

“ЕКО – ИНЖЕЊЕРИНГ” д.о.о.

БАЧКА ПАЛАНКА, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 76,
ТЕКУЋИ РАЧУН: 265-3300310032846-24 RBA BANK
ПИБ: 102013860 МБ: 08251363

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

**УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 3678
К.О. Обровац ЗА ИЗГРАДЊУ ТУРИСТИЧКОГ ОБЈЕКТА СА ПРЕНОЋИШТЕМ И
УГОСТИТЕЉСКИМ САДРЖАЈИМА**

Број пројекта: Е-71/25_УП

**Инвеститор: Global Episurean - ветеринарска апотека доо Обровац
Војвођанска 48, Обровац**

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



Бачка Паланка, октобар 2025. год.

Назив документације:	УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 3678 К.О. Обровац ЗА ИЗГРАДЊУ ТУРИСТИЧКОГ ОБЈЕКТА СА ПРЕНОЋИШТЕМ И УГОСТИТЕЉСКИМ САДРЖАЈИМА
----------------------	--

Наручилац:	GLOBAL EPICUREAN доо Обровац из Обровца, Војвођанска улица 48
Инвеститор (пун назив):	GLOBAL EPICUREAN доо Обровац из Обровца, Војвођанска улица 48
Израђивач:	ДОО "ЕКО ИНЖЕЊЕРИНГ" Бачка Паланка, улица Жарка Зрењанина 76
Број пројекта:	Е-71/25_УП
Директор:	Страхиња Којић, дипл.инж.арх.
Одговорни урбаниста:	Страхиња Којић, дипл.инж.арх.
Одговорни пројектант:	Страхиња Којић, дипл.инж.арх.
Стручни тим:	Страхиња Којић, дипл.инж.арх. Зора Кајтез, грађ.техн.
Графичка обрада:	Страхиња Којић, дипл.инж.арх. Зора Кајтез, грађ.техн.
Датум:	октобар 2025.
Место:	Бачка Паланка

САДРЖАЈ

А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА	5
- Извод из регистрације привредног субјекта	6
- Решење о именовању одговорног урбанисте	9
- Изјава одговорног урбанисте	10
- Лиценца одговорног урбанисте и пројектанта	11
Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	12
1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	13
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА подаци о кат. парцелама и локацији	14
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈА Насеља Обровац („Службени лист Општине Бачка Паланка“, број 29/2024)	15
4. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ УРЕЂЕЊА КОМПЛЕКСА СА УСЛОВИМА ЗА ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ОБЈЕКТА без извођења радова	19
4.1. Концепција уређења и изградње простора и намена објеката	19
4.2. Намена и технички опис планираних објеката	19
4.3. Регулационо и нивелационо решење	21
4.4. Приступ локацији	21
4.5. Саобраћајно решење и начин решавања паркирања	22
4.6. Остали услови	22
5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	22
6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	23
7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ	23
7.1. Електроенергетска мрежа и објекти	23
7.2. Телекомуникациона мрежа	23
7.3. Водоводна и мрежа овођења отпадних и атмосферских вода	24
7.4. Грејање и хлађење објекта	25
8. ИНЖЕЊЕРСКО - ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	26
9. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ	26
9.1. Заштите природе	26
9.2. Мере заштите од пожара	27
9.3. Заштита непокретних културних добара	27
9.4. Услови за приступачност површина особама са инвалидитетом	27
9.5. Заштита од земљотреса	27
9.6. Санитарни услови	27

10. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

28

0_ Главна свеска

1_ Свеска архитектуре

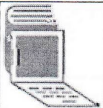
В) ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

Број	Назив карте	Размера
1.	Извод из планског документа (План генералне регулације насеља Обровац „Службени лист Општине Бачка Паланка“, број 29/2024)	
2.	Регулационо нивелационо решење локације	1:250
3.	Приказ саобраћајне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу	1:250
4.	Приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу	1:250

Г) ПРИЛОЗИ

- Катастарско-топографски план
- Извод из листа непокретности
- Услови и мишљења надлежних институција за израду пројекта

А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

	 8000032644885	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	---	---

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК	
Матични / Регистарски број	08251363

СТАТУС	
Статус привредног субјекта	Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА	
Правна форма	Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ	
Пословно име	DOO EKO INŽENJERING ZA PROJEKTOVANJE I GRAĐENJE INVESTICIONIH OBJEKATA, UNUTRAŠNJU I SPOLJAŠNJU TRGOVINU BAČKA PALANKA
Скраћено пословно име	DOO EKO INŽENJERING BAČKA PALANKA

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА	
Адреса седишта	
Општина	Бачка Паланка
Место	Бачка Паланка
Улица	Жарка Зрењанина
Број и слово	76
Спрат, број стана и слово	/ /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ	
Подаци оснивања	
Датум оснивања	24. јул 1991
Време трајања	
Време трајања привредног субјекта	Неограничено
Претежна делатност	
Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност
Остали идентификациони подаци	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	102013860

Дана 25.03.2014. године у 13:54:51 часова

Страна 1 од 3

Подаци од значаја за правни промет
Текући рачуни

330-11000013-32

Подаци о статусу / оснивачком акту

☐ Постоји обавеза овере измена
оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта



Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1.	Име	Страхиња	Презиме	Којић
	ЈМБГ	1104958800065		
	Функција	Директор		
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме	Страхиња Којић
ЈМБГ	1104958800065

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 4.928,55 EUR, у противвредности од 57.836,53 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 4.928,55 EUR, у противвредности од 57.836,53 RSD	14. децембар 1999

	износ(%)
Сувласништво удела од	100,00000

Основни капитал друштва

Новчани

износ	датум
Уписан: 4.928,55 EUR, у противвредности од	

Дана 25.03.2014. године у 13:54:51 часова

Страна 2 од 3

57.836,53 RSD

износ

датум

Уплаћен: 4.928,55 EUR, у противвредности од
57.836,53 RSD

Регистратор, Миладин Маглов



“ЕКО – ИНЖЕЊЕРИНГ” д.о.о.

БАЧКА ПАЛАНКА, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 76,
ТЕКУЋИ РАЧУН: 265-3300310032846-24 RBA BANK
ПИБ: 102013860 МБ: 08251363

На основу Закона и планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 2/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), доносим следеће:

РЕШЕЊЕ

О именовању одговорног урбанисте за израду урбанистичке документације за:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 3678 К.О. ОБРОВАЦ ЗА ИЗГРАДЊУ ТУРИСТИЧКОГ ОБЈЕКТА СА ПРЕНОЋИШТЕМ И УГОСТИТЕЉСКИМ САДРЖАЈИМА

ИНВЕСТИТОР: GLOBAL EPICUREAN доо Обровац из Обровца, Војвођанска улица 48
ЛОКАЦИЈА: Обровац, ул. Младена Стојановића бб, катастарска парцела 3678 К.О. Обровац

У складу са одредбама члана 62. Закона о планирању и изградњи одређује се одговорни урбаниста: КОЈИЋ СТРАХИЊА, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200 0139 03

Именовани је дужан да се при изради наведене документације придржава основу Закона и планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 2/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19) и др. подзаконских аката донетих на основу Закона о планирању и изградњи објеката као и у складу са важећим планским документом ширег подручја - Планом генералне регулације Насеља Обровац („Службени лист Општине Бачка Паланка“, број 29/2024)

Директор:



.....
Страхиња Којић, дипл.инж.арх.

Бачка Паланка, октобар 2025. године

“ЕКО – ИНЖЕЊЕРИНГ” д.о.о.

БАЧКА ПАЛАНКА, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 76,
ТЕКУЋИ РАЧУН: 265-3300310032846-24 РВА БАНК
ПИБ: 102013860 МБ: 08251363

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона и планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 2/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023):

Страхиња Којић, дипл.инж.арх

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке.
2. да су при изради урбанистичког пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева;
3. да је Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде катастарске парцеле број 3678 К.О. Обровац за изградњу ТУРИСТИЧКОГ ОБЈЕКТА СА ПРЕНОЋИШТЕМ И УГОСТИТЕЉСКИМ САДРЖАЈИМА, израђен у складу са важећим планским документом ширег подручја - Планом генералне регулације Насеља Обровац („Службени лист Општине Бачка Паланка“, број 29/2024).

Одговорни урбаниста:

Број лиценце:

Печат:

Страхиња Којић, дипл.инж.арх.

200 0139 03

Потпис:



Број пројекта:

Место и датум:

Е-71/25_УП

Бачка Паланка, октобар 2025.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је:

Страхиња М. Којић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБГ 1101958800065

одговорни урбаниста

за руковођење изградњом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0139 03



У Београду,
04. септембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Милошевић
Пред. др Милош Милошевић
инж. град. инж.

Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ бр. 3678
К.О. Обровац ЗА ИЗГРАДЊУ ТУРИСТИЧКОГ ОБЈЕКТА СА ПРЕНОЋИШТЕМ И
УГОСТИТЕЉСКИМ САДРЖАЈИМА

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Global Epicurean - ветеринарска аптека доо Обровац Војвођанска 48, Обровац, у чијем власништву је предметна катастарска парцела број 3678 К.О. Обровац, поднела је захтев за израду Урбанистичког пројекта потребног за изградњу ТУРИСТИЧКОГ ОБЈЕКТА СА ПРЕНОЋИШТЕМ И УГОСТИТЕЉСКИМ САДРЖАЈИМА.

Урбанистичким пројектом је обрађена локација на катастарској парцели 3678 К.О. Обровац, а у оквиру најближег урбаног окружења.

Циљ израде Урбанистичког пројекта на датој локацији је стварање услова за изградњу ТУРИСТИЧКОГ ОБЈЕКТА СА ПРЕНОЋИШТЕМ И УГОСТИТЕЉСКИМ САДРЖАЈИМА.

ПЛАНСКИ ОСНОВ

- План генералне регулације Насеља Обровац („Службени лист Општине Бачка Паланка“, број 29/2024), у даљем тексту ПГР.

ПРАВНИ ОСНОВ

Урбанистички пројекат се израђује на основу:

- Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 2/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Службени Гласник РС“ бр. 32/2019).
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС", број 22/15),

За пројектна решења коришћени су и:

- Закон о заштити од пожара ("Сл.гласник РС", број 111/09, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 – др. закони)
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. Лист СРЈ", број 8/95),
- Правилник о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених, пословних и објеката јавне намене ("Сл. гласник РС", број 22/19),
- Закон о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", број 135/2004, 36/2009, 36/2009-др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011-УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018-др. закон, 94/2024-др. закон),
- Закон о водама ("Сл.гласник РС", број 30/10, 93/12, 101/16, 95/2018 и 95/2018-др. закон)
- Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. Лист СФРЈ“ број 53/88, 54/88 и “Сл. лист СРЈ”, број 28/95),
- Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15).

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом обухваћена је катастарска парцела број 3678 К.О. Обровац у улици Младена Стојановића бб и њиме је обрађена укупна површина од 00ха 20а и 13м². Парцела се налази у приватној својини, власник GLOBAL EPICUREAN доо Обровац из Обровца, Војвођанска улица 48. Постојећи приступ овој локацији је омогућен из правца две улице и то улице Младена Стојановића (к.п. 1729/2 К.О. Обровац) и улице Хајдук Вељка (к.п. 1061 К.О. Обровац). Предметна парцела је са истока и југа омеђена улицама Младена Стојановића и Хајдук Вељка, те са северне и западне стране парцелама са изграђеним породичним, стамбеним објектима.

Намена и садржај објекта

На предметној парцели је као што је већ речено, започета градња објекта намењеног пружању туристичких и угоститељских услуга, а на лицу места су изведени сутерен и мањи део темеља. Према условима садржаним у Плану Генералне Регулације насеља Обровац, овакав објекат је компатабилан са претежном наменом ближе околине (становање мање густине-породично становање)

ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ

Подаци о непокретности

Општина:	Бачка Паланка
Катастарска општина:	Бачка Паланка-град

Подаци о парцели

Потес-улица:	Улица Младена Стојановића бб
Број катастарске парцеле:	3678
Површина парцеле:	2.013 м ²
Број извода (листа непокретности):	2564

Подаци о делу парцеле

Врста земљишта	Земљиште у грађевинском подручју	Површина:		
Подаци о делу парцеле	Њива 1. класе	00	11	79
	Земљиште уз зграду и други објекат	00	08	34
	УКУПНО, површина:	00	20	13

ОПИС И АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И УРБАНОГ ОКРУЖЕЊА

Предметна парцела, односно предметни простор је смештен у, условно речено, централном делу насеља у зони намењеној становању мање густине у блоку број 15, а на углу поменуте две улице које тангирају ову локацију са источне (улица Младена Стојановића) и са јужне (улица Хајдук Вељкова) стране. Предметна локација (парцела) је, надаље, са запада и севера окружена изграђеним, стамбеним парцелама у власништву различитих власника. Предметна парцела је трапезоидног облика димензија страница од 47,95-53,60 / 38,80-40,70 м. Колско-пешачка веза парцеле са јавним саобраћајницама антиципирана земљаним, затрављеним прилазима (из правца обе ободне улице по један). Парцела је ограђена зиданом оградом до обе улице (са капијама чији положај је назначен у графичким прилозима), те транспарентном

оградом ка унутрашњости блока. Терен у оквиру ове, предметне парцеле је раван са распоном висина од коте 86,45 МНМ до 86,66 МНМ.

Предметна парцела је тренутно без уписаних објеката високоградње, односно стамбени објекат који је ту раније постојао је порушен и избрисан из евиденције РГЗ-а, док је у централном делу започета градња објекта намењеног пружању туристичких и угоститељских услуга (са документацијом која није приведена крају).

Ова локација је тренутно прикључена на месну нисконапонску електро мрежу, путем трофазног прикључка, те на месну водоводну и месну саобраћајну мрежу (земљаним, затрављеним прилазима). Постојећи, трофазни електро прикључак је недовољног капацитета те је потребна његова реконструкција, односно формирање новог прикључка.

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКЕ И ПРОЈЕКТНЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ. Услови и смернице из ПГР-а Насеља Обровац („Службени лист Општине Бачка Паланка“, број 29/2024).

Врста и намена објеката који се могу градити

У оквиру стамбене зоне, а у зависности од типологије становања, дозвољава се изградња следећих објеката:

Услови за стамбену зону мање густине

1. Главни објекат - намена: породични стамбени објекат, породични стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат, пословни објекат – класификационе ознаке: 111011, 112111, 112211, 122011, 123001.

2. Други објекат - намена: економски објекат уз стамбени објекат породичног типа (сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кош, амбар, настрешница за машине и возила, магацини хране, објекти намењени исхрани стоке, млекара, санитарни пропусник, магацин хране за сопствену употребу и др.), производни и складишни објекти класификационих ознака: 127111, 127121, 127141, 125221, 125223, 125231, као и хладњаче класификационе ознаке 125223, под условом да површина није већа од 400m².

3. Помоћни објекат – намена: гаража, летња кухиња, остава, водонепропусна бетонска септичка јама, бунар, ограда, трафо станица и сл.

У овој зони пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало и велико (горе наведене класификационе ознаке), угоститељства и услужних делатности (класификационе ознаке 121113), с тим да су обезбеђени услови заштите животне средине. Производне делатности малог обима (класификационе ознаке 125101) у овој зони се могу дозволити уз обезбеђивање услова заштите животне средине. У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета, од горе наведених класификација. На грађевинској парцели у овој зони дозвољено је држање домаћих и егзотичних животиња, чији је број и врста одређен Одлуком о држању домаћих животиња (Службени лист општине Бачка Паланка», бр. 16/14).

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене становању мање густине и становању са радом су следећи:

- за слободностојећи објекат најмања ширина парцеле је 12m, најмања површина парцеле је 400 m²;
- за двојни објекат најмања ширина парцеле је 16m (2x8m), најмања површина је 500 m² (2x250m²);
- за објекат у низу најмања ширина парцеле је 10m, најмања величина парцеле је 300m²;
- за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању са радом обезбедити најмању ширину парцеле од 15m.

За стамбено подручје у целисти, највећа дозвољена површина парцеле је 3000 m².

Положај објекта на парцели

Објекти у стамбеном подручју могу се градити као слободностојећи, у непрекинутом и прекинутом низу и полуатријумски. Положај прилагодити најближем урбаном контексту и осталим правилима грађења.

Препорука је да се улична грађевинска линија објекта поклапа са регулационом линијом. Грађевинска линија може бити увучена у односу на регулациону линију улице, али не више од 5m. Положај објекта треба ускладити са постојећим стањем у конкретној улици. У зони изграђених објеката положај објекта се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (више од 50%).

Габарит објекта мора бити удаљен најмање 3m од границе са суседном парцелом, према бочном делу дворишта (колском пролазу), и 1m на делу до суседне грађевинске парцеле с друге стране, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите.

Највећи дозвољени индекс заузетости

Услови за стамбену зону мање густине

на грађевинској парцели индекс заузетости парцеле је највише 40%.

Учешће зелених површина на парцелама у овој зони је најмање 30% од укупне површине грађевинске парцеле.

У случају грађевинских парцела чија је површина мања од најмање површине утврђене условима и чија је ширина мања од најмање ширине утврђене условима, највећи дозвољени индекс заузетости је до 50%, под објектима.

Највећа дозвољена спратност и висина објекта

Спратност стамбеног објекта породичног типа (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат) је од П до највише П+2. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Висина венца објекта не може прећи 11m, висина слемена може бити највише 14m.

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Висина венца објекта не треба да прелази висину од 14m, а висина слемена висину од 17m, од коте прилазне пешачке површине.

Спратност пословног објекта је највише П+1. Дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то. Укупна висина објекта је највише 9m. Други (економски, производни или складишни) објекат је највише спратности П, а највише висине венца до 6m. У специфичним случајевима где технолошки услови то захтевају, може се дозволити већа висина ових објеката, уколико се изводе елеватори, дизалице и сл.

Помоћни објекат (гаража, летња кухиња, остава) је највише спратности П, а највише висине венца до 4m. Дозвољена је изградња подрумске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Удаљеност слободностојећег стамбеног објекта породичног типа од других објеката не може бити мања од 4m (основни габарит са испадом).

Удаљеност слободностојећег стамбеног објекта вишепородичног типа од других објеката мора бити најмање половина висине вишег објекта и не може бити мања од 4m (основни габарит са испадом).

Удаљеност пословног, производног или складишног објекта, од других објеката мора бити најмање половина висине вишег објекта и не може бити мања од 4m (основни габарит са испадом).

Наведене удаљености односе се на објекте како на истој, тако и на суседним парцелама.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Пословни, економски и помоћни објекти могу да се граде на међусобном размаку од 0m ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта ако се граде као слободостојећи или у прекинутом низу.

Удаљеност економског објекта (сточна стаја) од: стамбеног, пословног, производног и економских објекта (у складу са санитарно-хигијенским условима и условима заштите животне средине) не може бити мања од 15m.

Удаљеност економског објекта-ђубриште и пољски WC од стамбеног, пословног, производног и неких економских објекта (у складу са санитарно-хигијенским условима и условима заштите животне средине) и бунара не може бити мања од 25m. Ђубриште се гради на најмање 1m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине 1m (да не би дошло до разасипања) и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан.

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

Помоћни и економски објекат се граде у истој линији као и главни објекат. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1m. Други (економски) објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0m од заједничке границе парцеле. Гараже и оставе могу се градити у дну парцеле, на свим међним линијама.

Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од $h=1,5m$, осим у зони становања са радом, где се дозвољава оградаивање транспарентном оградом висине до 2m. Највећа висина зиданог дела транспарентне, или зелене ограде може бити 50cm. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградајује. Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,80m, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

вање, односно производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта уз услов да објекти својом делатношћу не угрожавају животну средину. Услови за изградњу објеката на парцели су услови дати у овом Плану за зону становање.

Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине најмање 3m. За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног/производног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз најмање ширине 3,5m.

Код објекта који се гради целом ширином парцеле у склопу непрекинутог или прекинутог низа, мора се обезбедити колско-пешачки пролаз ка унутрашњем делу парцеле.

Ширина пролаза је мин. 3,5m, а висина у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ" бр 8/1995).

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу:

- становање: 1ПМ/ 1 стан,
- пословна или административна установа: 1ПМ/ 70 m² корисног простора,
- производни и магацински објекти: 1ПМ/ 200 m² корисног простора

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

Обезбеђивање места за смештај контејнера за комунални отпад

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

За сакупљање отпада могу бити коришћене искључиво типске посуде. Власници, односно корисници парцела у обухвату плана, дужни су да набаве одговарајуће посуде за сакупљање и примарно разврставање отпада на месту настајања и предају их на управљање надлежном комуналном предузећу. Њихове карактеристике дефинисаће се посебним условима наведеног предузећа, у зависности од конкретног случаја.

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

- за кориснике услуга који користе пословни простор површине до 1000m², број и врста посуда одређују се у зависности од предвиђене количине генерисаног отпада који настаје за седам дана,
- за кориснике услуга који користе пословни простор површине веће од 1000m², за сваких 1000m² пословног простора треба поставити једну типизирану посуду од 1,1m³, или 5m³ за сакупљање и чување чврстог комуналног отпада, што ће бити регулисано издатим условима,
- подлога на којој се налазе посуде за одлагање комуналног отпада, мора бити израђена од тврдог материјала и глатке површине (асфалтирана, бетонирана или поплочана), уз прилазни пут и у његовом нивоу,
- површина за смештај посуда мора имати благ нагиб, као и решен систем одвођења атмосферских и оцедних вода.

Заштита суседних објеката / површина

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2m и то на делу објекта вишем од 3m и у улицама чији је коридор ширине 16m и више. Ако је хоризонтална пројекција испада већа онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију. 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 мање од 2m по целој ширини објекта с висином изнад 3m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3m,
- конзолне рекламе мање од 1,2m на висини изнад 3m.
- Грађевински елементи као еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:
 - на делу објекта према предњем дворишту мање од 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
 - на делу објекта према бочном дворишту највише 0,9m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
 - на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5m) мање од 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 3m и ако те степенице савлађују висину од 0,9 m. Степенице које савлађују висини вишу од 0,9 m улазе у основни габарит објекта. Ни један степеник не може да прелази регулациону линију улице.

Изградња објеката у прекинутом/непрекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, односно уз сагласност органа управе надлежног за послове урбанизма и стамбено-комуналне делатности. 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 мање од 0,15m до дубине од 2,6m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1m.

Отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је растојање објекта од границе парцеле (укупно са испадима) једнак или већи од 3m. Ако је растојање мање од 3m, дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се оставља отвор буде једнака или више од 1,8m.

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

Површинске воде са парцеле одводити слободних падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.

Архитектонско и естетско обликовање

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима), као и са временским контекстом, што подразумева могућност интерпретације традиционалне градње и материјала уз коришћење савремених технологија и система грађења. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Није дозвољена изградња угаоних кула. Препоручује се што већа употреба локалних материјала, нарочито земље, у свим облицима градње (исечени блокови, ливена, черпић, плетер...), уз примену савремених технологија, додатака и система.

Фасаде објеката могу бити малтерисане (у светлим, пастелним бојама, без употребе интензивног, јарког колорита, осим у смислу детаља), од фасадне опеке, природног или вештачког камена. Препоручује се усклађивање боје фасаде са бојама фасада у непосредном окружењу.

Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције. Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине а одређује се према конкретном случају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине на нивоу улице, као и целог блока.

4. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ УРЕЂЕЊА КОМПЛЕКСА СА УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ ТУРИСТИЧКОГ ОБЈЕКТА СА ПРЕНОЋИШТЕМ И УГОСТИТЕЉСКИМ САДРЖАЈИМА

4.1. Концепција уређења и изградње простора и намене објеката

Туристички објекат, спратности Су+П (сутерен+приземље) је постављен на катастарској парцели број 3678, к.о. Обровац, која излази на две насељске улице и на тај начин је искоришћена предност локације, тако да је са улице Младена Стојановића позициониран колски/саобраћајни прикључак, а из улице Хајдук Вељкова је позициониран пешачки прикључак/улаз на парцелу.

Објекат је слободностојећи. Регулационе линије су постављене уз насељске улице, тако да се регулационе линија пружају уз ул. Младена Стојановића на кат.парц.бр. 1729/2, к.о. Обровац, која је орјентисана ка истоку и уз ул. Хајдук Вељкова на кат.парц.бр. 1192, к.о. Обровац, која је орјентисана ка југу. Објекат је од регулационе линије (ка ул. Младена Стојановића) повучен за

5,0м. Такође објекат је од суседне парцеле западне оријентације (кат.парц. бр.1220, к.о. Обровац) увучен за минимум 4,17 м, док је од суседне парцеле северне оријентације (кат.парц. бр. 1194/1, к.о. Обровац) увучен за око 8,37 м.

Планирано је да се комплекс гради фазно и у овом пројекту је дат предлог фаза градње која није коначна, што ће се накнадно прецизирати (у договору са инвеститором).

Прва фаза градње: Етажа сутерена са делом приземља објекта изнад сутерена и делом објекта у приземљу који је намењен за апартмане.

Друга фаза градње: Део објекта за рекреацију са базеном на отвореном и изградња терасе на отвореном за седење гостијом и услугом ресторана.

Трећа фаза градње: Изградња конструктивне надстрешнице изнад базена са могућношћу постављања покретног крова у виду покретне перголе, ради мултифункционалног решења употребе базенског простора.

Четврта фаза градње: Доградња простора отворене терасе тако да се овај простор такође затвори зидовима и кровом и као такав реконструише уз централни хол објекта.

4.2. Намена и технички опис објекта

Предметни објекат је туристички са наменом да истовремено угости мањи број гостију, односно до 60 гостију (концепт услуге затвореног типа), са мултифункционалним садржајем и услугом. Габарит објекта је разуђен и подељен у три подцелине:

- Централни и улазни део објекта је оријентисан ка југу и Ул. Хајдук Вељкова, овај део објекта има намену за пријем гостију, са могућношћу боравка и седења гостију уз послужење (ресторанска услуга). У овом простору је под пројектован каскадно са 4 различита нивоа коте пода (+0.30, +0.75, +1.05 и +1.35.). Постепено савладавање висине у простору (са по два степеника 33/15цм) је усклађено према Правилнику о приступачности особама са посебним потребама. Овај простор је обликован и материјализован, са могућношћу да у току топлијих дана без падавина, буде отворен (отворена летња башта), тако што су стаклена зидна платна са покретним механизмом за прилагођавање и отварање по потреби, (док ће се за кров и кровну конструкцију оставити још могућност да буде пројектован у виду механичке перголе, која нуди више могућности за прилагођавање и обликовање кровне равни у овом делу објекта (са могућностима отвореног, полуотвореног и затвореног крова). Из овог дела објекта се улази у централни хол.

- Централни хол је са највишом котом пода +1.35м и повезује све остале делове објекта (сутерен са помоћним просторијама, источно крило са апартманима и западно крило са садржајима за рекреацију), степенишним вертикалама. Центрани део објекта је отворен простор у којем је кухиња са простором за шанк. Кухиња има свој централни део за припрему хране, простор за одлагање и два санитарна чвора за особље. Од садржаја овде је просторија за конференције (састанке до 20 људи). Поред наведеног овде су још тоалети за госте (мушки, женски и један тоалет који је прилагођен особама са посебним потребама и мајкама са малом децом.

