



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

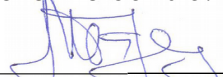
Strahinja Knežević

Broj:  
Dana:

### URBANISTIČKI PROJEKAT E-80/2025


URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5395  
K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG  
STAMBENOG OBJEKTA P+3

Odgovorni urbanista:

  
**Miroslav Bajac**, dipl.ing.arh.



Projektant saradnik:

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

Preduzetnik:

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

JOVAN BAJAC pr  
Arhitektonske i druge delatnosti  
**ARHIPRO**  
BAČKA PALANKA

<b>NAZIV DOKUMENTACIJE:</b>	<b>URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO- ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5395 K.O. BAČKA PALANKA - GRAD, U BAČKOJ PALANCI ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA</b>
<b>NARUČILAC-INVESTITOR:</b>	<b>LIDER TEHNOUNA DOO Novosadski put 266 Čelarevo</b>
<b>IZRAĐIVAČ PROJEKTA:</b>	<b>Projektni biro ARHIPRO Kralja Petra I 42, Bačka Palanka</b>
<b>PREDUZETNIK:</b>	<b>JOVAN BAJAC, dipl.ing.arh.</b>
<b>BROJ PLANA:</b>	<b>E-80/2025</b>
<b>ODGOVORNI URBANISTA:</b>	<b>Miroslav Bajac, dipl.ing.arh.</b>
<b>SARADNIK:</b>	<b>Jovan Bajac, dipl.ing.arh.</b>



## 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 .....	9
3. USLOVI IZGRADNJE .....	10
3.1. Uslovi i smernice iz Plana generalne regulacije Bačka Palanka.....	10
3.2. Zaključak o mogućnosti gradnje u Informaciji o lokaciji.....	18
3.3. Urbanističko rešenje.....	18
3.3.1. Namena i sadržaj objekta .....	20
3.3.2. Spratnost objekta.....	24
3.3.3. Regulacija i nivelacija .....	24
3.4. Uslovi i način obezbeđivanja pristupa parceli i prostora za parkiranje .....	25
4. NUMERIČKI POKAZATELJI.....	26
5. UREĐENJE SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA .....	26
6. PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURNU MREŽU .....	27
6.1. Elektroenergetska mreža .....	27
6.2. Vodovod i kanalizacija .....	27
6.3. Saobraćajna infrastruktura.....	27
6.4. TT infrastruktura .....	28
6.5. Termoenergetska infrastruktura .....	28
7. MERE ZAŠTITE .....	29
8. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA .....	30
Pregled dostavljene dokumentacije.....	32
Pregled prikupljenih predprojektnih uslova:.....	32

## B) GRAFIČKI DEO:

Broj	Naziv karte	Razmera
1.	Izvod iz Plana generalne regulacije Bačke Palanke (karta: GRANICA OBUHVATA I GRAĐEVINSKOG PODRUČJA PLANA SA PRETEŽNOM NAMENOM POVRŠINA )	
2	Granica obuhvata UP	R=1:250
3	Regulaciono i nivelaciono rešenje lokacije	R=1:250
4	Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture, sa predlogom priključaka na spoljnu mrežu	R=1:250
5	IDR objekta – osnova temelja	R=1:100
6	IDR objekta – osnova prizemlja	R=1:100
7	IDR objekta – osnova I sprata	R=1:100
8	IDR objekta – osnova II i III sprata	R=1:100
9	IDR objekta – osnova tavana	R=1:100
10	IDR objekta – osnova krovne konstrukcije	R=1:100
11	IDR objekta – osnova krova	R=1:100
12	IDR objekta – podužni presek	R=1:100
13	IDR objekta – poprečni presek	R=1:100
14	IDR objekta – ulični front	R=1:125
14	IDR objekta – zapadna fasada	R=1:100
15	IDR objekta – istočna fasada	R=1:100
16	IDR objekta – južna fasada	R=1:100
17	IDR objekta – severna fasada	R=1:100

## V) PRILOG:

1. Pribavljeni podaci i uslovi nadležnih organa i institucija za izradu projekta
2. Katastarsko-topografski plan
3. Izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti
4. Kopija plana

---

## **OPŠTA DOKUMENTACIJA**

---

*investitor:* LIDER TEHNOUNA DOO  
Novosadski put 266,  
Čelarevo

*elaborat:* URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE  
KAT.PARC.BR. 5395 K.O. BAČKA PALANKA - GRAD, U BAČKOJPALANCI,  
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA

*lokacija:* Kat. parcela br. 5395 , KO Bačka Palanka-grad,  
Ulica Veselina Masleše br. 19

*Broj elaborata:* E – 80/2025

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 N J E**

o određivanju odgovornog urbaniste za izradu urbanističke dokumentacije :

#### **URBANISTIČKI PROJEKAT**

URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE  
KAT.PARC.BR. 5395 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

JOVAN BAJAC pr  
Arhitektonske i druge delatnosti  
**ARHIPRO**  
BAČKA PALANKA

 DIREKTOR  
\_\_\_\_\_  
Jovan Bajac dipl.inž.arh.

