ARHIPRO
projektni biro

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

Strahinja Knežević

Broj:
Dana:

URBANISTIČKI PROJEKAT E-97/2025
URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5546,5545 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

Odgovorni urbanista:

Miroslav Bajac, dipl.ing.arh.

Инжењерска комора Србије
Мирослав Ј. Бајац
дипл. инж. арх.
200 0233 03
Одговорни урбаниста

Projektant saradnik:

Jovan Bajac, dipl.ing.arh

Preduzetnik:

Jovan Bajac, dipl.ing.arh

JOVAN BAJAC pr
Arhitektonske i druge delatnosti
ARHIPRO
BAČKA PALANKA

NAZIV DOKUMENTACIJE: **URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. *5545 I 5546***
K.O. BAČKA PALANKA - GRAD U BAČKOJ PALANCI,
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA

NARUČILAC-INVESTITOR: **DOO „C&C SYSTEM“, BAČKA PALANKA**
Ive Lole Ribara 82, Bačka Palanka

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

PREDUZETNIK: **JOVAN BAJAC, dipl.ing.arh.**

BROJ PLANA: **E-97/2025**

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

SARADNIK: **Jovan Bajac, dipl.ing.arh.**

SADRŽAJ

A) TEKSTUALNI DEO:
UVOD 8
1. OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA.....8
1.1. PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA.....8
1.2. PRAVNI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA.....8
1.3. KORIŠTENI DOKUMENTI.....8
2. OBUHVAT, PODACI O KATASTARSKIM PARCELAMA I LOKACIJI 9
2.1. Obuhvat urbanističkog projekta 9
2.2. Podaci o katastarskim parcelama 9
2.3. Opis i analiza postojećeg stanja i urbanog okruženja 10
3. USLOVI IZGRADNjE 11
3.1. Uslovi i smernice iz Plana detaljne regulacije bloka 50 u Bačkoj Palanci.....11
3.2. Zaključak o mogućnosti gradnje u Informaciji o lokaciji.....14
3.3. Urbanističko rešenje.....14
3.3.1. Namena i sadržaj objekta 14
3.3.2. Spratnost objekta.....21
3.3.3. Regulacija i nivelacija 21
3.4. Uslovi i način obezbeđivanja pristupa parceli i prostora za parkiranje 21
4. NUMERIČKI POKAZATELjI..... 22
5. UREĐENjE SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA 22
6. PRIKLjUČENjE NA INFRASTRUKTURNU MREŽU 23
6.1. Elektroenergetska mreža 23
6.2. Vodovod i kanalizacija 23
6.3. Saobraćajna infrastruktura.....24
6.3. TT infrastruktura 24
6.4. Termoenergetska infrastruktura 24
7. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI.....28
8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE.....28
9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA.....29
10. SMERNICE ZA IZRADU PP kat.parc.br. 5545 i 5546.....29
11. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA 30
Pregled dostavljene dokumentacije.....35
Pregled prikupljenih predprojektnih uslova:.....35

GRAFIČKI DEO:

Broj	Naziv karte	Razmera
1.	Izvod iz Plana generalne regulacije Bačke Palanke (karta: GRANICA OBUHVATA I GRAĐEVINSKOG PODRUČJA PLANA SA PRETEŽNOM NAMENOM POVRŠINA)	
2.	Regulaciono i nivelaciono rešenje lokacije	
3.	Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture, sa predlogom priključaka na spoljnu mrežu	
4.	Idejno rešenja objekta – osnova prizemlja	
5.	Idejno rešenje objekta – osnova 1,2 i 3 sprata	
	Idejno rešenje objekta – osnova 4 sprata	
9	Idejno rešenja objekta – osnova krovnih ravni	
10	Idejno rešenje objekta – presek A-A	
11	Idejno rešenje objekta – presek B-B	
12	Idejno rešenje objekta – ulični izgledi niza objekata	
13	Idejno rešenje objekta – zapadni i istočni izgled	
14	Idejno rešenje objekta – južni izgled	
15	Idejno rešenje objekta – severni izgled	

V) PRILOG:

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

OPŠTA DOKUMENTACIJA

investitor: „C&C SYSTEM" DOO, Ive Lole Ribara 82, BAČKA PALANKA

elaborat: URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5545 i 5546 K.O. BAČKA PALANKA - GRAD, U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA

lokacija: Kat. parcela br. 5545 i 5546 ,
KO Bačka Palanka-grad,
Ulica Ive Lole Ribara br. 40

Broj elaborata: E – 97/25

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

R E Š E Nj E

o određivanju odgovornog urbaniste za izradu urbanističke dokumentacije :

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5545 i 5546 K.O. BAČKA PALANKA-GRAD, U BAČKOJPALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA

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

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

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

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

DIREKTOR

Jovan Bajac dipl.inž.arh.

investitor: „C&C SYSTEM" DOO, Ive Lole Ribara 82, BAČKA PALANKA

elaborat: URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5545 i 5546 K.O. BAČKA PALANKA - GRAD, U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA

lokacija: Kat. parcela br. 5545 i 5546,
KO Bačka Palanka-grad,
Ulica Ive Lole Ribara 40

Br. elaborata: E – 97/25

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

IZJAVU

Da je Urbanistički projekat urbanističko-arhitektonske razrade kat. parc. br. 5545 i 5546, KO Bačka Palanka – grad, blok 57, u Bačkoj Palanci, za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti P+4 izrađen u skladu sa zakonom i propisima donetim na osnovu zakona, kao i da je urađen u skladu sa važećim planskim dokumentima.

Odgovorni urbanista:

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

TEKSTUALNI DEO

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5545 I 5546
K.O. BAČKA PALANKA-GRAD, U BAČKOJ PALANCI ZA IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA

UVOD

Na osnovu zahteva za izradu urbanističkog projekta upućenog od strane *„C&C SYSTEM" DOO,* Ive Lole Ribara 82, Bačka Palanka (u daljem tekstu: *Naručilac),* Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09 i 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr. Zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025, u daljem tekstu: *Zakon*) i Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik republike Srbije", broj 32/2019 i 47/2025) (u daljem tekstu: *Pravilnik*), pristupili smo izradi Urbanističkog projekta urbanističko-arhitektonske razrade kat.parc.br. 5545,5546 u ko Bačka Palanka-grad, u Bačkoj Palanci, za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta P+4

1.OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

1.1. Planski osnov za izradu urbanističkog projekta

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

1.2. Pravni osnov za izradu urbanističkog projekta

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

1.3. Za projektovanje su korišćeni:

- Pravilnik o uslovima i normativima za projektovanju stambenih zgrada i stanova ("Službeni glasnik republike Srbije", broj 58/2012, 74/2015 i 82/2015)
- Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Službeni glasnik republike Srbije", broj 22/2015)
- Zakon o zaštiti životne sredine ("Službeni glasnik republike Srbije", broj 135/04, 36/09, 72/09, 43/11, 14/16, 76/18, 95/2018-dr. Zakon i 94/2024-dr. Zakon)
- Zakon o vodama ("Službeni glasnik republike Srbije", broj 30/10, 93/12, 101/16 i 95/18)
- Zakon o zaštiti od požara ("Službeni glasnik republike Srbije", broj 111/2009, 20/2015, 87/2018 i 87/2018- dr. zakoni).
- Pravilnik o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Službeni glasnik RS", br. 22/2015 i 10/2026)

2. OBUHVAT, PODACI O KATASTARSKIM PARCELAMA I LOKACIJI

2.1. Obuhvat urbanističkog projekta

Područije na kome će se graditi višeporodični stambeni objekat obuhvata postojeće katastarske parcele u ko Bačka Palanka-grad.

2.2. Podaci o katastarskim parcelama

Broj katastarske parcele	Postojeća namena	Površina		
		ha	a	m^2
5545	Gradsko građevinsko zemljište	0	06	23
5546	Gradsko građevinsko zemljište	0	07	18

Katastarska opština	K.O. Bačka Palanka - grad

Broj kat. parcele	Postojeći objekti na parceli
5545	Nema upisanih objekata
5546	1. Porodična stambena zgrada, 155m^2, objekat preuzet iz zem. knjige 2. Pomoćna zgrada, 29m^2, objekat izgrađen bez odobrenja za izgradnju 3. Pomoćna zgrada, 30m^2, objekat izgrađen bez odobrenja za izgradnju 4. Pomoćna zgrada, 35m^2, objekat izgrađen bez odobrenja za izgradnju 5. Pomoćna zgrada, 20m^2, objekat izgrađen bez odobrenja za izgradnju

Broj katastarske parcele	Imaoci prava na parceli
5545	*„C&C SYSTEM"* Bačka Palanka, celo pravo 1/1
5546	*„C&C SYSTEM"* Bačka Palanka, celo pravo 1/1

2.3. Opis i analiza postojećeg stanja i urbanog okruženja

Područje iz obuhvata urbanističkog projekta nalazi se u bloku 57 koji je namenjen višeporodičnom i porodičom stanovanju. **Severni deo bloka u kom se nalaze kat.parc.br. 5545 i 5546 namenjen je višeporodičnom stanovanju.**

Blok okružuju ulice Ive Lole Ribara, Veselina Masleše, Dunavska obala i Žarka Zrenjanina. Blok je ulicom Orahova podeljen na dve celine. Porodični stambeni objekti su smešteni duž ulica koje oivičavaju blok, pripadaju različitim stilovima i periodima gradnje. Arhitektonsko nasleđe u bloku čine prizemne kuće postavljene na regulacionu liniju, u nizu, sa ajnfort kapijama. U novije vreme građeni su i slobodnostojeći stambeni objekti, niže spratnosti (do P+1), ponekat uvučeni od regulacione linije ulice. Pored stambenih objekata na parcelama su brojni pomoćni i ekonomski objekti, uglavnom u unutrašnjosti bloka. Duž ulica u južnom delu bloka pored porodičnih stambenih objekata postoji i višešeporodični stambeni objekat na uglu ulica Veselina Masleše I dunavska, kao i proizvodni pogoni "Juko kartone" koje trenutno koristi "Topex" Bačka Palanka.

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

Teren bloka je relativno ravan, na kotama oko 81,47-82,83m.
Na parcelama u obuhvatu urbanističkog projekta postoji:

- na kat.parc.br. 5545 postoje delovi nelegalno sagrađenih objekata koji se svojim većim delom nalaze na kat.parc.br. 5544.
- na kat.parc.br. 5546 se nalazi prizemni porodični stambenog objekat, kao i četiri manja pomoćna objekta koji se vode kao objekti izgrađeni bez odobrenja za izgradnju, kao i delovi objekata (u ukupnoj površini od 2,91m^2) koji su sagrađeni svojim većim delovima na katparc.br. 5548.

Postojeći porodični stambeni objekat ima priključke na uličnu infrasrtrukturnu mrežu (TT, elektro, vodovod, kanalizacija, gas).
Parcela br. 5546 je orijentisana na sabirnu saobraćajnicu (ulica Ive Lole Ribara) gde su obezbeđeni kolski i pešački prilazi, dok parcela 5545 K.O.Bačka Palanka-grad nema izlaz na javnu površinu te je neophodno navedene parcele spojiti u jednu celinu.

3. USLOVI IZGRADNJE

3.1. Uslovi i smernice iz Plana generalne regulacije Bačka Palanka

PRETEŽNA NAMENA ZEMLJIŠTA PO ZONAMA I CELINAMA
Pored stambenih objekata, u okviru namene stanovanja dozvoljena je izgradnja stambeno-poslovnih objekata kao i čisto poslovnih objekata koji svojom delatnošću ne ugrožavaju osnovnu funkciju stanovanja. Prilikom izgradnje stambenog sadržaja treba poštovati procent zauzetosti parcele od 40%, kao i spratnost do P+2 za porodične i P+4 za višeporodične stambene i stambeno-poslovne objekte.

VIŠEPORODIČNA STABENA IZGRADNJA
U skladu sa pravilnikom o klasifikaciji objekata, pod pojmom višeporodičnog stanovanja se mogu podvesti objekti sa tri ili više stanova, odnosno objekti sa klasifikacionim brojem 1122. Tipologija višeporodičnog stanovanja u određenim blokovima zavisi od toga kako je većina objekata postavljena, ali generalno može biti u nizu, prekinutom nizu ili slobodnostojeći.
Blokovi u kojima je zastupljena namena višepodičnog stanovanja su: 12, 17b, 20, 24a, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56, **57**, 58 i 99.

Blok 57.
Namenja: višepodično stanovanje, porodično stanovanje, poslovanje
Uređenje i izgradnja: direktno sprovonje plana
Index zauzetosti: višepodično stanovanje 40% i porodično stanovanje 40%.
Spratnost: **Su+P+4 u ulici Ive Lole Ribara**
Su+P+3 u ulici Veselina Masleše

PRAVILA GRAĐENJA
Višeporodični stambeni objekti, poslovni objekti (odnosno poslovni prostori), objekti namenjeni javnom korišćenju, kao i prilazi do istih moraju biti urađeni u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama.
U području višepodičnog stanovanja moguće je graditi:

- stambene objekte sa 3 i više stanova preko 400m^2 (kl. broj 1122, kategorije B i V), zgrade za stanovanje zajednica (kl. Broj 113),

U području višeporodičnog stanovanja kompatibilne namene su: poslovanje, ugostiteljstvo i svi centralni sadržaji.

Kod projektovanja objekata koji imaju više stambenih ili poslovnih jedinica (kancelarija) na crtežima fasada obavezno prikazati način na koji su klima uređaji uklopljeni u arhitekturu, odnosno, njihov položaj sa eventualnim elementima koji ih maskiraju i zaklanjaju. Pri tome, nije dozvoljeno postavljanje klima uređaja na uličnim fasadama i potrebno ih je uklopiti u arhitektonski izraz. Takođe treba prikazati ostale elemente na fasadi: reklame, tende i svetiljke.
Svi elementi na objektima treba da obezbede bezbednost korisnika,odnosno stanara i ni na koji način ne smeju da dovedu do bilo kakvih nezgoda ili da zdravstveno ugrožavaju živote ljudi.
Stambeni objekti se projektuju u skladu sa Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova.
Izgradnja objekata u nizu se može dozvoliti uz uslov da se ne naruši granica parcele do koje se gradi objekat. Stope ili zidovi temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele. Istureni delovi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju za više od 1,6m, odnosno regulacioni više od 1,2m i to na delu objekta višem od 3,0m.
Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

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

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

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

Otvorene spoljne stepenice ne smeju prelaziti regulacionu liniju.
Stepenice koje savlađuju visinu višu od 0,9m ulaze u gabarit glavnog objekta.
Izgradnjom stepenica visine do 0,9m na boćnom ili zadnjem delu objekta ne sme se ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.
Građevinski elementi ispod kote trotoara-podrumske etaže mogu preći građevinsku (odnosno regulacionu liniju) računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada i to:

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

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

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

Nivelacija površina i odvodnjavanje

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

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

Uslovi i način obezbeđivanja pristupa parceli, parkiranje i garažiranje vozila

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

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru građevinske parcele namenjene izgradnji višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta mora se obezbediti parking prostor za parkiranje vozila po pravilu – jedan stan jedno parking ili garažno mesto, odnosno na 70m^2 korisne površine jedno parking mesto.

Garaže se mogu planirati u okviru osnovnog objekta, kao podzemne ili nadzemne ili se mogu graditi kao zasebni objekti na parceli, ukoliko parametri zauzetosti prostota to dozvoljavaju.

Obezbeđivanje mesta za smeštaj kontejnera za komunalni otpad

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

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

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

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

Odvođenje fekalnih voda rešiti zatvorenim kanalizacionim sistemom, koji će se priključiti na naseljsku kanalizacionu mrežu.

Na svakoj građevinskoj parceli mora se obezbediti minimalno 30% ozelenjenih površina.

Svi objekti moraju biti izgrađeni (rekonstruisani) u skladu sa važećim Zakonima i Pravilnicima koji regulišu konkretnu oblast. Pri projektovanju i izvođenju radova na objektima imati u vidu specifičnost funkcionalne namene objekta (prostora) sa stanovišta korišćenja, održavanja, odnosno obezbeđivanja sanitarno higijenskih uslova.

Izborom materijala voditi računa o njihovoj otpornosti sa aspekta tehničke i protivpožarne zaštite. Pri projektovanju i izgradnji višeporodičnih stambenih objekata

moraju se obezbediti uslovi za sigurnu evakuaciju ljudi u slučaju požara i uređaji i sredstva za gašenje požara.

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

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

3.2. Zaključak o mogućnosti gradnje

Na osnovu Informacije o lokaciji br. IV-05-353-1-6/2026 od 24.01.2026. godine, na parcelama br. 5545 i 5546 je moguće graditi višeporodični stambeni objekat maksimalne spratnosti P+4, uz obaveznu izradu Urbanističkog projekta.
Višeporodični stambeni objekat se postavlja na regulacionu liniju ulice Ive Lole Ribara, kao deo niza ili prekinutog niza.
Na parceli se mora obezbediti minimum 30% zelenih površina.
Zauzetost pod objektima na parceli ne može preći 40%.
Parkiranje obezbediti na sopstvenoj parceli po pravilu 1 stan 1 parking mesto.
Garaže se mogu planirati u okviru osnovnog objekta, kao podzemne ili nadzemne ili kao zasebni objekti na parceli.
Parcele se nalaze u okviru arheološke zone te je neophodno pribaviti uslove Zavoda za zaštitu spomenika kulture.
Potrebno je spajanje kat.parc.br. 5545 i 5546.

3.3. Urbanističko rešenje

Urbanističkim projektom planira se izgradnja višeporodičnog stambenog objekta spratnosti P+4, na kat.parc.br. 5545 i 5546. Objekat je postavljen u neprekinutom nizu na regulacionu liniju ulice Ive Lole Ribara.
Napominjem da ovaj investitor gradi objekte u nizu i istoj ulici na kat.parc.br. 23919, 5542/3, 5542/5, 5543/1 i 5543/2. Nakon realizacije ove gradnje formiraće se niz objekata u obliku "češlja", a "zubi češlja" biće na parcelama 5542/5 i 5546. Njihovo međusobno rastojanje će iznositi 19,62m, što će omogućiti dobru osunčanost svih objekata. Položaj postojećih i planiranih objekata ovog investitora u delu ulice Ive Lole Ribara je prikazan u grafičkom prilogu br. 2 "Predlog dispozicije postojećih i planiranih višeporodičnih objekata u delu bloka 57".

Na kat.parc.br. 5544, koja ima površinu od 334m^2 moguće je izgraditi višeporodični stambeni objekat u nizu iako je površina manja od propisane, jer se na susednoj parceli sa zapadne strane gradi višeporodični stambeni objekat.

Da bi se mogao izgraditi planirani objekat, neophodno je uklanjanje postojećeg porodičnog stambenog objekta na katastarskoj parceli 5546 u KO Bačka Palanka – grad, kao i svih nelegalnih objekata u vlasništvu "C&C System" koji se na njoj nalaze.
Višeporodični stambeni objekat spratnosti P+4 se priključuje na kolovoz i infrastrukturu u ulici Ive Lole Ribara. Pored objekta planira se izgradnja 22 parking mesta (od toga 2 za lica sa posebnim potrebama), internih saobraćajnica, uređenje platoa za postavljanje kontejnera za odlaganje smeća i MBTS,

Pre izdavanja upotrebne dozvole potrebno je izvršiti ispravku granica kat.parc 5546 i 5548, a nakon toga i spajanje kat.parc.br. 5545 i preostalog dela kat.parc.br. 5546

K.O.Bačka Palanka-grad.

3.3.1. Namena i sadržaji objekata

Planirano je da višeporodični stambeno objekat (B klasifikacioni broj: 112212) koji će se graditi u ulici Ive Lole Ribara u prizemlju objekta ima amfor (pasaž), natkriveni ulaz, vetrobran, tehničku prostoriju i ostavu za spremačicu, a horizontalna i vertikalna komunikacija podrazumeva hodnike, stepenište i lift i ona je prisutna na svakoj etaži.
U prizemlju se nalaze 3 stana i to : dvosoban od 55,22m^2, dvoiposoban stan površine 58,68m^2 i trosoban stana površine 78,08m^2.
Na prvom, drugom i četvrtom spratu je predvidjena izgradnja po 5 stanova i to: 1 jednosobnog stana površine 37,89m^2, 2 jednoiposobna stana površine44,91-45,80m^2, 1 dvosobnog stana površine 55,56m^2 i 1 troiposobnog stana površine 71,85m^2.
Na trećem spratu je planirana 4 stana i to: jednoiposoban stan površine 44,91m^2 , trosoban sran površine 64,99m^2 i 2 troiposobna stana površine 71,85 – 75,59m^2.
Objekat se planira u neprekinutom nizu, sa ulazom iz dvorišta za stanare zgrade i zajedničke prostorije sa istočne strane.

OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

Tip objekta:	**Objekat u nizu**
Kategorija objekta:	**B** klasifikacioni broj: 112212
Klasifikacija pojedinih delova objekta:	Učešće u ukupnoj površini (%):
	Stambeni deo 112212 – 100%

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

Dimenzije objekta:	Ukupna površina parcele/parcela:	1341m^2
	Ukupna bruto površina objekta:	1771m^2
	Ukupna BRUTO izgradjena površina prizemlja:	355m^2
	Ukupna NETO površina:	1452m^2
	Površina prizemlja:	355m^2
	Površina zemljišta pod objektom (zauzetost)	355m^2 MBTS – 12m^2 Uzurpacija susednim objektima – 11,3m^2
	Spratnost	P+4
	Objekti za uklanjanje	Objekat br.1 – 155m^2 Objekat br.2 – 29m^2 Objekat br.3 – 30m^2 Objekat br.4 – 35m^2 Objekat br.5 – 20m^2
	Visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	Sleme – 17,70m Venac – 16,20m
	Apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	Niveleta – 81,91 Sleme – 99,61 Venac – 98,11

	Spratna visina:	2,65m – visina sprata 2,80m – visina prizemlja
	Broj funkcionalnih jedinica / broj stanova:	**22 stana**
	Broj parking mesta:	22 parking mesta na parceli
Materijalizacija objekta:	Materijalizacija fasade:	Demit – ETICS
	Orijentacija slemena:	Ulični deo Sever – jug Dvorišni deo Istok - Zapad
	Nagib krova:	1 stepen
	Materijalizacija krova:	Sintetička membrana

procenat zelenih površina:	30.00%	31,69%
procenat pod objektom:	40.00%	28,03% *od taga uzurpacija susednim objektima koji se zadržavaju* – 0.8%
Procenat saobraćajnice,pešačke staze i parkinga :		40,28%

Tabelarni prikaz planiranih sadržaja i okvirnih površina objekta:

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE – prizemlje				
BR	**NAZIV PROSTORIJE**	**POVRŠINA (m2)**	**OBRADA PODA**	**OBRADA ZIDA**
1	Spoljno stepenište	6.93	teraco	malter
2	Vetrobran	7.42	teraco	malter
3	Hodnik	2.85	teraco	malter
4	Prostorija za spremačicu	2.57	keramičke pločice	malter
5	Hodnik i stepenište	21.73	keramičke pločice	malter
6	Lift	2.88	keramičke pločice	malter
7	Tehnička prostorija	3.96	keramičke pločice	malter
8	Amfor	54.87	beton	malter
	ukupno	**103.21**		

STAN BR.1 – prizemlje				
BR	**NAZIV PROSTORIJE**	**POVRŠINA (m2)**	**OBRADA PODA**	**OBRADA ZIDA**
1	Hodnik	7.43	keramičke pločice	malter
2	WC	2.26	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Radna soba	7.59	parket	malter
4	Spavaća soba	10.72	parket	malter
5	Kupatilo	5.06	keramičke pločice	keramičke pločice
6	Kuhinja,trpezarija,dnevna	24	parket	malter
7	Terasa	3.44	teraco	malter
	ukupno	**60.5**		
	x 0,97	**58.68**		

STAN BR.2 – prizemlje				
BR	**NAZIV PROSTORIJE**	**POVRŠINA (m2)**	**OBRADA PODA**	**OBRADA ZIDA**
1	Hodnik	9.99	keramičke pločice	malter
2	Kupatilo	5.27	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Spavaća soba	14.1	parket	malter
4	WC	3	keramičke pločice	keramičke pločice
5	Spavaća soba	14.73	parket	malter
6	Kuhinja,trpezarija,dnevna	26.94	parket/pločice	malter
7	Terasa	6.47	teraco	malter
	ukupno	**80.5**		
	x 0,97	**78.08**		

STAN BR.3 – prizemlje				
BR	**NAZIV PROSTORIJE**	**POVRŠINA (m2)**	**OBRADA PODA**	**OBRADA ZIDA**
1	Hodnik	4.63	keramičke pločice	malter
2	Kupatilo	5.56	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Spavaća soba	13.81	parket	malter
4	Kuhinja,trpezarija,dnevna	27.14	parket/pločice	malter
5	Terasa	5.79	teraco	malter
	ukupno	**56.93**		
	x 0,97	**55.22**		

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE – 1,2,4. sprat				
BR	**NAZIV PROSTORIJE**	**POVRŠINA (m2)**	**OBRADA PODA**	**OBRADA ZIDA**
1	Stepenište i hodnik	29.98	keramičke pločice	malter
2	Lift	2.88	keramičke pločice	malter
	ukupno	**32.86**		

STAN BR.4,9,18 – 1,2,4. sprat				
BR	**NAZIV PROSTORIJE**	**POVRŠINA (m2)**	**OBRADA PODA**	**OBRADA ZIDA**
1	Hodnik	10.95	parket	malter
2	Radna soba	9.44	parket	malter
3	Spavaća soba	11.14	parket	malter
4	Kupatilo	4.37	keramičke pločice	keramičke pločice
5	WC	3.03	keramičke pločice	keramičke pločice
6	Kuhinja	5.24	keramičke pločice	keramičke pločice
7	Dnevna i trpezarija	22.5	parket	malter
8	Terasa	7.41	teraco	malter
	ukupno	**74.08**		
	x 0,97	**71.85**		

STAN BR.5,10,19 – 1,2,4. sprat				
BR	**NAZIV PROSTORIJE**	**POVRŠINA (m2)**	**OBRADA PODA**	**OBRADA ZIDA**
1	Hodnik	6.98	parket	malter
2	Kupatilo	5.48	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Spavaća soba	14.09	parket	malter
4	Kuhinja,trpezarija,dnevna	26.28	parket/pločice	malter
5	Terasa	4.45	teraco	malter
	ukupno	**57.28**		
	x 0,97	**55.56**		

STAN BR.6,11,20 – 1,2,4. sprat				
BR	**NAZIV PROSTORIJE**	**POVRŠINA (m2)**	**OBRADA PODA**	**OBRADA ZIDA**
1	Hodnik	4.39	parket	malter
2	Kupatilo	5.51	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Kuhinja,trpezarija,dnevna	24.72	parket/pločice	malter
4	Soba	9.8	parket	malter
5	Terasa	2.8	teraco	malter
	ukupno	**47.22**		
	x 0,97	**45.8**		

STAN BR.7,12,21 – 1,2,4. sprat				
BR	**NAZIV PROSTORIJE**	**POVRŠINA (m2)**	**OBRADA PODA**	**OBRADA ZIDA**
1	Hodnik	6.26	parket	malter
2	Kupatilo	4.38	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Kuhinja,trpezarija,dnevna	24.16	parket/pločice	malter
4	Terasa	4.27	teraco	malter
	ukupno	**39.07**		
	x 0,97	**37.89**		

STAN BR.8,13,22 – 1,2,4. sprat				
BR	**NAZIV PROSTORIJE**	**POVRŠINA (m2)**	**OBRADA PODA**	**OBRADA ZIDA**
1	Hodnik	4.17	parket	malter
2	Kupatilo	4.4	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Soba	8.87	parket	malter
4	Kuhinja,trpezarija,dnevna	25.87	parket/pločice	malter
5	Terasa	2.99	teraco	malter
	ukupno	**46.3**		
	x 0,97	**44.91**		

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE – 3. sprat				
BR	**NAZIV PROSTORIJE**	**POVRŠINA (m2)**	**OBRADA PODA**	**OBRADA ZIDA**
1	Stepenište i hodnik	29.98	keramičke pločice	malter
2	Lift	2.88	keramičke pločice	malter
	ukupno	**32.86**		

STAN BR.17 – 3. sprat				
BR	**NAZIV PROSTORIJE**	**POVRŠINA (m2)**	**OBRADA PODA**	**OBRADA ZIDA**
1	Hodnik	10.95	parket	malter
2	Radna soba	9.44	parket	malter
3	Spavaća soba	11.14	parket	malter
4	Kupatilo	4.37	keramičke pločice	keramičke pločice
5	WC	3.03	keramičke pločice	keramičke pločice
6	Kuhinja	5.24	keramičke pločice	keramičke pločice
7	Dnevna i trpezarija	22.5	parket	malter
8	Terasa	7.41	teraco	malter
	ukupno	**74.08**		
	x 0,97	**71.85**		

STAN BR.14 – 3. sprat				
BR	**NAZIV PROSTORIJE**	**POVRŠINA (m2)**	**OBRADA PODA**	**OBRADA ZIDA**
1	Hodnik	6.14	parket	malter
2	Kupatilo	5.48	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Spavaća soba	14.09	parket	malter
4	WC	4.86	keramičke pločice	keramičke pločice
5	Kuhinja,trpezarija,dnevna	28.18	parket/pločice	malter
6	Soba	11.97	parket	malter
7	Terasa	2.73	teraco	malter
8	Terasa	4.48	teraco	malter
	ukupno	**77.93**		
	x 0,97	**75.59**		

STAN BR.15 – 3. sprat				
BR	**NAZIV PROSTORIJE**	**POVRŠINA (m2)**	**OBRADA PODA**	**OBRADA ZIDA**
1	Hodnik	8.41	parket	malter
2	Kupatilo	6.13	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Kuhinja,trpezarija,dnevna	31.28	parket/pločice	malter
4	Soba	16.94	parket	malter
5	Terasa	4.25	teraco	malter
	ukupno	**67.01**		
	x 0,97	**64.99**		

STAN BR.16 – 3. sprat				
BR	**NAZIV PROSTORIJE**	**POVRŠINA (m2)**	**OBRADA PODA**	**OBRADA ZIDA**
1	Hodnik	4.17	parket	malter
2	Kupatilo	4.4	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Soba	8.87	parket	malter
4	Kuhinja,trpezarija,dnevna	25.87	parket/pločice	malter
5	Terasa	2.99	teraco	malter
	ukupno	**46.3**		
	x 0,97	**44.91**		

3.3.2. Spratnost objekta

Planirana spratnost objekta je P+4, u skladu sa najvećom dozvoljenom spratnošću prema Planu generalne regulacije.
Visina venca je 17,05m .
Visina slemena 17,55m

3.3.3. Regulacija i nivelacija

Predviđeno je da novi višeporodični stambeni objekat spratnosti P+4 na novoformiranoj parceli A bude postavljen svojim uličnim delom na regulacionu liniju ulice Ive Lole Ribara u dužini od 14,87m; na zapadu uz međnu liniju sa kat.parc.br. 5544 na kojoj postoji izgrađen porodični stambeni objekat i dva nelegalna pomoćna objekta u dužini od 16,05m, a na istoku uz porodični stambeni objekat sagrađen na kat.parc.br. 5548 u dužini od 15,06m. Dvorišni deo objekta, spratnosti P+4, je širine 7,20m u pravcu istok-zapad i dužine 17,37m u pravcu sever-jug, Dvorišni deo objekta koji se prostire u pravcu sever-jug, udaljen je najbližeg (nelegalnog) pomoćnog objekta izgrađenog na kat.parc.br. 5544 oko 2,11m (potrebno min. 4,00m), a 6,61m od nelegalnih pomoćnih objekata koji su izgrađeni na kat.parc.br. 5548. Na svojoj zapadnoj strani dvorišni deo objekta ima predviđene otvore dimenzija 80/60 cm na nestambenim prostorijama sa visinom parapeta 1,8m. U prilogu su dostavljene saglasnosti vlasnika susednih parcela 5544 i 5548 za planiranu dispoziciju objekata.
Planiranom višeporodičnom stambenom objektu se pristupa kroz pasaž širine 3,51m, koji je postavljen do kat.parc.br. 5548.
Planirani višeporodični stambeni objekat poseduje jedan natkriveni ulaz sa istočne strane dvorišnog dela objekta za pristup hodnicima, zajedničkim prostorijama i stanovima koji se nalazi u dvorišnom delu parcele. Natkriveni ulaz je širine 1,50m i dužine 4,36m, a udaljen je 1,34m od kolsko-pešačke saobraćajnice.
Planirana je izgradnja kolsko pešačkog amfora, pešačke staze do objekta , kao i interne saobraćajnice širine min. 3,5m (koja je ujedno i protivpožarni put), za pristup vozilima do 22 parking mesta za putničke automobile (od toga 2 parking mesta za vozila osoba sa invaliditetom), platou za postavljanje kanti za smeće i platoa za postavljanje MBTS.
Kota trotoara u ulici Ive Lole Ribara na regulacionoj liniji je 81,97m, a kota travnjaka oko 81,90m, kota otvorenog kanala za odvod površinskih voda je oko 81,62m, kota ose kolovoza u ulici 82,42m.
Projektovane kote kolsko-pešačkih staza u dvorištu biće na kotama 82,00-82,48m. Poprečni padovi prema zelenim površinama na parceli i slivnicima atmosferske kanalizacije, planiraju se da budu 0,1-0,2%.

