



Rukovodilac odeljenja za urbanizam i
građevinarstvo opštinske uprave opštine
Bačka Palanka:


Strahinja Knežević

Broj:
Dana:

URBANISTIČKI PROJEKAT E-06/2026

URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871,
5509/2 I 5510/5 K.O. BAČKA PALANKA – GRAD, U BAČKOJ PALANCI ZA IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI P+4

Odgovorni urbanista:


Miroslav Bajac, dipl.ing.arh.



Projektant saradnik:


Jovan Bajac, dipl.ing.arh

Preduzetnik:


Jovan Bajac, dipl.ing.arh

JOVAN BAJAC pr
Arhitektonske i druge delatnosti
ARHIPRO
BAČKA PALANKA

NAZIV DOKUMENTACIJE: URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-
ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871, 5509/2
I 5510/5 K.O. BAČKA PALANKA - GRAD, U BAČKOJ
PALANCI ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG
OBJEKTA SPRATNOSTI P+4

NARUČILAC-INVESTITOR: DOO „ĆOSIĆ“, ulica Novosadski put 27
BAČKA PALANKA

IZRAĐIVAČ PROJEKTA: Projektni biro ARHIPRO
Kralja Petra I 42, Bačka Palanka

PREDUZETNIK: JOVAN BAJAC, dipl.ing.arh.

BROJ LICENCE: 120Г04/26

BROJ PLANA: E-06/2026

ODGOVORNI URBANISTA: Miroslav Bajac, dipl.ing.arh.

SARADNIK: Jovan Bajac, dipl.ing.arh.
Denis Tadić, dipl.ing.arh

SADRŽAJ

A) TEKSTUALNI DEO:

UVOD	8
1. OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA.....	8
1.1. PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA.....	8
1.2. PRAVNI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA.....	8
2. OBUHVAT, PODACI O KATASTARSKIM PARCELAMA I LOKACIJI	9
2.1. Obuhvat urbanističkog projekta	9
2.2. Podaci o katastarskim parcelama	9
2.3. Opis i analiza postojećeg stanja i urbanog okruženja	9
3. USLOVI IZGRADNJE	10
3.1. Uslovi i smernice iz Plana generalne regulacije Bačka Palanka.....	10
3.2. Zaključak o mogućnosti gradnje u Informaciji o lokaciji.....	18
3.3. Urbanističko rešenje.....	18
3.3.1. Namena i sadržaj objekta	20
3.3.2. Spratnost objekta.....	24
3.3.3. Regulacija i nivelacija	24
3.4. Uslovi i način obezbeđivanja pristupa parceli i prostora za parkiranje	25
4. NUMERIČKI POKAZATELJI.....	26
5. UREĐENJE SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA	26
6. PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURNU MREŽU	27
6.1. Elektroenergetska mreža	27
6.2. Vodovod i kanalizacija	27
6.3. TT infrastruktura	28
6.4. Termoenergetska infrastruktura	28
7. MERE ZAŠTITE	29
8. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA	30
Pregled dostavljene dokumentacije.....	32
Pregled prikupljenih predprojektnih uslova:.....	32

B) GRAFIČKI DEO:

Broj	Naziv karte	Razmera
1.	Izvod iz Plana generalne regulacije Bačke Palanke (karta: GRANICA OBUHVATA I GRAĐEVINSKOG PODRUČJA PLANA SA PRETEŽNOM NAMENOM POVRŠINA)	
2	Granica obuhvata UP	R=1:250
3	Regulaciono i nivelaciono rešenje lokacije	R=1:250
4	Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture, sa predlogom priključaka na spoljnu mrežu	R=1:250
5	Prikaz interne saobraćajnice sa trajektorijom kretnja vozila	R=1:250
6	IDR objekta – osnova temelja	R=1:100
7	IDR objekta – osnova prizemlja	R=1:100
8	IDR objekta – osnova I, II i IV sprata	R=1:100
9	IDR objekta – osnova III sprata	R=1:100
10	IDR objekta – osnova krovne konstrukcije	R=1:100
11	IDR objekta – osnova krova	R=1:100
12	IDR objekta – podužni presek	R=1:100
13	IDR objekta – poprečni presek	R=1:100
14	IDR objekta – severna fasada	R=1:100
15	IDR objekta – istočna fasada	R=1:100
16	IDR objekta – južna fasada	R=1:100
17	IDR objekta – zapadna fasada	R=1:100

V) PRILOG:

1. Pribavljeni podaci i uslovi nadležnih organa i institucija za izradu projekta
2. Katastarsko-topografski plan
3. Prepis lista nepokretnosti
4. Kopija plana

OPŠTA DOKUMENTACIJA

investitor: DOO „ĆOSIĆ“, ulica Novosadski put 27, BAČKA PALANKA

elaborat: URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT.PARC.BR. 23871, 5509/2, 5510/5 K.O. BAČKA PALANKA - GRAD, U
BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG
OBJEKTA SPRATNOSTI P+4

lokacija: Kat. parcela br. 23871,5509/2 I 5510/5 , KO Bačka Palanka-grad,
Ulica Ive Lole Ribara br. 8

Broj elaborata: E – 06/2026

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS" broj 72/09 i 81/09-
ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14 145/14, 83/18,
31/19, 37/19-dr. Zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025), donosim sledeće:

R E Š E N J E

o određivanju odgovornog urbaniste za izradu urbanističke dokumentacije :

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT.PARC.BR. 23871, 5509/2, 5510/5 K.O. BAČKA PALANKA-GRAD, U BAČKOJ PALANCI,
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI P+4

U skladu sa odredbama člana 62. Zakona o planiranju i izgradnji, određuje se
odgovorni urbanista:

Miroslav Bajac dipl.ing.arh.
licenca br. 200 0233 03

Imenovani je dužan da se pri izradi navedene dokumentacije pridržava Zakona o
planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS" broj 72/09 i 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11,
121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr. Zakon,
9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025), propisa i standarda.

Imenovani ispunjava uslove iz člana 62. Zakona o planiranju i izgradnji

JOVAN BAJAC pr
Arhitektonske i druge delatnosti
ARHIPRO
BAČKA PALANKA

DIREKTOR

Jovan Bajac dipl.inž.arh.

investitor: DOO „ĆOSIĆ“, ulica Novosadski put 27 , BAČKA PALANKA

elaborat: URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT.PARC.BR. 23871, 5509/2, 5510/5 K.O. BAČKA PALANKA - GRAD, U
BAČKOJPALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG
OBJEKTA SPRATNOSTI P+4

lokacija: Kat. parcela br. 23871, 5509/2, 5510/5, KO Bačka Palanka-grad,
Ulica Ive Lole Ribara 8

Br. elaborata: E -06/2026

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS" broj 72/09 i 81/09-
ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14 145/14, 83/18,
31/19, 37/19-dr. Zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) donosim sledeću:

IZJAVU

Da je Urbanistički projekat urbanističko-arhitektonske razrade kat. parc. br. 23871,
5509/2, 5510/5 KO Bačka Palanka – grad, blok 56, u Bačkoj Palanci, za izgradnju
višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti P+4 izrađen u skladu sa zakonom i
propisima donetim na osnovu zakona, kao i da je urađen u skladu sa važećim planskim
dokumentima.

Odgovorni urbanista:

Miroslav Bajac dipl.ing.arh.
licenca br. 200 0233 03



TEKSTUALNI DEO

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871, 5509/2, 5510/5
K.O. BAČKA PALANKA-GRAD, U BAČKOJ PALANCI ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG
STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI P+4

UVOD

Na osnovu zahteva za izradu urbanističkog projekta upućenog od strane Vojislava Čosića (suvlasnika DOO „ČOSIĆ“, Novosadski put 27, Bačka Palanka u daljem tekstu: *Naručilac*), Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS" broj 72/09 i 81/09-isppravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr. Zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025, u daljem tekstu: *Zakon*) i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik republike Srbije", broj 32/2019 i 47/2025) (u daljem tekstu: *Pravilnik*), pristupili smo izradi Urbanističkog projekta urbanističko-arhitektonske razrade kat.parc.br. 23857 u ko Bačka Palanka-grad, u Bačkoj Palanci, za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta.

1.OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

1.1. Planski osnov za izradu urbanističkog projekta

- Plan generalne regulacije Bačke Palanke (Službeni list opštine Bačka Palanka br. 12/2020, 9/2022 i 40/2024)

1.2. Pravni osnov za izradu urbanističkog projekta

- Zakon o planiranju i izgradnji (72/09 i 81/09-isppravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr. Zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025)
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik republike Srbije", broj 32/2019 i 47/2025)

2. OBUHVAT, PODACI O KATASTARSKIM PARCELAMA I LOKACIJI

2.1. Obuhvat urbanističkog projekta

Područije na kome će se graditi višeporodični stambeno-poslovni objekat obuhvata postojeću katastarsku parcelu 23857 u ko Bačka Palanka-grad. Parcela je u vlasništvu Doo „Čosić“.

2.2. Podaci o katastarskim parcelama

Broj katastarske parcele	Postojeća namena	Površina		
		ha	a	m ²
5509/2	Gradsko građevinsko zemljište	0	08	97

5510/5	Gradsko građevinsko zemljište	0	01	71
23871	Gradsko građevinsko zemljište	0	14	04

Katastarska opština	K.O. Bačka Palanka - grad
---------------------	---------------------------

Broj kat. parcele	Postojeći objekti na parceli
5509/2	1. Porodična stambena zgrada, površine 230m ² , 2. Pomoćna zgrada površine 60m ² , vlasništvo DOO „Ćosić“ Bačka Palanka 3. Porodična stambena zgrada, površine 50m ² , vlasništvo DOO „Ćosić“ Bačka Palanka
5510/5	Nema upisanih objekata
23871	1. Stambena zgrada za kolektivno stanovanje, površine 558m ² , vlasništvo DOO „Ćosić“ Bačka Palanka

Broj katastarske parcele	Imaoci prava na parceli
5509/2	Opština Bačka Palanka 1/1
5510/5	Opština Bačka Palanka 1/1
23871	DOO „Ćosić“ Bačka Palanka, celo pravo 1/1

2.3. Opis i analiza postojećeg stanja i urbanog okruženja

Područje iz obuhvata Urbanističkog projekta se nalazi u centralnom delu naselja u bloku 56, koji je po Planu generalne regulacije namenjen višeporodičnom i porodičnom stanovanju, a uslovi za gradnju se daju na osnovu Plana generalne regulacije Bačka Palanka.

Blok okružuju ulice Ive Lole Ribara, Veselina Masleše, Dunavska obala i Jug Bogdana. Blok je ulicom 20. Oktobar podeljen na dve celine. Unutar severnog dela bloka formirane su nove ulice sedamdesetih godina prošlog veka, izgrađene sa objektima pretežno jednorodničkog stanovanja. Po obodu bloka je trenutno najzastupljenije porodično stanovanje. Stambeni objekti su smešteni duž ulica koje oivičavaju blok, pripadaju različitim stilovima i periodima gradnje. Arhitektonsko nasleđe u bloku čine prizemne kuće postavljene na regulacionu liniju, u nizu, sa ajnfort kapijama. U novije vreme građeni su i slobodnostojeći stambeni objekti, niže spratnosti (do P+1), ponekad uvučeni od regulacione linije ulice. Pored stambenih objekata na parcelama su brojni pomoćni i ekonomski objekti, uglavnom u unutrašnjosti bloka.

Objekti višeporodičnog stanovanja postoje na više lokacija u bloku u ulici Ive Lole Ribara i novoformiranim ulicama unutar bloka Dr. Siniše Stankovića i Milentija Popovića.

Poslovanje je najzastupljenije u vidu trgovine, uslužne i ugostiteljske delatnosti. Poslovni sadržaji najčešće su u prizemlju objekta.

Teren bloka je relativno ravan, na kotama oko 81,92-82,82m.

Na kat. parc. br. 23871 postoji izgrađen višeporodični stambeni objekat spratnosti P+4, koji se sastoji od 31 stana, garaže za 15 vozila, 2 individualne garaže i 13 parking mesta.

Na kat. parc. br. 5509/2 postoje izgrađena 2 porodična stambena objekta i jedan

pomoćni objekat. Svi objekti će biti porušeni kada se reše imovinsko pravni odnosi sa vlasnikom parcele- Opština Baćka Palanka.

Na kat.parc.br. 5510/5 nema izgrađenih objekata, a parcela je trenutno u vlasništvu Opštine Baćka Palanka. U toku je postupak rešavanja imovinsko pravnih odnosa.

Parcele 23871 i 5509/2 su orijentisane na sabirnu saobraćajnicu (ulica Ive Lole Ribara) gde su obezbeđeni kolski i pešaćki prilazi, a parcela 5510/5 nema izlaz na javnu površinu - nije građevinska parcela, pa je neophodno da se spoji sa susednim parcelama.

3. USLOVI IZGRADNJE

3.1. Uslovi i smernice iz Plana generalne regulacije Baćka Palanka

PRETEŽNA NAMENA ZEMLJIŠTA PO ZONAMA I CELINAMA

Pored stambenih objekata, u okviru namene stanovanja dozvoljena je izgradnja stambeno-poslovnih objekata kao i ćisto poslovnih objekata koji svojom delatnošću ne ugrožavaju osnovnu funkciju stanovanja. Prilikom izgradnje stambenog sadržaja treba poštovati procent zauzetosti parcele od 40%, kao i spratnost do P+2 za porodićne i P+4 za višeporodićne stambene i stambeno-poslovne objekte.

VIŠEPORODIĆNA STABENA IZGRADNJA

U skladu sa pravilnikom o klasifikaciji objekata, pod pojmom višeporodićnog stanovanja se mogu podvesti objekti sa tri ili više stanova, odnosno objekti sa klasifikacionim brojem 1122. Tipologija višeporodićnog stanovanja u određenim blokovima zavisi od toga kako je većina objekata postavljena, ali generalno može biti u nizu, prekinutom nizu ili slobodnostojeći.

Blokovima u kojima je zastupljena namena višeporodićnog stanovanja su: 12, 17b, 20, 24a, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, **56**, 57, 58 i 99. Postojeći višeporodićni stambeni objekti se zadržavaju sa zatećenom spratnošću i ostalim urbanistićkim parametrima dok se ne ukaže potreba za njihovim zamenu novim. U slućaju izgradnje blokovskog tipa (svaki objekat ima svoju parcelu, koliki je i on sam) procent zauzetosti na nivou bloka treba da bude 40%.

Naselje je podeljeno, radi lakšeg sprovođenja plana, na teritorijalne celine-blokovima, definisane ulicama koje ih ogranićavaju. Pravila uređenja sa vertikalnom regulacijom data su kroz opis blokova.

Blok 56.

Namenja: višeporodićno stanovanje, porodićno stanovanje,

Uređenje i izgradnja: direktno sprovođenje plana

Index zauzetosti: višeporodićno stanovanje 40% i porodićno stanovanje 40%.

Spratnost: Su+P+4 u ulici Ive Lole Ribara

Su+P+3 u ulici Veselina Masleše

PRAVILA GRAĐENJA

Višeporodićni stambeni objekti, poslovni objekti (odnosno poslovni prostori), objekti namenjeni javnom korišćenju, kao i prilazi do istih moraju biti urađeni u skladu sa Pravilnikom o tehnićkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama.

U podrućju višeporodićnog stanovanja moguće je graditi:

- stambene objekte sa 3 i više stanova preko 400m² (kl. broj 1122, kategorije B i V), zgrade za stanovanje zajednica (kl. Broj 113),
- poslovne zgrade (kl. Broj 122011),
- zgrade za trgovinu na veliko i malo do 400m² (kl. broj 123 001),
- mešovite zgrade navedenih namena (mogu biti stambeno-poslovne, stambeno-trgovinske, poslovne sa trgovinom), U području višeporodičnog stanovanja kompatibilne namene su: poslovanje, ugostiteljstvo i svi centralni sadržaji.

Kod projektovanja objekata koji imaju više stambenih ili poslovnih jedinica (kancelarija) na crtežima fasada obavezno prikazati način na koji su klima uređaji uklopljeni u arhitekturu, odnosno, njihov položaj sa eventualnim elementima koji ih maskiraju i zaklanjaju. Pri tome, nije dozvoljeno postavljanje klima uređaja na uličnim fasadama i potrebno ih je uklopiti u arhitektonski izraz. Takođe treba prikazati ostale elemente na fasadi: reklame, tende i svetiljke.

Svi elementi na objektima treba da obezbede bezbednost korisnika, odnosno stanara i ni na koji način ne smeju da dovedu do bilo kakvih nezgoda ili da zdravstveno ugrožavaju živote ljudi.

Stambeni objekti se projektuju u skladu sa Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova.

Izgradnja objekata u nizu se može dozvoliti uz uslov da se ne naruši granica parcele do koje se gradi objekat. Stope ili zidovi temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele. Istureni delovi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju za više od 1,6m, odnosno regulacioni više od 1,2m i to na delu objekta višem od 3,0m.

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

- transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže – 2,0m po celoj širini objekta sa visinom iznad 3,0m,
- platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom – 1,0m od spoljne ivice trotoara na visini iznad 3,0m, u pešačkoj zoni prema konkretnim uslovima lokacije, a u ulici Dunavska obala, na delu koji pripada centralnoj zoni, u skladu sa posebnim projektom uređenja javnih površina na osnovu konkursnog rešenja.
- Konzolne reklame manje od 1.2m na visini iznad 3,0m, a maksimalno do kote poda prvog sprata.

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

- na delu objekta prema prednjem dvorištu manje od 1,2m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% ulične fasade iznad prizemlja,
- na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno severne (odnosno zapadne) orijentacije manje od 0,6m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja,
- na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno južne (odnosno istočne) orijentacije manje od 0,9m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja.

Otvorene spoljne stepenice ne smeju prelaziti regulacionu liniju.

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta ako je građevinska linija uvučena u odnosu na regulacionu liniju za 3,0m i ako te stepenice savlađuju visinu do 0,9m.

Stepenice koje savlađuju visinu višu od 0,9m ulaze u gabarit glavnog objekta.

Izgradnjom stepenica visine do 0,9m na bočnom ili zadnjem delu objekta ne sme se

ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

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

- stope temelja i podrumski zidovi – 0,15m do dubine od 2,6m ispod površine trotoara, a ispod te dubine 0,5m,
- šahtovi podrumskih prostorija do nivoa trotora – 1,0m.

Otvaranje otvora na prostorijama za stanovanje kao i ateljeima i poslovnim prostorijama na bočnim fasadama može se dozvoliti ako je međusobni razmak između objekata (ukupno sa ispadima) jednak ili veći od 5,0m. Ako je razmak od 3,0 do 5,0m dozvoljeno je otvaranje otvora na prostorijama nestambene namene uz uslov da donja kota otvora bude jednaka ili viša od 1,8m.

Kod izgradnje objekata u nizu, neophodno je ostaviti svetlarnike prema susednim parcelama, minimalne veličine 2x1m, tako da ukupan svetlarnik zajedno sa susednim objektom ima veličinu 2x2m u osnovi. Ukoliko postoji susedni objekat, svetlarnik uskladiti sa postojećim, s tim da dubina svetlarnika ni u tom slučaju ne može biti manja od 1,0m.

Nivelacija površina i odvodnjavanje

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

Površinske vode se odvede sa parcele slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici sa najmanjim padom 1,5%. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj građevinskoj parceli. Ukoliko je na javnoj površini ispred objekta izgrađena javna atmosferska kanalizacija zacevljenog tipa, atmosferske vode se mogu odvesti u nju.

Uslovi i način obezbeđivanja pristupa parceli, parkiranje i garažiranje vozila

Svaka građevinska parcela mora da ima pristup na javni put. Ukoliko se objekat gradi celom širinom parcele u sklopu neprekinutog ili prekinutog niza, mora se obezbediti kolsko-pešački prolaz na unutrašnji deo parcele. Širina prolaza je minimum 3,5m, a visina u skladu sa pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru građevinske parcele namenjene izgradnji višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta mora se obezbediti parking prostor za parkiranje vozila po pravilu – jedan stan jedno parking ili garažno mesto, odnosno na 70m² korisne površine jedno parking mesto. Garaže se mogu planirati u okviru osnovnog objekta, kao podzemne ili nadzemne ili se mogu graditi kao zasebni objekti na parceli, ukoliko parametri zauzetosti prostora to dozvoljavaju.

Pravila za izgradnju drugih objekata na građevinskoj parceli

Na građevinskoj parceli je pored glavnog dozvoljena gradnja i pomoćnih objekata koji su isključivo u funkciji glavnog.

Dozvoljena spratnost pomoćnog objekta je P, sa mogućnošću izgradnje podzemne etaže.

Pomoćni objekti koje je moguće graditi su: garaže, ostave, letnje kuhinje, nusprostorije, nadstrešnice, bunari, cisterne za vodu isl.

Položaj pomoćnih objekata u odnosu na bočne granice parcele je isti kao i glavnog. U dnu parcele pomoćni objekat može da se gradi na granici parcele ukoliko ne

ugrožava stambeni objekat, odnosno, ukoliko na susednoj parceli nema izgrađenih pomoćnih objekata ili su oni postavljeni na isti način. Pomoćni objekat ne može da se gradi ispred glavnog u odnosu na regulacionu liniju, osim garaža (ovo nije dozvoljeno u centralnom području naselja). Garaže se u takvom slučaju postavljaju na razmaku 0,0m od glavnog objekta odnosno tako da čine funkcionalnu celinu sa njim.

Razmak između glavnog i pomoćnog objekta (ili između samih pomoćnih objekata) je min 4,0m ili se mogu graditi na rastojanju 0,0m kao objekti u nizu na parceli, u zavisnosti od funkcionalnih potreba i površine parcele.

Pravila za obrazovanje građevinske parcele

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele su sledeći:

- za slobodnostojeće objekte min. širina parcele je 16,0m,
- za objekat u neprekinutom nizu min. širina parcele je 14,0m,
- za objekat u prekinutom nizu min. širina parcele je 14,0m,
- za sve vrste višeporodičnih objekata i poslovnih objekata građevinska parcela je min. površine 600m², a maksimalno 15000m²
- Za višeporodične objekte čisto stambene namene sa 3 ili 4 stana, minimalna veličina parcele je 500m², a minimalna širina može biti 14,0m za slobodnostojeće, a 12,00m za objekte u nizu i prekinutom nizu.

Na građevinskim parcelama čija je površina manja od najmanje površine utvrđene uslovima i čija je širina manja od najmanje širine utvrđene uslovima može se dozvoliti izgradnja višeporodičnog stambenog objekta u nizu (maksimalne spratnosti prema tabeli) i stepena zauzetosti 40%. Ovo se može ostvariti samo ako je na susednoj parceli izgrađen višeporodični stambeni, višeporodični stambeno-poslovni ili višespratni poslovni objekat.

Obezbeđivanje mesta za smeštaj kontejnera za komunalni otpad

Svaki višespratni objekat mora da ima rešen problem smeštaja kontejnera za komunalni otpad na sopstvenoj parceli. To podrazumeva da se, prilikom projektovanja objekta, definiše mesto u blizini javne površine (ulice), lako dostupno komunalnom vozilu. Poželjno je obezbediti prostor za smeštaj komunalnog otpada u okviru prizemnog dela objekta, tako da se obezbedi nesmetan pristup komunalnom vozilu. Nagib podloge izvesti tako da se otpadne vode sa mesta za kontejnere slivaju u slivnik.

Objekti treba da budu opremljeni tipiziranim kontejnerima za smeće i to jedan kontejner za najviše 15 stanova. Za jedan kontejner potrebno je obezbediti površinu 1,0x1,5m. Gabariti kamiona za pražnjenje kontejnera su: dužina oko 10,0m, širina oko 2,55m i visina oko 3,9m.

Za postojeće višeporodične objekte, gde nije rešen problem postavljanja kontejnera, moguće je za više objekata urediti jednu lokaciju, ukoliko je moguće ispoštovati uslove vezane za potreban broj kontejnera (zavisi od broja domaćinstava) i udaljenost od mesta stanovanja. Minimalno rastojanje između dve lokacije za postavljanje kontejnera je 50m, sa iste strane ulice.

Arhitektonsko i estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekta

Objekti svojim arhitektonskim izrazom moraju biti usklađeni sa urbanističkim kontekstom u kom nastaju (u skladu sa prirodnim i stvorenim uslovima), kao i sa vremenskim kontekstom. Preporučuje se projektovanje čistih, ritmičkih fasada, bez primene eklektičkih elemenata. Arhitektonskim oblicima, upotrebljenim materijalima i bojama mora se težiti ka uspostavljanju jedinstvene estetski vizuelne celine u ulici i bližem

okruženju.

Fasade objekata mogu biti od savremenih materijala (staklo, alukobond i sl.), prirodnog ili veštačkog kamena, od fasadne opeke ili malterisane (kvalitetnom fasadnom bojom) u svetlim pastelnim bojama. Obavezno je usaglasiti boje sa susednim objektima.

Ograde balkona/terasa moraju biti bezbedne za decu – mora biti onemogućeno penjanje na ogradu (izbegavati horizontalnu konstrukciju bez zaštite).

Krovovi mogu biti ravni ili u nagibu. Kod ravnih krovova obavezno pokrivanje limom nagiba maks. 10°.

Nagib kosog krova je do 35°. Krovni pokrivač kod kosih krovova je crep.

Kod susednih objekata iste spratnosti moraju biti iste visine venca i slemena (nagib kosog krova mora biti isti sa nagibom susednih objekata).

Krovni prozori kod kosih krovova mogu biti u ravni krova, ili postavljeni vertikalno.

Prilikom formiranja arhitektonskog izgleda poslednje etaže obavezno je primeniti savremeni izraz, bez imitiranja istorijskih i nacionalnih stilova, kao i bez primene eklektičkih elemenata. Posebno obratiti pažnju na odvodnjavanje sa poslednje etaže.

Visina nazitka stambene potkrovne etaže iznosi najviše 1,6 m računajući od kote gotovog poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne visine, a određuje se prema konkretnom slučaju. Nije dozvoljeno postavljanje klima uređaja na glavnu fasadu, osim unutar balkona/terasa. Prilikom izdavanja uslova za izradu obavezati projektanta da predvidi mesta za klima uređaje u projektu objekta i rešenje odvođenja vode iz klima-uređaja. Preporučuje se ugradnja centralnih instalacija za klimatizaciju.

Stepeništa unutar objekata moraju imati prirodno osvetljenje.

Projektom treba predvideti i mesto za isticanje firmi, ukoliko su u prizemlju objekta predviđeni lokali. Visina mesta za isticanje firmi treba da bude usklađena sa susednim objektima. Ukoliko ne postoje prethodno izgrađeni objekti, mesto za isticanje firmi je iznad lokala, a ne sme da prelazi kotu poda prvog sprata.

Uslovi zaštite životne sredine, tehničke, higijenske, zaštite od požara, bezbenosni i drugi uslovi

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

Odvođenje fekalnih voda rešiti zatvorenim kanizacionim sistemom, koji će se priključiti na naseljsku kanizacionu mrežu.

Na svakoj građevinskoj parceli mora se obezbediti minimalno 30% ozelenjenih površina. Svi objekti moraju biti izgrađeni (rekonstruisani) u skladu sa važećim Zakonima i Pravilnicima koji regulišu konkretnu oblast. Pri projektovanju i izvođenju radova na objektima imati u vidu specifičnost funkcionalne namene objekta (prostora) sa stanovišta korišćenja, održavanja, odnosno obezbeđivanja sanitarno higijenskih uslova. Izborom materijala voditi računa o njihovoj otpornosti sa aspekta tehničke i protivpožarne zaštite. Pri projektovanju i izgradnji višeporodičnih stambenih objekata moraju se obezbediti uslovi za sigurnu evakuaciju ljudi u slučaju požara i uređaji i sredstva za gašenje požara.

Višeporodični stambeni objekti, poslovni objekti (odnosno poslovni prostori) namenjeni javnom korišćenju kao i prilazi do istih moraju biti urađeni u skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

Na svakoj građevinskoj parceli mora se obezbediti betonski prostor za postavljanje

kontejnera (kanti) za komercijalni otpad. Kod višeporodičnih objekata prostor za odlaganje komunalnog otpada može se obezbediti unutar objekta. Lociranje betonskog prostora za kontejnere na parceli ili prostorije unutar objekta, mora da bude tako da se omogući lak pristup nadležne komunalne službe.

3.2. Zaključak o mogućnosti gradnje

Na osnovu Informacije o lokaciji, na predmetnoj parceli je moguće graditi višeporodični stambeni objekat maksimalne spratnosti P+4, uz obaveznu izradu Urbanističkog projekta.

Višeporodični stambeni objekat se postavlja na regulacionu liniju ulice Ive Lole Ribara, kao deo niza ili prekinutog niza.

Na parceli se mora obezbediti minimum 30% zelenih površina.

Zauzetost pod objektima na parceli ne može preći 40%.

Parkiranje na sopstvenoj parceli.

Garaže se mogu planirati u okviru osnovnog objekta, kao podzemne ili nadzemne ili kao zasebni objekti na parceli.

3.3. Urbanističko rešenje

Urbanističkim projektom planira se izgradnja 2 višeporodična stambenog objekta spratnosti P+4, na kat.parc.br. 5509/2, 5510 i 23871. Objekti su postavljeni u neprekinutom nizu na regulacionu liniju ulice Ive Lole Ribara:

- na kat.parc.br. 23871 je izgrađen višeporodičnog stambenog objekta P+4 sa 37 stanova, za koji je izrađen Urbanistički projekat u daljem tekstu postojeći višeporodični stambeni objekat - **objekat I**
- na kat.parc.br. 5509/2, 5510 se planira izgradnja višeporodičnog stambenog objekta P+4 sa 22 stana, u daljem tekstu - **objekat II**.