*investitor:* LIDER TEHNOUNA DOO  
Novosadski put 266  
Čelarevo

*elaborat:* URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE  
KAT.PARC.BR. 5395 K.O. BAČKA PALANKA - GRAD, U BAČKOJPALANCI,  
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA

*lokacija:* Kat. parcela br. 5395, KO Bačka Palanka-grad,  
Ulica Veselina Masleše 19

*Br. elaborata:* E-80/2025

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), dajem sledeću:

#### IZJAVU

Da je Urbanistički projekat urbanističko-arhitektonske razrade kat. parc. br. 5395 KO  
Bačka Palanka – grad, blok 53, u Bačkoj Palanci, za izgradnju višeporodičnog  
stambenog objekta, spratnosti P+3 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. 5395  
K.O. BAČKA PALANKA-GRAD, U BAČKOJ PALANCI ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG  
STAMBENOG OBJEKTA

### UVOD

Na osnovu zahteva za izradu urbanističkog projekta upućenog od strane Nikole Adamovića (vlasnika LIDER TEHNOUNA DOO, Novosadski put 266, Čelarevo u daljem tekstu: *Naručilac*), Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS" broj 72/09 i 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr. Zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025 u daljem tekstu: *Zakon*) i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik republike Srbije", broj 32/2019 i 47/25) (u daljem tekstu: *Pravilnik*), pristupili smo izradi Urbanističkog projekta urbanističko-arhitektonske razrade kat.parc.br. 5395 u ko Bačka Palanka-grad, u Bačkoj Palanci, za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta.

### 1.OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

#### 1.1. Planski osnov za izradu urbanističkog projekta

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

#### 1.2. Pravni osnov za izradu urbanističkog projekta

- Zakon o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS" broj 72/09 i 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr. Zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025)
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik republike Srbije", broj 32/2019 i 47/25)

### 2. OBUHVAT, PODACI O KATASTARSKIM PARCELAMA I LOKACIJI

#### 2.1. Obuhvat urbanističkog projekta

Područje na kome će se graditi višeporodični stambeno-poslovni objekat obuhvata postojeću katastarsku parcelu 5395 u ko Bačka Palanka-grad. Parcela je u vlasništvu LIDER TEHNOUNA DOO.

#### 2.2. Podaci o katastarskoj parceli

Broj katastarske parcele	Postojeća namena	Površina		
		ha	a	m <sup>2</sup>
5395	Gradsko građevinsko zemljište	0	09	74

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

Broj kat. parcele	Postojeći objekti na parceli
5395	1. Porodični stambena zgrada, spratnosti P+0, površine 225m <sup>2</sup> , objekat preuzet iz zemljišne knjige, 2. Pomoćna zgrada, površine 68m <sup>2</sup> , objekat izgrađen bez odobrenja za izgradnju, 3. Pomoćna zgrada, površine 26m <sup>2</sup> , objekat izgrađen bez odobrenja za izgradnju, 4. Pomoćna zgrada, površine 45m <sup>2</sup> , objekat izgrađen bez odobrenja za izgradnju,

Broj katastarske parcele	Imaoci prava na parceli
5395	LIDER TEHNOUNA DOO, Novosadski put 266, Čelarevo, celo pravo 1/1

### 2.3. Opis i analiza postojećeg stanja i urbanog okruženja

Područje iz obuhvata Urbanističkog projekta se nalazi u bloku 53, koji je deo centralnog područja Bačke Palanke, po Planu generalne regulacije namenjen je višeporodičnom stanovanju, sportu i rekreaciji, a uslovi za gradnju se daju na osnovu Plana generalne regulacije Bačka Palanka.

Blok okružuju ulice Ive Lole Ribara, Veselina Masleše, Jugoslovenske armije i Žarka Zrenjanina. Unutar bloka izgrađen je fudbalski stadion kome se prilazi iz ulice Veselina Masleše. Po obodu bloka je trenutno još uvek najzastupljenije porodično stanovanje. Arhitektonsko nasleđe u bloku čine prizemne kuće postavljene na regulacionu liniju, u nizu, sa ajnfort kapijama. U novije vreme građeni su i slobodnostojeći stambeni objekti, niže spratnosti (do P+1), ponekad uvučeni od regulacione linije ulice. Pored stambenih objekata na parcelama su brojni pomoćni i ekonomski objekti, uglavnom u unutrašnjosti bloka.