- Етажа сутерена је позиционирана испод површине централног хола у приземљу објекта са којим је повезана степенишном вертикалом. Намена сутерена је првенствено за помоћне просторије за одржавање објекта, од којих су: простор за одлагање ствари и предмета којима се опрема комплекс у летњем периоду, простор за одлагање средстава и ствари за одржавање санитарно-хигијенених услова у објекту, котларница на чврсто гориво са етажни систем грејања објекта, вешерница, просторија за одржавање базена, просторија за управљање и одржавање безбедносног надзора у објекту и два помоћна купатила (мушки и женски) за особље са свлачионицама и туш кабинама соба за боравак и одмор запослених. Кота пода сутерена је -1.38м у односу на коту терена (кота ± 0,00 која је усвојена као апсолутна кота 86,64 МНМ).

- Источно крило са апартманима има четири једнака апартмана и наслања се на централни хол са којим је повезана ходником и степеништем. Кота пода у апартманским просторијама је +0.30м. Апартмани су двокреветни, опремљени купатилом, дегажманом за одлагање и собом.

- Западно крило са садржајима за рекреацију је функционално одвојен од осталог дела објекта са својим засебним улазом (са оријентацијом ка северу), а који је прилагођен такође особама са посебним потребама. Кота пода у овом делу објекта је +0.30. Овај део објекта се наслања на централни хол са којим је повезан ходником и степеништем. Садржај дела објекта за рекреацију је: две свлачионице (мушка и женска) од којих је свака опремљена са по две туш кабине и два санитарна чвора, СПА центар (са турским купатилом, ђакузијем и две сауне), теретана и базен на отвореном.

4.3. Регулационо и невелационо решење

Предметни, приземни објекат је неправилног облика, максималних димензија 40,40 x 23,90 м а постављен је повучено од РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ ка улици Младена Стојановића за око 5,0 м, те ка Хајдук Вељковој улици за око 6,50 м. Од међе ка западном суседу објекат је повучен за око (минимално) 4,17 м, те од међе ка северном суседу око (минимално) 8,37 м. Максимална висина објекта (до највишег дела кровног назидка) је 7,50 м

Терен у оквиру предметне парцеле је релативно раван са распоном висина од коте 86,45 МНМ до 86,66 МНМ са апсолутном котом заштитног и приступног тротоара од 86,64 МНМ (кота из пројекта $\pm 0,00$). Објекат је постављен на највишем делу терена са подом приземља подигнутим од околног терена од 30-135 цм.

4.4. Приступ локацији

Главни колско пешачки приступ је омогућен из правца улице Младена Стојановића, ширине самог прикључног пута од 3,50 м, на удаљености од северне међе ка северном суседу за око 7,70 м (осовина прикључног пута). Такође је испројектован и пешачки приступ из правца Хајдук Вељкове улице, приближно на средини парцеле. На сваком од ових улаза формиране су одговарајуће капије које ће бити саставни део оградe комплекса ка обе ободне улице.

Према условима надлежног предузећа Ј.П. Стандард из Бачке Паланке (бр. услова 03-238/1-2025 од 06.10.2025.) на предметној локацији ће се моћи оставарити прикључење на будућу месну саобраћајницу под следећим условима:

- нови колски прилаз предметној парцели планирати на улицу Младена Стојановића (к.п. 1729/2 К.О. Обровац);
- колски прилаз лоцирати на северном делу планираног комплекса, ближе суседној кат. парцели бр 1194/1 К.О. Обровац;
- колски прилаз пројектовати приближно под углом од 90° на осу коловоза;
- планирати ширину колског прилаза максимално 5,0 м;
- полупречници закривљења саобраћајног прикључка пројектовати сходно меродавном, путничком возилу;
- паркирање возила обезбедити на парцели инвеститора;
- одводњавање воде са колског прилаза и комплекса у целости ускладити са постојећом атмосферском канализацијом и у складу са условима имаоца јавног овлашћења;
- на месту колског прилаза постојећи/планирани канал зацевити бетонским цевима (минималног пречника 300 мм) и уклопити у постојеће стање;
- нивелету саобраћајног прикључка ускладити са нивелетом коловоза на који се прикључује;
- водити рачуна о постојећим инсталацијама која се налазе испод планираног приступног пута, у случају евентуалног оштећења трошкове сноси Инвеститор;
- на основу Закона о путевима оградe и дрвећа поред јавних путева подићи тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају саобраћај;
- евентуална оштећења настала приликом извођења радова (на инсталацијама струје, тт инсталацијама, водовода, канализације, гаса и др.) а који се налазе у профилу пута извођач/инвеститор је дужан да пријави надлежнима а поправку изврши о свом трошку;
- у случају потребе за доласком возила за снабдевање предметног објекта користити доставна возила;
- у случају потребе доласка теретних и специјалних возила за потребе градилишта, заузимање коловоза или сл. до ове локације потребно је исходovati сагласност јавног

предузећа у складу са Решењем о утврђивању режима саобраћаја у централној зони насеља Бачка Паланка и у улицама у којима је ограничен саобраћај за поједине категорије возила (Сл. лист Општине Бачка Паланка број 17/2016 и 2/2023);

4.5. Саобраћајно решење и начин решавања паркирања

Пројектовани колско-пешачки приступ парцели је из правца улице Младена Стојановића, те искључиво пешачки из правца Хајдук Вељкове улице. Све саобраћајнице унутар парцеле, као и сам прикључак на јавну саобраћајну мрежу завршно су обрађене тврдим материјалом (бетон, асфалт или бехатон плоче). Коловоз интерних саобраћајница је изведен применом флексибилне коловозне конструкције димензионисане за групу путничких и лаких, доставних возила. Попречни пад коловоза интерне саобраћајнице износи 1 % ка травнатим површинама на парцели.

Површине намењене само за пешачки саобраћај су приступне и оходне стазе као и сами заштитни тротоари (око и условно речено испред објекта) ширине од 0,85-2,00 м. Завршна обрада пешачких површина су бехатон плоче. Попречни пад пешачких површина износи 1 % ка зеленим површинама.

На предметној парцели (у две групе) је пројектовано укупно петнаест паркинг места од којих су два намењена за особе са посебним потребама. Ови паркинзи су груписани дуж северне међе предметне парцеле (10 паркинг места) као и дуж источне међе исте (5 паркинг места).

4.6. Остали услови

Грађење објеката у зони у погледу архитектонског обликовања извршено је у складу са планираном наменом уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину. За грађење објеката су коришћени атестирани грађевински материјали, с тим да су примењени аутохтони материјали са овог подручја. Фасаде су малтерисане и бојене одговарајућом бојом, са употребом копилит и обичног стакла, метала (капије и кровни покривач) без испада у виду истака и еркера

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

ПРЕДМЕТНИ ОБЈЕКАТ – туристички објекат са преноћиштем и угоститељским садржајима у целости припада „Б“ категорији, а са класификационим ознакама: 121113 – Ресторан барови и сличне угоститељске зграде до 400м² (32,36%), 121111 – Хотел, мотел, гостионица са собама, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију до 400м² (34,12%) и 122011- Зграда која се употребљава у пословне сврхе до 400м² (33,52%). Спратност објекта је делом Пр+0 а делом (централни део објекта) Су+Пр. Бруто површина под објектом износи 722,38 м², док је бруто развијена грађевинска површина (са сутеренском етажом) 912,38 м².

Биланс планираних површина у обухвату Урбанистичког пројекта:

Број:	Намена површина:	Површина (м ²) планирана	Заузетост (%) планирана	Заузетост (%) макс. – мин.
1.	Туристички објекат са преноћиштем и угоститељским садржајима	722,38	35,89	макс. 40%
2.	Саобраћајне површине (путеви, паркинзи, контејнери и пешачке стазе)	661,00	32,81	макс 30% (објекти високоградње + саобраћајнице)
3.	Слободне озелењене површине	630,00	31,30	мин 30%
УКУПНО:		4.350	100%	

6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

У обухвати простора за који се израђује Урбанистички пројекат архитектонско-урбанистичке разраде катастарске парцеле број 3678 К.О. Обровац према условима исходованим од Покрајинског Завода за заштиту природе из Нови Сад (број: 03020-2811/4 од 22.09.2025.) нема заштићеног подручја за који је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја, еколошких коридора од међународног значаја нити других елемената еколошке мреже.

Планирано је формирање, односно задржавање обраде слободних травнатих површина са декоративним шибљем и ниским и високим растињем (лишћарима и четинарима). Парцелу је потребно одржавати чистом, без непрописног складиштења отпада или других предмета.

Комплекс у целисти, односно предметну парцела је потребно оградити оградом, која је до улице зидана до висине од 50 цм (са стубовима на правилним размацима) и транспарентном, металном испуном максималне висине од 1,5 м. До бочних, стамбених парцела ограду извести пуну (до стамбених делова истих) те транспарентну у дну исте максималне висине од 1,8 м. Капије (колско-пешачку и пешачку) извести на местима приступа парцели како је то назначено у графичким прилозима овог пројекта.

Слободне површине су озелењене (претежно затрављене) и задржавају се у постојећем стању, изузев граничних делова парцеле ка другим просторним целинама где се планира подизање (очување) вишеспратног заштитног зеленила у циљу очувања биодиверзитета и квалитета животне средине.

7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

7.1 Електроенергетска мрежа и објекти

Предметну парцелу и садржаје унутар ње је потребно прикључити па на месну нисконапонску мрежу у складу са условима исходованим од стране надлежне службе ЕДС-а (број 2561200-Д.07.02.-343912-25 од 24.09.2025.). Према овим условима само прикључење на месну мрежу ће се извести од постојеће СТС „Милош Обилић“ па до КПК (типа ЕВ-2П), подземним нисконапонским водом-каблом типа и пресека ХРР00 АS 4x150 mm². Такође је потребно (на уличној фасади или огради) обезбедити простор - отвор у зиду или огради одговарајућих димензија за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ).

7.2 Телекомуникациона мрежа мрежа

Према техничкој информацији број Д210-375514/2 од 22.08.2025. све радове како на предметној мрежи тако и у њеној непосредној околини извести под следећим условима:

- планираним радовима не сме доћи до стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација „Телеком Србија“;
- пре почетка радова потребно је, у сарадњи са Дирекцијом за технику „Телеком Србије“ извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних каблова;
- пројектант и извођач радова су дужни да поштују важеће техничке прописе из ове области;
- пре почетка радова потребно је извршити заштиту и обезбеђење постојећих објеката „Телекома Србије“;
- саме радова у непосредној близини постојећих објеката „Телекома Србије“ вршити искључиво ручним путем;
- у случају евентуалног оштећења постојећих објеката „Телекома Србије“ инвеститор-извођач радова сноси све трошкове у смислу отклањања последица оваквих оштећења;

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ЕК МРЕЖУ

- за прикључење предметног објекта на ЕК мрежу потребно је предвидети приступну цев за потребе накнадног увлачења приводног оптичког кабла, реализовано од границе парцеле предметног објекта, те предвидети међусобно повезивање објекта комплекса цевима пречника не мањег од 40 мм (у свема према графичком прилогу из услова).

7.3 Водоводна мрежа и мрежа одвођење отпадних и атмосферских вода

Према предпроектним условима за израду УП-а издатим од стране ЈКП „Комуналпројект“ из Бачке Паланке (број 02-871/2-2025 дана 22.09.2025), потребно је испунити следеће:

- Предметна парцела је прикључена на систем јавног снабдевања (постојећи потрошач);
- ЈКП "Комуналпројект" не располаже геодетским снимком инфраструктуре водовода на предметној локацији;
- у ободним улицама је изграђен цевовод јавне водоводне мреже и то ТПЕ $\varnothing 63$ мм (у улици Младена Стојановића) и АЦЦ $\varnothing 100$ мм (у Хајдук Вељковој улици);
- У насељу Обровац је започета изградња канализације отпадних вода, али у улици Младена Стојановића није изграђена иста и за сада нису обезбеђени услови за прикључење на овај систем..

Водовод

- Вода из јавне мреже се користи искључиво за санитарне потребе;
- Реконструкцију водоводног прикључка урадити уз посебне услове ЈКП-а;
- Дубина канала за прикључење објекта на уличну водоводну мрежу не сме бити плића од 1,0 – 1,2 м;
- Све радове извести у складу са важећим законским прописима;
- Спојеве прикључава врши искључиво надлежно предузеће (на основу посебног захтева уз прописану документацију), а остале радове може изводити само овлашћено лице или предузеће;
- Корисник инсталација је дужан да исту одржава у исправном стању;
- На самом месту прикључења не смеју се вршити никакве измене без одобрања надлежне службе;
- Главни водомер представља саставни део комуналне инфраструктуре и у надлежности је ЈКП-а и поставља се у шахт одговарајућих димензија (1,2/1,2/1,0 м) на минималном растојању од регулационе линије - до 1,0 м;
- Радни притисак на месту прикључења на водоводну мрежу варира у зависности од потрошње воде у насељу и ЈКП „Комуналпројект“ не може обезбедити константан проток и притисак у складу са прописима којима се регулише противпожарна заштита, па је потребно применити одговарајућа техничка решења (нпр. размотрити неопходност уградње резервоара за противпожарну намену и сл.).
- За поузданост противпожарне заштите овог комплекса потребно је предвидети техничка решења која нису директно зависна од система јавног водоснабдевања;
- Уређај за повишење притиска инсталирати на начин да се заштити јавна водоводна мрежа од прецрпљења и да се не наруше услови пружања услуге јавног водоснабдевања другим корисницима;
- Уградити уређај који потпуно и сигурно спречава враћање воде из унутрашњих инсталација у јавну водоводну мрежу;
- Неопходно је заштити систем јавног водоснабдевања од хидрауличких удара и повратног тока воде из унутрашњих инсталација корисника уградњом неповратног вентила;

Канализација отпадних вода и заштите вода

- На подручјима где није изграђена јавна канализација, обавезна је изградња атестираних водонепропусних септичких сабирних базена – резервоара.
- Приликом изградње пословних, производних, економских и других објеката дозвољава се изградња водонепропусних септичких сабирних базена – ПВЦ резервоара, уз предходно прибављање услова од надлежних водопривредних и санитарних органа.
- Водонепропусни септички сабирни базени – резервоари, морају бити изграђени без испуста и прелива, са водонепропусним дном и зидовима, а према условима које одређује надлежни орган.
- У водонепропусне септичке – сабирне базене могу се упуштати искључиво санитарне отпадне воде.

- Потребан капацитет септичког водонепропусног сабирног базена – ПВЦ или АБ резервоара се одређује на основу прорачуна потрошње санитарне воде и продукције отпадних вода;
- Власник објекта чије су унутрашње инсталације канализације прикључене на септички сабирни базен, дужан је да исти одржава у исправном стању, да се стара о редовном чишћењу, као и да не дозволи изливање отпадних вода из септичког сабирног базена;
- О уређивању места за изливање фекалија из цистерни, као и о њиховом одржавању стара се јавно комунално предузеће које обавља послове чишћења септичких сабирних базена за отпадне воде;
- Места на којима се изручују фекалије морају бити уређена тако да се не расипају фекалије и не шире непријатни мириси. Ова места морају бити снабдевена инсталацијама за прање возила, а свако возило после пражњења мора се опрати и дезинфиковати;
- Забрањено је изливати садржај из септичких сабирних резервоара на јавне површине или било које друго место;
- Пражњење и евакуација септичких сабирних базена врши се путем надлежног јавног комуналног предузећа;
- Контрола непропусности сабирних базена - резервоара потребно је вршити сваких 5 година, о чему се извештава давалац комуналних услуга;

Канализација атмосферских вода

- Одвођење условно чистих атмосферских вода са предметног подручја потребно је пројектовати у складу са фактичким стањем на терену;
- Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој парцели;
- Атмосферске и површинске воде не смеју се испуштати у септичке – сабирне базене.

Општи услови за пројектовање објекта и хидроинсталација на парцели

Стање постојећег водоводног прикључка је тренутно непознато, те се предвиђа његова реконструкција и то тако што ће се нови водомер поставити у шахт на 1 м од удаљености од регулационе линије ка Хајдук Вељковој улици одакле ће се вода дистрибуирати до свих потрошача унутар објекта.

За евакуацију отпадних вода (до момента изградње и пуштања у функцију јавног система) предвиђена је изградња водонепропусних септичких јама лоцираних у слободном, озелењеном простору а како је то назначено у графичким прилозима овог пројекта;

Евакуација атмосферских вода је омогућена изливањем оборинске воде са крова објекта путем олука на околне саобраћајне површине а потом у слободне озелењене, затрављене површине. У оквиру предметне локације је планиран отворени, надкривени базен (запремине цца 100 м³) за купање чије пуњење је предвиђено једнократно, а у складу са условима регистрованог добављача воде. Овакви базени су обавезно снабдевени уређејем за пречишћавање, тако да је његово пражњење у целости непотребно (у току зиме пражњење се врши само делимично и то до ¼ укупне запремине базена). Ова чињеница уједно се користи за решавање противпожарних захтева у том смислу да је вода из базена уједно вода којом би се гасио евентуални пожар. Запремина базена је уједно довољна за гашење пожара у трајању од 2 часа (са 15 л/сек), што је према прелиминарним анализама (величина објекта, степена угрожености од пожара и сл.) довољно за ове потребе, а без да се користе јавни водоводни ресурси.

7.4 Грејање и хлађење објекта

Грејање објекта је путем етажног грејања. Котларница система за грејање је на чврсто гориво. У свим просторијама намењеним за боравак људи је заступљено подно грејање. Хлађење, односно вентилација објекта ће бити решено неким од сепаратних решења (централни „сплит“ систем). У овом смислу је потребно напоменути да су сви кровови на објекту конципирани тако да се на њих могу поставити соларни, односно фотоволтажни панели који би се користили за припрему топле воде као и за производњу додатне електричне енергије.

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

За предметну локацију, не постоје подаци о ранијим геомеханичким истражним радовима. На основу сеизмолошке карте, на предметној локацији је максимални интензитет очекиваног земљотреса МСК скале, за повратни период од 475 година, VII степена. У погледу локалних услова, тло одговара категорији III. Геомеханички профил терена је релативно уједначен. На основу расположивих података о терену као и на основу визуелног прегледа може се закључити да терен нема деформација и појава које би указивале да је терен нестабилан. Предметну локацију у топографском погледу карактерише равничарски терен, са врло малим висинским разликама. Приликом пројектовања објеката неопходно је усклађивање са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл.лист СФРЈ“ 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара од 8 МЦС.

9. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

9.1 Заштита природе

Према Решењу о условима заштите природе број 03020-2811/4 од 22.09.2025. издатим од стране Покрајинског Завода за заштиту природе из Новог Сада на предметној локацији нема заштићени подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја, еколошких коридора од међународног значаја нити других елемената еколошке мреже Републике Србије. Сходно наведеном, издати су следећи услови заштите животне средине:

- Планиране активности за које се израђује Урбанистички пројекат архитектонско-урбанистичке разраде кат. парцеле 3678 К.О. Обровац, Младена Стојановића бб, су реализовани према достављеној документацији у складу са поменутиим Планом генералне регулације;
- На граничном делу радног комплекса према другим просторним целинама, планирано је очување/подизање вишеспратног заштитног зеленила, превасходно у циљу очувања биодиверзитета и квалитета животне средине;
- Минимални проценат озелењених површина је усклађен са Планом генералне регулације;
- Планирање заштите земљишта на предметном простору је остварено спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, а сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта (Сл. гласник РС број 112/2015);
- Планиране су одговарајуће мере за очување квалитета земљишта у окружењу предметног комплекса у складу са чланом 16. Закона о пољопривредном земљишту (Сл. гласник РС број 62/2006, 65/2008 – други закон, 41/2009, 112/2015, 80/2017 и 95/2018 – др. закон) који се односи на забрану испуштања и одлагања штетних материја на пољопривредном земљишту и у каналима за одводњавања и наводњавања, као и поштовањем осталих мера за заштиту земљишта од деградације;
- Измерена концентрације загађујућих, штетних и опасних материја у земљишту не смеју прећи граничне вредности које су прописане Уредбом о граничној вредности загађујућих, штетних и опасних материја у земљишту (сл. гласник РС број 30/2018 и 64/2019) у циљу спрачавања контаминације која нарушава еколошку равнотежу;

Према Решењу о условима заштите природе предметне активности се могу реализовати под претходно побројаним условима, јер је процењено да неће значајно утицати на природне вредности овог подручја.

9.2 Мере заштите од пожара

Приликом, евентуалног пројектовања објеката и инсталација (електричних, громобранских, гасних) испоштовати важеће техничке прописе:

- Закон о заштити од пожара („Сл.гласник РС“ бр.111/09, 20/2015, 87/2018, 87/2018-др.закони)
- Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл.гласник РС“ 73/2019)
- Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл.лист РС“ бр. 3/2018);
- Правилника о техничким нормативима за заштиту индустријских објекат од пожара („Сл.лист РС“ бр. 1/2018 и 81/2023);
- Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије („Сл.лист СФРЈ“ бр. 24/1987-619);
- Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл.лист СРЈ“ 11/96);
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл.лист СРЈ“ 8/95) СРПС.У.Ј1 240, СРПС ТП 21, СРПС.У.Ј 50 и СРПС.У.Ј 055 и осталих важећих прописа.
- Приликом пројектовања и изградње потребно је примењивати све одговарајуће важеће техничке прописе и стандарде из области заштите од пожара.

9.3 Заштита културних добара

Према Плану генералне насеља Обровац унутар простора обухвата овог Урбанистичког пројекта нема објеката који су вредновани као културна добра. Уколико би се приликом извођења грађевинских радова наишло на археолошка налазишта или на археолошке предмете обавеза извођача радова је да одмах баз одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл. 109 Закона о 28 културним добрима „Сл. Гласник РС“ бр. 71/94, 52-2011-др.закони, 99-2011-др.закон, 6/2020-др.закон и 35/2021-др. закон, 129/2021-др. закон).

9.4 Услови за приступачност површина особа са инвалидитетом

У решавању саобраћајних површина, прилаза објекту и других елемената уређења и изградње применити одредбе Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Сл. гласник РС“ бр. 33/06 и 13/2016) и Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

9.5 Заштита од земљотреса

Основна мера заштите од земљотреса представља примену принципа сеизмичког пројектовања објекта, односно примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима. Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара од 7-ог степена Меркалијеве скале.

9.6 Санитарни услови

Општи санитарни услови прописани су Правилником о општим санитарним условима који морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору („Сл.гласник РС “ бр 47/2006).

У оквиру предметне локације, а непосредно уз главни колски улаз планирано је место-плато за постављање два контејнера за комунални отпад.

10. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКАТА

0_ Главна свеска

1_ Свеска архитектуре



h hii

„EKO – inženjering“ d.o.o.

Bačka Palanka, Žarka Zrenjanina 76,

tekući račun: 265-3300310032846-24, Raiffeisen Bank

PIB: 102013860 MB: 08251363

E-mail: Eko_inzenjering@yahoo.com

0 – GLAVNA SVESKA

0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Investitor:	Global Epicurean DOO Obrovac, Ul. Vojvođanska 48, Obrovac
Objekat:	Turistički objekat sa prenoćištem i ugostiteljskim sadržajima, spratnosti P i Su+P u Ul. Mladena Stojanovića u Obrovcu, na katastarskoj parceli broj 3678 K.O. Obrovac.
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR – Idejno rešenje
Za građenje / izvođenje radova:	Izgradnja
Projektant:	d.o.o. „Eko-inženjering“, Žarka Zrenjanina br. 76, Bačka Palanka
Odgovorno lice projektanta:	Strahinja Kojić, dipl.ing.arh.
Pečat:	Potpis: 
Glavni projektant:	Strahinja Kojić, dipl.ing.arh.
Broj licence:	
Lični pečat:	Potpis: 

Broj tehničke dokumentacije:
Mesto i datum:

E-071/25_IDR
Bačka Palanka, Oktobar 2025.

0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1.	Naslovna strana glavne sveske
0.2.	Sadržaj glavne sveske
0.3.	Odluka o imenovanju glavnog projektanta
0.4.	Izjava glavnog projektanta
0.5.	Sadržaj tehničke dokumentacije
0.6.	Podaci o projektantima i licima koja su izradila elaborate i studije
0.7.	Podaci o objektu i lokaciji
0.8.	Sažeti tehnički opis
0.9.	Specifikacija posebnih delova objekta
0.10.	Uslovi pribavljeni van objedinjene procedure
0.11.	Kopije dobijenih saglasnosti
0.12.	Grafički prilozi

12.1	Situacioni plan, R=1:250
12.2	Osnove, preseki i izgledi objekta, R=.....

0.3. ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispavka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13—odluka US, 50/2013—odluka US, 98/2013—odluka US, 132/14 i 145/14, 83/18, 31/19 i 37/19 – dr. Zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/2023.) kao:

GLAVNI PROJEKTANT

za izradu Idejnog rešenja za potrebe izgradnje Turističkog objekta sa prenoćištem i ugostiteljskim sadržajima, spratnosti P i Su+P (prizemlje i suteran+prizemlje) u Ul. Mladena Stojanovića u Obrovcu, na katastarskoj parceli broj 3678 K.O. Obrovac, određuje se:

Strahinja Kojić, dipl.ing.arh. (broj licence IKS) 300 1180 03

Investitor: Global Epicurean DOO Obrovac, ul. Vojvođanska 48, Obrovac

Odgovorno lice / zastupnik: Dragana Ljubojev, ul. Vojvođanska 48, Obrovac

Pečat: Potpis:



Mesto i datum: Bačka Palanka, oktobar 2025.

0.4. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA

Glavni projektant Idejnog rešenja za potrebe izgradnje Turističkog objekta sa prenoćištem i ugostiteljskim sadržajima, spratnosti P i Su+P (prizemlje i suteran+prizemlje) u ul. Mladena Stojanovića u Obrovcu, na katastarskoj parceli broj 3678 K.O. Obrovac.

Strahinja Kojić, dipl.ing.arh. (broj licence IKS) 300 1180 03

IZJAVLJUJEM

da su delovi projektne dokumentacije međusobno usaglašeni, da podaci u glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta i da su projektu priloženi odgovarajući elaborati i studije

0.	GLAVNA SVESKA	br. E-071/25_IDR
1.	PROJEKAT ARHITEKTURE	br. E-071/25_IDR

Glavni projektant IDR-a: Strahinja Kojić, dipl.ing.arh.

Broj licence: 300 1180 03

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije:

E-071/25_IDR

Mesto i datum:

Bačka Palanka, oktobar 2025.