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

Na osnovu uslova nadležnog JP „Standard“ br. 03-293/1-2025, od 11.12.2025. glavni kolski i pešački pristup parceli planiran je sa Ulice Ive Lole Ribara (kat.parc.br. 23880).
Novi saobraćajni priključak na put planiran je preko kolskog prilaza širine 3,5m, koji je postavljen upravno na kolovoz u ulici Ive Lole Ribara uz kat.parc.br. 5548. Prilikom izgradnje novog saobraćajnog priključka neophodno je na mestu gde se prelazi preko otvorenog kanala atmosferske kanalizacije isti zaceviti min fi 400 i uklopiti u postojeće stanje na terenu. Postojeći kolovoz u ulici Ive Lole Ribara je širine do 5,2m, ali je planirano proširenje istog na 6m.
Širina kolsko-pešačkog prolaza uz zgradu je 3,50m, a manipulativne površine unutar

same parcele imaju širinu od 3,5m u delu prilaza dvorištu do 5,00m u delu parking površina.
Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru građevinske parcele obezbeđuje se odgovarajući broj parking mesta za stanove.
Planirano je da Višeporodični stambeni objekat sadrži 22 stana.
Na osnovu gore navedenih podataka, Plana i važećeg pravilnika, po kriterijumu 1stan/1 parking mesto, za zadovoljenje potreba za parkiranjem planirana je izgradnja ukupno 22 parking mesta u dvorišnom delu objekta, od toga 2 parking mesta za putnička vozila osoba sa invaliditetom. Parkinzi su projektovani za upravno parkiranje na manipulativnu saobraćajnicu, dimenzija 2,30m/4,80m i 2,2+1,5+2,2x4,8m u skladu sa tehničkim normativima saobraćaja za putnička vozila i Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova ("Službeni glasnik RS" br. 58/2012, 74/2015 i 82/2015)

4. **NUMERIČKI POKAZATELJI**

Pregled površina na predmetnim parcelama nakon izgradnje svih sadržaja

Bilans površina u obuhvatu Urbanističkog projekta					
br	Namena površine u obuhvatu	Površine-planirano		Površine-dozvoljeno PGR	
		m^2	%	m^2	%
1	Površina pod objektom: 355 MBTS: 12	367	27,3	537	40
2	Ostale izgrađene površine: interna saobraćajnica, parkinzi, plato za MBTS i pešačka staza	539	40,3		
3	Zelene površine	424	31,6	402	30
4	Uzurpacija parcele susednim objektima	11	0,8		
Σ	**Površina u obuhvatu UP**	**1341**	**100**	**1341**	

SPRATNOST OBJEKTA P+4, dozvoljeno Su+P+4
PARKING MESTA: 22 stana: obezbeđeno 22 parking mesta (od toga 2 za invalide)

5. UREĐENJE SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Slobodne površine parkovski ozeleniti. Visoko rastinje (listopadno) posaditi na prostorima zapadno i južno od parkinga.

Površine koje služe za saobraćaj urediti u skladu sa namenom i funkcijom saobraćajnice: asfaltiranjem, betoniranjem ili popločavanjem behatonom, a sve prilagođeno merodavnom – putničkom vozilu.

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

6. PRIKLJUČENJE NA INFRASRUKTURNU MREŽU

6.1. Elektoenergetska mreža

Postojeći priključci na uličnu nn elektromrežu nisu dovoljnog kapaciteta za planirani objekat, te je neophodno izvršiti pripremanje i opremanje zemljišta po uslovima Elektodistribucija Srbije doo Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Novi sad br: 2561200-D-07.02-430362-25/2 od 17.12.2025. godine.

Za potrebe priključenja Planiranog višeporodičnog stambenog objekta iz obuhvata UP-a (sa kapacitetom: 22 stanova, zajednička potrošnja i hidrant pumpa) na distributivni sistem električne energije na predmetnoj lokaciji ne postoje tehnički uslovi za priključenje na postojeće EE objekte, te je planiran prostor za postavljanje MBTS, uz poštovanje svih propisanih uslova:

- Obezbeđen je prostor dimenzija 6.3x4,8m za gradnju MBTS,
- Obezbeđen je pasaž visine 4,0m i širine 3,5m, kao i prostor za plato koji će biti na koti okolnog terena.
- Obezbeđen je koridor kroz pasaž za izgradnju podzenih 20KV od ulice Ivo Lola Ribara do buduće TS.

Na uličnoj fasadi objekta, uz pasaž, obezbediti prostor (otvor u zidu) dimenzija 1800x2000x220mm, za ugradnju ormara mernog mesta (OMM) sa planiranim brojilima za 15 stanova i 1 zajedničku potrošnju.

Na uličnoj fasadi objekta (neposredno iznad otvora za KPK, EV-1P), za ugradnju ormara mernog mesta (OMM) za hidrantsku pumpu obezbediti prostor 430x760x220mm.

Na uličnoj fasadi objekta obezbediti prostor za ugradnju kablovske priključne kutije (KPK) tipa EV-2P i KPK tipa EV-1P (za hidrant pumpu). U KPK ugraditi tri za EV-2P i dve za EV-1P, uvodne kablovske cevi prečnika 110mm. Ugao savijanja ne sme biti veći od 45^0.

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

6.2. Vodovod i kanalizacija

Javna vodovodna mreža u u ulici Ive Lole Ribara izgrađena od vodovodnih azbest cementnih cevi PE fi 50mm sa južne strane ulice Ive Lole Ribara i AC fi 80mm, sa severne strane ulice.

Kanalizacija otpadnih voda u ulici Ive Lole Ribara izgrađena od kanalizacionih cevi fi 500mm.

JKP "Komunalprojekt" ne raspolaže geodetskim snimkom infrastrukture vodovoda I kanalizacije na predmetnoj lokaciji, a u grafičkom prilogu je prikazan šematski prikaz iste.

Vodovod

Predmetni višeporodični stambeni objekat se priključuje na postojeći cevovod javne vodovodne mreže AC fi 80mm koji se nalazi sa severne strane ulice Ive Lole Ribara. Priključak od ulične cevi do vodomernog mesta treba da je odgovarajućeg prečnika koji u potpunosti zadovoljava potrebe korisnika. Priključak izvesti isključivo u pravoj liniji, bez horizontalnih ili vertikalnih preloma. Dubina kanala u uličnom delu treba da bude dovoljna da obezbedi pokriće temena cevi sa min. 100cm nadsloja u odnosu na kotu terena.

Glavni vodomer odgovarajućeg prečnika postaviti u posebnom skloništu za vodomere, na maksimalnoj udaljenosti 1,0m od regulacione linije. Glavni vodomer na mestu priključenja predstavlja sastavni deo komunalne infrastrukture i u nadležnosti je

vršioca komunalne delatnosti. Glavni vodomeri moraju imati integrisani modul za daljinsko očitavanje koji je kompatibilan sa "LoRa" sistemom za daljinsko očitavanje.

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

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

- Radni pritisak na mestu priključenja na vodovodnu mrežu varira u zavisnosti od potrošnje vode u naselju i JKP"komunalprojekt ne može obezbediti konstantan protok i pritisak vode u skladu sa propisima kojima se reguliše protivpožarna zaštita. Za potrebe hidrantske mreže, JKP"Komunalprojekt" obezbeđuje pritisak od 0,5 bar-a pri protoku od 5l/s u normalnim uslovima vodosnabdevanja. Ukoliko radni pritisak na predmetnom priključku ne podmiri projektovane potrebe, dozvoljava se ugradnja uređaja za povišenje pritiska, za koji se mora obezbediti posebna prostorija.
- Uređaj za povišenje pritiska instalisati tako da se zaštiti javna vodovodna mreža od precrpljenja i da se ne naruše uslovi vodosnabdevanja drugih korisnika.
- Ugraditi uređaj koji potpuno sigurno sprečava vraćanje vode iz unutrašnjih instalacija u javnu vodovodnu mrežu.
- Neophodno je zaštiti sistem javnog vodosnabdevanja od hidrauličkih udara I povratnog toka vode iz unutrašnjih instalacija korisnika ugradnjom nepovratnog ventila.

Fekalna kanalizacija

Predmetni višeporodični stambeni objekat se priključuje na postojeći cevovod javne fekalne kanalizacione mreže fi 500mm u ulici Ive Lole Ribara. Projekat kanalizacije I tehničko rešenje pojedinih delova moraju biti usklađeni sa sistemom kanalizacije koji je u funkciji. Prečnik kanalizacionog priključka ne sme biti manji od fi 150mm. Ukoliko se planira priključak veći od fi 150mm, priključenje na glavni cevovod izvesti putem kanalizacionog šahta.

Glavni revizioni šaht predvideti na 1,0m od regulacione linije. Priključak od revizije do glavnog uličnog voda izvesti u nagibu 1,33 – 6,0% upravno na glavni vod.

Kvalitet otpadne vode koji se ispušta u sistem javne kanalizacije, mora da odgovara sanitarnim uslovima u skladu sa pravilnikom o odvođenju otpadnih voda na teritoriji opštine Bačka Palanka (Sl. list opštine Bačka Palanka br. 13/2021) i u skladu sa uredbom ograničnim vrednostima emisije zagađenih materija u vodi i rokovima za njihovo dostizanje (Sl. Glasnik RS br. 67/11, 48/12 i 1/16)

Atmosferska kanalizacija

U ulici Ive Lole Ribara ispred planiranog višeporodičnog stambenog objekta ne postoji zacevljena kanalizaciona mreža za odvođenje atmosferskih voda, po podacima JKP"Komunalprojekt". Zbog toga je planirano da se sve površinske i vode iz oluka odvedu slobodnim padom min. 1,5% do ulične zelene površine i otvorenog kanala za odvođenje atmosferskih voda.

U grafičkom prilogu Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture, sa predlogom

priključaka na spoljnu mrežu, ucrtana je trasa priključaka na vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

Projektovanje vodovodne i kanalizacione mreže izvesti prema opštim uslovima JKP"Komunalprojekt" br: 02-1172/2-2025, od 08.12.2025. godine.

6.3. Saobraćajna infrastruktura

Na osnovu uslova nadležnog JP „Standard“ br. 03-293/1-2025, od 11.12.2025. zadržava se glavni kolski i pešački pristup parceli sa Ulice Ive Lole Ribara dat za kat. parc. br. 23880.

Novi saobraćajni priključak na put planiran je preko kolskog prilaza širine 3,5m, koji je postavljen upravno na kolovoz u ulici Ive Lole Ribara uz kat.parc.br. 5548. Prilikom izgradnje novog saobraćajnog priključka neophodno je na mestu gde se prelazi preko otvorenog kanala atmosferske kanalizacije isti zaceviti min fi 400 i uklopiti u postojeće stanje na terenu. Postojeći kolovoz u ulici Ive Lole Ribara je širine do 5,2m, ali je planirano proširenje istog na 6m.

6.4. TT infrastruktura

Za potrebe priključenja planiranog objekta na telekomunikacionu uličnu mrežu potrebno je izvesti pristupnu kanalizaciju cevi PE 1x1 fi 40mm od pristupne tačke parcele do unutrašnjosti objekata u hodničkom delu. Kroz objekat obezbediti koridor za privodni optički kabel do mesta koncentracije unutrašnje instalacije.

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

Izgradnju telekomunikacione mreže izvesti prema uslovima "Telekom Srbija"- Služba za planiranje i izgradnju mreže Novi Sad delovodni broj: D210.478552/2 od 111.06.2024, (broj iz LKRM- 31)

6.5. Termoenergetska infrastruktura

Za potrebe grejanja stambenog objekta previđeno je priključenje istog na uličnu distributivnu gasnu mrežu u ulici Ive Lole Ribara.

U grafičkom prilogu Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture, sa predlogom priključaka na spoljnu mrežu, ucrtana je trasa priključka na uličnu gasovodnu mrežu.

U postupku izrade UP-a pribavljeni su uslovi "Novi Sad-gas" DOO broj: 06-2335-2 od 25.12.2025. godine.

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

7. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

Neophodno je izvšriti ispitivanje tla, odnosno izrada geomehaničkog elaborata koji će dalje definisati fundiranje objekta. Navedeni elaborat je potrebno izraditi kao sastavni deo projektne dokumentacije za građevinsku dozvolu. Fundiranje objekta predvidjeno je na temeljnoj ploči od armiranog betona i temeljnim gredama. Cela konstrukcija će biti prilagođena VII seizmičkoj zoni zaštite od zemljotresa.

U slučaju da temelji novoprojektovanog objekta budu dublji od temelja susednog objekata, predvideti sve potrebne mere zaštite temelja susednih objekata.

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

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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

Zaštita od aerozagađenja

Glavni izvor aerozagađenja u naseljima je motorni saobraćaj. Nivo zagađenja zavisi od frekfencije i karaktera saobraćaja. U okviru obrađenog prostora, najfrekfentniji saobraćaj odvijaće se u okviru koridora ulice Ive lole Ribara. Eventualna aero zagađenja bi mogla biti od automobila, kamiona, autobusa i ostalih vozila kojima je dozvoljeno kretanje. Zadržavanjem postojećih drvoreda platana u koridoru ulice i maksimalnim ozelenjavanjem prostora u obuhvatu Urbanističkog projekta, obezbediće se ravnomerniji i povoljniji temperaturni režim. Temperatura rastinja niža je 3-5^{0}C u odnosu na temperaturu okolnog vazduha. Istovremeno, poboljšava se kvalitet i vlažnost vazduha, vrši se njegovo pročišćavanje (absorbovanjem prašine i čađi) i smanjuje dejstvo buke od saobraćaja.

Zaštita zemljišta

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

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

Zaštita voda

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

Uslovi za odnošenje otpada i održavanje čistoće

U okviru prostora iz obuhvata Urbanističkog projekta za sakupljanje otpada mogu se koristiti samo posude koje je propisao JKP "Komunalprojekt" u uslovima br. 03-1141/2-2025 od 29.10.2025.

Prostor za smeštaj dve posude je dimenzija 1,2x3,6m smešten je uz internu saobraćajnicu . Površina za smeštaj posuda će biti izgrađena od betona, pratiće nagib interne saobraćajnice, a površinske vode će biti usmerene zelenoj površini.

Posude moraju imati sledeće karakteristike:

- zapremina kontejnera: 1,1m^3
- gabarit kontejnera: 1370mmx1115mmx1470mm
- prihvat: bočni, Poklopac ovalan, rotirajući
- točkovi: 4x200mm, gumeni sa okretnim viljuškama i mehanizmom za kočenje
- dno: ovalno sa otvorima za ceđenje
- materijal: crni lim debljine 1,5mm, poklopac 1mm

antikorozivna zaštita: toplo cinkovanje.

Uslovi zaštite od požara

Kako u procesu izrade urbanističkog projekta nadležno Ministarstvo unutrašnjih poslova – odeljenje protivpožarne policije ne izdaje uslove u pogledu zaštite od požara, a svi uslovi ove vrste će se utvrditi prilikom izrade tehničke dokumentacije odnosno elaborata protivpožarne zaštite i glavnog projekta.

Mere zaštite susednnih objekata

U slučaju da temelji novoprojektovanog objekta budu dublji od temelja susednih porodičnih objekata, predvideti sve potrebne mere zaštite temelja susednih objekata.
Delovi parcele koji nisu ograđeni postojećim objektima i zidanim ogradama, biće ograđeni punom ogradom od betonskih panela visine 1,8m.
Svi elementi ograde treba da budu na parceli koja se ograđuje, postavljeni uz samu među liniju.

Mere energetske efikasnosti

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

Energeteski efikasna gradnja podrazumeva izgradnju objekata tako da se obezbedi udoban i konforan boravak u objektu u svim vremenskim uslovaima, sa što manje utrošene energije. Sa ugradnjom novih energetskih sistema na primer toplotnih pumpi za prizvodnju toplotne energije, modernih prozora i fasada na novogradnji jednako kao i pri renoviranju starijih objekata energetski troškovi se mogu znatno smanjiti.
Predmetni objekat je predviđen da se zida od čvrstih materijala u skeletnom konstruktivnom sistemu sa AB horizontalnim i vertikalnim elementima. Predviđeno je da ispunu čine klima blok debljine 25cm. Visine stambenih jedinica iznose 2,7m. Materijalizacija fasade predviđena je u demit JUB ETICS sistemu, odnosno u sistemu koji zadovoljava propisanu klasu negorivosti.

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

Spoljni zidovi su od klima blokova sa slojem termoizolacije.

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

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

Međuspratna konstrukcija ka negrejanom krovnom prostoru sastoji se od sloja maltera, AB ploče, termoizolacije debljine 24cm, parne brane i sintetičke membrane kao završnog sloja.

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

Termički komfor:

- Zidovi objekta su projektovani tako da obezbeđuju pogodan termički komfor. U zgradu se ulazi sa istočne strane. Grejanje u celom objektu je decentralizovano, svaka jedinica ima svoj nezavisan izvor toplotne energije - gasni kondenzacioni kotao visoke efikasnosti. Grejanje je radijatorsko, sa panelnim čeličnim radijatorima. Razvod je u podu sa tzv. Al-pex cevima.

Vazdušni komfor

- Ventilacija u objektu je prirodna.

Svetlosni komfor

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

Zvučni komfor

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

9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Mere zaštite arheološke zone

Pošto se Urbanistički projekat radi za parcelu koja se nalazi u arheološkoj zoni Bačke Palanke, pribavljeni su uslovi Pokrajinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Petrovaradin br. 02-455/2-2025 od 28.10.2025.godine:

Pošto se predmetne parcele nalaze u arheološkoj zoni, kao uslov za izvođenje bilo kakvih zemljanih radova na premetnoj lokaciji neophodno je sprovesti arheološku kontrolu zemljanih radova, a ovu meru zaštite sprovodi Pokrajinski zavod za zaštitu spomenika kulture, što podrazumeva da isti treba blagovremeno (najmanje 7 dana pre početka zemljanih radova) (Obaveštenje o početku zemljanih radova poslati na zavodski mail office@pzzzsk.rs najkasnije nedelju dana pre početka istih). U slučaju da se prilikom zemljanih radova otkriju do tada neregistrovani nepokretni i pokretni arheološki nalazi, investitor je u obavezi da zaustavi radove i preduzme mere zaštite prema posebnim uslovima koje će izdati Pokrajinski zavod za zaštitu spomenika kulture i da omogući stručnoj službi da obavi arheološka istraživanja i dokumentovanje na površini sa otkrivenim nepokretnim i pokretnim kulturnim dobrima.

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

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

Mere zaštite prirodnih dobara

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

9. SMERNICE ZA IZRADU ELABORATA GEODETSKIH RADOVA ZA PREPARCELACIJU KAT.PARC.BR. 5545 I 5546 U KO BAČKA PALANKA-GRAD

Nakon sprovedene ispravke granica kat.parc.br. 5546 i 5548, kojim će se međna linija pomeriti na liniju objekta koji je "prešao" na susednu parcelu, Elaboratom geodetskih radova za preparcelaciju kat.parc.br. 5545 i 5546, koji će se realizovati pre dobijanja građevinske dozvole, formiraće se građevinska parcela A.

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

- Imaće površinu od 1338m^2
- Imaće širinu fronta od 14,92m,
- Imaće izlaz na ulicu Ive Lole Ribara,
- Imaće zauzetost od 28,03%.

10. SAŽETI TEHNIČKI OPIS

Opšti podaci o lokaciji objekta:

Adresa: Ive Lole Ribara br. 40 , Bačka Palanka
Br.kat. Parcele: 5545 i 5546, K.O.Bačka Palanka-grad
Postojeća namena parcele: gradsko gradjevinsko zemljište
Postojeća komunalna opremljenost: lokalitet je komunalno opremljen
Kota nivelete: + 81,95m

Opis klimatskih uslova i zona seizmičnosti:

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

Arhitektonske karakteristike objekta:

Predmetni višeporodični objekat postavlja se u neprekinutom nizu uz regulacionu liniju na kat.parc.br. 23880 K.O.Bačka Palanka-grad. Objekat se svojom dužom stranom proteže u pravcu sever-jug između parcela 5544 i 5548 K.O.Bačka Palanka-grad. Kolski prilaz parceli projektovan je sa severne strane parcele.

U prizemnom delu objekta predvidjeni su vetrobran, hodnik, prostorija za spremačice, tehnička prostorija za uredjaj za povišenje pritiska i 3 stambene jedinice.

Na 1, 2 i 4 spratu objekta planirano je po 5 stambenih jedinica identičnog rasporeda. Na III spratu planirane su 4 stambene jedinice.

Konstruktivne karakteristike objekta i predvidjeni materijali:

Objekat je predvidjen da se zida od čvrstih materijala u skeletnom konstruktivnom sistemu sa AB horizontalnim i vertikalnim elementima i punom betonskom pločom. Predviđeno je da ispunu čine giter blok i ytong blok debljine 25cm. Visina stambenih jedinica i zajedničkih prostorija iznosi 2,8m bez slojeva poda. Završna visina svih jedinica prizemlja iznosi 2.65m, dok je na spratovima 2,7m.

Materijalizacija fasade predvidjena je u demit JUB ETICS sistemu.

Projektom je predvidjen ravan krov gde je membrana (mehanički pričvršćena sintetička hidroizolacija) završni sloj. Sva stolarija je od PVCa, osim zajeničkih prostorija tj. ulaza u objekat gde je predvidjena Alu stolarija. Svi izolacioni elementi unutar objekta biće definisani prilikom izrade elaborata energetske efikasnosti, ali su se na osnovu prethodnog iskustva u grafičkom delu projekta prikazali potrebni slojevi za ulazak u C razred.

Predvidjene instalacije:

U okviru višeporodičnog stambenog objekta planirane su instalacije tipa:

1. Elektroenergetske instalacije sa gromobranskim instalacijama
2. Gasne instalacije
3. Instalacije vodovoda, kanalizacije i hidrantske mreže
4. Telefonske instalacije
5. Liftovske instalacije

Tenički opis elektroinstalacija:

Napajanje objekat je predviđeno iz trafostanice. Priključke izvesti podzemnim kablovima 1kV položenim od trafostanice do kablovskih priključnih kutija (KPK) na fasadi objekta. Napon priključenja objekta 0,4kV.

Merenje potrošnje električne energije vršiće se na strani napona 1kV. Na pristupačnom mestu u ulazu je predviđeno postavljanje mernih razvodnih ormana (OMM) opremljenih šinskim razvodom, trofaznim dvotarifnim brojilima aktivne energije, jednopolnim automatskim osiguračima tipa C i gg osiguračima i priključnim stezaljkama.

Potrebno je 24 novih trofaznih, dvotarifnih brojila

Broj mernih uređaja:

Objekat :

- Stanovi 22 kom.
- Zajedničke prostorije 1 kom.
- Protivpožarni hidrocel 1 kom.

UKUPNO 24 kom.

Napajanje električnom energijom:

Napojni kablovi se uvode u objekat sa kablovske priključne kutije (KPK) do ormana mernih mesta (OMM). Kablovska priključna kutija (KPK) se nalazi na fasadi objekta. Ormani mernih mesta se nalaze u ulazu objekta. Sa ormana mernih mesta (OMM) razvodi se napajanje pojedinačnih razvodnih tabli stanova, lokala, zajedničke potrošnje, lifta, protivpožarnog hidrocela. Svaki stan ima svoju razvodnu tablu. Sadržaj mernog ormana mora biti u skladu sa uslovima nadležne elektrodistribucije.

Osvetljenje u objektu:

U objektu su predviđene 2 vrste osvetljenja: radno i antipanik.

Radno osvetlenje je predviđeno da funkcioniše u normalnim uslovima, kada nema dovoljno prirodnog svetla.Uključivanje radne rasvete vrši se lokalno prekidačima: jednopolnim, naizmeničnim i serijskim.

Antipanik svetlo je predviđeno u stepenišnom prostoru. Predviđene su svetiljke sa vlastitim akumulatorima. Uključuju se automatski u slučaju nestanka električne energije.

Priključnice:

U objektu je predviđen dovoljan broj monofaznih i trofaznih priključnica, sa zaštitnim kontaktom, opšte namene, a sve prema crtežu osnova datom u grafičkom prilogu.

Sistem zaštite:

Zaštita od direktnog dodira delova pod naponom se izvodi izborom pribora i opreme smeštenih u standardna industrijska kućišta ili razvodne table dovoljne mehaničke otpornosti sa vratima sa bravicom i ključem, snabdevene opomenskim tablicama, u skladu sa SRPS IEC 60364-4-41.

Zaštita od previsokog napona dodira predviđena je automatskim isključenjem napajanja TN-C/S razvodnim sistemom. Poseban zaštitni provodnik je žuto - zelene boje. Za sigurnosne sisteme predviđeno je napajanje IT sistemom razvoda, u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za električne instakacije niskog napona ("Sl.list SFRJ" br. 53 / 88).

Za potrošače u kupatilu predviđeni su zaštitni uređaji sa diferencijalnom strujom 30 mA.

Klasifikacija sigurnosnih sistema

Prema SRPS IEC 60634-1:2012, poglavlje 35, sigurnosni sistemi su: Osvetljenje izlaza u slučaju opasnosti, alarmni sistemi za požar, instalacija za protivpožarne pumpe, liftovi za vatrogasne brigade, oprema za odvod dima i toplote.

U ovom objektu su planirani sledeći sigurnosni sistemi:

- Osvetljenje izlaza, protivpanične svetiljke sa AKU modulom autonomije 3h;
- Hidrocel

Prema Pravilniku o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Sl. list SFRJ", broj 53/88 i 54/88 i "Sl. list SRJ", broj 28/95), čl. 109, svi sigurnosni sistemi moraju funkcionisati u slučaju izbijanja požara.

Gromobranske instalacije:

Predviđena je „klasična" gromobranska instalacija sa prihvatnim sistemom, spusnim provodnicima i temeljnim uzemljivačem od provodnika Fe/Zn 25x4 mm.

U objektu je predviđen sistem izjednačenja potencijala povezivanjem vodovodnih i hidrantskih instalacija i drugih metalnih masa na ulazu u objekat sa uzemljvačem provodnikom P-Y 1x16 mm2.

U razvodnoj tabli su sve zaštitne žile povezane na zaštitnu sabirnicu, koja je vezana na zaštitnu sabirnicu, a u krajnjem slučaju na OIP.

Efikasnost zaštite neophodno je proveriti ispitivanjem od strane ovlašćenog preduzeća!

Tenički opis signalnih instalacija:

Kablovski sistem:

GPON tehnologija je preporučeno rešenje za projektovanje i izgradnju elektronske komunikacione mreže stambenog objekta, jer omogućava objedinjeni telekomunikacioni servis: prenos govora, internet i IP-TV.Realizacija GPON tehnologije u topologiji FTTH (Fiber To The Home) podrazumeva izgradnju privodnog optičkog kabla i optičke instalacije do svake stambene jedinice. Za to je potrebno predvideti mesto ili prostoriju za završavanje privodnog optičkog kabla i telekomunikacione opreme, koridore (cevi) za pristup, za vertikalno i horizontalno vođenje optičkih instalacionih kablova kroz zajedničke prostorije objekta (hodnike) i za unutrašnje vođenje instalacionih kablova unutar stana.Izgradnja privodnog kabla, opremanje zajedničkih prostorija objekta i priključenje predmetnog objekta na mrežu je obaveza „Telekom Srbija" a.d. Izgradnja koridora i unutrašnjih TK instalacija stana je obaveza investitora.

Da bi se omogućio uvod provodnih optičkih kablova izabranih operatera potrebno je realizovati pristupnu TK kanalizaciju izgradnjom TK okna dimenzija 1000x1000x1000mm. Od regulacione linije do unutrašnjosti okna položiti PVC cev //50mm sa poluprečnikom savijanja od najmanje 400mm. Od mesta uvoda cevi u objekat obezbediti prolaz kablova do mesta za završetak privodnog optičkog kabla, odnosno do do GKO za dalju distribuciju.U hodniku u prizemlju, prema grafičkoj dokumentaciji potrebno je izvesti glavni komunikacioni orman GKO. GKO je tipski, optički distributivni orman, nazidni, metalni, dimenzija 600x400x200mm, sa bravom za zaključavanje, u stepenu zaštite IP30.

Polaganje optičkih instalacionih kablova po vertikali objekta planirati u cevi u zidu ili u poseban deo tehničkih kanala, ukoliko su projektom objekata predviđeni, a spratni razvod izvesti polaganjem kablova kroz cevi u zidu do svakog stana.

Potrebno je ugraditi dve vertikalne - usponske cevi od tehničke prostorije (mesta za smeštaj telekomunikacione opreme – optičkog razdelnika/ distributivnog ormana) do najniže etaže objekta, minimalnog prečnika 36mm.

Izradu usponskog (vertikalnog) optičkog razvoda predvideti kablovima koji po kapacitetu rešavaju jednu ili više etaža. Kabl mora biti zaštićen uvlačenjem u savitljivu (rebrastu) i negorivu PVC cev ili kanalice. Instalaciju do korisnika planirati optičkim kablovima sa monomodnim vlaknima po ITU-T G.657A standardu - za polaganje u zatvorenom prostoru, sa omotačem od LSZH materijala (Low Smoke Zero Halogen). Ovaj kabl se terminira u za to predviđenom optičkom razdelniku/ormanu (ODF ili ODO ormanu). Prilikom polaganja kabla voditi računa o minimalnom prečniku savijanja i obavezno predvideti rezervu kabla (u broju vlakana i dužini) na svakoj etaži kao i na mestu uvoda. Na strani korisnika, u stambenu jedinici instalacione optičke kablove završiti SC/APC konektorima u odgovarajućoj (korisničkoj) završnoj kutiji na SC/APC adapterima. Predvideti rezerve kabla na oba kraja.

Na mestima preseka vertikalnih i horizontalnih cevi na spratovima predvideti optičke spratne kutije, minimalnih dimenzija 400mm x 300mm x 200mm (V x Š x D), koje bi se instalirale u zid.

Unutar stanova planirati F/UTP kablove kategorije minimum 5e. Kabl mora biti zaštićen uvlačenjem u savitljivu (rebrastu), negorivu cev. Voditi računa da maksimalna dužina ovih kablova, od utičnica u prostorijama korisnika do MMC (multimedijalni centar) ne pređe 90m. Preporuka kabliranja je da se svaka prostorija u stanu opremi sa minimalno jednim priključnim mestom, tj. dva F/UTP kabla završena na dva RJ45 konektora, a prostorije čija je jedna dimenzija veća od 3,7m sa dva priključna mesta. MMC u stanu predstavlja tačku gde će biti pozicionirana pasivna (moduli za završavanje UTP kablova) i aktivna oprema (modem, ruter, ONT) za realizaciju usluga, odnosno servisa. Potrebno je voditi računa da zbog slabljenja radio talasa pri prolasku kroz zidove unutar stanova/lokala, odnosno degradacije WiFi funkcionalnosti, pozicija MMC-a bude određena na način da se postigne što je moguće manji broj prepreka (zidova) između aktivne opreme (npr. ONT) i uređaja korisnika (mobilni telefon, lap top, tablet,…). U neposrednoj blizini mesta na kome će se nalaziti aktivna oprema potrebno je obezbediti utičnicu za priključak na niskonaponsku mrežu od 220V.