Objekti višeporodičnog stanovanja postoje na sva četiti ugla bloka, kao i na pojedinačnim lokacijama u ulicama koje ovičavaju blok, izuzev ulice Ive Lole Ribara.

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

Blok 53 nije deo prostorne kulturno istorijske celine Bačke Palanke, ali se u njemu nalaze dva evidentirana objekta od kulturno - istorijskog značaja za nastanak i razvoj naselja Bačka Palanka sa kulturno - i storijskog, urbanističkog i arhitektonskog aspekta, koji se nalaze na spisku objekata van prostorne kulturno istorijske celine i to:

9. Kuća u Ulici Ive Lole Ribara broj 25, k.p. 5390 i

12. Kuća u Ulici JA broj 42, k.p. 5353.

Teren bloka je relativno ravan, na kotama oko 81,98-82,62m.

Na parceli u obuhvatu urbanističkog projekta trenutno postoji izgrađen porodični stambeni objekat površine 225m<sup>2</sup> i 3 nelegalna pomoćna objekta. Svi izgrađeni objekti biće porušeni pre planirane uzgradnje višeporodičnog stambenog objekta.

Parcela je orijentisana na pristupnu, jednosmernu saobraćajnicu (ulica Veselina Masleše) gde su obezbeđeni kolski i pešački prilazi.



### 3. USLOVI IZGRADNJE

#### 3.1. Uslovi i smernice iz Plana generalne regulacije Bačka Palanka

##### VIŠEPORODIČNA STAMBENA 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, kategorija B i V, zgrade za stanovanje zajednica (klasifikacioni br. 113) Tipologija višeporodičnog stanovanja u određenim blokovima zavisi od toga kako je većina objekata postavljena, ali generalno može biti u nizu, prekinutom nizu ili slobodnostojeći.

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

Blok br. 53

Namena – višeporodično stanovanje, sport i rekreacija;

Uređenje i izgradnja – direktno sprovođenje Plana;

Indeks zauzetosti:

- višeporodično stanovanje – 40%,
- sport i rekreacija – 50%;

Spratnost: Su+P+4 u ulici Jugoslovenske armije

**Su+P+3 u ulici Veselina Masleše**

Su+P+3 u ulici Ive Lole Ribara

Su+P+3 u ulici Žarka Zrenjanina

Blok 53 je deo centralnog područja i u okviru prostorne kulturno istorijske celine i u okviru njega i bloka 52 su objekti pod prethodnom zaštitom za koje važe uslovi nadležnog zavoda za zaštitu spomenika kulture (grafički prilog broj 11 – Zaštićena prirodna i nepokretna kulturna dobra).

Blok 53 nije deo prostorne kulturno istorijske celine Bačke Palanke, ali se u njemu nalaze dva evidentirana objekta od kulturno-istorijskog značaja za nastanak i razvoj naselja Bačka Palanka sa kulturno-istorijskog, urbanističkog i arhitektonskog aspekta, koji se nalaze na spisku objekata van prostorne kulturno istorijske celine i to:

10. Kuća u Ulici Ive Lole Ribara broj 25, k.p. 5390 i

12. Kuća u Ulici JA broj 42, k.p. 5353.

##### 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 višeporodičnog stanovanja moguće je graditi:

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

- poslovne zgrade (kl. Broj 122011),
- zgrade za trgovinu na veliko i malo do 400m<sup>2</sup> (kl. broj 123 001),
- mešovite zgrade navedenih namena (mogu biti stambeno-poslovne, stambeno-trgovinske, poslovne sa trgovinom), U području višeporodičnog stanovanja kompatibilne namene su: poslovanje, ugostiteljstvo i svi centralni sadržaji.

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

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

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

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

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

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

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

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

Otvorene spoljne stepenice ne smeju prelaziti regulacionu liniju.

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

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

Izgradnjom stepenica visine do 0,9m na bočnom ili zadnjem delu objekta ne sme se ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

Građevinski elementi ispod kote trotoara-podrumske etaže mogu preći građevinsku

(odnosno regulacionu liniju) računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada i to:

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

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

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

#### Nivelacija površina i odvodnjavanje

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

Površinske vode se odvođe 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<sup>2</sup> korisne površine jedno parking mesto. Garaže se mogu planirati u okviru osnovnog objekta, kao podzemne ili nadzemne ili se mogu graditi kao zasebni objekti na parceli, ukoliko parametri zauzetosti prostora to dozvoljavaju.