0.5. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

[illegible]

0.6. PODACI O PROJEKTANTIMA

0. GLAVNA SVESKA:

Projektant:	d.o.o. "Eko-inženjering", Žarka Zrenjanina br. 76, Bačka Palanka
Glavni projektant :	Strahinja Kojić, dipl.ing.arh.
Broj licence:	300 1180 03
Potpis:	



1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

Projektant:	d.o.o. "Eko-inženjering", Žarka Zrenjanina br. 76, Bačka Palanka
Odgovorni projektant :	Strahinja Kojić, dipl.ing.arh.
Broj licence:	300 1180 03
Potpis:	



0.7. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

tip objekta:	Slobodnostojeći objekat	
vrsta radova:	Izgradnja objekta	
kategorija objekta:	»B«	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	32,36 %	121113 – Restoran barovi i slične ugostiteljske zgrade do 400m2
	34,12 %	121111 – Hotel, motel, gostionica sa sobama, pansioni i slične zgrade za noćenje gostiju do 400m2
	33,52 %	122011- Zgrada koja se upotrebljava u poslovne svrhe do 400m2
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Plan generalne regulacije naselja Obrovac (»Službeni list Opštine Bačka Palanka« broj 29/2024)	
grad/opština:	Opština Bačka Palanka, naselje Obrovac	

broj kat. parcele/spisak kat. parcela i kat. opština objekata / radova koji su predmet zahteva:	k.p. 3678 K.O. Obrovac
broj kat. parcele/ spisak kat. parcela i kat. opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu koji su predmet zahteva:	k. p. 1729/2 i 1192 K.O. Obrovac
broj kat. parcele/ spisak kat. parcela i kat. opština na kojima se nalaze nadzemni delovi linijskog infrastrukturnog objekta / priključnih vodova vezani za površinu zemljišta (ulazna i izlazna mesta, reviziona okna i sl.) koji su predmet zahteva:	k. p. 1729/2 i 1192 K.O. Obrovac
broj kat. parc/ spisak kat. parc i kat. opština na kojima se nalaze postojeći vodovi koji su u koliziji sa radovima:	-
broj kat. parcele/ spisak kat. parcela i kat. opština na koje se izmeštaju postojeći priključci	-
broj kat. parcele/ spisak kat. parcela i kat. opština na kojima se nalaze objekti koji se uklanjaju:	-
broj kat. parcele/ spisak kat. parcela i kat. opština na kojoj se nalazi priključak ili pristup na javnu saobraćajnicu:	kat. parcela 1729/2 K.O. Obrovac

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU (elektro, vodovodna, kanalizaciona - atmosferska kanalizacija i sobračajna mrežu):

priključak na vodo-vodnu i kanalizacionu mrežu	U skladu sa uslovima ishodovanim za potrebe izrade Urbanističkog projekta od JKP „Komunalprojekt“ Bačka Palanka, dana 22.09.2025. -Na parceli je postojeći vodovodni priključak na naseljsku vodovodnu mrežu, koji se zadržava; - U naselju Obrovac je započeta izgradnja kanalizacije za odvođenje otpadnih voda, ali u Ul. Mladena Stojanovića nije izgrađena infrastruktura za odvođenje otpadnih voda i za sada nisu obezbeđeni uslovi za priključenje objekata na kanalizacioni sistem. Za Predmetni kompleks će se izgraditi vodonepropusne septičke jame, kao jedinstven kanalizacioni sistem za odvod otpadnih voda. Potreban kapacitet vodonepropusnih septičkih jama će se odrediti na osnovu proračuna potrošnje sanitarne vode i produkcije otpadnih voda. - Za pouzdanu protivpožarnu zaštitu predmetnog kompleksa, odnosno za snabdevanje hidrantske protivpožarne mreže obezbediće se
--	--

	sopstveno skladište-rezervoar vode, koja se koristi nezavisno od sistema javnog vodosnabdevanja. Rešenje će se tačno usvojiti nakon izrade projekta protivpožarne zaštite. Jedna od mogućih rešenja je i korišćenje vode iz bazena na otvorenom, kao mogućnost sopstvenog izvora vode za snabdevanje protivpožarnog sistema.	
priključak na elektro NN mrežu	Potrebno je rekonstruisati postojeći elektro priključak u skladu sa uslovima ishodovanim (od strane Elektrodistribucije Srbije) za potrebe izrade Urbanističkog projekta. Broj uslova 2561200-D-07.02-343912-25 od 24.09.2025.	
priključak na saobraćajnu mrežu	Zadržava se položaj postojećeg priključka, a potrebno ga je rekonstruisati i prilagoditi novoj nameni, a u skladu sa uslovima JP Standard ishodovanim za potrebe izrade Urbanističkog projekta (broj: 03-238/1-2025 od 06.10.2025.)	
Ukupan kapacitet:	elektroinstalacije:	27,60 KW
	saobraćajni priključak:	-
	vodovod i kanalizacija:	max 1,3 l/sec (26,75 JO)
Vrsta priključka:	elektroinstalacije:	trajni
	saobraćajni priključak:	trajni
	vodovod i kanalizacija:	trajni

Potreban kapacitet različite namene ... :	vodovod i kanalizacija:	-
	elektroinstalacije:	-
	saobraćajni priključak:	-
Potreban kapacitet za zajedničku potrošnju:	vodovod i kanalizacija:	-
	elektroinstalacije:	-
	saobraćajni priključak:	-
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli (ukoliko ih ima):	vodovod i kanalizacija:	-
	elektroinstalacije:	-
	saobraćajni priključak:	-
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO:	vodovod i kanalizacija:	-
	elektroinstalacije:	-
	saobraćajni priključak:	-
Netipični potrošači:	-	

LOKACIJSKI USLOVI:

		br: datum:
--	--	---------------

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela:	2.013 m2
	ukupna BRGP:	912,38 m2
	ukupna BRUTO izgrađena površina (površina pod objektom):	722,38 m2
	ukupna NETO površina:	UKUPNO neto, korisna: 792,04 m2
	BRUTO površina prizemlja:	722,38 m2
	površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	35,89%
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Su + Pr
	visina objekta prema lokacijskim uslovima (venac, sleme, povučeni sprat:	sleme objekta 7,50m, 4,90 m i 4,20 m
	apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	-
	korisna visina etaže:	Suteren - 2,38 m; Prizemlje – 3,30m, 3,70m, 3,85m, 2,90m
	broj stanova:	-

	broj poslovnih prostora:	1
	broj garažnih mesta:	-
	broj parking mesta:	15 (petnaest) parking mesta
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	malter i fasadna boja, kamen, opeka i PVC profili
	orijentacija slemena:	Sever - jug
	nagib krova:	2,0°
	materijalizacija krova:	čelični, plastificirani paneli
procenat zelenih površina:	-	cca 31,30% (oko 630 m2)
indeks zauzetosti:	-	-
indeks izgrađenosti:	-	-
druge karakteristike objekta:	-	
Orjentaciona predračunska vrednost objekta:	60.500.000,00	

0.8. SAŽET TEHNIČKI OPIS

Na zahtev investitora Global Epicurean DOO Obrovac, ulica Vojvođanska 48, Obrovac, izrađen je projekat za izgradnju turističkog objekta sa prenoćištem i ugostiteljskim sadržajima (za boravak i rekreaciju gostiju), na kat.parc. br.3678, k.o. Obrovac.

URBANISTIČKI KONCEPT

Turistički objekat, spratnosti Su+P (suteran+prizemlje) je postavljen na katastarskoj parceli broj 3678, k.o. Obrovac, koja izlazi na dve naseljske ulice i na taj način je iskorišćena prednost lokacije, tako da je sa ulice Mladena Stojanovića pozicioniran kolski/saobraćajni priključak, a iz ulice Hajduk Veljkova je pozicioniran pešački priključak/ulaz na parcelu.

Objekat je slobodnostojeći. Regulacione linije su postavljene uz naseljske ulice, tako da se regulacione linije pružaju uz Ul. Mladena Stojanovića na kat.parc.br. 1729/2, k.o. Obrovac, koja je orjentisana ka istoku i uz Ul. Hajduk Veljkova na kat.parc.br. 1192, k.o. Obrovac, koja je orjentisana ka jugu. Objekat je od regulacione linije (u Ul. Mladena Stojanovića) uvučen za 5,0m. Takođe objekta je od susedne parcele zapadne orijentacije (kat.parc. br.1220, k.o. Obrovac) uvučen za minimum 4,0m, dok je od susedne parcele severne orijentacije (kat.parc.br. 1194/1, k.o. Obrovac) uvučen za minimum 8,50m.

ARHITEKTONSKI KONCEPT

Objekat je turistički sa namenom da istovremeno ugosti manji broj gostiju, odnosno do 60 gostiju (koncept usluge zatvorenog tipa), sa multifunkcionalnim sadržajem i uslugom. Gabarit objekta je razuđen i podeljen u tri podceline:

- Centralni i ulazni deo objekta je orjentisan ka jugu i Ul. Hajduk Veljkova, ovaj deo objekta ima namenu za prijem gostiju, sa mogućnošću boravka i sedenja gostiju uz posluženje (restoranska usluga). U ovom prostoru je pod projektovan kaskadno sa 4 različita nivoa kote poda (+0.30, +0.75, +1.05 i +1.35.). Postepeno savladavanje visine u prostoru (sa po dva stepenika 33/15cm) je usklađeno prema Pravilniku o pristupačnosti osobama sa posebnim potrebama. Ovaj prostor je oblikovan i materijalizovan, sa mogućnošću da u toku toplijih dana bez padavina, bude otvoren (otvorena letnja bašta), tako što su staklena zidna platna sa pokretnim mehanizmom za prilagođavanje i otvaranje po potrebi, (dok će se za krov i krovnu konstrukciju ostaviti još mogućnost da bude projektovan u vidu mehaničke pergole, koja nudi više mogućnosti za prilagođavanje i oblikovanje krovne ravni u ovom delu objekta (sa mogućnostima otvorenog, poluotvorenog i zatvorenog krova). Iz ovog dela objekta se ulazi u centralni hol.

- Centralni hol je sa najvišom kotom poda +1.35m i povezuje sve ostale delove objekta (suterena sa pomoćnim prostorijama, istočno krilo sa apartmanima i zapadno krilo sa sadržajima za rekreaciju), stepenišnim vertikalama. Centralni deo objekta je otvoren prostor u kojem je kuhinja sa prostorom za šank. Kuhinja ima svoj centralni deo za pripremu hrane, prostor za odlaganje i dva sanitarna čvora za osoblje. Od sadržaja ovde je prostorija za konferencije (sastanke do 20 ljudi). Pored navedenog ovde su još toaleti za goste (muški, ženski i jedan toalet koji je prilagođen osobama sa posebnim potrebama i majkama sa malom decom).

- Etaža suterena je pozicionirana ispod površine centralnog hola u prizemlju objekta sa kojim je povezana stepenišnom vertikalom. Namena suterena je prvenstveno za pomoćne prostorije za održavanje objekta, od kojih su: prostor za odlaganje stvari i predmeta kojima se oprema kompleks u letnjem periodu, prostor za odlaganje sredstava i stvari za održavanje sanitarno-higijenskih uslova u objektu, kotlarnica na čvrsto gorivo sa etažni sistem grejanja objekta, vešernica, prostorija za održavanje bazena, prostorija za upravljanje i održavanje bezbednosnog nadzora u objektu i dva pomoćna kupatila (muški i ženski) za osoblje sa svlačionicama i tuš kabinama soba za boravak i odmor zaposlenih. Kota poda suterena je -1.38m u odnosu na kotu terena (koja je usvojena kao apsolutna kota).

- Istočno krilo sa apartmanima ima četiri jednaka apartmana i naslanja se na centralni hol sa kojim je povezana hodnikom i stepeništem. Kota poda u apartmanskim prostorijama je +0.30m. Apartmani su dvokrevetni, opremljeni kupatilom, degažmanom za odlaganje i sobom.

- Zapadno krilo sa sadržajima za rekreaciju je funkcionalno odvojen od ostalog dela objekta sa svojim zasebnim ulazom (sa orijentacijom ka severu), a koji je prilagođen takođe osobama sa posebnim potrebama. Kota poda u ovom delu objekta je +0.30. Ovaj deo objekta se naslanja na centralni hol sa kojim je povezan hodnikom i stepeništem. Sadržaj dela objekta za rekreaciju je: dve svlačionice (muška i ženska) od kojih je svaka opremljena sa po dve tuš kabine i dva sanitarna čvora, SPA centar (sa turskim kupatilom, đakuzijem i dve saune), teretana i bazen na otvorenom.

SASTAVIO:
Strahinja Kojić,
dipl.ing.arh.



„EKO – inženjering“ d.o.o.

Bačka Palanka, Žarka Zrenjanina 76,

tekući račun: 265-3300310032846-24, Raiffeisen Bank

PIB: 102013860 MB: 08251363

E-mail: Eko_inzenjering@yahoo.com

PRILOG 1.

1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

1.1. NASLOVNA STRANA PROJEKTA ARHITEKTURE

Objekat:	Turistički objekat sa prenoćištem i ugostiteljskim sadržajima, spratnosti P i Su+P (prizemlje i suteran+prizemlje) u Ul. Mladena Stojanovića u Obrovcu, na katastarskoj parceli broj 3678 K.O. Obrovac
Investitor:	Global Epicurean DOO Obrovac, Ul. Vojvođanska 48, Obrovac
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR - Idejno rešenje
Za građenje / izvođenje radova:	Izgradnja
Projektant:	d.o.o. "Eko-inženjering", Žarka Zrenjanina br. 76, Bačka Palanka
Odgovorno lice projektanta:	Strahinja Kojić, dipl.ing.arh.
Pečat:	Potpis: 
Glavni projektant:	Strahinja Kojić, dipl.ing.arh.
Broj licence:	300 1180 03
Lični pečat:	Potpis: 

Broj tehničke dokumentacije:
Mesto i datum:

E-071/25_IDR
Bačka Palanka, Oktobar 2025.

1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09- ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13--odluka US, 50/2013--odluka US, 98/2013-- odluka US, 132/14 i 145/14, 83/18, 31/19 i 37/19 – dr. Zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/2023.) kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu Idejnog rešenja za potrebe izgradnje Turistički objekat sa prenočištem i ugostiteljskim sadržajima, spratnosti P i Su+P u Ul. Mladena Stojanovića u Obrovcu, na katastarskoj parceli broj 3678 K.O. Obrovac, određuje se:

Strahinja Kojić, dipl.ing.arh

broj licence 300 1180 03

Glavni projektant:

„Eko-inženjering“ d.o.o.
Žarka Zrenjanina 76, Bačka Palanka

Odgovorno lice / zastupnik:

Strahinja Kojić

Pečat:

Potpis:



Mesto i datum:

Bačka Palanka, Oktobar 2025.

1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant IDR-a izgradnja Turističkog objekta sa prenoćištem i ugostiteljskim sadržajima, spratnosti P i Su+P (prizemlje i suterren+prizemlje) u Ul. Mladena Stojanovića u Obrovcu, na katastarskoj parceli broj 3678 K.O. Obrovac

Strahinja Kojić, dipl.ing.arh.

IZJAVLJUJEM

1. da je projekat izrađeno u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14 i 145/14, 83/18, 31/19 i 37/19 – dr. Zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023), propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;
2. da su pri izradi projekta poštovane sve propisane i utvrđene mere i preporuke za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat i da je projekat izrađen u skladu sa merama i preporukama kojima se dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva.

Odgovorni projektant : Strahinja Kojić, dipl.ing.arh.

Broj licence: 300 1180 03

Pečat:

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije:
Mesto i datum:

E-071/25_IDR
Bačka Palanka, Oktobar 2025.

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

2.1. PROJEKTNI ZADATAK

Izraditi: **PROJEKAT POTREBAN ZA IZGRADNJU** Turističkog objekta sa prenoćištem i ugostiteljskim sadržajima, spratnosti P i Su+P (prizemlje i suteran+prizemlje) u Ul. Mladena Stojanovića u Obrovcu, na katastarskoj parceli broj 3678 K.O. Obrovac.

Objekat treba istovremeno da ugosti manji broj gostiju, odnosno do 60 gostiju (koncept usluge zatvorenog tipa), sa multifunkcionalnim sadržajem i uslugom. Gabarit objekta treba da je razuđen i podeljen u tri podceline:

- Centralni i ulazni deo objekta treba da je orijentisan ka jugu i Ul. Hajduk Veljkova, ovaj deo objekta treba da ima namenu za prijem gostiju, sa mogućnošću boravka i sedenja gostiju uz posluženje (restoranska usluga). U produžetku ovog dela objekta treba da se naslanja Centralni hol i da povezuje sve ostale delove objekta (suteran sa pomoćnim prostorijama, istočno krilo sa apartmanima i zapadno krilo sa sadržajima za rekreaciju). Centralni deo objekta treba da je otvoren prostor u kojem je kuhinja sa prostorom za šank. Kuhinja treba da ima svoj centralni deo za pripremu hrane, prostor za odlaganje i dva sanitarna čvora za osoblje. Od sadržaja ovde je neophodna prostorija za konferencije (sastanke do 20 ljudi). Pored navedenog neophodni su toaleti za goste (muški, ženski i jedan toalet koji je prilagođen osobama sa posebnim potrebama i majkama sa malom decom).

- Etaža suterana koja treba da je pozicionirana ispod površine centralnog hola u prizemlju objekta. Namena suterana treba da je prvenstveno namenjena za zaposlene i za pomoćne prostorije objekta, od kojih su: prostor za odlaganje stvari i predmeta kojima se oprema kompleks u letnjem periodu, prostor za odlaganje sredstava i stvari za održavanje sanitarno-higijenskih uslova u objektu, kotlarnica na čvrsto gorivo sa etažni sistem grejanja objekta, vešernica, prostorija za održavanje bazena, prostorija za upravljanje i održavanje bezbednosnog nadzora u objektu i dva pomoćna kupatila (muški i ženski) za osoblje sa svlačionicama i tuš kabinama soba za boravak i odmor zaposlenih.

- Istočno krilo objekta treba da je namenjeno za četiri apartmanima. Apartmani treba da su dvokrevetni i opremljeni: kupatilom, degažmanom za odlaganje i sobom.

- Zapadno krilo sa sadržajima za rekreaciju treba da je funkcionalno odvojen od ostalog dela objekta sa svojim zasebnim ulazom (sa orijentacijom ka severu). Sadržaj dela objekta za rekreaciju je: dve svlačionice (muška i ženska) od kojih svaka treba da je opremljena sa po dve tuš kabine i dva sanitarna čvora, SPA centar (sa turskim kupatilom, đakuzijem i dve saune), teretana i bazen na otvorenom.

Obezbediti mogućnost fazne izgradnje objekta.

Dimenzije objekta i njegov položaj prilagoditi funkcionalnoj šemi i potrebama, a sve ovo u skladu sa usmenim dogovorom i usvojenim idejnim skicama objekta te projekat uraditi u skladu sa opštim i posebnim uslovima i pravilima vezanim za ovu lokaciju i ovakvu vrstu objekata kao i za zakonsku regulativu vezanu za ovu oblast.

Za Investitora:

2.2. TEHNIČKI OPIS

OPŠTI PODACI O LOKACIJI OBJEKTA:	Turistički objekat, spratnosti Su+P (suteran+prizemlje) je postavljen na katastarskoj parceli broj 3678, k.o. Obrovac, koja izlazi na dve naseljske ulice i na taj način je iskorišćena prednost lokacije, tako da je sa ulice Mladena Stojanovića pozicioniran kolski/saobraćajni priključak, a iz ulice Hajduk Veljkova je pozicioniran pešački priključak/ulaz na parcelu. Objekat je slobodnostojeći. Regulacione linije su postavljene uz naseljske ulice, tako da se regulacione linije pružaju uz ulicu Mladena Stojanovića na k.p. br. 1729/2, k.o. Obrovac, koja je orjentisana ka istoku i uz ulicu Hajduk Veljkova na k.p. br. 1192, k.o. Obrovac, koja je orjentisana ka jugu. Objekat je od regulacione linije (u Ul. Mladena Stojanovića) uvučen za 5,0m. Takođe objekta je od susedne parcele zapadne orijentacije (kat.parc. br.1220, k.o. Obrovac) uvučen za minimum 4,0m, dok je od susedne parcele severne orijentacije (kat.parc.br. 1194/1, k.o. Obrovac) uvučen za minimum 8,50m.
OPIS KLIMATSKIH, SEIZMIČKIH I DRUGIH USLOVA:	Objekat se nalazi u II klimatskoj zoni, a u VII zoni MCS seizmičnosti.
OPIS IZVRŠENIH PRETHODNIH ISTRAŽIVANJA:	Za potrebe izrade ovog projekta izvršeno je arhitektonsko snimanje predmetnog objekta – postojeće stanje.
OPIS USKLAĐENOSTI SA LOKACIJSKIM USLOVIMA:	-
OBLIKOVNE, PROGRAMSKE I FUNKCIONALNE KARAKTERISTIKE OBJEKTA	Objekat je turistički sa namenom da istovremeno ugosti manji broj gostiju, odnosno do 60 gostiju (koncept usluge zatvorenog tipa), sa multifunkcionalnim sadržajem i uslugom. Gabarit objekta je razuđen i podeljen u tri podceline: - Centralni i ulazni deo objekta je orjentisan ka jugu i Ul. Hajduk Veljkova, ovaj deo objekta ima namenu za prijem gostiju, sa mogućnošću boravka i sedenja gostiju uz poslužnje (restoranska usluga). U ovom prostoru je pod projektovan kaskadno sa 4 različita nivoa kote poda (+0.30, +0.75, +1.05 i +1.35.). Postepeno savladavanje visine u prostoru (sa po dva stepenika 33/15cm) je usklađeno prema Pravilniku o pristupačnosti osobama sa posebnim potrebama. Ovaj prostor je oblikovan i materijalizovan, sa mogućnošću da u toku toplijih dana bez padavina, bude otvoren (otvorena letnja bašta), tako što su staklena zidna platna sa pokretnim mehanizmom za prilagođavanje i otvaranje po potrebi, (dok će se za krov i krovnu konstrukciju ostaviti još mogućnost da bude projektovan u vidu mehaničke pergole, koja nudi više mogućnosti za prilagođavanje i oblikovanje krovne ravni u ovom delu objekta (sa mogućnostima otvorenog, poluotvorenog i zatvorenog krova). Iz ovog dela objekta se ulazi u centralni hol. - Centralni hol je sa najvišom kotom poda +1.35 m i povezuje sve ostale delove objekta (suteran sa pomoćnim prostorijama, istočno krilo sa apartmanima i zapadno krilo sa sadržajima za rekreaciju), stepenišnim vertikalama. Centralni deo objekta je otvoren prostor u kojem je kuhinja sa prostorom za šank. Kuhinja ima svoj centralni deo za pripremu hrane, prostor za odlaganje i dva sanitarna čvora za osoblje. Od sadržaja ovde je prostorija za konferencije (sastanke do 20 ljudi). Pored navedenog ovde su još toaleti za goste (muški, ženski

	i jedan toalet koji je prilagođen osobama sa posebnim potrebama i majkama sa malom decom. - Etaža suterena je pozicionirana ispod površine centralnog hola u prizemlju objekta sa kojim je povezana stepenišnom vertikalom. Namena suterena je prvenstveno za pomoćne prostorije za održavanje objekta, od kojih su: prostor za odlaganje stvari i predmeta kojima se oprema kompleks u letnjem periodu, prostor za odlaganje sredstava i stvari za održavanje sanitarno-higijenskih uslova u objektu, kotlarnica na čvrsto gorivo sa etažni sistem grejanja objekta, vešernica, prostorija za održavanje bazena, prostorija za upravljanje i održavanje bezbednosnog nadzora u objektu i dva pomoćna kupatila (muški i ženski) za osoblje sa svlačionicama i tuš kabinama soba za boravak i odmor zaposlenih. Kota poda suterena je -1.38 m u odnosu na kotu terena (koja je usvojena kao apsolutna kota). - Istočno krilo sa apartmanima ima četiri jednaka apartmana i naslanja se na centralni hol sa kojim je povezana hodnikom i stepeništem. Kota poda u apartmanskim prostorijama je +0.30m. Apartmani su dvokrevetni, opremljeni kupatilom, degažmanom za odlaganje i sobom. - Zapadno krilo sa sadržajima za rekreaciju je funkcionalno odvojen od ostalog dela objekta sa svojim zasebnim ulazom (sa orijentacijom ka severu), a koji je prilagođen takođe osobama sa posebnim potrebama. Kota poda u ovom delu objekta je +0.30. Ovaj deo objekta se naslanja na centralni hol sa kojim je povezan hodnikom i stepeništem. Sadržaj dela objekta za rekreaciju je: dve svlačionice (muška i ženska) od kojih je svaka opremljena sa po dve tuš kabine i dva sanitarna čvora, SPA centar (sa turskim kupatilom, đakuzijem i dve saune), teretana i bazen na otvorenom. <u>Osvetljenje:</u> prirodno osvetljenje je obezbeđeno putem prozora od profilisanih stakaloi PVC stolarije. Veštačko osvetljenje obezbeđuju električnom rasvetom. <u>Ventilacija:</u> prirodno ventilisanje je omogućeno preko prozora i vrata na zidovima objekta. Prinudna ventilacija će biti centralizovana za ceo objekat, a tačno će se definisati mašinskim projektom.
PODACI O IZBORU KONSTRUKTIVNOG SISTEMA, USLOVIMA FUNDIRANJA ...	Konstruktivni sistem objekta je klasičan masivni sistem sa zidanim zidovima, ojačanim AB vertikalnim i horizontalnim serklažima i gredama. Krovni pokrivač je od sendvič panela na čijoj površini su postavljeni solarni paneli. Fasadeni zidovi objekta su Demit fasade (zidane punom ciglom i kamenom). Fundiranje objekta je rešeno trakastim temeljima, u svemu prema grafičkim priložima. Temeljne trake se fundiraju na dubinu na 160 cm od kote uređenog terena. Ispod temeljnih traka, i podova na tlu se postavlja tampon od nabijenog šljunka debljine 15 cm. Između temelja vrši se nasipanje i nabijanje zemlje preko koje se postavlja pomenuti tampon. Betonska ploča ka tlu se radi u debljini 15 cm od betona MB 20 i sa odgovarajućom armaturom. Preko temeljnih traka i podnih ploča radi se hidroizolacija od vrućeg premaza bitumen i ter papira u slojevima 2+1 u dve faze. Krov je složen i sastoji se iz četiri odvojene krovne ravni i konstruktivna sklopa. Krovne ravni su na jednu vodu i orjentisane su padom ka jugu, kako bi se postavljanjem solarnih panela mogla maksimalno iskoristiti energija sunčeve svetlosti. Krovni pokrivač je od sendvič panela d=10cm, sa minimalnim padom od 100. Oko objekta se rade zaštitni trotoari širine minimum 100 cm, od nabijenog betona MB20, sa istovremenom izradom cementne košuljice

	i dilatacionih fuga koje se zalivaju peskom i bitumenom. Kao podloga se postavlja tampon šljunka debljine 10 cm. Ulazno stepenište se radi od nabijenog betona MB 20 u potrebnoj oplati sa armiranjem odgovarajućom armaturom i sa gazištima obloženim klinker pločicama. Svetla visina objekta je: - Suteran - 2,38 m; - Prizemlje – 3,30m, 3,70m, 3,85m, 2,90m
PODACI O VRSTAMA PREDVIĐENIH MATERIJALA	STOLARIJA Spoljašnja stolarija je od PVC profila koji će se praviti po meri, u svemu prema grafičkim priložima i Elaboratu energetske efikasnosti koji će biti sastavni deo projekta za građevinsku dozvolu. Unutrašnja vrata su duplošperovana, puna, ili zastakljena. Ulazna vrata obezbeđena su sigurnosnom bravom-sa uloškom, a ostala vrata običnim bravama. PLAFONSKA KONSTRUKCIJA Plafonska konstrukcija je polumontažna tipa „fert“ sa izolacijom, parnom branom i plafonskom oblogom. Sa unutrašnje strane se malteriše, gletuje i kreči. UNUTRAŠNJA OBRADA Plafini se u objektu boje poludisperzivnim bojama sa prethodnom obradom spojeva gipskartonskih ploča sa ispunjačem, bandaž trakom i glet masom. Obrada unutrašnjih zidova se vrši poludisperzivnim bojama sa obavljanjem potrebnih predradnji, kao kod plafona. Obrada svih unutrašnjih površina se obavlja u dva premaza, u tonu po izboru Investitora. Zidovi kupatila, vc-a i kuhinje oblažu se keramičkim pločicama. Pored gipsarskih radova u objektu će biti zastupljeni u drugi materijali (drvo, plastika, keramika, ili slično) kao detalji u završnoj obradi zidnih i plafonskih površina, što će se tačno definisati projektom enterijera i željama investitora. LIMARIJA Na objekat se postavljaju oluci standardnog preseka sa odgovarajućim brojem odvodnih cevi. Oluci se rade od aluminijumskog lima d=0,70 mm. Opšivanje je predviđeno aluminijumskim limom d=0,50 mm. PODOVI U svim prostorijama prizemlja objekta pod je od glaziranih keramičkih pločica sa fugovanjem fug masom. Na ulazu i ulaznom tremu, pod je od neglaziranih keramičkih pločica. U prostorijama suterena pod je betonski u tehničkim prostorijama u prostorijama kotlanice i pomoćne prostorije za održavanje bazena, kao i u prostorijama koje su namenjene za odlaganje stvari. Takodje u prostorijama suterena koje su namenjene za vešeraji prostorijama za zaposlene, podovi su od glaziranih keramičkih pločica sa fugovanjem fug masom. SPOLJNA OBRADA Obrada zidova sa spoljašnje strane je izolacijom „demit,, fasada. Debljina i karakteristike termoizolacije biće date u okviru proračuna u Elaboratu energetske efikasnosti koji će biti sastavni deo projekta zagrađevinsku dozvolu. Sokleni zidovi se boje fasadnom bojom. Sve u tonu po izboru Investitora. Bojenje spoljnih zidova i uzimanje drugih materijala u vidu spoljne obrade i detalja će se još tačno definisati prema željama investitora