Interfonska instalacija:

Projektom je predviđeno da objekat ima audio/video interfonsku instalaciju. U svim stanovima je predviđena montaža interfonskih aparata (sa video i audio signalom).Uključenje zvona je sa pozivnog tabloa ispred ulaznih vrata u zgradu na mestu ulaska u objekat. Predviđeno je daljinsko otključavanje ulaznih vrata iz svih stanova pomoću impulsne brave. Sama instalacija je izvedena instalacionim provodnicima Cat.6 U/UTP 4x2xAWG-23 uvučenim u zaštitnim PVC cevima odgovarajućeg prečnika. Glavno napajanje je sa jedne strane potrebno povezati sa glavnim pozivnim panelom, a takođe potebno je napraviti vezu i sa najbližim spratnim distributerom.

Jedan spratni distributer ima mogućnost povezivanja na 4 unutrašnje jedinice(zadovoljava potrebe 4 stana). Na mestima gde se vod savija (na krivinama) i na svakih 6 metara pravca, u zid su postavljene PVC razvodne kutije ϕ 70 mm radi lakšeg provlačenja kabla kroz zaštitne PVC cevi.

Hidrotehničke instalacije:

Novi višeporodični stambeni objekat, koji je predmet ovog projekta, sastojaće se od prizemlja i četiri sprata – spratnosti P+4 i imaće ukupno 22 stambene jedinice.

Priključak na vodovod i kanalizaciju

Priključenje planiranog objekta projektovano je putem vodovodnih cevi na severnu stranu preko ulice Ive Lole Ribara gde je izgrađena vodovodna mreža ACØ80. Dubina kanala prema uličnoj vodovodnoj mreži mora biti izveden tako da obezbedi minimum

100 cm nadsloja u odnosu na kotu terena da se osigura pokriće temena cevi. Planirani priključak se projektuje isključivo u pravoj liniji bez horizontalnih i vertikalnih preloma na deonici od gradske vodovodne mreže do vodomernog šahta.

Priključak od ulične cevi do vodomernog šahta je u skladu sa hidrauličkim proračunom i iznosi Ø75. U uslovima nadležnog komunalnog preduzeća nije dat radni pritisak na mestu priključenja, a pošto je potrebna izvođenje i hidrantske mreže predviđeno je u predmetnom objektu ugradnja uređaja za povišenje pritiska u tehničkoj prostoriji koja mora da zadovolji protivpožarne uslove. Postrojenje za povišenje pritiska poseduje kontrolu ulaznog pritiska u cilju zaštite rada postrojenja i gradske vodovodne mreže od precrpljenja. Postavlja se kombinovani vodomer i kontrolni vodomeri za svaku stambenu jedinicu. Kontrolni vodomeri se postavljaju u hodnik u stepenišnom delu zgrade tako da je omogućen pristup radi kontrole i zamene.

Priključenje objekta je projektovano na kanalizaciju otpadnih voda Ø500 koja je izvedena u ul. Ive Lole Ribara sa južne strane ulice. Spojevi kanalizacije ne smeju da degradiraju stabilnost i funkciju uličnog voda kanalizacije. Prečnik priključenja na osnovu hidrauličkog proračuna iznosi Ø200 mm i padom min. 1,33 %. Glavni revizioni šaht se postavlja na regulacionu liniju unutar parcele korisnika Priključenje na ulični cevovod izvesti putem revizionog šahta. Kvalitet otpadnih voda mora da odgovara Pravilniku o tehničkim i sanitarnim uslovima za upuštanje otpadnih voda u gradsku kanalizaciju. Temperatura vode koja se upušta u kanalizaciju otpadnih voda ne sme preći 40°C. Nakon priključenja na kanalizaciju sve dotadašnje instalacije i uređaje potrebno je odstraniti ili sanirati.

Vodovodna mreža

Dovod vode je predviđen polietilenskim cevima HDPE PE-100 DN 75 PN 10 do objekta glavnog vodomera i uređaja za povišenje pritiska, dok je mreža u objektu i do kontrolnih vodomera predviđena polietilenskim cevima i armaturama odgovarajućeg prečnika.

Ispred objekta predviđen je šaht u kome je smešten kombinovani vodomer sa pratećom armaturom i nepovratnim ventilom za registovanje utroška vode u objektu. Ispred vodomera je planiran zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomera ravni komad i zatvarač.

Unutrašnja dimenzija šahtova je 120x120x120cm, u okviru šahta je predviđena drenaža penjalice i poklopac. Debljina AB zidova u šahtu je 15cm. Šaht je predviđen u okviru parcele investitora.

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

U objektu je predviđena nazidna instalacija od polietilenskih cevi koje moraju imati atest proizvođača, sa potrebnim fazonskim komadima koja se pričvršćuje potrebnim brojem šelni (nosača cevi). Dimenzionisanje unutrašnje mreže izvršeno je na osnovu hidrauličkog proračuna po formuli Briksa.

Ispred svakog točećeg mjesta na razvodu hladne vode predviđen je propusni ventil, kako bi se mogla izvršiti zamena evakuacionih organa u slučaju kvara.

U cilju nesmetanog vodosnabdevanja svih stambenih jedinica ugrađuje se uređaj za povišenje pritiska.

Deo mreže koji se polaže u zemlju izvesti u sloju peska d=10 cm, ispod,oko i iznad cevi. Dubina ukopavanja vodovodnih cevi je 70 cm. Nakon polaganja cevi izvršiti zatrpavanje rova sa nabijanjen u slojevima od 30 cm. Nakon izrade, vodovodna mreža

se mora ispitati na probni pritisak koji je za 50 % veći od radnog. Sanitarna topla voda se dobija iz kotlova na prirodni gas. Sve cevi za toplu vodu potrebno je izolovati.

Hidrantska mreža

Planirana je izgradnja hidrantske mreže za predmetni objekat. Snabdevanje vodom za potrebe hidrantske mreže ide preko planiranog priključka iz ul. Ive Lole RIbara koji se vodi od postojeće mreže preko glavnog vodomera do uređaja za povišenje pritiska.

Od postojećeg priključka preko uređaja za povišenje pritiska razvodi se hidrantski vod na sve etaže gde se u hodniku smešta po jedan hidrant na svakoj stambenoj etaži što znači da će biti ukupno 6 hidranata. Minimalni protok na najudaljenijem hidrantu za visinu objekta do 22 je Q = 5 l/s. Maksimalna brzina vode u hidrantskoj mreži v= 2,5 m/s. Usvojeni unutrašnji prečnik cevi za hidrantsku mrežu su pocinkovane cevi 2". Unutrašnja hidrantska mreža mora stalno da bude pod pritiskom. Pritisak na najvišem spratu objekta treba da iznosi 2,5 bara, pri odgovarajućem protoku. Cevi za unutrašnju hidrantsku mrežu treba postaviti tako da budu zaštićene od mehaničkog oštećenja. U hidrantske ormare postaviti vatrogasno crevo nazivnog prečnika 52 mm sa mlaznicom prečnika 12 mm. Ventil u hidrantskom ormaru postavlja se na 1,5 m od poda. Hidrantsku mrežu ankerisati na svim skretanjima i račvanjima ankerima od nearmiranog betona, a na svim skretanjima račvanjima postaviti liveno gvozdene fazonske komade. Potrošnja vode putem hidrantske mreže korisnika tretira se kao zajednička potrošnja, osim u slučaju gašenja požara, pod uslovom da je vršiocu komunalnih delatnosti dostavljen dokaz da je požar registrovan kod nadležnih organa

Kanalizacija

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

Dimenzije odvodnih kanala su :

Ø 50 mm za lavabo i bide.

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

Ø 110 za WC šolju glavne vertikale i venilacione cevi

Ø 160 za glavne horizontalne odvodne kanale

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

Promenu pravca vertikale izvršiti sa dva fazonska komada pod uglom od 45 stepeni na svakih 5-7 m istih profila bez sužavanja i proširenja.

Glavni odvodni kanali iz objekta ukopani su 1,00 m ispod kote terena . Dubina ukopavanja se odnosi na rastojanje od kote terena do kote vrha cevi kako bi se zadovoljio uslov da je minimalni rastojanje kod ukrštanja vodovodnih i kanalizacionih cevi 20 cm.

Nagib svih horizontalnih cevi je 2 %. Cevi van objekta se polažu u nagibu od 2% Ø160 mm i 1% Ø 200 mm u sloju peska d= 10 cm ispod, oko i iznad cevi. Nakon polaganja cevi izvršiti zatrpavanje rova sa nabijanjen u slojevim od 30 cm.

Mašinske instalacije

Svaki stan (jedinica) će imati svoje merno mesto utroška toplotne energije a u pitanju je kalorimetar koji će biti smešten u ormariću u hodniku zgrade. Tako će, bez ulaska u stan, moći da se očita utrošak toplotne energije za svaki stan ponaosob.

Kao grejna tela su usvojeni panelni čelični radijatori tip 600/22, sem u kupatilima gde su usvojena sušači-radijatori, tip 600/1200. Na svakom radijatoru će biti ugrađen radijatorski ventil sa termoglavom kako bi se mogla regulisati potrošnja toplotne

energije.

Maksimalna potisna temperatura vode je 70^0C, a povratna je 60^0C. Razvod grejanja je po podovima stanova, sa tzv. ''pex'' cevima, u stvari plastičnim cevima koje se razvode po podu.

Sistem je dvocevni, gde se sve dovodno-odvodne cevi stana skupljaju u razdelnicu-sabirnicu koja je ustvari jedna kutija ugrađena u hodniku a u njoj je i kalorimetar.

Toplota se proizvodi u gasnom generatoru koji je ugrađen u haustoru. Od njega idu potisno-povratna cev u tehničku prostoriju do hidraulične skretnice i to je jedan cirkulacioni krug, a drugi deo je razvod grejanja sa vertikalama ugrađenim po hodniku koje se granaju do razdeonih kutija za svaki stan, po etaži. To je drugi cirkulacioni krug: hidraulična skretnica do krajnjih radijatora. I taj cirkulacioni krug ima svoju cirkulacionu pumpu.

Gasne instalacije:

Izvor toplote je gasni generator snage do 90 kW i za njega će biti dovoljan merno-regulacioni set (MRS) kapaciteta do10 Sm^3/h, ili G-6,t.

MRS će biti povezan nadzemnom čeličnom bešavnom cevi NO 25 koja se vodi do MRS-a ispod plafona haustora. Podzemni deo tog istog priključnog gasovoda će biti od PE 32 cevi koja će nakon ugrađenog podzemnog prelaznog PE 32/NO25 komada preći na čeličnu bešavnu cev NO 25 a nakon izlaska iz zemlje će biti ugrađena gasna slavina na udaljenosti od 6 metara od MRS.

Druga gasna slavina će biti ugrađena na samom gasnom generatoru udaljenom 5 m od MRS. Unutrašnja gasna instalacija je od čelične bešavne cevi NO 40 i vodi se ispod plafona haustora.

Kako su u pitanju kondenzacioni kotlovi, mora se obezbediti odvod kondenzata.

DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

- Katastarsko topografski plan overen od strane GO "Geometar plus" iz Bačke Palanke,
- Izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti,
- Kopija plana kat.parc.br. 5545 i 5546 u ko Bačka Palanka-grad

Pregled prikupljenih predprojektnih uslova:

- EPS distribucija, Elektodistribucija "Novi Sad" Novi Sad,
- JKP "Komunalprojekt" Bačka Palanka - vodovod i kanalizacija,
- JKP "Komunalprojekt" Bačka Palanka - odnošenje otpada,
- JP "Standard" Bačka Palanka,
- Telekom Srbija Beograd,
- „Novi Sad-gas'' DOO
- Pokrajinski zavod za zaštitu spomenika kulture

U Bačkoj Palanci
decembar 2025.

Odgovorni urbanista:

Miroslav Bajac
dipl.ing.arh.



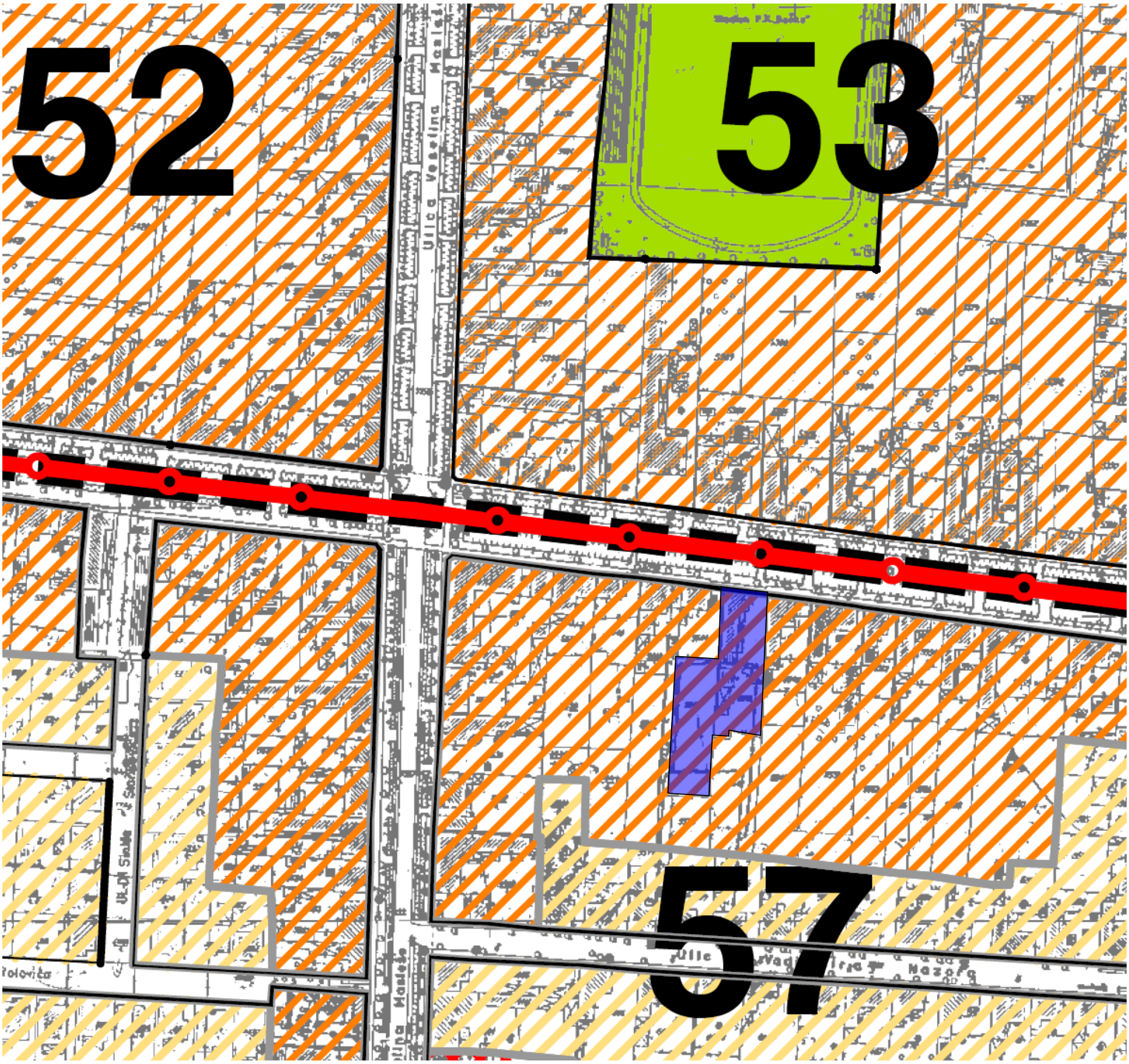
GRAFIČKI PRILOZI

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT.PARC.BR. 5546,5545 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD
U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

IZVOD IZ PGR BAČKE PALANKE

Plan sa pretežnom namenom i površinama



ELEMENTI REGULACIJE

- regulaciona linija / postojeća i planirana

POVRŠINE JAVNE NAMENE

- javni koridori

ZELENE POVRŠINE, SPORT TURIZAM

- sport i rekreacija

POVRŠINE OSTALE NAMENE

- višeporodično stanovanje
- porodično stanovanje

GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

- granica obuhvala urbanističkog projekta

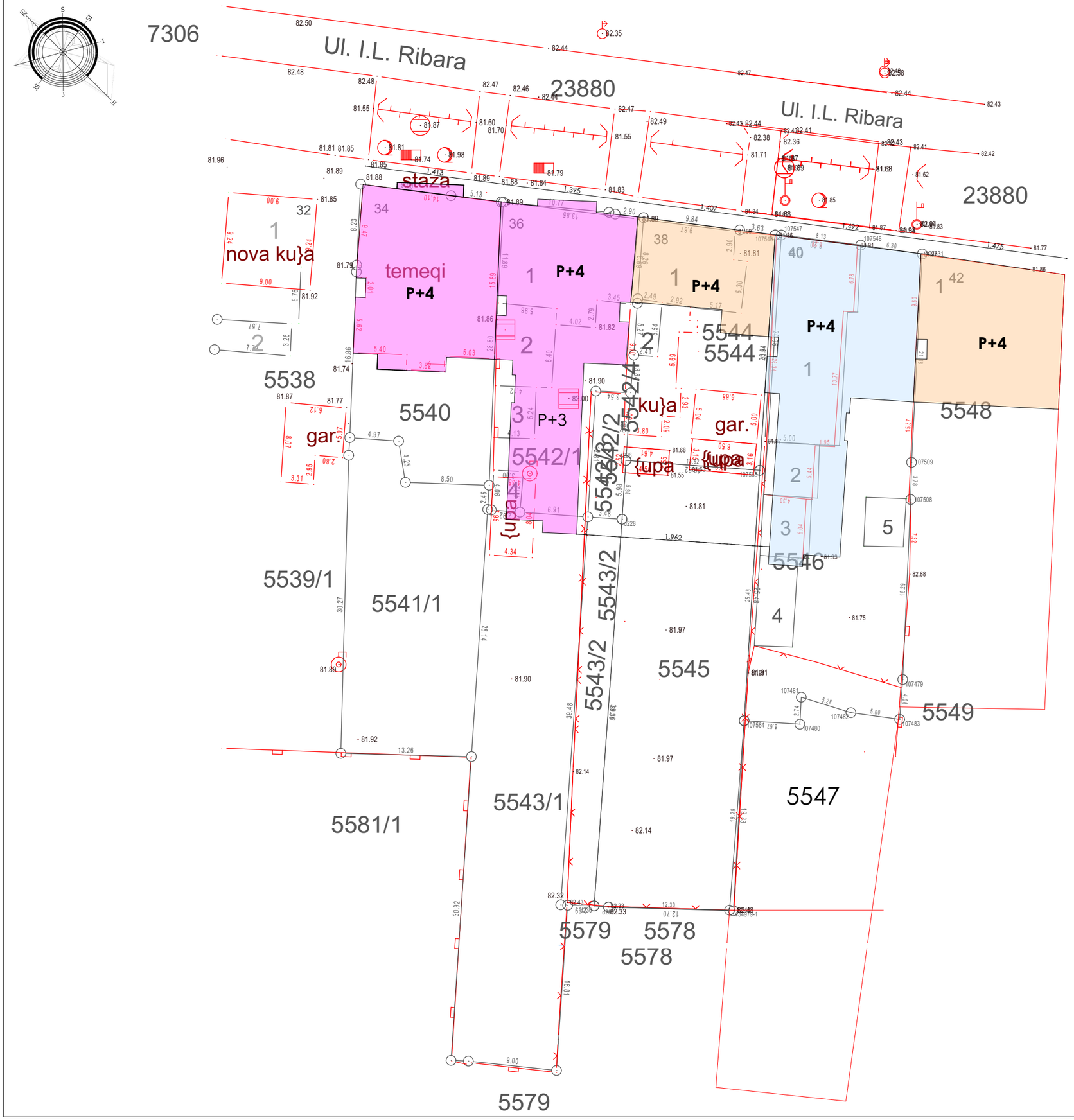
ARHIPRO projektni biro	decembar 2025	broj projekta: E-97/2025
	odg. projektant:	**Miroslav Bajac** 200 0233 03
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5545, 5546 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
	Izvod iz PGR - namena i površine	
INVESTITOR:	**C&C system doo,** ulica Ive Lole Ribara 34, B.Palanka	List br. 1

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT.PARC.BR. 5546,5545K.O.BAČKA PALANKA-GRAD
U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

PREDLOG DISPOZICIJE POSTOJEĆIH I PLANIRANIH VIŠEPORODIČNIH OBJEKATA U DELU BLOKA 57

R=1:400



VIŠEPORODIČNI OBJEKTI:

- Objekti sa gradjevinskom dozvolom
- Planirani objekat - predmet UPa
- Budući objekti

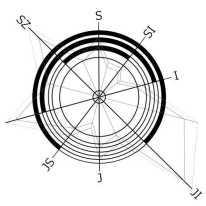
ARHIPRO projektni biro	decembar 2025	broj projekta: E-97/2025
	odg. projektant:	**Miroslav Bajac** 200 0233 03
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5545, 5546 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
	Predlog dispozicije budućih i postojećih objekata	R=1:400
INVESTITOR:	**C&C system doo,** ulica Ive Lole Ribara 34, B.Palanka	List br. 2

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT.PARC.BR. 5546,5545 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD
U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

R=1:250





- Granica obuhvata urbanističkog projekta

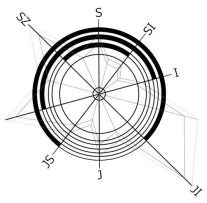
ARHIPRO projektni biro	decembar 2025	broj projekta: E-97/2025
	odg. projektant:	**Miroslav Bajac** 200 0233 03
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5545, 5546 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
	Granica obuhvata UP	R=1:250
INVESTITOR:	**C&C system doo,** ulica Ive Lole Ribara 34, B.Palanka	List br. 3

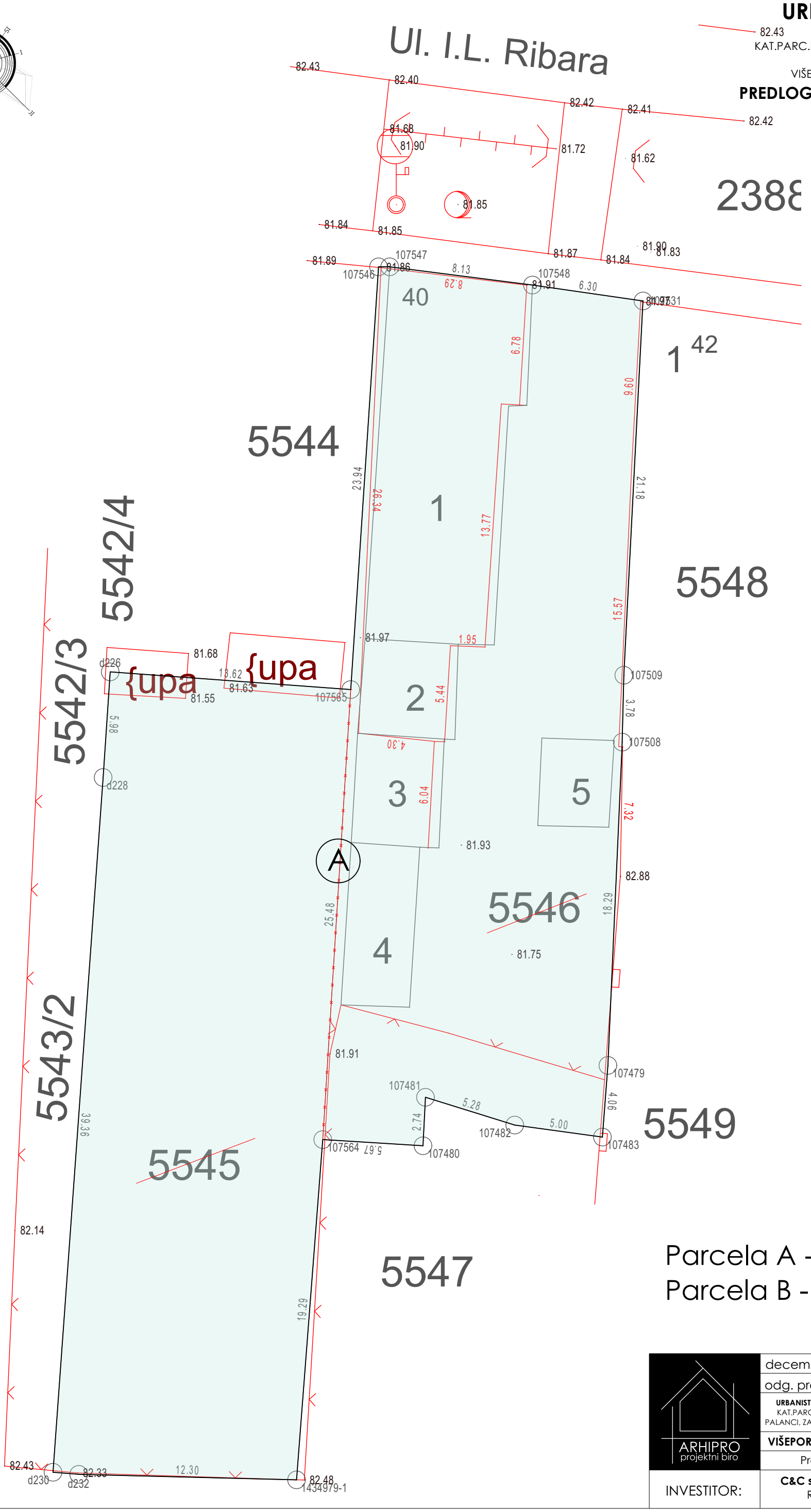
URBANISTIČKI PROJEKAT

82.43 URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT.PARC.BR. 5546,5545 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD
U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

PREDLOG PROJEKTA PREPARCELACIJE

R=1:250





Parcela A - 1338m2
Parcela B - 3m2

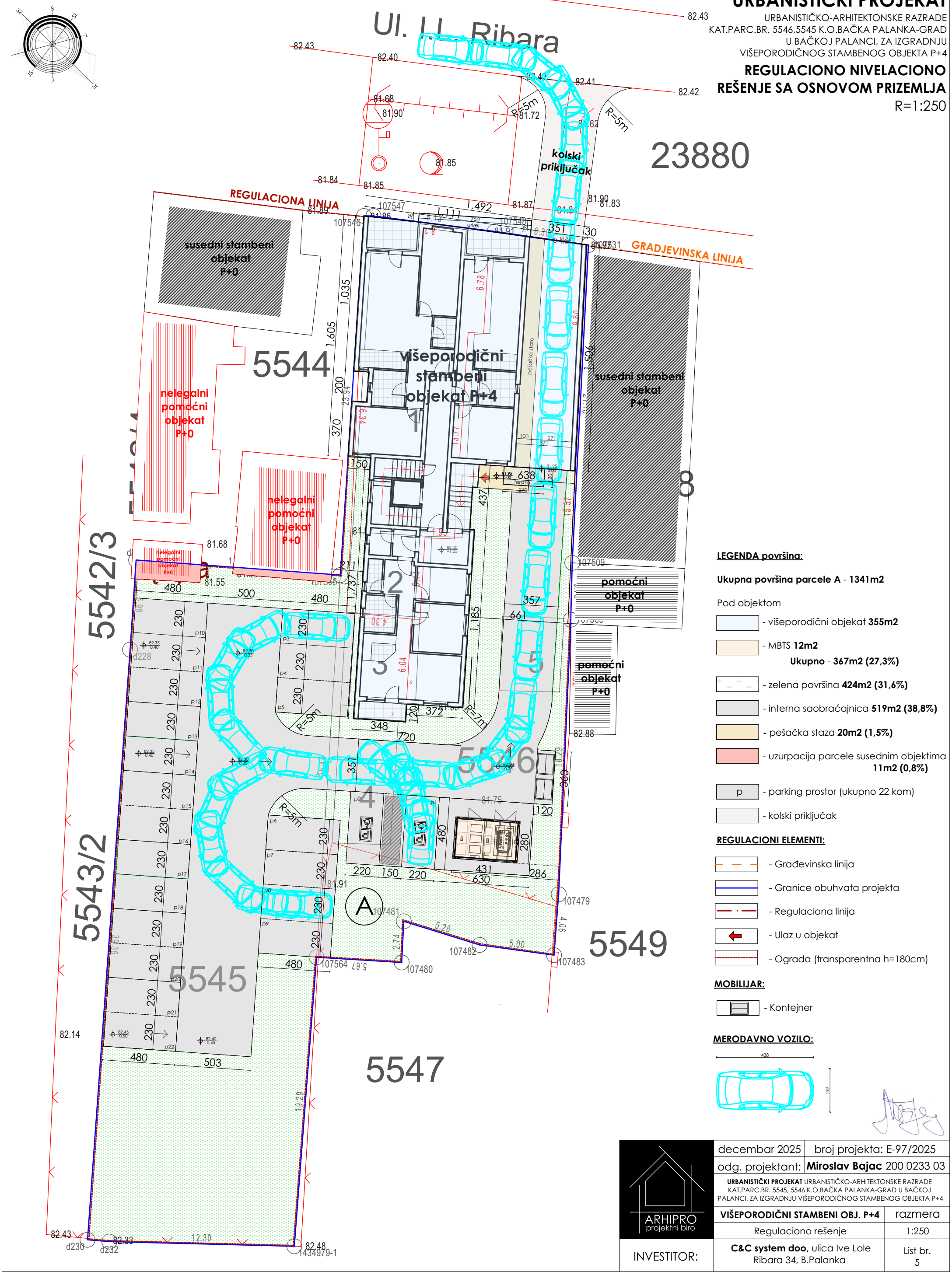
ARHIPRO projektni biro	decembar 2025	broj projekta: E-97/2025
	odg. projektant:	**Miroslav Bajac** 200 0233 03
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5545, 5546 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
	Predlog preparcelacije	R=1:250
INVESTITOR:	**C&C system doo,** ulica Ive Lole Ribara 34, B.Palanka	List br. 4

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT.PARC.BR. 5546,5545 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD
U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE SA OSNOVOM PRIZEMLJA

R=1:250



LEGENDA površina:

Ukupna površina parcele A - 1341m2

Pod objektom

- višeporodični objekat **355m2**
- MBTS **12m2**

Ukupno - 367m2 (27,3%)

- zelena površina **424m2 (31,6%)**
- interna saobraćajnica **519m2 (38,8%)**
- pešačka staza **20m2 (1,5%)**
- uzurpacija parcele susednim objektima **11m2 (0,8%)**
- p - parking prostor (ukupno 22 kom)
- kolski priključak

REGULACIONI ELEMENTI:

- Građevinska linija
- Granice obuhvata projekta
- Regulaciona linija
- Ulaz u objekat
- Ograda (transparentna h=180cm)

MOBILIJAR:

- Kontejner

MERODAVNO VOZILO:

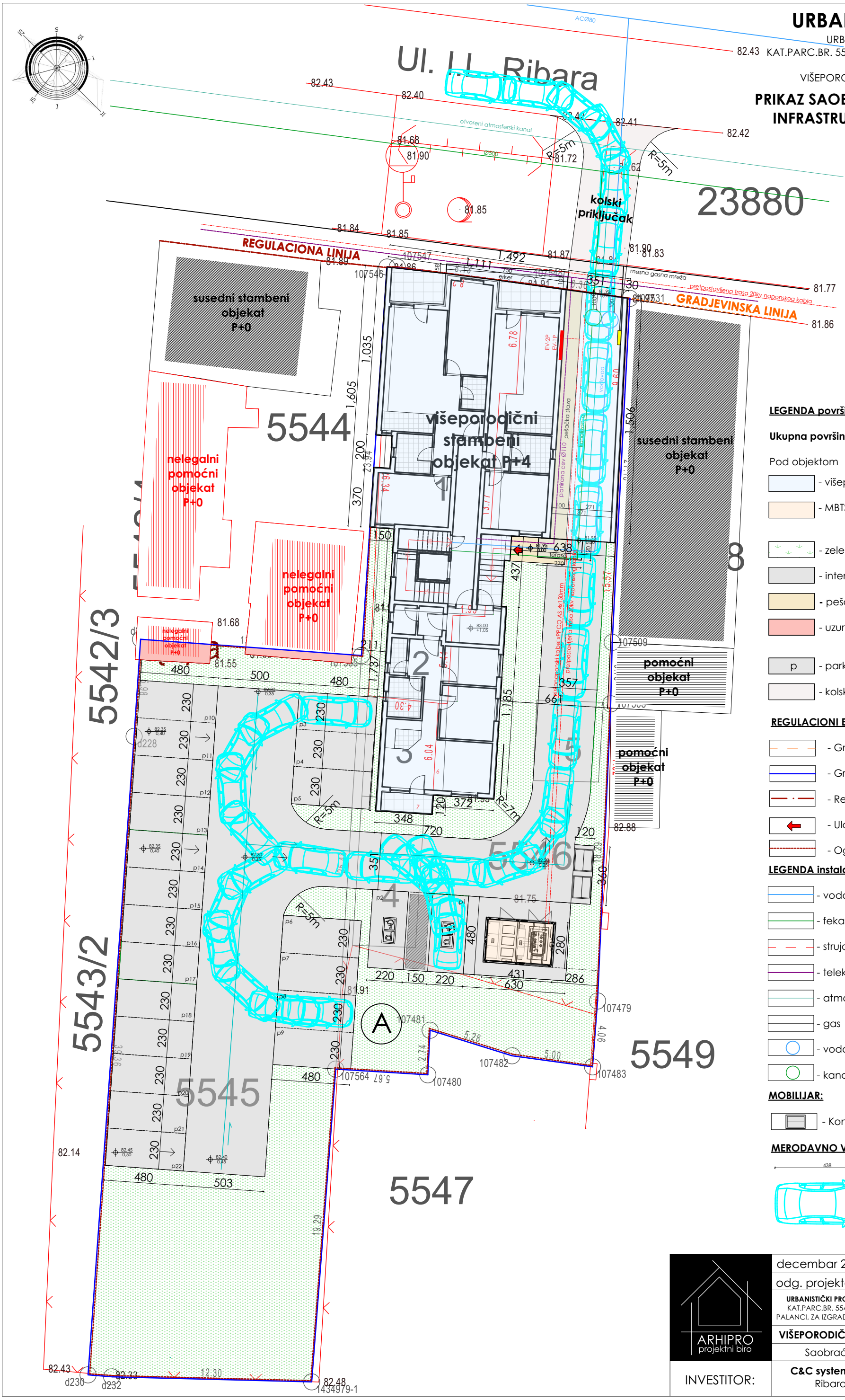
ARHIPRO projektni biro	decembar 2025	broj projekta: E-97/2025
	odg. projektant:	**Miroslav Bajac** 200 0233 03
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5545, 5546 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
	Regulaciono rešenje	1:250
INVESTITOR:	**C&C system doo,** ulica Ive Lole Ribara 34, B.Palanka	List br. 5

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT.PARC.BR. 5546,5545 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD
U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

PRIKAZ SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU

R=1:250



LEGENDA površina:

Ukupna površina parcele A - 1341m2

Pod objektom

- višeporodični objekat **355m2**
- MBTS **12m2**

Ukupno - 367m2 (27,3%)

- zelena površina **424m2 (31,6%)**
- interna saobraćajnica **519m2 (38,8%)**
- pešačka staza **20m2 (1,5%)**
- uzurpacija parcele susednim objektima **11m2 (0,8%)**
- p - parking prostor (ukupno 22 kom)
- kolski priključak

REGULACIONI ELEMENTI:

- Građevinska linija
- Granice obuhvata projekta
- Regulaciona linija
- Ulaz u objekat
- Ograda (transparentna h=180cm)

LEGENDA instalacija:

- vodovod
- fekalna kanalizacija
- struja
- telekom
- atmosferksa kanalizacija
- gas
- vodovodni šaht
- kanalizacioni šaht

MOBILIJAR:

- Kontejner

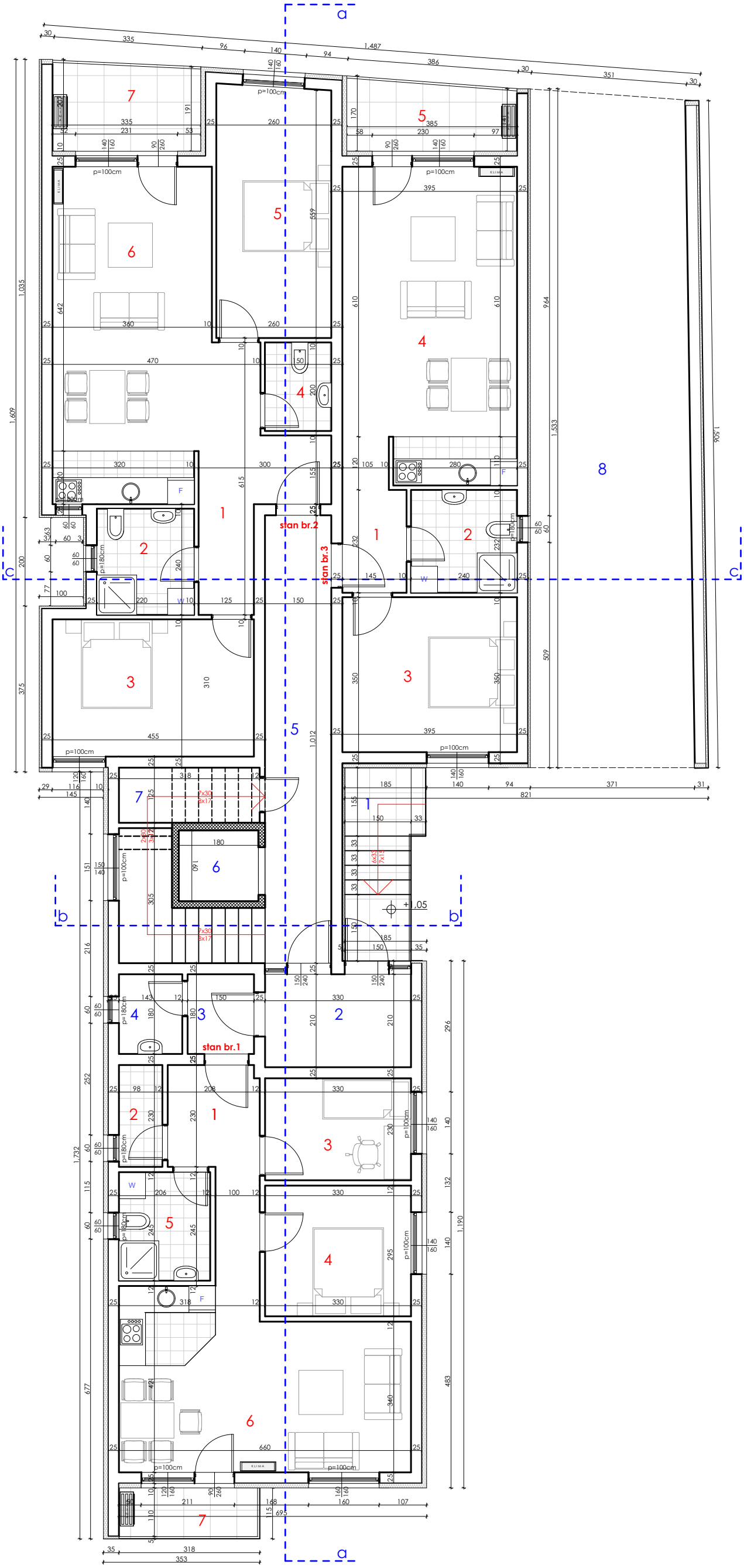
MERODAVNO VOZILO:

ARHIPRO projektni biro	decembar 2025	broj projekta: E-97/2025
	odg. projektant:	**Miroslav Bajac** 200 0233 03
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5545, 5546 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
	Saobraćaj i infrastruktura	1:250
INVESTITOR:	**C&C system doo,** ulica Ive Lole Ribara 34, B.Palanka	List br. 6

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT.PARC.BR. 5546,5545 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD
U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

osnova prizemlja R=1:100



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE – prizemlje				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Spoljno stepenište	6.93	teraco	malter
2	Vetrobran	7.42	teraco	malter
3	Hodnik	2.85	teraco	malter
4	Prostorija za spremačicu	2.57	keramičke pločice	malter
5	Hodnik i stepenište	21.73	keramičke pločice	malter
6	Lift	2.88	keramičke pločice	malter
7	Tehnička prostorija	3.96	keramičke pločice	malter
8	Amfor	54.87	beton	malter
	ukupno	**103.21**		

STAN BR.1 – prizemlje				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	7.43	keramičke pločice	malter
2	WC	2.26	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Radna soba	7.59	parket	malter
4	Spavaća soba	9.72	parket	malter
5	Kupatilo	5.06	keramičke pločice	keramičke pločice
6	Kuhinja,trpezarija,dnevna	25	parket	malter
7	Terasa	3.44	teraco	malter
	ukupno	**60.5**		
	x 0,97	**58.68**		

STAN BR.2 – prizemlje				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	9.99	keramičke pločice	malter
2	Kupatilo	5.27	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Spavaća soba	14.1	parket	malter
4	WC	3	keramičke pločice	keramičke pločice
5	Spavaća soba	14.73	parket	malter
6	Kuhinja,trpezarija,dnevna	26.94	parket/pločice	malter
7	Terasa	6.47	teraco	malter
	ukupno	**80.5**		
	x 0,97	**78.08**		

STAN BR.3 – prizemlje				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	4.63	keramičke pločice	malter
2	Kupatilo	5.56	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Spavaća soba	13.81	parket	malter
4	Kuhinja,trpezarija,dnevna	27.14	parket/pločice	malter
5	Terasa	5.79	teraco	malter
	ukupno	**56.93**		
	x 0,97	**55.22**		

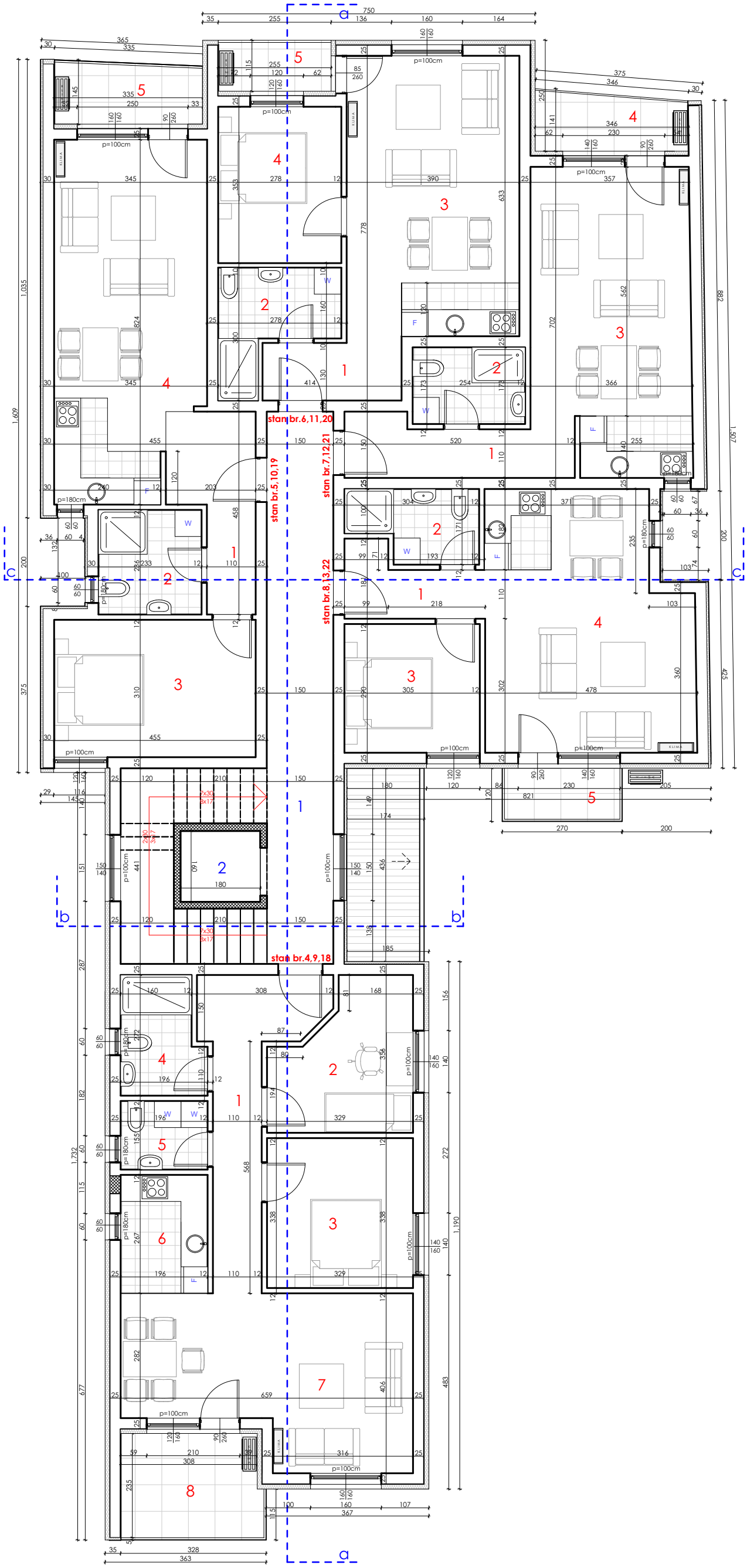
ARHIPRO projektni biro

	decembar 2025	broj projekta: E-97/2025
	odg. projektant:	**Miroslav Bajac** 200 0233 03
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5545, 5546 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
	osnova prizemlja	1:100
INVESTITOR:	**C&C system doo,** ulica Ive Lole Ribara 34, B.Palanka	List br. 7

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT.PARC.BR. 5546,5545 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD
U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

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



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE – 1,2,4. sprat

BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Stepenište i hodnik	29.98	keramičke pločice	malter
2	Lift	2.88	keramičke pločice	malter
	ukupno	**32.86**		

STAN BR.4,9,18 – 1,2,4. sprat

BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	10.95	parket	malter
2	Radna soba	9.44	parket	malter
3	Spavaća soba	11.14	parket	malter
4	Kupatilo	4.37	keramičke pločice	keramičke pločice
5	WC	3.03	keramičke pločice	keramičke pločice
6	Kuhinja	5.24	keramičke pločice	keramičke pločice
7	Dnevna i trpezarija	22.5	parket	malter
8	Terasa	7.41	teraco	malter
	ukupno	**74.08**		
	x 0,97	**71.85**		

STAN BR.5,10,19 – 1,2,4. sprat

BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	6.98	parket	malter
2	Kupatilo	5.48	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Spavaća soba	14.09	parket	malter
4	Kuhinja,trpezarija,dnevna	26.28	parket/pločice	malter
5	Terasa	4.45	teraco	malter
	ukupno	**57.28**		
	x 0,97	**55.56**		

STAN BR.6,11,20 – 1,2,4. sprat

BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	4.39	parket	malter
2	Kupatilo	5.51	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Kuhinja,trpezarija,dnevna	24.72	parket/pločice	malter
4	Soba	9.8	parket	malter
5	Terasa	2.8	teraco	malter
	ukupno	**47.22**		

STAN BR.7,12,21 – 1,2,4. sprat

BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	6.26	parket	malter
2	Kupatilo	4.38	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Kuhinja,trpezarija,dnevna	24.16	parket/pločice	malter
4	Terasa	4.27	teraco	malter
	ukupno	**39.07**		
	x 0,97	**37.89**		

STAN BR.8,13,22 – 1,2,4. sprat

BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	4.17	parket	malter
2	Kupatilo	4.4	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Soba	8.87	parket	malter
4	Kuhinja,trpezarija,dnevna	25.87	parket/pločice	malter
5	Terasa	2.99	teraco	malter
	ukupno	**46.3**		
	x 0,97	**44.91**		

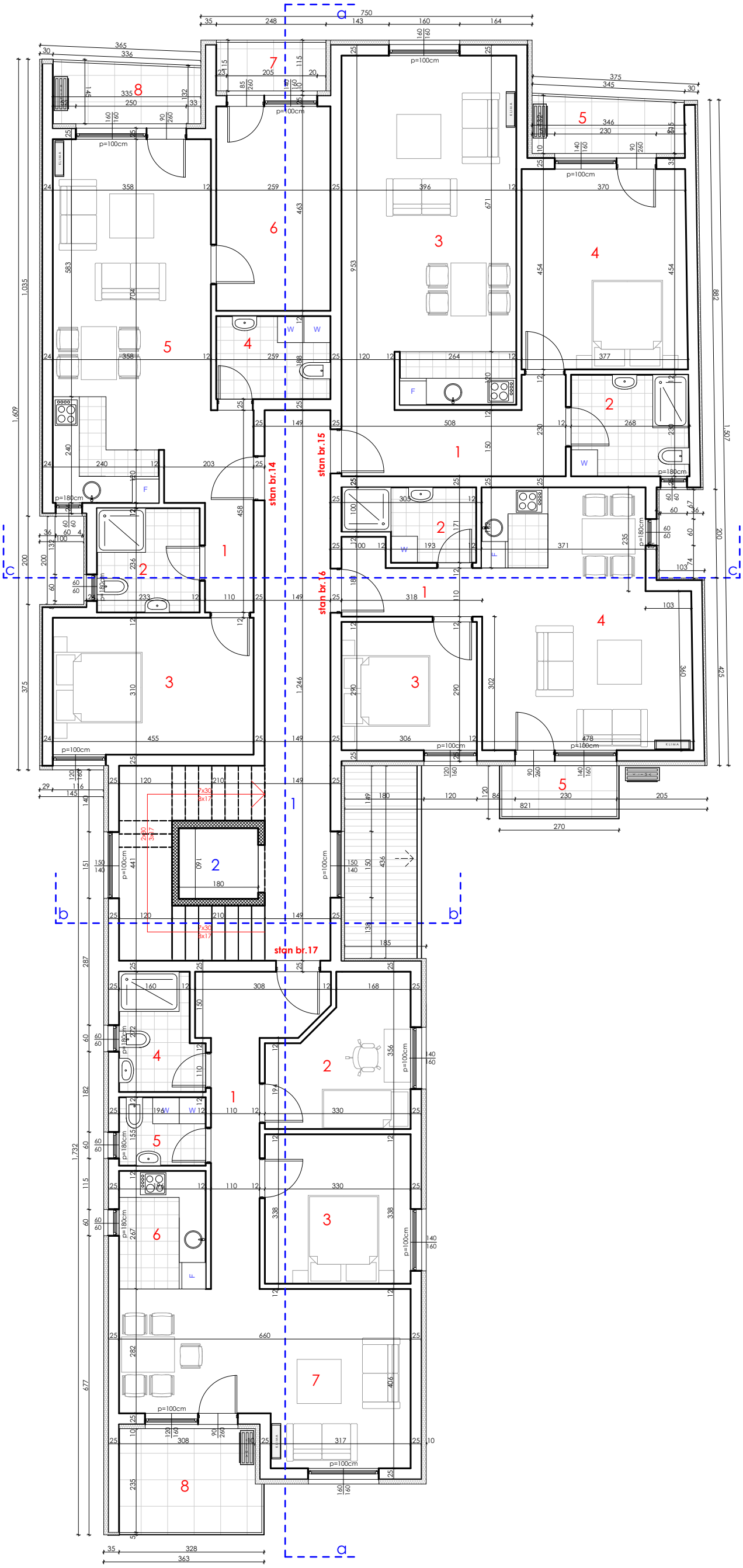
ARHIPRO projektni biro

	decembar 2025	broj projekta: E-97/2025
	odg. projektant:	**Miroslav Bajac** 200 0233 03
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5545, 5546 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
	osnova I,II,III sprata	1:100
INVESTITOR:	**C&C system doo,** ulica Ive Lole Ribara 34, B.Palanka	List br. 8

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT.PARC.BR. 5546,5545 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD
U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

osnova III sprata R=1:100



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE – 3. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Stepenište i hodnik	29.98	keramičke pločice	malter
2	Lift	2.88	keramičke pločice	malter
	ukupno	**32.86**		

STAN BR.17 – 3. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	10.95	parket	malter
2	Radna soba	9.44	parket	malter
3	Spavaća soba	11.14	parket	malter
4	Kupatilo	4.37	keramičke pločice	keramičke pločice
5	WC	3.03	keramičke pločice	keramičke pločice
6	Kuhinja	5.24	keramičke pločice	keramičke pločice
7	Dnevna i trpezarija	22.5	parket	malter
8	Terasa	7.41	teraco	malter
	ukupno	**74.08**		
	x 0,97	**71.85**		

STAN BR.14 – 3. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	6.14	parket	malter
2	Kupatilo	5.48	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Spavaća soba	14.09	parket	malter
4	WC	4.86	keramičke pločice	keramičke pločice
5	Kuhinja,trpezarija,dnevna	28.18	parket/pločice	malter
6	Soba	11.97	parket	malter
7	Terasa	2.73	teraco	malter
8	Terasa	4.48	teraco	malter
	ukupno	**77.93**		
	x 0,97	**75.59**		

STAN BR.15 – 3. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	8.41	parket	malter
2	Kupatilo	6.13	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Kuhinja,trpezarija,dnevna	31.28	parket/pločice	malter
4	Soba	16.94	parket	malter
5	Terasa	4.25	teraco	malter
	ukupno	**67.01**		
	x 0,97	**64.99**		

STAN BR.16 – 3. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	4.17	parket	malter
2	Kupatilo	4.4	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Soba	8.87	parket	malter
4	Kuhinja,trpezarija,dnevna	25.87	parket/pločice	malter
5	Terasa	2.99	teraco	malter
	ukupno	**46.3**		
	x 0,97	**44.91**		

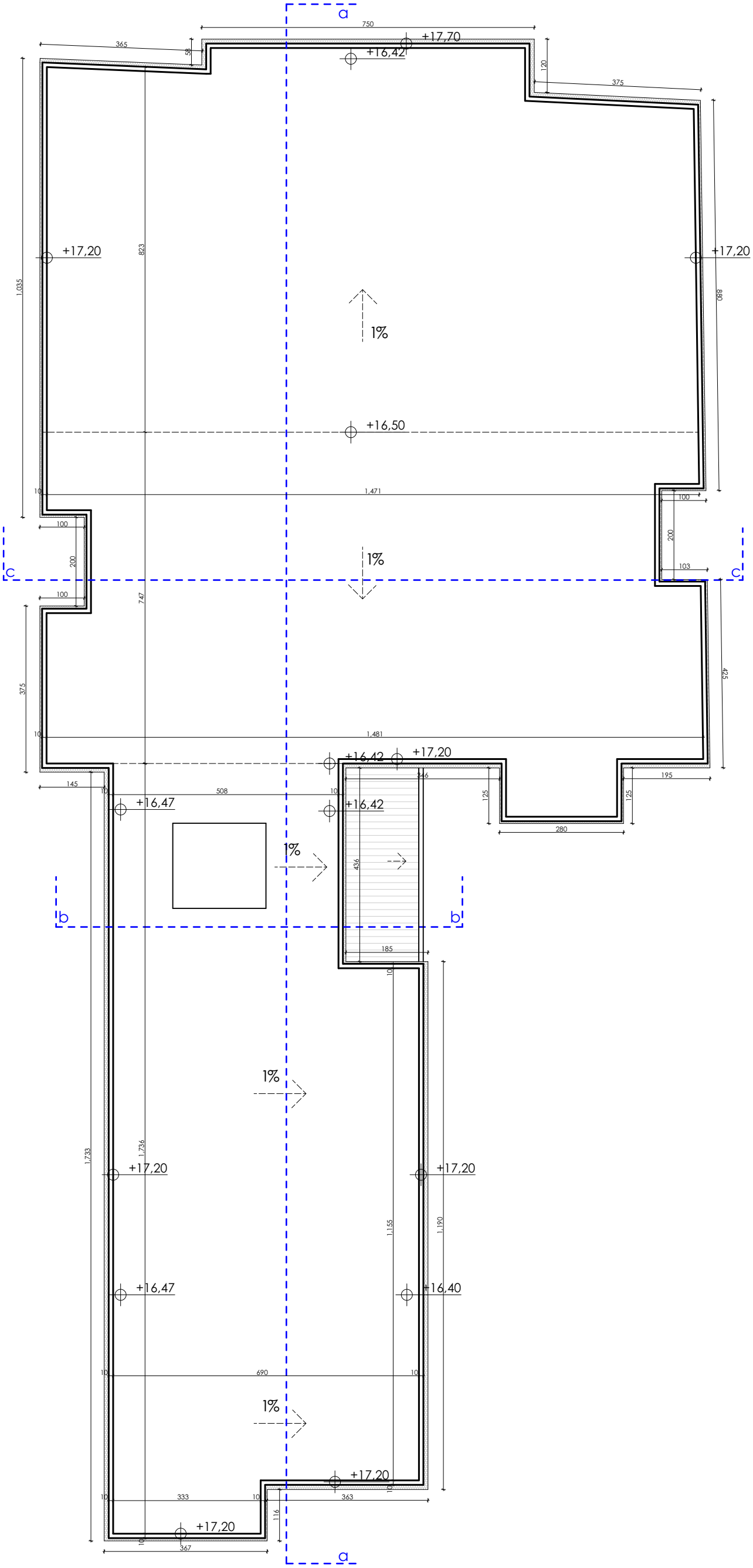
ARHIPRO projektni biro

	decembar 2025	broj projekta: E-97/2025
	odg. projektant:	**Miroslav Bajac** 200 0233 03
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5545, 5546 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
	osnova IV sprata	1:100
INVESTITOR:	**C&C system doo,** ulica Ive Lole Ribara 34, B.Palanka	List br. 9

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT.PARC.BR. 5546,5545 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD
U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

osnova krova R=1:100

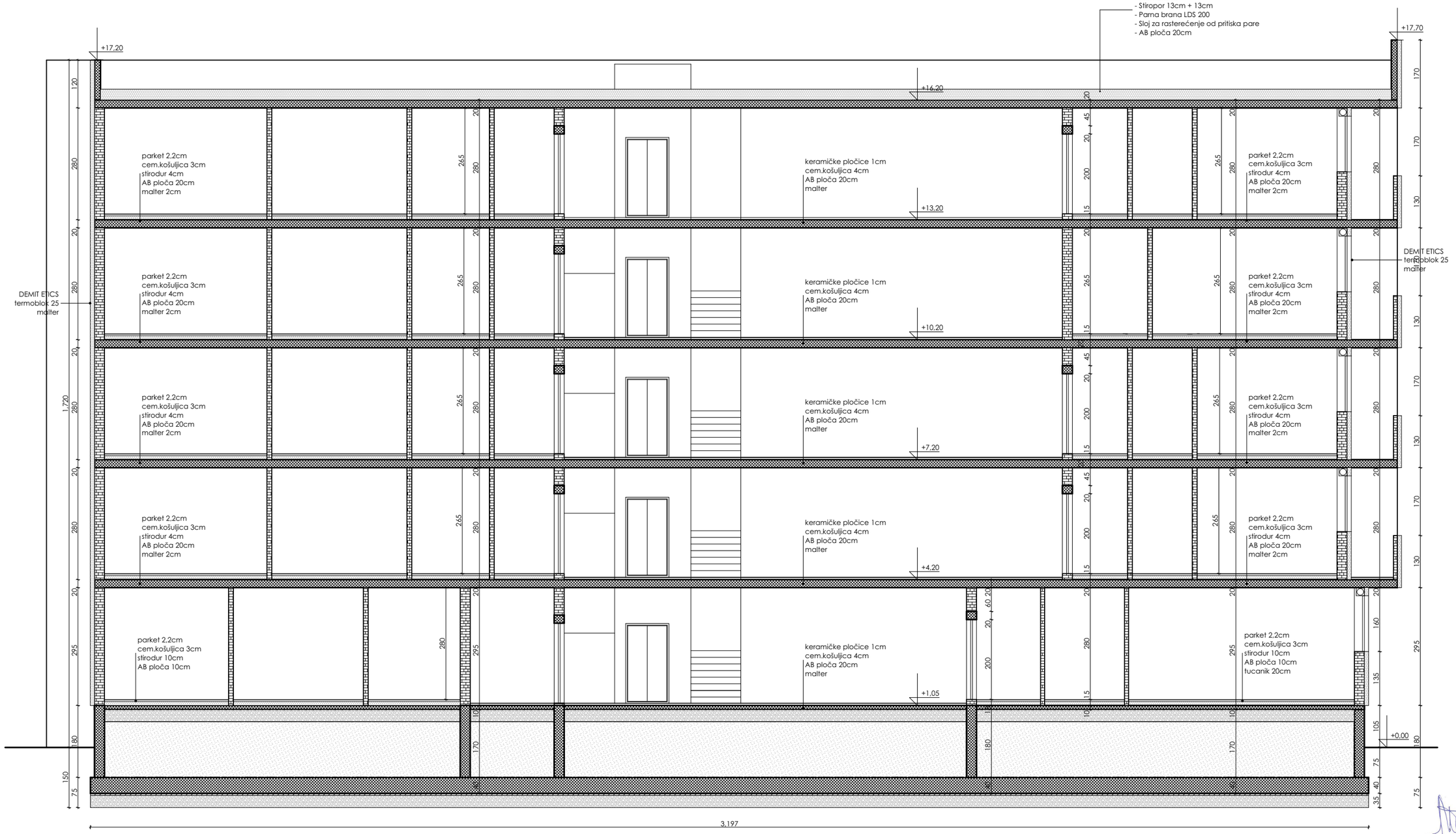


ARHIPRO projektni biro	decembar 2025	broj projekta: E-97/2025
	odg. projektant:	**Miroslav Bajac** 200 0233 03
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5545, 5546 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
	osnova krova	1:100
INVESTITOR:	**C&C system doo,** ulica Ive Lole Ribara 34, B.Palanka	List br. 10