#### Pravila za izgradnju drugih objekata na građevinskoj parceli

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

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

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

Položaj pomoćnih objekata u odnosu na bočne granice parcele je isti kao i glavnog. U dnu parcele pomoćni objekat može da se gradi na granici parcele ukoliko ne ugrožava stambeni objekat, odnosno, ukoliko na susednoj parceli nema izgrađenih pomoćnih objekata ili su oni postavljeni na isti način. Pomoćni objekat ne može da se

gradi ispred glavnog u odnosu na regulacionu liniju, osim garaža (ovo nije dozvoljeno u centralnom području naselja). Garaže se u takvom slučaju postavljaju na razmaku 0,0m od glavnog objekta odnosno tako da čine funkcionalnu celinu sa njim.

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

#### Pravila za obrazovanje građevinske parcele

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele su sledeći:

- za slobodnostojeće objekte min. širina parcele je 16,0m,
- za objekat u neprekinutom nizu min. širina parcele je 14,0m,
- za objekat u prekinutom nizu min. širina parcele je 14,0m,
- za sve vrste višeporodičnih objekata i poslovnih objekata građevinska parcela je min. površine 600m<sup>2</sup>, a maksimalno 15000m<sup>2</sup>
- Za višeporodične objekte čisto stambene namene sa 3 ili 4 stana, minimalna veličina parcele je 500m<sup>2</sup>, a minimalna širina može biti 14,0m za slobodnostojeće, a 12,00m za objekte u nizu i prekinutom nizu.

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

#### Obezbeđivanje mesta za smeštaj kontejnera za komunalni otpad

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

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

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

#### Arhitektonsko i estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekta

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

Fasade objekata mogu biti od savremenih materijala (staklo, alukobond i sl.), prirodnog

ili veštačkog kamena, od fasadne opeke ili malterisane (kvalitetnom fasadnom bojom) u svetlim pastelnim bojama. Obavezno je usaglasiti boje sa susednim objektima.

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

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

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

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

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

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

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

Stepeništa unutar objekata moraju imati prirodno osvetljenje.

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

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

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

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

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

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

Na svakoj građevinskoj parceli mora se obezbediti betonski prostor za postavljanje kontejnera (kanti) za komercijalni otpad. Kod višeporodičnih objekata prostor za odlaganje komunalnog otpada može se obezbediti unutar objekta. Lociranje

betonskog prostora za kontejnere na parceli ili prostorije unutar objekta, mora da bude tako da se omogući lak pristup nadležne komunalne službe.

### **3.2. Zaključak o mogućnosti gradnje**

Na osnovu Informacije o lokaciji, na predmetnoj parceli je moguće graditi višeporodični stambeni objekat maksimalne spratnosti Su+P+3, uz obaveznu izradu Urbanističkog projekta.

Višeporodični stambeni objekat se postavlja na regulacionu liniju ulice Veselina Masleše, kao deo niza.

Na parceli se mora obezbediti minimum 30% zelenih površina.

Zauzetost pod objektima na parceli ne može preći 40%.

Parkiranje na sopstvenoj parceli.

### **3.3. Urbanističko rešenje**

Prema važećoj planskoj dokumentaciji, na predmetnoj građevinskoj parceli moguće je graditi višeporodične stambene objekte.

Na građevinskoj parceli 5395 planira se izgradnja višeporodičnog stambenog objekta u neprekinutom nizu spratnosti P+3, kolskih i pešačkih saobraćajnih površina, 16 parkinga za putnička vozila i platoa za postavljanje kontejnra za komunalni otpad na javnoj površini.

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

#### **3.3.1. Namena i sadržaji objekta**

Planirano je da višeporodični stambeno objekat (B klasifikacioni broj: 112221) koji će se graditi u ulici Veselina Masleše 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 i na tri sprata je predviđena izgradnja 16 stanova (1 jednosoban stan površine 37,77m<sup>2</sup>, 4 jednoiposobna stana površine 43,63m<sup>2</sup> - 47,87m<sup>2</sup>, 2 dvoiposobna stana površine 58,03 - 63,76m<sup>2</sup>, 7 trosobnih stanova površine 68,04m<sup>2</sup> - 76,05m<sup>2</sup> i 2 četvorosobna stana površine 81,51m<sup>2</sup>). Objekat se planira u neprekinutom nizu, sa ulazom iz dvorišta za stanare zgrade i zajedničke prostorije sa istočne strane.