Da bi se moglo pristupiti izgradnji objekta II, neophodno je:

- rešavanje imovinsko pravnih odnosa DOO "Ćosić"- Opština Bačka Palanka,
- uklanjanje dva postojeća porodična stambena objekta na katastarskoj parceli 5509/2 u KO Bačka Palanka – grad, kao i nelegalnog pomoćnog objekata u vlasništvu DOO "Ćosić" koji se na njoj nalazi,
- izvršiti preparcelaciju kat.parc.br. 23871, 5509/2 i 5510, radi formiranja građevinske parcele.

Višeporodični stambeni objekat II spratnosti P+4 se priključuje na kolovoz i infrastrukturu u ulici Ive Lole Ribara. U prizemlju objekta planirane su garaže, a planira se izgradnja 20 parking mesta (od toga 3 za lica sa posebnim potrebama) i internih saobraćajnica.

Prilikom projektovanja vodjeno je računa o dispozicija spoljnih klima jedinica, odnosno o njihovom uklapanju u samu formu objekta. U svim stanovima na spratnim etažama, orijentisanim ka ulici i dvorišnoj strani objekta - spoljne klima jedinice su postavljene u okviru balkona.

Stambenom delu objekta se pristupa stepeništem koje je u skladu sa članom 8. Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama: ima širina stepenišnog kraka je 235cm, širina gazišta 33cm, a visina 13,33cm.

3.3.1. Namena i sadržaji objekata

Planirano je da višeporodični stambeno objekat (V klasifikacioni broj: 112212) koji će se graditi u ulici Ive Lole Ribara u prizemlju ima zajedničku garažu sa 9 garažnih mesta, 2 individualne garaže, natkriveni ulaz, vetrobran, tehničku prostoriju i ostavu za spremačicu, a horizontalna i vertikalna komunikacija podrazumeva hodnike, stepenište i lift i ona je prisutna na svakoj etaži.

Na četiri sprata je predviđena izgradnja 20 stanova (4 dvosobna stana površine 50,50 - 50,78m², 8 dvoiposobnih stanova površine 61,12 - 61,32m² i 8 trosobnih stanova površine 66,36 - 68,86m². Objekat se planira u prekinutom nizu, sa ulazom iz dvorišta za stanare zgrade i zajedničke prostorije sa izapadne strane.

Ulaz u zajedničku garažu je iz prostora između dva objekta, a u individualne garaže je iz dvorišta sa zapadne strane objekta.

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

Tip objekta:	Objekat u prekinutom nizu
Kategorija objekta:	V klasifikacioni broj: 112221
Klasifikacija pojedinih delova objekta:	Učešće u ukupnoj površini (%): Stambeni deo 112221 – 100%

Dimenzije objekta	Ukupna površina parcele/parcela:	2472m ²
	Ukupna bruto površina objekta :	Postojeći objekat I 2786m ² Planirani objekat II 2232m²
	Ukupna BRUTO izgradjena površina prizemlja:	Postojeći objekat I 558m ² Planirani objekat II 439m²
	Ukupna NETO površina:	Postojeći objekat I 2213,38m ² Planirani objekat II 1850,2m²
	Površina prizemlja:	Postojeći objekat I 558m ² Planirani objekat II 432m²
	Površina zemljišta pod objektom (zauzetost)	Postojeći objekat I 558m ² Planirani objekat II 439m²
	Spratnost	P+4
	Objekti za uklanjanje na kpbr. 5509/2	Objekat br.1 230m ² Objekat br.2 60m ² Objekat br.3 50m ²
	Visina objekta (venac, sleme) prema lokacijskim uslovima:	Venac 15,90m Sleme 18,48m
	Apsolutna visinska kota (venac, sleme,) prema lokacijskim uslovima:	Niveleta 81,80m Venac 97,70m Sleme 100,28m
	Spratna visina:	2,7m – unutrašnja visina stambenog prostora

		3,55m - unutrašnja visina garaža		
	Broj funkcionalnih jedinica / broj stanova:	Postojeći objekat: 1 – zajednička garaža 31 - stambena jedinica Planirani objekat 1 – individualne garaže 20 – stambenih jedinica		
	Broj parking mesta:	Postojeći: - Spoljni parking – 13 mesta - zajednička garaže – 15 mesta - Individualne garaže 2 mesta Planirani: - Spoljni parking – 10 mesta - zajednička garaže – 9 mesta - Individualne garaže 2mesta Od toga 3 mesta za invalide		
Materijalizacija objekta:	Materijalizacija fasade:	Demit – ETICS		
	Orijentacija slemena:	Sever – jug i istok-zapad		
	Nagib krova:	15 stepeni		
	Materijalizacija krova:	Crep		
procenat zelenih površina:	Dozvoljeno	30.00%	Projektovano	30.00%
procenat zauzetosti:	Dozvoljeno	40.00%	Projektovano	40.00%

Tabelarni prikaz planiranih sadržaja i okvirnih površina objekta:

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE I GARAŽE – prizemlje				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Ulaz - Vetrobran	9.39	keramičke pločice	malter
2	Hodnik sa stepeništem	14.63	keramičke pločice	malter
3	Lift	2.88	/	/
4	Prostorija za spremačicu	4.61	keramičke pločice	malter
5	Tehnička prostorija	5.62	keramičke pločice	malter
6	Garaža sa 12 parkinga	303.47	beton	malter
ukupno		340.60		

GARAŽA BR.1 – prizemlje				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
7	Garaža	21.75	beton	malter
ukupno		21.75		

GARAŽA BR.2 – prizemlje				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
8	Garaža	23.10	beton	malter
ukupno		23.10		

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE – 1,2,4. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Lift	2.88	/	/
2	Stepenište	11.68	keramičke pločice	malter
3	Hodnik	45.73	keramičke pločice	malter
ukupno		60.29		

STAN BR.1,6,16 – 1,2,4. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	5.49	parket	malter
2	Kupaćilo	4.80	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Spavaća soba	11.85	parket	malter
4	Kuhinja, trpezarija, dnevna	24.39	parket	malter
5	Balkon	5.82	parket	malter
ukupno		52.35		
x 0,97		50.78		

STAN BR.2,7,17 – 1,2,4. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	8.94	parket	malter
2	Toalet	2.13	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Kupaćilo	6.28	keramičke pločice	keramičke pločice
4	Kuhinja, trpezarija, dnevna	22.32	parket	malter
5	Spavaća soba	10.04	parket	malter
6	Spavaća soba	12.26	parket	malter
7	Balkon	6.44	teraco	malter
ukupno		68.41		
x 0,97		66.36		

STAN BR.3,8,18 – 1,2,4. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	7.74	parket	malter
2	Kupatilo	5.87	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Spavaća soba	9.13	parket	malter
4	Spavaća soba	9.18	parket	malter
5	Kuhinja, trpezarija, dnevna	25.11	parket	malter
6	Balkon	6.19	teraco	malter
		ukupno	63.22	
		x 0,97	61.32	

STAN BR.4,9,19 – 1,2 i 4. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	7.83	parket	malter
2	Kupatilo	5.87	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Spavaća soba	9.20	parket	malter
4	Spavaća soba	12.41	parket	malter
5	Kuhinja, trpezarija, dnevna	23.22	parket	malter
6	Balkon	4.48	teraco	malter
		ukupno	63.01	
		x 0,97	61.12	

STAN BR.5,10,20 – 1,2,4. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	11.30	parket/keram. pločice	malter
2	Toalet	3.05	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Spavaća soba	7.21	parket	malter
4	Kupatilo	4.24	keramičke pločice	keramičke pločice
5	Spavaća soba	7.80	parket	malter
6	Kuhinja, trpezarija, dnevna	20.83	parket	malter
7	Spavaća soba	9.79	parket	malter
8	Balkon	4.06	keramičke pločice	malter
		ukupno	68.28	
		x 0,97	66.23	

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE – 3. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Lift	2.88	keramičke pločice	malter
2	Stepenište	11.68	keramičke pločice	malter
3	Hodnik	45.73	keramičke pločice	malter
		ukupno	60.29	

STAN BR.11 – 3. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	6.23	parket	malter
2	Kupatilo	4.80	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Kotlarnica	1.90	keramičke pločice	malter
4	Spavaća soba	11.85	parket	malter
5	Kuhinja, trpezarija, dnevna	21.46	parket	malter
6	Balkon	5.82	keramičke pločice	malter
		ukupno	52.06	
		x 0,97	50.50	

STAN BR.12 – 3. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	8.94	parket	malter
2	Toalet	2.13	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Kupatilo	6.28	keramičke pločice	keramičke pločice
4	Kuhinja, trpezarija, dnevna	22.32	parket	malter
5	Spavaća soba	10.04	parket	malter
6	Spavaća soba	12.26	parket	malter
7	Balkon	6.44	teraco	malter
		ukupno	68.41	
		x 0,97	66.36	

STAN BR.13 – 3. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	7.74	parket	malter
2	Kupatilo	5.87	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Spavaća soba	9.13	parket	malter
4	Spavaća soba	9.18	parket	malter
5	Kuhinja, trpezarija, dnevna	25.11	parket	malter
6	Balkon	6.19	teraco	malter
		ukupno	63.22	
		x 0,97	61.32	

STAN BR.14 – 3. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	7.83	parket	malter
2	Kupatilo	5.87	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Spavaća soba	9.20	parket	malter
4	Spavaća soba	12.41	parket	malter
5	Kuhinja, trpezarija, dnevna	23.22	parket	malter
6	Balkon	4.48	teraco	malter
		ukupno	63.01	
		x 0,97	61.12	

STAN BR.15 – 3. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	8.60	keramičke pločice	malter
2	Toalet /Vešeraj	2.93	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Spavaća soba	7.77	parket	malter
4	Kupatilo	5.26	keramičke pločice	keramičke pločice
5	Spavaća soba	9.22	parket	malter
6	Kuhinja, trpezarija, dnevna	31.03	parket	malter
7	Balkon	4.12	teraco	malter
		ukupno	68.93	
		x 0,97	66.86	

3.3.2. Spratnost objekta

Planirana spratnost objekta je P+4, u skladu sa najvećom dozvoljenom spratnošću prema Planu generalne regulacije.

Visina venca je 15,90m (dozvoljeno 17m)

Visina slemena 18,48m (dozvoljeno 22m)

3.3.3. Regulacija i nivelacija

Planirani višeporodični stambeni objekat II, projektovan je kao objekat T oblika koji je postavljen u prekinutom nizu sa susednim višeporodičnim stambenim objektom koji se gradi na kat.parc.br. 23857. Objekat je postavljen na regulacionu liniju ulice Ive Lole Ribara u dužini od 18,22m, a od postojećeg višeporodičnog stambenog objekta I udaljen je 6,16m (uslov min 4,0m). Na istočnu međnu liniju postavlja se uz postojeći višeporodični stambeni objekat izgrađen na kat.parc.br. 23857 u dužini od 17,83m. Dvorišni deo objekta dimenzija 14,71 u dubinu parcele i širine 7,40m, udaljen je 19,82m od dvorišnog dela postojećeg višeporodičnog stambenog objekta I, a 4,46m (uslov 4,0m) od kat.parc. br. 23857, odnosno 8,86m (uslov $1/2 \times 17,02 = 8,51$ m) od dvorišnog dela višeporodičnog stambenog objekta sagrađenog na toj parceli.

Devet parking mesta za upravno parkiranje dimenzija 2,3x4,8m i parking mesto za invalide dimenzija 230+120x4,8m postavljena su iza dvorišnog dela objekta.

Višeporodični stambeni objekat poseduje jedan glavni ulaz za pristup hodnicima, zajedničkim prostorijama i stanovima koji se nalazi u dvorišnom delu parcele, jedan ulaz za zajedničku garažu sa 10 garažnih mesta iz amfora na istočne strane uličnog dela objekta, a ulaz u 3 individualne garaže sa istočne strane dvorišnog dela objekta.

Oko objekta planira se izgradnja zaštitnih trotoara (pešačkih staza), pristupni plato, kao i interne saobraćajnice (koje su ujedno i protivpožarni put), za pristup vozilima do garaža i parking mesta kao i mesta za odlaganje smeća.

Kota trotoara u ulici Ive Lole Ribara na regulacionoj liniji je 81,77m, a kota travnjaka oko 81,70m, kota otvorenog kanala za odvod površinskih voda je oko 81,35m, kota ose kolovoza u ulici 82,25m.

Projektovane kote kolsko-pešačkih staza u dvorištu biće na kotama 81,80-81,90m. Poprečni padovi prema zelenim površinama na parceli i slivnicima atmosfere kanalizacije, planiraju se da budu 0,1-0,2%.

3.4. Uslovi i način obezbeđivanja pristupa parceli i prostora za parkiranje

Na osnovu uslova nadležnog JP „Standard“ br. 3-25/1-2026, od 02.03.2026. glavni kolski i pešački pristup parceli planiran je sa Ulice Ive Lole Ribara.

Za potrebe priključenja planiranog objekta 2 na kat.parc.br. 23871, 5509/2 i 5510/5 na put, koristiće se postojeći kolski prilaz širine 6m prema kat.parc 23871 a za koji su pribavljeni uslovi prilikom gradnje višeporodičnog stambenog objekta 1.

Širina kolsko-pešačkog prolaza između objekta 1 i objekta 2 je min 6,16 m, a manipulativne površine unutar same parcele imaju širinu od 9,22m u delu ulaza u stambeni deo objekta, do 13,60m u delu parking površina.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru građevinske parcele obezbeđuje se odgovarajući broj parking mesta za stanove i poslovni prostor.

Planirano je da postojeća lamela I sadrži 31 stanova, a da planirana lamela II sadrži 20 stanova.

Na osnovu gore navedenih podataka, Plana i važećeg pravilnika, po kriterijumu 1stan/1 parking mesto, za zadovoljenje potreba za parkiranjem planirana je izgradnja ukupno 21 nedostajućeg parking mesta u dvorišnom delu objekta, od toga 3 parking mesta za putnička vozila osoba sa invaliditetom. Parkinzi su projektovani u uzajedničkoj garaži u prizemlju uličnog dela objekta 9 garažnih mesta, od toga 2 za osobe sa invaliditetom, 2 individualne garaže u dvorišnom delu objekta i 10 parking mesta za upravno parkiranje u dvorištu. Parkinzi koji su projektovani upravno na manipulativnu saobraćajnicu, dimenzija 2,3x4,8m, u skladu sa tehničkim normativima saobraćaja za putnička vozila i Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova ("Službeni glasnik RS" br. 58/2012, 74/2015 i 82/2015).

Garažna mesta u zajedničkoj garaži projektovana su u svetlim dimenzijama 2,90-5,02mx5,87m. Širina saobraćajnice je 5,0m.

Garaže u dvorišnom delu objekta su u svetlim dimenzijama 3,20-3,40mx6,80m.

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

Pregled površina na predmetnim parcelama nakon izgradnje svih sadržaja

Bilans površina u obuhvatu Urbanističkog projekta			
br	Namena površine u obuhvatu	Površine-planirano	
		m ²	%
1	Površina pod objektom Lamela I 558m ² Lamela II 432m ²	997	40
2	Ostale izgrađene površine: staze, manipulativne površine, parkinzi, platoi	733	30,00
3	Zelene površine	742	30,00
Σ	Površina u obuhvatu UP	2472	100

SPRATNOST OBJEKTA P+4, dozvoljeno S+P+4

PARKING MESTA: 51 (3 za lica sa posebnim potrebama):

- GARAŽA ZA PUTNIČKA VOZILA: 24 (2 za lica sa posebnim potrebama)
- INDIVIDUALNE GARAŽE: 4,
- U DVORIŠTU: 23 (jedno za lica sa posebnim potrebama).

5. UREĐENJE SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Slobodne površine parkovski ozeleniti. Visoko rastinje (listopadno) posaditi na prostorima istočno i zapadno od parkinga u dvorišnom delu objekta.

Površine koje služe za saobraćaj urediti u skladu sa namenom i funkcijom saobraćajnice: asfaltiranjem, betoniranjem ili popločavanjem behatomom, a sve prilagođeno lakom teretnom saobraćaju (putnička, komunalna i dostavna vozila).

Ograđivanje parcele prema susednim parcelama na kojima su objekti porodičnog stanovanja biće ograđeni zidanom ogradom visine 1,8m, kako je to predviđeno PGR -om Bačka Palanka za parcele porodičnog stanovanja, do privođenja tih parcela nameni višeporodičnog stanovanja.

6. PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

6.1. Elektroenergetska mreža

Postojeći priključci na uličnu nn elektromrežu nisu dovoljnog kapaciteta za planirani objekat, te je neophodno izvršiti pripremanje i opremanje zemljišta po uslovima Elektodistribucija Srbije doo Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Novi sad br: 2541200-D-07.02-28241-26/2 od 04.03.2026. godine.

Za potrebe priključenja višeporodičnog stambenog objekta iz obuhvata UP-a (sa kapacitetom: najviše 20 stanova i 1 zajednička potrošnja i hidrant pumpa) na distributivni sistem električne energije, neophodno je postojeći vod za stambeni objekat u Ive Lole Ribar 4-6, iz postojeće MBTS "Veselina Masleše 3" raseći na pogodnom mestu u neposrednoj blizini planiranog objekta, nastaviti odgovarajućim spojnicama i na principu ulaz – izlaz izgraditi novi podzemni 0,4kV vod do buduće k KPK tipa EV-2P na planiranom objektu u ulici Ive Lole Ribara. Podzemni vod izvesti kablovima tipa i preseka PP00 AS 4x150mm².

Na uličnoj fasadi objekta obezbediti prostor za ugradnju kablovske priključne kutije (KPK) tipa EV-2P i KPK tipa EV-1P. U KPK tipa EV-2P ugraditi tri, a u u KPK tipa EV-1P ugraditi dve uvedne kablovske cevi prečnika 110mm. Ugao savijanja ne sme biti veći od 45°.

Na pogodnom mestu na uličnoj fasadi objekta, obezbediti prostor (otvor u zidu) dimenzija 2400x2000x220mm, za ugradnju ormara mernog mesta (OMM) sa planiranim brojilima za 20 stanova, i 1 za zajedničku potrošnju.

Za ugradnju ormara mernog mesta (OMM) sa planiranim brojilima za 20 stanova, i 1 za zajedničku potrošnju obezbediti prostor širine 430mm, visine 760mm i dubine 220mm.

Bliži uslovi za projektovanje i priključenje, kao podlogu za izradu PGD (ili PI) će biti propisani od strane Elektodistribucija Srbije doo Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Novi sad u redovnom postupku u objedinjenoj proceduri.

6.2. Vodovod i kanalizacija

Javna vodovodna mreža u u ulici Ive Lole Ribara izgrađena od vodovodnih vodovodnih cevi PHDE fi 110mm, sa severne strane ulice. U ulici Jug Bogdana postoji cevovod od AC cevi fi 80mm.

Kanalizacija otpadnih voda u ulici Ive Lole Ribara izgrađena od kanalizacionih cevi fi 500mm. JKP "Komunalprojekt" ne raspolaže geodetskim snimkom infrastrukture vodovoda i kanalizacije na predmetnoj lokaciji, a u grafičkom prilogu je prikazan šematski prikaz iste.

Imajući u vidu da JKP "Komunalprojekt" ne raspolaže geodetskim snimkom infrastrukture vodovoda i kanalizacije, potrebno je na terenu tačno definisati uzajamni položaj svih podzemnih vodova, a izvođenju radova pristupiti tek nakon precizne identifikacije podzemnih instalacija.

Vodovod

Predmetni višeporodični stambeni objekat se priključuje na postojeći cevovod javne vodovodne mreže PHDE fi 110mm u ulici Ive Lole Ribara. Priključak od ulične cevi do vodomernog mesta treba da je odgovarajućeg prečnika koji u potpunosti zadovoljava

potrebe korisnika. Priključak izvesti isključivo u pravoj liniji, bez horizontalnih ili vertikalnih preloma. Dubina kanala u uličnom delu treba da bude dovoljna da obezbedi pokriće temena cevi sa min. 100cm nadsloja u odnosu na kotu terena.

Glavni vodomer postaviti u vodonepropusni šaht odgovarajućih dimenzija, na minimalnoj udaljenosti 1,0m od regulacione linije.

Glavni vodomer na mestu priključenja predstavlja sastavni deo komunalne infrastrukture i u nadležnosti je vršioca komunalne delatnosti. Glavni vodomeri moraju imati integrisani modul za daljinsko očitavanje koji je kompatibilan sa "LoRA" sistemom za daljinsko očitavanje.

Unutrašnja vodovodna instalacija je vlasništvo korisnika, koji je dužan da je održava u sanitarno-tehnički ispravnom stanju. Projektom se može predvideti ugradnja individualnih vodomera, posebno za svaku novoprojektovanu pojedinačnu stambenu jedinicu. Svaki individualni vodomer mora imati integrisa modul za daljinsko očitavanje koji je kompatibilan sa "LoRa" sistemom za daljinsko očitavanje vodomera. Individualni vodomeri se ugrađuju na unutrašnjim instalacijama korisnika i svojina su vlasnika korisnika. Unutrašnja instalacija je vlasništvo pojedinačnog korisnika koji je obavezan da je održava u ispravno stanju. Individualni vodomeri se moraju instalirati na način da ovlašćenom serviseru bude omogućen nesmetan pristup u slučaju kontrole i zamene vodomera. Stambene zajednice su dužne da obezbede redovno baždarenje vodomera u zakonom propisanim rokovima.

Pošto se planira izgradnja hidrantske mreže, za projekrovanje važe sledeći uslovi:

- Radni pritisak na mestu priključenja na vodovodnu mrežu varira u zavisnosti od potrošnje vode u naselju i JKP"komunalprojekt ne može obezbediti konstantan protok i pritisak vode u skladu sa propisima kojima se reguliše protivpožarna zaštita. Za potrebe hidrantske mreže, JKP"Komunalprojekt" obezbeđuje pritisak od 0,5 bar-a pri protoku od 5l/s u normalnim uslovima vodosnabdevanja. Ukoliko radni pritisak na predmetnom priključku ne podmiri projektovane potrebe, dozvoljava se ugradnja uređaja za povišenje pritiska, za koji se mora obezbediti posebna prostorija.
- Uređaj za povišenje pritiska instalirati tako da se zaštiti javna vodovodna mreža od precrpljenja i da se ne naruše uslovi vodosnabdevanja drugih korisnika.
- Ugraditi uređaj koji potpuno sigurno sprečava vraćanje vode iz unutrašnjih instalacija u javnu vodovodnu mrežu.
- Neophodno je zaštititi sistem javnog vodosnabdevanja od hidrauličkih udara i povratnog toka vode iz unutrašnjih instalacija korisnika ugradnjom nepovratnog ventila.
- Potrošnja vode putem hidrantske mreže korisnika se mora registrovati kao zajednička potrošnja na posebnom vodomeru, osim u slučaju gašenja požara, pod uslovom da da je vršiocu komunalnih delatnosti dostavljen dokaz da je požar registrovan kod nadležnih organa.

Atmosferska kanalizacija

U ulici Ive Lole Ribara ispred planiranog višeporodičnog stambenog objekta ne postoji zacevljena kanalizaciona mreža za odvođenje atmosferskih voda, po podacima JKP"Komunalprojekt".

Zbog toga je planirano da se sve površinske i vode iz oluka sa ulične strane objekta odvedu slobodnim padom do ulične zelene površine i otvorenog kanala za odvođenje atmosferskih voda.

Površinske vode iz oluka u dvorišnom delu parcele odvođe se na zelenu površinu i betonski plato.

Vode sa betonskog platoa putem slivnika i zacevljene kanalizacije odvođe se i otvoreni kanal u ulici Ive Lole Ribara.

Vode sa parkinga u dvorišnom delu parcele se slobodnim padom odvođe na zelenu površinu. Projektovanje vodovodne i kanalizacione mreže izvesti prema uslovima JKP "Komunalprojekt" br: 02-50/2-2026, od 17.02.2026. godine.

6.3. Saobraćajna infrastruktura

Na osnovu uslova nadležnog JP „Standard“ br.3-25/1-2026, od 02.03.2026. zadržava se glavni kolski i pešački pristup parceli sa Ulice Ive Lole Ribara dat za kat. parc. br. 23871.

Novi saobraćajni priključak na put planiran je preko kolskog prilaza širine 6,0m, koji je postavljen upravno na kolovoz u ulici Ive Lole Ribara.

6.4. TT infrastruktura

Za potrebe priključenja planiranog objekta na telekomunikacionu uličnu mrežu potrebno je izvesti pristupnu kanalizaciju realizovanu izgradnjom telekomunikacionih okana dimenzija 1x1x1m međusobno povezanih PVC cevi fi 50mm od pristupne tačke parcele do unutrašnjosti objekata u hodničkom delu. Kroz objekat obezbediti koridor za privodni optički kabel do mesta koncentracije unutrašnje instalacije.

U grafičkom prilogu Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture, sa predlogom priključaka na spoljnu mrežu, ucrtana je trasa privodne TK kanalizacije

Izgradnju telekomunikacione mreže izvesti prema uslovima "Telekom Srbija"- Služba za planiranje i izgradnju mreže Novi Sad delovodni broj: D004-32604/2 od 04.02.2026, (broj iz LKRM- 31)

6.5. Termoenergetska infrastruktura

Za potrebe grejanja stambeno-poslovnog objekta previđeno je priključenje istog na uličnu distributivnu gasnu mrežu radnog pritiska do 4bara u ulici Ive Lole Ribara.

Obavezuje se investitor da pre početka radova zvanično obavesti "Novi Sad Gas" o datumu početka radova dostavi i dostavi projektnu dokumentaciju u elektronskoj formi i omogući nadzor nad izgradnjom objekta. Pre početka radova obavezno izvršiti šlicovanje radi utvrđivanja tačnog položaja gasnih instalacija i usklađivanja predmetne trase sa tehničkim uslovima. U postupku izrade UP-a pribavljeni su uslovi "Novi Sad-gas" DOO broj: 06-150-2 od 13.02.2026. godine.

Precizni uslovi i saglasnost za priključenje na distributivnu mrežu biće pribavljani od nadležnog distributera u postupku objedinjene procedure.

7. MERE ZAŠTITE

U skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine, u Urbanističkom projektu primeniće se propisani sistem mera i uslova za održivo upravljanje, očuvanje i unapređenje prirodne ravnoteže i uslova za život, kao i za sprečavanje i smanjenje zagađenja životne sredine.

Zaštita od aerozagađenja

Glavni izvor aerozagađenja u naseljima je motorni saobraćaj. Nivo zagađenja zavisi od frekvencije i karaktera saobraćaja. U okviru obrađenog prostora, najfrekventniji saobraćaj odvijaće se u okviru koridora ulice Ive Lole Ribara. Eventualna aero zagađenja bi mogla biti od automobila, kamiona, autobusa i ostalih vozila kojima je dozvoljeno kretanje. Zadržavanjem postojećih drvoreda platana u koridoru ulice i maksimalnim ozelenjavanjem prostora u obuhvatu Urbanističkog projekta, obezbediće se ravnomerniji i povoljniji temperaturni režim. Temperatura rastinja niža je 3-5°C u odnosu na temperaturu okolnog vazduha. Istovremeno, poboljšava se kvalitet i vlažnost vazduha, vrši se njegovo pročišćavanje (apsorbovanjem prašine i čađi) i smanjuje dejstvo buke od saobraćaja.

Zaštita zemljišta

Postojeće zelene površine potrebno je održavati u prirodnom ili približno prirodnom stanju. Pri izboru dendrološkog materijala za ozelenjavanje potrebno je izbegavati sadnju invazivnih vrsta. Preporučuje se sadnja autohtonih vrsta visokog rastinja kao: jablan, hrast, breza, vrba, grab, divlja trešnja, jasen i sl.

Zemljište će se zaštititi od zagađivanja priključenjem na sisteme kanalizacije fekalnih i atmosferskih voda i njihovim odvođenjem u postojeće kolektore. Dodatno ozelenjavanje planskog područja onemogućiće brzo oticanje atmosferskih padavina, dodatno će ojačati vezivanje tla i rasteretiti postojeće kanale.

Zaštita voda

Zauljene otpadne atmosferske vode, ukoliko ih ima, treba da budu prečišćene na separatoru ulja i masti, a termčki zagađene vode ne mogu se ispuštati u vodni recipijent. Nije dozvoljeno ispuštanje atmosferskih voda u sistem fekalne kanalizacije.

Uslovi za odnošenje otpada i održavanje čistoće

U okviru prostora iz obuhvata Urbanističkog projekta za sakupljanje otpada mogu se koristiti samo posude koje je propisao JKP "Komunalprojekt" u uslovima br. 03-49/2-2026 od 18.02.2026.

Prostor za smeštaj dve posude je dimenzija 2,41x3,6m smešten je na javnoj površini uz pristupni put kolovozu u ulici Ive Lole Ribara. Površina za smeštaj posude će biti izgrađena od betona, pratiće nagib pristupnog puta, a površinske vode će biti usmerene ka otvorenom kanalu kao delu sistema odvođenja atmosferskih i ocednih voda. Radi zaštite od pasa lugalca, udara vetra i pogleda prolaznika, predviđeno je ograđivanje platoa živom ogradom.

Posude moraju imati sledeće karakteristike:

- zapremina kontejnera: 1,1m³
- gabarit kontejnera: 1370mmx1115mmx1470mm
- prihvat: bočni, Poklopac ovalan, rotirajući
- točkovi: 4x200mm, gumeni sa okretnim viljuškama i mehanizmom za kočenje
- dno: ovalno sa otvorima za ceđenje
- materijal: crni lim debljine 1,5mm, poklopac 1mm
- antikorozivna zaštita: toplo cinkovanje.

Uslovi zaštite od požara

Kako u procesu izrade urbanističkog projekta nadležno Ministarstvo unutrašnjih poslova – odeljenje protivpožarne policije ne izdaje uslove u pogledu zaštite od požara, svi uslovi ove vrste će se utvrditi prilikom izrade tehničke dokumentacije odnosno elaborata protivpožarne zaštite i glavnog projekta, a u skladu sa dopisom Sektora za vanredne situacije, Uprava za vanredne situacije Novi Sad, br. 07.22.1 br. 217-28-117/26, od 27.01.2026.godine.