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT.PARC.BR. 5546,5545K.O.BAČKA PALANKA-GRAD
U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

podužni presek a-a R=1:100

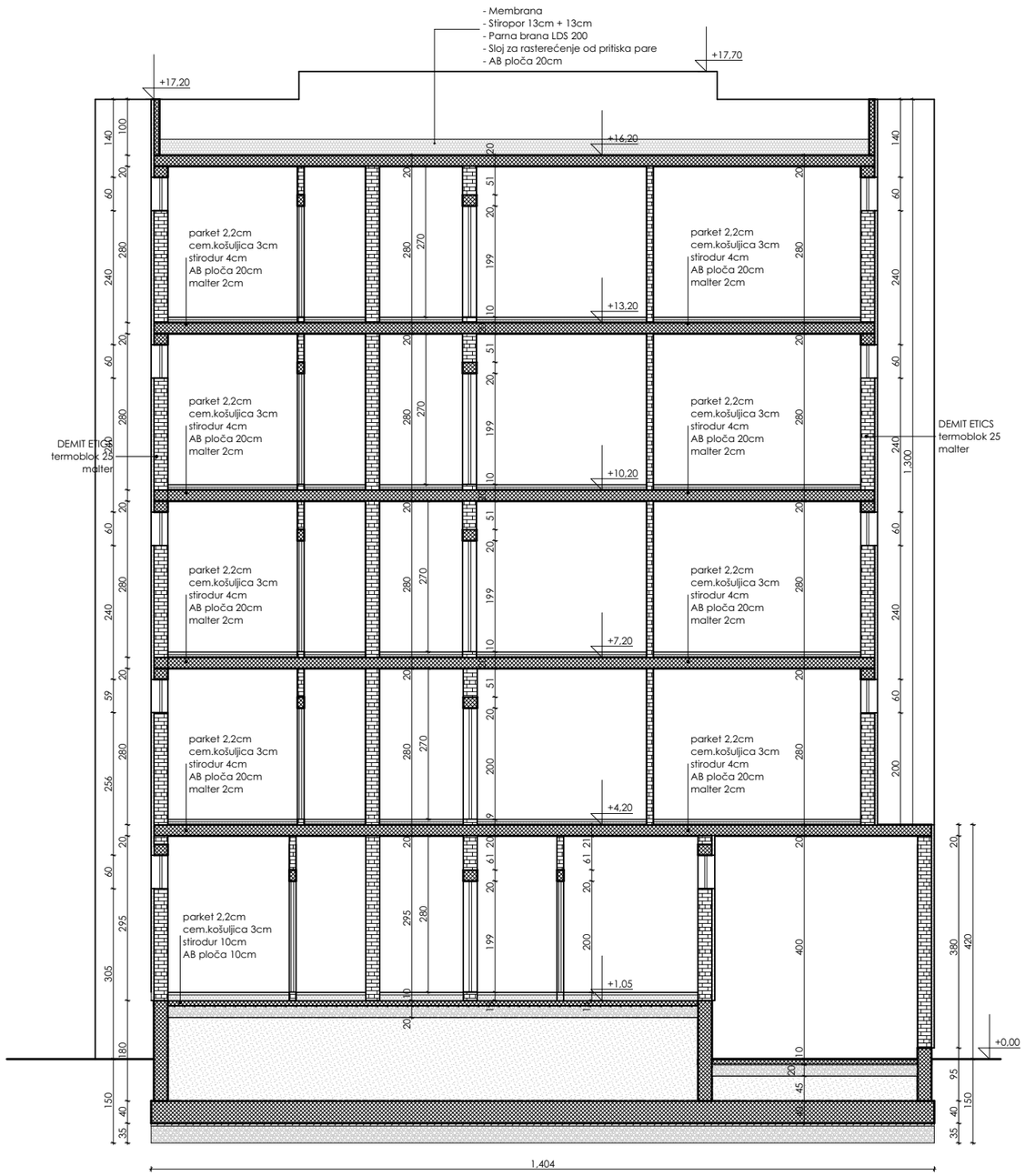


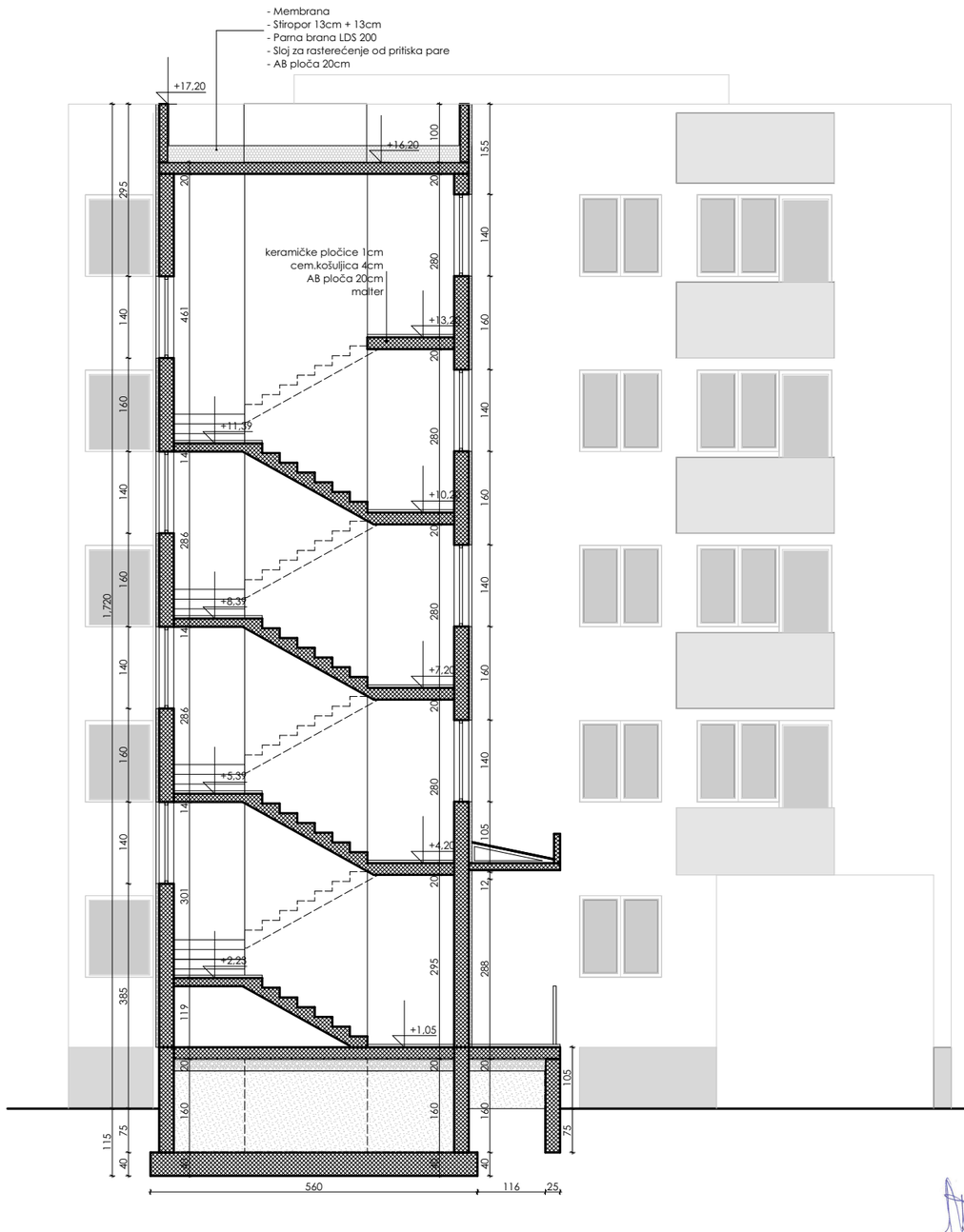
ARHIPRO projektni biro	decembar 2025	broj projekta: E-97/2025
	odg. projektant:	**Miroslav Bajac** 200 0233 03
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5545, 5546 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
	poprečni presek	1:100
INVESTITOR:	**C&C system doo,** ulica Ive Lole Ribara 34, B.Palanka	List br. 11

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT.PARC.BR. 5546,5545K.O.BAČKA PALANKA-GRAD
U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

poprečni presek c-c i b-b R=1:100



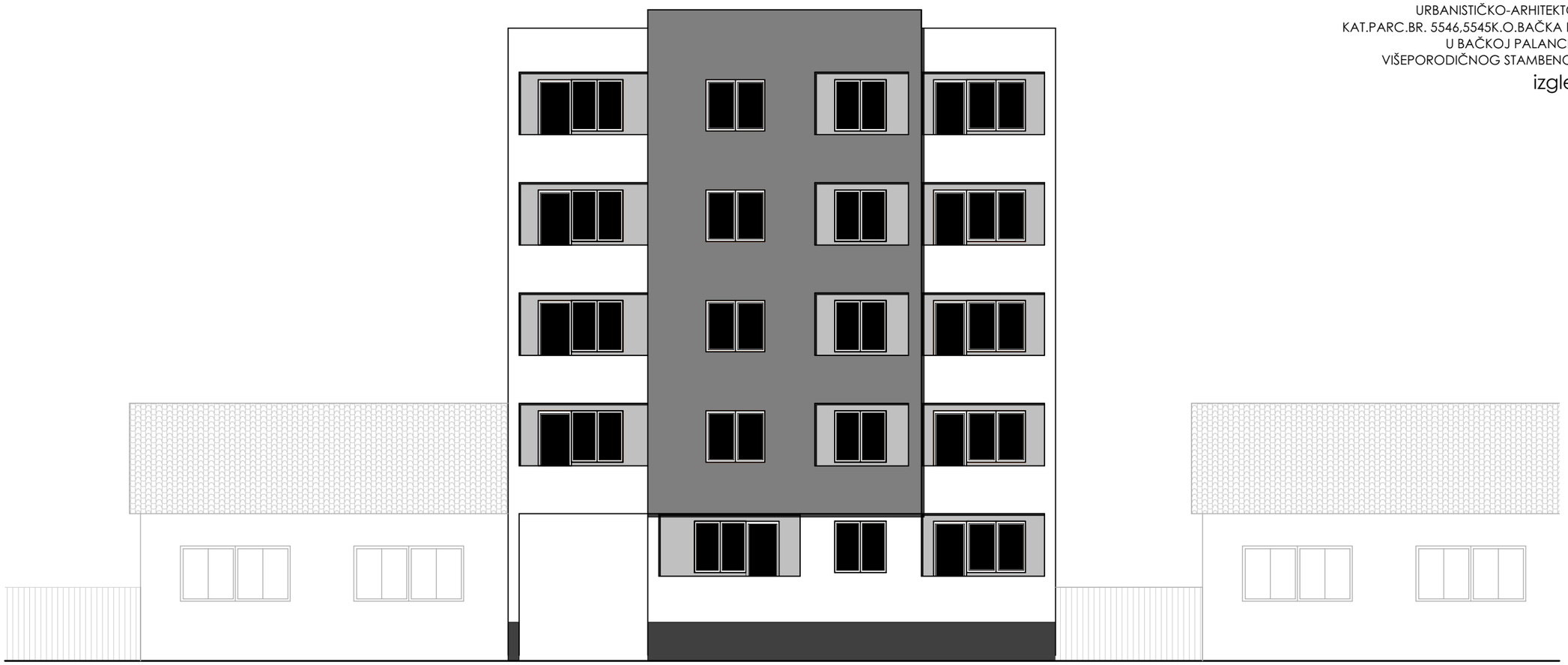


ARHIPRO projektni biro	decembar 2025	broj projekta: E-97/2025
	odg. projektant: **Miroslav Bajac** 200 0233 03	
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5545, 5546 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
	podužni presek b-b	1:75
INVESTITOR:	**C&C system doo,** ulica Ive Lole Ribara 34, B.Palanka	List br. 12

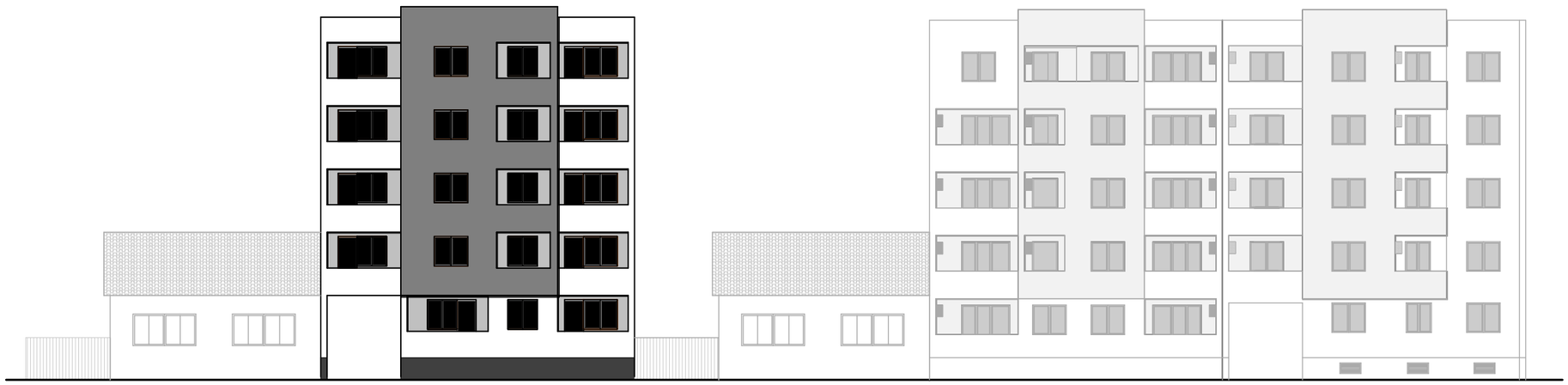
URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT.PARC.BR. 5546,5545K.O.BAČKA PALANKA-GRAD
U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

izgledi objekta



- severna fasada uličnog fronta -



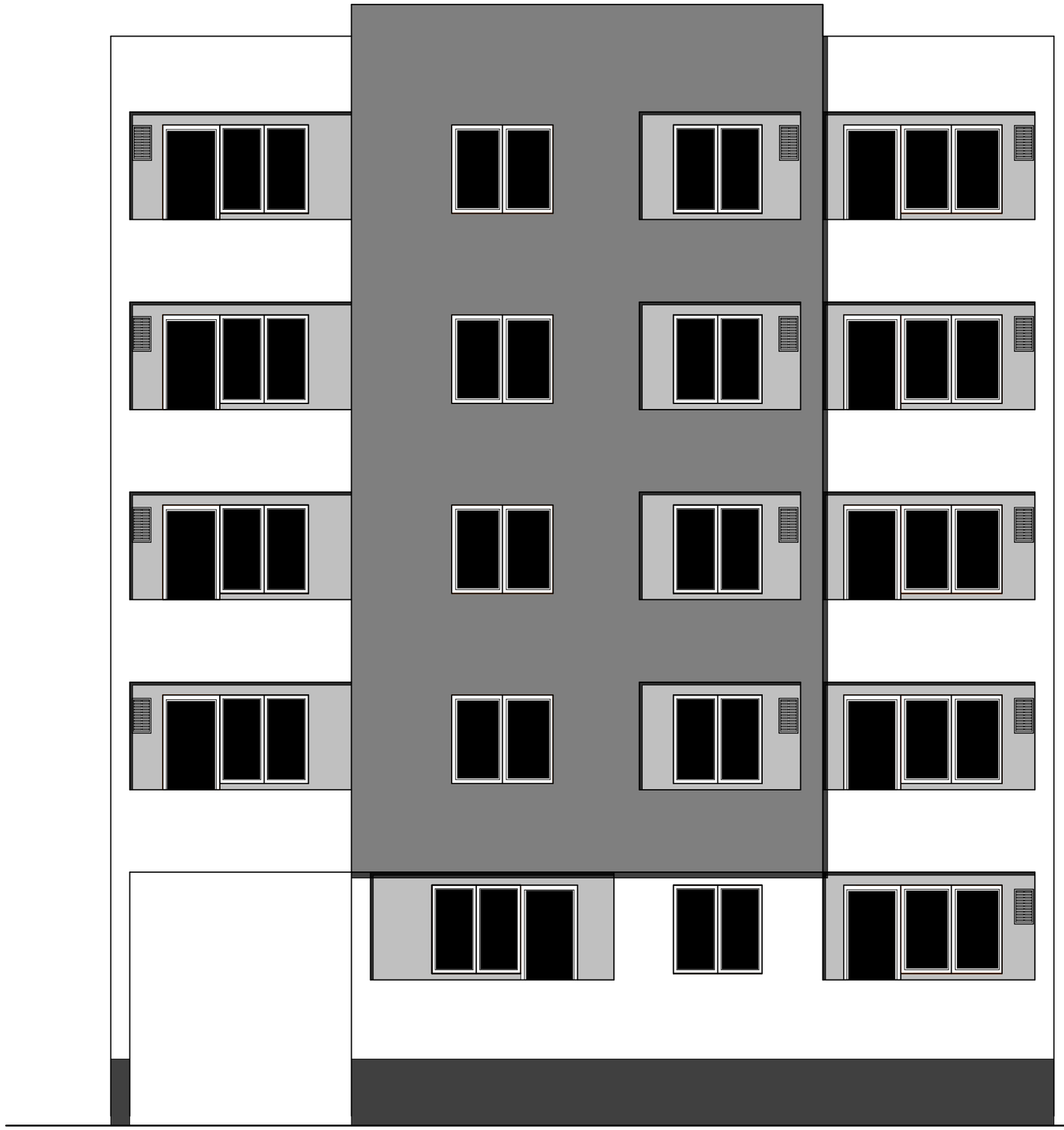
- severna fasada šireg uličnog fronta -

ARHIPRO projektni biro	decembar 2025	broj projekta: E-97/2025
	odg. projektant: **Miroslav Bajac** 200 0233 03	
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5545, 5546 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
	izgledi objekta	1:100
INVESTITOR:	**C&C system doo,** ulica Ive Lole Ribara 34, B.Palanka	List br. 13

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT.PARC.BR. 5546,5545K.O.BAČKA PALANKA-GRAD
U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

izgledi objekta R=1:75



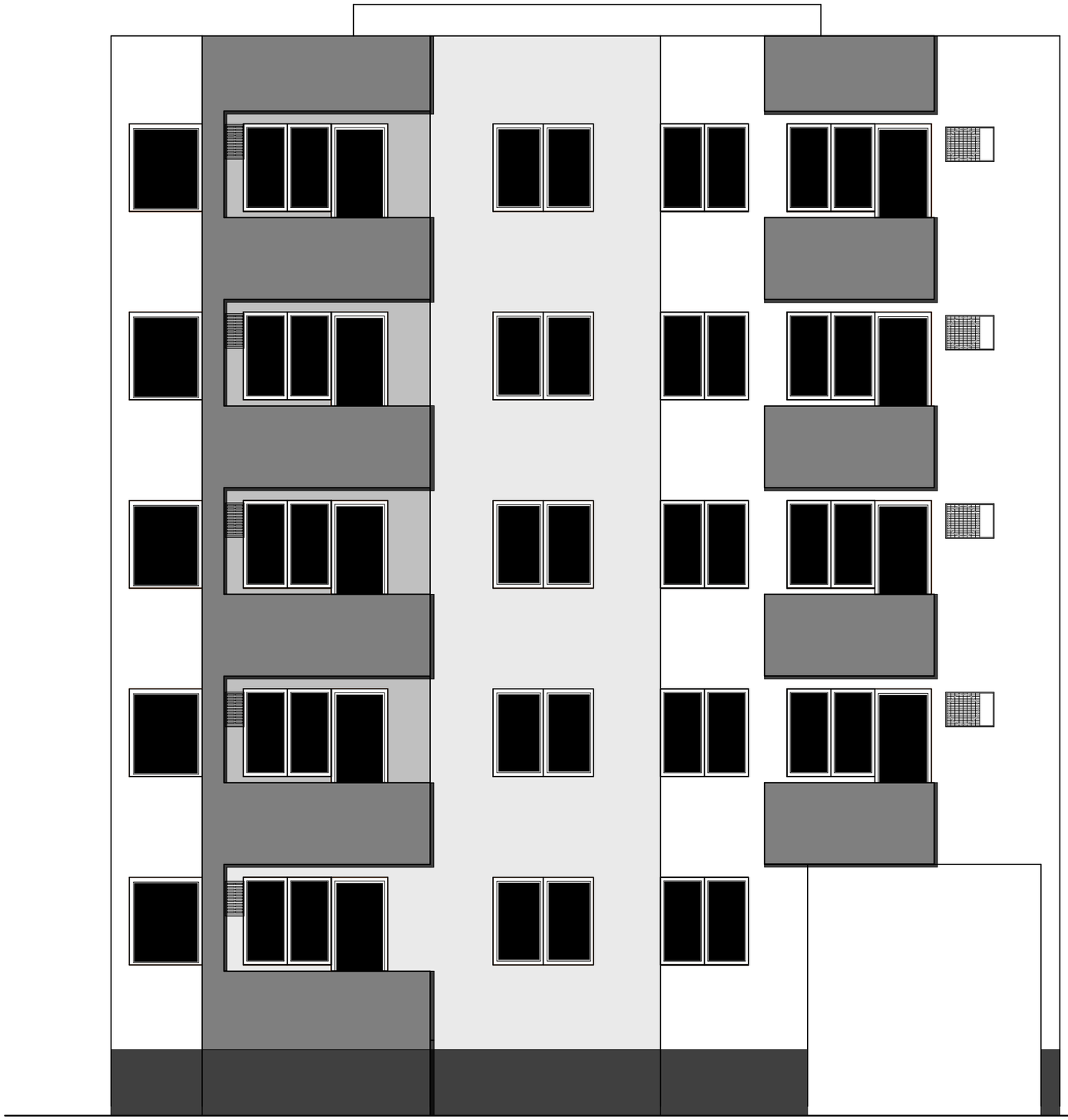
- severna fasada -

ARHIPRO projektni biro	decembar 2025	broj projekta: E-97/2025
	odg. projektant:	**Miroslav Bajac** 200 0233 03
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5545, 5546 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
	izgledi objekta	1:75
INVESTITOR:	**C&C system doo,** ulica Ive Lole Ribara 34, B.Palanka	List br. 14

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT.PARC.BR. 5546,5545K.O.BAČKA PALANKA-GRAD
U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

izgledi objekta R=1:75



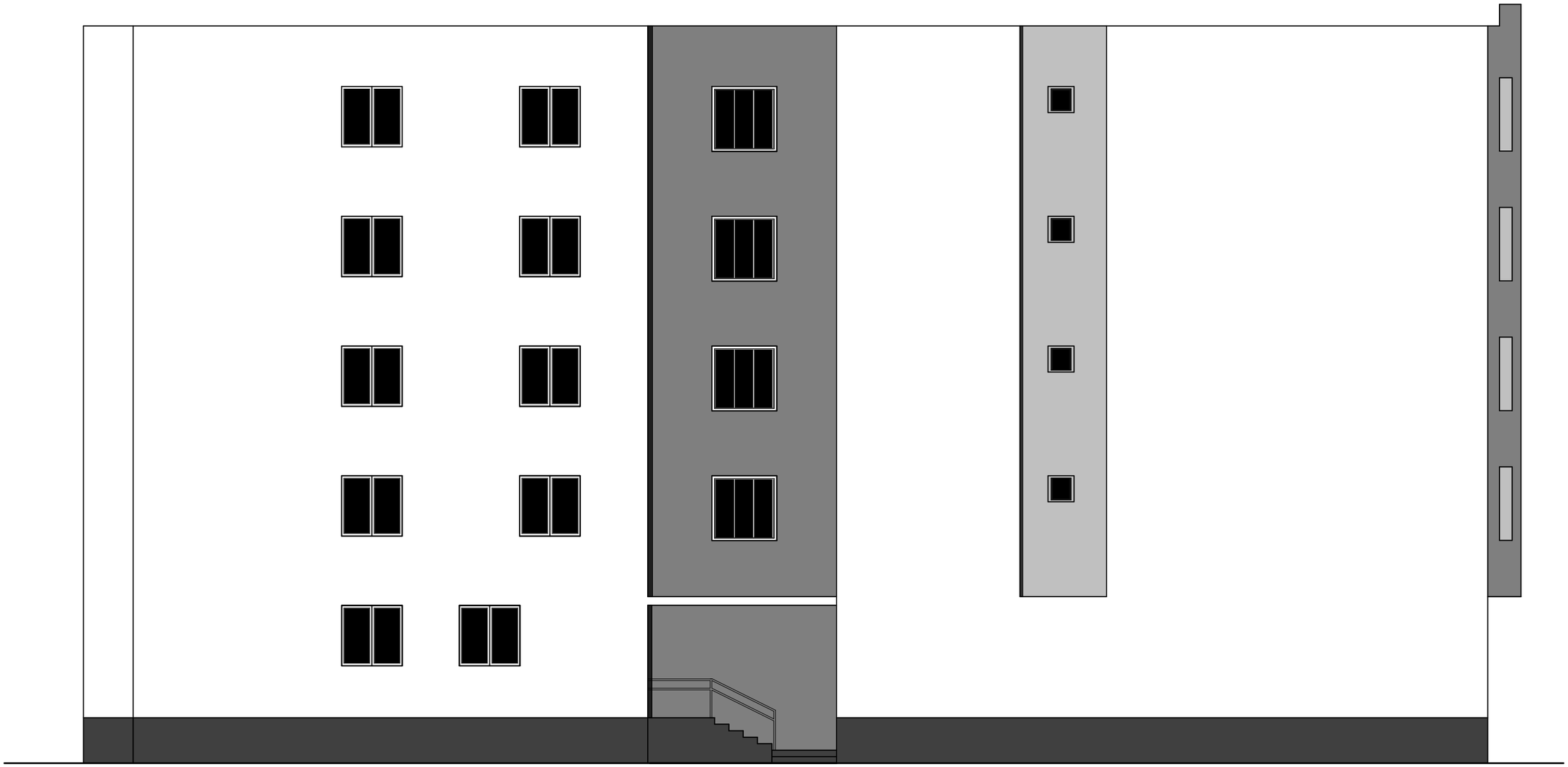
- južna fasada -

ARHIPRO projektni biro	decembar 2025	broj projekta: E-97/2025
	odg. projektant:	**Miroslav Bajac** 200 0233 03
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5545, 5546 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
	izgledi objekta	1:75
INVESTITOR:	**C&C system doo,** ulica Ive Lole Ribara 34, B.Palanka	List br. 15

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT.PARC.BR. 5546,5545K.O.BAČKA PALANKA-GRAD
U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

izgledi objekta R=1:100



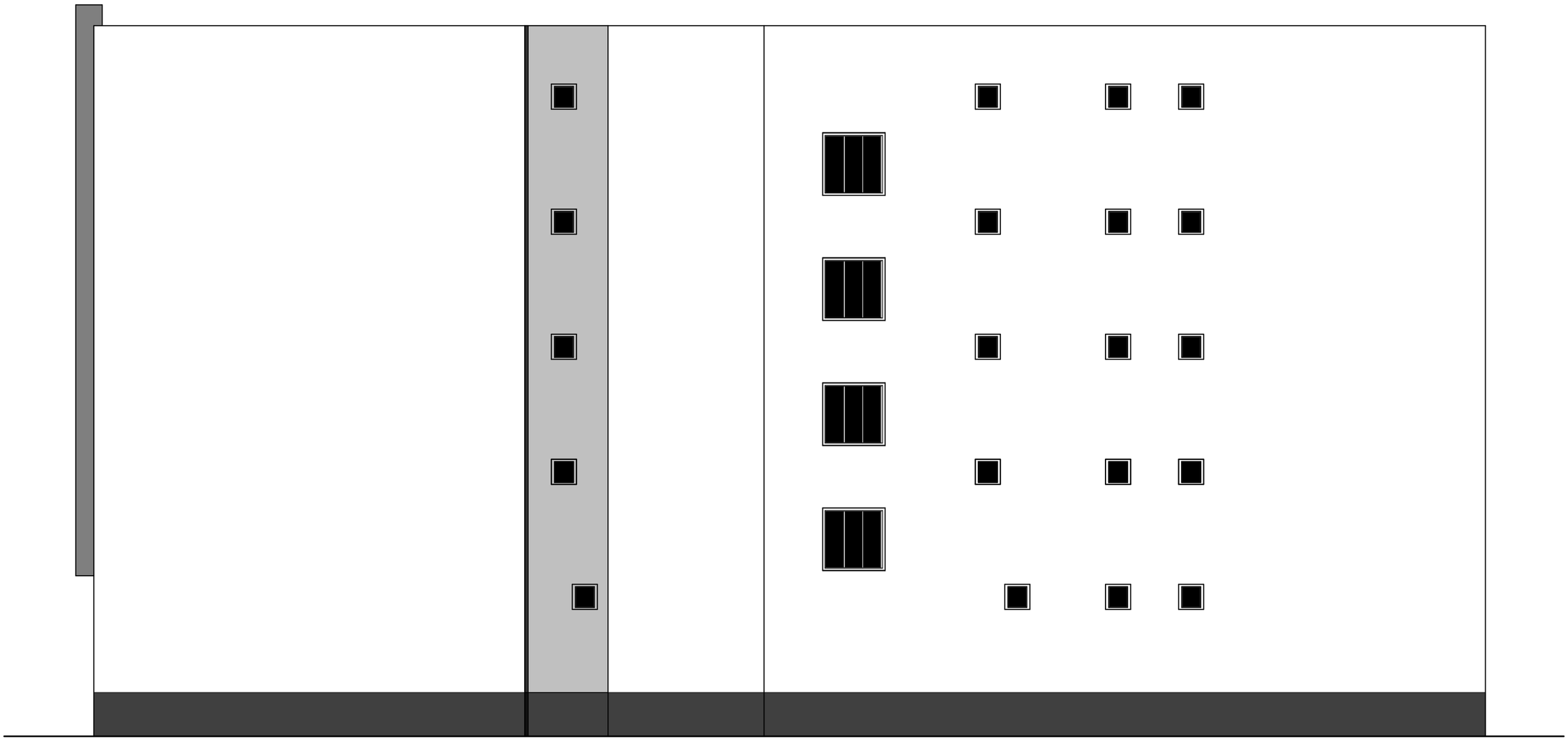
- istočna fasada -

ARHIPRO projektni biro	decembar 2025	broj projekta: E-97/2025
	odg. projektant:	**Miroslav Bajac** 200 0233 03
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5545, 5546 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
	izgledi objekta	1:100
INVESTITOR:	**C&C system doo,** ulica Ive Lole Ribara 34, B.Palanka	List br. 16

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT.PARC.BR. 5546,5545K.O.BAČKA PALANKA-GRAD
U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

izgledi objekta R=1:100



- zapadna fasada -

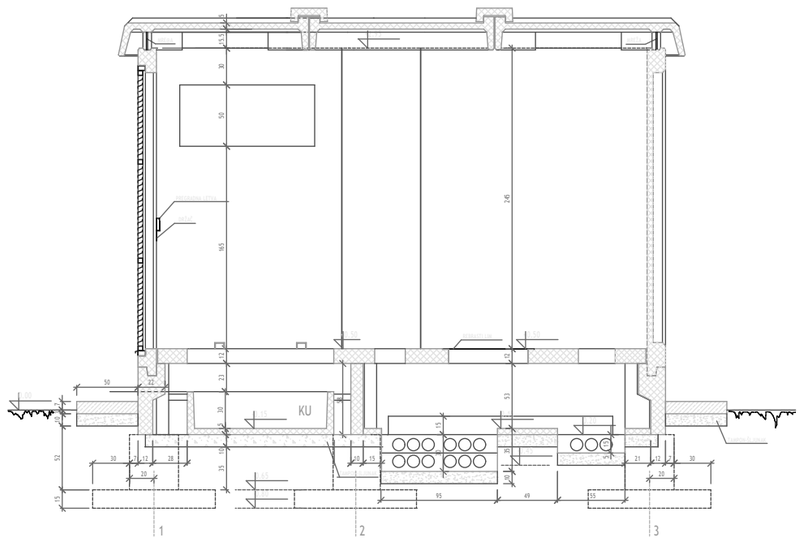
ARHIPRO projektni biro	decembar 2025	broj projekta: E-97/2025
	odg. projektant:	**Miroslav Bajac** 200 0233 03
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5545, 5546 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
	izgledi objekta	1:100
INVESTITOR:	**C&C system doo,** ulica Ive Lole Ribara 34, B.Palanka	List br. 17

URBANISTIČKI PROJEKAT

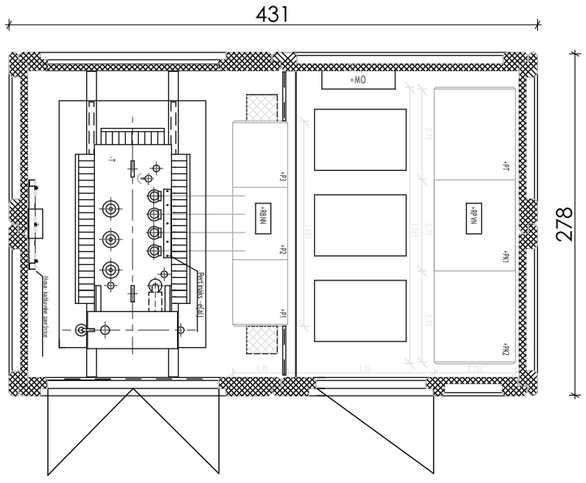
URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT.PARC.BR. 5546,5545K.O.BAČKA PALANKA-GRAD
U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

Trafo stanica
grafički prilozi R=1:50

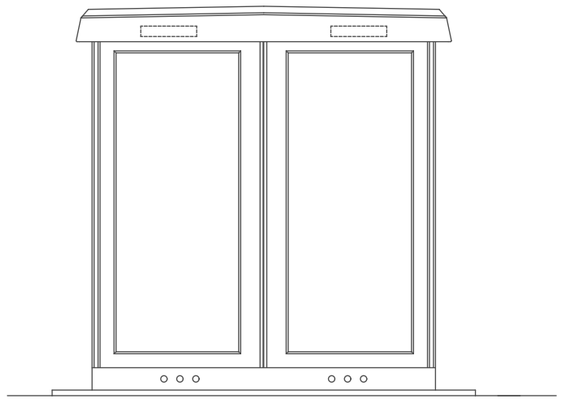
- poprečni presek -



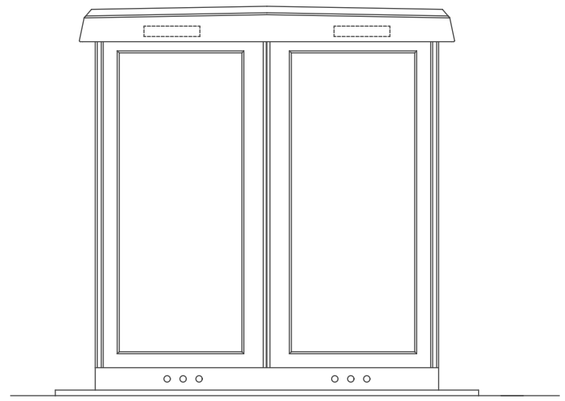
- osnova prizemlja -



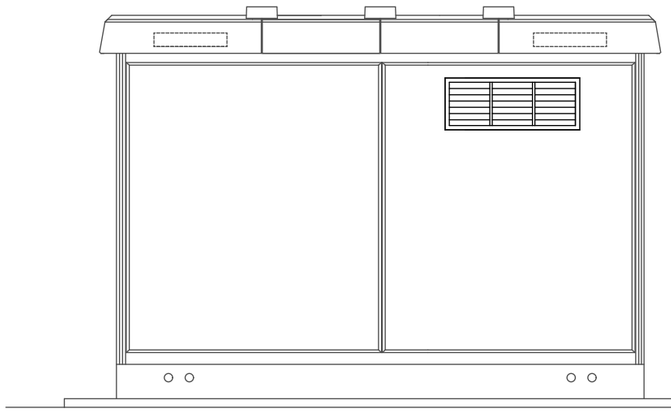
- istočna fasada -



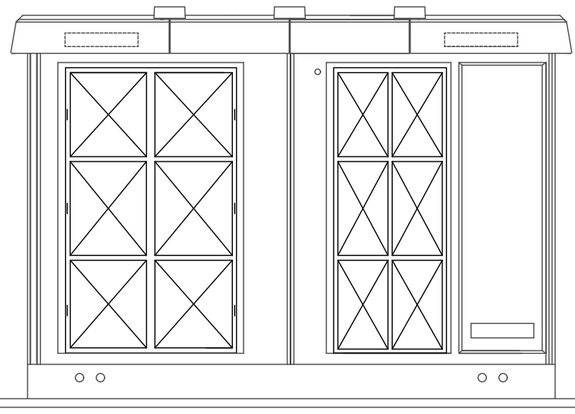
- zapadna fasada -



- južna fasada -



- severna fasada -



ARHIPRO projektni biro	decembar 2025	broj projekta: E-97/2025
	odg. projektant:	**Miroslav Bajac** 200 0233 03
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5545, 5546 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+4	razmera
	MBTS grafički prilozi	1:50
INVESTITOR:	**C&C system doo,** ulica Ive Lole Ribara 34, B.Palanka	List br. 18

PRIBAVLJENI PREDPROJEKTNI USLOVI

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА БАЧКА ПАЛАНКА
Комисија за планове
Број: II – 35 – 1-9/2026 – 43– 1
Дана: 22. јуна 2026. године
БАЧКА ПАЛАНКА

На основу члана 60-63. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019 и 47/2025), Комисија за планове Скупштине општине Бачка Паланка је на 43. седници, одржаној 22. јуна 2026. године сачинила:

И З В Е Ш Т А Ј

о поновљеној стручној контроли Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде кат. парц. бр. 5546 и 5545 к.о. Бачка Паланка – град у Бачкој Паланци за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П + 4

Обрађивач Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде кат. парц. бр. 5546 и 5545 к.о. Бачка Паланка – град у Бачкој Паланци за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П + 4 је Пројектни биро „Архипро“ из Бачке Паланке. Руководилац израде Урбанистичког пројекта је одговорни урбаниста Мирослав Бајац, дипл.инж.арх., лиценца број 200 0233 03.