U tavanu zgrade smeštene su zajedničke prostorije: hodnik površine 66,41m<sup>2</sup> i 16 ostava za stanare površine 5,32 - 12,08m<sup>2</sup>. Tavanu se prilazi stepeništem sa trećeg sprata, odnosno liftom.

**OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI**

Dimenzije objekta:	Ukupna površina parcele/parcels:	974m <sup>2</sup>
	Ukupna bruto površina objekta:	<b>1468m<sup>2</sup></b>
	Ukupna BRUTO izgrađena površina prizemlja:	<b>355m<sup>2</sup></b>
	Ukupna NETO površina:	<b>1213,64m<sup>2</sup></b>
	Površina karakteristične spratne etaže:	<b>371m<sup>2</sup></b>
	Površina zemljišta pod objektom (zauzetost)	<b>355m<sup>2</sup></b>
	Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža)	P+3
	Objekti za uklanjanje	Objekat br.1 – 225m <sup>2</sup>
	Visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	Slleme – 16,85m Venac – 12,70m
	Apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	Niveleta – 81,82 Slleme – 98,67 Venac – 94,52
	Spratna visina:	2,65m – unutrašnja visina stambenog prostora
	Broj funkcionalnih jedinica / broj stanova:	<b>16 stanova</b>
	Broj parking mesta:	16 parking mesta na parceli
Materijalizacija objekta:	Materijalizacija fasade:	Demit – ETICS
	Orijentacija slemena:	Sever – jug i istok-zapad
	Nagib krova:	15 stepeni
	Materijalizacija krova:	Crep

<b>Zauzetost parcele</b>	<b>Dozvoljeno PGR-om</b>	<b>Ostvareno</b>
procenat pod objektom:	40.00%	36.40%
procenat zelenih površina:	30.00%	31.00%
procenat saobraćajnice i parkinga :		32.60%

Tabelarni prikaz planiranih sadržaja i okvirnih površina objekta:

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE – prizemlje				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Spoljno stepenište	7.8	teraco	malter
2	Vetrobran	4.86	keramičke pločice	malter
3	Lift	2.88	keramičke pločice	malter
4	Tehnička prostorija	3.68	keramičke pločice	malter
5	Prostorija za spremačicu	2.31	keramičke pločice	malter
6	Hodnik	16.81	keramičke pločice	malter
7	Stepenište	7.4	keramičke pločice	malter
8	Amfor	55.95	beton	malter
ukupno		101.69		

STAN BR.1 – prizemlje				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	6.97	parket	malter
2	Kupatilo	4.94	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Spavaća soba	12.78	parket	malter
4	Dečija soba	7.04	parket	malter
5	Kuhinja, trpezarija, dnevna	25.18	parket/pločice	malter
6	Lođa	2.92	teraco	malter
ukupno		59.83		
x 0,97		58.03		

STAN BR.2 – prizemlje				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	9.71	parket	malter
2	WC	3.3	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Kupatilo	5.14	keramičke pločice	keramičke pločice
4	Kuhinja	6.63	keramičke pločice	keramičke pločice
5	Dnevna i trpezarija	24	parket/pločice	malter
6	Spavaća soba	10.67	parket	malter
7	Dečija soba	12.01	parket	malter
8	Lođa	2.63	teraco	malter
ukupno		74.09		
x 0,97		71.86		

STAN BR.3 – prizemlje				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	8.21	parket	malter
2	Kupatilo	5.03	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Kuhinja	4.25	keramičke pločice	keramičke pločice
4	Dnevna i trpezarija	25.04	parket	malter
5	Dečija soba	9.65	parket	malter
6	Spavaća soba	10.44	parket	malter
7	Terasa	3.12	teraco	malter
ukupno		65.74		
x 0,97		63.76		



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE – 1,2,3. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Stepenište	10.25	keramičke pločice	malter
2	Hodnik	19.61	keramičke pločice	malter
3	Lift	2.88	keramičke pločice	malter
	<b>ukupno</b>	<b>32.74</b>		

STAN BR.4 – 1. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	8.41	parket	malter
2	WC	2.75	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Dečija soba	10.03	parket	malter
4	Kuhinja, trpezarija, dnevna	25.2	parket/pločice	malter
5	Balkon	7	teraco	malter
6	Kupatilo	4.6	keramičke pločice	keramičke pločice
7	Spavaća soba	12.16	parket	malter
	<b>ukupno</b>	<b>70.15</b>		
	<b>x 0,97</b>	<b>68.04</b>		