Inženjersko geološki uslovi

U pogledu geoloških uslova, nema posebnih zahteva za izgradnju objekta, jer je objekat bez suterenske etaže. Fundiranje objekta predviđeno je na temeljnoj ploči od armiranog betona i temeljnim gredama. Cela konstrukcija će biti prilagođena VII seizmičkoj zoni zaštite od zemljotresa.

Obzirom da se objekat gradi u prekinutom nizu, prilikom izrade statičkog proračuna predvideće se sve potrebne mere zaštite temelja susednog objekata izgrađenog na kat.parc. 23857.

Mere energetske efikasnosti

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

Energetski efikasna gradnja podrazumeva izgradnju objekata tako da se obezbedi udoban i komforan boravak u objektu u svim vremenskim uslovima, sa što manje utrošene energije. Sa ugradnjom novih energetskih sistema na primer toplotnih pumpi za proizvodnju toplotne energije, modernih prozora i fasada na novogradnji jednako kao i pri renoviranju starijih objekata energetski troškovi se mogu znatno smanjiti.

Predmetni objekat je predviđen da se zida od čvrstih materijala u skeletnom konstruktivnom sistemu sa AB horizontalnim i vertikalnim elementima. Predviđeno je da ispunu čine klima blok i ytong blok debljine 25cm. Visina prizemlja, odnosno garaže iznosi 3,2m, dok su visine stambenih jedinica 2,7m. Materijalizacija fasade predviđena je u demit JUB ETICS sistemu, odnosno u sistemu koji zadovoljava propisanu klasu negorivosti.

Naspramni objekti ne sprečavaju insolaciju. Zaštita od prekomerne insolacije ostvaruje se pomoću roletni. Kompaktnost objekta je zadovoljavajuća, pa samim tim i koeficijent oblika.

Spoljni zidovi su od klima blokova sa slojem termoizolacije.

Zid prema negrejanom prostoru je od ytong blokova debljine 25 cm.

Međuspratna konstrukcija iznad negrejanog prostora sastoji se od sloja termoizolacije, AB ploče, termoizolacije, cementne košuljice i završne obloge poda.

Međuspratna konstrukcija ka negrejanom krovnom prostoru sastoji se od sloja maltera, AB ploče, termoizolacije i cementne košuljice.

Fasadna stolarija je predviđena od belog petokomornog PVC profila sa trostrukim niskoemisionim staklo paketom ispunjenim argonom.

Termički komfor:

- Zidovi objekta su projektovani tako da obezbeđuju pogodan termički komfor. U

zgradu se ulazi sa istočne strane. Grejanje u celom objektu je decentralizovano, svaka jedinica ima svoj nezavisan izvor toplotne energije - gasni kondenzacioni kotao visoke efikasnosti. Grejanje je radijatorsko, sa panelnim čeličnim radijatorima. Razvod je u podu sa tzv. Al-pex cevima.

Vazdušni komfor

- Ventilacija u objektu je prirodna.

Svetlosni komfor

- U svim prostorijama za boravak postoje prozori čime se postiže prirodno osvetljenje prostorije.

Zvučni komfor

Zvučni komfor je postignut primenom zidova odgovarajuće strukture i debljine kao i putem primene kvalitetnih višeslojnih prozora.

Mere zaštite arheološke zone

Pošto se Urbanistički projekat radi za parcelu koja se nalazi u arheološkoj zoni Bačke Palanke, pribavljeni su uslovi Pokrajinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Petrovaradin br. 02-93/2-2026 od 13.02.2026.godine:

Neophodna mera zaštite arheoloških zona podrazumevaju sprovođenje prethodnih zaštitnih arheoloških iskopavanja i arheološku kontrolu radova, koje sprovodi Pokrajinski zavod za zaštitu spomenika kulture.

Kao uslov za izvođenje bilo kakvih zemljanih radova na premetnoj lokaciji neophodno je sprovesti arheološku kontrolu zemljanih radova i po potrebi zaštitna arheološka istraživanja radova. Ove mere sprovodi Pokrajinski zavod za zaštitu spomenika kulture, što podrazumeva da isti treba blagovremeno pismenim putem, obavestiti o početku izvođenja zemljanih radova (Obaveštenje o početku zemljanih radova poslati na zavodski mail office@pzzzsk.rs najkasnije nedelju dana pre početka istih). U slučaju da se prilikom zemljanih radova otkriju do tada neregistrovani nepokretni i okretni arheološki nalazi, investitor je u obavezi da zaustavi radove i preduzme mere zaštite prema posebnim uslovima koje će izdati Pokrajinski zavod za zaštitu spomenika kulture i da omogući stručnoj službi da obavlarheološka istraživanja i dokumentovanje na površini sa otkrivenim nepokretnim i pokretnim kulturnim dobrima.

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

U okviru svoje nadležnosti, Pokrajinski zavod za zaštitu spomenika kulture ostvariće uvid u sprovođenje mera tehničke zaštite tokom radova na objektu.

Mere zaštite prirodnih dobara

Ukoliko se u toku radova naiđe na prirodno dobro koje je geološko-paleontološkog ili mineraloško-petrografskog porekla (za koje se pretpostavi da ima svojstvo prirodnog spomenika), izvođač radova je dužan da o tome obavesti Zavod za zaštitu prirode i da preduzme sve mere kako se prirodno dobro ne bi oštetilo do dolaska ovlašćenog lica.

Mere zaštite susednih objekata

Obzirom da se objekat gradi u prekinutom nizu, prilikom izrade statičkog proračuna predvideće se sve potrebne mere zaštite temelja susednog objekata izgrađenog na kat.parc. 23857.

U slučaju da temelji novoprojektovanog objekta budu dublji od temelja susednog

objekata, predvideti sve potrebne mere zaštite temelja susednih objekata.

Takođe, predviđena je dilatacija od stiropora na mestu kontakta sa susednim objektom.

Delovi parcele koji nisu ograđeni postojećim objektima i zidanim ogradama, biće ograđeni punom ogradom od betonskih panela visine 1,8m. Temelji ograde biće urađeni kao potporni zid, obzirom da se planira nasipanje dvorišnog dela parcele na kote koje su više od postojećih oko 0,5m.

Svi elementi ograde treba da budu na parceli koja se ograđuje, postavljeni uz samu međnu liniju.

8. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Opšti podaci o lokaciji objekta:

Tip objekta:	Objekat u neprekinutom nizu
Kategorija objekta:	V
Klasifikacija pojedinih delova objekta:	klasifikacioni broj: 112222
	Učešće u ukupnoj površini (%):
	Stambeni deo 112222 – 100%
Naziv urbanističkog plana:	Plan generalne regulacije Bačke Palanke (sl. List Opštine B.Palanka br.12/2020 i 09/2022)
Mesto:	Bačka Palanka
Broj katastarske parcele i katastarska opština:	Kat.parc.br.23857 K.O.Bačka Palanka - grad
Broj katastarske parcele i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	Kat.parc.br. 23880 K.O.Bačka Palanka - grad
Broj katastarske parcele i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:	Kat.parc.br. 23880 K.O.Bačka Palanka - grad

Adresa: Ive Lole Ribara br. 8 , Bačka Palanka

Broj katastarske parcele: 23871,5509/2,5510/5, K.O.Bačka Palanka-grad

Postojeća namena parcele: gradsko građevinsko zemljište

Postojeća komunalna opremljenost: lokalitet je komunalno opremljen

Kota nivelete: + 81,80m

Važeći urbanistički plan: Plan generalne regulacije Bačke Palanke
(sl. list Opštine B.Palanka br.12/2020 i 09/2022)

Opis klimatskih uslova i zona seizmičnosti:

Umereno kontinentalna klima.

Bačka Palanka spada u seizmičko područje VII stepena seizmičnosti po skali MCS. U skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima objekat spada u II kategoriju. Koeficijent kategorije objekta $K_o=1,0$.

Arhitektonske karakteristike objekta:

U okviru prizemnog dela višeporodičnog stambenog objekta planirana je izgradnja zajedničke garaže sa 9 garažnih mesta, 2 individualne garaže, natkrivenog ulaza, vetrobrana, tehničke prostorije i ostave za spremačicu. Horizontalna i vertikalna komunikacija podrazumeva hodnike, stepenište i lift i ona je prisutna na svakoj etaži.

Na svakoj spratnoj etaži predviđeno je po 5 stanova. Ukupan broj stambenih jedinica u okviru objekta je 20.

Ulaz u stambeni deo objekta je omogućen sa zapadne strane objekta. Ulazak u zajedničku garažu takodje se nalazi na zapadnoj strani objekta. Ulazi u individualne garaže takodje na ovoj strani.

Garaža i stambeni deo su povezani vatrootpornim vratima.

Konstruktivne karakteristike objekta i predviđeni materijali:

Objekat je predviđen da se zida od čvrstih materijala u skeletnom sistemu od betonskih elemenata. Fundiranje objekta predviđeno je na temeljnoj ploči od armiranog betona, temeljnim gredama. Predviđeno je da ispunu čine klima blok i ytong blok debljine 25cm. Visina prizemlja, odnosno garaže iznosi 3.55m, dok su visine stambenih jedinica 2,7m. Materijalizacija fasade predviđena je u demit JUB ETICS sistemu, odnosno u sistemu koji zadovoljava propisanu klasu negorivosti.

Krovni pokrivač je crep. Sva spoljna stolarija je od PVC-a, osim otvora zajedničkih prostorija i garaža koji su predviđeni od aluminijuma. Svi izolacioni elementi unutar objekta biće definisani prilikom izrade elaborata energetske efikasnosti, ali su se na osnovu prethodnog iskustva u grafičkom delu projekta prikazali potrebni slojevi za ulazak u C razred.

Predviđene instalacije:

1.Hidrotehničke instalacije:

- Vodovodna mreža

Dovod vode je predviđen polietilenskim cevima HDPE PE 80 DN 63 PN 10 do objekta glavnog vodomera i uređaja za povišenje pritiska, dok je mreža u objektu i do kontrolnih vodomera predviđena polietilenskim cevima i armaturama odgovarajućeg prečnika. Pored objekta predviđen je šaht u kome je smešten vodomer sa pratećom armaturom i nepovratnim ventilom za registovanje utroška vode u objektu. Ispred vodomera je planiran zatvarač, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomera ravni komad I zatvarač. Unutrašnja dimenzija šahtova je 120x120x120cm, u okviru šahta je predviđena drenaža penjalice i poklopac. Debljina AB zidova u šahtu je 15cm. Šaht je predviđen u okviru parcele investitora.

Za svaku stambenu jedinicu predviđen je zaseban vodomer odgovarajućeg profila sa mogućnošću daljinskog očitavanja utroška vode sa impulsnim mehanizmom i mesinganim kućištem. Vodomeri za stambene jedinice smešteni su u zajedničkim prostorijama (hodnicima) u ormarić za vodomere. Ispod svakog ormarića predviđen je slivnik profila Ø 50 mm za odvod vode u slučaju kvara ili zamene vodomera.

U objektu je predviđena nazidna instalacija od polietilenskih cevi koje moraju imati

atest proizvođača, sa potrebnim fazonskim komadima koja se pričvršćuje potrebnim brojem šelni (nosača cevi). Dimenzionisanje unutrašnje mreže izvršeno je na osnovu hidrauličkog proračuna po formuli Briksa. Ispred svakog točjećeg mjesta na razvodu hladne vode predviđen je propusni ventil, kako bi se mogla izvršiti zamena evakuacionih organa u slučaju kvara. U cilju nesmetanog vodosnabdevanja svih stambenih jedinica ugrađuje se uređaj za povišenje pritiska.

Deo mreže koji se polaže u zemlju izvesti u sloju peska $d=10$ cm, ispod, oko i iznad cevi. Dubina ukopavanja vodovodnih cevi je 70 cm. Nakon polaganja cevi izvršiti zatrpavanje rova sa nabijanjem u slojevima od 30 cm. Nakon izrade, vodovodna mreža se mora ispitati na probni pritisak koji je za 50 % veći od radnog. Sanitarna topla voda se dobija iz kotlova na prirodni gas. Sve cevi za toplu vodu potrebno je izolovati.

- Hidrantska mreža

Planirana je izgradnja hidrantske mreže za predmetni objekat. Snabdevanje vodom za potrebe hidrantske mreže ide preko planiranog priključka u ul. Ive Lole Ribara koji se vodi od postojeće mreže preko glavnog vodomera do uređaja za povišenje pritiska. Uređaj za povišenje pritiska vode u hidrantskoj mreži smešten je u posebnu prostoriju, koja je požarno izdvojena od ostalih delova objekta, sa zidovima i tavanicom otpornim prema požaru najmanje 120 min i vratima otpornim prema požaru najmanje 90 min. Od priključka preko uređaja za povišenje pritiska razvodi se hidrantski vod po plafonu prizemlja na sve etaže gde se u hodniku smešta po jedan hidrant na svakoj stambenoj etaži što znači da će biti ukupno pet (5) hidranata. Minimalni protok na najudaljenijem hidrantu za visinu objekta do 22 je $Q = 5$ l/s. Maksimalna brzina vode u hidrantskoj mreži $v = 2,5$ m/s. Usvojeni unutrašnji prečnik cevi za hidrantsku mrežu su pocinkovane cevi 2". Unutrašnja hidrantska mreža mora stalno da bude pod pritiskom. Pritisak na najvišem spratu objekta treba da iznosi 2,5 bara, pri odgovarajućem protoku. Cevi za unutrašnju hidrantsku mrežu treba postaviti tako da budu zaštićene od mehaničkog oštećenja. U hidrantske ormare postaviti vatrogasno crevo nazivnog prečnika 52 mm sa mlaznicom prečnika 12 mm. Ventil u hidrantskom ormaru postavlja se na 1,5 m od poda. Hidrantsku mrežu ankerisati na svim skretanjima i račvanjima ankerima od nearmiranog betona, a na svim skretanjima račvanjima postaviti liveno gvozdene fazonske komade. Potrošnja vode putem hidrantske mreže korisnika tretira se kao zajednička potrošnja, osim u slučaju gašenja požara, pod uslovom da je vršiocu komunalnih delatnosti dostavljen dokaz da je požar registrovan kod nadležnih organa

- Kanalizacija otpadnih voda

Unutrašnja mreža se izvodi od PVC cevi za kućnu kanalizaciju koje moraju imati atest proizvođača. Cevi se spajaju na naglavak sa gumenim zaptivnim prstenom, a ugrađuju se po prečniku, nagibu i položaju kako je dato u ovom projektu.

Dimenzije odvodnih kanala su :

Ø 50 mm za lavabo i bide.

Ø 75 mm za sudoperu, kadu, mašinu za pranje suđa i mašinu za veš

Ø 110 za WC šolju glavne vertikale i ventilacione cevi

Ø 160 za glavne horizontalne odvodne kanale

Odvođenje gasova iz mreže obezbeđeno je putem ventilacione cevi prečnika Ø 110 mm koja se završava ventilacionom kapom na krovu objekta.

Promenu pravca vertikale izvršiti sa dva fazonska komada pod uglom od 45 stepeni na svakih 5-7 m istih profila bez sužavanja i proširenja. Glavni odvodni kanali iz objekta ukopani su 1,00 m ispod kote terena . Dubina ukopavanja se odnosi na rastojanje od

kote terena do kote vrha cevi kako bi se zadovoljio uslov da je minimalni rastojanje kod ukrštanja vodovodnih i kanalizacionih cevi 20 cm. Nagib svih horizontalnih cevi je 2 %. Cevi van objekta se polažu u nagibu od 1,5% Ø160 mm i 1% Ø 200 mm u sloju peska d= 10 cm ispod, oko i iznad cevi. Nakon polaganja cevi izvršiti zatrpavanje rova sa nabijanjen u slojevima od 30 cm.

2. Elektroinstalacije

Mesto priključenja objekta (uvod provodnika instalacije objekta u merne ormarije) na distributivni sistem električne energije je mesto razgraničenja odgovornosti nad objektima između ODS i korisnika sistema. Za potrebe priključenja predmetnog objekta na distributivni sistem električne energije, potrebno je postojeći podzemni vod u objektu u ILR 4-6 raseći na pogodnom mestu u neposrednoj blizini objekta i nastaviti na spojnica i izgraditi novi podzemni 0,4 kV vod do buduće KPK tipa EV-2P na uličnoj fasadi planiranog objekta.

Neposredno pored buduće KPK tipa EV-2P postaviti KPK tipa EV-1P (za hidrant pumpu). Vežu između KPK tipa EV-2P i KPK tipa EV-1P realizovati kablom tipa i preseka PP00 4x25mm². Kablovske priključne kutije KPK tipa EV-2P i KPK tipa EV-1P (za hidrant pumpu) potrebno je ugraditi na uličnoj fasadi objekta na poziciji predviđenoj grafičkom dokumentacijom. U KPK EV-2P ugraditi tri uvedne kablovske cevi fi 110mm, u KPK EV-1P ugraditi dve uvedne kablovske cevi fi 110mm. Ugao savijanja ne sme biti veći od 45°. Povezivanje KPK EV-2P i dela OMM za potrošnju stanova izvesti kablom tipa i preseka PP00 4x70mm² i osigurati ga u KPK sa osiguračima tipa NVO 125A. Povezivanje KPK EV-2P i dela OMM-ZP za zajedničku potrošnju izvesti kablom tipa i preseka PP00 4x16mm² i osigurati ga u KPK sa osiguračima tipa NVO 50A. Povezivanje KPK tipa EV-1P i OMM-HP (za hidrant pumpu) izvesti kablom tipa i preseka NHXHX FE180 4x10mm². Kabl osigurati u KPK EV-1P osiguračima tipa NVO 35A. Od sabirnice za izjednačavanje potencijala do otvora OMM dela za stanove obezbediti kabl PP00-Y 1x70mm²; od sabirnice za izjednačavanje potencijala do otvora OMM-ZP dela za zajedničku potrošnju obezbediti kabl PP00-Y 1x16mm². Od sabirnice za izjednačavanje potencijala do otvora OMM-HP dela za hidrant pumpu obezbediti kabl PP00-Y 1x10mm². Za povezivanje KPK EV-2P i dela OMM za stanove obezbediti dvoslojnu korugovanu kanizacionu cev preseka fi 90mm i u cev od KPK EV-2P do otvora za OMM postaviti provodnik P-6mm². Za povezivanje KPK EV-2P i dela OMM-ZP za zajedničku potrošnju obezbediti jednoslojnu elektroizolacionu korugovanu cev preseka fi 40mm i u cev od KPK EV-2P do otvora za OMM-ZP postaviti provodnik P-6mm². Za povezivanje KPK EV-1P i dela OMM-HP za hidrant pumpu obezbediti jednoslojnu elektroizolacionu korugovanu cev preseka fi 40mm i u cev od KPK EV-1P do otvora za OMM-HP postaviti provodnik P-6mm².

RAZVODNI ORMARI

Napajanje potrošača je izvedeno iz sledećih razvodnih ormara-tabli:

- Stanovi Svaki stan će imati svoju razvodnu tablu koja će se nalaziti kod ulaznih vrata, ili na pogodnom mestu, a u svemu prema priloženim šemama. Razvodna tabla je nadgradna, od izolacionog materijala, samogasivog sa termičkom izdržljivošću 650°C/30s, stepena zaštite IP40. Veza između OMM i RT

(razvodnih tabli) će biti izvedena kablom PP-Y 5x6mm² + PP 2x1,5mm². Svi prekidači na RT će biti automatski sa vrednostima nominalnih struja u opsegu In=6A-16A. Oznaka razvodne table je prema broju stana i lokala. Predviđeno je da razvodna tabla sadrži kombinovani automatski zaštitni uređaj diferencijalne struje 1P+N 10/0,03A za strujni krug napajanja instalacije kontrole grejanja. Predviđeno je da razvodna tabla sadrži zaštitni uređaj diferencijalne struje FID 40/0,03A za strujne krugove u kupatilu. Broj prekidača po razvodnim tablama je dat je dat na jednopolnim šemama. Na razvodnoj tabli je predviđena signalizacija niže tarife i zvono koje se napaja sa 220V.

- Zajednička potrošnja

Zajednička potrošnja će se napajati iz tipskog, nadgradnog metalnog razvodnog ormara RO-ZP. RO-ZP se napaja iz OMM-ZP deo zajednička potrošnja kablom tipa PP-Y 5x16mm². RO-ZP je tipski izrađeni od dva puta dekapitiranog nerđajućeg lima, snabdeveni vratima, bravicom i ključem i opomenskim tablicama u skladu sa srpskim standardima. Na vratima razvodnog ormara mora biti pločica sa imenom proizvađača, oznaka razvodnog ormara, oznaka upotrebljenog sistema zaštite (TT, TN, ..) i upozoravajuća nalepnica. Veličina i broj polja su definisani u predmeru ovoga projekta. Iz RO-ZP se napaja električna instalacija sanitarnog hidrocela, električna instalacija lifta.

- Liftovsko postrojenje

Ovim projektom je predviđeno samo napajanje liftovskog postrojenja RO-LIFT iz RO-ZP. Napajanje se realizuje kablom tipa PP-Y 5x6mm². Svi razvodni ormari moraju da budu izrađeni u skladu sa važećim standardima, pored toga moraju biti izrađeni u stepenu zaštite skladno uslovima postavljanja koji su definisani u proračunskom delu projekta. U razvodnom ormaru moraju biti zaštitne komponente i preklopnici odnosno svi elementi jasno označeni po nameni i strujnom kolu, kojem pripadaju. Oznake odnosno napisne pločice moraju biti postojane, trajno pričvršćene i usklađene sa tehničkim podacima iz dokumentacije.

- Hidrocel

Požarna hidrostаница se napaja iz tipskog, nadgradnog metalnog razvodnog ormara RO-HP. RO-HP se napajaju iz OMM-HP kablom NHXHX FE180/E90 5x6mm². Sanitarna hidrostаница se napaja iz tipskog, nadgradnog metalnog razvodnog ormara RO-HS. RO-HS se napajaju iz RO-ZP kablom PP-Y 5x6mm². RO-HP i RO-HS su tipski izrađeni ormari od dva puta dekapitiranog nerđajućeg lima, snabdeveni vratima, bravicom i ključem i opomenskim tablicama u skladu sa srpskim standardima. Na vratima razvodnog ormara mora biti pločica sa imenom proizvađača, oznaka razvodnog ormara, oznaka upotrebljenog sistema zaštite (TT, TN, ..) i upozoravajuća nalepnica.

3. Signalne instalacije

Instalacija projektovana u ovom objektu omogućava pristup operaterima-distributerima radio, TV i internet signala. Projekat podrazumeva stvaranje uslova za priključenje TK operatera-distributera adekvatnim uvodom u objekat, instaliranjem glavnog komunikacionog ormara (GKO) u prizemlju, vertikalnih i horizontalnih komunikacionih trasa, spratnih komunikacionih ormara (SKO), stanskih multimedijalnih

kutija (MMC) i DSL instalacije u stanovima.

Da bi se omogućio uvod privodnih optičkih kablova izabranih operatera potrebno je realizovati pristupnu TK kanalizaciju izgradnjom 2 TK okna dimenzija 1000x1000x1000mm u dvorišnom delu. Od regulacione linije do unutrašnjosti okna položiti PVC cev // 40mm sa poluprečnikom savijanja od najmanje 400mm. Od mesta uvida cevi u objekat obezbediti prolaz kablova do mesta za završetak privodnog optičkog kabla, odnosno do GKO za dalju distribuciju.

U hodniku u prizemlju, prema grafičkoj dokumentaciji potrebno je ugraditi glavni komunikacioni orman GKO. GKO je tipski, optički distributivni orman, nazidni, metalni, dimenzija 600x400x200mm, sa bravom za zaključavanje, u stepenu zaštite IP30. GKO je opremljen mrežnom šuko priključnicom koja se napaja iz odgovarajućeg RO-ZP napojnim vodom PP-Y 3x2,5mm². GKO je uzemljen vodom PP-Y 1x16mm² od izvoda sa temeljnog uzemljivača.

4. Gromobranska instalacija

PRIHVATNI SISTEM

Za prihvatni sistem predviđena je mreža od provodnika Fe/Zn 20x3 mm, maksimalnih okaca 10 m. Mrežu postaviti po krovu, u skladu sa SRPS IEC 1024-1, tako da se uokviri cela površina krova. Pričvršćivanje provodnika po ravnom krovu vršiti potporama za krovni vod definisanim SRPS N. B4. 925 tip " E ", potpora se postavlja na svakih 1,5 m dužine prihvatnog sistema.

SPUSNI VODOVI

Spusne provodnike postaviti između prihvatnog sistema i sistema uzemljenja na srednjem rastojanju ne većem od 15 m (za usvojeni nivo zaštite). Privatni sistem povezati sa spusnim vodovima, povezati ukrsnim komadima definisanim SRPS N.B4.936. Spusne izvesti pomoću pocinkovane Fe/Zn trake 20x3mm² postavljene na zidove i stubove objekta ispod fasade. Za pričvršćivanje odvoda koristi se potpora za vodove definisana SRPS N.B4. 925 tip "C". Potpora se postavlja na svakih 1,5 m dužine odvoda. Na svakom spustu postaviti merni spoj na visini 1,6m od nivoa tla. Za merni spoj koristiti ukrsnu komad za prolazne trake prema SRPS N.B4.936. Pristup mernom spoju je neophodno obezbediti u tipskoj mernj kutiji na samoj fasadi objekta. Pomoću obujmice za oluk definisane SRPS N.B4.914 i FeZn trake 25x4mm² izvesti spajanje vertikalnog dela oluka sa najbližim spusnim provodnikom.

SISTEM UZEMLJENJA

Predviđeno je postavljanje temeljnog uzemljivača u obliku prstena od FeZn trake 25 x 4mm². Spajanje i nastavljavanje FeZn trake se izvodi pomoću ukrasnih komada, a ukoliko postoji mogućnost, poželjno je za traku temeljnog uzemljivača zavariti i delove armature iz temelja i nosećih struktura objekta. Na mestu zatvaranja konture vrši se preklapanje uzemljivača u dužini od najmanje 1m. Ukoliko se ukrasni komad iz bilo kojeg razloga postavlja van betona, u zemlji, potrebno je da se postavi u instalacionu kutiju koja se po izvedenom spoju zaliva bitumenom.

Temeljni uzemljivač mora imati direktan kontakt (preko betona) sa tlom. Zato između temeljnog uzemljivača i tla ne sme da bude izolacija objekta od vlage. Temeljni uzemljivač se ugrađuje u sloj betona, tako da između uzemljivača i tla ovaj sloj bude debljine najmanje 10cm, što se obezbeđuje korišćenjem nosača od armature ili polaganjem uzemljivača pri vrhu temeljne čelične konstrukcije. Traka se mora postaviti

nasatice ("na kant") i zaliti u donji sloj betona sa najmanje 300kg cementa po m³ betona. Spusne provodnike je potrebno povezati pomoću ukrasnih komada definisanih SRPS N.B4.936.

IZVOĐENJE I ODRŽAVANJE GROMOBRANSKE INSTALACIJE

Izvođenje gromobranske instalacije mora biti obavljeno prema projektu i u skladu sa zahtevima utvrđenim Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja-Sl. List SRJ 11/96 i srpskim standardima za gromobranske instalacije. Ako pri izvođenju gromobranske instalacije dođe do opravdanih i neophodnih izmena, one mora da se unesu kroz reviziju ovog projekta. Redovni pregledi su osnovni uslov za održavanje i ispravan rad gromobranskih instalacija. Svi stvarni nedostaci konstatovani pregledom moraju se otkloniti bez odlaganja. Kompletne zapisi sa svim postupcima održavanja, kao i preduzetim korekcijama, moraju se čuvati.

5. Mašinska / grejna instalacija

Dobijeni rezultati proračunatoplotnih gubitaka su pokazali da su gubici izuzetno mali jer je zgrada projektovana po najnovijim standardima, sa izolacijom od 10 cm. Međutim, uobičajena praksa je da se stanovi greju gasnim kotlovima koji imaju najmanju toplotnu snagu do 24 kW. Srećna okolnost je da svaki kotao može da se reducira na 30 % snage tako da će biti prilagođeni stvarnim potrebama. Usvojeni su panelni radijatori "Protherm" ili slično ali tip KV sa već ugrađenim ventilima odnosno usponskom cevi, tip 22 k. Kompletan proračun je rađen na bazi temperature vode 65/50 0C, jer gasni kotlovi imaju takav temperaturni režim. U kupatilima su usvojeni sušaći proizvod "Lava Luna" koji sa svojom toplotnom moći zadovoljavaju toplotne gubitke u kupatilima. Sušaći su dimenzija 500 x 1400 mm. Usvojen je dvocevni sistem grejanja i to takav da cevi od plastificirane cevi Al pex 20 bude veza između kotla i razdelnice-sabirnice koja je ustvari jedna kutija a zatim se za svaki radijator vuku i potisni i povratni vod od takođe plastificirane cevi Al pex 16, tako da se dobije apsolutna autonomija mreže i veoma veliko rasterećenje za pumpu. Fasadni gasni kotlovi su idealni za regulaciju rada. Zato je za regulaciju rada predviđen sobni termostat sa dnevno-noćnim radom a ovakvi termostati imaju i mogućnost rada u protivsmrzavajućem režimu. Takođe postoji mogućnost i nedeljnog podešavanja rada. Princip rada je veoma jednostavan: kada se postigne odgovarajuća temperatura u sobi, tada termostat šalje signal magnetnom ventilu da zatvori dovod gasa i rad kotla prestaje, i obrnuto: kada temperatura opadne, termostat šalje signal da se magnetni ventil otvori. Svaki od kotlova ima pumpu i ekspanzionu posudu koja sasvim zadovoljava ekspanziju vode. Proračunat je regulacioni set RS 65, sa regulatorom pritiska protoka do 100 m³/h. Regulacioni set je zidni. Od seta kreće gasni razvod sa čeličnim cevima po spoljnjem zidu. Razvod je organizovan tako da se pritisak obara na regulatoru pritiska a da se merenje obavlja za svaki stan ili lokal. Zgrada ima 31 stan i 1 lokal. Gasni razvod se vodi unutar hodnika a za svaku stanbenu jedinicu a unutrašnji razvod po stanovima i lokalima je od bakarnih cevi. Za gasna trošila ugrađena u kupatila sa katom ili tušem važe odredbe standarda SRPS N.B2.771, što je ilustrovano tipskim crtežom mogućih mesta ugradnje. Imamo fasadne kotlove tipa C32. Svim kotlovima je redukovana snaga za grejanje na 9 kW jer su toplotni gubici jako mali zato što je zgrada dobro izolovana. Proračunati su gasni kondenzacioni kotlovi jer je investitor odlučio da se ispoštuju strogi zahtevi u pogledu energetske efikasnosti. Usvojeni su dimnjaci proizvod Schiedel Quadro pro, posebno projektovani za kondenzacione kotlove. Ti dimnjaci

imaju odvod kondenzata na dnu dimnjaka.