PODACI O PROJEKTOVANIM INSTALACIJAMA SA DEFINISANJEM UKUPNE POTROŠNJE	Za priključenje objekta na infrastrukturnu mrežu planirana je rekonstrukcija postojećeg trofaznog priključka, odnosno planirano je povećanje snage istog na 27,60 kW (trajni trofazni dvotarifni priključak). U objektu su razvedene instalacije vodovoda koje se priključuju na uličnu mrežu putem postojećeg vodovodnog priključka. Takođe u objektu je razvod novih instalacija kanalizacije otpadnih voda koje su priključenje na novu vodonepropusnu septičku jamu. Grejanje objekta je putem etažnog grejanja. Kotlarnica sistema za grejanje je na čvrsto gorivo. U svim prostorijama namenjenim za boravak ljudi je zastupljeno grejno telo u vidu podnog grejana.
OPIS ETAPNOSTI I FAZNOSTI GRAĐENJA	<u>Objekat se gradi fazno.</u> Ovde je dat samo Predlog fazosnosti gradnje koja nije konačna jer je neophodno da se precizira sa investitorom. <u>Prva faza gradnje:</u> Etaža suterana sa delom prizemlja objekta iznad suterena i delom objekta u prizemlju koji je namenjen za apartmane. <u>Druga fazagradnje:</u> Deo objekta za rekreaciju sa bazenom na otvorenom i izgradnja terase na otvorenom za sedenje gostijom i uslugom restorana. <u>Treća faza:</u> Izgradnja konstruktivne nadstrešnice iznad bazena sa mogućnoću postavljanja pokretnog krova u vidu pokretne pergole, radi multifunkcionalnog rešenja upotrebe bazenskog prostora. <u>Četvrta faza:</u> Dogradnja prostora otvorene terase tako da se ovaj prostor takođe zatvori zidovima i krovom i kao takav rekonstruiše uz centralni hol objekta.
OPIS MERA ZA ISPUNJENJE OSNOVNIH ZAHTEVA ZA OBJEKAT	Ovim projektom su određeni elementi koji obezbeđuju stabilnost konstrukcije objekta kao i njegovo funkcionisanje.



3. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

3.1 PREGLED POVRŠINA OBJEKTA:

ETAŽA SUTERENA

LEGENDA PROSTORIJA – D – DELA OBJEKTA POMOĆNE PROSTORIJE ZA ODRŽAVANJE OBJEKTA I ZA OSOBLJE			
	Naziv prostorije	Površina (m ²)	Vrsta poda
d 1	Stepenište	6,35	Keramika
d 2	Hodnik	11,93	Keramika
d 3	Soba za boravak i odmor zaposlenih	16,29	Keramika
d 4	Toalet	1,77	Keramika
d 5	Toalet	1,77	Keramika
d 6	Kupatilo	3,74	Keramika
d 7	Svlačionica	3,07	Keramika
d 8	Kupatilo	3,20	Keramika
d 9	Vešernica	31,82	Keramika
d 10	Tehnička prostorija za nadzor i ostale instalacije neophodne za održavanje	20,32	Beton
d 11	Pomoćna prostorija za sistem održavanja i funkcionisanja bazena	20,32	Beton
d 12	Kotlarnica	19,66	Beton
d 13	Ostava	19,66	Beton
Ukupna neto korisna površina dela objekta D			159,91 m²
Ukupna bruto razvijena površina dela objekta D			190,0 m²

ETAŽA PRIZEMLJA

LEGENDA PROSTORIJA – A – DELA OBJEKTA ZA PRIJEM I BORAVAK GOSTIJU SA USLUGOM RESTORANA			
	Naziv prostorije	Površina (m ²)	Vrsta poda
a 1	Ulazni trem	17,26	Keramika
a 2	Ulazni hol sa sadržajem restorana	35,73	Keramika
a 3	Separe-restoran	36,71	Keramika
a 4	Hodnik	18,38	Keramika
a 5	Ženski toalet	1,96	Keramika
a 6	Toalet - (prilagođen osobama sa posebnim potrebama)	4,70	Keramika
a 7	Muški toalet	6,27	Keramika
a 8	Sala za sastanke	31,31	Keramika
a 9	Pomoćni ulaz za osoblje	9,01	Keramika
a 10	Šank - Restoran	70,39	Keramika
a 11	Ostava	2,84	Keramika
a 12	Kuhinja	17,70	Keramika
a 13	Toalet	1,86	Keramika
a 14	Toalet	1,86	Keramika
Ukupna neto korisna površina dela objekta A			255,98 m²
Ukupna bruto razvijena površina dela objekta A			295,25 m²

**LEGENDA PROSTORIJA – B – DELA OBJEKTA
APARTMANSKI DEO OBJEKTA**

	Naziv prostorije	Površina (m2)	Vrsta poda
b 1	Hodnik	16,73	Keramika
b 2	Apartman	20,01	Keramika
b 2.1	Soba	14,0	Keramika
b 2.2	Degažman	1,75	Keramika
b 2.3	Kupatilo	4,26	Keramika
b 3	Apartman	20,01	Keramika
b 3.1	Soba	14,0	Keramika
b 3.2	Degažman	1,75	Keramika
b 3.3	Kupatilo	4,26	Keramika
b 4	Apartman	20,01	Keramika
b 4.1	Soba	14,0	Keramika
b 4.2	Degažman	1,75	Keramika
b 4.3	Kupatilo	4,26	Keramika
b 5	Apartman	20,01	Keramika
b 5.1	Soba	14,0	Keramika
b 5.2	Degažman	1,75	Keramika
b 5.3	Kupatilo	4,26	Keramika
Ukupna neto korisna površina dela objekta B			96,77 m²
Ukupna bruto razvijena površina dela objekta B			121,29 m²

LEGENDA PROSTORIJA – V – DELA OBJEKTA ZA REKREACIJU

	Naziv prostorije	Površina (m2)	Vrsta poda
v 1	Ulazni trem	4,76	Keramika
v 2	Vetrobran	6,38	Keramika
v 3	Hodnik	16,67	Keramika
v 4	Stepenište	9,65	Keramika
v 5	Đakuzi	4,75	Keramika
v 6	Sauna	2,92	Keramika
v 7	Svlačionica sa dva kupatila	11,05	Keramika
v 8	Svlačionica sa dva kupatila	11,05	Keramika
v 9	Teretana	40,54	Keramika
v 10	Sauna	3,80	Keramika
v 11	Tursko kupatilo	4,65	Keramika
v 12	Bazen sa pripadajućim prostorom oko njega	163,16	Keramika
Ukupna neto korisna površina dela objekta V + bazen			279,38 m²
Ukupna neto korisna površina dela objekta V + bazen			305,84 m²

UKUPNE POVRŠINE OBJEKTA

UKUPNA NETO KORISNA POVRŠINA SUTERENA	159,91 m ²
UKUPNA NETO KORISNA POVRŠINA PRIZEMLJA	632,13 m ²
UKUPNA NETO KORISNA POVRŠINA OBJEKTA	792,04 m²
UKUPNA BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA SUTERENA	190,0 m ²
UKUPNA BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA PRIZEMLJA	722,38 m ²
UKUPNA BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA OBJEKTA	912,38 m²



SASTAVIO:
Strahinja Kojić,
dipl.ing.arh.

3.2 ORIJENTACIONA VREDNOST RADOVA

Orjentaciona predračunska vrednost objekta:	60.500.000,00 RSD
---	-------------------



SASTAVIO:
Strahinja Kojić,
dipl.ing.arh.

4. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

TURISTIČKI OBJEKAT SA PRENOĆIŠTEM I UGOSTITELJSKIM SADRŽAJIMA (P+0)

Obrovac, ulica Mladena Stojanovića bb, kat. parcela 3678 K.O. Obrovac

SITUACIONI PLAN, R=1:250



LEGENDA OBJEKT I POVRŠINA

- 3678 granica obuhvata projekta
- 3678 oznaka predmetne parcele
- građevinska linija
- - - postojeće granice parcela
- 1 susedni objekti
- 1 predmetni objekat - ugostiteljsko-smeštajni objekat sa pratećim sadržajima (Su+Pr) (P = ... 722 m2)
- 2 otvoreni, delom nadkriveni bazen (Pr+0)
- saobraćajne, kolsko-pešačke površine (~ 760 m2)
- P parking mesta
- zelene površine (~ 630 m2)
- visoko zelenilo (četinari i lišćari)
- plato za kontejnere za smeće
- ulazi na parcelu (i u objekat)
- ograda oko parcele
- 86.20 visinske kote
- Vodovodni šaht, hidrant
- Kanalizacioni šaht
- vodonepropusni sengrub
- stub javne rasvete
- TT stub



"EKO-inženjering" d.o.o.

za projektovanje i inženjering, Bačka Palanka, Ž. Zrenjanina 76, tel/fax 021/604-33-91

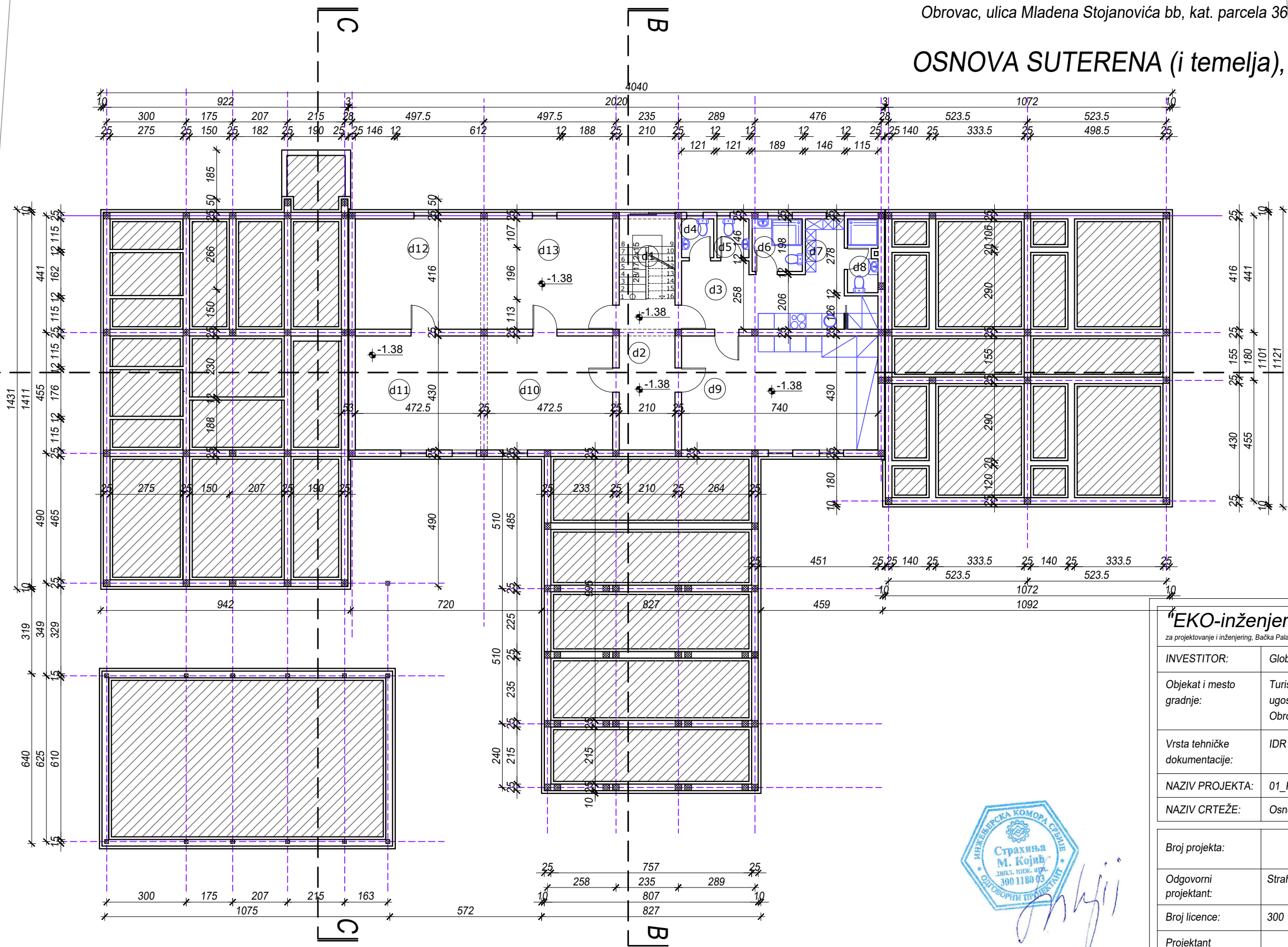
INVESTITOR:	Global Epicurean iz Obrovca
Objekat i mesto gradnje:	Turistički objekat sa prenoćištem i ugostiteljskim sadržajima (Su+Pr) Obrovac, Mladena Stojanovića bb
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR - IDEJNO REŠENJE
NAZIV PROJEKTA:	01_Projekat arhitekture
NAZIV CRTEŽE:	PRESEK C-C

Broj projekta:	E-071/25_IDR
Odgovorni projektant:	Strahinja Kojić, d.i.a.
Broj licence:	300 1180 03
Projektant saradnik:	
Razmera:	R=1:100
Datum:	Oktobar 2025.
Broj lista:	4.1

TURISTIČKI OBJEKT SA PRENOĆIŠTEM
I UGOSTITELJSKIM SADRŽAJIMA (P+0)

Obrovac, ulica Mladena Stojanovića bb, kat. parcela 3678 K.O. Obrovac

OSNOVA SUTERENA (i temelja), R=1:150



"EKO-inženjering" d.o.o.

za projektovanje i inženjering, Backa Palanka, Ž. Zrenjanina 76, tel/fax 021/604-33-91

INVESTITOR: Global Epicurean iz Obrovca

Objekat i mesto
gradnje: Turistički objekat sa prenoćištem i
ugostiteljskim sadržajima (Su+Pr)
Obrovac, Mladena Stojanovića bb

Vrsta tehničke
dokumentacije: IDR - IDEJNO REŠENJE

NAZIV PROJEKTA: 01_Projekat arhitekture

NAZIV CRTEŽE: Osnova suterena (i temelja)

Broj projekta: E-071/25_IDR

Odgovorni
projektant: Strahinja Kojić, d.i.a.

Broj licence: 300 1180 03

Projektant
saradnik:

Razmera: R=1:150

Datum:
Oktobar 2025.

Broj lista:

4.2

TURISTIČKI OBJEKAT SA PRENOĆIŠTEM I UGOSTITELJSKIM SADRŽAJIMA (P+0)

Obrovac, ulica Mladena Stojanovića bb, kat. parcela 3678 K.O. Obrovac

OSNOVA SUTERENA LEGENDA PROSTORIJA I POVRŠINA

ETAŽA SUTERENA			
LEGENDA PROSTORIJA - D - DELA OBJEKTA			
POMOĆNE PROSTORIJE ZA ODRŽAVANJE OBJEKTA I ZA OSOBLJE			
Broj:	Prostorija:	P (m2)	Vrsta poda:
d1	STEPENIŠTE	6,36	keramika
d2	HODNIK	11,93	keramika
d3	SOBA ZA BORAVAK I ODMOR ZAPOSLENIH	16,29	keramika
d4	TOALET	1,77	keramika
d5	TOALET	1,77	keramika
d6	KUPATILO	3,74	keramika
d7	SVLAČIONICA	3,07	keramika
d8	KUPATILO	3,20	keramika
d9	VEŠERNICA	31,82	keramika
d10	TEHNIČKA PROSTORIJA ZA NADZOR I OSTALE INSTALACIJE NEOPHODNE ZA ODRŽAVANJE	20,32	keramika
d11	POMOĆNA PROSTORIJA ZA SISTEM ODRŽAVANJA I FUNKCIONISANJA BAZENA	20,32	keramika
d12	KOTLARNICA	19,66	keramika
d13	OSTAVA	19,66	keramika

Neto korisna površina dela objekta D: 159,91 m²

Ukupna neto površina suterena objekta : 159,91 m²

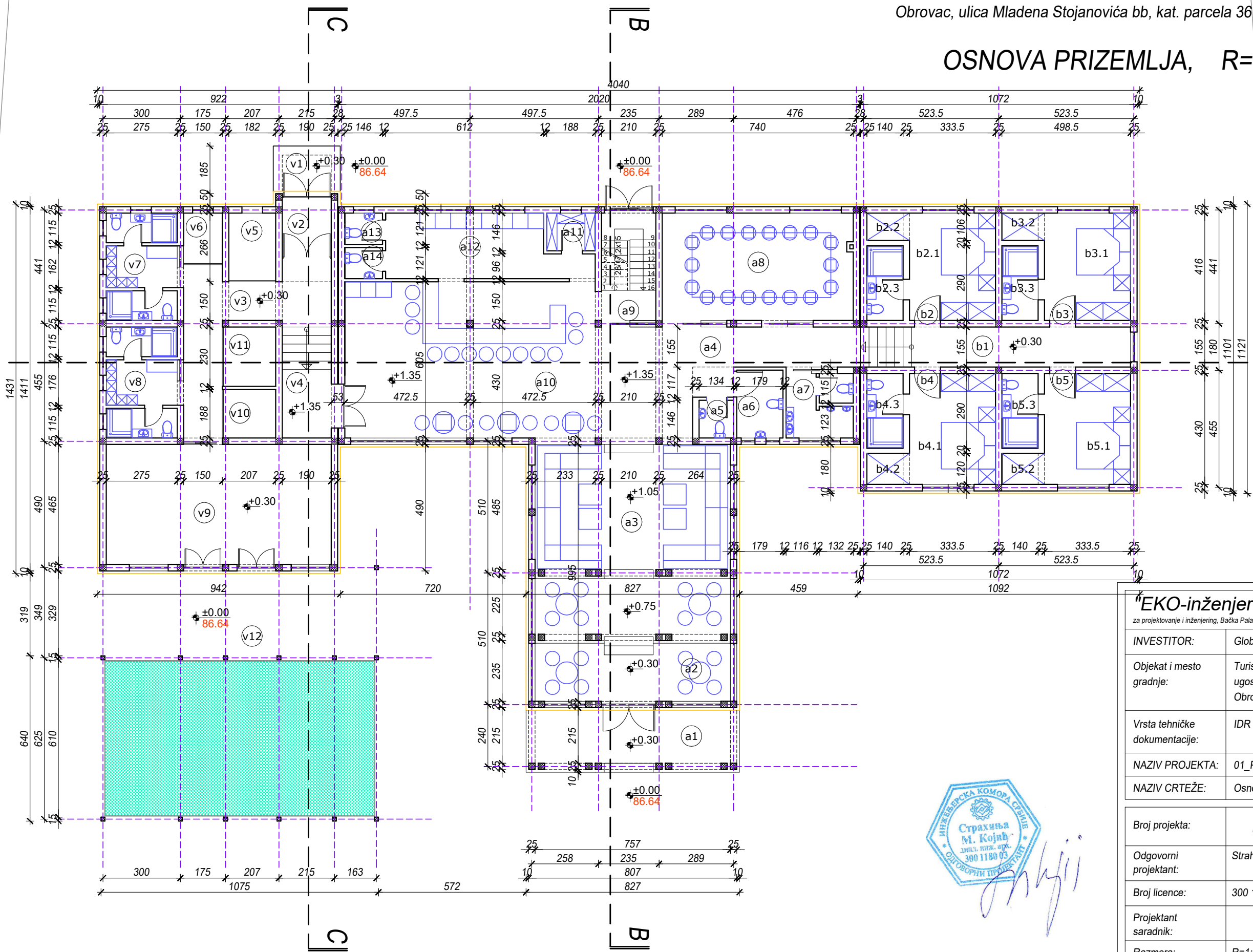
Bruto površina suterena objekta : 190,0 m²



TURISTIČKI OBJEKT SA PRENOĆIŠTEM
I UGOSTITELJSKIM SADRŽAJIMA (P+0)

Obrovac, ulica Mladena Stojanovića bb, kat. parcela 3678 K.O. Obrovac

OSNOVA PRIZEMLJA, R=1:150



"EKO-inženjering" d.o.o.

za projektovanje i inženjering, Bačka Palanka, Ž. Zrenjanina 76, tel/fax 021/604-33-91

INVESTITOR: Global Epicurean iz Obrovca

Objekat i mesto
gradnje: Turistički objekat sa prenoćištem i
ugostiteljskim sadržajima (Su+Pr)
Obrovac, Mladena Stojanovića bb

Vrsta tehničke
dokumentacije: IDR - IDEJNO REŠENJE

NAZIV PROJEKTA: 01_Projekat arhitekture

NAZIV CRTEŽE: Osnova prizemlja

Broj projekta: E-071/25_IDR

Odgovorni
projektant: Strahinja Kojić, d.i.a.

Broj licence: 300 1180 03

Projektant
saradnik:

Razmera: R=1:150

Datum:
Oktobar 2025.

Broj lista:

4.3

TURISTIČKI OBJEKAT SA PRENOĆIŠTEM
I UGOSTITELJSKIM SADRŽAJIMA (P+0)

Obrovac, ulica Mladena Stojanovića bb, kat. parcela 3678 K.O. Obrovac

OSNOVA PRIZEMLJA
LEGENDA PROSTORIJA I POVRŠINA

ETAŽA PRIZEMLJA			
LEGENDA PROSTORIJA - A - DELA OBJEKTA ZA PRIJEM I BORAVAK GOSTIJU SA USLUGOM RESTORANA			
Broj:	Prostorija:	P (m2)	Vrsta poda:
a1	ULAZNI TREM	17,26	keramika
a2	ULAZNI HOL SA SADRŽAJEM RESTO.	35,73	keramika
a3	SEPAE - RESTORAN	36,71	keramika
a4	HODNIK	18,38	keramika
a5	ŽENSKI TOALET	1,96	keramika
a6	TOALET (prilagođen osobama sa posebnim potrebama)	4,70	keramika
a7	MUŠKI TOALET	6,27	keramika
a8	SALA ZA SASTANKE	31,31	keramika
a9	POMOĆNI ULAZ ZA OSOBLJE	9,01	keramika
a10	ŠANK - RESTORAN	70,39	keramika
a11	OSTAVA	2,84	keramika
a12	KUHINJA	17,70	keramika
a13	TOALET	1,86	keramika
a14	TOALET	1,86	keramika

Neto korisna površina dela objekta A: 255,98 m2

Bruto površina dela objekta A: 295,25 m2

ETAŽA PRIZEMLJA			
LEGENDA PROSTORIJA - V- DELA OBJEKTA ZA REKREACIJU			
Broj:	Prostorija:	P (m2)	Vrsta poda:
v1	ULAZNI TREM	4,76	keramika
v2	VETROBRAN	6,38	keramika
v3	HODNIK	16,67	keramika
v4	STEPENIŠTE	9,65	keramika
v5	ĐAKUZI	4,75	keramika
v6	SAUNA	2,92	keramika
v7	SVLAČIONICA SA DVA KUPATILA	11,05	keramika
v8	SVLAČIONICA SA DVA KUPATILA	11,05	keramika
v9	TERETANA	40,54	keramika
v10	SAUNA	3,80	keramika
v11	TURSKO KUPATILO	4,65	keramika
v12	BAZEN SA PRIPADAJUĆIM PROSTOROM OKO NJEGA	163,16	keramika

Neto korisna površina dela objekta V + bazen: 279,38 m2

Bruto površina bazena sa pripadajućim prostorom: 166,16 m2

Bruto površina dela objekta V + bazen: 305,84 m2

ETAŽA PRIZEMLJA			
LEGENDA PROSTORIJA - B DELA OBJEKTA APARTMANSKI DEO OBJEKTA			
Broj:	Prostorija:	P (m2)	Vrsta poda:
b1	HODNIK	16,73	keramika
b2	APARTMAN		
b2.1	SOBA	14,0	keramika
b2.2	DEGAŽMAN	1,75	keramika
b2.3	KUPATILO	4,26	keramika
b3	APARTMAN		
b3.1	SOBA	14,0	keramika
b3.2	DEGAŽMAN	1,75	keramika
b3.3	KUPATILO	4,26	keramika
b4	APARTMAN		
b4.1	SOBA	14,0	keramika
b4.2	DEGAŽMAN	1,75	keramika
b4.3	KUPATILO	4,26	keramika
b5	APARTMAN		
b5.1	SOBA	14,0	keramika
b5.2	DEGAŽMAN	1,75	keramika
b5.3	KUPATILO	4,26	keramika