STAN BR.5 – 1. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	3.44	parket	malter
2	Kupatilo	5.41	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Kuhinja, trpezarija, dnevna	26.35	parket/pločice	malter
4	Spavaća soba	11.3	parket	malter
5	Balkon	2.86	teraco	malter
	<b>ukupno</b>	<b>49.36</b>		
	<b>x 0,97</b>	<b>47.87</b>		

STAN BR.6 – 1. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	8.44	parket	malter
2	Kupatilo	4.31	keramičke pločice	keramičke pločice
3	WC	2.46	keramičke pločice	keramičke pločice
4	Ostava	1.64	parket	malter
5	Kuhinja	6.75	keramičke pločice	keramičke pločice
6	Dnevna i trpezarija	21.69	parket	malter
7	Dečija soba	10.69	parket	malter
8	Spavaća soba	12.59	parket	malter
9	Terasa	9.84	teraco	malter
	<b>ukupno</b>	<b>78.41</b>		
	<b>x 0,97</b>	<b>76.05</b>		

STAN BR.7 – 1 sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	2.75	parket/pločice	malter
2	Kupatilo	4.76	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Kuhinja, trpezarija, dnevna	24.23	parket	malter
4	Dečija soba	9.12	parket	malter
5	Balkon	4.12		
	<b>ukupno</b>	<b>44.98</b>		
	<b>x 0,97</b>	<b>43.63</b>		

STAN BR.8 – 1. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	2.69	parket/pločice	malter
2	Kuhinja, trpezarija, dnevna	28.78	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Kupatilo	4.27	parket	malter
4	Balkon	3.2	teraco	malter
	<b>ukupno</b>	<b>38.94</b>		
	<b>x 0,97</b>	<b>37.77</b>		

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE – 1,2,3. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Stepenište	10.25	keramičke pločice	malter
2	Hodnik	19.61	keramičke pločice	malter
3	Lift	2.88	keramičke pločice	malter
	<b>ukupno</b>	<b>32.74</b>		

STAN BR.9,13 – 2. i 3. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	8.41	parket	malter
2	WC	2.75	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Dečija soba	10.03	parket	malter
4	Kuhinja, trpezarija, dnevna	25.2	parket/pločice	malter
5	Balkon	7	teraco	malter
6	Kupatilo	4.6	keramičke pločice	keramičke pločice
7	Spavaća soba	12.16	parket	malter
	<b>ukupno</b>	<b>70.15</b>		
	<b>x 0,97</b>	<b>68.04</b>		

STAN BR.10,14 – 2. i 3. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	3.44	parket	malter
2	Kupatilo	5.41	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Kuhinja, trpezarija, dnevna	26.35	parket/pločice	malter
4	Spavaća soba	11.3	parket	malter
5	Balkon	2.86	teraco	malter
	<b>ukupno</b>	<b>49.36</b>		
	<b>x 0,97</b>	<b>47.87</b>		

STAN BR.11,15 – 2. i 3. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	8.44	parket	malter
2	Kupatilo	4.31	keramičke pločice	keramičke pločice
3	WC	2.46	keramičke pločice	keramičke pločice
4	Ostava	1.64	parket	malter
5	Kuhinja	6.75	keramičke pločice	keramičke pločice
6	Dnevna i trpezarija	21.69	parket	malter
7	Dečija soba	10.69	parket	malter
8	Spavaća soba	12.59	parket	malter
9	Terasa	9.84	teraco	malter
ukupno		78.41		
x 0,97		76.05		

STAN BR.12,16 – 2. i 3. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	12.59	parket	malter
2	Dnevna, kuhinja, trpezarija	26.8	parket/ pločice	malter
3	Dečija soba	9.55	parket	malter
4	Dečija soba	9.55	parket	malter
5	Spavaća soba	12.38	parket	malter
6	Terasa	5.7	teraco	malter
7	Kupatilo	5.12	keramičke pločice	keramičke pločice
8	WC	2.35	keramičke pločice	keramičke pločice
ukupno		84.04		
x 0,97		81.51		

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE – tavanjski prostor				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Ostava za stanare	5.85	beton	/
2	Ostava za stanare	5.79	beton	/
3	Ostava za stanare	5.44	beton	/
4	Ostava za stanare	5.32	beton	/
5	Ostava za stanare	10.13	beton	/
6	Ostava za stanare	11.79	beton	/
7	Ostava za stanare	11.79	beton	/
8	Ostava za stanare	11.79	beton	/
9	Ostava za stanare	5.94	beton	/
10	Ostava za stanare	5.73	beton	/
11	Ostava za stanare	5.87	beton	/
12	Ostava za stanare	5.9	beton	/
13	Ostava za stanare	6.1	beton	/
14	Ostava za stanare	6	beton	/
15	Ostava za stanare	12.14	beton	/
16	Ostava za stanare	12.08	beton	/
17	Hodnik	66.41	beton	/
18	Lift	2.88	keramičke pločice	/
ukupno		196.95		

### 3.3.2. Spratnost objekta

Planirana spratnost objekta je P+3, u skladu sa najvećom dozvoljenom spratnošću prema Planu generalne regulacije.