6. Liftovske instalacije

Ovim projektom dato je transportno i konstruktivno rešenje za isporuku i ugradnju novog lifta u sklopu izgradnje višeporodičnog stambenog objekta spratnosti P+4. Lift je u MRL izvedbi – lift bez mašinske prostorije, odnosno mašinski prostor je vrh voznog okna gde je smeštena pogonska mašina i prostor pored vrata najviše stanice gde je smešten napojno-komandni orman lifta.

Kabina lifta se kreće u voznom oknu armirano betonske izvedbe, a po vertikali opslužuje 5 etaža objekta, od nivoa prizemlja (kota +0.10) do nivoa 4. sprata (kota +12.50). Kabina lifta je sa jednim ulaznim otvorom. Ulazak (izlazak) u kabinu lifta moguć je samo na pristupnim stanicama preko kabinskih i prilaznih vrata.

Polazak kabine lifta je moguć samo ako su sva prilazna vrata i vrata kabine ispravno zatvorena i zabravljena. Radno upravljanje liftma vrši se preko komandi sa registar kutije iz kabine i spolja sa pristupnih stanica. Sve površine komandi su reljefne (Brajovo pismo) i sa svetlosnom indikacijom potvrde aktiviranja. Komanda lifta je SIMPLEX – sabirna, a karakteriše je da se sve komande vožnje sa registar kutije iz kabine i sa pozivnih kutija po stanicama, preko upravljačke aparature automatski sistematizuju po smeru vožnje i položaju i izvršavaju po prirodnom redosledu stanica.

Dodatno automatizovano upravljanje koju podržava komanda lifta je automatska nužna vožnja i PP režim rada lifta. U slučaju prekoračenja nosivosti, usled dejstva uređaja za preopterećenje lift nije moguće pokrenuti. Predmetni lift karakteriše precizna nivelacija pristajanja (± 3 mm), tih rad i jednostavna higijena održavanja.

Tehničko rešenje projektovanog lifta odgovara nameni i potrebnom kapacitetu i obezbeđuje sigurnost i pouzdanost u toku eksploatacije.

9. SMERNICE ZA PREPARCELACIJE KAT.PARC.BR. 5540, 5541/1, 5542/1, 5542/2, 5543/1 554/2 U KO BAČKA PALANKA-GRAD

Projektom preparcelacije kat.parc.br. 5540, 5541/1, parc.C, parc. A, 5543/1 i 5543/2, formiraće se **građevinska parcela E** namenjena izgradnji višeporodičnog stambenog objekta. Ova preparcelacija će moći da se izvrši nakon dobijanja upotrebne dozvole za Lamelu I koja poseduje građevinsku dozvolu izdatu na kat.parc.br. 5540.

Novoformirana građevinska parcela E ispunjavaće sve uslove predviđene PGR-om Bačke Palanke za višeporodično stanovanje:

- Imaće površinu od 1896m²
- Imaće širinu fronta od 27,95m,
- Imaće izlaz na ulicu Ive Lole Ribara,
- Imaće zauzetost od 30%.

Projekat parcelacije kat.parc.br. 5542/1 i 5542/2 i preparcelaciju delova ovih parcela sa kat.parc.br 5544 i Projekat geodetskog obeležavanja za parcelaciju i preparcelaciju kat.parc.br 5542/1, 5542/2 i 5544 biće dostavljeni Odelenju za urbanizam i građevinarstvo na saglasnost pre izdavanja lokacijskih uslova za izgradnju lamele II. Preparcelacija parcela 5540, 5541/1, parc. C, parc. A, 5543/1 i 5543/2, biće sprovedena nakon izdavanja upotrebne dozvole za Lamelu I.

DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

- Katastarsko topografski plan overen od strane GO "Geometar plus" iz Bačke Palanke,

- List nepokretnosti,
- Kopija plana kat.parc.br. 23871,5509/2, 5510/5 u ko Bačka Palanka-grad

Pregled prikupljenih predprojektnih uslova:

- EPS distribucija, Elektodistribucija "Novi Sad" Novi Sad,
- JKP "Komunalprojekt" Bačka Palanka,
- JP "Standard" Bačka Palanka,
- Telekom Srbija Beograd
- Pokrajinski zavod za zaštitu spomenika kulture
- "Novi Sad-gas"

U Bačkoj Palanci

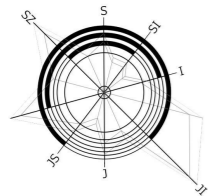
Odgovorni urbanista:

Mart 2026. godine

Miroslav Bajac dipl.ing.arh.



GRAFIČKI PRILOZI

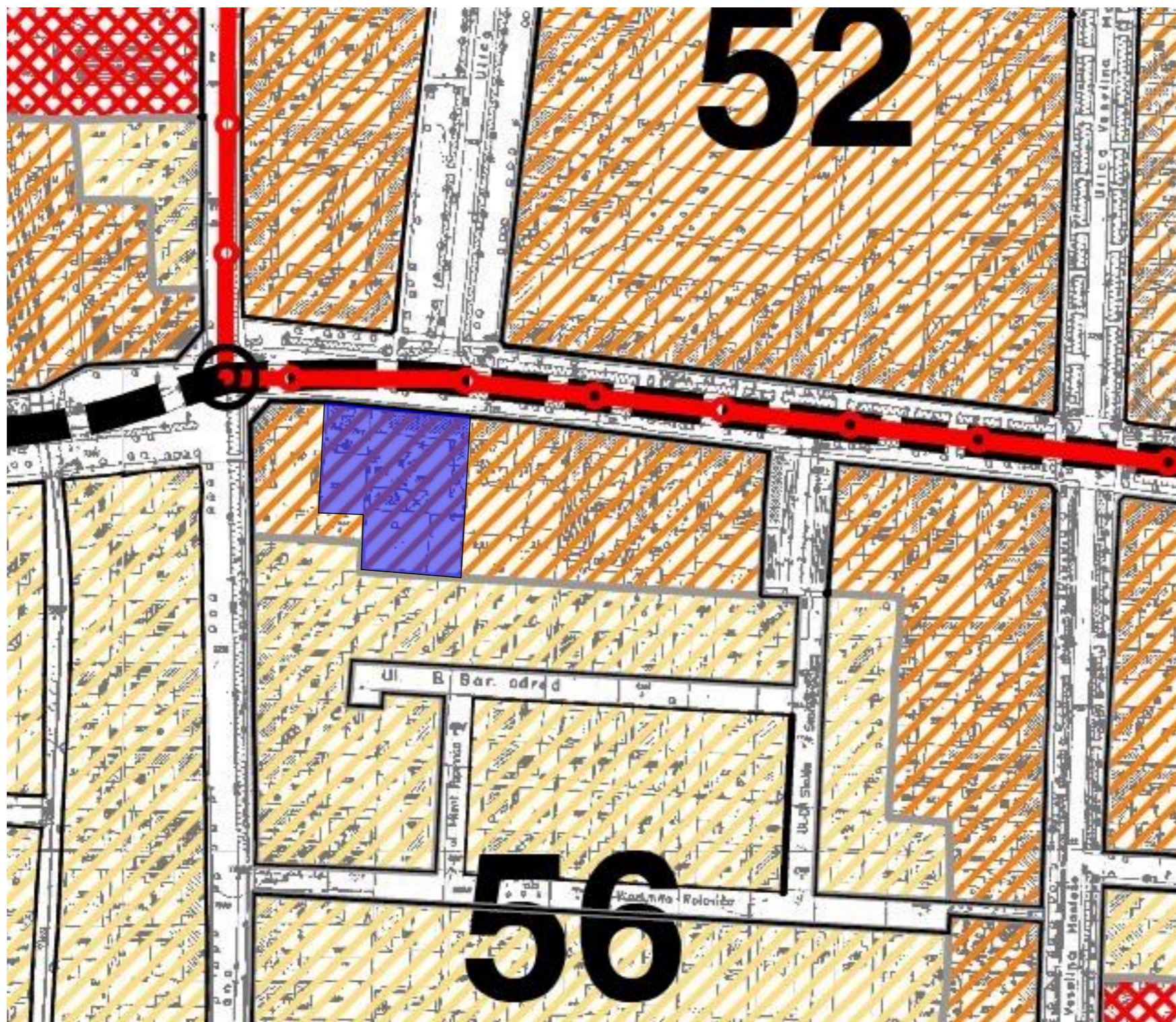


URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871
5509/2, 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

IZVOD IZ PGR BAČKE PALANKE

Plan sa pretežnom namenom i površinama



ELEMENTI REGULACIJE

 - regulaciona linija / postojeća i planirana

POVRŠINE JAVNE NAMENE

 - javni koridori

CENTRALNI SADRŽAJI

 - poslovanje, administracija, trgovina

POVRŠINE OSTALE NAMENE

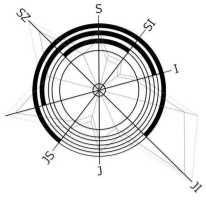
 - višeporodično stanovanje

 - porodično stanovanje

GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

 - granica obuhvata urbanističkog projekta

	mart 2026	broj projekta: E-06/2026
	odg. projektant: Miroslav Bajac 200 0233 03	
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871, 5509/2 I 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
	Izvod iz PGR B.Palanka	
INVESTITOR:	DOO ČOŠIĆ , ulica Novosadski put 27, B.Palanka	List br. 1

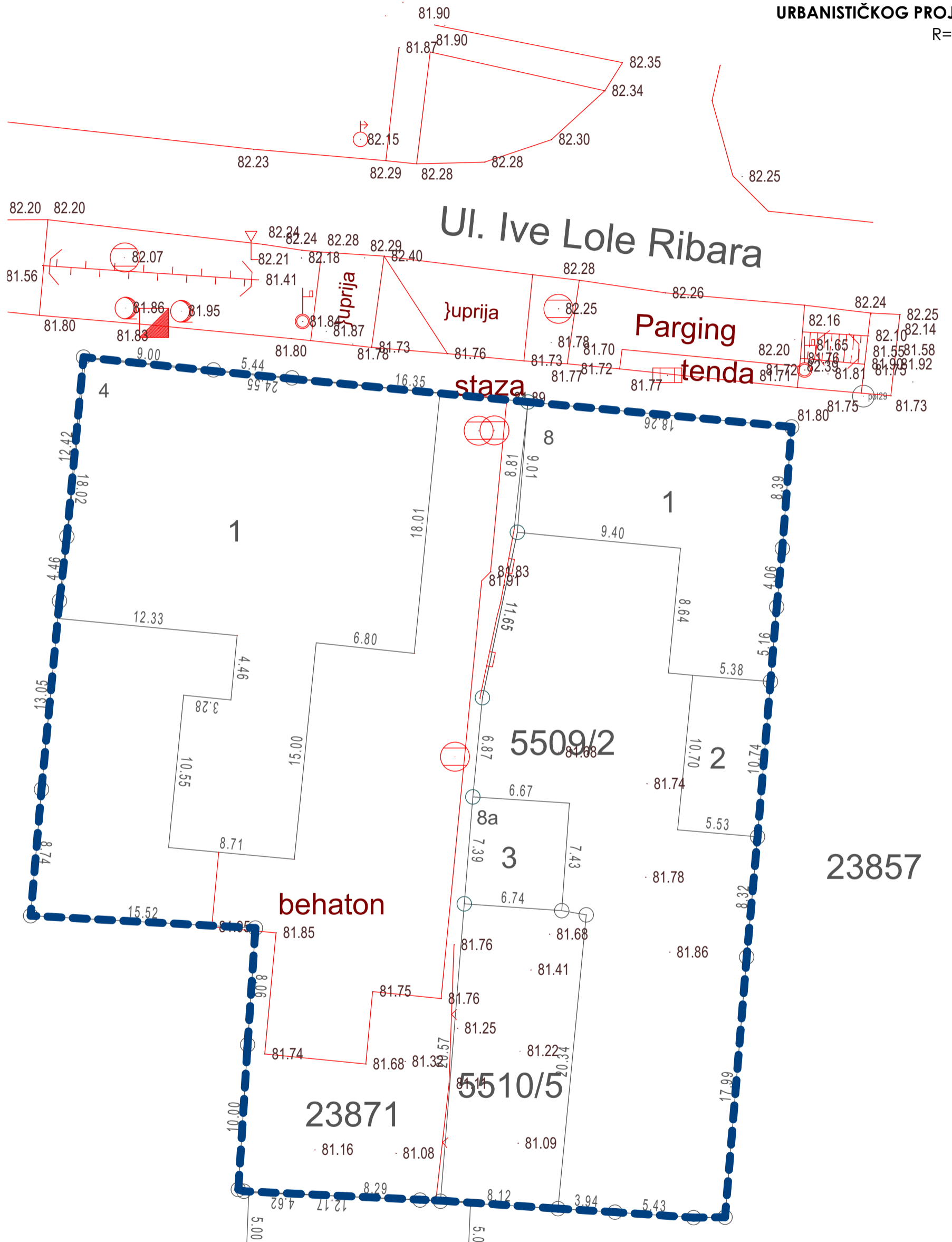


URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871
5509/2, 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

R=1:275



- Granica obuhvata urbanističkog projekta



INVESTITOR:

mart 2026 broj projekta: E-06/2026

odg. projektant: **Miroslav Bajac** 200 0233 03

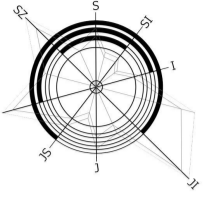
URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT.PARC.BR. 23871, 5509/2 I 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U
BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG
STAMBENOG OBJEKTA P+4

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4 razmera

Granica obuhvata UPa 1:250

DOO ČOŠIĆ, ulica Novosadski put 27, B.Palanka List br. 2

[Handwritten signature]

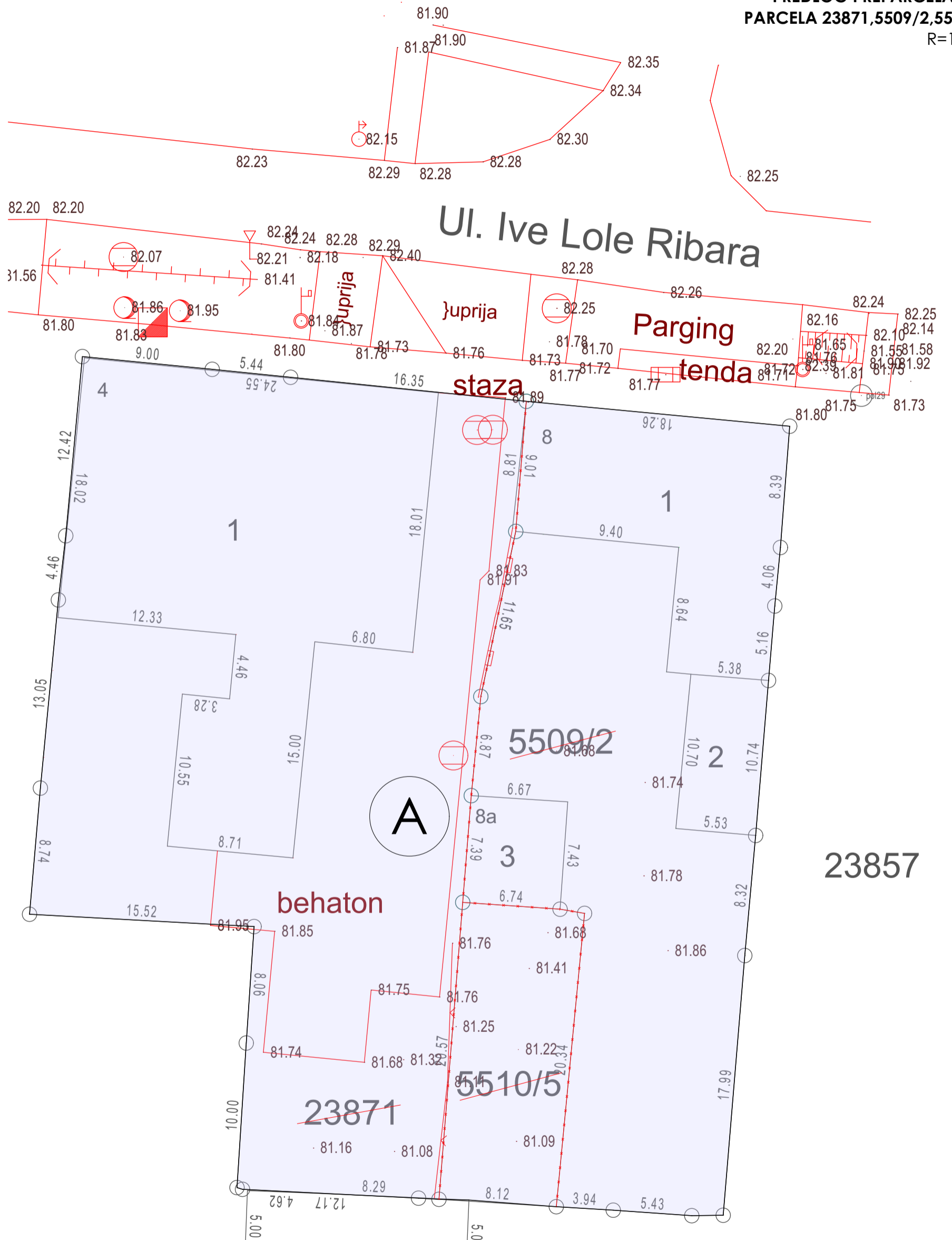


URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871
5509/2, 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

PREDLOG PREPARCELACIJE
PARCELA 23871,5509/2,5510/5

R=1:275



- parcela A

[Handwritten signature]

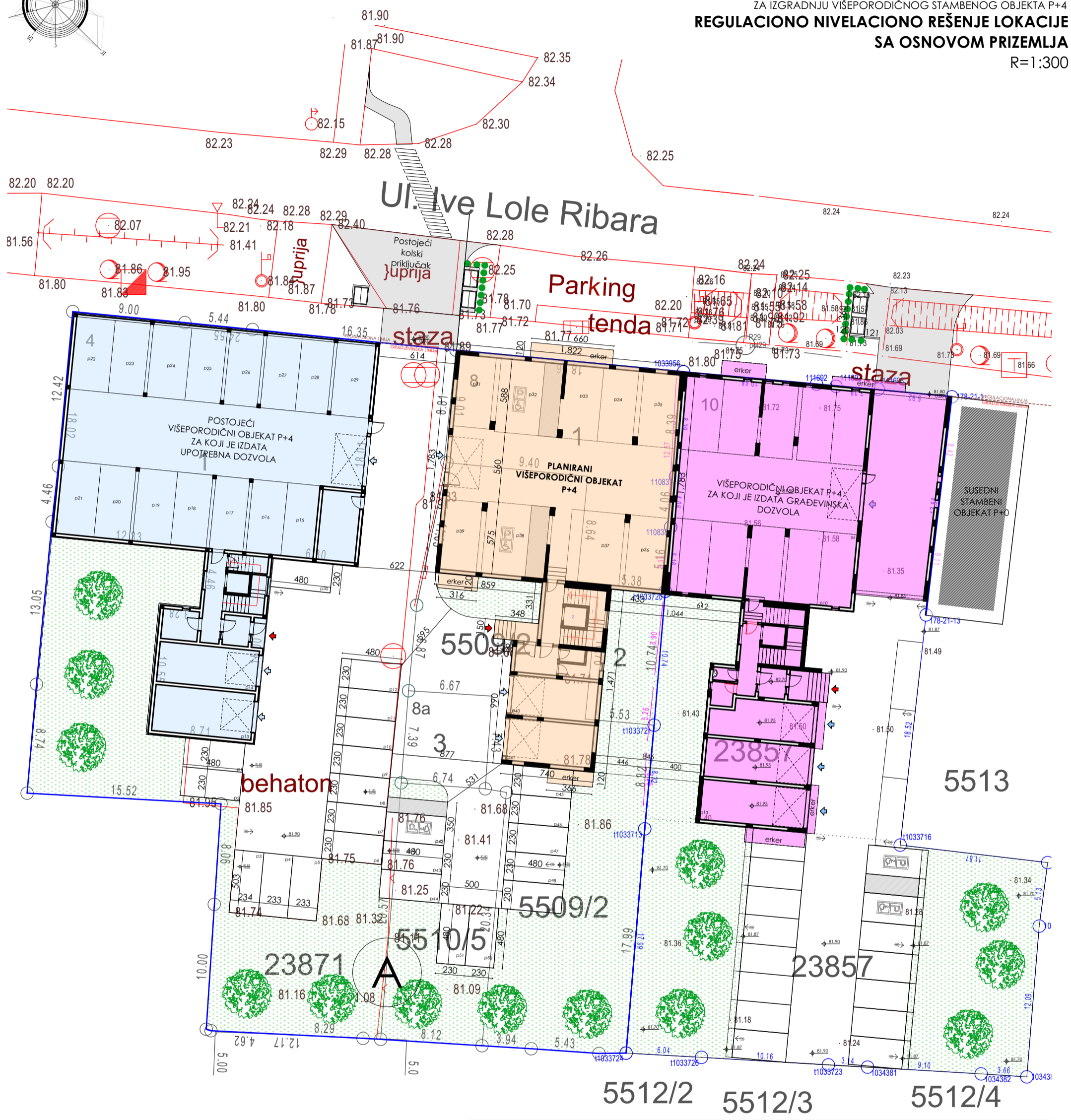
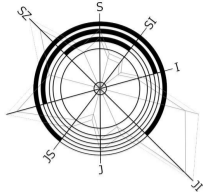


ARHIPRO
projektirni biro

mart 2026	broj projekta: E-06/2026
odg. projektant: Miroslav Bajac 200 0233 03	
URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871,5509/2 I 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4	
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
Predlog preparcelacije	1:250
INVESTITOR: DOO ĆOSIĆ , ulica Novosadski put 27, B.Palanka	List br. 3

URBANISTIČKI PROJEKT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871
 5509/2, 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,
 ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4
REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE
SA OSNOVOM PRIZEMLJA
 R=1:300



LEGENDA površina:

Ukupna površina parcela - 2472m²

- Postojeći objekat - 558m²
- Planirani objekat - 439m²
ukupno: 997m² (40%)
- zelena površina **742m² (30%)**
- interna saobraćajnica **733m² (30%)**
- parking prostor (ukupno 51 kom)

REGULACIONI ELEMENTI:

- Građevinska linija
- Granice obuhvata projekta
- Regulaciona linija
- Ulaz u objekat

MOBILIJAR:

- Kontejner

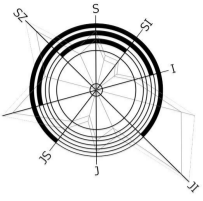
VEGETACIJA:

- Visoko rastinje



INVESTITOR:

mart 2026	broj projekta: E-06/2026
odg. projektant: Miroslav Bajac 200 0233 03	
URBANISTIČKI PROJEKT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871, 5509/2 I 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4	
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
Regulaciono nivelaciono rešenje	1:300
DOO ĆOSIĆ , ulica Novosadski put 27, B.Palanka	List br. 4

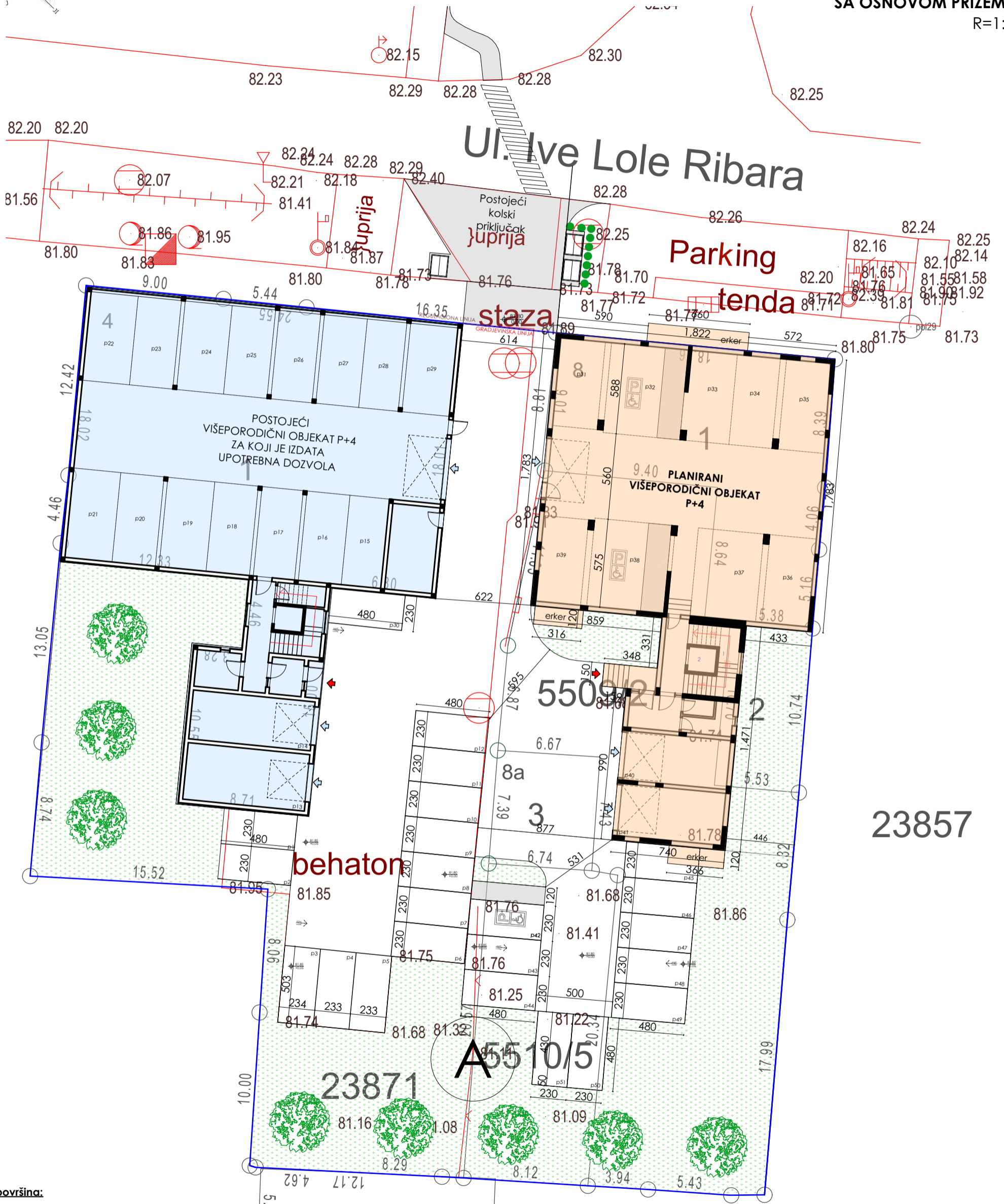


URBANISTIČKI PROJEKT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871
5509/2, 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE SA OSNOVOM PRIZEMLJA

R=1:250



LEGENDA površina:

Ukupna površina parcela - 2472m²

- Postojeći objekat - 558m²
- Planirani objekat - 439m²
ukupno: 997m² (40%)
- zelena površina 742m² (30%)
- interna saobraćajnica 733m² (30%)
- parking prostor (ukupno 51 kom)

REGULACIONI ELEMENTI:

- Građevinska linija
- Granice obuhvata projekta
- Regulaciona linija
- Ulaz u objekat

MOBILIJAR:

- Kontejner

VEGETACIJA:

- Visoko rastinje



INVESTITOR:

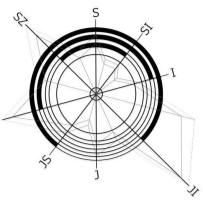
mart 2026	broj projekta: E-06/2026
odg. projektant: Miroslav Bajac 200 0233 03	
URBANISTIČKI PROJEKT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871, 5509/2 I 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4	
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
Regulaciono nivelaciono rešenje	1:250
DOO ĆOSIĆ, ulica Novosadski put 27, B.Palanka	List br. 5