20,01

20,01

20,01

20,01

Neto korisna površina dela objekta B: 96,77 m2

Bruto površina dela objekta B: 121,29 m2

Ukupna neto površina prizemlja objekta : 635,13 m2

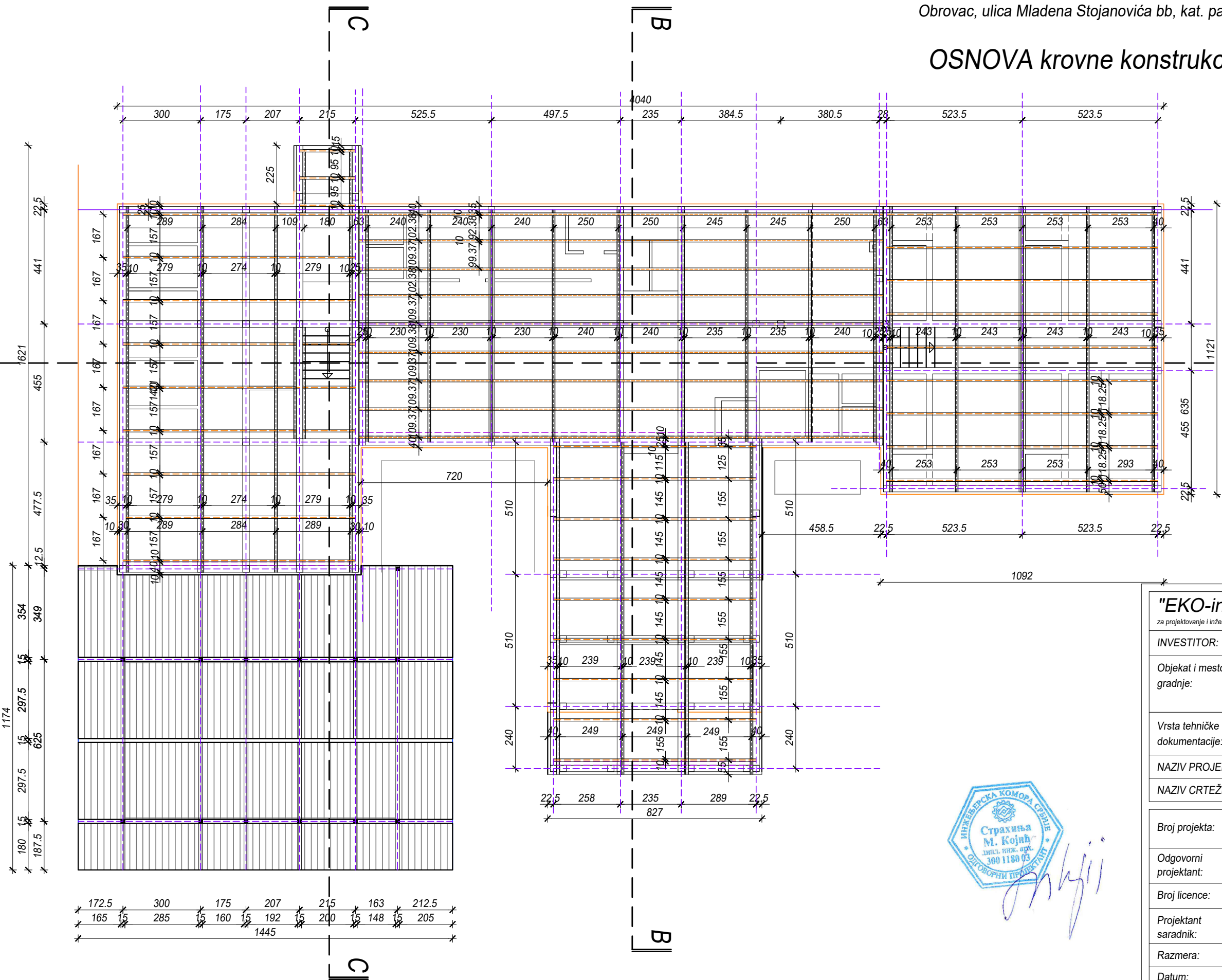
Bruto površina prizemlja objekta : 722,38 m2



TURISTIČKI OBJEKAT SA PRENOĆIŠTEM
I UGOSTITELJSKIM SADRŽAJIMA (P+0)

Obrovac, ulica Mladena Stojanovića bb, kat. parcela 3678 K.O. Obrovac

OSNOVA krovne konstrukcije, R=1:150



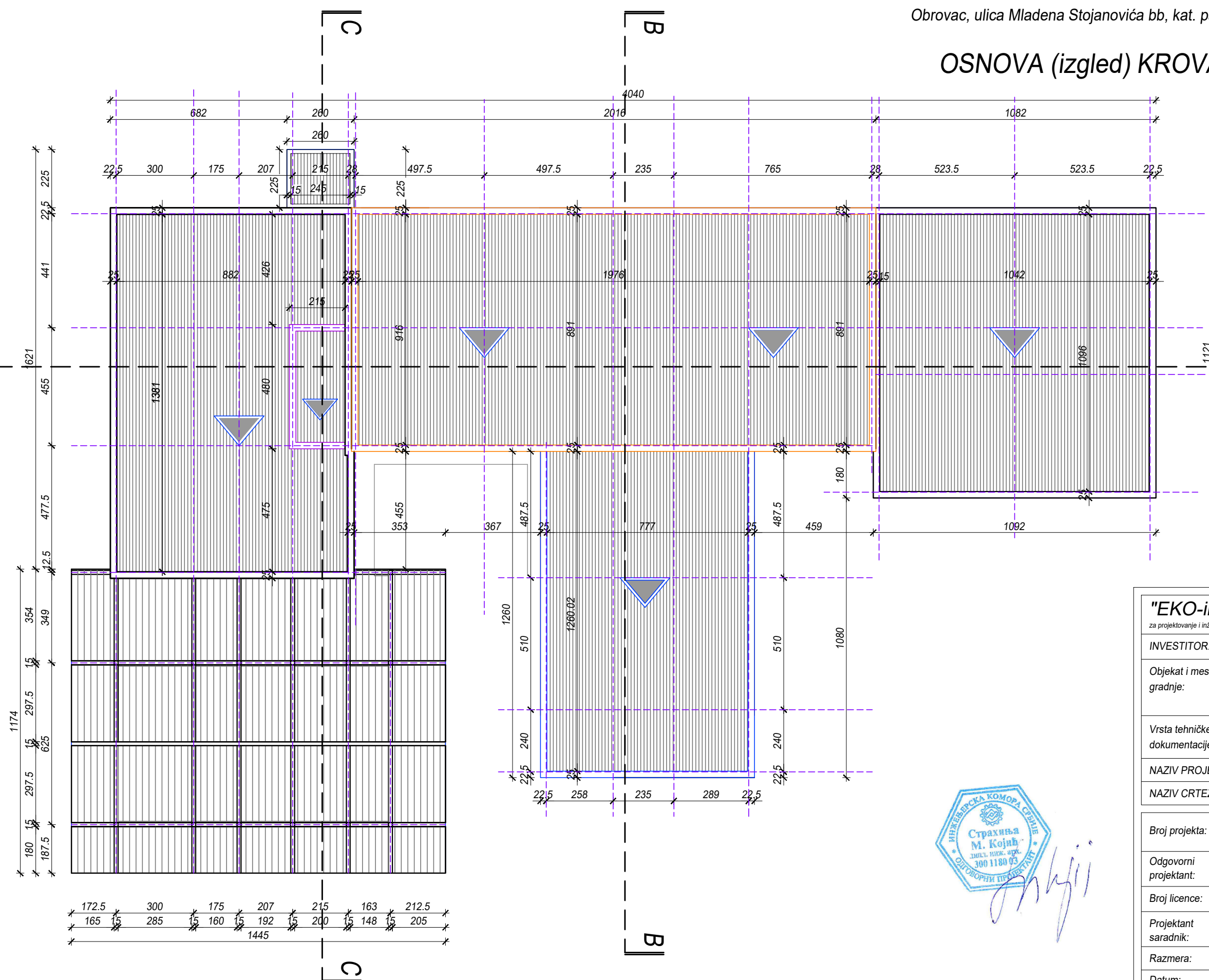
"EKO-inženjering" d.o.o.

za projektovanje i inženjering, Bačka Palanka, Ž. Zrenjanina 76, tel/fax 021/604-33-91

INVESTITOR:	Global Epicurean iz Obrovca
Objekat i mesto gradnje:	Turistički objekat sa prenoćištem i ugostiteljskim sadržajima (Su+Pr) Obrovac, Mladena Stojanovića bb
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR - IDEJNO REŠENJE
NAZIV PROJEKTA:	01_Projekat arhitekture
NAZIV CRTEŽE:	Osnova krovne konstrukcije

Broj projekta:	E-071/25_IDR
Odgovorni projektant:	Strahinja Kojić, d.i.a.
Broj licence:	300 1180 03
Projektant saradnik:	
Razmera:	R=1:150
Datum:	Oktobar 2025.
Broj lista:	4.4

OSNOVA (izgled) KROVA, $R=1:150$

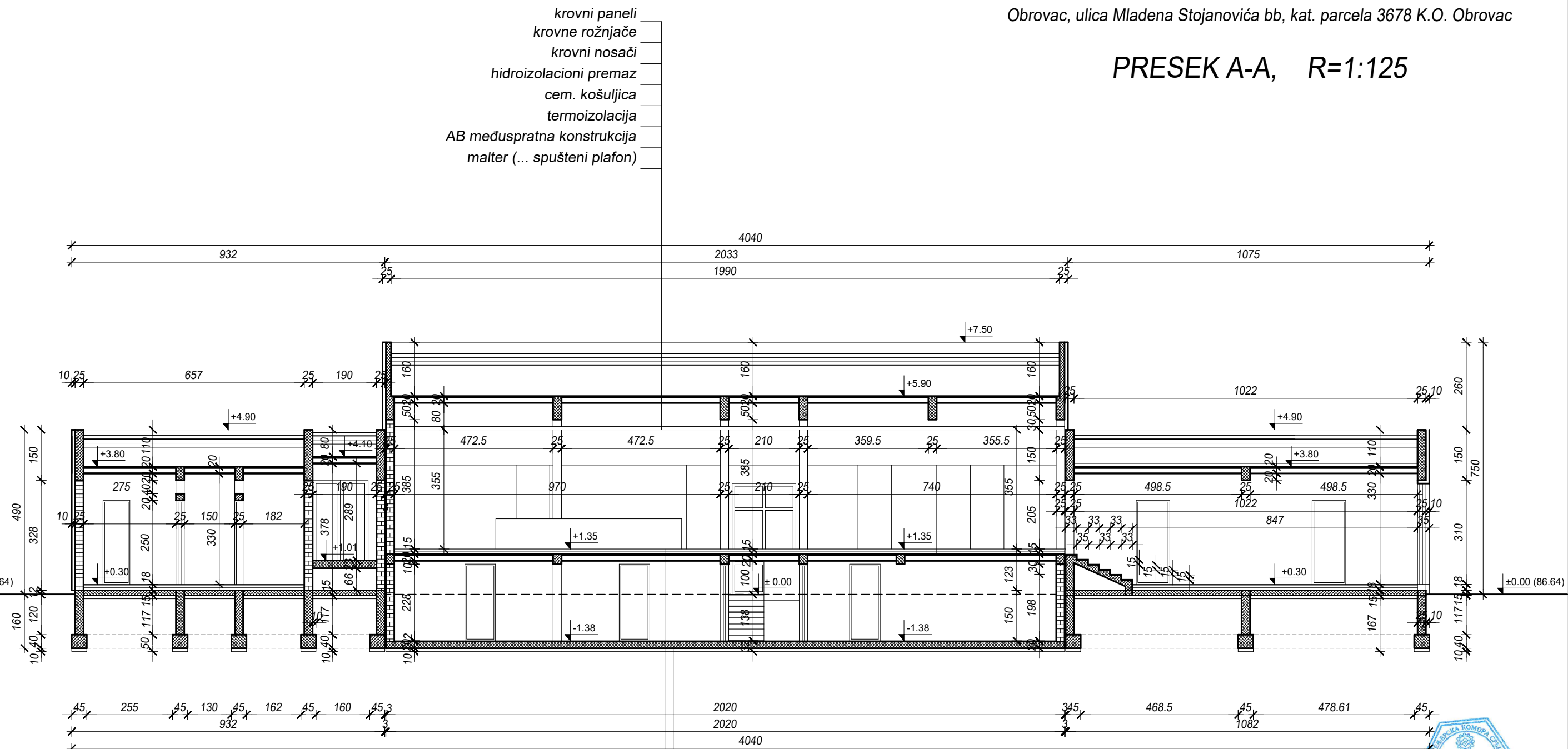


"EKO-inženjering" d.o.o. za projektovanje i inženjering, Bačka Palanka. Ž. Zrenjanina 76, tel/fax 021/604-33-91																				
INVESTITOR:	Global Epicurean iz Obrovca																			
Objekat i mesto gradnje:	Turistički objekat sa prenoćištem i ugostiteljskim sadržajima (Su+Pr) Obrovac, Mladena Stojanovića bb																			
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR - IDEJNO REŠENJE																			
NAZIV PROJEKTA:	01_Projekat arhitekture																			
NAZIV CRTEŽE:	Osnova (izgled) krova																			
<table border="1"> <tr> <td>Broj projekta:</td> <td colspan="2">E-071/25_IDR</td> </tr> <tr> <td>Odgovorni projektant:</td> <td colspan="2">Strahinja Kojić, d.i.a.</td> </tr> <tr> <td>Broj licence:</td> <td colspan="2">300 1180 03</td> </tr> <tr> <td>Projektant saradnik:</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Razmera:</td> <td colspan="2">R=1:150</td> </tr> <tr> <td>Datum: Oktobar 2025.</td> <td>Broj lista:</td> <td>4.5</td> </tr> </table>			Broj projekta:	E-071/25_IDR		Odgovorni projektant:	Strahinja Kojić, d.i.a.		Broj licence:	300 1180 03		Projektant saradnik:			Razmera:	R=1:150		Datum: Oktobar 2025.	Broj lista:	4.5
Broj projekta:	E-071/25_IDR																			
Odgovorni projektant:	Strahinja Kojić, d.i.a.																			
Broj licence:	300 1180 03																			
Projektant saradnik:																				
Razmera:	R=1:150																			
Datum: Oktobar 2025.	Broj lista:	4.5																		

TURISTIČKI OBJEKAT SA PRENOĆIŠTEM
I UGOSTITELJSKIM SADRŽAJIMA (P+0)

Obrovac, ulica Mladena Stojanovića bb, kat. parcela 3678 K.O. Obrovac

PRESEK A-A, R=1:125



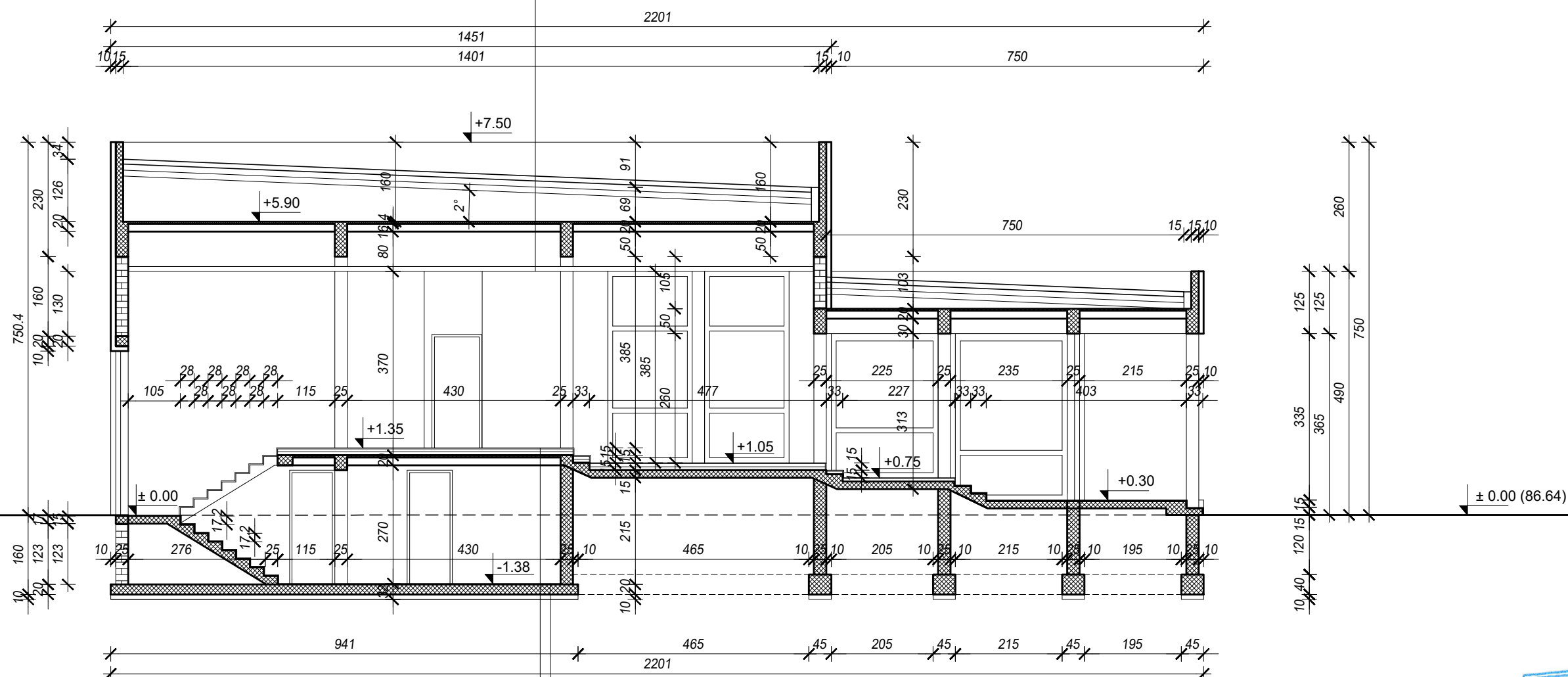
podna konstrukcija
termoizolacija
hidroizolacija
AB međuspratna konstrukcija
malter

podna obloga
hidroizolacija
AB temeljna ploča
nabijeni šljunak
zdravica

"EKO-inženjering" d.o.o. za projektovanje i inženjering, Bačka Palanka, Ž. Zrenjanina 76, tel/fax 021/604-33-91		Broj projekta:	E-071/25_IDR	
INVESTITOR:	Global Epicurean iz Obrovca	Odgovorni projektant:	Strahinja Kojić, d.i.a.	
Objekat i mesto gradnje:	Turistički objekat sa prenoćištem i ugostiteljskim sadržajima (Su+Pr), Obrovac, Mladena Stojanovića bb	Broj licence:	300 1180 03	
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR - IDEJNO REŠENJE	Projektant saradnik:		
NAZIV PROJEKTA:	01_Projekat arhitekture	Razmera:	R=1:125	
NAZIV CRTEŽE:	PRESEK A-A	Datum: Oktobar 2025.	Broj lista:	4.6

Obrovac, ulica Mladena Stojanovića bb, kat. parcela 3678 K.O. Obrovac

krovni paneli	_____
krovne rožnjače	_____
krovni nosači	_____
hidroizolacioni premaz	_____
cem. košuljica	_____
termoizolacija	_____
AB međuspratna konstrukcija	_____
malter (... spuštjeni plafon)	_____



podna konstrukcija _____
 termoizolacija _____
 hidroizolacija _____
 AB međuspratna konstrukcija _____
 malter _____

podna obloga _____
hidroizolacija _____
AB temeljna ploča _____
nabijeni šljunak _____
zdravica _____



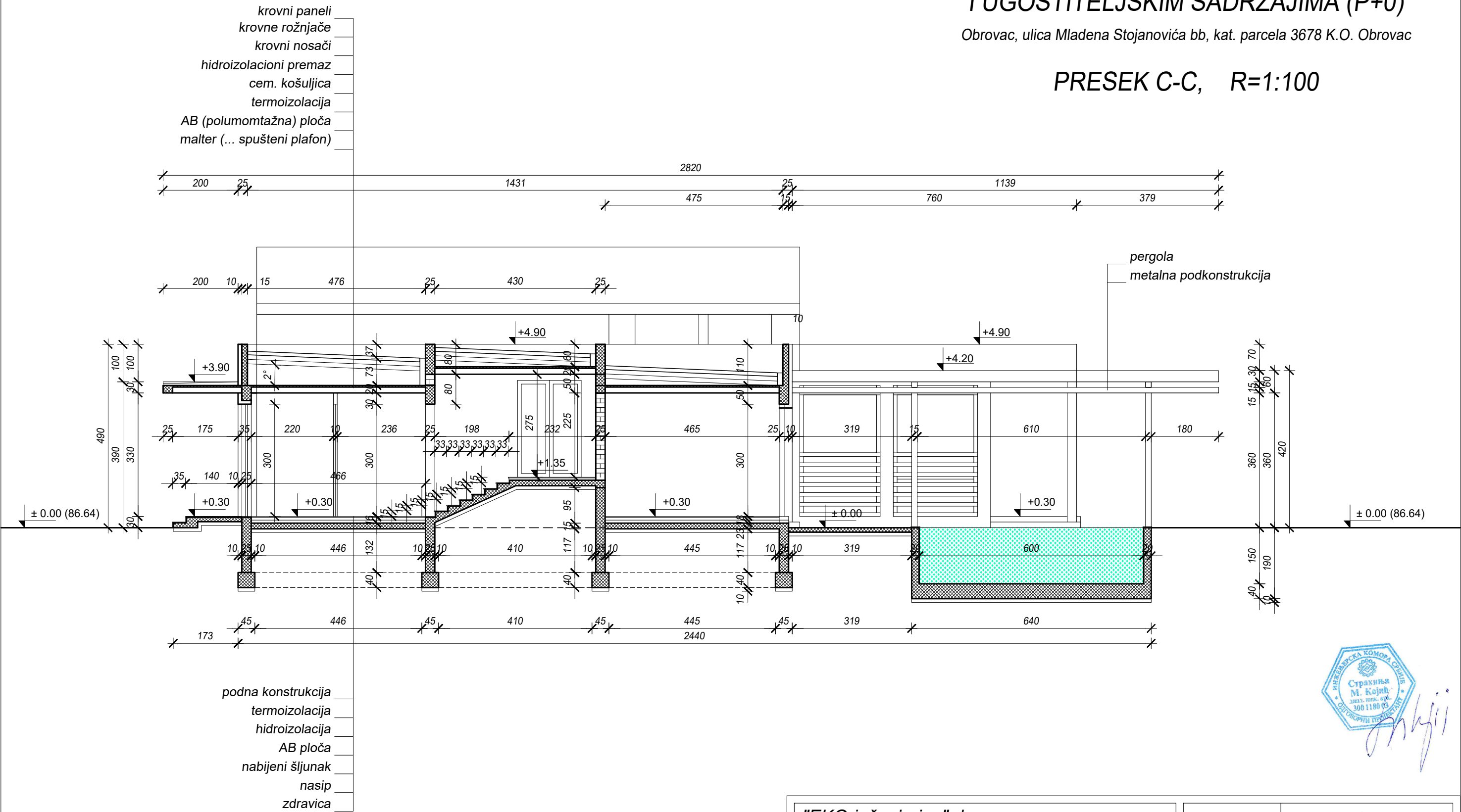
М. Којич
дир. инж. зр.
300 1180 03
ГОРНИ ПРЕДСТАВ

"EKO-inženjering" d.o.o. za projektovanje i inženjering, Bačka Palanka. Ž. Zrenjanina 76, tel/fax 021/604-33-91		Broj projekta:		E-071/25_IDR	
INVESTITOR:	Global Epicurean iz Obrovca	Odgovorni projektant:		Strahinja Kojić, d.i.a.	
Objekat i mesto gradnje:	Turistički objekat sa prenoćištem i ugostiteljskim sadržajima (Su+Pr), Obrovac, Mladena Stojanovića bb	Broj licence:		300 1180 03	
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR - IDEJNO REŠENJE	Projektant saradnik:			
NAZIV PROJEKTA:	01_Projekat arhitekture	Razmera:		R=1:100	
NAZIV CRTEŽE:	PRESEK B-B	Datum: Oktobar 2025.		Broj lista:	4.7

TURISTIČKI OBJEKAT SA PRENOĆIŠTEM
I UGOSTITELJSKIM SADRŽAJIMA (P+0)

Obrovac, ulica Mladena Stojanovića bb, kat. parcela 3678 K.O. Obrovac

PRESEK C-C, R=1:100

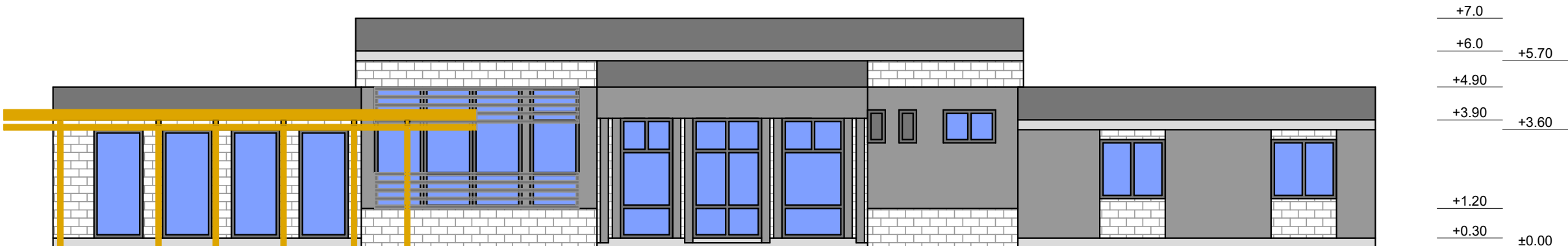


"EKO-inženjering" d.o.o. za projektovanje i inženjering, Bačka Palanka, Ž. Zrenjanina 76, tel/fax 021/604-33-91		Broj projekta:	E-071/25_IDR	
INVESTITOR:	Global Epicurean iz Obrovca	Odgovorni projektant:	Strahinja Kojić, d.i.a.	
Objekat i mesto gradnje:	Turistički objekat sa prenoćištem i ugostiteljskim sadržajima (Su+Pr), Obrovac, Mladena Stojanovića bb	Broj licence:	300 1180 03	
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR - IDEJNO REŠENJE	Projektant saradnik:		
NAZIV PROJEKTA:	01_Projekat arhitekture	Razmera:	R=1:100	
NAZIV CRTEŽE:	PRESEK C-C	Datum: Oktobar 2025.	Broj lista:	4.8

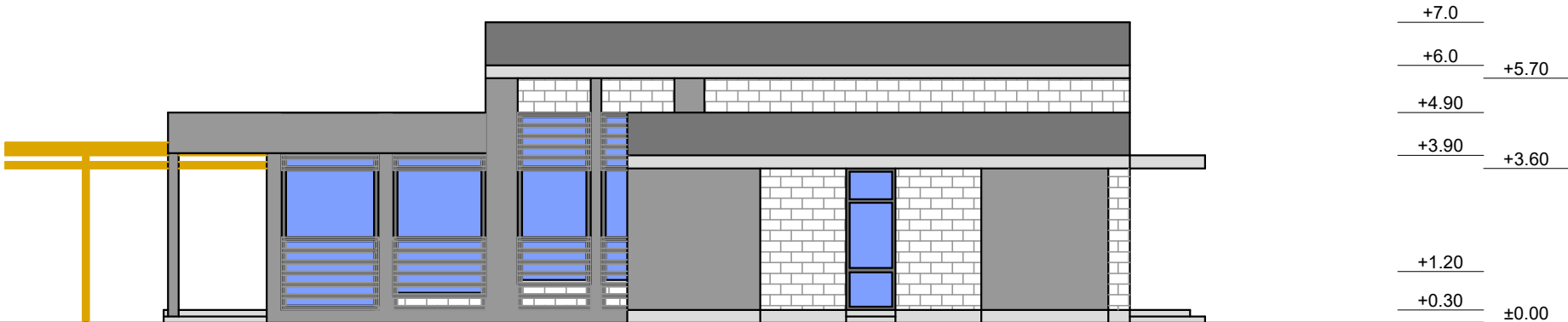
TURISTIČKI OBJEKAT SA PRENOĆIŠTEM
I UGOSTITELJSKIM SADRŽAJIMA (P+0)