Visina venca je 12,70m

Visina slemena 16,85m

### 3.3.3. Regulacija i nivelacija

Planirani višeporodični stambeni objekat je postavljen u neprekinutom nizu sa susednim objektima. Objekat je postavljen na regulacionu liniju ulice Veselina Masleše u dužini od 22,29m, a 23,13m u dvorišnom delu objekta. Na južnu međnu liniju postavlja se uz postojeći višeporodični stambeno-poslovni objekat izgrađen na kat.parc.br. 5394 u dužini od 15,00m a na severnu međnu liniju prema kat.parc.br. 5396 i 5397 na kojima postoji prizemni stambeni objekat, u dužini od 15,90m.

15 parking mesta za upravno parkiranje dimenzija 2,3x4,8m postavljena su iza dvorišnog dela objekta, kao i jedno parking mesto za vozilo osoba sa invaliditetom dimenzija 3,7x4,8m. Dimenzije parking mesta su u skladu sa Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje za projektovanje stambenih zgrada i stanova ("Službeni glasnik RS" br. 58/12, 74/15 i 82/15).

Višeporodični stambeni objekat poseduje jedan glavni ulaz za pristup hodnicima, zajedničkim prostorijama i stanovima koji se nalazi u dvorišnom delu parcele i povezan je pešačkom stazom sa pasažom.

Pešačka staza je planirana ispred ulaska u objekat, dok je interna saobraćajnica (koje je ujedno i protivpožarni put) predviđena za pristup vozilima do parking mesta.

Kota trotoara u ulici Veselina Masleše na regulacionoj liniji je 81,85m, a kota bankine oko 82,25m, kota otvorenog kanala za odvod površinskih voda je oko 81,20m, kota ose kolovoza u ulici 82,34m.

Projektovane kote kolsko-pešačkih staza u dvorištu biće na kotama 81,95-82,00m. Poprečni padovi prema zelenim površinama na parceli i kanalicu 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. 03-25/1-2025, od 17.11.2025. glavni kolski i pešački pristup parceli planiran je sa Ulice Veselina Masleše.

Novi saobraćajni priključak na put planiran je preko kolskog prilaza širine 3,5m, koji je postavljen upravno na kolovoz u ulici Veselina Masleše uz kat.parc.br. 5394. Pored saobraćajnog priključka planirana je izgradnja platoa dimenzija 3,6x1,2m za postavljanje dve posude za odlaganje smeća u skladu sa uslovima JKP "Komunalprojekt". Prilikom izgradnje novog saobraćajnog priključka i platoa za posude za smeće neophodno je na mestu gde se prelazi preko betonskog kanala atmosferske kanalizacije isti zaceviti min fi 400 i uklopiti u postojeće stanje na terenu.

Širina kolsko-pešačkog prolaza kroz zgradu je 3,50-3,90m, a manipulativne površine unutar same parcele imaju širinu od 5,0m u delu prilaza parking površinama.

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

Planirano je da objekat sadrži 16 stanova.

Na osnovu gore navedenih podataka, Plana i važećeg pravilnika, po kriterijumu 1stan/1 parking mesto, za zadovoljenje potreba za parkiranjem nakon izgradnje planiranog objekta planirana je izgradnja ukupno 16 parking mesta za upravno

parkiranje na parceli investitora. Parkinzi koji su projektovani upravno na manipulativnu saobraćajnicu, dimenzija 2,3x4,8m (15 parking mesta), kao i jedno parking mesto za vozila osoba sa invaliditetom dimenzija 3,7x4,8m. Dimenzije parking mesta su 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). Kao merodavno vozilo uzima se putničko vozilo.