URBANISTIČKI PROJEKT

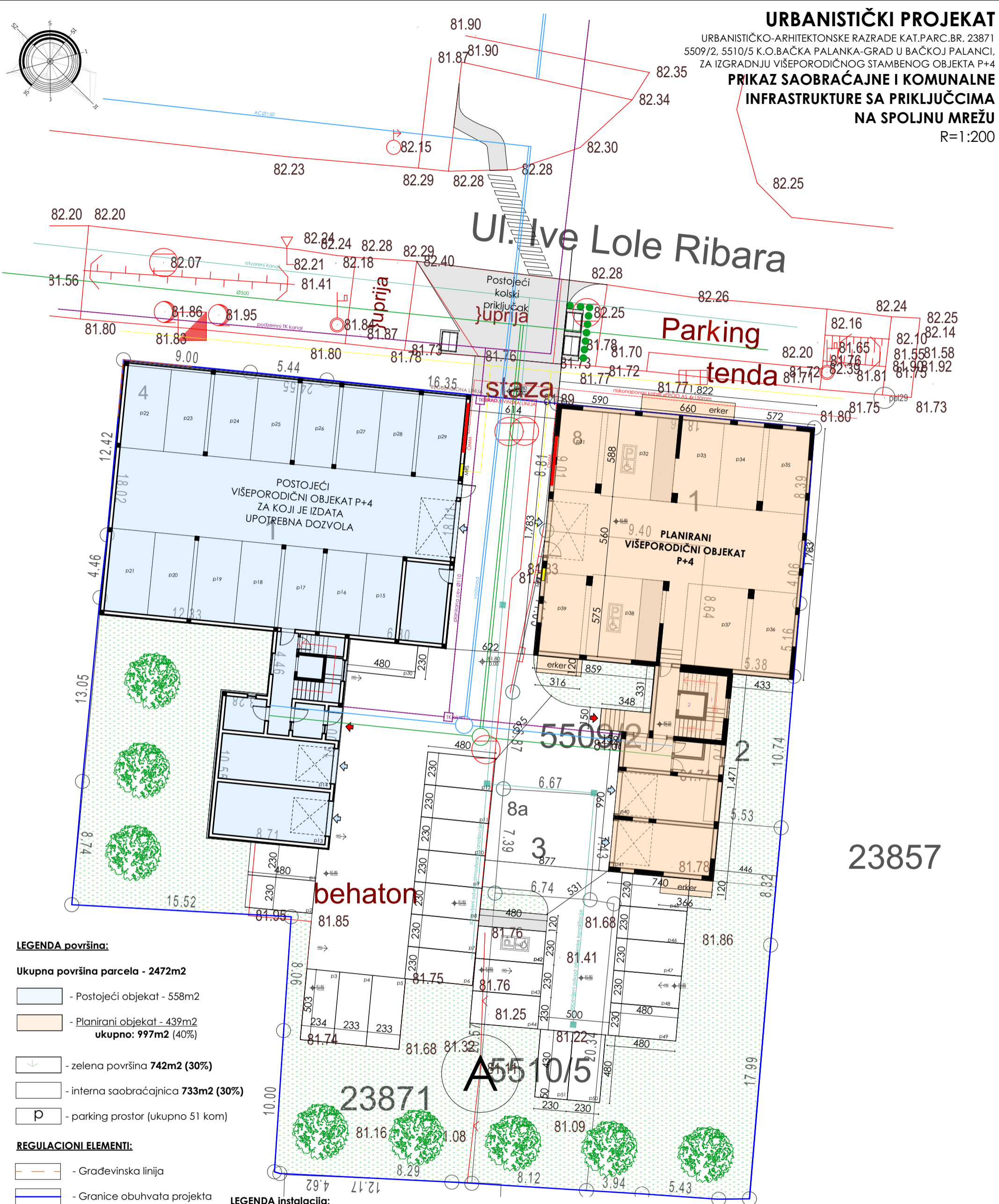
URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871
5509/2, 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

PRIKAZ SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU

R=1:200



Ulice Lole Ribara



23857

LEGENDA površina:

- Ukupna površina parcele - 2472m²**
- Postojeći objekat - 558m²
- Planirani objekat - 439m²
- ukupno: 997m² (40%)**
- zelena površina 742m² (30%)
- interna saobraćajnica 733m² (30%)
- parking prostor (ukupno 51 kom)

REGULACIONI ELEMENTI:

- Građevinska linija
- Granice obuhvata projekta
- Regulaciona linija
- Ulaz u objekat

MOBILIJAR:

- Kontejner

VEGETACIJA:

- Visoko rastinje

LEGENDA instalacija:

- vodovod
- fekalna kanalizacija
- struja
- telekom
- atmosferksa kanalizacija
- gas



INVESTITOR:

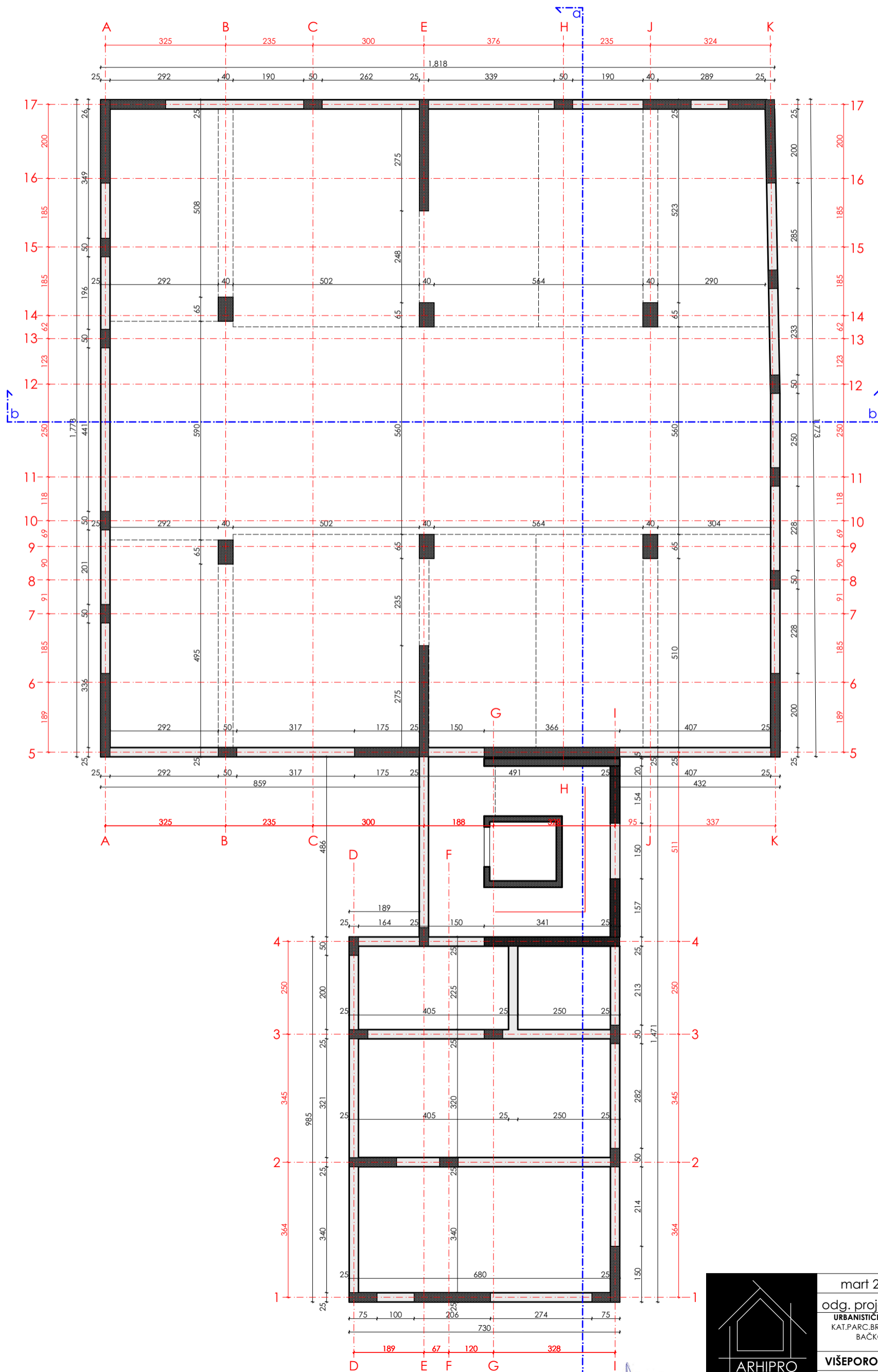
mart 2026	broj projekta: E-06/2026
odg. projektant: Miroslav Bajac 200 0233 03	
URBANISTIČKI PROJEKT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871, 5509/2 I 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4	
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
saobraćaj i infrastruktura	1:250
DOO ČOŠIĆ , ulica Novosadski put 27, B.Palanka	List br. 6

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871
5509/2, 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

IDR - Idejno rešenje

Osnova temelja R=1:100



INVESTITOR:

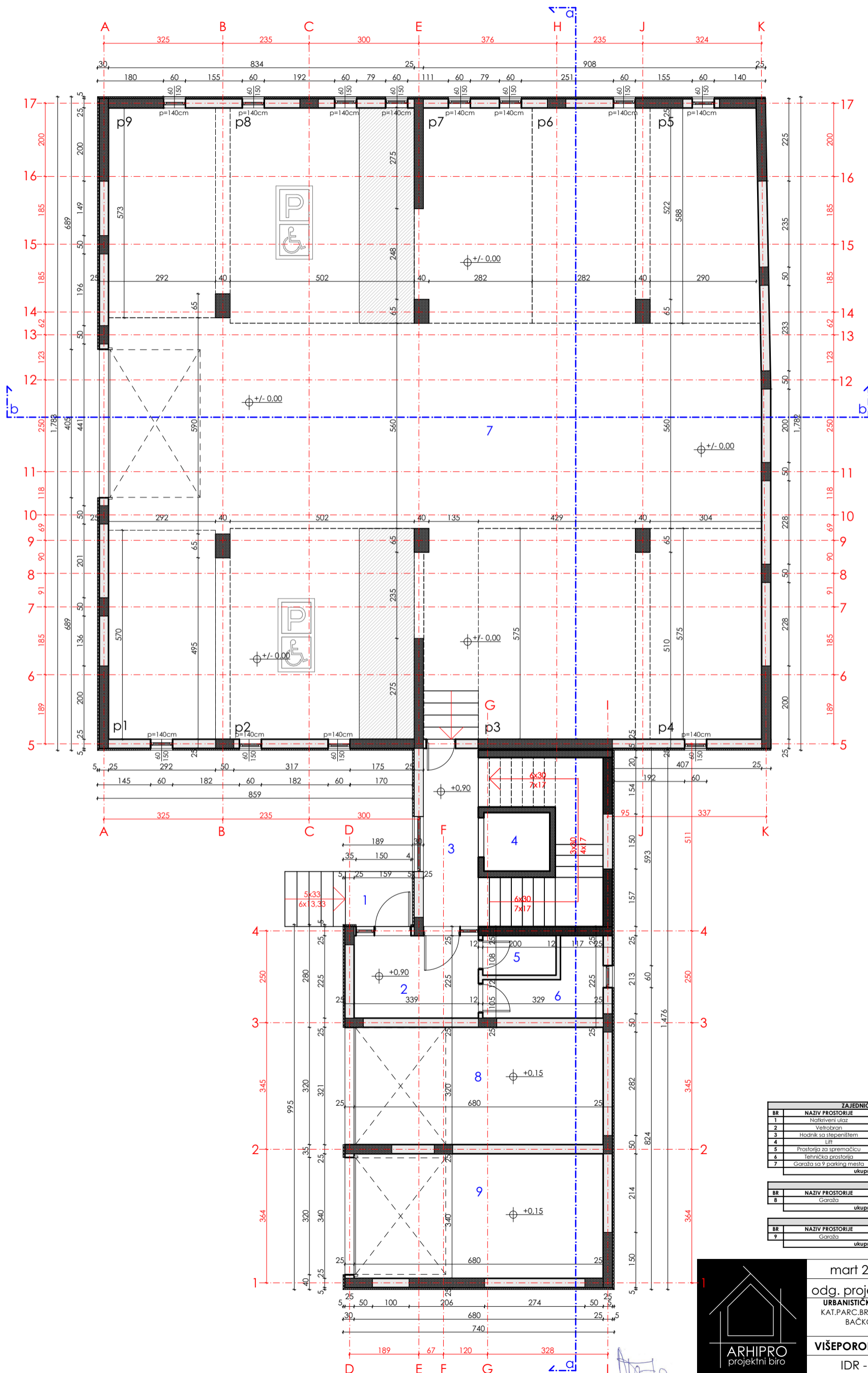
mart 2026	broj projekta: E-06/2026
odg. projektant: Miroslav Bajac 200 0233 03	
URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871,5509/2 I 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4	
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
IDR - osnova temelja	1:100
DOO ĆOSIĆ , ulica Novosadski put 27, B.Palanka	List br. 7

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871
5509/2, 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

IDR - Idejno rešenje

Osnova prizemlja R=1:100



ZAJEDNICKE PROSTORIJE I GARAZE - prizemlje				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m ²)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Nalivni ulaz	3,32	keramičke pločice	malter
2	Vatrotlač	9,39	keramičke pločice	malter
3	Hodnik sa stepeništem	14,63	keramičke pločice	malter
4	Lift	2,88	/	/
5	Prostorija za spremačicu	2,16	keramičke pločice	malter
6	Tehnička prostorija	4,85	keramičke pločice	malter
7	Garaza sa 9 parking mesta	303,47	beton	malter
	ukupno	342,60		

GARAZA BR.1 - prizemlje				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m ²)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
8	Garaza	21,75	beton	malter
	ukupno	21,75		

GARAZA BR.2 - prizemlje				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m ²)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
9	Garaza	23,10	beton	malter
	ukupno	23,10		



mart 2026 broj projekta: E-06/2026

odg. projektant: **Miroslav Bajac** 200 0233 03

URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT.PARC.BR. 23871, 5509/2 I 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U
BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG
STAMBENOG OBJEKTA P+4

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4 razmera
IDR - osnova prizemlja 1:100

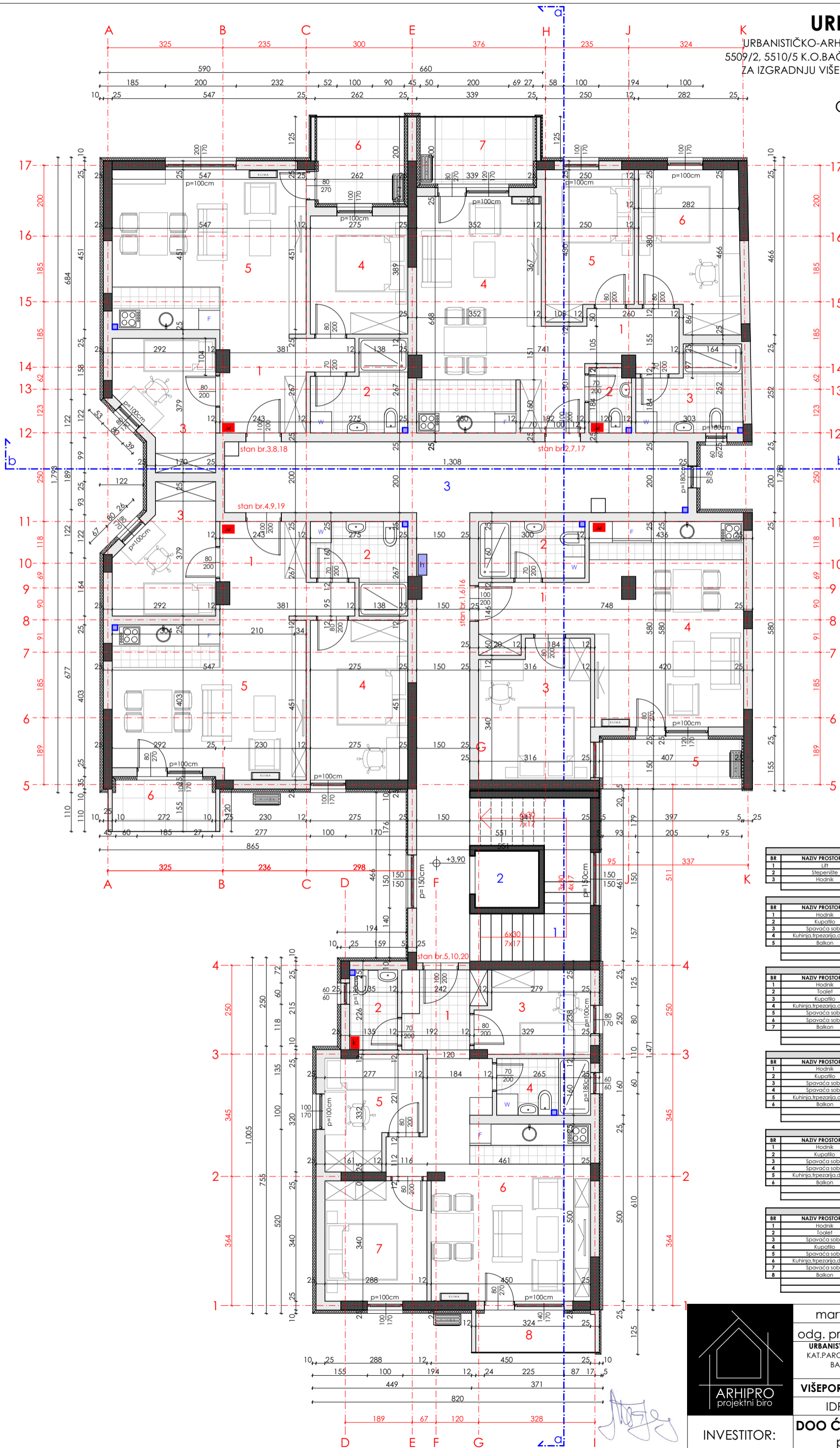
INVESTITOR: **DOO ČOSIĆ**, ulica Novosadski put 27, B.Palanka List br. 8

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871
5509/2, 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

IDR - Idejno rešenje

Osnova I,II, IV sprata R=1:100



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE – 1.2.4. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m ²)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Lift	2,88	/	/
2	Stepenište	11,68	keramičke pločice	maltar
3	Hodnik	45,73	keramičke pločice	maltar
ukupno		60,29		

STAN BR.1.4.14 – 1.2.4. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m ²)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	5,49	parket	maltar
2	Kupaonica	4,80	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Spavaća soba	11,85	parket	maltar
4	Kuhinja, trpezarija, dnevna	24,39	parket	maltar
5	Balkon	5,82	parket	maltar
ukupno		62,35		
x 0,97		60,78		

STAN BR.2.7.17 – 1.2.4. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m ²)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	8,94	parket	maltar
2	Toalet	2,13	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Kupaonica	6,28	keramičke pločice	keramičke pločice
4	Kuhinja, trpezarija, dnevna	22,32	parket	maltar
5	Spavaća soba	10,04	parket	maltar
6	Spavaća soba	12,26	parket	maltar
7	Balkon	5,82	teraco	maltar
ukupno		68,41		
x 0,97		66,36		

STAN BR.3.8.18 – 1.2.4. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m ²)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	7,74	parket	maltar
2	Kupaonica	5,87	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Spavaća soba	9,13	parket	maltar
4	Spavaća soba	9,18	parket	maltar
5	Kuhinja, trpezarija, dnevna	25,11	parket	maltar
6	Balkon	6,19	teraco	maltar
ukupno		63,22		
x 0,97		61,32		

STAN BR.4.9.19 – 1.2.4. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m ²)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	7,83	parket	maltar
2	Kupaonica	5,87	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Spavaća soba	9,20	parket	maltar
4	Spavaća soba	12,41	parket	maltar
5	Kuhinja, trpezarija, dnevna	23,22	parket	maltar
6	Balkon	4,48	teraco	maltar
ukupno		63,01		
x 0,97		61,12		

STAN BR.5.10.20 – 1.2.4. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m ²)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	11,30	parket/keram. pločice	maltar
2	Toalet	3,05	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Spavaća soba	7,21	parket	maltar
4	Kupaonica	4,24	keramičke pločice	keramičke pločice
5	Spavaća soba	7,80	parket	maltar
6	Kuhinja, trpezarija, dnevna	20,83	parket	maltar
7	Spavaća soba	9,79	parket	maltar
8	Balkon	4,06	keramičke pločice	maltar
ukupno		68,28		
x 0,97		66,23		



ARHIPRO
projektni biro

mart 2026 broj projekta: E-06/2026

odg. projektant: **Miroslav Bajac** 200 0233 03

URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT.PARC.BR. 23871, 5509/2 I 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U
BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG
STAMBENOG OBJEKTA P+4

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4 razmera
IDR - osnova I,II,IV sprata 1:100

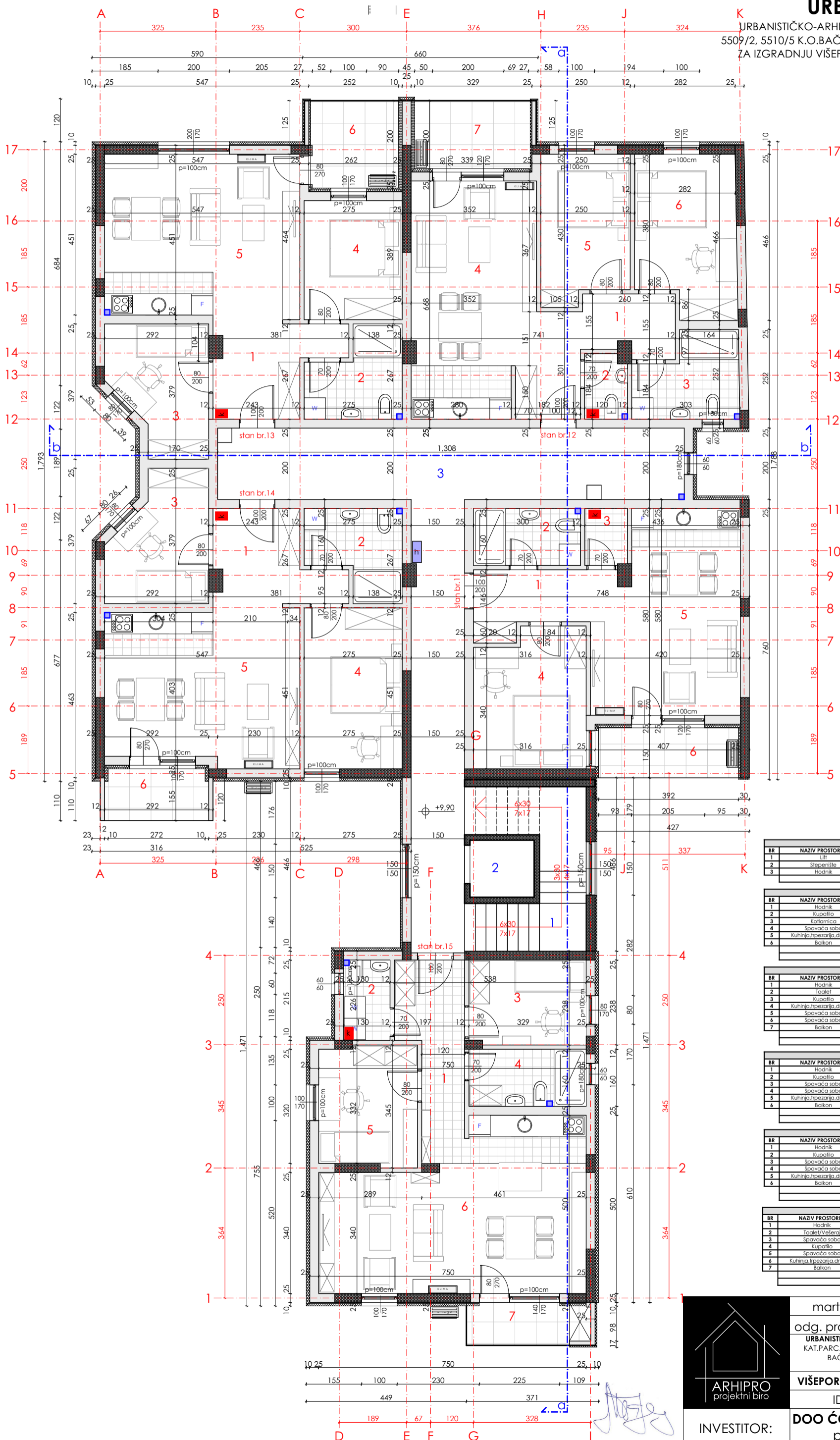
INVESTITOR: **DOO ČOŠIĆ**, ulica Novosadski
put 27, B.Palanka List br.
9

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871
5509/2, 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANKI,
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

IDR - Idejno rešenje

Osnova III sprata R=1:100



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE - 3. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m ²)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Lift	2,28	keramičke pločice	maltar
2	Stepenište	11,48	keramičke pločice	maltar
3	Hodnik	45,73	keramičke pločice	maltar
ukupno		60,29		

STAN BR.11 - 3. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m ²)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	6,23	parket	maltar
2	Kupatilo	4,80	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Koridor	1,90	keramičke pločice	maltar
4	Spavaća soba	11,85	parket	maltar
5	Kuhinja, trpezarija, dnevna	21,46	parket	maltar
6	Balkon	5,82	keramičke pločice	maltar
ukupno		52,06		
x 0,97		50,50		

STAN BR.12 - 3. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m ²)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	8,94	parket	maltar
2	Toalet	2,13	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Kupatilo	6,28	keramičke pločice	keramičke pločice
4	Kuhinja, trpezarija, dnevna	22,32	parket	maltar
5	Spavaća soba	10,04	parket	maltar
6	Spavaća soba	12,26	parket	maltar
7	Balkon	6,44	teraco	maltar
ukupno		68,41		
x 0,97		66,36		

STAN BR.13 - 3. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m ²)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	7,74	parket	maltar
2	Kupatilo	5,87	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Spavaća soba	9,13	parket	maltar
4	Spavaća soba	9,18	parket	maltar
5	Kuhinja, trpezarija, dnevna	25,11	parket	maltar
6	Balkon	6,19	teraco	maltar
ukupno		63,22		
x 0,97		61,32		

STAN BR.14 - 3. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m ²)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	7,83	parket	maltar
2	Kupatilo	5,87	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Spavaća soba	9,20	parket	maltar
4	Spavaća soba	12,41	parket	maltar
5	Kuhinja, trpezarija, dnevna	23,22	parket	maltar
6	Balkon	4,48	teraco	maltar
ukupno		63,01		
x 0,97		61,12		

STAN BR.15 - 3. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m ²)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	8,60	keramičke pločice	maltar
2	Toalet/Vestibul	2,93	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Spavaća soba	7,77	parket	maltar
4	Kupatilo	5,26	keramičke pločice	keramičke pločice
5	Spavaća soba	9,22	parket	maltar
6	Kuhinja, trpezarija, dnevna	31,03	parket	maltar
7	Balkon	4,12	teraco	maltar
ukupno		68,93		
x 0,97		66,86		



ARHIPRO
projektni biro

mart 2026 broj projekta: E-06/2026

odg. projektant: **Miroslav Bajac** 200 0233 03

URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT.PARC.BR. 23871, 5509/2 i 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U
BAČKOJ PALANKI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG
STAMBENOG OBJEKTA P+4

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4 razmera

IDR - osnova III sprata 1:100

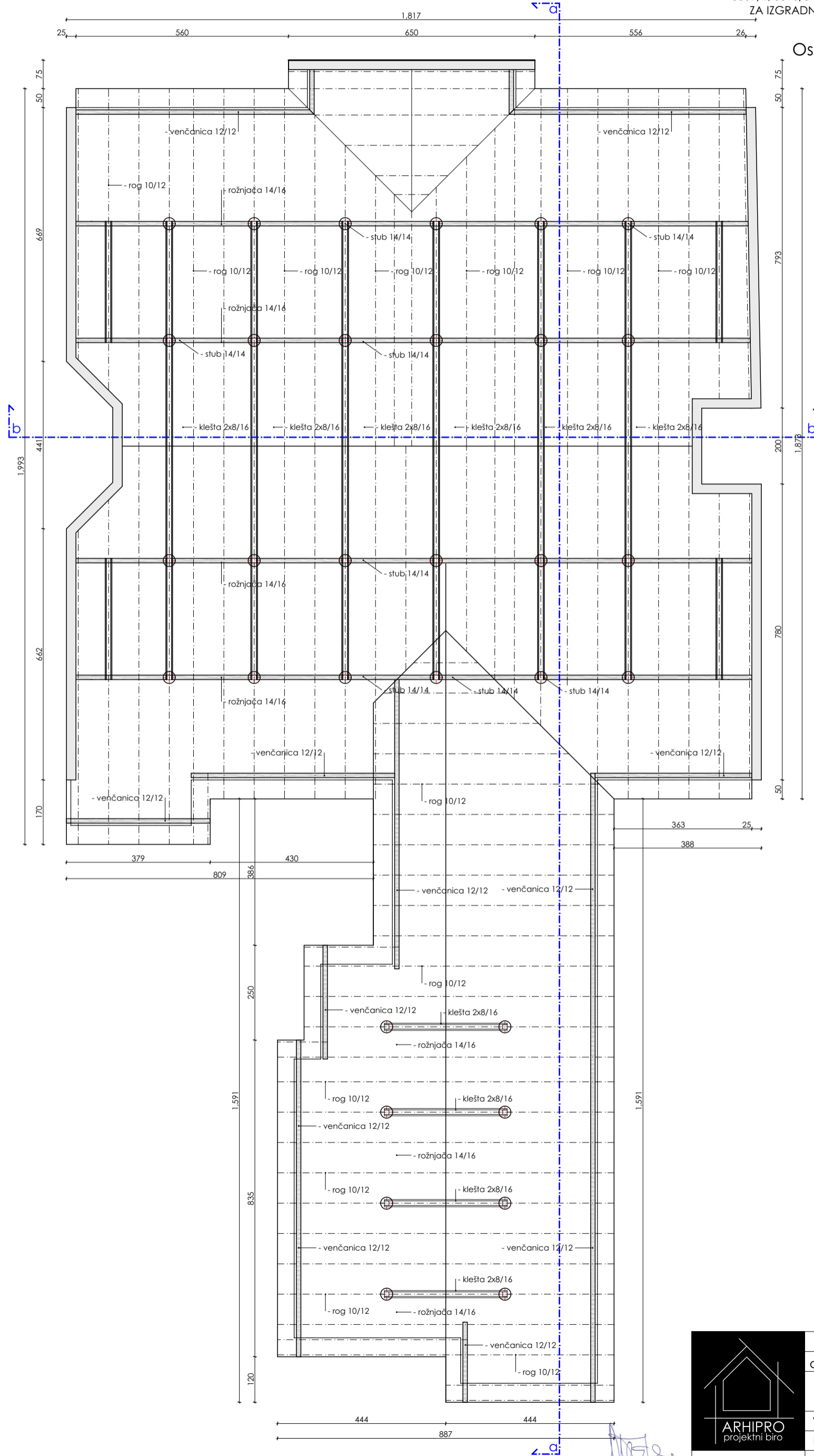
INVESTITOR: **DOO ČOSIĆ**, ulica Novosadski put 27, B.Palanka List br. 10