Инвеститор Урбанистичког пројекта је ДОО “C&C SYSTEM” из Бачке Паланке.

Јавна презентација одржана је од дана 30. марта до дана 06. априла 2026. године у згради СО Бачка Паланка, ул. Краља Петра I бр. 16, спрат - огласна табла, као и на интернет адреси Општине Бачка Паланка www.backapalanka.rs.

Оглас о излагању на јавну презентацију Урбанистичког пројекта објављен је у дневном листу „НЕДЕЉНЕ НОВИНЕ“ и на интернет страници Општине Бачка Паланка дана 21. марта 2026. године, као и на огласној табли, на првом спрату зграде Општине Бачка Паланка дана 23. марта 2026. године. Оглас је објављен од стране Општинске управе Општине Бачка Паланка, Одељења за урбанизам и грађевинарство.

Примедбе на Урбанистички пројекат физичка и правна лица су могла доставити у писаној форми на адресу Општинске управе Општине Бачка Паланка, са назнаком – примедбе на Урбанистички пројекат.

У току јавне презентације на наведени Урбанистички пројекат није било упућених примедби и сугестија.

СТРУЧНА КОНТРОЛА

Комисија за планове Скупштине општине Бачка Паланка је на својој 39. седници, која је одржана дана 15. априла 2026. године у следећем саставу: Људмила Јамушаков – председник Комисије, Милкица Петржљан – заменик председника Комисије, Лана Исаков Стајић – члан, Милана Вујичић – члан, Софија Шумаруна – члан, Мирјана Илић – члан и Тамара Ковачевић – члан и секретар, извршила стручну контролу Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде и сачинила Извештај број: II–35–1-5/2026–39–1 од 15. априла 2026. године.

ПОНОВЉЕНА СТРУЧНА КОНТРОЛА

Комисија за планове Скупштине општине Бачка Паланка је на својој 43. седници, која је одржана дана 22. јуна 2026. године у следећем саставу: Људмила Јамушаков – председник Комисије, Милкица Петржљан – заменик председника Комисије, Милана Вујичић – члан, Мирјана Илић – члан и Тамара Ковачевић – члан и секретар, извршила поновљену стручну контролу Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде.

Након извршене поновљене стручне контроле Комисија је донела следећи

З А К Љ У Ч А К

Налаже се обрађивачу Урбанистичког пројекта да у Урбанистичком пројекту поступи у потпуности по:

1. тачки 29. из Извештаја број: II–35–1-5/2026–39–1 од 15. априла 2026. године, тако што ће ограђивање парцеле према суседним парцелама представити и у графичком делу.
2. тачки 32. из Извештаја број: II–35–1-5/2026–39–1 од 15. априла 2026. године, тако што ће преформулисати опис позиције предметног блока (блока 57) и навести да се исти налази изван границе централног подручја насеља Бачка Паланка која је дефинисана Планом генералне регулације Бачка Паланка.

Налаже се обрађивачу Урбанистичког пројекта да поступи у складу са усвојеним примедбама и исправљен Урбанистички пројекат достави Одељењу за урбанизам и грађевинарство на потврђивање.

Секретар Комисије
Тамара Ковачевић

Председник Комисије
Људмила Јамушаков

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА БАЧКА ПАЛАНКА
Комисија за планове
Број: II – 35 – 1-5/2026 – 39– 2
Дана: 15. априла 2026. године
БАЧКА ПАЛАНКА

На основу члана 60-63. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019 и 47/2025), Комисија за планове Скупштине општине Бачка Паланка је на 39. седници, одржаној 15. априла 2026. године сачинила:

И З В Е Ш Т А Ј

о стручној контроли Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде кат. парц. бр. 5546 и 5545 к.о. Бачка Паланка – град у Бачкој Паланци за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П + 4

Обрађивач Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде кат. парц. бр. 5546 и 5545 к.о. Бачка Паланка – град у Бачкој Паланци за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П + 4 је Пројектни биро „Архипро“ из Бачке Паланке. Руководилац израде Урбанистичког пројекта је одговорни урбаниста Мирослав Бајац, дипл.инж.арх., лиценца број 200 0233 03.

Јавна презентација одржана је од дана 30. марта до дана 06. априла 2026. године у згради СО Бачка Паланка, ул. Краља Петра I бр. 16, спрат - огласна табла, као и на интернет адреси Општине Бачка Паланка www.backapalanka.rs.

Оглас о излагању на јавну презентацију Урбанистичког пројекта објављен је у дневном листу „НЕДЕЉНЕ НОВИНЕ“ и на интернет страници Општине Бачка Паланка дана 21. марта 2026. године, као и на огласној табли, на првом спрату зграде Општине Бачка Паланка дана 23. марта 2026. године. Оглас је објављен од стране Општинске управе Општине Бачка Паланка, Одељења за урбанизам и грађевинарство.

Примедбе на Урбанистички пројекат физичка и правна лица су могла доставити у писаној форми на адресу Општинске управе Општине Бачка Паланка, са назнаком – примедбе на Урбанистички пројекат.

У току јавне презентације на наведени Урбанистички пројекат није било упућених примедби и сугестија.

СТРУЧНА КОНТРОЛА

Комисија за планове Скупштине општине Бачка Паланка је на својој 39. седници, која је одржана дана 15. априла 2026. године у следећем саставу: Људмила Јамушаков – председник Комисије, Милкица Петржљан – заменик председника Комисије, Лана Исаков Стајић – члан, Милана Вујичић – члан, Софија Шумаруна – члан, Мирјана Илић – члан и Тамара Ковачевић – члан и секретар, извршила стручну контролу Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде.

Чланови Комисије су дали сугестију:

У датим сагласностима суседа би требала да стоји удаљеност предметног објекта од суседних објеката.

Након извршене стручне контроле Комисија је донела следећи

З А К Љ У Ч А К

Налаже се обрађивачу Урбанистичког пројекта да у Урбанистичком пројекту:

1. **на страни 8., у делу „Увод“ наведе исправне бројеве катастарских парцела;**
2. **на страни 8., тачка 1.2. „Правни основ за израду урбанистичког пројекта“ наведе све правилнике који су коришћени;**
3. **на страни 19., тачка 2.3. „Опис и анализа постојећег стања и урбаног окружења“ за катастарску парцелу број 5545 наведе да нема излаз на јавну површину (да није грађевинска) и да треба да буде предмет спајања са суседном катастарском парцелом број 5546;**
4. **на страни 18., тачка 3.3.3. „Регулација и нивелација“ исправи погрешно наведену оријентацију објекта на парцели;**
5. **приложи сагласност власника парцеле 5544 к.о. Бачка Паланка-град на предложено решење;**
6. **на графичким прилозима упише висинске коте и коте терена;**
7. **на страни 19., „табела нумерички показатељи“ исправи наводе за остале површине: стазе, манипулативне површине, паркинге и платое, имајући у виду да планирано није у дозвољеним процентима;**
8. **на страни 33 - преглед прикупљених услова дода и услове ЈКП „Комуналпројект“ везане за одлагање отпада;**
9. **параметре из идејног решења објекта (минималне ширине дневних соба - стан 1 и минималне ширине купатила - станови 2, 4, 6, 9, 11, 18, 20), које је саставни део Урбанистичког пројекта, пројектује у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС“, бр. 58/12, 74/15 и 82/15) и исти правилник наведе у тексту као правни основ за израду Урбанистичког пројекта;**
10. **паркинг места пројектује у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС“, бр. 58/12, 74/15 и 82/15), такође у складу са наведеним, ускладити текстуални и графички део Урбанистичког пројекта;**
11. **код пројектовања идејног решења, везано за наткривање улаза у зграду, примени члан 13. тачка 7 Правилника 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", бр. 22/2015 и 10/2026), као и да наведе овај Правилник као правни основ за израду Урбанистичког пројекта;**
12. **на основи кровних равни напише висинске коте;**

13. исправи и котира положаје главног шахта водомера и главног ревизионог шахта канализације на 1 м од регулационе линије у складу са условима ЈКП „Комуналпројект";

14. коригује табелу „Основни подаци о објекту и локацији" (страна 14.) тако што ће:

- тачно навести Бруто развијену грађевинску површину, имајући у виду да се у табели наводи „укупна бруто површина објекта са сутереном", а сутерен није предвиђен,
- исправити заузетост, тако да се у површину под објектом урачуна и хоризонтална пројекција терасе,
- у заузетост парцеле објектима рачунати и суседне помоћне објекте који су делом изграђени на предметним парцелама,
- написати тачан проценат зелених површина (по графичким прилозима је више зеленила него што је наведено у тексту),
- проверити да ли је добро написана висина венца (највиша тачка фасадног платна),
- исправити орјентацију слемена (пише да је слеме орјентисано у правцу север-југ),
- исправити спратну висину,
- навести све објекте који су предвиђени за уклањање;

15. коригује угао колског прикључка на коловоз према добијеним условима ЈП „Стандард" у складу са којима колски прилаз на коловоз треба планирати под углом од 90 степени у односу на коловоз у улици Иве Лоле Рибара;

16. у делу „Увод" изостави из текста термин „Ламела II", имајући у виду да се исти касније не појављује ни у тексту ни у графици;

17. у поглављу 3.3.1. „Намена и садржај објеката" наведе исправну категорију и класификациони број објекта, као и исправан назив улице;

18. у табели "Основни подаци о објекту и локацији" изостави реч „сутереном" јер исти није планиран, да код заузетости на парцели наведе површину која представља хоризонталну пројекцију планираног објекта (коригује и проценат), да наведе податак да ли су у заузетост под објектима на парцели ушле и површине нелегалних објеката чији делови се налазе у обухвату УП-а, те да наведе да ли се исти задржавају или руше;

19. усклади локацију водомера у тексту и на графици (1 м од регулационе линије);

20. у делу описа Фекалне канализације изостави део у коме се помињу подрумске етаже, обзиром да нису пројектоване, те да изостави и део који се односи на прикључке гаража, сервиса и других објеката;

21. исправи датум добијених услова за сакупљање смећа (стр. 23);

22. уради редакцију текста;

23. DWG документ допуни и прилагоди цртежима који су приложени у PDF формату и то тако да се јасно прикажу странице цртежа са свим припадајућим елементима (легенда, наслов, врста документа итд.);

24. графички део допуни приказом кретања меродавног возила, као и да текстуални део допунити тиме које је возило узето као меродавно;

25. у делу текста поднаслова „Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање" изостави Приручник за пројектовање путева у Републици Србији;

26. измени текст у поднаслову „Инжењерско геолошки услови", тако да образложи да ће се елаборат испитивања геомеханике тла израдити као подлога за пројектовање и израду пројекта за грађевинску дозволу, такође овај део текста допуни у складу са чланом 21. Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС", број 101/15, 95/18-др. закон и 40/21);

27. у поглављу 3.3. „Урбанистичко решење" измени реченицу која гласи: „Након издавања употребне дозволе извршити парцелацију кат. парц. бр. 5545 и 5546, ради формирања грађевинске парцеле.", имајући у виду да ова реченица није у складу са Законом о планирању и изградњи;

28. усагласи текстуални и графички део, имајући у виду да је у текстуалном делу, у поглављу 3.3.3. „Регулација и нивелација“ наведено „око објекта планира се изградња заштитног тротоара (пешачка стаза)“, док у графичком делу то није представљено;

29. усагласи текстуални и графички део, имајући у виду да је у текстуалном делу, у поглављу 5. „Уређење слободних и зелених површина“ наведено да „ограђивање парцеле према суседним парцелама на којима су објекти породичног становања биће ограђени зиданом оградом висине 1,8 м“, док у графичком делу то није представљено, као и да, уколико је предвиђено зидање ограде, да и опис истог;

30. достави све неопходне сагласности власника суседних катастарских парцела број 5544 и 5548 к.о. Бачка Паланка - град за планирану диспозицију објекта, имајући у виду да у поглављу 3.3.3. „Регулација и нивелација“ стоји да је инвеститор дужан да достави сагласност власника суседних парцела;

31. у оквиру дела „Увод“ коригује назив Урбанистичког пројекта тако да буде адекватан;

32. у тачки „2.3. Опис и анализа постојећег стања и урбаног окружења“ преформулише опис позиције предметног блока тако да буде јасан, с обзиром на то да се наводи да се подручје из обухвата Урбанистичког пројекта налази у блоку 57 који припада централном делу Бачке Паланке, а имајући у виду да се блок број 57 налази изван границе централног подручја насеља која је дефинисана Планом генералне регулације Бачка Паланка;

33. у тачки„2.3. Опис и анализа постојећег стања и урбаног окружења“ коригује последњу реченицу тако да буде јасна и тачна, имајући у виду да катастарска парцела број 5545 КО Бачка Паланка – град нема приступ на јавну саобраћајну површину;

34. у тачки „3.3.1. Намена и садржаји објеката“ коригује прву реченицу у којој је наведено да ће се вишепородични стамбени објекат градити у улици Веселина Маслеше;

35. у тачки „3.3.1. Намена и садржаји објеката“ коригује податке наведене у табели „Основни подаци о објекту и локацији“ који се односе на проценат зелених површина, проценат под објектом и проценат саобраћајнице и паркинга тако да буду јасни и тачни и да се зна шта је дефинисано Планом генералне регулације Бачка Паланка, а шта је планирано Урбанистичким пројектом, имајући у виду да је Планом генералне регулације Бачка Паланка дефинисан индекс заузетости парцеле – 40% за вишепородично становање у блоку број 57 (представља максимални дозвољени индекс заузетости парцеле), затим проценат зеленила – 30% за вишепородично становање (представља минимални проценат зеленила који треба обезбедити на парцели), а проценат саобраћајнице и паркинга није дефинисан Планом генералне регулације Бачка Паланка;

36. у тачки „4. Нумерички показатељи“ коригује податке наведене у табели „Биланс површина у обухвату Урбанистичког пројекта“ који се односе на површине дозвољене Планом генералне регулације Бачка Паланка тако да буду јасни и тачни и у складу са Планом генералне регулације Бачка Паланка;

37. у текстуалном делу наведе које је меродавно возило (највеће возило) које ће приступати предметним парцелама обухваћеним Урбанистичким пројектом и наведе радијусе кривина планираног саобраћајног прикључка и планиране интерне саобраћајнице у складу са меродавним возилом;

38. у оквиру тачке „6. Прикључење на инфраструктурну мрежу“ дода тачку која се односи на саобраћајну инфраструктуру;

39. у текстуалном делу издвоји посебне тачке које се односе на инжењерскогеолошке услове, мере заштите животне средине и мере заштите непокретних културних и природних добара, а све у складу са чланом 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19 и 47/25);

40. у текстуалном делу, у тачки која се односи на мере заштите непокретних културних добара дода текст у складу са условима Покрајинског завода за заштиту споменика културе Петроварадин и коригује део текста који се односи на археолошку зону, имајући у виду да

се према условима Покрајинског завода за заштиту споменика културе Петроварадин парцеле обухваћене Урбанистичким пројектом налазе у археолошкој зони;

41. у тачки „8. Сажети технички опис“, под насловом „Архитектонске карактеристике објекта“ коригује део текста у коме је наведено да је колски прилаз парцели пројектован са источне стране парцеле, имајући у виду да је колски прилаз парцели планиран са северне стране парцеле;

42. у тачки „8. Сажети технички опис“, под насловом „Предвиђене инсталације“ коригује део текста у коме се спомиње вишепородични стамбено пословни објекат, имајући у виду да је на простору обухваћеном Урбанистичким пројектом планиран вишепородични стамбени објекат и поред наведених инсталација дода и електронске комуникационе инсталације које су планиране у оквиру вишепородичног стамбеног објекта;

43. у тачки „8. Сажети технички опис“, под насловом „Кабловски систем“ коригује део текста у коме се спомиње стамбено-пословни објекат, имајући у виду да је на простору обухваћеном Урбанистичким пројектом планиран вишепородични стамбени објекат и коригује делове текста у којима се спомињу пословне јединице које нису планиране у вишепородичном стамбеном објекту;

44. у тачки „8. Сажети технички опис“, под насловом „Прикључак на водовод и канализацију“ коригује део текста у коме се наводе објекти који нису планирани Урбанистичким пројектом;

45. на графичким приказима број 5 „Регулационо нивелационо решење са основом приземља“ и број 6 „Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу“ изврши следеће корекције и допуне:

- означи посебном бојом саобраћајни прикључак;
- прикаже радијусе кривина саобраћајног прикључка и интерне саобраћајнице и димензионише их у складу са меродавним возилом;
- прикаже пешачке стазе и означи платое који се спомињу у текстуалном делу Урбанистичког пројекта и
- димензије паркинг места коригује у складу са димензијама паркинг места које су прописане Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС“, бр. 58/12, 74/15 и 82/15).

Налаже се обрађивачу Урбанистичког пројекта да поступи у складу са усвојеним примедбама и исправљен Урбанистички пројекат достави Комисији за планове на поновљену стручну контролу.

Секретар Комисије
Тамара Ковачевић

Председник Комисије
Људмила Јамушаков

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

РЕПУБЛИКА СРБИЈА-АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА БАЧКА ПАЛАНКА
Општинска управа Општине Бачка Паланка
Одељење за урбанизам и грађевинарство
Број: IV-05-353-1-6/2026
Дана: 20.01.2026.г.
Бачка Паланка

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

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
за кат.парц.бр. 5545 и 5546 к.о. Бачка Паланка-град

Планом генералне регулације Бачка Палана („Сл. лист општине Бачка Паланка“ бр. 12/2020 и измене и допуне 9/2022 и исправка техничке грешке 40/2024) **предметне парцеле бр. 5545 и 5546 , К.О. Бачка Паланка-град**, се налазе у оквиру **грађевинског подручја насеља Бачка Паланка.**

На катастарским парцелама број 5540 и 5541/1 је издата дозвола за градњу вишепородичног објекта

Катастарска парцела број 5545 има површину 623 м²
Парцела је намењена за изградњу објеката вишепородичног становања
Катастарска парцела нема излаз на јавну површину – није грађевинска парцела
Потребно је да би била предмет изградње да буде предмет спајања са суседном парцелом која има излаз на јавну површину

Катастарска парцела број 5546 има површину 718 м²
Парцела је намењена за изградњу објеката вишепородичног становања
Катастарска парцела има излаз на јавну површину у ширини од око 14,8 м

Катастарске парцеле се налазе у оквиру археолошке зоне

Блокови бр. 57 и 58
Намена – верски комплекс, вишепородично становање, породично становање и пословање;
Уређење и изградња – директно спровођење плана;
Индекс заузетости: верски комплекс – 50%, **вишепородично становање – 40%,** породично становање – 40%, пословање – 50%;

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

Спратност: породично становање С+П+2, верски комплекс П+1, пословање С+П+3, вишепородично становање – дефинисана табелом Спратност вишепородичних стамбених и стамбено – пословних објеката.

57
Веселина Маслеше С+П+3
Иве Лоле Рибара С+П+4

<u>У подручју вишепородичног становања:</u>
-- стамбене зграде са три или више станова преко 400m2 (кл. број 1122, категорија Б и В), зграде за становање заједница (кл. број 113),
-- пословне зграде (кл. број 122011),
-- зграде за трговину на велико и мало до 400m2 (кл. број 123 001),
-- мешовите зграде наведених намена (могу бити стамбено-пословне, стамбено-трговинске, пословне са трговином).
У подручју вишепородичног становања компатибилне намене су: пословање, угоститељство и сви централни садржаји.

Код пројектовања објеката који имају више стамбених или пословних јединица (канцеларија) на цртежима фасада обавезно приказати начин на који су клима уређаји уклопљени у архитектуру, односно њихов положај са евентуалним елементима који их маскирају и заклањају. При том није дозвољено постављање клима уређаја на уличним фасадама и потребно их је уклопити у архитектонски израз. Такође треба приказати остале елементе на фасади: места за рекламе, тенде и светиљке.
Сви елементи на објектима треба да обезбеде безбедност корисника односно станара и ни на који начин не смеју да доведу до било каквих незгода или да здравствено угрожавају животе људи.
Стамбени објекти се пројектују у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова.

Изградња објеката у низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе или зидови темеља не могу прелазити границу суседне парцеле. Приликом изградње објеката у прекинутом низу, на делу објекта који се поставља уз границу суседне парцеле (на растојању 0 m), стопе или зидови темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.
Истурени делови на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m односно регулациону више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m.
Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:
транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 2,0 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,0 m,
-- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом – 1,0m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 m, у пешачкој зони према конкретним условима локације, а у улици Дунавска обала, на делу који припада централној зони, у складу са посебним пројектом уређења јавних површина,
-- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 3,0 m, а максимално до коте пода првог спрата.
Грађевински елементи као еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу етажа изнад приземља могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:
-- на делу објекта према уличној регулацији и према дворишту објекта до 1,6 m (односно 1,2 m ван регулационе линије) с тим да површина грађевинских елемената може да заузима 50% фасаде

објекта, односно да се тежи чистим и једноставним решењима фасаде и формирању надстрехе изнад тротоара уз регулацију,
-- на делу објекта према бочном дворишту односно према суседним парцелама није дозвољено формирање ових елемената, сем у случају да је удаљеност од суседне парцеле већа од прописане, односно ако је могуће испоштовати минималне прописане удаљености од суседних парцела и објеката.
Отворене спољне степенице не смеју прелазити регулациону линију.
Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 3,0 m и ако те степенице савладавају висину до 0,9 m.
Степенице које савлађују висину вишу од 0,9 m улазе у основни волумен објекта.
Изградњом степеница висине до 0,9 m на бочном или задњем делу објекта не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.
Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:
-- стопе темеља и подрумски зидови – 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине – 0,5 m,
-- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,0 m.
Отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобан размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 5,0 m. Ако је међусобни размак од 3,0 m до 5,0 m дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се оставља отвор буде једнака или виша од 1,8 m.
Код изградње објеката у низу, неопходно је оставити светларнике према суседним парцелама, минималне величине 2x1 m, тако да укупан светларник заједно са суседним објектом има величину 2x2 m у основи. Уколико постоји суседни објекат, светларник ускладити са постојећим, с тим да дубина светларника ни у том случају не може бити мања од 1 m.__

Нивелација површина и одводњавање
Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.
Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно отвореним каналима) са најмањим падом од 1,5%.
Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
Површинске и друге отпадне воде из производних и индустријских комплекса са одводе у јавну атмосферску канализацију након одговарајућег третмана, у складу са условима надлежног предузећа. Уколико је на јавној површини испред објекта изграђена јавна атмосферска канализација зацевљеног типа, атмосферске воде се могу одвести у њу.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање возила
Свака новоформирана грађевинска парцела треба да има приступ на површину јавне намене – саобраћајницу. Уколико парцела нема директан прилаз, он се може обезбедити преко друге парцеле (уколико је инвеститор власник или добијањем службености пролаза) с тим да његова ширина не буде мања од 3,50 m. Минимална ширина колског прилаза парцели породичног становања је 3,00m а у осталим садржајима (централни садржаји, вишепородично становање, јавни објекти) потребно је обезбедити ширину од 3,5m за пролаз пожарног возила. Уколико објекти у радном подручју треба да имају обезбеђен противпожарни пут око објеката, он не може бити ужи од 3,5 m, за једносмерну комуникацију, односно 6,0 m за двосмерно кретање возила. Детаљније

услове за изградњу прилаза парцели одређује надлежно предузеће за саобраћај у складу са капацитетима саобраћајнице, њеном ширином и врстом возила чије је кретање дозвољено.
Потребе паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката свих врста и пословних објеката по правилу обезбеђују у оквиру сопствене грађевинске парцеле и у оквиру саобраћајне површине јавне намене, и то – једно паркинг или гаражно место на један стан односно на 70 m² корисне површине објекта.
Гараже објеката се могу планирати у оквиру основног објекта, као подземне или надземне или се могу градити као засебни објекти на парцели, уколико параметри заузетости простора то дозвољавају.

Правила за изградњу других објеката на грађевинској парцели
У оквиру грађевинског подручја насеља, на једној катастарској парцели, осим главног објекта могуће је градити и помоћне објекте који су искључиво у функцији главног.
Дозвољена спратност помоћних објеката је П, са могућношћу изградње подземне етаже.
Помоћни објекти који се могу градити у оквиру обухвата Плана су: гараже, оставе, летње кухиње, нуспросторије, надстрешнице, бунари, цистерне за воду и слично.
Положај помоћних објеката у односу на бочне границе парцеле је исти као и главног. У "дну" парцеле помоћни објекат може да се гради на граници парцеле уколико не угрожава стамбени објекат односно уколико на суседној парцели нема изграђених помоћних објеката или су они постављени на исти начин. Помоћни објекат не може да се гради испред главног, у односу на регулациону линију, осим гаража (ово није дозвољено само у централном подручју насеља).
Гараже се у том случају постављају на размаку 0,0 m од главног објекта односно тако да чине функционалну целину са њим.
Размак између главног (и другог) и помоћног објекта (или између самих помоћних објеката) је минимум 4,0 m или се могу градити на растојању од 0,0 m као објекти у низу на парцели, у зависности од функционалних потреба и површине парцеле.

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

У оквиру грађевинске парцеле треба обезбедити одређени проценат зелене односно затрављене површине.
Зелене површине се могу користити искључиво као слободни простори пејзажно уређени, за одмор, игру и не могу бити намењени паркирању возила.
Приликом озелењавања простора стамбених, централних, радних и осталих садржаја треба се определити за аутохтоне сорте ниског, високог и средњег растиња које су прилагођене климатским и педолошким условима. Забрањена је садња инвазивних врста зеленила које могу да угрозе локалне сорте.
Проценат зеленила по дефинисаним наменама:
-- коридори улица: 20%,
-- централни садржаји (образовање и култура, предшколске установе и вртићи, здравство и социјална заштита, верски комплекс) 30%,
-- комуналне површине (фабрика за прераду воде, пијаца, гробље): 20%,
-- зелене површине: 90%,
-- спорт и туризам: 40%,
-- површине остале намене:
- породично становање: 30%,
- становање са радом: 30%,

- вишепородично становање: 30%,
- рад: 30%,
- централни садржаји (пословање, администрација и трговина) 20%.

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

Врста и намена објеката:
У подручју вишепородичног становања могу се градити објекти следеће намене:
-- стамбене зграде са три или више станова преко 400m2 (кл. број 1122, категорија Б и В),
-- зграде за становање заједница (кл. број 113),
-- пословне зграде (кл. број 122011),
-- зграде за трговину на велико и мало до 400m2 (кл. број 123 001),
-- мешовите зграде наведених намена (могу бити стамбено-пословне, стамбено-трговинске, пословне са трговином).

Правила за образовање грађевинске парцеле
Услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:
-- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 16,0 m,
-- за објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 14,0 m,
-- за објекат у прекинутом низу дозвољена мин. ширина парцеле је 14,0 m,
-- за све врсте вишепородичних објеката грађевинска парцела је минималне површине 600,0 m2 а максималне 15000,0 m2,
За вишепородичне објекте чисто стамбене намене, са 3 или 4 стана, минимална величина грађевинске перцеле је 500m2 а минимална ширина може бити 14 m за слободностојећи и 12 m за објекте у низу и прекинутом низу.

Положај објеката на парцели
За вишепородичне објекте у непрекинутом и у прекинутом низу однос грађевинске и регулационе линије зависи од ширине уличног коридора:
-- у улицама чији је коридор ширине 16 m и више регулациона и грађевинска линија се поклапају,
-- у улицама где је улични коридор од 14 - 16 m није дозвољена изградња еркера, нити било каквих испада, а грађевинска линија се поклапа са регулационом, -- у улицама чији је коридор ужи од 14m грађевинска линија се поставља на растојању од 7m од осе уличног коридора, осим у случају када је већина вишеспратних објеката изграђена (преко 50% дужине улице), када се објекат поставља на постојећу грађевинску линију.
За објекте код којих се регулациона и грађевинска линија поклапају, приступ приземној гаражи мора остварити у оквиру сопствене парцеле.
Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:
-- основни габарит главног слободностојећег објекта са испадима може да се дозволи на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације;
-- основни габарит главног слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације;
-- основни габарит главног објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,0 m (растојање основног габарита без испада).

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

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

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

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

Међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност планираних вишеспратних објеката је:

1. међусобна удаљеност између слободностојећих објеката је половина висине вишег објекта, а минимално 4,0 m,
2. међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратних објеката и објеката који се граде у прекинутом низу износи најмање половину висине вишег објекта.

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

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

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

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

Образложење:

У свему према изнетим чињеницама и поставкама из планског документа и анализом постојећег стања, катастарске парцеле број 5545 и 5546 налазе се у оквиру грађевинског подручја у оквиру блока 57.

