уводне цеви Ø110 у објекат на приступној тачки парцеле. Кроз објекат обезбедити коридор за приводни оптички кабел до ИТ просторије. Од ИТ просторије до сваке пословне јединице обезбедити коридор за инсталационе каблове.

У графичком прилогу је уцртана позиција ТК канализације.


Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова до места за опрему и завршавање приводног оптичког кабла, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана, по могућству у техничкој просторији, у приземљу/сутерену објекта, на сувом и приступачном месту са засебним напајањем са ЕД преко ГРО, те уземљењем и вентилацијом.

Напомена:

Издавање услова не подразумева и повезивање објекта на телекомуникациону мрежу.

С поштовањем,

**Служба за планирање и изградњу
мреже Нови Сад**


Александра Бурсаћ, дипл. инж.

Прилог: ситуациони приказ Урбанистичког решења

Препоруке за пројектовање и изградњу инсталационе мреже

Полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала, уколико су пројектом објеката предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду до сваког локала - пословног простора.

Потребно је уградити две вертикалне - успонске цеви од техничке просторије (места за смештај телекомуникационе опреме – оптичког разделника/ дистрибутивног ормана) до најниже етаже (заједничке гараже) објекта, минималног пречника 36mm.

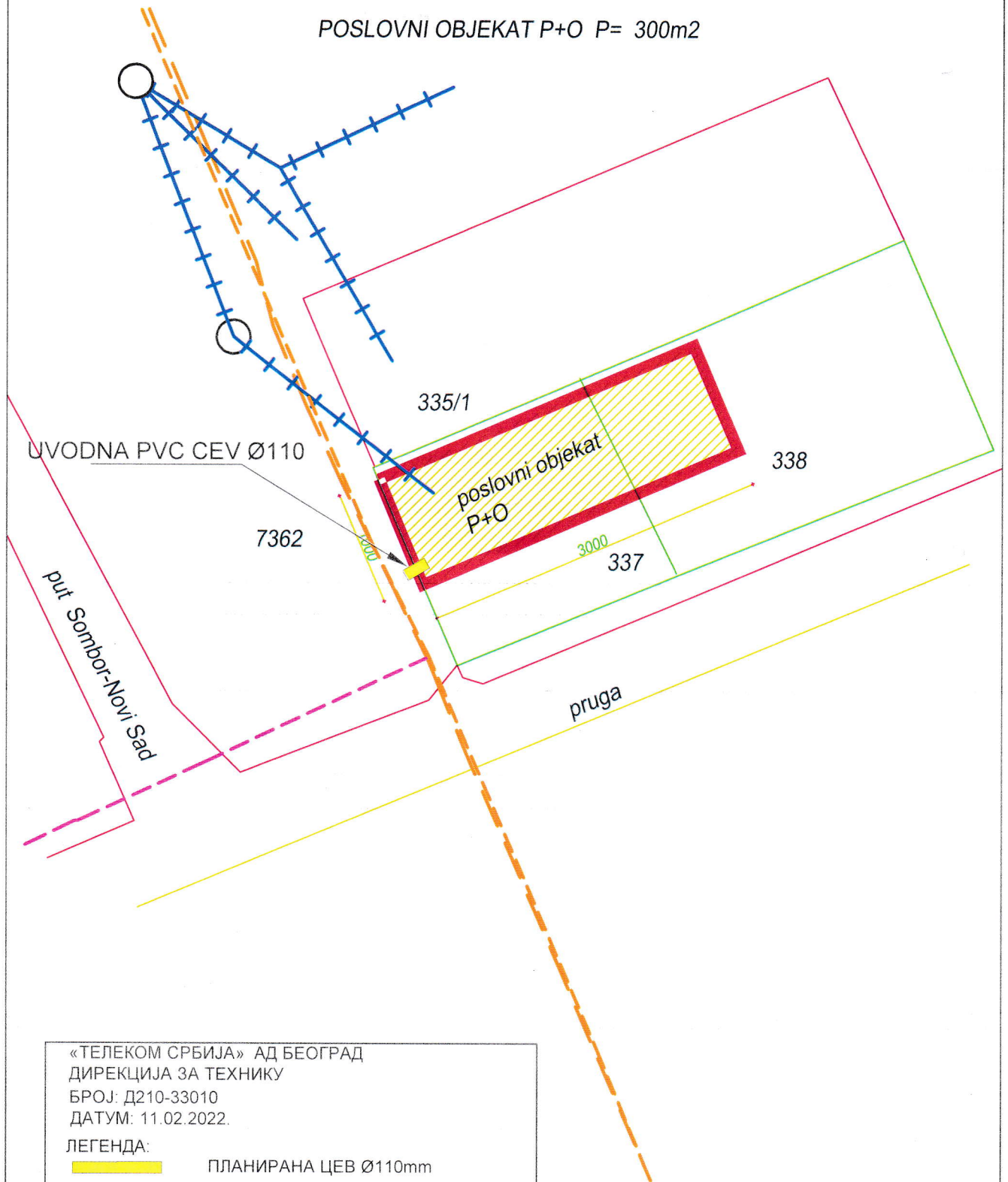
Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву PVC цев или каналице. Инсталацију до корисника планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.657A стандарду - за полагање у затвореном простору, са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). Овај кабл се терминира у за то предвиђеном оптичком разделнику/орману (ODF или ОДО орману). Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и обавезно предвидети резерву кабла (у броју влакана и дужини) на свакој етажи као и на месту увода. На страни корисника, у пословној јединици инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој (корисничкој) завршној кутији на SC/APC адаптерима. Предвидети резерве кабла на оба краја.