URBANISTIČKI PROJEKT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871
5509/2, 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

IDR - Idejno rešenje

Osnova krovne konstrukcije R=1:100

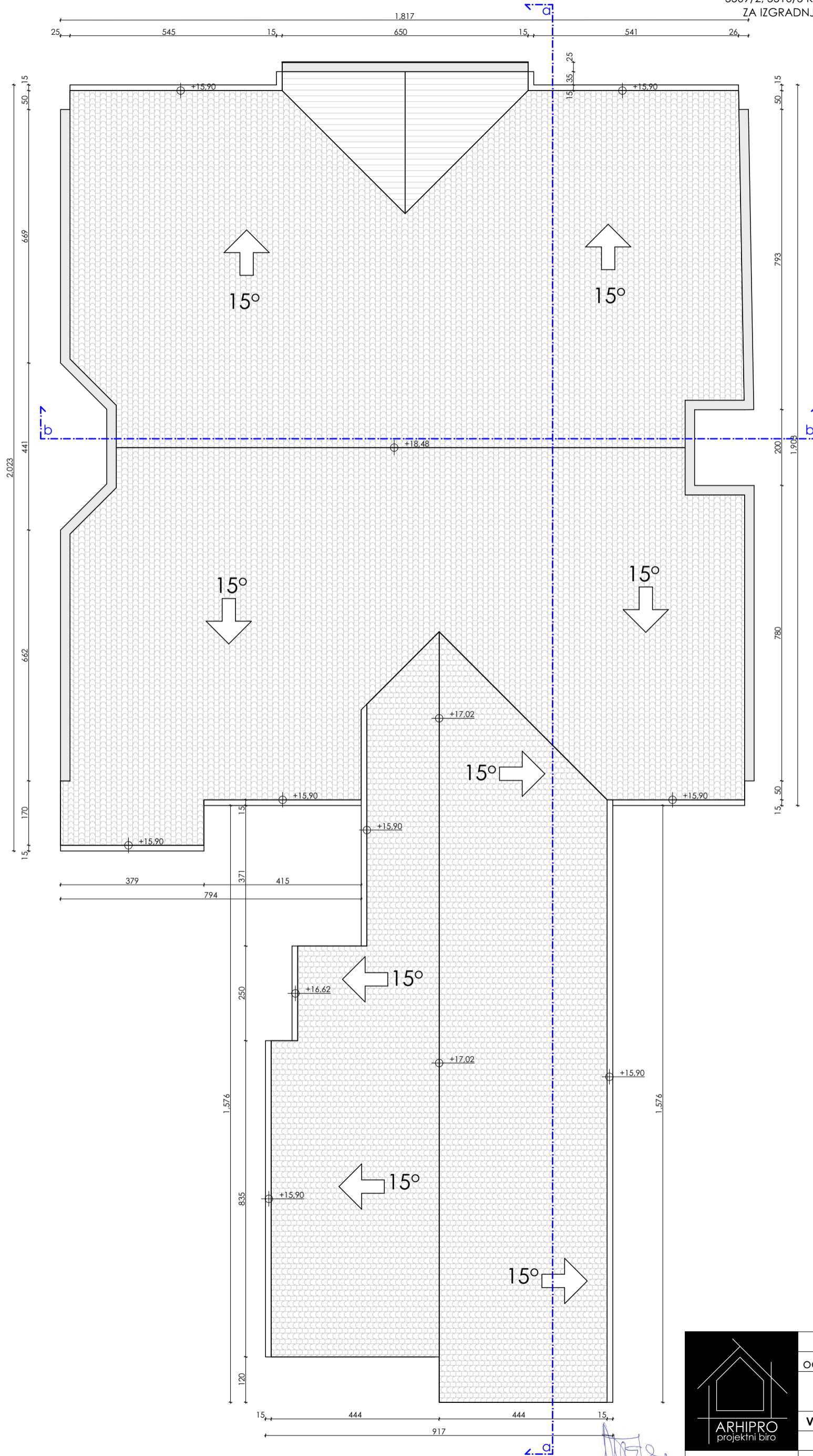


mart 2026	broj projekta: E-06/2026
odg. projektant: Miroslav Bajac 200 0233 03	
URBANISTIČKI PROJEKT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871, 5509/2 I 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4	
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
IDR - osnova krovne konstrukcije	1:100
INVESTITOR: DOO ĆOSIĆ , ulica Novosadski put 27, B.Palanka	List br. 11

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871
5509/2, 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

IDR - Idejno rešenje
Osnova krova R=1:100



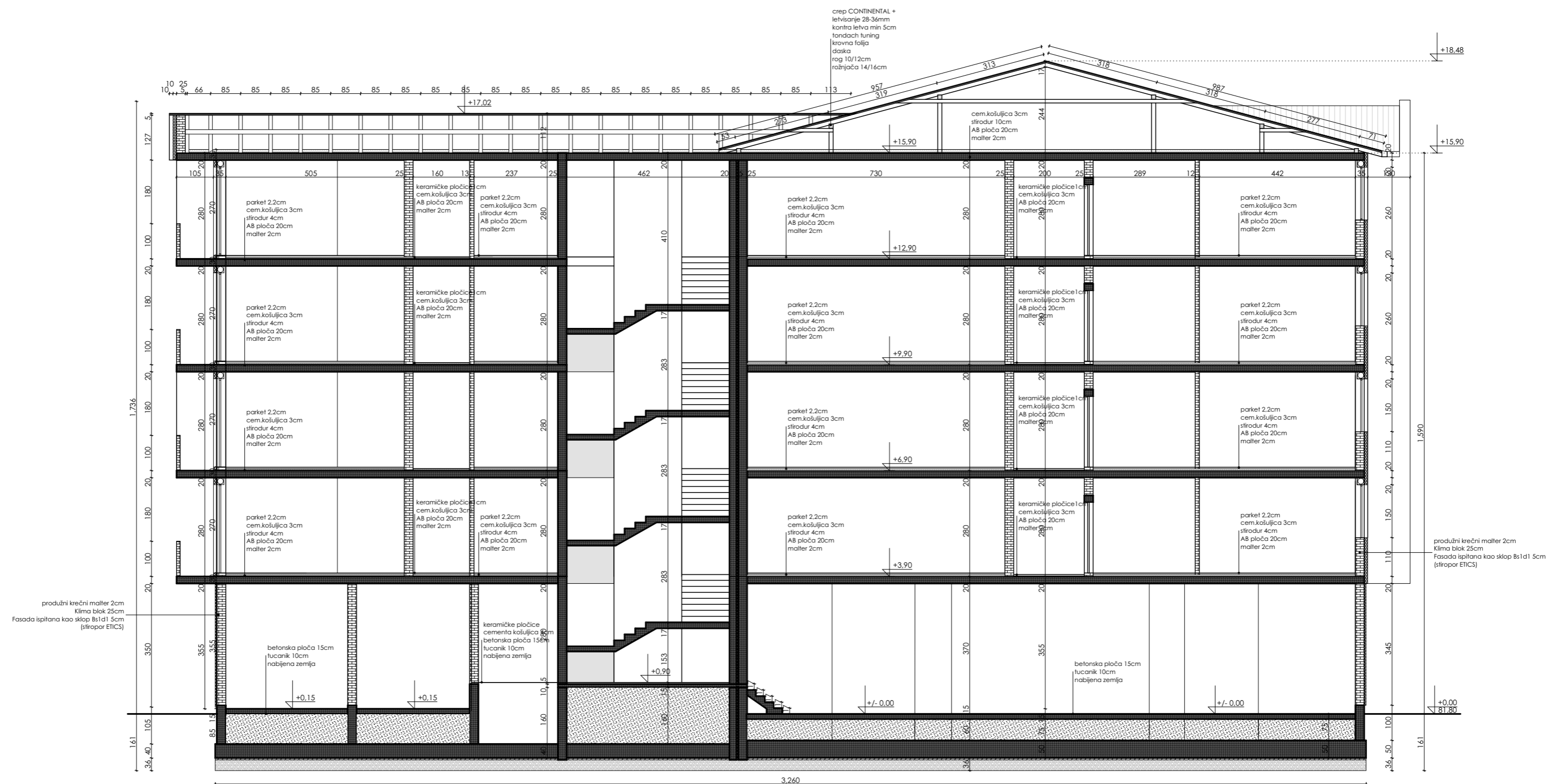
INVESTITOR:

mart 2026	broj projekta: E-06/2026
odg. projektant: Miroslav Bajac 200 0233 03	
URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871, 5509/2 I 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4	
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
IDR - osnova krova	1:100
DOO ĆOSIĆ , ulica Novosadski put 27, B.Palanka	List br. 12

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871
5509/2, 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

IDR - Idejno rešenje Podužni presek R=1:75



Handwritten signature

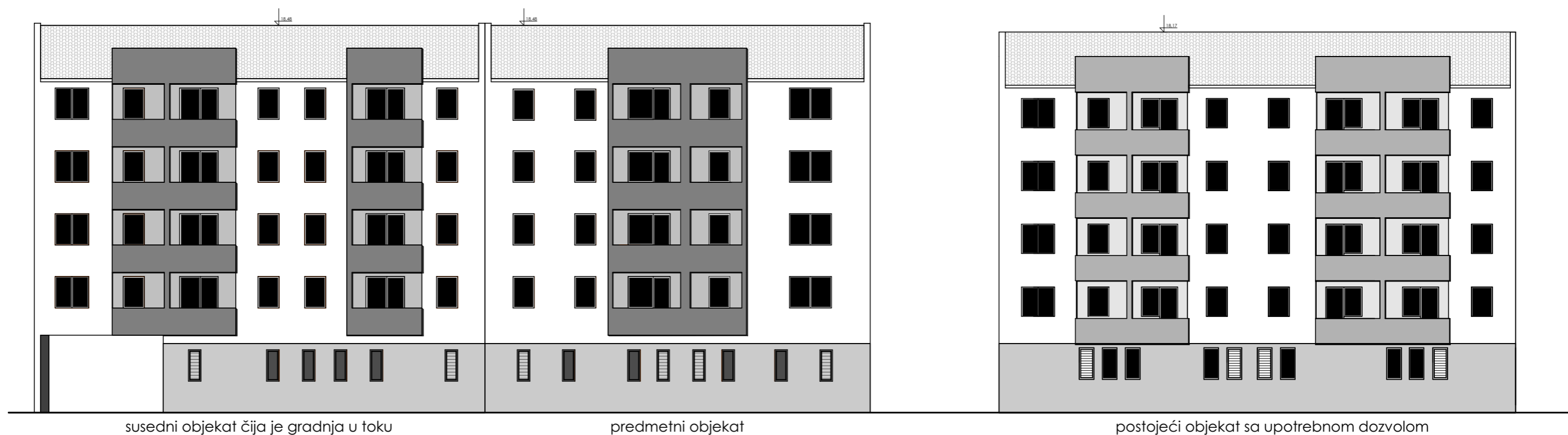
 ARHIPRO projektni biro	mart 2026	broj projekta: E-06/2026
	odg. projektant: Miroslav Bajac 200 0233 03	
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871, 5509/2 I 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4 IDR - poprečni presek	razmera 1:100
INVESTITOR: DOO ĆOSIĆ , ulica Novosadski put 27, B.Palanka	List br. 14	

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871
5509/2, 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

IDR - Idejno rešenje

Ulični front R=1:200

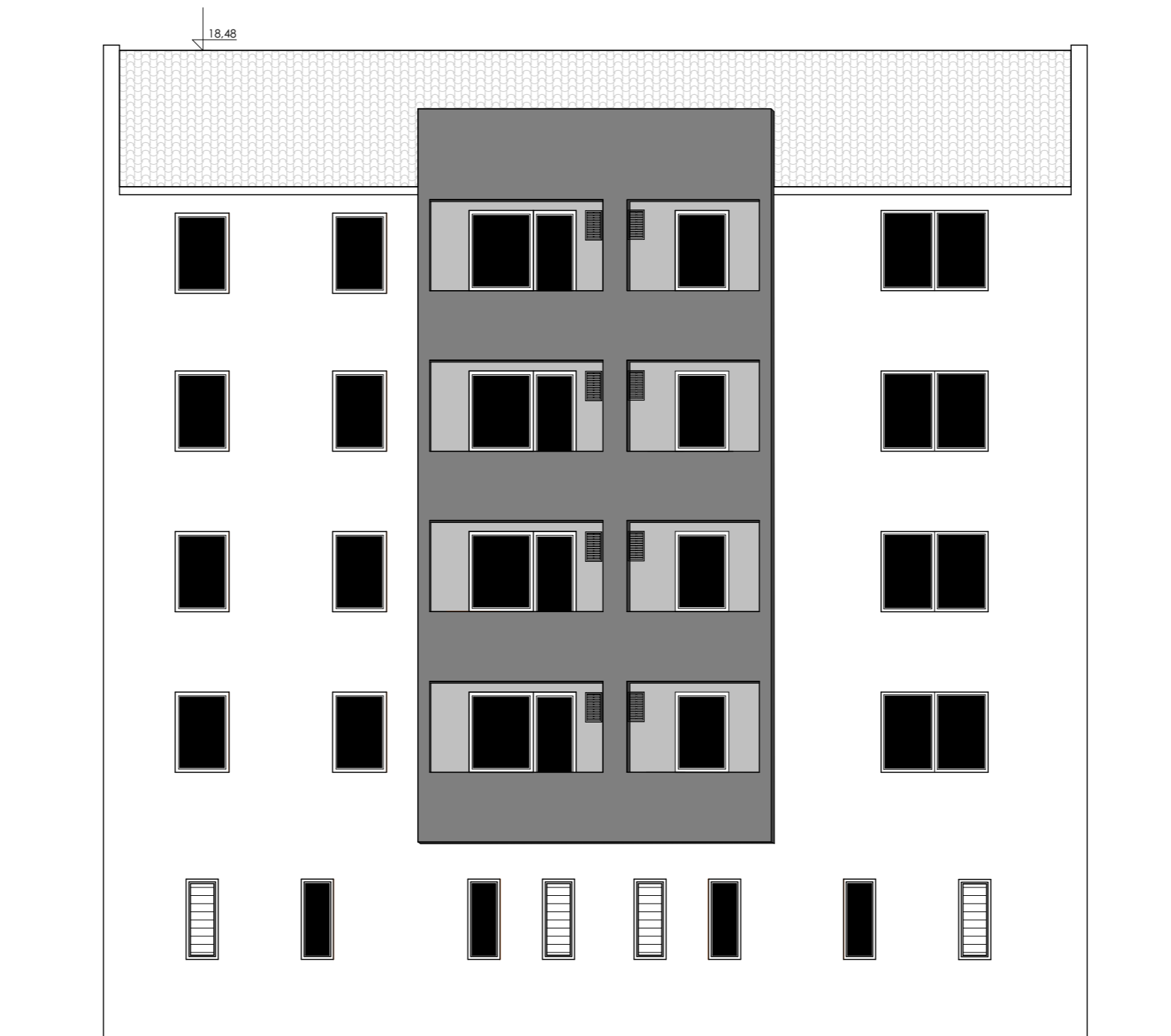


	mart 2026	broj projekta: E-06/2026
	odg. projektant: Miroslav Bajac 200 0233 03	
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871, 5509/2 I 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
	IDR - ulični front	1:200
INVESTITOR:	DOO ĆOSIĆ , ulica Novosadski put 27, B.Palanka	List br. 15

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871
5509/2, 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

IDR - Idejno rešenje
Severna fasada R=1:100



INVESTITOR:

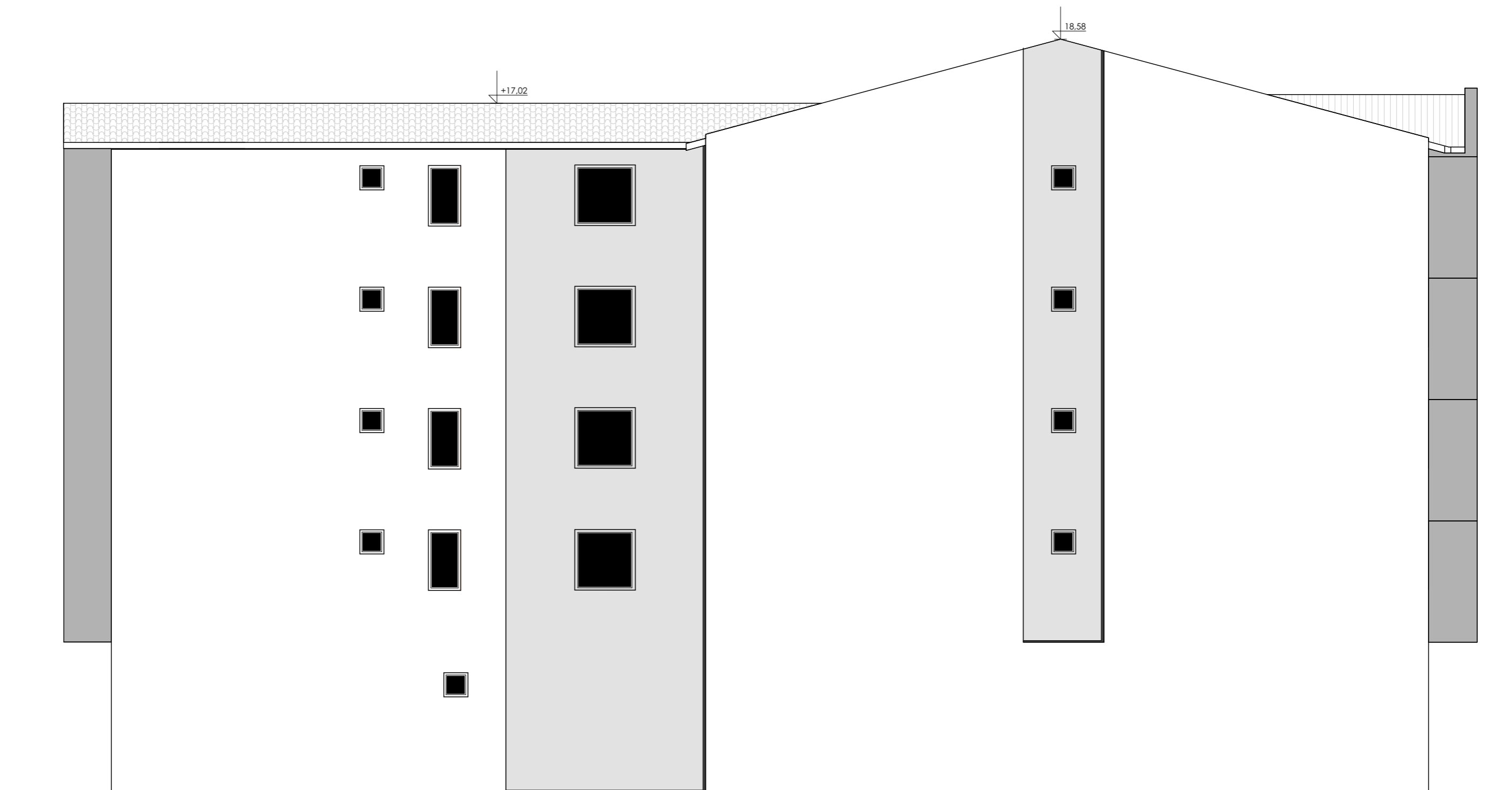
mart 2026	broj projekta: E-06/2026
odg. projektant: Miroslav Bajac 200 0233 03	
<small>URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871,5509/2 I 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4</small>	
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
IDR - severna fasada	1:100
DOO ĆOSIĆ , ulica Novosadski put 27, B.Palanka	List br. 16

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871
5509/2, 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

IDR - Idejno rešenje

Istočna fasada R=1:100



INVESTITOR:

mart 2026	broj projekta: E-06/2026
odg. projektant: Miroslav Bajac 200 0233 03	
<small>URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871, 5509/2 I 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4</small>	
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
IDR - istočna fasada	1:100
DOO ĆOSIĆ , ulica Novosadski put 27, B.Palanka	List br. 17

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871
5509/2, 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

IDR - Idejno rešenje
Zapadna fasada R=1:100



INVESTITOR:

mart 2026 broj projekta: E-06/2026

odg. projektant: **Miroslav Bajac** 200 0233 03

URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT.PARC.BR. 23871, 5509/2 I 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U
BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG
STAMBENOG OBJEKTA P+4

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4 razmera
IDR - zapadna fasada 1:100

DOO ĆOSIĆ, ulica Novosadski
put 27, B.Palanka List br.
18

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871
5509/2, 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

IDR - Idejno rešenje

Južna fasada R=1:100



INVESTITOR:

mart 2026	broj projekta: E-06/2026
odg. projektant: Miroslav Bajac 200 0233 03	
<small>URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871, 5509/2 I 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4</small>	
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
IDR - južna fasada	1:100
DOO ĆOSIĆ , ulica Novosadski put 27, B.Palanka	List br. 19

PRIBAVLJENI PREDPROJEKTNI USLOVI

РЕПУБЛИКА СРБИЈА-АП ВОЈВОДИНА

ОПШТИНА БАЧКА ПАЛАНКА

Општинска управа Општине Бачка Паланка

Одељење за урбанизам и грађевинарство

Број: IV-05-353-1-15/2026

Дана: 02.03.2026.г.

Бачка Паланка

Општинска управа Општине Бачка Паланка - Одељење за урбанизам и грађевинарство, поступајући по захтеву **Војислава Ћосића из Бачке Паланке**, а на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/23 и 91/25), и члана 13. Одлуке о организацији Општинске управе ("Сл. лист Општине Бачка Паланка", бр. 5/2024 „пречишћен текст“),
и з д а ј е :

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

за кат.парц.бр. 5509/2 и 5510/5 к.о. Бачка Паланка-град

Планом генералне регулације Бачка Палана („Сл. лист општине Бачка Паланка“ бр. 12/2020 и измене и допуне 9/2022 и исправка техничке грешке 40/2024) предметне парцеле бр. 5509/2 и 5510/5, К.О. Бачка Паланка-град, се налази у оквиру грађевинског подручја насеља Бачка Паланка, у блоку 56.

Површина катастарске парцеле број 5509/2 износи 897 м².

Катастарска парцела има излаз на јавну површину у ширину фронта од око 18,0 м.

Катастарска парцела је према Планској документацији намењена за изградњу вишепородичних објеката

На катастарској парцели на терену није усклађено стање са катастарским оператом

Објекат број 1-преузет из земљишних књига

Објекат број 2-изграђен без одобрења за градњу

Објекат број 3-изграђен пре доношења прописа за изградњу објеката

Имаоц права на парцели -општина Бачка Паланка

Имаоц права на објекту -општина бачка Паланка и власници посебних делова

Површина катастарске парцеле број 5510/5 износи 171 м².

Катастарска парцела нема излаз на јавну површину -није грађевинска парцела

Катастарска парцела је према Планској документацији намењена за изградњу вишепородичних објеката

Катастарска парцела мора бити предмет спајања са суседном парцелом (број 5509/2) која има излаз на јавну површину

Не може представљати самосталну парцелу

Блок бр: 56

Намена – вишепородично становање и породично становање;

Уређење и изградња – директно спровођење плана;

Индекс заузетости: вишепородично становање – 40%, породично становање 40%;

Спратност: породично становање С+П+2, вишепородично становање – дефинисана табелом

Спратност вишепородичних стамбених и стамбено – пословних објеката;

56

Веселина Маслеше С+П+3

Иве Лоле Рибара С+П+4

Вишепородични стамбени објекти, пословни објекти (односно пословни простори) објекти намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити уређени у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

У подручју вишепородичног становања:

-- стамбене зграде са три или више станова преко 400m² (кл. број 1122, категорија Б и В), зграде за становање заједница (кл. број 113),

-- пословне зграде (кл. број 122011),

-- зграде за трговину на велико и мало до 400m² (кл. број 123 001),

-- мешовите зграде наведених намена (могу бити стамбено-пословне, стамбено-трговинске, пословне са трговином).

У подручју вишепородичног становања компатибилне намене су: пословање, угоститељство и сви централни садржаји.

Код пројектовања објеката 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 светиљке.

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.

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, докати, 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 кота 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.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање

возила

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 m. Минимална ширина колског прилаза парцели породичног становања је 3,00m а у осталим садржајима (централни садржаји, вишепородично становање, јавни објекти) потребно је обезбедити ширину од 3,5m 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 m, за једносмерну комуникацију, односно 6,0 m 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. Потребне 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 m² корисне површине објекта.

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.

Правила за изградњу других објеката на грађевинској парцели

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 II, са могућношћу изградње подземне етаже.

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 m од главног објекта односно тако да чине функционалну целину са њим.

Размак између главног (и другог) и помоћног објекта (или између самих помоћних објеката) је минимум 4,0 m или се могу градити на растојању од 0,0 m као објекти у низу на парцели, у зависности од функционалних потреба и површине парцеле.

У подручјима становања, вишепородичног становања, централних садржаја и пословно административном делу забрањена је изградња следећих објеката: зграде за саобраћај и комуникације кл. број 124 (сем пошти и говорница), индустријске зграде и складишта кл. број 125, пољопривредне зграде кл. број 1271 и сложених индустријских зграда кл. број 23.

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 садржаја треба се одредити за аутохтоне сорте ниског, високог и средњег раста 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%.

Вишепородично становање

Изградња објеката и уређење парцела у подручју вишепородичног становања се врши кроз обавезну израду урбанистичког пројекта. Приликом изградње вишепородичних објеката на парцелама које се налазе уз парцеле на којима постоје сакрални објекти, обавезно исходovati услове надлежног Завода за заштиту споменика културе приликом израде урбанистичког пројекта.

Врста и намена објеката:

У подручју вишепородичног становања могу се градити објекти следеће намене:

- стамбене зграде са три или више станова преко 400m² (кл. број 1122, категорија Б и В),
- зграде за становање заједница (кл. број 113),
- пословне зграде (кл. број 122011),
- зграде за трговину на велико и мало до 400m² (кл. број 123 001),
- мешовите зграде наведених намена (могу бити стамбено-пословне, стамбено-трговинске, пословне са трговином).

Правила за образовање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 16,0 m,
- за објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 14,0 m,
- за објекат у прекинутом низу дозвољена мин. ширина парцеле је 14,0 m,
- за све врсте вишепородичних објеката грађевинска парцела је минималне површине 600,0 m² а максималне 15000,0 m²,

За вишепородичне објекте чисто стамбене намене, са 3 или 4 стана, минимална величина грађевинске перцеле је 500m² а минимална ширина може бити 14 m за слободностојећи и 12 m за објекте у низу и прекинутом низу.

Положај објеката на парцели

За вишепородичне објекте у непрекинутом и у прекинутом низу однос грађевинске и регулационе линије зависи од ширине уличног коридора:

- у улицама чији је коридор ширине 16 m и више регулациона и грађевинска линија се поклапају,
- у улицама где је улични коридор од 14 - 16 m није дозвољена изградња еркера, нити било каквих испада, а грађевинска линија се поклапа са регулационом, -- у улицама чији је коридор ужи од 14m

грађевинска линија се поставља на растојању од 7m од осе уличног коридора, осим у случају када је већина вишеспратних објеката изграђена (преко 50% дужине улице), када се објекат поставља на постојећу грађевинску линију.

За објекте код којих се регулациона и грађевинска линија поклапају, приступ приземној гаражи мора остварити у оквиру сопствене парцеле.

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 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације;

-- основни габарит главног слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације;

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

Минимална удаљеност објекта од објекта на суседној парцели је условљена и пловином висине вишег од та два објекта.

У уличним коридорима у којима је већина објеката изграђена у низу, нова изградња такође треба да се реализује као низ или прекинути низ (централни део насеља, блокови 45 по ободу, 46, 47 по ободу, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56 и 57 дуж Улице Веселина Маслеше).

Код издавања услова за реконструкцију за изграђене објекте чије је растојање од грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

Помоћни објекти – гараже се могу постављати на међне линије према суседним парцелама, с тим да највећа висина објекта не прелази 3,0m и да се атмосферске воде одводе на сопствену парцелу.

Међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност планираних вишеспратних објеката је:

1. међусобна удаљеност између слободностојећих објеката је половина висине вишег објекта, а минимално 4,0 m,

2. међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратних објеката и објеката који се граде у прекинутом низу износи најмање половину висине вишег објекта.

Удаљеност се може смањити за четвртину ако објекти на бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање, а не може бити мања од 4,0 m,

3. за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0 m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија,

4. објекти који се граде у низу или у прекинутом низу постављају се на међи са суседним објектом, уколико на суседним парцелама нису добијене грађевинске дозволе за изградњу слободностојећег вишеспратног објекта, односно уколико не ремети функционисање суседног објекта изграђеног у складу са условима из овог Плана.

У блоковима за које није предвиђена детаљна урбанистичка разрада кроз израду планова нижег реда, за изградњу објеката вишепородичног становања, објеката са класификационом ознаком 1122 преко 400m², пословања, објеката јавне намене, спортско-рекреативних и туристичких комплекса и изградњу и уређење радних комплекса обавезна је израда урбанистичких пројеката, којима ће се ближе дефинисати правила грађења, мере заштите, услови прикључења на инфраструктуру, као и интерполација архитектонског решења у постојеће окружење.

Општинска управа Општине Бачка Паланка, Одељење за урбанизам и грађевинарство
ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

Образложење:

У свему према изнетим чињеницама и поставкама из планског документа и анализом постојећег стања, катастарске парцеле број 5509/2 и 5510/5 налазе се у оквиру грађевинског подручја у оквиру блока 56.

Катастарске парцеле број 5509/2 и 5510/5 су намењене за вишепородично становање.