Obrovac, ulica Mladena Stojanovića bb, kat. parcela 3678 K.O. Obrovac

IZGLEDI OBJEKTA 1, R=1:150



JUŽNA FASADA



ISTOČNA FASADA

"EKO-inženjering" d.o.o.

za projektovanje i inženjering, Bačka Palanka, Ž. Zrenjanina 76, tel/fax 021/604-33-91

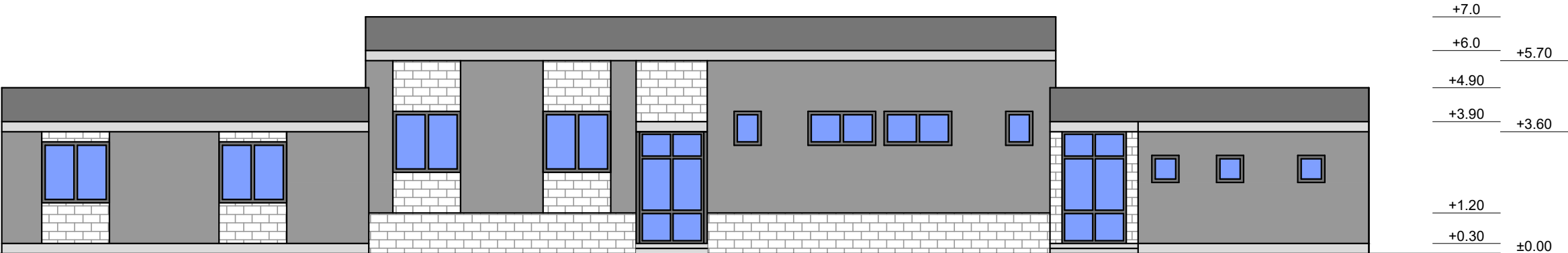
INVESTITOR:	Global Epicurean iz Obrovca
Objekat i mesto gradnje:	Turistički objekat sa prenoćištem i ugostiteljskim sadržajima (Su+Pr) Obrovac, Mladena Stojanovića bb
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR - IDEJNO REŠENJE
NAZIV PROJEKTA:	01_Projekat arhitekture
NAZIV CRTEŽE:	Osnova prizemlja

Broj projekta:	E-071/25_IDR	
Odgovorni projektant:	Strahinja Kojić, d.i.a.	
Broj licence:	300 1180 03	
Projektant saradnik:		
Razmera:	R=1:150	
Datum: Oktobar 2025.	Broj lista:	4.9

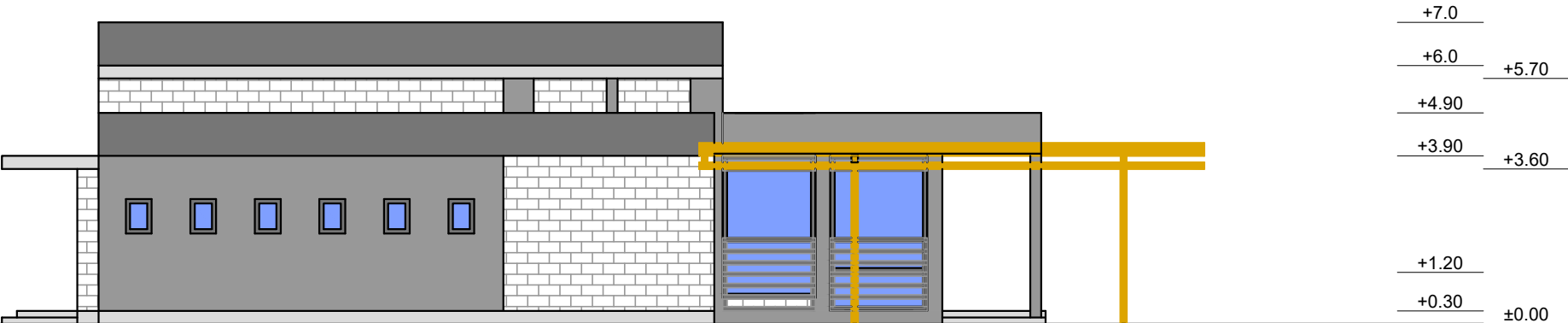
TURISTIČKI OBJEKAT SA PRENOĆIŠTEM
I UGOSTITELJSKIM SADRŽAJIMA (P+0)

Obrovac, ulica Mladena Stojanovića bb, kat. parcela 3678 K.O. Obrovac

IZGLEDI OBJEKTA 2, R=1:150



SEVERNA FASADA



ZAPADNA FASADA

"EKO-inženjering" d.o.o.

za projektovanje i inženjering, Bačka Palanka, Ž. Zrenjanina 76, tel/fax 021/604-33-91

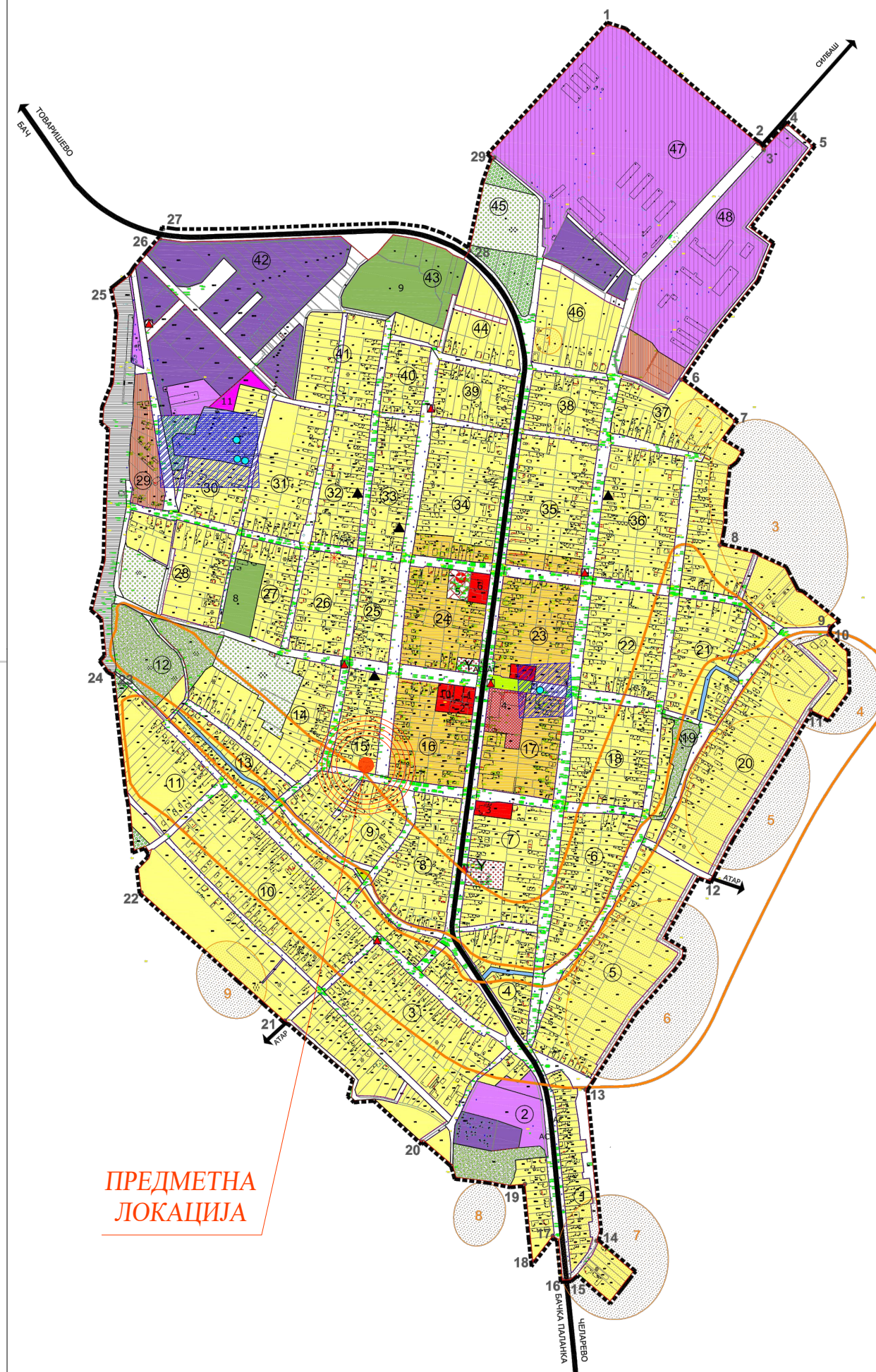
INVESTITOR:	Global Epicurean iz Obrovca
Objekat i mesto gradnje:	Turistički objekat sa prenoćištem i ugostiteljskim sadržajima (Su+Pr) Obrovac, Mladena Stojanovića bb
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR - IDEJNO REŠENJE
NAZIV PROJEKTA:	01_Projekat arhitekture
NAZIV CRTEŽE:	Osnova prizemlja

Broj projekta:	E-071/25_IDR	
Odgovorni projektant:	Strahinja Kojić, d.i.a.	
Broj licence:	300 1180 03	
Projektant saradnik:		
Razmera:	R=1:150	
Datum: Oktobar 2025.	Broj lista:	4.10

В. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

Број	Назив карте	Размера
1.	Извод из планског документа (План генералне регулације насеља Обровац „Службени лист Општине Бачка Паланка“, број 29/2024)	
2.	Регулационо нивелационо решење локације	1:250
3.	Приказ саобраћајне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу	1:250
4.	Приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу	1:250

ГРАНИЦЕ ПЛАНА И ПЛАНИРАНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СА ПОДЕЛОМ НА
КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ПРЕТЕЖНОМ ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ
P=1:5000



	СТАНОВАЊЕ МАЊЕ ГУСТИНЕ
	СТАНОВАЊЕ СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ
	СТАНОВАЊЕ СА РАДОМ
	ПРОИЗВОДНИ / СКЛАДИШНИ КОМПЛЕКСИ
	-РАДНА ЗОНА (ПОСТОЈЕЋИ/ПЛАНИРАНИ)
	КОМПЛЕКС ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ - ВУ "МОРОВИЋ"
	КОМПЛЕКС ВЕРСКОГ ОБЈЕКТА
	КОМПЛЕКС ШКОЛЕ
	КОМПЛЕКС ЗДРАВСТВЕНЕ СТАНИЦЕ
	ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ
	СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ
	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
	ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
	ГРОБЉЕ
	РЕТЕНЗИЈА
	ИЗВОРИШТЕ СА ПОСТРОЈЕЊЕМ
	ЗА ПОПРАВКУ КВАЛИТЕТА ВОДЕ
	КАНАЛСКО ЗЕМЉИШТЕ
	КОМПЛЕКС ВАТРОГАСНОГ ДОМА
	БИЦИКЛИСТИЧНО-ПЕШАЧКА ПОВРШИНА
	ЈАВНИ КОРИДОРИ

 ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА
 ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
 ТАЧКЕ ОПИСА ОБУХВАТА
 ОЗНАКА БЛОКА
 РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА - ПОСТОЈЕЋА/ПЛАНИРАНА
 ГРАЂЕВИНА ЛИНИЈА СЕ ПОКЛАПА СА РЕГУЛАЦИОНОМ ЛИНИЈОМ
 НАМАЊЕ УДАЉЕЊА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА =5m

 ЗОНА САНИТАРНЕ ЗАШТИТЕ

Y	САКРАЛНИ СПОМЕНИК
▲	СПОМЕНИК ПРОФАНЕ АРХИТЕКТУРЕ
✚	ЗНАМЕНИТО МЕСТО
	АРХЕОЛОШКА ЗОНА
	АРХЕОЛОШКИ ЛОКАЛИТЕТ

- 1 ЛАТЕНСКИ ЛОКАЛИТЕТ
- 2 КАСНОАНТИЧКИ ЛОКАЛИТЕТ
- 3 КАСНОАНТИЧКОГ ИЛИ РАНОСРЕДЊЕВЕКОВНОГ ПЕРИОДА
- 4 ПРАИСТОРИЈСКИ ЛОКАЛИТЕТ
- 5 ПРАИСТОРИЈСКИ И СРЕДЊЕВЕКОВНИ ЛОКАЛИТЕТ
- 6 ПРАИСТОРИЈСКИ И ПОЗНОСРЕДЊЕВЕКОВНИ ЛОКАЛИТЕТ
- 7 ЛОКАЛИТЕТ СА АТИПИЧНИМ ПОВРШ. НАЛАЗИМА КЕРАМИКЕ
- 8 ЛОКАЛИТЕТ СА АТИПИЧНИМ ПОВРШ. НАЛАЗИМА КЕРАМИКЕ
- 9 ЛОКАЛИТЕТ СА АТИПИЧНИМ ПОВРШ. НАЛАЗИМА КЕРАМИКЕ

УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА
кат. парцела 1193 и 1194/1 К.О. Обровац у Обровцу за
изградњу угоститељско-смештајног објекта
са пратећим садржајима

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ОБРОВАЦ



 ЈП СТАНОАРО БАЧКА ПАЛАНИНА	
Адрес: Ул. Београдска и Јаковина 36, 21400 Бачка Паланка Контакт: 021/759-10-60, факс: 021/759-10-33	
Наручилац израде плана:	 Општина Бачка Паланка
Носилац израде плана:	 Општина Бачка Паланка
Назив плана:	ПЛАН ОПШТИНСКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ОБРОВАЦ
Назив карте:	ГЛАВНИЦА ПЛАНА И ПОДМАРОКОВИ ГЛАВНИЦАНОГ ПОДРУЧЈА КАО ПОДВОДНИ НАСТАВЉАЊИЦИ ЦЕЛИНЕ И ПРЕТЕКОНОГ ОБЛАСТИ НАМЕНА
Одговорни урбаниста:	Радослав Карановић, дипл. инж. арх.
Обрада:	Милена Ракин, маг. грађ. арх.
Директор:	мр Мирослав Сићевић

Број предмета:
Е-12/21

Размера: 1:5000

Датум: Јануар 2024.

**Број:
2.1.**



РЕСТО ДЕНТА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА
кат. парцела 1193 и 1194/1 К.О. Обровац у Обровцу за изградњу
угоститељско-смештајног објекта са пратећим садржајима

РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ P=1:250



- граница обухвата урбанистичког пројекта
 - (3678) ознака предметне парцеле
 - - - - - регулациона линија
 - - - - - грађевинска линија
 - - - - - границе постојећих катастарских парцеле
 - [штриховано] суседни објекти
 - [1] предметни објекат - угоститељско-смештајни објекат са пратећим садржајима (Су+Пр)
 - [2] отворени, делом надкривени базен (Пр+0)
 - [штриховано] саобраћајне, колско-пешачке површине (~ 661 м2)
 - [п] паркинг
 - [зелено] зелене површине (~ 630 м2)
 - [дрво] високо зеленило (четинари и лишћари)
 - [плаво] плато за контејнере
 - [стрел] улази на парцелу (и у објекат)
 - [крст] висинске коте
 - [шестостраник] Водоводни шахт, Хидрант
 - [шестостраник] Шахт ...
 - [шестостраник] водонепропусни сенгруб (1 и 2)
 - [крст] стуб јавне расвете
 - [шестостраник] ТТ стуб
- под објектима:
П = 722 м2

Наручилац: "GLOBAL EPICUREAN" д.о.о. из Обровца	Датум:
Инвеститор: "GLOBAL EPICUREAN" д.о.о. из Обровца	10.2025.

Обрађивач: д.о.о. ЕКО-инжењеринг Бачка Паланка		
Назив пројекта:	Урбанистички пројекат урбанистичко архитектонска разрада кат. парцела 1193 и 1194/1 К.О. Обровац у Обровцу за изградњу угоститељско-смештајног објекта са пратећим садржајима	Број: Е - 71/25
Одговорни урбаниста:	Назив карте: РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ	Број листа: 2
Страхиња Којић дипл.инж.арх.		

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА
кат. парцела 1193 и 1194/1 К.О. Обровац у Обровцу за изградњу
угоститељско-смештајног објекта са пратећим садржајима

ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉАШЊУ МРЕЖУ, Р=1:250

ЛЕГЕНДА ИНСТАЛАЦИЈА

- НН МРЕЖА
- ДИСТРИБУТИВНИ ГАСОВОД (није у функцији)
- ТТ МРЕЖА (KDS)
- ПОСТОЈЕЋА ВОДОВОДНА МРЕЖА
- ПОСТОЈЕЋА КАНАЛИЗАЦИЈА ОТПАДНИХ ВОДА (није у функцији)
- ПЛАНИРАНА КАНАЛИЗАЦИЈА ОТПАДНИХ ВОДА (")
- ПОСТОЈЕЋА КАНАЛИЗАЦИЈА АТМОСФЕРСКИХ ВОДА

ЛЕГЕНДА ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА

- 3678 ознака предметне парцеле
- регулациона линија
- границе постојећих катастарских парцела
- суседни објекти
- предметни објекат - угоститељско-смештајни објекат са пратећим садржајима (Су+Пр)
- отворени, делом надкривени базен (Пр+0)
- зелене површине
- високо зеленило (четинари и лишћари)
- плато за контејнере
- Водоводни шахт, Хидрант
- Канализациони шахт ...
- водонепропусни сенгруб (1 и 2)
- стуб јавне расвете
- ТТ стуб

Наручилац: "GLOBAL EPICUREAN" д.о.о. из Обровца
Инвеститор: "GLOBAL EPICUREAN" д.о.о. из Обровца

Обрађивач: д.о.о. ЕКО-инжењеринг Бачка Паланка

Назив пројекта: Урбанистички пројекат урбанистичко
архитектонска разрада кат. парцела 1193 и 1194/1
К.О. Обровац у Обровцу за изградњу
угоститељско-смештајног објекта
са пратећим садржајима

Одговорни урбаниста:
Страхиња Којић
дипл. инж. арх.

Назив карте:
**ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРА-
СТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА
НА СПОЉНУ МРЕЖУ**

Датум: 10. 2025.

Број пројекта: Е - 71/25

Број листа: 4

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА
кат. парцела 1193 и 1194/1 К.О. Обровац у Обровцу за изградњу
угоститељско-смештајног објекта са пратећим садржајима

ПРИКАЗ САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉАШЊУ МРЕЖУ, P=1:250

ЛЕГЕНДА ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА

- саобраћајне, колско-пешачке површине (~ 760 м2)
- паркинг
- улази на парцелу (и у објект)
- висинске коте

ЛЕГЕНДА ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА

- ознака предметне парцеле
- регулациона линија
- границе постојећих катастарских парцеле
- суседни објекти
- предметни објекат - угоститељско-смештајни објект са пратећим садржајима (Су+Пр)
- отворени, делом надкривени базен (Пр+0)
- зелене површине
- високо зеленило (четинари и лишћари)
- плато за контејнере
- Водоводни шахт, Хидрант
- Шахт ...
- водонепропусни сенгруб (1 и 2)
- стуб јавне расвете
- ТТ стуб

Наручилац: "GLOBAL EPICUREAN" д.о.о. из Обровца	Датум:
Инвеститор: "GLOBAL EPICUREAN" д.о.о. из Обровца	10. 2025.

Обрађивач: д.о.о. ЕКО-инжењеринг Бачка Паланка		
Назив пројекта:	Урбанистички пројекат урбанистичко архитектонска разрада кат. парцела 1193 и 1194/1 К.О. Обровац у Обровцу за изградњу угоститељско-смештајног објекта са пратећим садржајима	Број: Е - 71/25
Одговорни урбаниста:	Назив карте: ПРИКАЗ САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ	Број листа: 3
Страхиња Којић дипл.инж.арх.		

Г. ПРИЛОЗИ

- КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
- ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ
- УСЛОВИ И МИШЉЕЊА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА

НАЗИВ ИНСТИТУЦИЈЕ:	Број и датум документа:
Електродистрибуције Србије	2561200-Д-07.02-343912-25 24.09.2025.
ЈКП Комуналпројект, Бачка Паланка (водовод и канализација)	02-871/2-2025 22.09.2025.
ЈКП Комуналпројект, Бачка Паланка (комунална хигијена)	03-870/2-2025 25.08.2025.
Покрајинског Завода за заштиту природе, Нови Сад	03020-2811/4 22.09.2025.
Покрајински завод за заштиту споменика културе, Петроварадин	02-395/2-2025 27.08.2025.
Телеком Србија а.д. Дирекције за технику, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад	Д210-375514/2 22.08.2025.
ЈП Стандард, Бачка Паланка из Суботице	03-238/1-2025 06.10.2025.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА БАЧКА ПАЛАНКА
К.О. ОБРОВАЦ
Кат. парц. бр. 3678
ГЛОБАЛ ЕПИЦУРЕАН ВЕТЕРИНАРСКА АПОТЕКА ДОО ОБРОВАЦ
Обровац, Војвођанска 48

Дигитално потписано
БОШКОВИЋ МИЛАН
издавалац сертификата:
Ministarstvo unutrašnjih poslova Republike Srbije
07.10.2025. 09:58:07

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН





еКатастар непокретности

Насловна страна / Јавни приступ / Парцеле / Парцеле - резултат претраживања

Резултат претраживања парцела

Претрага парцела, преглед података објеката и посебних делова.

[Помоћ](#)**Општина:** БАЧКА ПАЛАНКА**Катастарска општина:** ОБРОВАЦЕвиденција: ☒ Катастар непокретности ☐ Катастар земљишта

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m ²)	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта	
▶  3678	1	1.179	МЛАДЕНА СТОЈАНОВИЋА	ЊИВА 1. КЛАСЕ	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	
▶  3678	2	834	МЛАДЕНА СТОЈАНОВИЋА	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	
Σ: 2.013						

Нема података о зградама и другим грађевинским објектима изабраног дела парцеле!



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	e95d7134-63c0-47f6-a78b-09fe369fd0fb
Матични број општине:	80063
Општина:	БАЧКА ПАЛАНКА
Матични број катастарске општине:	800066
Катастарска општина:	ОБРОВАЦ
Датум ажурности:	16.10.2025. 14:08
Служба:	БАЧКА ПАЛАНКА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	МЛАДЕНА СТОЈАНОВИЋА
Број парцеле:	3678
Површина m²:	2013
Број извода (*):	2564

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m²:	1179

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	GLOBAL EPICUREAN-VETERINARSKA AПОТЕКА DOO OBROVAC
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Ранији број листа непокретности.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ БАЧКА ПАЛАНКА
Бр.952-02-3-081-5737/2025
25.09.2025.год.
БАЧКА ПАЛАНКА



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 9/26/2025 11:28:27 AM

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД - СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ БАЧКА ПАЛАНКА, на основу Правилника о унутрашњем уређењу и систематизацији радних места у Републичком геодетском заводу, број 110-1/2024 од дана 27.12.2024.године, решавајући по захтеву за провођење промене-а у катастру непокретности који је поднео-ла GLOBAL EPICUREAN-VETERINARSKA AПОТЕКА DOO OВROVAC, OВРОВАЦ ВОЈВОЂАНСКА 48, на основу члана 16. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и катастар инфраструктуре ("Службени гласник РС", бр.41/18, 95/18, 31/19, 15/20 и 92/23) и члана 136. став 1. и члана 140. Закона о општем управном поступку ("Службени гласник РС", број 18/16, 95-18-аутентично тумачење и 2/23-одлука УС) доноси

РЕШЕЊЕ

1. Дозвољава се провођење промене у бази података катастра непокретности:

- Дозвољава се у КО OВРОВАЦ спајање катастарских парцела приказаних у А-листу и то:

Досадашње стале:

Лист непокретности: 2564

Власника МБ:21684627 GLOBAL EPICUREAN-VETERINARSKA AПОТЕКА DOO OВROVAC, OВРОВАЦ ВОЈВОЂАНСКА 48 са делом посела 1/1, кат.парцела 1193, ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ, површина 834м2, Земљиште у грађевинском подручју кат.парцела 1193, ЊИВА 1.класе, површина 733м2, Земљиште у грађевинском подручју кат.парцела 1194/1, ЊИВА 1.класе, површина 446м2, Земљиште у грађевинском подручју

Тако да ново стање гласи:

Лист непокретности: 2564

Власника МБ:21684627 GLOBAL EPICUREAN-VETERINARSKA AПОТЕКА DOO OВROVAC, OВРОВАЦ ВОЈВОЂАНСКА 48 са делом посела 1/1, кат.парцела 3678, ЊИВА 1.класе, површина 1179м2, Земљиште у грађевинском подручју кат.парцела 3678, ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ, површина 834м2, Земљиште у грађевинском подручју

2. - Упис у катастар непокретности из става 1. овог диспозитива извршен је даном доношења овог решења.

3. - Обавезује се GLOBAL EPICUREAN-VETERINARSKA AПОТЕКА DOO OВROVAC, OВРОВАЦ ВОЈВОЂАНСКА 48 да у року од 10 дана од дана достављања овог решења уплати републичку административну таксу за захтев у износу од 420.00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије.

4. - Обавезује се GLOBAL EPICUREAN-VETERINARSKA AПОТЕКА DOO OВROVAC, OВРОВАЦ ВОЈВОЂАНСКА 48 да у року од 10 дана од дана достављања овог решења, уплати републичку административну таксу за списе и радње у износу од 2690.00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије.

5. - GLOBAL EPICUREAN-VETERINARSKA AПОТЕКА DOO OВROVAC, OВРОВАЦ ВОЈВОЂАНСКА 48 дужан је да у року од 10 дана од дана достављања овог решења, под претњом принудне наплате, уплати Републичку административну таксу у укупном износу од 3110.00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије број 840-742221843-57 Модел 97 Позив на број 252054060023297957.

Образложење

GLOBAL EPICUREAN-VETERINARSKA AПОТЕКА DOO OВРОВАЦ, OВРОВАЦ ВОЈВОЂАНСКА 48 поднео је захтев за СПАЈАЊЕ ПАРЦЕЛА на непокретностима наведеним у ставу 1. диспозитива овог решења. Као доказ о насталој промени приложио је ПОТВРДА БРОЈ:IV-05-351-25/2024 ОД 29.04.2024. КОЈУ ЈЕ ДОНЕО ОПШТИНА Б.ПАЛАНКА ОПЕЉУЧЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО ЛИТАЛНИ БЛАГОРАТ ГЕОДЕТСКИХ РАДОВА 952-081-55044/2025 ОД

Одштампани примерак оригиналног електронског документа

16.06.2025 КОЛИ ЈЕ ИЗРАЂЕН ОД ГЕОДЕТСКОГ БИРОА БОШКОВИЋ ФУТОГ, ПРОЈЕКАТ ГЕОДЕТСКОГ ОБЕЛЕЖАВАЊА БР.ПГО 1/2024, ПРОЈЕКАТ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ БР.03-24/М ОД 03 2024 ИЗРАЂЕН ОД ДМ ИНЖЕЊЕРИНГ БАЧКА ПАЛАНКА, .

На основу члана 57. став 4. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и катастар инфраструктуре ("Службени гласник РС", бр.41/18, 95/18, 31/19, 15/20 и 92/23), а по спроведеном поступку утврђено је да су испуњени услови из члана 84, 85, 86, 87, и 88 Закона о државном премеру и катастру ("Службени гласник РС", бр.72/09, 18/10, 65/13, 15/15-УС, 96/15, 47/17-аутентично тумачење, 113/17-др.закон, 27/18-др.закон, 41/18-др.закон, 9/20-др.закон и 92/23), па је одлучено као у диспозитиву овог решења.