Катастарске парцеле број 5545 и 5546 су намењене за вишепородично становање.

Катастарске парцеле се налазе у оквиру археолошке зоне

тинска управа Општине Бачка Паланка, Одељење за урбанизам и грађевинарство

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

Катастарска парцела број 5545 нема излаз на јавну површину и како би била предмет изградње потребно је да се споји са суседном парцелом која има излаз на јавну површину

На суседним парцелама број 23919 и 5542/1 и 5543/1 су издате дозволе за градњу вишепородичних објеката истог инвеститора

Приложена скица жељене градње инвеститора: урбанистички гледано , низ који се планира представља урбанистички логичну композицију објеката и уколико се испуне сви услови дати Планом и уколико се Урбанистичким пројектом за изградњу објекта вишепородичног становања на предметним парцелама покаже да нема сметњи у урбанистичком смислу нити препрека за поштовање услова из Плана , онда овако урбанистичко решење има смисла.

Услови из плана за изградњу на предметним парцелама:

- **Максимална спратност П+4**
- **обавезна израда Урбанистичког пројекта**
- **максималне заузетости на парцели до 40 %.**
- **Минимално обезбедити зелене површине 30 %**

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

- **Катастарске парцеле налазе се у оквиру археолошке зоне , у току израде Урбанистичког пројекта прибавити мишљење Покрајинског завода за заштиту споменика**

- **Објекат градити у низу уз обавезан услов из плана „ објекти који се граде у низу или у прекинутом низу постављају се на међи са суседним објектом, уколико на суседним парцелама нису добијене грађевинске дозволе за изградњу слободностојећег вишеспратног објекта, односно уколико не ремети функционисање суседног објекта изграђеног у складу са условима из овог Плана.“**

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

обзиром на жељену скицу градње , водити рачуна о поставкама из Плана о удаљеностима између објеката:

Међусобна удаљеност планираних вишеспратних објеката је:

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

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

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

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

На основу тарифног броја 5. тачке 2. Одлуке о општинским административним таксама ("Сл. лист Општине Бачка Паланка" бр. 36/2014 и 30/2015) подносилац захтева је дужан да плати таксу у износу од 4.080,00 динара, а извештај о уплати прилаже се у списе предмета.

Обрадила:
Милана Вујичић дипл.инж.арх.

Руководилац одељења
Страхиња Кнежевић дипл.инж.арх.

Наш број: **2561200-Д-07.02.-430362-25**

Ваш број:

Датум17.12.2025. године

"ARHIPRO" BAČKA PALANKA

КРАЉА ПЕТРА ПРВОГ број 42

21400 БАЧКА ПАЛАНКА

ПРЕДМЕТ: **Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонске разраде на катастарској парцели број 5545 и 5546 (К.О. Бачка Паланка-град) у улица Иве Лоле Рибара бр. 34**

Поводом вашег захтева у коме тражите достављање услова за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде кат. парц. бр. 5540 и 5541/1 К.О. Бачка Паланка-град за изградњу вишепородичног стамбеног објекта који сте поднели и име инвеститора „C&C SYSTEM" DOO ODRŽAVANJE I ČIŠĆENJE, Иве Лоле Рибара бр. 82, Бачка Паланка 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 вишепородичног стамбеног објекта са максималаном ангажованом снагом за 22стана $P_{max\ појединачно}$ = 13,80 kW, заједничка потрошња са максималаном ангажованом снагом од P_{max}=27,04 kW и хидроцел са максималаном ангажованом снагом од P_{max}=13,80 kW. На предметној локацији не постоје изграђени електроенергестски објекти који ће задовољити потребе за захтеваном снагом. Да би се обезбедили услови за прикључење предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

- На парцели број 5545 на погодном месту уз будући колски улаз, а према приложеној ситуацији урбанистичког пројекта предвидети локацију за изградњу будуће трансформаторске станице (ТС). Будућа ТС се може градити као монтажно бетонска (МБТС), а све у складу са важећим техничким прописима који се примењују у Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад. За будућу МБТС која би се градила као независтан објекат треба обезбедити простор димензија 6,3 m x 4,8 m.
- Обавеза странке је да обезбеди пасаж (светла мера) кроз објека tmin ширине 3 m и висине 4,0 m. На месту где се планира изградња трансформаторске станице (ТС) обезбеди коту терена као за двориште зграде. Носивост плоче за приступ до ТС треба да је min 15 t.
- До будуће ТС потребно је изградити подземне 20 kV водове од улице Иве Лоле Рибара до будуће локације за ТС.
- На приступачном месту у пасажу или у улазу објекта, обезбедити простор (отвор у зиду) следећих димензија: ширине 2620 mm, висине 2000 mm и дубине 220 mm, за уградњу ормана мерног места (ОММ) са планираним бројилима за 15 станова, и 1 заједничка потрошња. За уградњу ормана мерног места за хидрант пумпу изнад КПК типа ЕВ-1П или у пасажу објекта обезбедити простор, следећих димензија: ширине 430 mm, висине 760 mm и дубине 220 mm.
- На погодном месту на уличној фасади објекта у близини пасажа у улици Иве Лоле Рибара, за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) типа ЕВ-2П и КПК типа ЕВ-1П за хидрант пумпу обезбедити простор димензија према достављеном прилогу. У КПК типа ЕВ-2П уградити три а у КПК типа ЕВ-1П уградити две, уводне кабловске цеви Ф 110 mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.С 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

С поштовањем

Директор огранка

М.П.

Иван Радојичић, мастер инж.менаџмен

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

Ел

ЈКП 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: 02-1172/2-2025
Датум:08.12.2025.

„C & C SYSTEM“ DOO
Иве Лоле Рибара бр. 82
21400 Бачка Паланка

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

Инвеститор:
- „C & C SYSTEM“ DOO
- Иве Лоле Рибара бр. 82, Ба чка Паланка

Објекат:
- Вишепородични стамбени објекат П+4
- (22 стамбене јединице)

Спратност:
- П+4

Пројектант:
- „ARHIPRO“ Пројектни биро из Бачке Паланке

Локација:
- Кат. парцеле бр. 5545 и 5546, К.О. Бачка Паланка - град
- Ул. Иве Лоле Рибара у Бачкој Паланци

Документација:
- Регулационо нивелационо решење са основом приземља
- Р = 1:250

Решавајући по поднетом захтеву Инвеститора и увидом у расположиву документацију која је обезбеђена, ималац јавних овлашћења ЈКП "Комуналпројект" из Бачке Паланке на основу Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 – други Закони и 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), издаје претпројектне услове у поступку израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на кат. парцелама бр. 5545 и 5546 у К.О. Бачка Паланка - град.

ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА :

- Траса јавне комуналне инфраструктуре у насељима се простире у јавној површини, између две регулационе линије у уличном фронту и у зеленом појасу, као што је шематски приказано у графичком прилогу бр. 02-1172-2025.
- Јавна водоводна мрежа на предметном простору је изграђена од АС Ø80 mm на северној страни улице Иве Лоле Рибара, а на јужној страни улице је траса водоводних цеви РЕ Ø 50 mm, као што шематски је приказано у графичком прилогу.
- Дубина канала за уличну водоводну мрежу се изводи на начин да се осигурава покриће темена цеви са минимум 100 cm надслоја у односу на коту терена.
- Канализација отпадних вода Ø 500 mm на предметном простору шематски је приказана у графичком прилогу и простире се на јужној страни улице Иве Лоле Рибара.

ОПШТИ УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ЈАВНИ ВОДОВОД:

- Прикључење објекта извести путем доступног цевовода јавне водоводне мреже у Улици Иве Лоле Рибара.
- Водоводни прикључак извести у слоју песка (мин. 5 cm). На делу водоводног прикључка испод саобраћајнице планирати подбушење и заштитну челичну цев.
- Дубина укопавања прикључног цевовода не би смела да је плића од 1,0 m - 1,2 m од нивелете терена, због зоне смрзавања и саобраћајног оптерећења.
- Прикључак од уличне цеви до водомерног места треба да је промера цеви који у потпуности задовољава потребе корисника.
- Прикључак извести искључиво у правој линији. Не дозвољавају се никакви хоризонтални нити вертикални преломи на овој деоници.
- Израдом водоводног прикључка треба извршити уградњу водомера одговарајућег промера, у складу са хидрауличким прорачуном .
- Пројектом водоводног прикључка, у складу са хидрауличким прорачуном, предвидети уградњу два главна водомера – један за санитарну воду, а други за противпожарну воду.
- Сви радови на пројектовању и изградњи елемената водоводног прикључка морају се извести у складу са важећим законским прописима.
- Спојеве прикључака објеката врши искључиво надлежно предузеће за испоруку воде путем јавног водовода, а осталу инсталацију у објекту може изводити само овлашћено лице или овлашћено предузеће.
- Одобрење за прикључак издаје се на основу захтева и поднете прописане документације и прорачуна које могу радити и потписати само овлашћени пројектанти.
- Корисник инсталације је дужан да исту одржава у исправном стању; органи водовода имају право да контролишу исправност инсталације уз законску одговорност корисника.
- На главном споју не смеју се чинити никакве измене без накнадног одобрења, нити се смеју убацивати нови прикључци испред водомера.
- Пропусним вентилом испред водомера сме руковати само орган јавног водоснабдевања и може га у предвиђеним случајевима затворити и пломбирати.
- Инсталација водовода се мора спроводити стручно и према прописима.
- Сви радови на пројектовању и изградњи елемената водоводног прикључка морају се извести у складу са важећим законским прописима.
- Све водоводне инсталације до којих може допрети дејство мраза заштитити термичком изолацијом.
- Главни водомери на месту прикључења представљају саставни део комуналне инфраструктуре и у надлежности су вршиоца комуналне делатности, све у складу са Законом о комуналним делатностима (Сл.гл. РС бр. 88/2011, 104/2016, 95/2018 и 94/2024).

- Главни водомери морају имати интегрисан модул за даљинско очитавање који је компатибилан са „Lora“ системом за даљинско очитавање водомера тј. са постојећом инфраструктуром надлежног јавног комуналног предузећа за испоруку воде.
- Шахт за водомере треба градити од материјала који су за локалне прилике најекономичнији (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.

Напомена:

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

Посебни услови:

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

- Радни притисак на месту прикључења на јавну водоводну мрежу варира у зависности од потрошње воде у насељу Бачка Паланка и ЈКП „Комуналпројект“ не може обезбедити константан проток и притисак у складу са прописима којима се регулише противпожарна заштита.
- За потребе хидрантске мреже ЈКП „Комуналпројект“ обезбеђује притисак од 0,5 bar-a при протоку од 5 l/s у нормалним условима водоснабдевања.
- Сваки објекат за који је правилником дефинисана већа количина воде за гашење пожара, мора је обезбедити на својој парцели.

- За смештај уређаја за повишење притиска мора се обезбедити посебна просторија одвојена од просторије за водомере.
- Уређај инсталисати на начин да се заштити јавна водоводна мрежа од прецрпљења и да се не наруше услови пружања услуге јавног водоснабдевања другим корисницима.
- Уградити уређај који потпуно и сигурно спречава враћање воде из унутрашњих инсталација у јавну водоводну мрежу.
- Неопходно је заштити систем јавног водоснабдевања од хидрауличких удара и повратног тока воде из унутрашњих инсталација корисника уградњом неповратног вентила.
- Посебни захтеви у погледу квалитета воде се не испуњавају.

ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА:

- Прикључење објекта потребно је пројектовати и извести путем доступног цевовода јавне
- канализационе мреже отпадних вода Ø 500 mm у складу са фактичким стањем на терену.
- Пројекат унутрашње канализације и техничко решење појединих делова морају бити усклађени са јавним системом канализације.
- Одвођење отпадних вода оријентисати ка најприступачнијем делу јавне канализационе мреже водећи рачуна о хидрауличком прорачуну.
- Спојеве пројектовати тако да не деградирају стабилност и функцију уличног вода канализације.
- Приликом пројектовања канализационог прикључка придржавати се постојећих стандарда.
- Пречник канализационог прикључка одредити на основу хидрауличког прорачуна, имајући у виду да пречник цеви не може бити мањи од Ø 150 mm за прикључак фекалне канализације.
- Главни ревизиони шахт предвидети на 1,0 m од регулационе линије. Прикључак од ревизије до вода канализације извести са падом 1,33 до 6% управно на главни вод.
- Уколико се планира прикључак већи од Ø 150 mm, прикључење на главни цевовод извести путем канализационог шахта.
- Квалитет отпадних вода које се упуштају у систем јавне канализације мора да одговара санитарним условима за упуштање комуналних отпадних вода у јавну канализацију, све ускладу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Сл. гласник РС бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016) и у складу са Правилником о одвођењу и пречишћавању отпадних вода на територији Општине Бачка Паланка (Сл. лист Општине Бачка Паланка бр.13/2021).
- Температура воде која се упушта у канализациони систем не сме бити већа од 40°C.
- Прикључак гаража, сервиса и других објеката који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и слично, извести преко таложника и сепаратора масти и уља.
- Објекте и просторије који се налазе испод коте терена улице, није дозвољено прикључити директно на гравитациони вод јавне фекалне канализације.
- Није дозвољено упуштање атмосферских вода у систем фекалне канализације.

ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ОДВОЂЕЊЕ АТМОСФЕРСКИХ ВОДА:

- Одвођење атмосферских вода са предметног подручја потребно је ускладити са фактичким стањем и условима на терену, сходно Одлуци о комуналним делатностима (Службени лист Општине Бачка Паланка, бр. 15/2020).
- Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
- Није дозвољено упуштање атмосферских вода у систем фекалне канализације.

ЈКП КОМУНАЛПРОЈЕКТ

ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ОБЈЕКАТА И ИНСТАЛАЦИЈА НА ПАРЦЕЛИ:

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

Напомене:

- Трошкови за издавање ових услова су усклађени са важећим ценовником ЈКП „Комуналпројект“ и падају на терет Инвеститора.
- По захтеву пројектанта, надлежна служба ЈКП „Комуналпројект“-а ће обезбедити стручну помоћ код лоцирања инфраструктурних комуналних објеката на предметном простору / контакт тел. 750-204, локали 112 и 116 /.
- Издати услови не дају право подносиоцу захтева да приступи било каквим радовима у циљу извођења прикључака.
- Радове на изради прикључака на уличном делу јавне водоводне и канализационе мреже изводи искључиво надлежна служба ЈКП “Комуналпројект” у складу са пројектним решењем, а по посебном писменом захтеву и на терет инвеститора.

- Саставни део ових услова је графички прилог - шема постојеће инфраструктуре водовода и канализације, бр:02-1172-2025.
- Ове услове може мењати Јавно комунално предузеће „Комуналпројект“.

Главни инж. одељења развоја

Татјана Кисић, дипл. инж. уређ. вода

Руководилац сектора
«Водовод и канализација»

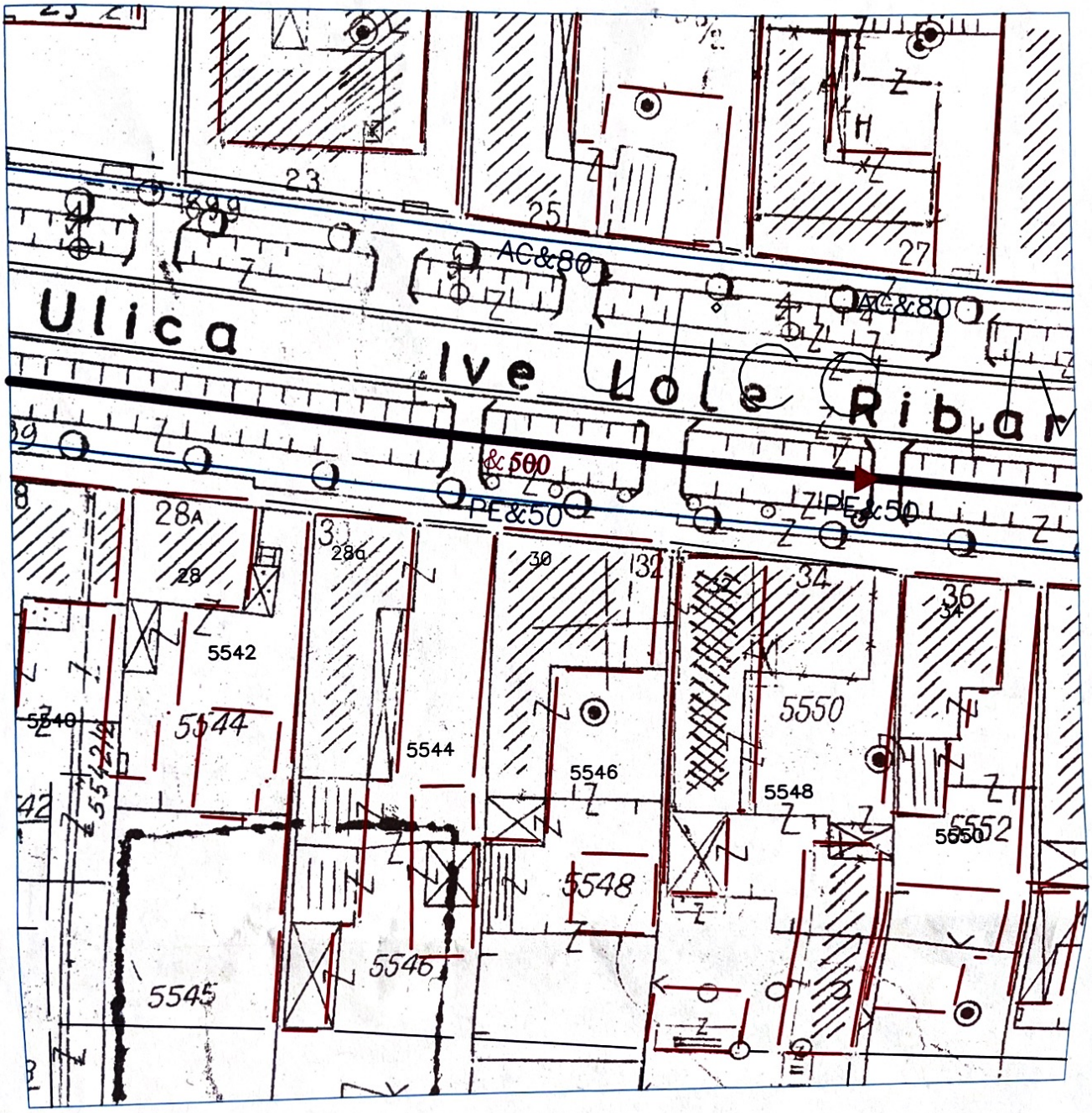
Милан Фодора, дипл. инж. грађ.

вд Директор

Јелена Којић, мастер инж. заштт. жив. средине

Доставити:
- „C & C SYSTEM“ DOO Иве Лоле Рибара бр. 82, Бачка Паланка
- Архиви
- Сектор ВиК

Шема постојеће инфраструктуре ВиК



ЛЕГЕНДА:

Водоводна мрежа

Фекална канализација

Атмосферска канализација

ЈКП "Комуналпројект" Бачка Паланка		
ПРЕДМЕТ	ШЕМА ПОСТОЈЕЋЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ	
Обрадио:	Милан Васлић маш.тех.	
Датум: 05.12.2025.	Број предмета: 02-1172-2025	Страна: 1/1

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

Број: 03-1141/2-2025
Дана: 29.10.2025 године

„ C&C SYSTEM“ DOO
Иве Лоле Рибара 82
Бачка Паланка

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

Инвеститор: „C&C SYSTEM“ DOO ODRŽAVANJE I ČIŠĆENJE OBJEKATA

Објекат: Вишепородични стамбени објекат са 22 стана

Локација: кат. парцела број 5545, 5546 К.О. Бачка Паланка - град

Основ: од дана 23.10.2025.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 Урбанистиким плановима и у којој је предвиђено да се сакупљање и одношење отпада мора одвијати свеобухватно тако да обезбеди потпуну заштиту животне средине.
- С обзиром да је инвеститор у свом захтеву планирао изградњу вишепородичног стамбеног објекта, дужан је да 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: 1370мах Х 1115 max Х 1470 max
Прихват: Бочни
Поклопац: Овалан, ротирајући, метални са ручицом за ручно отварање поклопца
Точкови: 4х200mm 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 х1200мм.
- Простор за смештај посуда за одлагање комуналног отпада мора да обезбеђује заштиту истог од ветра, паса луталица и сл. У складу са принципима заштите животне средине.
- Инвеститор је дужна да набави одговарајуће посуде за сакупљање смећа прописане условима и да их преда без накнаде Јавном комуналном предузећу на управљање и одржавање при чему се сачињава одговарајућа документација.
- Инвеститор је дужна да у пројектну документацију угради решења која су складу са овим условима и да се даваоцу услова обрати са захтевом за издавање сагласности на пројектно-техничку документацију а по изградњи објекта и за сагласност на изведено стање.

Руководилац
РЈ «Комунална хигијена»

за ЈКП «Комуналпројект»
В.Д. ДИРЕКТОР
Којић Јелена

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

четвртак 11. децембар 2025
Наш број: 03-293/1-2025
Ваш број:

"C&C SYSTEM" DOO
Иве Лоле рибара 82
Бачка Паланка

Општи подаци на основу захтева

Подносилац захтева:	"C&C SYSTEM" DOO Иве Лоле рибара 82, Бачка Паланка
Инвеститор :	"C&C SYSTEM" DOO Иве Лоле рибара 82, Бачка Паланка
Сврха;	Изградња вишепородичног стамбеног објекта (П+4) на кат.парц. 5545 и 5546 к.о. Бачка Паланка-град
Локација :	Ул. Иве Лоле Рибара кб. 40 у Бачкој Паланци

На основу Вашег захтева, упућеног **ЈП „Стандард" Бачка Паланка, <u>за издавање услова</u>** у поступку израде **Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта у Бачкој Паланци на кат.парц. бр. 5545 и 5546 к.о. Бачка Паланка-град, инвеститора** ""C&C SYSTEM" DOO, Иве Лоле рибара 82 Бачка Паланка, ЈП "Стандард" из Бачке Паланке, у складу са одредбама члана 17. став 1 Закона о путевима (Службени гласник РС бр. 41/2018 и 95/2018 други закон) и члана 13. став 1. тачка 2. Одлуке о путевима Општине Бачка Паланка (Службени лист Општине Бачка Паланка број 3/2003) и Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009, 81/2009, 64/2010 – Одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – Одлука УС РС, 50/2013 – Одлука УС РС, 98/2013 – Одлука УС РС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025)

Увидом у достављену документацију која се састоји од:

- захтева
- предлога ситуационог решења локације
- катастарско топографског плана израђеног од стране Агенција „Геометар плус" из Бачке Паланке

Издаје Услове на основу:

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

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

- Изградња вишепородичног стамбеног објекта се планира на катастарским парцелама бр. 5545 и 5546 к.о Бачка Паланка-град које се налазе у ул. Иве Лоле Рибара бр. 40 у Бачкој Паланци.

- Колски прилаз на кат. парц. инвеститора се планира са коловоза ул. Иве Лоле Рибара на кат. парц. бр. 23880 к.о. Бачка Паланка-град која је у надлежности Општине Бачка Паланка односно овог јавног предузећа.
- Предметне парцеле на којима се планира уређење и изградња налазе се са јужне стране ул. Иве Лоле Рибара на око 100 м од коловоза у ул. Веселина Маслеше у Бачкој Паланци.
- Изалском на терен утврђено је да се наспрам кат. парц. 5546 к.о. Бачка Паланка-град налази бетонски колски прилаз (ширине 3,2 м), на коловоз ул. Иве Лоле Рибара, ближе суседној пацели бр. 5548 к.о. Бачка Паланка-град.
- Ово јавно предузећа израдило је техничку документацију за проширење коловоза у ул. Иве Лоле Рибара.

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

- На основу достављеног захтева планира. се изградња новог колског прилаза према планираном вишепородичној стамбеној згради (ближе суседној катастарској парцели бр. 5548 к.о. Бачка Паланка-град.

За потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на кат. парц. 5545 и 5546 к.о. Бачка Паланка-град инвеститора ""C&C SYSTEM" DOO, Иве Лоле рибара 82 Бачка Паланка планирати нови колски прилаз у складу са графичким прилогом из ових Услова.

Евентуална изградња паркинга на јавној површини није предмет ових услова и у складу са овим Условима није могуће пројектовање и изградња паркинга на јавној површини.

Услови за пројектовање и изградњу колског прикључка на коловоз:

- **Колски прилаз предметној парцели планирати и пројектовати на коловоз улице Иве Лоле Рибара на катастарској парцели 23880 к.о. Бачка Паланка-град.**
- **Нови колски прилаз лоцирати у складу са графичким прилогом из захтева и ових Услова ближе суседној катастарској парцели број 5548 к.о. Бачка Паланка-град.**
- **Колски прилаз на коловоз планирати под углом од 90^0 у односу на коловоз у ул. Иве Лоле Рибара.**
- **У складу са захтевом и овом Условима планирати ширину колског прилаза у ширини од 3,5 м.**
- Део постојећег прилаза који излази из габарита новог колског прилаза претворити у зелену површину.
- Полупречници закривљења саобраћајног прикључка сходно меродавном возилу.
- **На месту планираног колског прилаза постојећи канал атмосферске канализације зацевити бетонским цевима мин. фи 400 и уклопити у постојеће стање на терену.**
- Приликом пројектовања објеката мора бити адекватно решено прихватање и одводњавање површинских вода са парцеле инвеститора са платоа објеката, интерних саобраћајница, паркинга и колског прилаза, уз усклађивање са системом одводњавања са пута и постојећом/планираном атмосферском канализацијом у складу са Условима надлежног имаоца јавног овлашћења.
- Забрањује се усмеравање површинских вода са парцеле и колског прилаза на коловоз без решавања система одвођења атмосфеских вода.
- **Приликом изградње колски прилаз уклопити у постојеће коте тротоара, коте терена и коловоза на кат. парц. 23880 к.о. Бачка Паланка-град.**
- **У склопу извођења радова на проширењу коловоза у ул. Иве Лоле Рибара биће извршено уклапање колског прилаза са новим параметрима коловоза.**
- Сходно члану 37. Закона о путевима (Службени гласник РС бр. 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), ограде и дрвеће и засади поред јавних путева и улица подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.
- Уколико приликом изградње наведених објеката извођач/инвеститор оштети неку од подземних инсталација (струја, ТТ, водовод, канализација, гасовод и др) а који се налазе у профилу пута, дужан је да о томе обавести надлежну организацију, а поправку уради о свом трошку.

ЈП СТАНДАРД БАЧКА ПАЛАНКА

Саобраћајно-технички услови

- По тренутно важећем Плану техничког регулисања саобраћаја за насељено место Бачка Паланка улица Иве Лоле Рибара на деоници на којој се планира изградња вишепородичног стамбене зграде је намењена за двосмерни саобраћај возила.
- Коловоз Ул. Иве Лоле Рибара на посматраној деоници је израђен од савремног коловозног застора ширине до 5,2 метара.
- Предвиђено је двострано проширење коловоза у ул Иве Лоле Рибара на 6,0 м.
- Улицом Иве Лоле Рибара одвија се двосмерни саобраћај возила са ограничењем за теретна возила укупне масе преко 10 тона.
- Означити улаз на парцелу постављањем саобраћајне сигнализације, ради заштите пешака.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- За време извођења радова на предметном објекту приликом ограђивања у зони радова омогућити безбедно кретање пешака, израдити привремену стазу за пешаке (евентуално оформити привремени пешачки прелаз уз сагласност овог јавног предузећа).
- Приликом заузећа јавне површине за потребе извођења радова, исходовати одобрење Одељења за привреду Општине Бачка Паланка.
- Заузета јавна површина за потребе извођења радова мора бити удаљена од ивице коловоза минимлно 1,5 м.
- У случају заузимања коловоза приликом извођења радова, доставе материјала, постављања крана и слично исходовати Услове и сагласност овог јавног предузећа за привремену измену режима саобраћаја.
- У случају долаза теретних возила укупне масе преко 10 тона, за потребе снабдевања градилишта исходовати сагласност за пролазак теретним возилима, улицама у којима је забрањен саобраћај за теретна возила и у централној зони насеља Бачка Паланка за потребе снабдевање градилишта грађевинским материјалом ради извођења радова на изградњи вишепородичног стамбеног објекта.

Приликом евентуалних планирања инсталација водити рачуна о следећем:

- На основу 17 став 1 тачка 2 члана 33. став 2. Закона о путевима (Службени гласник РС бр. 41/2018, 95/2018 други закон), постављање линијског инфраструктурног објекта на јавном путу и у заштитном појасу пута (железничка инфраструктура, електроенергетски вод, нафтовод, гасовод, објекат висинског превоза, линијска инфраструктура електронских комуникација, водоводна и канализациона инфраструктира и др.)., је могуће **по претходно прибављеним условима.**
- У случаји планирања постављања електро, гасних, ТТ и других инсталација на јавну површину и подбушивања пута, на кат. парц. 23800 к.о. Бачка Паланка-град за потребе пројектовања и изградње за прикључење објекта на комуналну и другу инфраструктуру потребно је исходовати услове овог јавног предузећа.
- Ови Услови се односе искључиво на колски прилаз предметном вишепородичном стамбеном објекту.

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.