Катастарска парцела број 5510/5 нема излаз на јавну површину-није грађевинска парцела

Катастарска парцела мора бити предмет спајања са суседном парцелом (број 5509/2) која има излаз на јавну површину

Не може представљати самосталну парцелу

Дозвољена је изградња објекта вишепородичног становања стамбено пословног до максималне спратности П+4 уз обавезну израду Урбанистичког пројекта до максималне заузетости на парцели до 40 %.

Минимално обезбедити зелене површине 30 %

У уличним коридорима у којима је већина објеката изграђена у низу, нова изградња такође треба да се реализује као низ или прекинути низ (централни део насеља, блокови 45 по ободу, 46, 47 по ободу, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56 и 57 дуж Улице Веселина Маслеше).

На парцели обезбедити довољан број паркинг места Планом прописано , један стан једно паркинг место као и за пословне просторе у складу са Планом.

На основу тарифног броја 1 и 164. тачке 2. Законом о републичким административним таксама ("Сл. Гласник РС" бр. 43/2003, 51/2003, 61/2005, 101/2005, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011, 55/2012, 93/2012, 47/2013, 65/2013, 57/2014, 45/2015, 83/2015, 112/2015, 50/2016, 61/207, 113/2017, 3/2018, 50/2018, 95/2018, 38/2019, 86/2019, 90/2019 и 98/2020), износ 4080,00 динара.

Обрадила:

Милана Вујичић дипл.инж.арх.



Руководилац одељења
Страхиња Кнежевић, дипл.прав.



Наш број: 2581200-Д-07.02.-28241-26

Ваш број:

Датум: 04.03.2026. године

"АРНПРО"

Краља Петра првог број 42
21400 БАЧКА ПАЛАНКА

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонске разраде на катастарској парцели број 23871, 5509/2 и 5510/5 (К.О. Бачка Паланка-град) у улици Иве Лоле Рибара бр. 66 у Бачкој Паланци за изградњу вишепородичног стамбеног објекта

Поводом Вашег захтева, број 2581200-Д.-07.02.-28241-26, у ком у име странке "Ћосић" ДОО, Новосадски пут бр. 27, Бачка Паланка тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта за уређење и изградњу вишепородичног стамбеног објекта на катастарској парцели број 23871, 5509/2 и 5510/5 (К.О. Бачка Паланка-град) у улици Иве Лоле Рибара бр. 66 у Бачкој Паланци са највише 20 станова, 1 заједничка потрошња и хидрант пумпа, обавештавамо Вас следеће:

За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је постојећи подземни вод за стамбени објекат у улици Иве Лоле Рибара бр. 4-6 (из постојеће МБТС "Веселина Маслеше 3") расећи на погодном месту у непосредној близини планираног објекта, наставити одговарајућим н.н спојницама и на принципу улаз – излаз изградити нови подземни 0,4 кV вод до будуће КПК типа ЕВ-2П на уличној фасади планираног објекта у улици Иве Лоле Рибара. Подземни вод извести кабловима типа и пресека ХР00 АS 4x150mm².

На погодном месту на уличној фасади објекта у улици Иве Лоле Рибара, за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) типа ЕВ-2П и КПК типа ЕВ-1П за хидрант пумпу обезбедити простор димензија према достављеном прилогу. У КПК типа ЕВ-2П уградити три а у КПК типа ЕВ-1П уградити две, уводне кабловске цеви Ф 110 mm. Угао савијања не сме бити већи од 45

На приступачном месту у улазу објекта за уградњу ормана мерног места (ОММ), обезбедити простор (отвор у зиду) следећих димензија: ширине 2400 mm, висине 2000 mm и дубине 220 mm, са планираним бројилима за 20 станова и 1 заједничка потрошња.

За уградњу ормана мерног места за хидрант пумпу изнад КПК типа ЕВ-1П обезбедити простор, следећих димензија: ширине 430 mm, висине 760 mm и дубине 220 mm.

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.

Доставити :

1. Наслову, Р
2. Служби за енергетику,
3. "Ћосић" ДОО, Новосадски пут бр. 27, Бачка Паланка
4. Писарници.

С поштовањем,

Директор огранка

Иван Радојичић, мастер инж. менаџмен

М.П.





Novi Sad - Gas d.o.o.

Novi Sad, Teodora Mandića 21

Tel.: 021 /6413-135, 021 /6413-900

Datum: 13.02.2026.
Delovodni broj: 06-150-2

Rešavajući po Zahtevu od 26.01.2020.god. izdaju se:

USLOVI ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Podnosioc Zahteva: ĆOSIĆ DOO BAČKA PALANKA Bačka Palanka, NOVOSADSKI PUT 27, PIB: 100495757, MB: 08396663

Lokacija: Bačka Palanka, Ive Lole Ribara, parcela 23871 KO Bačka Palanka-grad

Predmet: Urbanistički projekat urbanističko-arhitektonske razrade na parceli 23871, 5509/2 i 5510/5 K.O. Bačka Palanka - grad za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta P+4

Uvidom u našu tehničku dokumentaciju, konstatovano je da na predmetnoj lokaciji "Novi Sad - Gas" DOO poseduje distributivnu gasnu mrežu.

Kako u zahtevu nije dostavljena kompletna dokumentacija za izdavanje Uslova za projektovanje i priključenje i tehničkih uslova, tj. Idejno rešenje, Glavna sveska, KTP, isti će se dostaviti u postupku izdavanja Lokacijskih uslova.

Uslovi za izradu tehničke dokumentacije definisani su Pravilnikom o uslovima za nesmetanu i bezbednu distribuciju prirodnog gasa gasovodima pritiska do 16 bar ("Sl.glasnik RS" br. br. 86/2015 od 14.10.2015. godine, a stupio je na snagu 22.10.2015).

Obavezna napomena u postupku planiranja:

1. Pre početka radova, obaveza Investitora/izvođača radova je da dostavi prijavu o početku radova i projektnu dokumentaciju u elektronskoj formi, radi definisanja daljih postupaka.
2. Zemljane radove u blizini trase gasovoda vršiti isključivo ručni iskopom.
3. Neophodne radove na zaštiti ili otklanjanju eventualnih oštećenja gasovoda prilikom izvođenja predmetnih radova, izvršiće "Novi Sad-Gas"DOO na teret Investitora.

Uslovi važe godinu dana.

Troškovi izdavanja uslova za izradu urbanističkog projekta bez PDV-a iznosi: 1.945,00 dinara.

„Novi Sad – Gas“ DOO
Izvršni direktor za investicije i izgradnju
Žugić Miroslav dipl.maš.inž.



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

понедељак 02. март 2026.
Наш број: 03-25/1-2026
Ваш број:

ДОО "Ћосић"
Бачка Паланка
Новосадски пут бр. 27

Општи подаци на основу захтева

Подносилац захтева: ДОО "Ћосић", Новосадски пут бр. 27, Бачка Паланка
Инвеститор: ДОО "Ћосић", Новосадски пут бр. 27, Бачка Паланка
Сврха: Изградња вишепородичног стамбеног објекта П+4 на кат. парц. бр. 23871, 5509/2, и 5510/5 к.о. Бачка Паланка-град у Бачкој Паланци
Локација: Ул. Иве Лоле Рибара 4-8 у Бачкој Паланци

На основу Вашег захтева, упућеног ЈП „Стандард“, за издавање услова у поступку израде **Урбанистичког пројекта за урбанистичко архитектонску разраду катастарске парцеле бр. 23871. 5509/2 и 5510/5 к.о. Бачка Паланка-град, инвеститора ДОО "Ћосић", Новосадски пут 27, Бачка Паланка** у складу са одредбама члана 17. став 1. тачка 1. Закона о путевима (Службени гласник РС бр. 41/2018, 95/2018 други закон и 92/2023-др. закон), члана 13. Одлуке о путевима Општине Бачка Паланка (Службени лист Општине Бачка Паланка број 3/2003) и Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС РС, 50/13 – Одлука УС РС, 98/13 – Одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 91/2025) ЈП "Стандард" из Бачке Паланке Увидом у достављену документацију која се састоји од:

- захтева
- ситуационог приказа жељене градње
- катастарско топографског плана

Издаје Услове на основу:

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

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

- У захтеву је наведено да се у обухвату локације за који се ради Урбанистички пројекат налази изграђени вишепородични стамбени објекат П+4 (на катастарској парцели бр. 23871 к.о. Бачка Паланка-град) за који је наведено да је издата употребна дозвола.
- Изградња новог вишепородичног стамбеног објекта се планира на парцелама инвеститора бр. 5509/2 и 5510/5 к.о Бачка Паланка-град које се налазе у ул. Иве Лоле Рибара бр. 8 у Бачкој Паланци.
- За предметни вишепородични стамбени објекат П+4 на катастарској парцели бр. 23871 к.о. Бачка Паланка-град, ЈП „Стандард“ Бачка Паланка је издало услове бр. 03-324/1-2022 од 18.11.2024. године (тада су у склопу предметног урбанистичког пројекта биле катастарске парцеле бр. 5501, 5502/1, 5509/1 и 5510/1 к.о. Бачка Паланка-град) за потребе пројектовања и изградње колског прилаза.
- На основу Захтева инвеститора планира се да нови предметни вишепородични стамбени објекат има 20 станова.
- Колски прилаз на парцелу инвеститора према вишепородичном стамбеном објекту се планира са коловоза ул. Иве Лоле Рибара (кат. парц. бр. 23880 к.о. Бачка Паланка-град) која је у надлежност Општине Бачка Паланка односно овог јавног предузећа.



- Катастарске парцеле инвеститора бр. 23871, 5509/2 и 5510/5 к.о. Бачка Паланка-град, на којима се планира уређење и изградња налазе се са јужне стране ул. Иве Лоле Рибара на око 30 м од коловоза ул. Југ Богадана у Бачкој Паланци са једне стране а са друге стране су у зони раскрснице улица Иве Лоле Рибара и Браће Рибникар.
- Изласком на терен и увидом у катастарско топографски план утврђено је да на терену постоји бетонски колски прилаз ширине око 6,0 м (тренутно вишепородичном стамбеном стамбеном објекту на катастарској парцели бр. 23871 к.о. Бачка паланка-град), за који је инвеститор исходовао услове овог јавног предузећа.
- У складу са Планом генералне регулације Бачка Паланка (Службени лист Општине Бачка Паланка бр. 12/2020 и 9/2022) на предметној локацији постоји могућност изградње вишепородичних стамбених објеката.

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

- Планира се прилаз парцели на којој је планиран вишепородични стамбени објекта преко колског прилаза који изграђен за потребе новоизграђеног вишепородичног стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 23871 к.о. Бачка Паланка ширине 6,0 м који је приказан и ситуационом решењу.

- На основу Захтева инвеститора предметни колски прилаз ширине до 6,0 м омогућио би прилаз новоизграђеном вишепородичном објекту на катастарској парцели бр. 23871 к.о. Бачка Паланка-град и планираном вишепородичном објекту на катастарским парцелама бр. 5509/2, 5510/5 к.о. Бачка Паланка-град.

Саобраћајна ограничења

- Предметни колски прилаз се налази између подтојећег вишепородичног стамбеног објекта и планираног вишепородичног стамбеног објекта и то тако да је смакнут у односу на коловоз улице Браће Рибникар.
- Доминантни правац улице Иве Лоле Рибара је саобраћајно оптерећен и од правца улице Југ Богдана протеже се кроз десну кривину. Изградњом наведених објеката очекује се повећан обим саобраћаја према вишепородичном стамбеном објекту.
- У делу регулације саобраћаја на делу ул. Иве Лоле Рибара у зони раскрснице са ул. Браће Рибникар и колског прилаза, планирати примену техничких средстава за успорење саобраћаја и ограничење брзине кретања возила у ул. Иве Лоле Рибара у складу са условима овог јавног предузећа.

За потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на кат. парц. 23871, 5509/2 и 5510/5 к.о. Бачка Паланка-град, користити постојећи колски прилаз према катастарској парцели бр. 23871 к.о. Бачка Паланка-град за који је ово јавно предузеће издало услове у поступку изградње објекта на катастарској парцели 23871 к.о. Бачка Паланка-град складу са графичким прилогом из ових Улова.

Паркирање возила у складу са приложеним ситуационим решењем из захтева планирати унутар парцела инвеститора.

За изградњу паркинга на јавној површини у зони наспрам катастарске парцеле инвеститора бр. 23871, и 5509/2 к.о. Бачка Паланка-град у ул. Иве Лоле Рибара (кат. парц. 23880 к.о. Бачка Паланка-град) нема техничких могућности због специфичности локације, конфигурације терена и близине раскрснице.

- Сходно члану 37. Закона о путевима (Службени гласник РС бр. 41/2018, 95/2018 др, закон и и 92/2023-др. закон), ограде, дрвеће и засади поред јавних путева и улица подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.

Саобраћајно-технички услови

- По тренутно важећем Плану техничког регулације саобраћаја за насељено место Бачка Паланка улица Иве Лоле Рибара на деоници на којој се планира изградња вишепородичног стамбеног објекта је намењена за двосмерни саобраћај возила и забрањено је кретање теретним возилима преко 10 тона од правца улице Светозара Милетића.
- Коловоз ул. Иве Лоле Рибара на посматраној деоници је израђен од савременог коловозног застора ширине око 6,40 метара.
- Након изградње дела колског прилаза који се налази на парцели инвеститора означити улаз на парцелу постављањем саобраћајне сигнализације, ради заштите пешака.
- Након завршетка радова на вишепородичном стамбеном објекту постојеће колске прилазе који се налазе на терену претворити у зелену површину.



ЈП СТАНДАРД БАЧКА ПАЛАНКА

Посебни услови

- За време извођења радова на предметном објекту приликом ограђивања у зони радова омогућити безбедно кретање пешака.
- У случају заузимања коловоза приликом извођења радова, доставе материјала, постављања крана и слично исходовати Услове и сагласност овог јавног предузећа.

Приликом евентуалних планирања инсталација водити рачуна о следећем:

- На основу 17 став 1 тачка 2 члана 33. став 2. Закона о путевима (Службени гласник РС бр. 41/2018, 95/2018 други закон), постављање линијског инфраструктурног објекта на јавном путу и у заштитном појасу пута (железничка инфраструктура, електроенергетски вод, нафтовод, гасовод, објекат висинског превоза, линијска инфраструктура електронских комуникација, водоводна и канализациона инфраструктура и др.), је могуће **по претходно прибављеним условима.**
- У случају планирања постављања електро, гасних, ТТ и других инсталација на јавну површину и подбушивања пута, на катларц. 23880 к.о. Бачка Паланка-град за потребе пројектовања и изградње за прикључење објекта на комуналну и другу инфраструктуру потребно је исходовати услове овог јавног предузећа.
- За конкретна решења у поступку израде техничке документације за уређење јавне површине испред планираних вишепородичних стамбених објеката и саобраћајне сигнализације и опреме ово јавно предузеће издаће Услове у складу са Захтевом надлежног органа.

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.

в.д. Директор:

Александар Богуновић

Доставити

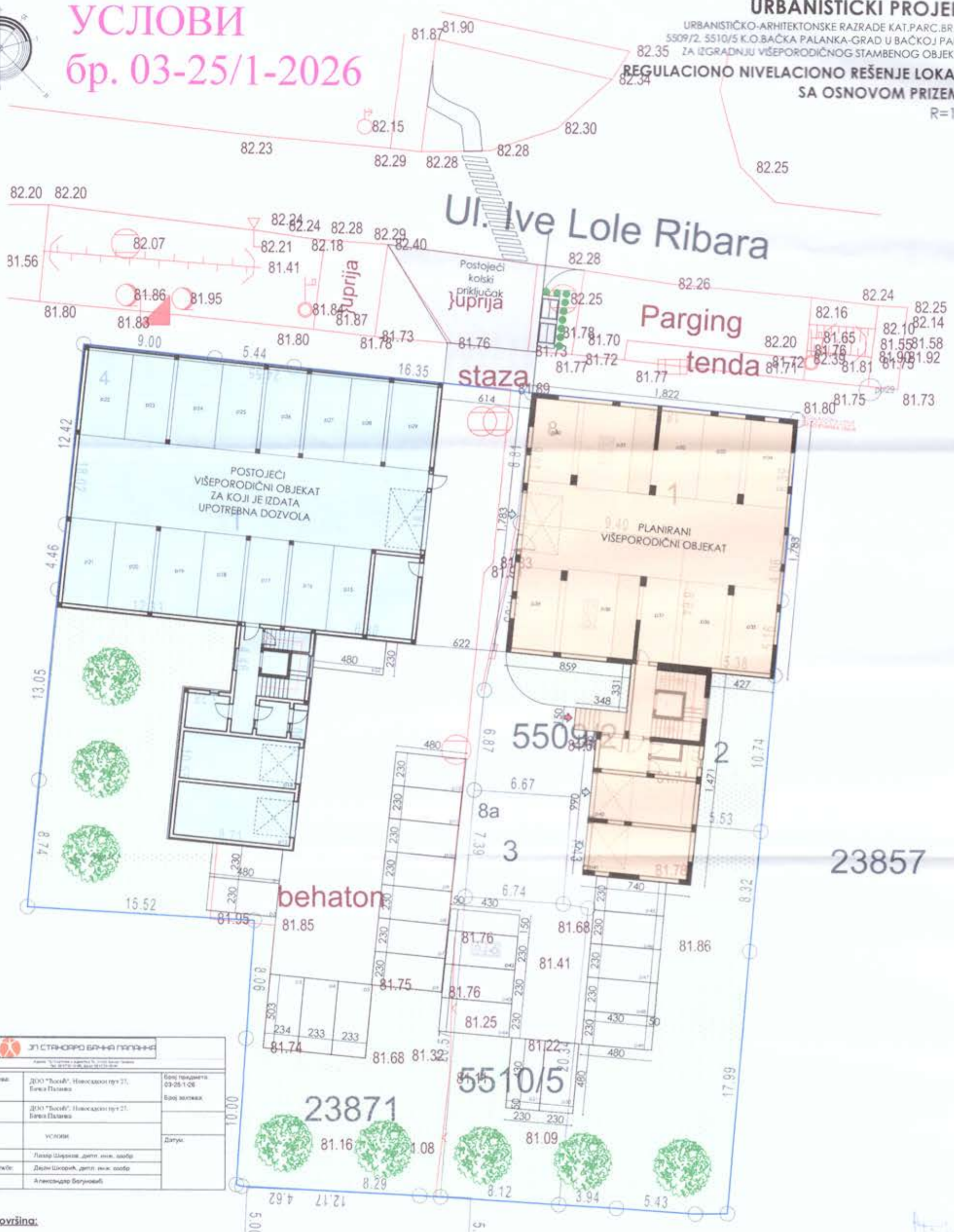
- Наслову
- Архиви



УСЛОВИ бр. 03-25/1-2026

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 23871
5509/2, 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANKI,
ZA IZGRADNJU VIŠEPRODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4
**REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE
SA OSNOVOM PRIZEMLJA**
R=1:250



Podnositelj zahteva:	DOO "Čosić", Novosadski put 27, Bačka Palanka	Broj građevnog objekta: 03-25/1-2026
Investitor:	DOO "Čosić", Novosadski put 27, Bačka Palanka	Broj lokacije:
Priloga:	USLOVI	Datum:
Obim:	Lasar Šarović, dipl. inž. arh.	
Rukovodilac službe:	Dejan Šarović, dipl. inž. arh.	
Direktor:	Aleksandar Borunović	

- LEGENDA površina:**
- Postojeći objekat - 558m²
 - Planirani objekat - 431m²
ukupno: 989m² (40%)
 - zelena površina 752m² (30,4%)
 - interna saobraćajnica 731m² (29,6%)
 - parking prostor (ukupno 52 kom)

- REGULACIONI ELEMENTI:**
- Građevinska linija
 - Granice obuhvata projekta
 - Regulaciona linija
 - Ulaz u objekat

- MOBILIJAR/ POPLOČAVANJE:**
- Kontejner
 - Visoka rastlinje



januar 2026	broj projekta: E-A06/2026
odg. projektant: Miroslav Bajac 200 0233 03	
URBANISTIČKI PROJEKAT	
detaljne razrade kat.parc.br.23871, 5509/2, 5510/5 K.O.Bačka Palanka – grad	
VIŠEPRODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
Regulaciono rešenje	1:250
INVESTITOR: DOO ČOSIĆ, ulica Novosadski put 27, B.Palanka	List br. 1



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: 02-50/2-2026
Датум: 17.02.2026.

„ЋОСИЋ“ ДОО
Новосадски пут 27
21400 Бачка Паланка

Предмет: ПРЕТПРОЈЕКТНИ УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

<u>Инвеститор:</u>	- „ЋОСИЋ“ ДОО - Новосадски пут 27, Бачка Паланка
<u>Објекат:</u>	- Вишепородични стамбени објекат - (20 стамбених јединица)
<u>Спратност:</u>	- П+4
<u>Локација:</u>	- Кат. парцеле бр. 23871, 5509/2 и 5510/5 К.О. Бачка Паланка - град - Ул. Иве Лоле Рибара у Бачкој Паланци
<u>Документација:</u>	- Регулационо нивелационо решење локације са основом приземља

Решавајући по поднетом захтеву Инвеститора и увидом у расположиву документацију која је обезбеђена, ималац јавних овлашћења ЈКП „Комуналпројект“ из Бачке Паланке на основу Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 – други Закони и 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), издаје претпројектне услове у поступку израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на кат. парцелама бр. 23871, 5509/2 и 5510/5 у К.О. Бачка Паланка - град.



ОПШТИ УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ЈАВНИ ВОДОВОД:

- Прикључење објекта извести путем доступног цевовода јавне водоводне мреже ПЕХД Ø 110 mm у Улици Иве Лоле Рибара.
- Дубина укопавања прикључног цевовода не би смела да је плића од 1,0 m - 1,2 m од нивелете терена, због зоне смрзавања и саобраћајног оптерећења.
- Прикључак од уличне цеви до водомерног места треба да је промера цеви који у потпуности задовољава потребе корисника.
- Водоводни прикључак извести у слоју песка (мин. 5 cm).
- Прикључак извести искључиво у правој линији. Не дозвољавају се никакви хоризонтални нити вертикални преломи на овој деоници.
- Израдом водоводног прикључка треба извршити уградњу водомера одговарајућег промера, у складу са хидрауличким прорачуном .
- Пројектом водоводног прикључка, у складу са хидрауличким прорачуном, предвидети уградњу главног водомера који мора имати интегрисан модул за даљинско читавање и који је компатибилан са "LoRa" системом за даљинско читавање водомера, тј. са постојећом инфраструктуром надлежног јавног комуналног предузећа за испоруку воде.
- Сви радови на пројектовању и изградњи елемената водоводног прикључка морају се извести у складу са важећим законским прописима.
- Спојеве прикључака објеката врши искључиво надлежно предузеће за испоруку воде путем јавног водовода, а осталу инсталацију у објекту може изводити само овлашћено лице или овлашћено предузеће.
- Одобрење за прикључак издаје се на основу захтева и поднете прописане документације и прорачуна које могу радити и потписати само овлашћени пројектанти.
- Корисник инсталације је дужан да исту одржава у исправном стању; органи водовода имају право да контролишу исправност инсталације уз законску одговорност корисника.
- На главном споју не смеју се чинити никакве измене без накнадног одобрења, нити се смеју убацивати нови прикључци испред водомера.
- Пропусним вентилом испред водомера сме руковати само орган јавног водоснабдевања и може га у предвиђеним случајевима затворити и пломбирати.
- Инсталација водовода се мора спроводити стручно и према прописима.
- Сви радови на пројектовању и изградњи елемената водоводног прикључка морају се извести у складу са важећим законским прописима.
- Све водоводне инсталације до којих може допрети дејство мраза заштитити термичком изолацијом.
- Главни водомер на месту прикључења представљају саставни део комуналне инфраструктуре и у надлежности су вршиоца комуналне делатности, све у складу са Законом о комуналним делатностима (Сл.гл. РС бр. 88/2011, 104/2016, 95/2018 и 94/2024).
- Шахт за водомер треба градити од материјала који су за локалне прилике најеконичнији (опека, бетон, бетонски блокови).
- Унутрашњу обраду зидова шахта вршити: дерсовањем цементним малтером 1:3 за зидове од опеке, фуговањем за зидове од бетонских блокова и без обраде за бетонске зидове.
- На дно шахта нанети слој песка или ситнијег шљунка дебљине 10 до 15 cm, или ставити под од опеке без малтера.



- Шахтове који леже у зони подземних вода треба заштитити од продора воде одговарајућом изолацијом.
- Изнад шахта уградити ливено-гвоздени поклопац и предвидети детаље за обезбеђење улаза у шахт.
- Обезбедити шахт од продора површинских вода.
- Обавеза корисника је да све уређаје на унутрашњим водоводним инсталацијама одржава у санитарно- технички исправном стању.

Напомена:

- Пројектом се може предвидети уградња индивидуалних водомера, посебно за сваку стамбену јединицу. Индивидуалне водомере пројектовати у посебном склоништу за водомере и на максималној удаљености 1,0 m од регулационе линије, односно у одговарајућој просторији за водомере на најнижој етажи објекта.
- Индивидуални водомери се уграђују на унутрашњим инсталацијама корисника, и у својини су власника појединачних станова, који носе трошкове набавке, уградње, експлоатације, одржавања и функционисања индивидуалних мерних инструмената.
- Индивидуални водомери морају имати интегрисан модул за даљинско читавање који је компатибилан са „Lora“ системом за даљинско читавање водомера тј. са постојећом инфраструктуром надлежног јавног комуналног предузећа за испоруку воде.
- Унутрашња водоводна инсталација је власништво корисника, који је дужан да исту одржава у санитарно-технички исправном стању. Индивидуални водомери се морају инсталирати на начин да овлашћеном сервисеру буде омогућен несметани приступ у случају контроле и замене водомера. Обавеза корисника је да уређаје за даљинско читавање водомера одржава у технички исправном стању.
- Стамбена заједница, односно корисници комуналних услуга су дужни да преко свог овлашћеног сервисера осигурају редовно баждарење индивидуалних водомера у законом прописаном року.

Посебни услови:

За обезбеђење потребне количине воде за противпожарну заштиту потребно је имати у виду посебне услове ЈКП-а:

- Радни притисак на месту прикључења на јавну водоводну мрежу варира у зависности од потрошње воде у насељу Бачка Паланка и ЈКП „Комуналпројект“ не може обезбедити константан проток и притисак у складу са прописима којима се регулише противпожарна заштита.
- За потребе хидрантске мреже ЈКП „Комуналпројект“ обезбеђује притисак од 0,5 bar-а при протоку од 5 l/s у нормалним условима водоснабдевања.
- Сваки објект за који је правилником дефинисана већа количина воде за гашење пожара, мора је обезбедити на својој парцели.
- За смештај уређаја за повишење притиска мора се обезбедити посебна просторија одвојена од просторије за водомере.
- Уређај инсталирати на начин да се заштити јавна водоводна мрежа од прецрпљења и да се не наруше услови пружања услуге јавног водоснабдевања другим корисницима.



ЈКП КОМУНАЛПРОЈЕКТ

- 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.
- Посебни захтеви у погледу квалитета воде се не испуњавају.

ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА:

- Прикључење објекта потребно је пројектовати и извести путем доступног цевовода јавне канализационе мреже отпадних вода \varnothing 500 mm у складу са фактичким стањем на терену.
- Пројекат унутрашње канализације и техничко решење појединих делова морају бити усклађени са јавним системом канализације.
- Одвођење отпадних вода оријентисати ка најприступачнијем делу јавне канализационе мреже водећи рачуна о хидрауличком прорачуну.
- Спојеве пројектовати тако да не деградирају стабилност и функцију уличног вода канализације.
- Приликом пројектовања канализационог прикључка придржавати се постојећих стандарда.
- Пречник канализационог прикључка одредити на основу хидрауличног прорачуна, имајући у виду да пречник цеви не може бити мањи од \varnothing 150 mm за прикључак фекалне канализације.
- Главни ревизиони шахт предвидети на 1,0 m од регулационе линије. Прикључак од ревизије до вода канализације извести са падом 1,33 до 6% управно на главни вод.
- Уколико се планира прикључак већи од \varnothing 150 mm, прикључење на главни цевовод извести путем канализационог шахта.
- 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 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) и у складу са Правилником о одвођењу и пречишћавању отпадних вода на територији Општине Бачка Паланка (Сл. лист Општине Бачка Паланка бр.13/2021).
- 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.
- 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).
- Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
- Није дозвољено упуштање атмосферских вода у систем фекалне канализације.

ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ОБЈЕКТА И ИНСТАЛАЦИЈА НА ПАРЦЕЛИ:

- Није дозвољена изградња објеката изнад трасе цевовода водовода и канализације.
- Није дозвољено полагање других подземних инсталација изнад или испод цеви водовода и канализације.
- Пројектовању приступити тек након прецизне идентификације подземних инсталација.
- Диспозицију објеката и планирање трасе других подземних инсталација прилагодити наведеним условима, односно фактичком стању на терену.
- При евентуалном укрштању са водоводним и канализационим инсталацијама друге подземне инсталације се, по правилу, полажу изнад водоводних и канализационих цеви.
- Код попречног укрштања, размак између водоводне мреже и подземних инсталација по висини, мора износити најмање 0.3 m, код чега електропроводови морају бити у заштитној цеви и означени траком.
- Паралелно полагање других подземних инсталација и водоводних цеви дозвољено је у хоризонталној равни, при чему најмање растојање мора бити 0.5 m. Уколико су друге подземне инсталације заштићене од механичких повреда, тј. пролазе кроз заштитну цев, хоризонтално растојање мора бити веће од 0.25 m.
- Минимално хоризонтално растојање код паралелног вођења других инсталација и цевовода канализације је 0.8 m. Приликом укрштања подземних инсталација са канализационим цевима, исте постављати изнад инсталација канализације и испоштовати минимално растојање од 0.5 m.
- Хоризонтално растојање других подземних инсталација од бетонских шахтова, како водоводних, тако и канализационих, мора бити минимум 0.4 m.
- Изградњом објеката у близини постојећих објеката јавног водовода и канализације, не сме се довести у питање нормално водоснабдевање других корисника и одвођење фекалних вода, нити ометати нормално коришћење и одржавање водоводне, канализационе мреже и осталих објеката водовода и канализације.
- Евентуалну потребу измештања водоводних или канализационих инсталација договарају заједнички Инвеститор радова и надлежно комунално предузеће, односно власник комуналне инфраструктуре, а на терет инвеститора
- Обавеза пројектанта и извођача радова је да поштује важеће техничке прописе и стандарде за ову врсту објеката.
- Пројектовање објеката и хидротехничких инсталација усагласити са наведеним условима.