Висина републичке административне таксе за захтев утврђена је сходно Тарифном броју 1. Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", број 43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени дин.изн., 55/12-усклађени дин.изн., 93/12, 47/13-усклађени дин.изн., 65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн., 45/15-усклађени дин.изн., 83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн., 61/17-усклађени дин.изн., 113/17, 3/18-испр., 50/18-усклађени дин.изн., 95/18, 38/19, 86/19, 90/19-усклађени дин.изн., 98/20-усклађени дин.изн., 144/20, 62/21-усклађени дин.изн., 138/2022, 54/2023-усклађени дин.изн., 92/2023, 59/24-усклађени дин.изн., 63/24-измена и допуна усклађених дин.изн. и 94/24).

Висина републичке административне таксе за списе и радње у износу од 2690.00 динара утврђена је сходно Тарифном броју 215б. став 5. Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", број 43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени дин.изн., 55/12-усклађени дин.изн., 93/12, 47/13-усклађени дин.изн., 65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн., 45/15-усклађени дин.изн., 83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн., 61/17-усклађени дин.изн., 113/17, 3/18-испр., 50/18-усклађени дин.изн., 95/18, 38/19, 86/19, 90/19-усклађени дин.изн., 98/20-усклађени дин.изн., 144/20, 62/21-усклађени дин.изн., 138/2022, 54/2023-усклађени дин.изн., 92/2023, 59/24-усклађени дин.изн., 63/24-измена и допуна усклађених дин.изн. и 94/24).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења допуштена је жалба Републичком геодетском заводу у Београду у року од 8 дана од дана достављања овог решења.

Жалба се подноси Републичком геодетском заводу у Београду преко СЛУЖБЕ ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ БАЧКА ПАЛАНКА непосредно писмено или усмено на записник или шаље препоручено путем поште са плаћеном административном таксом у износу од 610.00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије број 840-742221843-57 Модел 97 Позив на број 252054060023297957 по тарифном броју 6. Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", број 43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени дин.изн., 55/12-усклађени дин.изн., 93/12, 47/13-усклађени дин.изн., 65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн., 45/15-усклађени дин.изн., 83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн., 61/17-усклађени дин.изн., 113/17, 3/18-испр., 50/18-усклађени дин.изн., 95/18, 38/19, 86/19, 90/19-усклађени дин.изн., 98/20-усклађени дин.изн., 144/20, 62/21-усклађени дин.изн., 138/2022, 54/2023-усклађени дин.изн., 92/2023, 59/24-усклађени дин.изн., 63/24-измена и допуна усклађених дин.изн. и 94/24).

(М.П.)

ОВЛАШТЕНО ЛИЦЕ

Стручна овера

Janko Adamovic
26.09.2025. 9:48:47

ОВЛАШТЕНО ЛИЦЕ

Коначна овера

Svetlana Svrtica
26.09.2025. 11:26:23

Доставити:

- 1.ОПШТИНА Б.ПАЛАНКА ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО,КРАЉА ПЕТРА ПРВОГ 16
- 2.GLOBAL EPICUREAN-VETERINARSKA AПОТЕКА DCO OBROVAC, ОБРОВАЦ, ВОЈВОЂАНСКА 48
- 3.АРХИВИ

Наш број: j2561200-Д-07.02-343912-25

Ваш број:

Датум: 24.09.2025. године

"ЕКО inženjering" ВАЌКА ПАЛАНКА

ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА број 76

21400 БАЧКА ПАЛАНКА

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитек Обровцу тонску разраду на катастарској парцели број 1193 И 1194/1 (К.О. Обровац) у Обровцу улица Младена Стојановића бр. 66

Поводом вашег захтева у коме тражите достављање услова за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде кат. парц. бр. 1193 и 1194/1 К.О. Обровац за изградњу угоститељско смештајног објекта који сте поднели и име инвеститора „GLOBAL EPICUREAN“ d.o.o., Војвођанска бр. 48, ОБРОВАЦ на основу увида у ситуациони план, обавештавамо Вас следеће:

На предметној локацији не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета.

У захтеву је за потребе снабдевања електричном енергијом и снагом предметног угоститељског објекта са смештајним капацитетима објекта са максималном ангажованом снагом $P_{\max} = 27.60 \text{ kW}$. На предметној локацији не постоје изграђени електроенергетски објекти који ће задовољити потребе за захтеваном снагом. Да би се обезбедили услови за прикључење предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

- За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно постојећи од слободног слога осигурача у постојећој СТС "Милош Обилић" до будуће КПК типа ЕВ-2П на уличној фасади изградити подземни 0,4 kV вод. Подземни нисконапонски вод каблом типа и пресека ХРР00 АS 4x150mm².
- На приступачном месту на уличној фасади објекта, обезбедити простор (отвор у зиду) следећих димензија: ширине 380 mm, висине 730 mm и дубине 220 mm, за уградњу ормана мерног места (ОММ) са планираним бројилом.
- На погодном месту на уличној фасади објекта у близини улаза у објект у улици Младена Стојановића, за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) типа ЕВ-2П обезбедити простор димензија према достављеном прилогу. У КПК типа ЕВ-2П уградити три, уводне кабловске цеви Ф 110 mm. Угао савијања не сме бити већи од 45С поштовањем.
- 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.

Директора Огранка

Иван Радојичић, мастер инж. менаџмента

М.П.

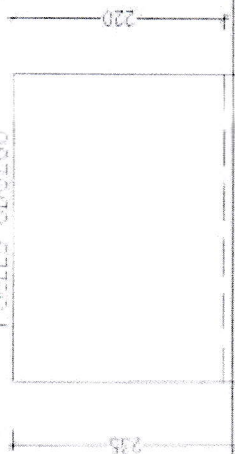
Доставити:

1. Наслову,
2. Служби за енергетику,
3. "GLOBAL EPICUREAN" d.o.o., Војвођанска бр. 48, ОБРОВАЦ
4. Писарници.

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

POGLJED 009260

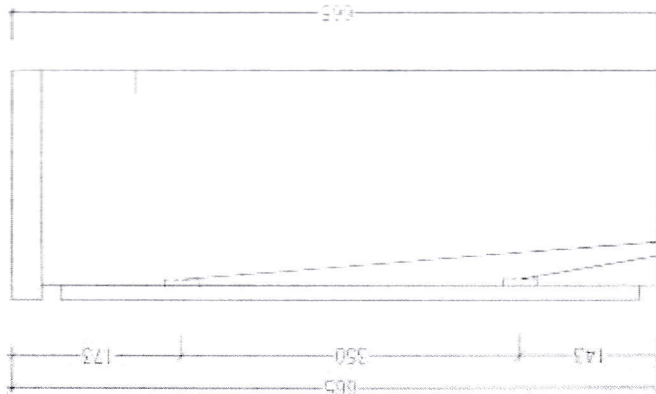
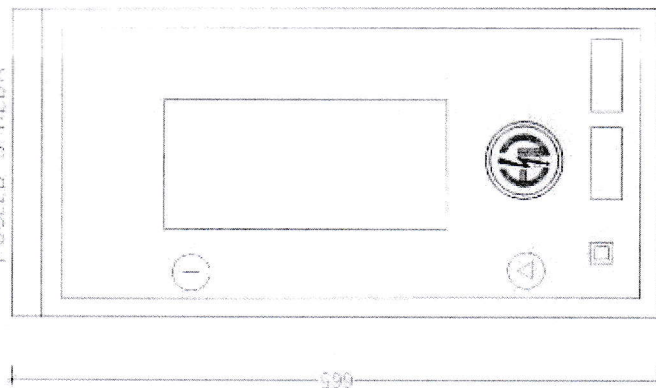


POGLED SPREDA
(SVETLO OTVOR)

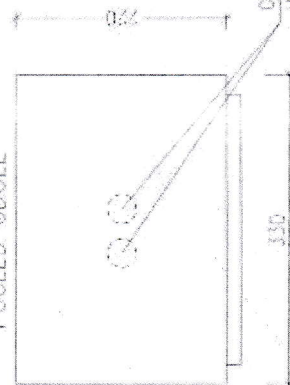
POGLED SA STRANE

235

POGLED SPREDA

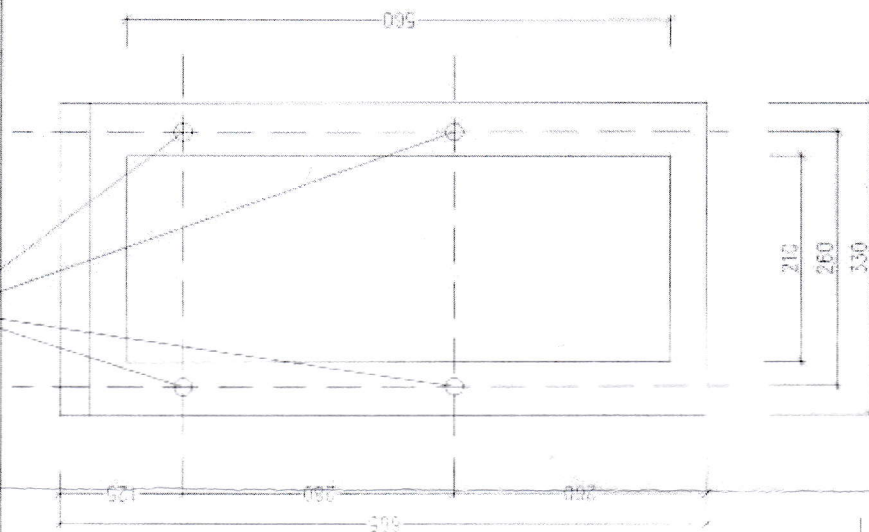


POGLED ODOLJE



OTVORI ZA METALNE
UVODNICE ø 30mm

OTVORI ZA ZAVRTNJEVE ZA
PRIDRŽAVANJE NA STUB

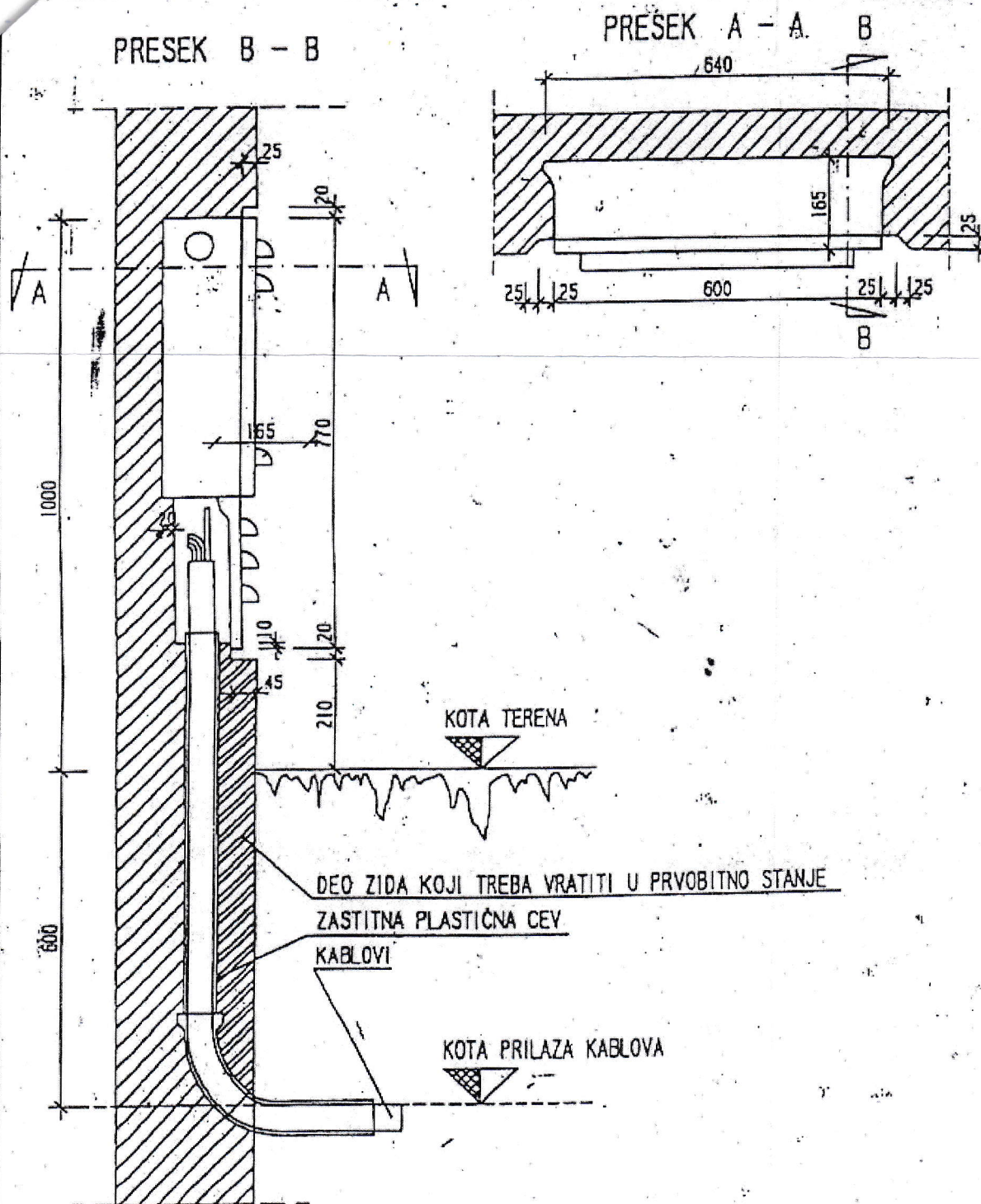


SARKE VRATA POMM

(postavljene so notranje strane)

POLESTERSKI OHRAN MERNOG MESTA
TIP POMM-1/ izgledi

KATALOG KABLOVSKIH VODOVA 20 I 0.4kV



N A Z A V	OZNAKA	TIPSKI BROJ
KABLOVSKA PRIKLJUČNA KUTIJA OD ARMIRANOG POLIESTERA TIP EV-2P/600 /UGRADNJA/	EV-2P/600	K04.TE-20



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: 02-871/2-2025
Датум: 22.09.2025.

„GLOBAL EPICUREAN“ d.o.o.
Војвођанска бр. 48
Обровац

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

<u>Инвеститор:</u>	÷ „GLOBAL EPICUREAN“ d.o.o. из Обровца Војвођанска бр. 48 , Обровац
<u>Пројектант:</u>	÷ „ЕКО inženjering“ d.o.o. Жарка Зрењанина бр.76, Бачка Паланка
<u>Планирани објекти</u>	÷ Угоститељско – смештајни објект са пратећим садржајима
<u>Локација:</u>	÷ Кат. парцеле бр. 1193 и 1194/1 К.О. Обровац
<u>Категорија објекта:</u>	÷ В категорија
<u>Класификациона ознака:</u>	÷ 121112 - хотели, мотели, гостионица са собама, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију, с рестораном или без њега површине преко 400 m2
<u>Планиран капацитет:</u>	÷ сса 1,3 l/s – 26,75 јединица оптерећења ÷ сса 100 m3 – запремина резервоара за противпожарне потребе



JKP КОМУНАЛПРОЈЕКТ

Документација:

1. Извод из Плана вишег реда са назначеним положајем предметне локације
2. Предлог – скица ситуације положаја будућег објекта
3. Извод из власничког листа

Решавајући по поднетом захтеву Пројектанта 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, 52/21 и 62/2023), издаје претпројектне услове у поступку израде Урбанистичког пројекта и урбанистичко-архитектонске разраде локације на кат. парцелама бр. 1193 и 1194/1 у К.О. Обровац.

ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА :

- Предметна парцела је прикључена на систем јавног водоснабдевања у насељу Обровац.
- Корисник јавног водовода је у информационом систему ЈКП „Комуналпројект“-а регистрован као партнер – шифра корисника број 25417.
- ЈКП „Комуналпројект“ не поседује геодетске подлоге везано за положај подземних инсталација водовода на предметном простору, у насељу Обровац.
- Постојећа јавна водоводна мрежа на предметном локалитету је изграђена од водоводних цеви одређених пречника и то:
 1. јавна водоводна мрежа ТРЕ $\varnothing$ 63 mm – на супротној страни ул. Младена Стојановића
 2. јавна водоводна мрежа АЦЦ $\varnothing$ 100 mm – у ул. Хајдук Вељкова
- У насељу Обровац је започета изградња канализације за одвођење отпадних вода, али у улици Младена Стојановића није изграђена инфраструктура за одвођење отпадних вода и за сада нису обезбеђени услови за прикључење објекта на канализациони систем .

ОПШТИ УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ЈАВНИ ВОДОВОД:

- Вода из јавне водоводне мреже се користи за санитарне потребе.
- Уколико се планира реконструкција водоводног прикључка неопходно је имати у виду посебне услове ЈКП-а.
- Дубина укопавања не би смела да је плића од 1,0 m - 1,2 m од нивелете терена, због зоне смрзавања и саобраћајног оптерећења.
- Сви радови на пројектовању и изградњи елемената водоводног прикључка морају се извести у складу са важећим законским прописима.
- Спојеве прикључака објекта 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 plombирати.
- Инсталација водовода се мора спроводити стручно и према прописима.
- Све водоводне инсталације до којих може допрети дејство мраза заштитити термичком изолацијом.
- Главни водомер за санитарну воду на месту прикључења представља саставни део комуналне инфраструктуре и у надлежности је вршиоца комуналне делатности, све у складу са Законом о комуналним делатностима (Сл. гласник РС бр. 88/2011, 104/2016, 95/2018 и 94/2024).
- Водомер инсталисати у водомерни шахт. Димензије водомерног шахта за најмањи водомер (3/4") су 1,20 m x 1,20 m x 1,0 m. Водомер се поставља на мин. 0,30 m од дна шахта. Димензионисање водомера извршити на основу хидрауличног прорачуна.
- Шахт за водомер треба градити од материјала који су за локалне прилике најјекономичнији (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 издизањем плоче шахта мин. 10 cm изнад коте терена или на други начин.
- Водоводни прикључак извести у слоју песка (мин. 5 cm). На делу водоводног прикључка испод саобраћајнице планирати подбушење и заштитну челичну цев.
- Обавеза корисника је да све уређаје на унутрашњим водоводним инсталацијама одржава у санитарно- технички исправном стању.

Посебна напомена:

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 Обровац и ЈКП „Комуналпројект“ не може обезбедити константан проток и притисак у складу са прописима којима се регулише противпожарна заштита.
- ÷ За поуздану противпожарну заштиту предметног радног комплекса и поуздано снабдевање хидрантске противпожарне мреже потребно је предвидети техничка решења која нису директно зависна од система јавног водоснабдевања (нпр. пројектовати сопствена складишта – резервоаре за противпожарне потребе или сопствене водозахвате).



JKP КОМУНАЛПРОЈЕКТ

ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА:

- ÷ На подручјима где није изграђена јавна канализација, односно јединствени канализациони систем за одвод отпадних вода, потребно је пројектовати и изградити водонепропусне септичке реципијенте, односно септичке јаме које не загађује животну средину.
- ÷ Апсолутно водонепропусни и непорозни септички реципијенти, тј. септичке јаме морају задовољити следеће услове:
 - Отпорност на утицај подземних вода;
 - Отпорност на утицај хемијских супстанци које се користе у производном процесу;
 - Отпорност на корозију у свим условима коришћења;
 - Отпорност на високе и екстремно ниске температуре од -30°C до $+80^{\circ}\text{C}$.
- ÷ Септичке јаме - реципијенти морају бити изграђени без испуста и прелива, са водонепропусним дном и зидовима, а према условима које одређује надлежни орган.
- ÷ У септичке реципијенте, односно јаме могу се упуштати искључиво фекалне отпадне воде.
- ÷ Потребан капацитет водонепропусних септичких јам се одређује на основу прорачуна потрошње санитарне воде и продукције отпадних вода.
- ÷ Власник објекта чије су унутрашње инсталације канализације прикључене на водонепропусну септичку јаму, дужан је да исти одржава у исправном стању, да се стара о редовном чишћењу, као и да не дозволи изливање отпадних вода из септичке сабирне јаме.
- ÷ О уређивању места за изливање фекалија из цистерни, као и о њиховом одржавању стара се јавно комунално предузеће које обавља послове чишћења септичких сабирних јам - реципијената за отпадне воде.
- ÷ Места на којима се изручују фекалије морају бити уређена тако да се не расипају фекалије и не шире непријатни мириси. Ова места морају бити снабдевена инсталацијама за прање возила, а свако возило после пражњења мора се опрати и дезинфиковати.
- ÷ Забрањено је изливати садржај из септичких јам на јавне површине или било које друго место.
- ÷ Пражњење и евакуација сабирних септичких јам - реципијената врши се путем надлежног јавног комуналног предузећа, по позиву и на терет власника објекта.
- ÷ Контролу непропусности септичких јам потребно је вршити сваких 5 година, о чему се извештава даваоц комуналних услуга.
- ÷ Атмосферске воде и површинске воде не смеју се испуштати у септичке јаме.

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).



- Одвођење условно чистих атмосферских вода са предметног подручја потребно је пројектовати у складу са фактичким стањем на терену, тј. одвођење вода се решава отвореним каналима.
- Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ОБЈЕКТА И ИНСТАЛАЦИЈА НА ПАРЦЕЛАМА:

- Није дозвољена изградња објекта изнад трасе цевовода водовода и канализације.
- Није дозвољено полагање других подземних инсталација изнад или испод цеви водовода и канализације.
- При евентуалном укрштању са водоводним и канализационим инсталацијама друге подземне инсталације се, по правилу, полажу изнад водоводних и канализационих цеви.
- Код попречног укрштања, размак између водоводне мреже и подземних инсталација по висини, мора износити најмање 0.3 m, код чега електропроводови морају бити у заштитној цеви и означени траком.
- Паралелно полагање других подземних инсталација и водоводних цеви дозвољено је у хоризонталној равни, при чему најмање растојање мора бити 0.5 m. Уколико су друге подземне инсталације заштићене од механичких повреда, тј. пролазе кроз заштитну цев, хоризонтално растојање мора бити веће од 0.25 m.
- Минимално хоризонтално растојање код паралелног вођења 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 објекта у близини постојећих објекта 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 објекта водовода и канализације.
- Обавеза пројектанта и извођача радова је да поштује важеће техничке прописе и стандарде за ову врсту објекта.
- Пројектовање објекта и хидротехничких инсталација усагласити са наведеним условима.
- Обавеза пројектанта и извођача радова је да поштује важеће техничке прописе и стандарде за ову врсту објекта.

Напомене:

- ÷ Трошкови за издавање ових услова су усклађени са важећим ценовником ЈКП „Комуналпројект“ и падају на терет Инвеститора.
- ÷ По захтеву пројектанта, надлежна служба ЈКП „Комуналпројект“-а ће обезбедити стручну помоћ код лоцирања инфраструктурних комуналних објекта на предметном простору / контакт тел. 750-204, локали 112 и 116 /.
- ÷ За евентуално успостављање прикључака испод саобраћајнице, неопходно је претходно исходвати сагласност управљача путевима.



JKP КОМУНАЛПРОЈЕКТ

- ÷ Издати услови не дају право подносиоцу захтева да приступи било каквим радовима у циљу извођења прикључака.
- ÷ Радове на изради прикључка 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

Руководилац сектора
«Водовод и канализација»

Милан Фодора, дипл. инж. грађ.

34
вд Директор



Јелена Којић, мастер инж. зашт. жив. сред.

Доставити:

1. „GLOBAL EPICUREAN“ d.o.o. , Војвођанска бр. 48 , Обровац
2. „EKO inženjering“ d.o.o., Жарка Зрењанина бр.76, Бачка Паланка
3. Архиви
4. Сектор Вик



JKP "КОМУНАЛПРОЈЕКТ" БАЧКА ПАЛАНКА

ПИБ: 100495492
ТЕЛ. 021 / 755-0-100

Т.Р. 205-136679-70

ФАКС: 021 / 60-42-241

ТРГ БРАТСТВА ЈЕДИНСТВА БР. 40

МАТИЧНИ БРОЈ: 08081255

Број: 03-870/2-2025

Дана: 25.08.2025 године

„GLOBAL EPICUREAN“ d.o.o.

Војвођанска 48

Обровац

МБ:21684627, ПИБ:112484876

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

Инвеститор: „GLOBAL EPICUREAN“ d.o.o., Војвођанска 48, Обровац

Објекат: Угоститељско – смештајни објекат са пратећим садржајима

Локација: кат. парцела број 1193 и 1194/1 К.О. Обровац

Основ: од дана 21.08.2025.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 угоститељско – смештајног објекта, дужан је да у оквиру парцеле предвиђене за изградњу горе наведеног објекта 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 а на удаљености која не сме бити већа од 2 метра од најближе ивице пута.

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

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

Дно: Овално са отворима за цеђење и ојачањима за точкове

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

Антикорозивна заштита: Топло цинковање

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

за ЈКП «Комунално предузеће»





Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, ул. Радничка бр. 20а (у даљем тексту: Завод), на основу чл. 9. Закона о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – испр., 14/2016, 95/2018 – др. закон и 71/2021, у даљем тексту: Закон), а у вези са чл. 136. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 – одлука УС), поступајући по захтеву без броја из јула 2025. године, „ЕКО инжењеринг“, Жарка зрењанина 76, 21400 Бачка Паланка, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта урбанистичког архитектонске разраде за изградњу угоститељско-смештајног објекта са пратећим садржајима на катастарским парцелама број 1193 и 1194/1 КО Обровац, дана 22.09.2025. године под бројем 03020-2811/4, доноси

РЕШЕЊЕ

о условима заштите природе

1. У обухвату Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде за изградњу угоститељско-смештајног објекта са пратећим садржајима на катастарским парцелама број 1193 и 1194/1 КО Обровац (у даљем тексту: Урбанистички пројекат), нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије. Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:
 - 1) Урбанистички пројекат ускладити са Планом генералне регулације насеља Обровац („Сл. лист општине Бачка Паланка“, бр. 23/2020 и 29/2024);
 - 2) Пројектом предвидети да се озелењавање врши у складу са циљевима заштите природних вредности, очувања биодиверзитета и функционалности екосистема предметног подручја:
 - 2.1. Избор врста за потребе садње зеленила, чија је улога побољшање еколошких услова на предметном простору, треба да буде одређен у складу са педолошким, хидролошким и микроклиматским условима локалитета;
 - 2.2. Паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима, а слободне површине, у зони паркинга, треба да садрже најмање травни покривач;
 - 2.3. Озелењавање унутар предметног простора треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине. Забрањено је сађење/уношење инвазивних биљних врста, од којих су на простору Војводине најзначајнији: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis* spp.), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea* aggr.), звездан (*Symphotrichum* spp.), фалопија (*Fallopia* sp.), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);

- 3) Градилиште организовати на минималној површини потребној за обављање радова, а манипулативне површине просторно ограничити како би се избегле негативне последице на непосредно окружење;
- 4) Пројектом одредити решења за одлагање отпада на начин да отпад мора бити обележен и привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018 - др. закон и 35/2023), према коме се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује контрола и примена мера смањења: а) загађења вода, ваздуха и земљишта; б) опасности по биљни и животињски свет; в) опасности од настајања удеса; д) непријатних мириса;
- 5) У случају акцидентног испуштања загађујућих материја:
 - 5.1. Загађени слој земљишта мора се хитно отклонити и исти ставити у амбалажу која се може празнити само на, за ту сврху, предвиђеној локацији;
 - 5.2. На место акцидента нанети нови, незагађени слој земљишта;
- 6) Планирање заштите земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015);
- 7) Приликом изградње базена обезбедити рецикулацију воде у максимално могућем обиму, у складу са чланом 9. став 1. тачка 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 94/2024 – др. закон), чиме се поштује одредба наведеног члана према којој свака активност мора бити планирана и спроведена на начин којим се смањује њена потрошња;
Обезбедити рецикулацију воде уз примену неопходног степена пречишћавања, а у случају повремених испуштања у природни реципијент квалитет пречишћеног ефлуента обезбедити у складу са захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016);
- 8) У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 – одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 94/2024 – др. закон), правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом“;
- 9) Урбанистичким пројектом предвидети да се обавезе извођач радова да, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријави Министарству заштите животне средине као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка одговорног лица;
- 10) Пошавши од члана 9. став 2. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023), ово Решење може бити коришћено за исховање локацијских услова и грађевинске дозволе у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023), као саставни део документације имаоца јавних овлашћења за

проектовање и прикључење у оквиру Централног информационог система за електронско поступање и под условом да се изградња и уређење простора одвија према планској и пројектно-техничкој документацији на основу које је Решење издато.