МП

в.д. Директор:

Александар Богуновић

Доставити
- Наслову
- Архиви

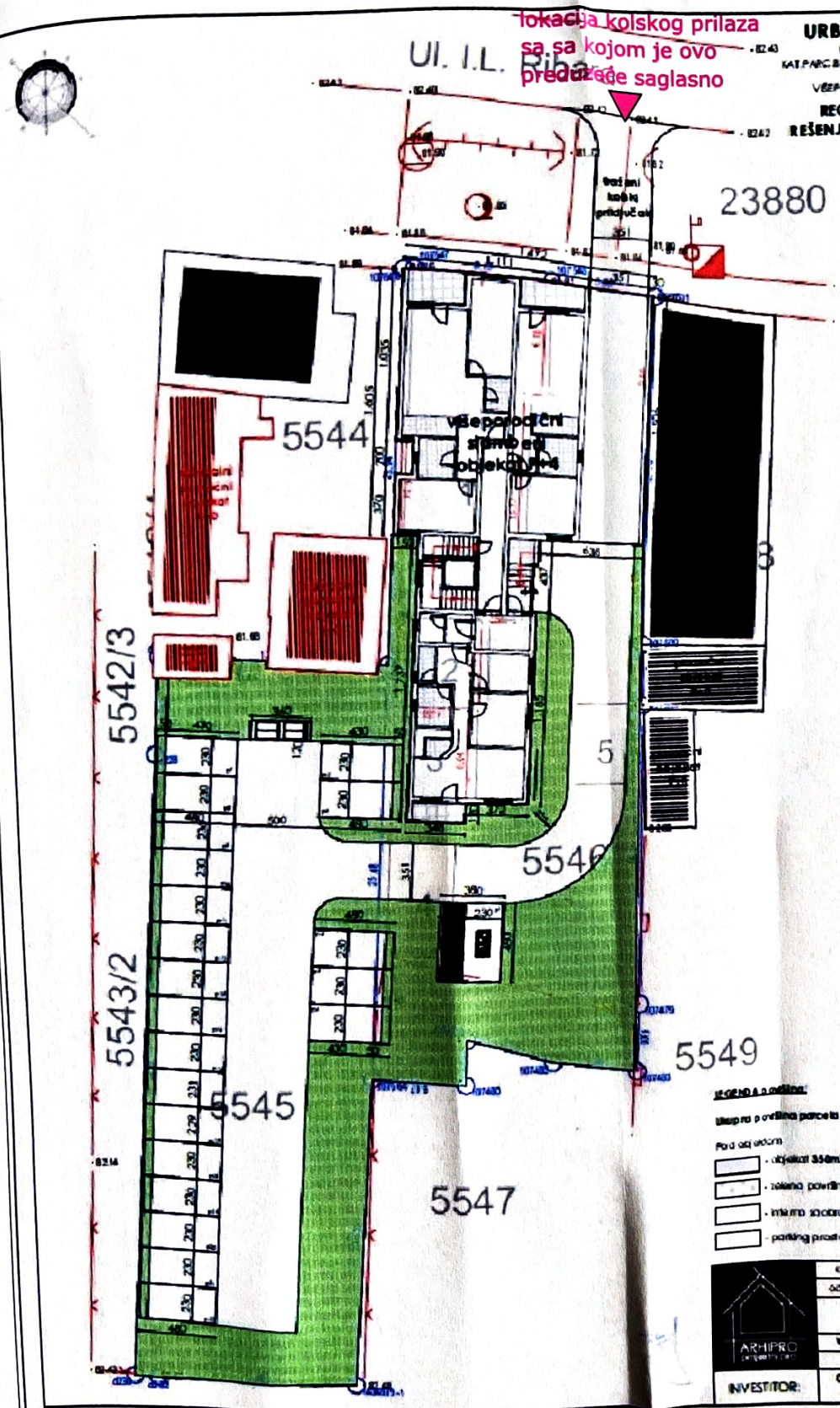
lokacija kolskog prilaza sa sa kojom je ovo preduzeće saglasno

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE
KAT.PARC.BR. 5546,5545 KO BAČKA PALANKA GRAD
U BAČKOJ PALANCI ZA IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+4

REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE SA OSNOVOM PRIZEMLJA

R=1:250



LEGENDA o parcelama:

Ukupna površina parcele - 1341m2

Pod objektom

- objekat 350m2 (26%)
- zelena površina 434m2 (32.2%)
- intenzivno ozelenjavanje 555m2 (41.4%)
- parking prostor (ukupno 22 kom)

	datum: 07.2025	
	broj projekta:	Janka Bajića 300 M469/13
ARHIPRO	VIŠEPORODIČNI STAMBENI P+4	Razmera:
	Regulaciono nivelacioni	1:250
INVESTITOR:	DOO "Pekara Bačka", ulica Ivo Lola Ribara 82, 8 Palanka	List br.: 1

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210-478552 / 2
ДАТУМ: 07.11.2025.
ИНТЕРНИ БРОЈ:
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31
РЕГИЈА НОВИ САД
ИЗВРШНА ЈЕДИНИЦА НОВИ САД
21000 НОВИ САД, НАРОДНИХ ХЕРОЈА 2

„DOO C&C SYSTEM BAČKA PALANKA“
21400 Бачка Паланка,
Иве Лоле Рибара 82

ПРЕДМЕТ: УСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У УЛИЦИ ИВЕ ЛОЛЕ РИБАРА НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 5545 И 5546 К.О. БАЧКА ПАЛАНКА – ГРАД

ВЕЗА: -

УСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ ОБЈЕКТА

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

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

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

Пројектант, односно извођач радова је у обавези, да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих објеката електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних 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. На предметној локацији постоје објекати „Телекома Србије“. У случају да се земљани радови изводе на дубини већој од 0,4m, на местима укрштања **саобраћајних површина** са објекатима „Телекома Србије“, паралелно њима поставити 2ПВЦ цеви Ø110mm, дужине ,,ширина коловоза +1,5m од обе ивице“. Ако траса цеви пресеца тротоар, и наставља се у зеленом појасу, тада поменута траса треба да заврши у зеленом појасу. Крајеве цеви одговарајуће затворити. 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. 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.). 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).

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

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

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ТК МРЕЖУ

Поступајући по захтеву број 14/2025, 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, Предузеће за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, издаје:

Услови за прикључење вишепородичног стамбеног објекта на парцелама 5546 и 5546 К.О. Бачка Паланка-град према којима:

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

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

Изградња приводног кабла, опремање заједничких просторија објекта и прикључење предметног објекта на мрежу је обавеза „Телеком Србија" а.д. Изградња коридора и унутрашњих ТК инсталација стана и пословних јединица обавеза инвеститора, осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и „Телеком Србија" а.д. а према моделима о пословно техничкој сарадњи – обратити се Сектору за продају (Александра Раонић 021/48-48-944 aleksadrarao@telekom.rs).

За потребе полагања приводног оптичог кабла предвидите приступну тк канализацију које се састоји од прикључног окна парцеле (РКО) и ПЕ цеви пречника Ø50mm. ПЕ цев завршити у унутрашњости објекта. Кроз објекат обезбедити коридор за приводни оптички кабел до места концентрације унутрашње инсталације.

У графичком прилогу је уцртана позиција тк канализације.

Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова до места за опрему и завршавање приводног оптичког кабла, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана,

по могућству у техничкој просторији, у приземљу/сутерену објекта, на сувом и приступачном месту са засебним напајањем са ЕД преко ГРО, те уземљењем и вентилацијом.

Напомена:
Издавање услова не подразумева и повезивање објекта на телекомуникациону мрежу.

Услови за пројектовање могу се користити у току издавања Локацијских услова и важе све време важења истих, односно до истека важења грађевинске дозволе.

С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад

Александра Бурсаћ, дипл. инж.

Прилог: ситуациони приказ Урбанистичког решења

Препоруке за пројектовање и изградњу инсталационе мреже

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

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

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

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

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

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

Datum: 25.12.2025.
Delovodni broj: 06-2335-2

Rešavajući po Zahtevu broj: 20802057 od 24.10.2025. god. izdaju se:

USLOVI ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Podnosioc Zahteva: C&C SYSTEM DOO BAČKA PALANKA Bačka Palanka, IVE LOLE RIBARA 82, PIB: 107437096, MB: 20802057

Lokacija: Bačka Palanka, Ive Lole Ribara, parcela 5545 KO Bačka Palanka-grad

Predmet: izrada urbanističkog projekta urbanističko-arhitektonske razrade, kat.parc.br. 5545, 5546 K.O. Bačka Palanka-grad za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta spratnosti P+4

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

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

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

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

Uslovi važe godinu dana.

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

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

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Покрајински завод за заштиту споменика културе Петроварадин
Адреса / Adress: Štrosmajerova 22, 21131 Petrovaradin ○ Телефон / Phone: +381 21 431211
Факс / Fax:+381 21 64 31 198 ○ Ел. пошта / E–mail: office@pzzzsk.rs ○ Web: www.pzzzsk.rs

Republic of Serbia
Autonomous Province of Vojvodina
The Provincial Institute for the Protection of Cultural Monuments Petrovaradin

Број/Number: 03-455/2-2025

Датум/ Date: 28.10.2025.

"C@C SYSTEM" DOO
ODRŽAVANJE I ČIŠĆENJE OBJEKATA
Бачка Паланка
Иве Лоле Рибара бр.82

Предмет: Услови за предузимање мера техничке заштите за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко – архитектонске разраде катастарских парцела бр. 5545 и 5546 КО Бачка Паланка - град у вези изградње вишепородичног стамбеног објекта спратности П+4 у Бачкој Паланци

Захтевом заведеним код нас под бројем 03-455/1-2025 од 24.10.2025. 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 5545 и 5546, КО Бачка Паланка – град, који се односи на изградњу вишепородичног стамбеног објекта са 22 стана, спратности П+4 у Бачкој Паланци.

Стручна служба Покрајинског завода за заштиту споменика културе Петроварадин је увидом у документацију Завода, као и увидом у достављену документацију, са становишта заштите културних добара, утврдила следеће:

АРХИТЕКТУРА

Парцеле број 5545 и 5546 КО Бачка Паланка – град, које се налазе у обухвату за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко - архитектонске разраде, као и објекти који се налазе на овим парцелама **нису под заштитом, нити се налазе у границама заштићене околине.** За израду наведеног планског документа, који се односи на изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+4 са 22 стана, на наведеним парцелама, **нису потребни услови овог Завода**.

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**, а 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, публиковање и излагање добара која уживају претходну заштиту у случају вршења земљаних, грађевинских и осталих радова на површинама где се налазе археолошки локалитети и добра под претходном заштитом.

Пројекат и документација морају бити израђени на основу изнетих услова за предузимање мера техничке заштите.

У оквиру своје надлежности, Покрајински завод за заштиту споменика културе оствариваће увид у спровођење мера техничке заштите током радова на објекту.

Обрађивачи:
Гина Мркић, архитекта конзерватор
Милица Христов, археолог

В.д. директора:

Др Владимир Кубет
дипл. инж. арх.

Доставити:

1. Наслову
2. Архиви Завода
3. Документацији Завода

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Управа за ванредне ситуације у Новом Саду
07.22.1. број 217-28-1672/25
Дана 06.11.2025. године
Нови Сад

C&C SYSTEM DOO
Ул. Иве Лоле Рибара бр. 82
Бачка Паланка

Инвеститор: C&C SYSTEM DOO из Бачке Паланке, ул. Иве Лоле Рибара бр. 82

ОБАВЕШТЕЊЕ

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратност П+4, на катастарским парцелама број 5545 и 5546 КО Бачка Паланка - град, општина Бачка Паланка.

Разматрајући Ваш захтев број бб, који је запримљен 24.10.2025. године, за издавање услова који су потребни приликом изградње вишепродичног стамбеног објекта на катастарским парцелама број 5545 и 5546 КО Бачка Паланка - град, општина Бачка Паланка, обавештавамо вас о следећем:

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

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009,81/2009 - исп., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), у делу Просторно и урбанистичко планирање, чланом 11 дефинише **планске документе** као: Просторне планове (Просторни план РС, Регионални просторни план, Просторни план јединице локалне самоуправе и Просторни план подручја посебне намене) и Урбанистичке планове (Генерални урбанистички план, План генералне регулације и План детаљне регулације), односно чланом 13 дефинише Урбанистички пројекат као урбанистичко-технички документ за спровођење планских докумената који се израђује након усвајања планских докумената.

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

Такса у износу од 420,00 динара наплаћена је сходно тарифном броју 1 Закона о административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/03, 50/18, 95/18, 38/19, 98/20, 144/20, 54/23, 59/24 и 55/25).

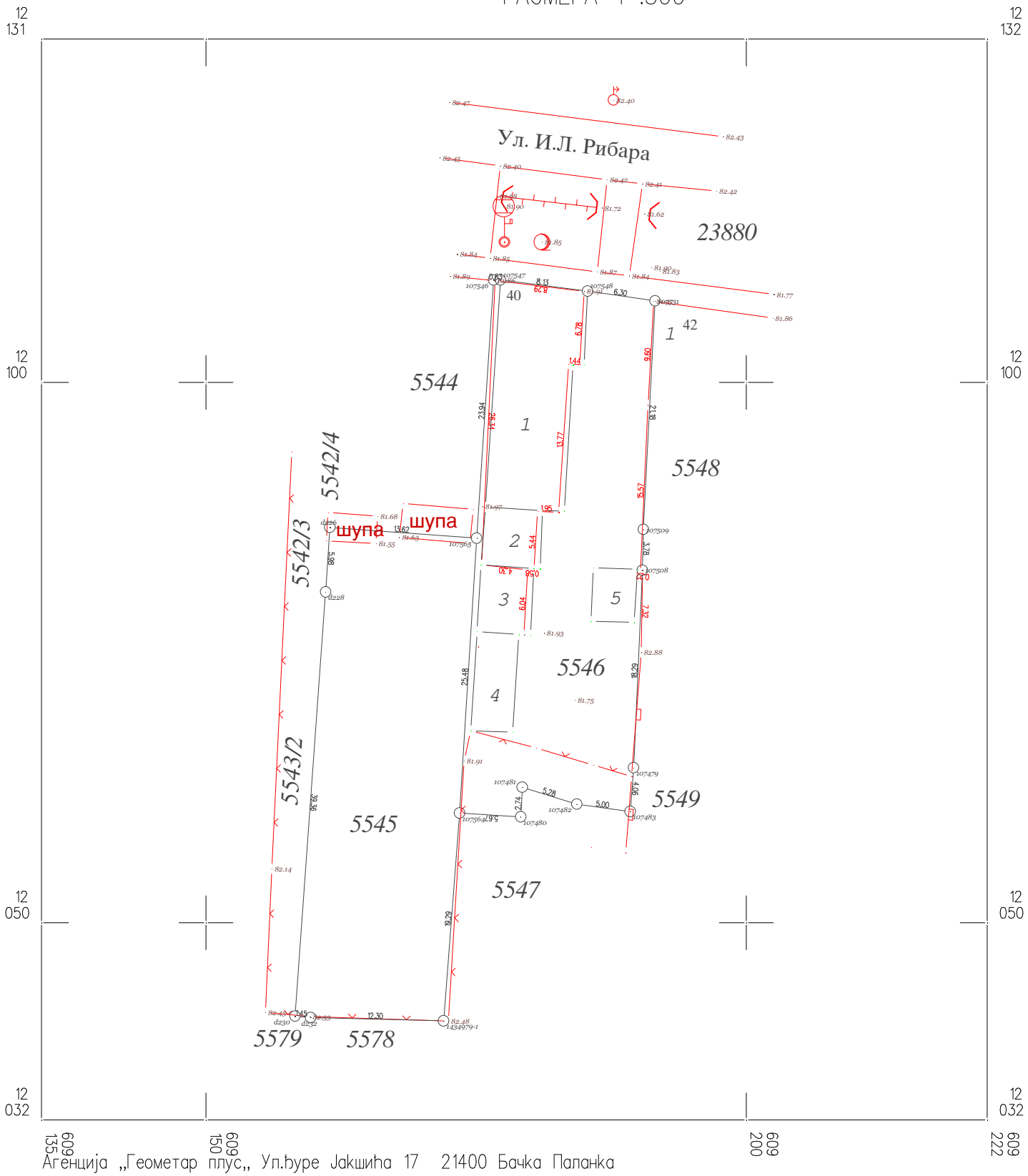
/А.СТ./

НАЧЕЛНИК УПРАВЕ
пуковник полиције
Стојан Миловац

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
А.П. ВОЈВОДИНА
С.О . Бачка Паланка
К.о. Бачка Паланка–град
Лист детаља 1

РАЗМЕРА 1 :500



Агенција „Геометар плус„ Ул.Ђуре Јакшића 17 21400 Бачка Паланка
израдио и исцртао гео. Плавшић Гавра и инг.Драпић Илија.
Метода снимања : ГПС

Датум :

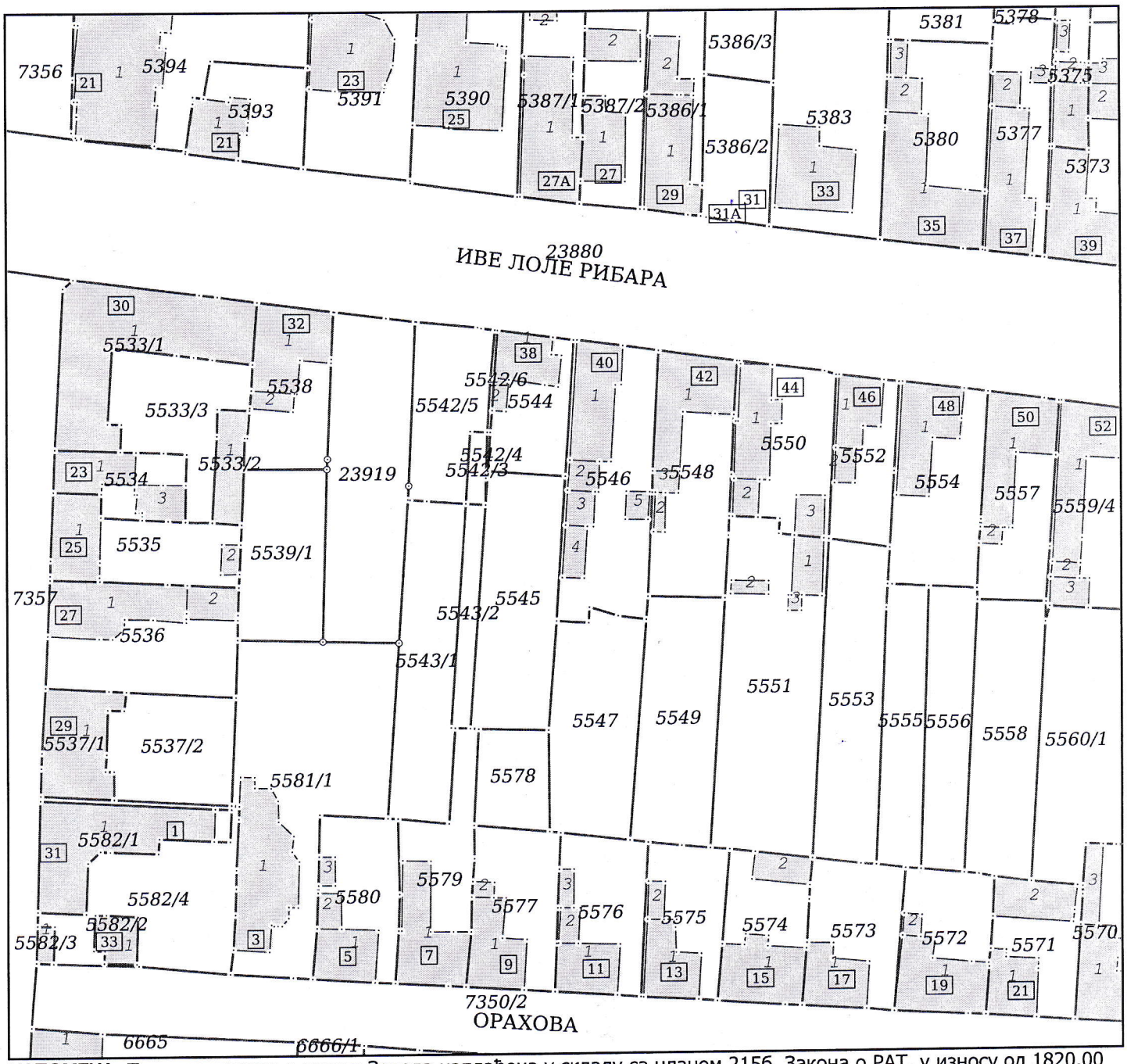
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Бачка Паланка
Краља Петра I 18
Број: 953-081-49773/2025
КО: Бачка Паланка-град

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 12/26/2025 10:45:05 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
5546, 5545

Размера штампе: 1:1000



НАПОМЕНА: Такса за пружање услуга Завода наплаћена у складу са чланом 215б, Закона о РАТ, у износу од 1820.00 динара.

Датум и време издавања:
26.12.2025 године у 10:32

М.П.

Овлашћено лице:
Milutin Vrhovac
26/12/2025 10:43:19

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 26.12.2025. 8:10:25

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**4e86b3eb-77da-4d9c-a443-31c0ca63f028**
Матични број општине:	80063
Општина:	БАЧКА ПАЛАНКА
Матични број катастарске општине:	800163
Катастарска општина:	БАЧКА ПАЛАНКА-ГРАД
Датум ажурности:	25.12.2025. 14:08
Служба:	БАЧКА ПАЛАНКА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ИВЕ ЛОЛЕ РИБАРА
Број парцеле:	5546
Површина m²:	718
Број извода (*):	7803

Подаци о деловима парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	155
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	29
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	30
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	35
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	20
Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	449

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	DOO C&C SYSTEM ODRZAVANJE I CISCENJE OJBJEKATA BACKA PALANKA
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА

Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 26.12.2025. 8:10:46

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**8d010370-c9af-41f9-ae24-9c9989eda7fe**
Матични број општине:	80063
Општина:	БАЧКА ПАЛАНКА
Матични број катастарске општине:	800163
Катастарска општина:	БАЧКА ПАЛАНКА-ГРАД
Датум ажурности:	25.12.2025. 14:08
Служба:	БАЧКА ПАЛАНКА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ИВЕ ЛОЛЕ РИБАРА
Број парцеле:	5546
Површина m²:	718
Број извода (*):	7803

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	155

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	DOO C&C SYSTEM ODRZAVANJE I CISCENJE OJBJEKATA BACKA PALANKA
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	1
Назив улице:	ИВЕ ЛОЛЕ РИБАРА
Кућни број:	40
Кућни подброј:	
Површина m²:	155
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	

Број етажа поткровље:

Имаоци права на објекту

Назив:	DOO C&C SYSTEM ODRZAVANJE I CISCENJE OJBJEKATA BACKA PALANKA
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 26.12.2025. 8:09:14

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**2b033210-9e0e-4f48-8e34-f3f726c0a759**
Матични број општине:	80063
Општина:	БАЧКА ПАЛАНКА
Матични број катастарске општине:	800163
Катастарска општина:	БАЧКА ПАЛАНКА-ГРАД
Датум ажурности:	25.12.2025. 14:08
Служба:	БАЧКА ПАЛАНКА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ИВЕ ЛОЛЕ РИБАРА
Број парцеле:	5545
Површина m²:	623
Број извода (*):	7803

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 2. КЛАСЕ
Површина m²:	623

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	DOO C&C SYSTEM ODRZAVANJE I CISCENJE OJBJEKATA BACKA PALANKA
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

SAGLASNOST

Ovim putem ja Vukašin Paroški sa mestom prebivališta Ive Lole R. 42 JMBG: 1811982800309 kao vlasnik 1/3 dela katastarske parcele broj 5548 k.o. Bačka Palanka-grad dajem saglasnost investitoru i vlasniku susedne parcele 5546 i 5545 k.o. Bačka Palanka-grad „C&C System“ DOO Bačka Palanka, Ive Lole Ribara broj 82, Bačka Palanka da izgradi višeporodični stambeni objekat spratnosti P+4, a prema Urbanističkom projektu E-97/2025 koji će biti na javnom uvidu tokom marta meseca 2026. godine, u prostorijama Opštinske uprave Bačka Palanka, izrađenog od strane projektnog biroa Arhi-pro.

Vukašin Paroški

U Bačkoj Palanci, 27.2.2026. godine

Потврђује се да је ПАРОШКИ ВУКАШИН, рођен дана 18.11.1982. (осамнаестог новембра хиљадудеветстоосамдесетдруге године), са пребивалиштем у месту БАЧКА ПАЛАНКА, ИВЕ ЛОЛЕ РИБАРА 42 (четрдесетдва), ЈМБГ: 1811982800309, у присуству јавнобележничког сарадника својеручно потписао ову исправу. ----------

---

Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту бр. 013868393 издату од стране ПС У БАЧКОЈ ПАЛАНЦИ дана 09.08.2024. (деветог августа двехиљадедвадесетчетврте године). ----------

---

Исправа странке, написана је компјутерским штампачем, латиничним писмом и састоји се од 1 (један) стране, оверена је у 2 (два) примерка, а 1 (један) примерак, остаје код поступајућег јавног бележника.----------

---

Јавнобележнички сарадник овером ове исправе потврђује потпис странке, и не одговара за садржину исправе.----------

---

Накнада за оверу 2 (два) примерка наплаћена је у укупном износу од 1.296,00 (хиљадудвестадеведесетшест динара) са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 21 тарифног броја 8 Јавнобележничке тарифе. ----------

---

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Јавни бележник
Милица Драгутиновић
БАЧКА ПАЛАНКА
Блок Партизан 16

За јавног бележника јавнобележнички сарадник
Биљана Ковачевић

потпис и печат

УОП-I:852-2026
У БАЧКОЈ ПАЛАНЦИ, 27.02.2026. године
у 08:15 часова

SAGLASNOST

Ovim putem ja Marko Paroški sa mestom prebivališta VELOLERIBARA JMBG: 0503985800318 kao vlasnik 1/3 dela katastarske parcele broj 5548 k.o. Bačka Palanka-grad dajem saglasnost investitoru i vlasniku susedne parcele 5546 i 5545 k.o. Bačka Palanka-grad „C&C System“ DOO Bačka Palanka, Ive Lole Ribara broj 82, Bačka Palanka da izgradi višeporodični stambeni objekat spratnosti P+4, a prema Urbanističkom projektu E-97/2025 koji će biti na javnom uvidu tokom marta meseca 2026. godine, u prostorijama Opštinske uprave Bačka Palanka, izrađenog od strane projektnog biroa Arhi-pro.

Paroški Marko

Marko Paroški

U Bačkoj Palanci, 9.3.2026. godine

Потврђује се да је ПАРОШКИ МАРКО, рођен дана 05.03.1985. (петог марта хиљадудеветстоосамдесетпете године), са пребивалиштем у месту БАЧКА ПАЛАНКА, ИВЕ ЛОЛЕ РИБАРА 042 (четрдесетдва), ЈМБГ: 0503985800318, у присуству јавнобележничког сарадника својеручно потписао ову исправу. ----------
---

Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту бр. 014354609 издату од стране ПС У БАЧКОЈ ПАЛАНЦИ дана 21.01.2025. (двадесетпрвог јануара двехиљадедвадесетпете године).----------
---

Исправа странке, написана је рукописом и компјутерским штампачем, ћириличним писмом и састоји се од 1 (један) стране, оверена је у 2 (два) примерка, а 1 (један) примерак, остаје код поступајућег јавног бележника.----------
---

Јавнобележнички сарадник овером ове исправе потврђује потпис странке, и не одговара за садржину исправе.----------
---

Накнада за оверу 2 (два) примерка наплаћена је у укупном износу од 1.296,00 (хиљадудвестадеведесетшест динара) са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 21 тарифног броја 8 Јавнобележничке тарифе. ----------
---

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Јавни бележник
Милица Драгутиновић
БАЧКА ПАЛАНКА
Блок Партизан 16

За јавног бележника јавнобележнички сарадник
Биљана Ковачевић

потпис и печат

УОП-I:989-2026
У БАЧКОЈ ПАЛАНЦИ, 09.03.2026. године
у 09:18 часова

SAGLASNOST

Ovim putem ja Goran Petrović sa mestom prebivališta u Nišu, ulica Radnih brigada broj 3/17, JMBG: 2302964100024, kao vlasnik 1/3 dela katastarske parcele broj 5548 k.o. Bačka Palanka-grad dajem saglasnost investitoru i vlasniku susedne parcele 5546 i 5545 k.o. Bačka Palanka-grad „C&C System“ DOO Bačka Palanka, Ive Lole Ribara broj 82, Bačka Palanka da izgradi višeporodični stambeni objekat spratnosti P+4, a prema Urbanističkom projektu E-97/2025 koji će biti na javnom uvidu tokom marta meseca 2026. godine, u prostorijama Opštinske uprave Bačka Palanka, izrađenog od strane projektnog biroa Arhi-pro.

Goran Petrović

U Nišu, 25.02.2026. godine

Република Србија
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Алета Стојановић
Ниш
Генерала Транијеа 4

УОП - II:578-2026
Страна 1 (један)

Потврђује се да је, у присуству јавнобележничког сарадника:----------
Горан Петровић, рођен/а дана 23.02.1964. (двадесеттрећег фебруара хиљадудеветстошездесетчетврте) године, са пребивалиштем на адреси Ниш, Радних Бригада број 3/17 (трикрозседамнаест), **својеручно потписао/ла ову исправу.**----------
Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту. Документ издат од стране ПУ У НИШУ, дана 03.02.2025. године са бројем 014396791.----------
Исправа странке написана је компјутерским штампачем.----------
Исправа садржи 1 (један) лист, односно 1 (једну) страну и оверена је у 1 (један) примерак за потребе странке, а 1 (један) оверен примерак, остаје код поступајућег јавног бележника.----------
Јавни бележник овером ове исправе потврђује потпис странке и не одговара за садржину исправе.----------
Накнада за оверу 1 (један) примерак наплаћена је у укупном износу од 648,00 (шестстотиначетрдесетосам) динара са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 21, тарифног броја 8 Јавнобележничке тарифе.----------
---
УОП - II:578-2026----------
Дана 02.03.2026. (другог марта двехиљадедвадесетшесте) године, у 12:46 (дванаест часова и четрдесетшест минута), у Нишу, оверено у 1 (један) примерак за потребе странке. ----------

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Алета Стојановић
Ниш
Генерала Транијеа 4

За јавног бележника
Јавнобележнички сарадник
Ања Радојевић
број решења:
3333-3-IV-8/2024 од 17.10.2024. год.

(печат) (потпис)

SAGLASNOST

Ovim putem ja Đurđević Anđa sa mestom prebivališta u Bačkoj Palanci, ulica Ive Lole Ribara broj 38, JMBG: 1404956505574, kao vlasnik 1/2 dela katastarske parcele broj 5544 k.o. Bačka Palanka-grad dajem saglasnost investitoru i vlasniku susedne parcele 5546 i 5545 k.o. Bačka Palanka-grad „C&C System“ DOO Bačka Palanka, Ive Lole Ribara broj 82, Bačka Palanka da izgradi višeporodični stambeni objekat spratnosti P+4, a prema Urbanističkom projektu E-97/2025 izrađenog od strane projektnog biroa Arhi-pro.

Anđa Đurđević

U Bačkoj Palanci, 29.05.2026. godine

Потврђује се да је ЂУРЂЕВИЋ АЊА, рођена дана 14.04.1956. (четрнаестог априла хиљадудеветстопедесетшесте године), са пребивалиштем у месту БАЧКА ПАЛАНКА, ИВЕ ЛОЛЕ РИБАРА 038 (тридесетосам), ЈМБГ: 1404956505574, у присуству јавнобележничког сарадника својеручно потписала ову исправу.----------
---

Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту бр. 010662568 издату од стране ПС У БАЧКОЈ ПАЛАНЦИ дана 16.01.2020. (шеснаестог јануара двехиљадедвадесете године). ----------
---

Исправа странке, написана је компјутерским штампачем, латиничним писмом и састоји се од 1 (један) стране, оверена је у 1 (један) примерку, а 1 (један) примерак, остаје код поступајућег јавног бележника.----------
---

Јавнобележнички сарадник овером ове исправе потврђује потпис странке, и не одговара за садржину исправе.----------
---

Накнада за оверу 1 (један) примерку наплаћена је у укупном износу од 648,00 (шесточетрдесетосам динара) са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 21 тарифног броја 8 Јавнобележничке тарифе.----------
---

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Јавни бележник
Милица Драгутиновић
БАЧКА ПАЛАНКА
Блок Партизан 16

За јавног бележника јавнобележнички сарадник
Бидјана Ковачевић



потпис и печат

УОП-III:1988-2026
У БАЧКОЈ ПАЛАНЦИ, 29.05.2026. године
у 12:10 часова

SAGLASNOST

Ovim putem ja Đurđević Milena sa mestom prebivališta u Bačkoj Palanci, ulica Ive Lole Ribara broj 38, JMBG: 2807985505290, kao vlasnik 1/2 dela katastarske parcele broj 5544 k.o. Bačka Palanka-grad dajem saglasnost investitoru i vlasniku susedne parcele 5546 i 5545 k.o. Bačka Palanka-grad „C&C System“ DOO Bačka Palanka, Ive Lole Ribara broj 82, Bačka Palanka da izgradi višeporodični stambeni objekat spratnosti P+4, a prema Urbanističkom projektu E-97/2025 izrađenog od strane projektnog biroa Arhi-pro.

Milena Đ.

Milena Đurđević

U Bačkoj Palanci, 29.05.2026. godine

Потврђује се да је ЂУРЂЕВИЋ МИЛЕНА, рођена дана 28.07.1985. (двадесетосмог јула хиљадудеветстоосамдесетпете године), са пребивалиштем у месту БАЧКА ПАЛАНКА, ИВЕ ЛОЛЕ РИБАРА 038 (тридесетосам), ЈМБГ: 2807985505290, у присуству јавнобележничког сарадника својеручно потписала ову исправу.----------

---

Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту бр. 013438093 издату од стране ПС У БАЧКОЈ ПАЛАНЦИ дана 19.03.2024. (деветнаестог марта двехиљадедвадесетчетврте године). ----------

---

Исправа странке, написана је компјутерским штампачем, латиничним писмом и састоји се од 1 (један) стране, оверена је у 1 (један) примерку, а 1 (један) примерак, остаје код поступајућег јавног бележника.----------

---

Јавнобележнички сарадник овером ове исправе потврђује потпис странке, и не одговара за садржину исправе.----------

---

Накнада за оверу 1 (један) примерку наплаћена је у укупном износу од 648,00 (шесточетрдесетосам динара) са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 21 тарифног броја 8 Јавнобележничке тарифе.----------

---

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Јавни бележник
Милица Драгутиновић
БАЧКА ПАЛАНКА
Блок Партизан 16

За јавног бележника јавнобележнички сарадник
Биљана Кованевић

потпис и печат

УОП-III:1989-2026
У БАЧКОЈ ПАЛАНЦИ, 29.05.2026. године
у 12:12 часова