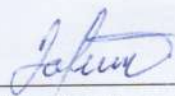
Напомене:



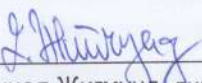
JKP КОМУНАЛПРОЈЕКТ

- 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 комуналних објеката на предметном простору / контакт тел. 750-204, локали 112 и 116 /.
- Издати услови не дају право подносиоцу захтева да приступи било каквим радовима у циљу извођења прикључака.
- Радове на изради прикључака на уличном делу јавне водоводне и канализационе мреже изводи искључиво надлежна служба ЈКП „Комуналпројект“ у складу са пројектним решењем, а по посебном писменом захтеву и на терет инвеститора.
- Ове услове може мењати Јавно комунално предузеће „Комуналпројект“.


Главни инж. одељења развоја


Татјана Кисић, дипл. инж. уређ. вода

Главни инж. одељења канализације


Даниел Жигмунд, дипл. инж. уређ. вода

Руководилац сектора
„Водовод и канализација“


Урош Живић, мастер биологије

вд Директор


Јелена Којић, мастер инж. зашт. жив. средине



Доставити:

- „ЂОСИЋ“ ДОО, Новосадски пут 27, Бачка Паланка
- Архиви
- Сектор ВиК



JKP "КОМУНАЛПРОЈЕКТ" БАЧКА ПАЛАНКА

ТРГ БРАТСТВА ЈЕДИНСТВА БР. 40
ПИБ: 100495492 Т.Р. 205-136679-70 МАТИЧНИ БРОЈ: 08081255
ТЕЛ. 021 / 755-0-100 ФАКС: 021 / 60-42-241

Број: 03-49/2-2026
Дана: 18.02.2026 године

ДОО „Тосић“
Новосадски пут 27
Бачка Паланка

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

Инвеститор: ДОО „Тосић“, Новосадски пут 27, Бачка Паланка

Објекат: вишепородични стамбени објекат са 20 станова

Локација: кат. парцела број 23871, 5509/2 и 5510/5
К.О. Бачка Паланка - град

Основ: од дана 23.01.2026.године

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

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

2 контејнера од 1,1 м³ запремине за одлагање комуналног отпада мешовитог састава

Који морају бити лоцирани да имају обезбеђен прилаз специјалних комуналних возила у близини прилазног пута од улице Иве Лоле Рибара бр. 8 ка самој парцели а не пута унутар парцеле, и на удаљености која не сме бити већа 2м од најближе ивице прилазног пута, бочно посматрано као што је и дато на графичком приказу који је саставни део ових услова..

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

Запремина контејнера : 1,1м³

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

Прихват: Бочни

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

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

Дно: Овално са отворима за цеђење и ојачањима за точкове

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

Антикорозивна заштита: Топло цинковање

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

Руководилац
РЈ «Комунална хигијена»
Лазарев Милета

Лазарев м.

за ЈКП «Комуналпројект»

В.Д. ДИРЕКТОР
Којић Јелена



Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Управа за ванредне ситуације у Новом Саду
07.22 број 217-28-117/26
Дана 27.01.2026. године
Нови Сад

ДОО „ЏОСИЋ“
Ул. Новосадски пут бр. 27
Бачка Паланка

Инвеститор: ДОО „Џосић“ из Бачке Паланке, ул. Новосадски пут бр. 27

ОБАВЕШТЕЊЕ

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације на катастарским парцелама број 23871, 5509/2 и 5510/5 КО Бачка Паланка-град, за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+4.

Разматрајући Ваш захтев број бб, који је запримљен 26.01.2026. године, за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације на катастарским парцелама број 23871, 5509/2 и 5510/5 КО Бачка Паланка-град, за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+4, 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, 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), 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 420,00 динара наплаћена је сходно тарифном броју 1 Закона о административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/03, 109/25).

/С.В./



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д004-32604/2

ДАТУМ: 04.02.2026.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

**Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад
21000 НОВИ САД, НАРОДНИХ ХЕРОЈА 2**

Telekom Srbija a.d, Beograd



32604/2-2026
04.02.2026 14:02:35

**DOO Ćosić
21400 Бачка Паланка
Новосадски пут 27**

ПРЕДМЕТ: Одговор на захтев за достављање услова за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко – архитектонске разраде катастарских парцела број 23871, 5509/2 и 5510 у К.О. Бачка Паланка – град за изградњу вишепородичног станбеног објекта П+4
ВЕЗА: допис DOO Ćosić примљен у Телеком Београд 26.01.2026.

Законом о електронским комуникацијама, Законом о планирању и изградњи, Правилником о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката и Уредбом о локацијским условима, а у циљу заштите ТК објеката и након извршеног прегледа достављене техничке документације, Предузеће за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, издаје

УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

На предметном обухвату Урбанистичког пројекта „Телеком Србија“ поседује мрежу електронских комуникација, учтану на цртеж ситуације.

1. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација „Телеком Србија“, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима „Телеком Србија“, ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;
2. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са Дирекцијом за технику „Телеком Србија“ Нови Сад, Народних хероја 2 (факс 021/4848-440) извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима. Представник надлежне службе „Телеком Србија“ везано за овај предмет је у Служби за мрежне операције, надзорник Божидар Гмитровић тел: 021/2708905 и 064/6121-189 или на Email bozidargm@telekom.rs;
3. Пројектант, односно извођач радова је у обавези, да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих

објеката (планираних) електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфрасруктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације електронске комуникационе мреже, осим на местима укрштања, као ни извођења радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација.

4. Заштиту и обезбеђење постојећих објеката „Телекома Србије“ треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и преузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности предметних објеката;
5. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих објеката „Телекома Србије“ вршити **искључиво ручним путем**, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.);
6. У случају евентуалног оштећења постојећих објекта „Телекома Србије“ или прекида телекомуникационог саобраћаја услед извођења радова, инвеститор радова је дужан да предузме „Телеком Србија“ а. д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја);

За прикључење комплекса на мрежу електронских комуникација „Телеком Србија“ положити цеви пречника 40mm од границе парцеле са Улицом Иве Лоле Рибара до продора у објекат. Приступним цевима повезати и локале на претходно наведену цев, уколико их објекат има.

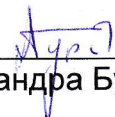
Обавезно предвидети мрежу инсталационих канала и инсталационих цеви довољних промера, до свих пословних јединица, као и сву активну и пасивну опрему која омогућава пријем и коришћење:

Електронска комуникациона мрежа омогућава пријем и коришћење:
услуга информационалних и комуникационих технологија,
услуга (радио) дифузне и комуникационих технологија и опционо
услуга управљања, надзора и комуникације уређајима/системима у објекту

Напомена:

Издавање услова не подразумева и повезивање објекта на телекомуникациону мрежу.

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


Александра Бурсаћ, дипл. инж.

Препоруке за пројектовање и изградњу инсталационе мреже

Полагање инсталационих каблова по вертикали објекта „А“ планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала, уколико су пројектом објекта предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду до сваке собе, локала - пословног простора. Између спратова планирати везу оптичким кабловима. 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.

Препорука је да унутрашња инсталација буде изведена структурним каблирањем. Каблове завршити у унутрашњој концентрацији инсталација на сваком спрату у за то предвиђеном простору (или у RACK орману или на PATCH панелу који може бити монтиран на зид). Унутар соба и пословних јединица планирати *F/UTP* каблове категорије минимум 6. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до концентрације не пређе 90m. Препорука каблирања је да се свака просторија у објекту опреми са довољним бројем прикључних места (два *F/UTP* кабла завршена на два RJ45 конектора).

GPON технологија је препоручено решење за пројектовање и изградњу електронске комуникационе мреже пословних објеката, 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.

Полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала, уколико су пројектом објекта 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 стамбено – 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.

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 238
5509/2, 5510/5 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANKI
ZA IZGRADNJU VIŠEPROIODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA F

REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE LOKALITETA
SA OSNOVOM PRIZEMLJA

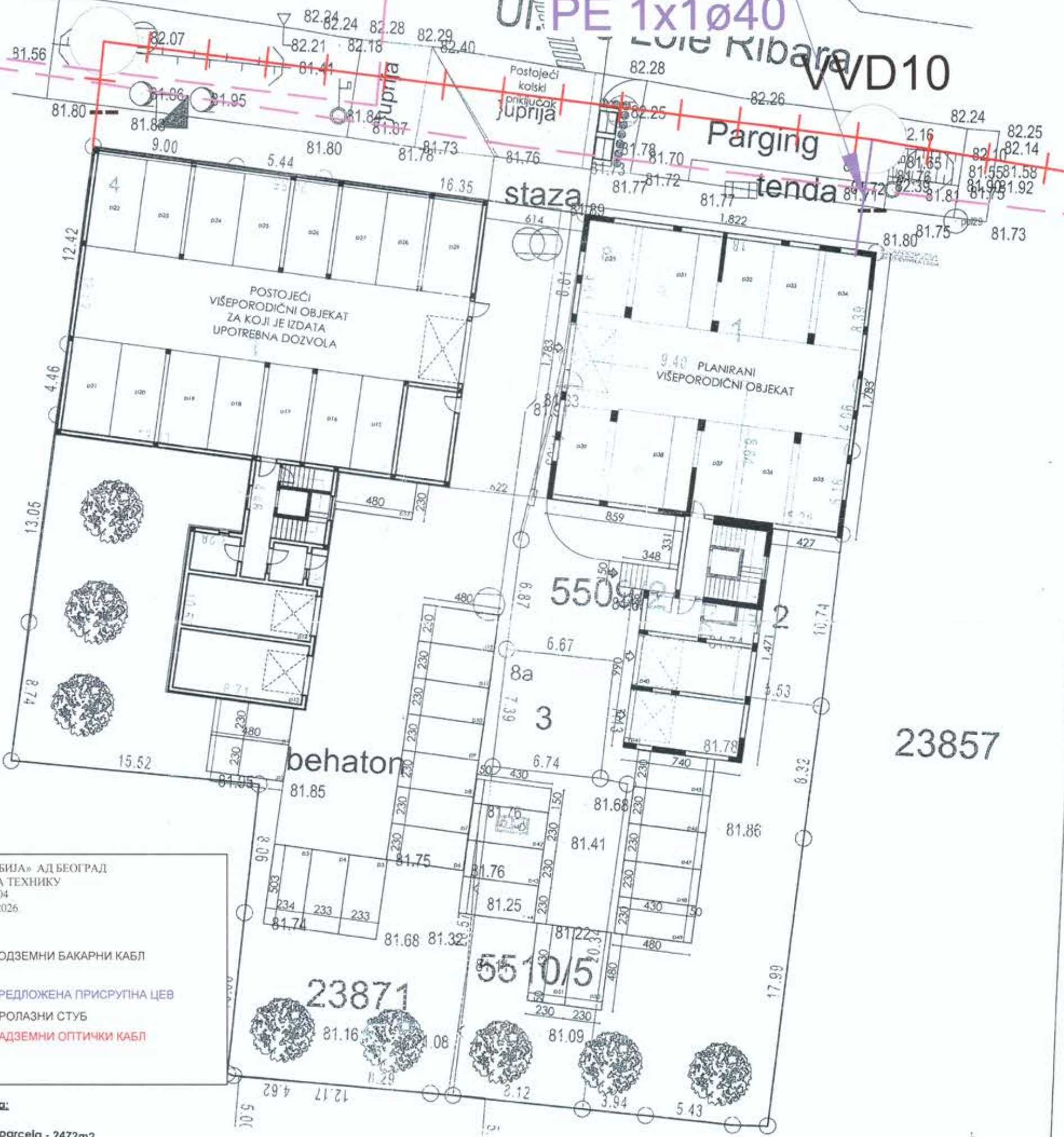
R=1:250



VVD10

5
UL. PE 1x1ø40
UL. Ribara
VVD10

Parking
staza
tenda



«ТЕЛЕКОМ СРБИЈА» АД БЕОГРАД
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
БРОЈ: Д004-32604
ДАТУМ: 04.02.2026
ЛЕГЕНДА:

- ПОДЗЕМНИ БАКАРНИ КАБЛ
- ПРЕДЛОЖЕНА ПРИСРПНА ЦЕВ
- ПРОЛАЗНИ СТУБ
- НАДЗЕМНИ ОПТИЧКИ КАБЛ

- LEGENDA površina:**
- Ukupna površina parcela - 2472m²
 - Postojeći objekat - 558m²
 - Planirani objekat - 431m²
ukupno: 989m² (40%)
 - zelena površina 752m² (30,4%)
 - interna saobraćajnica 731m² (29,6%)
 - parking prostor (ukupno 52 kom)

- REGULACIONI ELEMENTI:**
- Građevinska linija
 - Granice obuhvata projekta
 - Regulaciona linija
 - Ulaz u objekat

- MOBILIJAR/POPLOČAVANJE:**
- Kontejner
 - Visoko rastinje



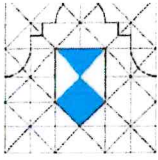
januar 2026	broj projekta: E-A06/2026
odg. projektant: Miroslav Bajac 200 0233 03	
URBANISTIČKI PROJEKAT	
detaljne razrade kat.parc.br.23871, 5509/2, 5510/5 K.O.Bačka Palanka - grad	
VIŠEPROIODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
Regulaciono rešenje	1:250
INVESTITOR: DOO ĆOSIĆ, ulica Novosadski put 27, B.Palanka	List br. 1

23857

23871

5510/5

5509/2



Број / Number:
02-93/2-2026

Датум / Date:
13. 02. 2026.

ДОО "Ћосић"
Новосадски пут 27
Бачка Паланка

Предмет: Предпројектни услови за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде на катастарским парцелама број 23871, 5509/2 и 5510/5 у К.О. Бачка Паланка - град за изградњу вишепородичног стамбеног објекта п+4.

Захтевом упућеним Покрајинском заводу за заштиту споменика културе заведеним под бројем 02-93/1-206 (од 30.01.2026. године), обратили сте се за услове за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде на катастарским парцелама број 23871, 5509/2 и 5510/5 у К.О. Бачка Паланка - град за изградњу вишепородичног стамбеног објекта п+4

Покрајински завод за заштиту споменика културе

ОВИМ АКТОМ

утврђује следеће услове:

- На археолошким локалитетима и у археолошким зонама не смеју се спроводити било какви машински, земљани и грађевински радови који би их угрозили или оштетили, без примене прописаних мера заштите археолошких локалитета.
- Неопходне мере заштите археолошких локалитета и зона подразумевају спровођење претходних заштитних археолошких ископавања и археолошку контролу радова, које спроводи Покрајински завод за заштиту споменика културе.
- Увидом у документацију Завода за заштиту споменика културе констатовано је да се предметне парцеле налазе у археолошкој зони.
- Као услов за извођење било каквих земљаних радова на предметним парцелама неопходно је извршити археолошку контролу земљаних радова и по потреби археолошка истраживања, ове мере заштите спроводи Покрајински завод за заштиту споменика културе, што подразумева да исти треба **благовремено** (најмање 7 дана пре почетка земљаних радова), **писмено** (на мејл: office@pzzzsk.rs) обавестити о почетку земљаних радова.

- У случају да се, приликом земљаних радова открију **непокретни и покретни археолошки налази**, инвеститор је у обавези (Закон о културним добрима, Службени гласник РС,бр.71/1994, чланови 109 и 110) да заустави радове и предузме мере заштите према посебним условима које ће издати Покрајински завод за заштиту споменика културе и да омогући стручној служби да обави археолошка истраживања и документовање на површини са откривеним непокретним и покретним културним добрима.
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за археолошки надзор, истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добара која уживају претходну заштиту у случају вршења земљаних, грађевинских и осталих радова на површинама где се налазе археолошки локалитети и добра под претходном заштитом.
- Пројекат и документација морају бити израђени на основу изнетих услова за предузимање мера техничке заштите.
- У оквиру своје надлежности, Покрајински завод за заштиту споменика културе оствариваће увид у спровођење мера техничке заштите током радова на објекту.

Обрађивач: археолог Милица Христов

С поштовањем,

В.д. директора

Др. Владимир Кубет,
дипл. инж. арх.



Доставити:

1. Наслову
2. Документацији
3. Архиви



katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 25.3.2026. 9:56:12

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	d8ff5a93-5482-4cc4-8ec8-126b18397ac6
Матични број општине:	80063
Општина:	БАЧКА ПАЛАНКА
Матични број катастарске општине:	800163
Катастарска општина:	БАЧКА ПАЛАНКА-ГРАД
Датум ажурности:	24.03.2026. 13:36
Служба:	БАЧКА ПАЛАНКА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ИВЕ ЛОЛЕ РИБАРА
Број парцеле:	23871
Површина m ² :	1404
Број извода (*):	3971

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	558

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ДОО "ЋОСИЋ"
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ИВЕ ЛОЛЕ РИБАРА
Кућни број:	4
Кућни подброј:	
Површина m ² :	558
Корисна површина m ² :	2373
Грађевинска површина m ² :	2786
Начин коришћења и назив објекта:	СТАМБЕНА ЗГРАДА ЗА КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	4

Број етажа поткровље:

Имаоци права на објекту

Назив:	ДОО "ЂОСИЋ"
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.



katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 25.3.2026. 9:57:32

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности c798bef5-a33d-4dc7-8f24-fa355ab67b97

Матични број општине: 80063
Општина: БАЧКА ПАЛАНКА
Матични број катастарске општине: 800163
Катастарска општина: БАЧКА ПАЛАНКА-ГРАД
Датум ажурности: 24.03.2026. 13:36
Служба: БАЧКА ПАЛАНКА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица: ИВЕ ЛОЛЕ РИБАРА
Број парцеле: 23871
Површина m²: 1404
Број извода (*): 3971

Подаци о деловима парцеле

Број дела: 1
Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²: 558
Број дела: 2
Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура: ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²: 226
Број дела: 3
Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура: ЊИВА 2. КЛАСЕ
Површина m²: 620

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив: ДОО "ЋОСИЋ"
Лице уписано са матичним бројем: ДА
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.



katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 25.3.2026. 9:57:43

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности c798bef5-a33d-4dc7-8f24-fa355ab67b97

Матични број општине: 80063
Општина: БАЧКА ПАЛАНКА
Матични број катастарске општине: 800163
Катастарска општина: БАЧКА ПАЛАНКА-ГРАД
Датум ажурности: 24.03.2026. 13:36
Служба: БАЧКА ПАЛАНКА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица: ИВЕ ЛОЛЕ РИБАРА
Број парцеле: 23871
Површина m²: 1404
Број извода (*): 3971

Подаци о деловима парцеле

Број дела: 1
Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²: 558
Број дела: 2
Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура: ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²: 226
Број дела: 3
Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура: ЊИВА 2. КЛАСЕ
Површина m²: 620

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив: ДОО "ЋОСИЋ"
Лице уписано са матичним бројем: **ДА**
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.



katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 25.3.2026. 9:58:20

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	2cee469c-ab16-4041-afb9-2291b8780172
Матични број општине:	80063
Општина:	БАЧКА ПАЛАНКА
Матични број катастарске општине:	800163
Катастарска општина:	БАЧКА ПАЛАНКА-ГРАД
Датум ажурности:	24.03.2026. 13:36
Служба:	БАЧКА ПАЛАНКА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ИВЕ ЛОЛЕ РИБАРА
Број парцеле:	5509/2
Површина m ² :	897
Број извода (*):	8802

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	230

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ОПШТИНА БАЧКА ПАЛАНКА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ
Датум уписа:	31.12.2010.
Трајање терета:	

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ИВЕ ЛОЛЕ РИБАРА
Кућни број:	8
Кућни подброј:	
Површина m ² :	230
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	

Број етажа приземље: 1

Број етажа над земљом:

Број етажа поткровље:

Имаоци права на објекту

Назив: ДОО "ЋОСИЋ"

Лице уписано са матичним бројем: **ДА**

Врста права: СВОЈИНА

Облик својине: ПРИВАТНА

Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Постоји решење на објекту које није коначно.

Напомене на објекту

Датум: 06.03.2026.

Број предмета: 952-02-5-081-12888/2026

Опис: ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-081-12888/2026 НИЈЕ КОНАЧНА.

Датум: 09.02.2026.

Број предмета: 952-02-5-081-12888/2026

Опис: ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА УПИС ПТРАВА СВОЈИНЕ НА ЗАХТЕВ ДОО ЋОСИЋ ПРЕКО ЗАЈЕДНИЧКЕ АДВОКАТСКЕ КАНЦЕЛАРИЈЕ ШТРБАЦ И ТУРК

* Ранији број листа непокретности.



katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 25.3.2026. 9:58:38

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности 75c7487c-bcd7-4cbb-a5a3-27921564df2f

Матични број општине: 80063
Општина: БАЧКА ПАЛАНКА
Матични број катастарске општине: 800163
Катастарска општина: БАЧКА ПАЛАНКА-ГРАД
Датум ажурности: 24.03.2026. 13:36
Служба: БАЧКА ПАЛАНКА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица: ИВЕ ЛОЛЕ РИБАРА
Број парцеле: 5509/2
Површина m²: 897
Број извода (*): 8802

Подаци о деловима парцеле

Број дела: 1
Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²: 230
Број дела: 2
Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²: 60
Број дела: 3
Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²: 50
Број дела: 4
Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура: ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²: 373
Број дела: 5
Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура: ЊИВА 2. КЛАСЕ
Површина m²: 184

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив: ОПШТИНА БАЧКА ПАЛАНКА
Лице уписано са матичним бројем: **ДА**
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ЈАВНА СВОЈИНА
Удео: 1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета: ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ

Датум уписа:

31.12.2010.

Трајање терета:

.....
Напомене на парцели
.....

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.



katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 25.3.2026. 9:58:48

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	75c7487c-bcd7-4cbb-a5a3-27921564df2f
Матични број општине:	80063
Општина:	БАЧКА ПАЛАНКА
Матични број катастарске општине:	800163
Катастарска општина:	БАЧКА ПАЛАНКА-ГРАД
Датум ажурности:	24.03.2026. 13:36
Служба:	БАЧКА ПАЛАНКА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ИВЕ ЛОЛЕ РИБАРА
Број парцеле:	5509/2
Површина m ² :	897
Број извода (*):	8802
Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	230
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	60
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	50
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m ² :	373
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 2. КЛАСЕ
Површина m ² :	184
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ОПШТИНА БАЧКА ПАЛАНКА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ

Датум уписа:

31.12.2010.

Трајање терета:

.....
Напомене на парцели
.....

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.



katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 25.3.2026. 9:59:00

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	75c7487c-bcd7-4cbb-a5a3-27921564df2f
Матични број општине:	80063
Општина:	БАЧКА ПАЛАНКА
Матични број катастарске општине:	800163
Катастарска општина:	БАЧКА ПАЛАНКА-ГРАД
Датум ажурности:	24.03.2026. 13:36
Служба:	БАЧКА ПАЛАНКА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ИВЕ ЛОЛЕ РИБАРА
Број парцеле:	5509/2
Површина m ² :	897
Број извода (*):	8802
Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	230
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	60
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	50
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m ² :	373
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 2. КЛАСЕ
Површина m ² :	184
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ОПШТИНА БАЧКА ПАЛАНКА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ

Датум уписа:

31.12.2010.

Трајање терета:

.....
Напомене на парцели
.....

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.



katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 25.3.2026. 9:59:07

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	75c7487c-bcd7-4cbb-a5a3-27921564df2f
Матични број општине:	80063
Општина:	БАЧКА ПАЛАНКА
Матични број катастарске општине:	800163
Катастарска општина:	БАЧКА ПАЛАНКА-ГРАД
Датум ажурности:	24.03.2026. 13:36
Служба:	БАЧКА ПАЛАНКА
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ИВЕ ЛОЛЕ РИБАРА
Број парцеле:	5509/2
Површина m ² :	897
Број извода (*):	8802
Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	230
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	60
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	50
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m ² :	373
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 2. КЛАСЕ
Површина m ² :	184
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ОПШТИНА БАЧКА ПАЛАНКА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ

Датум уписа:

31.12.2010.

Трајање терета:

.....
Напомене на парцели
.....

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.



katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 25.3.2026. 9:59:30

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	bcf3ac3c-432a-45be-9898-21dc32ddfa75
Матични број општине:	80063
Општина:	БАЧКА ПАЛАНКА
Матични број катастарске општине:	800163
Катастарска општина:	БАЧКА ПАЛАНКА-ГРАД
Датум ажурности:	24.03.2026. 13:36
Служба:	БАЧКА ПАЛАНКА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ИВЕ ЛОЛЕ РИБАРА
Број парцеле:	5510/5
Површина m ² :	171
Број извода (*):	2389

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 2. КЛАСЕ
Површина m ² :	171

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ОПШТИНА БАЧКА ПАЛАНКА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Бачка Паланка
Краља Петра I 18
Број: 953-081-14587/2024
КО: Бачка Паланка-град



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 4/5/2024 9:51:06 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
23857

Размера штампе: 1:500



НАПОМЕНА: Постоји решење које није коначно на парцели 23857

Датум и време издавања:
05.04.2024 године у 08:55

М.П. _____
Milutin Vrhovac
05/04/2024 9:41:28

Овлашћено лице:
Илија Драгић ПР
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
АРХИВСКА СЛУЖБА
ГЕОМЕТАР ПЛУС
БАЧКА ПАЛАНКА

Одштампани примерак оригиналног електронског документа

12
179

12
179

12
150

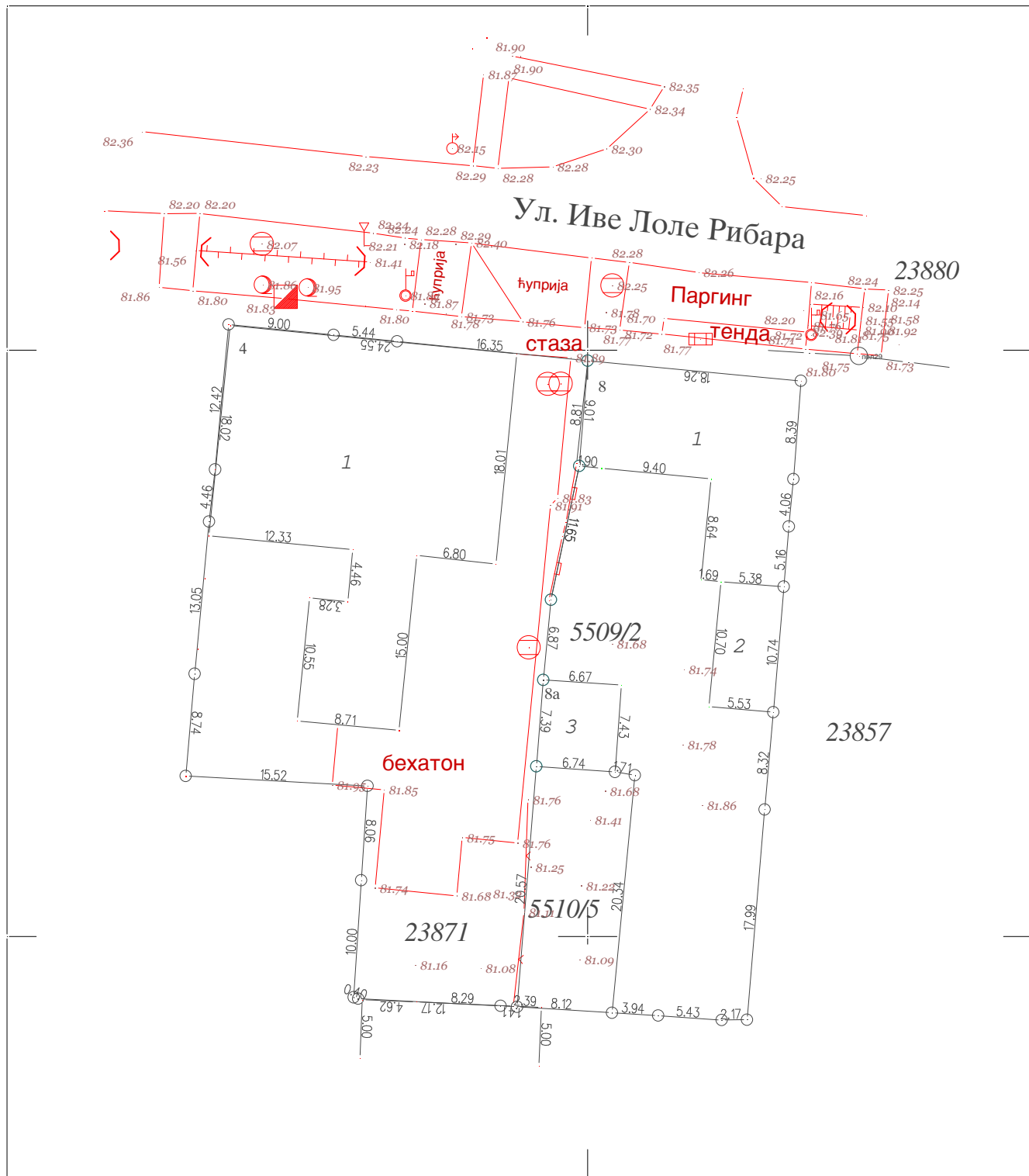
12
150

12
100

12
100

12
079

12
079



Агенција „Геометар плус,, Ул.Буре Јакшића 17 21400 Бачка Паланка
израдио и исцртао гео. Плавшић Габра и инг.Драгић Илија.
Метода снимања : ГПС

Датум :

888
809