2. Урбанистички пројекат доставити на мишљење о испуњености услова заштите природе овом Заводу.
3. Ово Решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
4. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене планске и техничке документације потребно је Заводу поднети нов захтев за издавање услова заштите природе.
5. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог Решења не отпочне активности за које је ово Решење о условима заштите природе издато, дужан је да од Завода прибави ново решење о условима.
6. Такса за издавање Решења у износу од 26.180 динара је наплаћена у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о покрајинским административним таксама („Сл. лист АПВ“, бр. 40/2019, 59/2020 - усклађени дин.изн., 45/2021 - усклађени дин.изн., 54/2021, 52/2022 - усклађени дин. изн., 43/2023 - усклађени дин. изн. и 50/2024 - усклађени дин. изн.).

Образложење

Покрајински завод за заштиту природе је примио дана 12.09.2025. године захтев заведен под бројем 03020-2811 „ЕКО инжењеринг“, Жарка зрењанина 76, 21400 Бачка Паланка, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде за изградњу угоститељско-смештајног објекта са пратећим садржајима на катастарским парцелама број 1193 и 1194/1 КО Обровац. Обрађивач пројекта је доставио у прилогу захтева графичке прилоге: Извод из ПГР насеља Обровац и Предлог Регулационо-нивелационог решења локације.

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

На предметној локацији нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије.

Услови прописани подтачком 2) дефинисани су Законом о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001), која у члану 8. указује на потребу регулисања или управљања „биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности у оквиру или ван заштићених подручја, у циљу њиховог очувања и одрживог коришћења“. Формирање система зелених површина веома доприноси повезивању природне средине са урбаним простором, а долази и до

просторног разграничавања функција које могу негативно утицати једна на другу. Забрањено је сађење/уношење инвазивних биљних врста, од којих су на простору Војводине најзначајнији: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis* spp.), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea* aggr.), звездан (*Symphotrichum* spp.), фалоп (*Fallopia* sp.), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Услови прописани подтачкама 3) – 8) израђени су у складу са чланом 21. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009 – др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 94/2024 – др. закон) којим је дефинисан принцип интегрисане заштите природе и животне средине: „Заштита природних вредности остварује се спровођењем мера за очување њиховог квалитета, количина и резерви, као и природних процеса, односно њихове међузависности и природне равнотеже у целини“.

Услов прописан подтачком 9) је дефинисан чланом 37. Закона о заштити природе, где је забрањено „сакупљање и/или уништавање покретних природних докумената као и уништавање или оштећивање њихових налазишта“, као и чланом 99. Закона који налаже да је „пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност налазач дужан да пријави Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе“.

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

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

Законски основ за доношење Решења:

Закон о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 – др. закон и 71/2021); Закон о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 94/2024 – др. закон); Закон о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018 и 35/2023); Закон о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015); Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001); Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016).

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

Такса на захтев и такса на за решење наплаћене су по Тап. броју 1 и 5 у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о покрајинским административним таксама („Сл. лист АП Војводине“, бр. 40/2019, 59/2020 - усклађени дин. изн., 45/2021 - усклађени дин. изн., 54/2021, 52/2022 - усклађени дин. изн., 43/2023 - усклађени дин. изн. и 50/2024 - усклађени дин. изн.).

Упутство о правном средству: Против овог решења може се изјавити жалба Покрајинском секретаријату за урбанизам и заштиту животне средине у року од 15 дана од дана пријема решења. Уз доказ о уплати покрајинске административне таксе у износу од 470,00 динара на текући рачун 840-742231843-30, позив на број 252230941501 по моделу 97. Жалба се предаје писмено или издаје усмено на записник Покрајинског завода за заштиту природе.

- Подносиоцу захтева
- Архива

ДИРЕКТОР
др Желјка Јеличић Маринковић



Број/ Number: 02-395/2-2025

Датум/ Date: 27.08.2025.

„ЕКО инжењеринг“
Жарка Зрењанина 76
Бачка Паланка

Предмет: Услови за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на кат. парц. бр. 1193 и 1194/1 к.о. Обровац у Обровцу

Захтевом заведеним код нас под бројем 02-395/1-2025 од 26.08.2025. године обратили сте се Покрајинском заводу за заштиту споменика културе Петроварадин ради издавања услова за предузимање мера техничке заштите за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко- архитектонске разраде катастарских парцела број 1193 и 1194/1 КО Обровац, у Обровцу, улица Младена Стојановића, блок број 15, који се односи на изградњу угоститељско -смештајног објекта са пратећим садржајима.

Покрајински завод за заштиту споменика културе
овим актом
утврђује следеће услове:

АРХЕОЛОГИЈА

- 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, ову меру 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, публикавање 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.

АРХИТЕКТУРА

Парцеле број 1193 и 1194/1 КО Обровац, у Обровцу, улица Младена Стојановића, блок број 15, **нису под заштитом, нити се налазе у границама заштићене околине**, у складу са Законом о културном наслеђу, "Сл. гласник РС" бр. 129/21, те сходно томе, за израду наведеног Урбанистичког пројекта који се односи на изградњу угоститељско - смештајног објекта са пратећим садржајима, **нису потребни услови овог Завода.**

С поштовањем,

Обрађивачи:

Милица Христов, археолог

Гина Мркић, архитекта конзерватор

Доставити:

1. Наслову
2. Документацији
3. Архиви



Др. Владимир Кубет,
дипл. инж. арх.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210-375514/2

ДАТУМ: 22.08.2025.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад

21000 НОВИ САД, НАРОДНИХ ХЕРОЈА 2

„ЕКО inženjering“ д.о.о. Бачка Паланка
Жарка Зрењанина 76
21400 Бачка Паланка

ПРЕДМЕТ: УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

ВЕЗА: допис „ЕКО inženjering“ Бачка Паланка од примљен 22.08.2024.

Поступајући по захтеву број „ЕКО inženjering“ Бачка Паланка од јула 2025. а у складу са **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

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду катастарских парцела број 1193 и 1194/1 К.О. Обровац у Обровцу, улица Младена Стојановића

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 Одељењу за кабловску приступну мрежу Нови Сад 2, Божидар Гмитровић, надзорник за приступну мрежу тел: 021/270-8905 и 064/6521-189 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 предузећу „Телеком Србија“ а. д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја);

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ЕК МРЕЖУ

према којима је потребно да предвидите приступну цев за потребе накнадног увлачења приводног оптичког кабла, реализовану полагањем ПЕ цеви Ø40mm од границе парцеле до пословног објекта у коме је смештена главна RACK соба. Унутар пословног објекта обезбедити коридор за телекомуникационе инсталације до главне RACK собе. Предвидети међусобно повезивње објеката комплекса цевима пречника не мањег од Ø40mm.

У графичком прилогу је учртана позиција цеви. Цев служи за накнадно провлачење оптичког кабла и повезивање објекта на мрежу електронских комуникација.

Предвидети активну и пасивну опрему која омогућава пријем и коришћење:
услуга информационих и комуникационих технологија,
услуга (радио) дифузне и комуникационих технологија и опционо
услуга управљања, надзора и комуникације уређајима/системима у објекту

а према Упутству о реализацији техничких и других захтева при изградњи електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава у стамбеним и пословним објектима Републичке агенције за електронске комуникације Рател - јан. 2013.

Препорука је да се предвиди класично структурно каблирање објекта, (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 5е. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова не пређе 90m (не рачунајући patch каблове).

Напомена:

Издавање услова не подразумева и повезивање објекта на телекомуникациону мрежу благовремено, минимум шест месеци пре усељења у објекат, јавити се «Телеком Србији» са дефинисаним потребама за телекомуникационим услугама како би се дефинисали коначни услови и начин прикључења објекта на ТК мрежу.

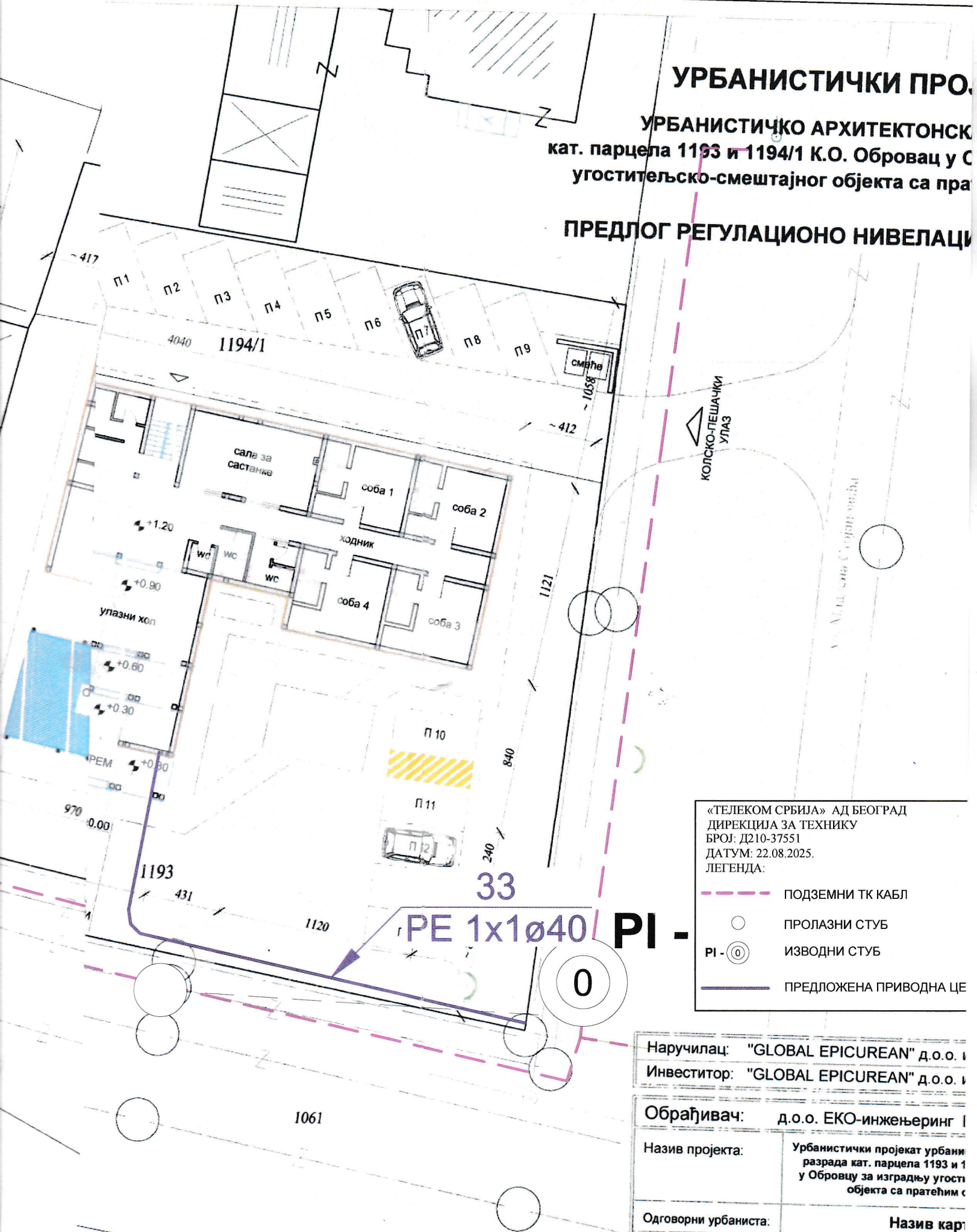
С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу
мреже Нови Сад

УРБАНИСТИЧКИ ПРО.

УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКИ
кат. парцела 1193 и 1194/1 К.О. Обровац у С
угоститељско-смештајног објекта са пра

ПРЕДЛОГ РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИ



«ТЕЛЕКОМ СРБИЈА» АД БЕОГРАД
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
БРОЈ: Д210-37551
ДАТУМ: 22.08.2025.
ЛЕГЕНДА:

- ПОДЗЕМНИ ТК КАБЛ
- ПРОЛАЗНИ СТУБ
- ИЗВОДНИ СТУБ
- ПРЕДЛОЖЕНА ПРИВОДНА ЦЕ

Наручилац: "GLOBAL EPICUREAN" д.о.о. и
Инвеститор: "GLOBAL EPICUREAN" д.о.о. и

Обрађивач: д.о.о. ЕКО-инжењеринг и

Назив пројекта: Урбанистички пројекат урбани
развијања кат. парцела 1193 и 1
у Обровцу за изградњу угости
објекта са пратећим с

Одговорни урбаниста: Назив карт



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 06. октобар 2025.
Наш број: 03-238/1-2025
Ваш број:

"ЕКО инжењеринг" Бачка Паланка
Жарка Зрењанина 76
Бачка Паланка

Општи подаци на основу захтева

Подносилац захтева: "ЕКО инжењеринг" Бачка Паланка, Жарка Зрењанина 76, Бачка Паланка

Инвеститор : „GLOBAL EPICUREAN“ d.o.o., Обровац, Војвођанска бр. 48

Сврха; Изградња угоститељско смештајног објекта са пратећим садржајима на кат. парц. бр. 1193 и 1194/1 к.о. Обровац

Локација : Угао у л. Младена Стојановића и Хајдук Вељкова у Обровцу

На основу Вашег захтева, упућеног ЈП „Стандард“ Бачка Паланка, за издавање услова у поступку израде **Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду катастарских парцела бр. 1193 и 1194/1 к.о. Обровац за изградњу угоститељско смештајног објекта са пратећим садржајима, инвеститора „GLOBAL EPICUREAN“ d.o.o., Војвођанска бр. 48, Обровац, ЈП "Стандард" из Бачке Паланке, у складу са одредбама члана 17. став 1 Закона о путевима (Службени гласник РС бр. 41/2018 и 95/2018 други закон) и члана 13. став 1. тачка 2. Одлуке о путевима Општине Бачка Паланка (Службени лист Општине Бачка Паланка број 3/2003) и Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009, 81/2009, 64/2010 – Одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – Одлука УС РС, 50/2013 – Одлука УС РС, 98/2013 – Одлука УС РС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023)**

Увидом у достављену документацију која се састоји од:

- Захтева
- Предлога ситуационог приказа урбанистичког решења
- Извода из плана вишег реда, са назначеним положајем предметне парцеле
- Катастарско топографски план израђен од стране Геодетски биро Бошковић, Футог
- Подаци са сајта РГЗ-а о предметним катастарским парцелама

Издаје Услове на основу:

- Плана генералне регулације насеља Обровац ("Службени лист општине Бачка Паланка" бр. 29/2024)
- Приложеног ситуационог плана
- Плана техничког регулисања саобраћаја за насељено место Обровац и сигнализацијом на терену.

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

- Изградња предметног угоститељског комплекса се планира на кат.парц. 1193 и 1194/1 к.о. Обровац које се налазе на углу ул. Хајдук Вељкове и Младена Стојановића у Обровцу.
- Парцеле инвеститора на којима се планира уређење и изградња налазе се на углу ул. Хајдук Вељкове и Младена Стојановића у Обровцу.
- Колски прилаз на катастарске парцеле инвеститора се планира са коловоза ул. Младена Стојановића, на кат бр. 1729/2 к.о. Обровац.
- Катастарска парцела инвеститора бр. 1193 к.о. Обровац, се граничи са јавном површином односно са катастарском парцелом бр. 1192 к.о. Обровац (ул. Хајдук Вељкова) и кат.парц. 1729/2 к.о. Обровац (ул. Младена Стојановића), док се кат. парц. 1194/1 к.о. Обровац граничи са кат.парц. 1729/2 к.о. Обровац (ул. Младена Стојановића).



- Улице Хајдук Вељкова на кат. парц. бр. 1192 к.о. Обровац и ул. Младена Стојановића на кат. парц. 1729/2 к.о. Обровац су у надлежности општине Бачка Паланка односно овог јавног предузећа.
- Изласком на терен и увидом у катастарско топографски план утврђено је да на терену не постоји уређен колски прилаз него постоји прилаз преко зелене површине до катастарских парцела инвеститора из ул. Младена Стојановића. Предметне парцеле инвеститора су ограђене зиданом оградом поред које се пружа пешачка стаза.

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

- Планира се изградња новог колског прилаза према планираном комплексу угоститељско смештајног објекта ближе суседној катастарској парцели бр. 1194/2 к.о. Обровац.
- Нови колски прилаз би омогућио прилаз предметном пословном комплексу са катастарске парцеле 1729/2 к.о. Обровац

За потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног комплекса угоститељско смештајног објекта у Обровцу на кат. парц. бр. 1194/1 и 1193 к.о. Обровац, „GLOBAL EPICUREAN“ d.o.o., Војвођанска бр. 48, Обровац, планирати нови колски прилаз на коловоз ул. Младена Стојановића (на кат. парц. 1729/2 к.о. Обровац) у складу са графичким прилогом из ових Услови.

Паркирање возила обезбедити на парцели инвеститора.

У складу са овим Условима није могућа евентуална изградња паркинга на јавној површини на катастарком парцелама бр. 1729/2 (ул. Младена Стојановића) и 1192 (ул. Хајдук Вељкова) к.о. Обровац. У случају планирања паркинга на јавној површини исходovati услове овог јавног предузећа за потребе прибављања неопходне документације за пројектовање и изградњу.

Услови за изградњу колског прикључка

- Нови колски прилаз предметној парцели планирати на улици Младена Стојановића на катастарској парцели 1729/2 к.о. Обровац.
- Колски прилаз лоцирати са северне стране планираног комплекса ближе ближе суседној катастарској парцели бр. 1194/1 к.о. Обровац у складу са графичким прилогом из захтева и ових услова.
- Колски прилаз на коловоз извести приближно под углом од 90° на осу коловоза.
- Планирати ширину колског прилаза на максимално 5,0 м.
- Полупречници закривљења саобраћајног прикључка сходно меродавном возилу. (путничко возило).
- Одвођење атмосферских вода са колског прилаза и планираног пословног комплекса ускладити са постојећом атмосферском канализацијом и у складу са Условима надлежног имаоца јавних овлашћења.
- На месту колског прилаза постојећи/планирани канал зацевити бетонским цевима минимално ϕ 300 и уклопити у постојеће стање на терену.
- Приликом изградње колски прилаз уклопити у постојеће коте терена, коловоза и тротоара на кат. парц. 1729/2 к.о. Обровац.
- На основу Закона о путевима (Службени гласник РС бр. 41/2018, и 95/2018 други закон), оградe и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.
- Уколико приликом изградње наведених објеката извођач/инвеститор оштети неку од подземних инсталација (струја, ТТ, водовод, канализација, гасовод и др) а који се налазе у профилу пута, дужан је да о томе обавести надлежну организацију, а поправку уради о свом трошку.

Саобраћајно-технички услови

- У складу са постављеном сигнализацијом на терену Обровац улица Хајдук Вељкова на деоници на којој се планира изградња пословног објекта је намењена за двосмерни саобраћај возила.
- Коловоз ул. Младена Стојановића на посматраној деоници је израђен од савременог коловозног застора променљиве ширине до 3,3 метара.
- Саобраћајном сигнализацијом није ограничен пролаз теретним возилима кроз наведену деоницу ул. Младена Стојановића, међутим техничке карактеристике коловоза и



ЈП СТАНДАРД БАЧКА ПАЛАНКА

геометријске карактеристике раскрсница, не испуњавају услове за кретање тешких теретних возила.

- У случају потребе за доласком возила за снабдевање до предметног пословног објекта користити доставна возила.
- У случају потребе доласка теретних возила и специјалних возила за потребне градилишта, заузимања коловоза или сл. до наведене локације за потребе изградње предметног пословног објекта потребно исходovati у складу са Решењем о утврђивању режима саобраћаја у централној зони насеља Бачке Паланке и у улицама у којима је ограничен саобраћај за поједине категорије возила и у зони дуж насипа парка природе "Тиквара" ("Службени лист Општине Бачка Паланка" број 17/2016 и 2/2023), Решење одељења за привреду уз предходно прибављену сагласност овог јавног предузећа.

Приликом евентуалних планирања инсталација водити рачуна о следећем:

- На основу 17 став 1 тачка 2 члана 33. став 2. Закона о путевима (Службени гласник РС бр. 41/2018, 95/2018 други закон), постављање линијског инфраструктурног објекта на јавном путу и у заштитном појасу пута (железничка инфраструктура, електроенергетски вод, нафтовод, гасовод, објект 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 кат.парц. 1729/2 и 1192 к.о. Обровац и других парцела у надлежности општине Бачка Паланка односно овог јавног предузећа за потребе пројектовања и изградње за прикључење објекта на комуналну и другу инфраструктуру потребно је исходovati услове овог јавног предузећа.

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

Ове услове може мењати ЈП „Стандард“

Обрадио:

Лазар Шијаков, дипл.инж.саобр.

Руководилац службе:

Дејан Шкорић, дипл.инж.саобр.

в.д. Директор:

Александар Богуновић

МП

Доставити

- Наслову
- Архиви



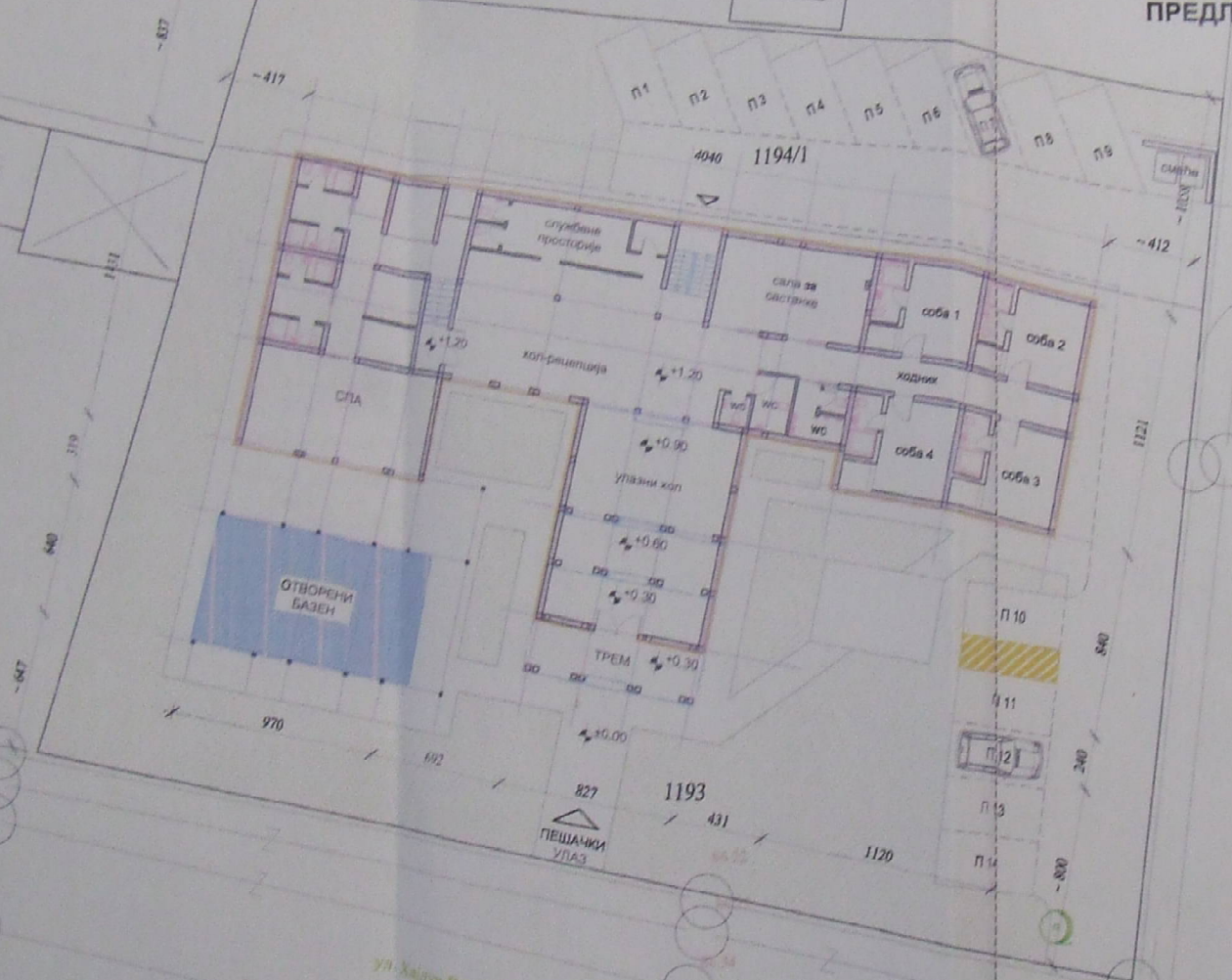
УСЛОВИ
бр. 03-238/1-2025

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА
кат. парцела 1193 и 1194/1 К.О. Обровац у Обровцу за изградњу
угоститељско-смештајног објекта са пратећим садржајима

ПРЕДЛОГ РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНОГ РЕШЕЊА

P=1:250



локација колског прилаза
којом је ово јавно
предузеће сагласно



Наручилац	"GLOBAL EPICUREAN" д.о.о из Обровца	Датум:	07.2025.
Инвеститор	"GLOBAL EPICUREAN" д.о.о из Обровца		
Обрађивач:	д.о.о. ЕКО-инжењеринг Бачка Паланка		
Назив пројекта:	Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонска разрада кат. парцела 1193 и 1194/1 К.О. Обровац у Обровцу за изградњу угоститељско-смештајног објекта са пратећим садржајима	Број:	Е - 71/25
Одговорни урбаниста:	Назив карте:	Број листа:	
Страхиња Којић дипл.инж.арх.	ПРЕДЛОГ РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНОГ РЕШЕЊА	2	

1061

Удружење заштите	Удружење заштите	Број пројекта	03.238/1.25
Инвеститор	Удружење заштите	Број листа	
Парцела	Удружење заштите	Датум	
Својим	Удружење заштите		
Директор	Удружење заштите		