На местима пресека вертикалних и хоризонталних цеви на спратовима предвидети оптичке спратне кутије, минималних димензија 400mm x 300mm x 200mm (В x Ш x Д), које би се инсталирале у зид.

Унутар пословних јединица планирати *F/UTP* каблове категорије минимум 5е. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до ММЦ (мултимедијални центар) не пређе 90m. Препорука каблирања је да се свака просторија у у локалима – пословним просторијама опреми са минимално два прикључна местом, тј. четири *F/UTP* кабла завршена на четири RJ45 конектора. ММЦ у локалу представља тачку где ће бити позиционирана пасивна (модули за завршавање UTP каблова) и активна опрема (модем, рутер, ONT) за реализацију услуга, односно сервиса. Потребно је водити рачуна да због слабљења радио таласа при проласку кроз зидове унутар локала, односно деградације WiFi функционалности, позиција ММЦ-а буде одређена на начин да се постигне што је могуће мањи број препрека (зидова) између активне опреме (нпр. ONT) и уређаја корисника (мобилни телефон, лап топ, таблет,...). У непосредној близини места на коме ће се налазити активна опрема потребно је обезбедити утичницу за прикључак на нисконапонску мрежу од 220V.






POSLOVSKICA SITUACIJE POLOŽAJA BUDUĆEG OBJEKTA

POSLOVNI OBJEKAT P+O P= 300m²



«ТЕЛЕКОМ СРБИЈА» АД БЕОГРАД
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
БРОЈ: Д210-33010
ДАТУМ: 11.02.2022.

ЛЕГЕНДА:

	ПЛАНИРАНА ЦЕВ Ø110mm
	ПОДЗЕМНИ ТК КАБЕЛ I РЕДА
	ПОДЗЕМНИ ТК КАБЕЛ
	ТК СТУБ
	ВАЗДУШНИ ТК КАБЕЛ



Наш број: 2460800-Д-07.02.-172680-22

Ваш број:

Датум: 27.05.2022. године

"ЕКО ИНЖЕНЈЕРИНГ" ВАЃКА ПАЛАНКА

ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА број 76

21400 БАЧКА ПАЛАНКА

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонске разраде на катастарској парцели број 337 и 338 у (К.О. Бачка Паланка-град) у улици Бранка Бајића бр. 37 у Бачкој Паланци за изградњу пословног објекта за трговину на велико и мало и за стовариште грађевинског материјала

Поводом Вашег захтева, број 2460800-Д-07.02.-172680-22, у ком у име инвеститора "Стовариште Синај Бачка Паланка" д.о.о.Бранка Ћолића бр. 23, Бачка Паланка тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта за трговину на велико и мало и за стовариште грађевинског материјала на катастарској парцели 337 и 338 к.о. Бачка Паланка-град у улици Бранка Бајића бр. 37 у Бачкој Паланци, обавештавамо Вас следеће:

За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је од постојећег гвозденорешеткастог стуба (ГРС) у непосредној близини објекта "ДЕЦОМ" предвидети и обезбедити коридор за изградњу једног подземног нисконапонског вода типа и пресека РР00 АS 4x10 mm².

На приступачном месту на уличној фасади објекта, на висини 1 м од коте терена обезбедити простор (отвор у зиду) следећих димензија: ширине 330 mm, висине 680 mm и дубине 220 mm, за уградњу ормана мерног места (ОММ) типа ПОММ 1 са планираним бројилом.

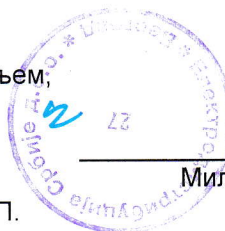
Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд Огранак Електродистрибуција Нови Сад ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

поступку у обједињеној процедури.

Доставити :

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

С поштовањем,



Директор огранка

Милан Тешовић, дипл.инж

М.П.