#### 4. NUMERIČKI POKAZATELJI

Pregled površina na kat.parc.br. 5395 u k.o. Bačka Palanka-grad nakon izgradnje svih sadržaja

Bilans površina u obuhvatu Urbanističkog projekta				
br	Namena površine u obuhvatu	Površine-planirano		dozvoljeno
1	Površina pod objektom	355m <sup>2</sup>	36,4%	Max. 40%
2	Ostale izgrađene površine: pešačke staze, manipulativne površine, parkinzi, platoi	314m <sup>2</sup>	32,60%	
3	Zelene površine	305m <sup>2</sup>	31,00%	Min. 30%
<b>Σ</b>	<b>Površina u obuhvatu UP</b>	<b>974</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

SPRATNOST OBJEKTA P+3, dozvoljeno Su+P+3  
PARKING MESTA: 16 na parceli

#### 5. UREĐENJE SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Slobodne površine parkovski ozeleniti. Visoko rastinje (listopadno) posaditi na prostorima istočno od parkinga u dvorišnom delu objekta. Površine koje služe za saobraćaj putničkih vozila urediti u skladu sa namenom i funkcijom saobraćajnice: asfaltiranjem, betoniranjem ili popločavanjem behatonom, a sve prilagođeno lakom putničkom saobraćaju.

Delovi parcele koji nisu ograđeni postojećim objektima i ogradama, ograditi živom ogradom ili privremenom ogradom.

#### 6. PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

##### 6.1. Elektroenergetska mreža

Postojeći priključci na uličnu nn elektromrežu nisu dovoljnog kapaciteta za planirani objekat te je neophodno izvršiti pripremanje i opremanje zemljišta po uslovima Elektodistribucija Srbije doo Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Novi sad br: 2561200-D-07.02-370712-25/2 od 23.09.2025. godine.

Za potrebe priključenja višeporodičnog stambenog objekta iz obuhvata UP-a (sa kapacitetom: 16 stanova i 1 zajednička potrošnja i hidrant pumpa) na distributivni sistem električne energije, neophodno je postojeći podzemni 0,4kV vod za objekat u ulici Veselina Masleše 21 raseći ispred buduće KPK tipa EV-2P na planiranom objektu i na principu ulaz izlaz uvezati u buduću KPK na parceli 5395 podzemnim niskonaponskim

vodom kablom tipa i preseka XPP00 AS 4x150mm<sup>2</sup>.

Na pristupačnom mestu u ulazu u objekat, obezbediti prostor (otvor u zidu) dimenzija 2400x2000x220mm, za ugradnju ormara mernog mesta (OMM) sa planiranim brojevima za 19 stanova i 1 za zajedničku potrošnju.

Na uličnoj fasadi objekta (neposredno iznad otvora za KPK, EV-1P), za ugradnju ormara mernog mesta (OMM) za hidrantsku pumpu obezbediti prostor 420x760x220mm.

Na uličnoj fasadi objekta obezbediti prostor za ugradnju kablovske priključne kutije (KPK) tipa EV-2P i KPK tipa EV-1P. 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°.

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 ulici Veselina Masleše izgrađena od vodovodnih vodovodnih cevi PVC fi 150mm, sa istočne strane ulice.

Kanalizacija otpadnih voda u ulici Veselina Masleše izgrađena od kanalizacionih cevi AC fi 300mm, sa zapadne strane ulice. JKP "Komunalprojekt" ne raspolaže geodetskim snimkom infrastrukture vodovoda i kanalizacije na predmetnoj lokaciji, a u grafičkom prilogu je prikazan šematski prikaz iste.

Kanalizacija atmosferskih voda u ulici Veselina Masleše izgrađena od kanalizacionih cevi AC fi 400mm, sa zapadne strane ulice. 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 PVC fi 150mm u ulici Veselina Masleše. Priključak od ulične cevi do vodomernog mesta treba da je odgovarajućeg prečnika koji u potpunosti zadovoljava potrebe korisnika. Priključak izvesti isključivo u pravoj liniji, bez horizontalnih ili vertikalnih preloma. Dubina kanala u uličnom delu treba da bude dovoljna da obezbedi pokriće temena cevi sa min. 100cm nadsloja u odnosu na kotu terena.

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

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

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

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

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

### **Atmosferska kanalizacija**

U ulici Veselina Masleše ispred planiranog višeporodičnog stambenog objekta postoji otvoren kanal koji je povezan sa zacevljenom kanalizacionom mrežom za odvođenje atmosferskih voda koja je postavljena sa zapadne strane ulice, 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.

Projekovanje vodovodne i kanalizacione mreže izvesti prema uslovima JKP "Komunalprojekt" br: 02-977/2-2025, od 06.10.2025. godine.

### **6.3. Saobraćajna infrastruktura**

Na osnovu uslova nadležnog JP „Standard“ br. 03-25/1-2025, od 17.11.2025. glavni kolski i pešački pristup parceli planiran je sa Ulice Veselina Masleše.

Novi saobraćajni priključak na put planiran je preko kolskog prilaza širine 3,5m, koji je postavljen upravno na kolovoz u ulici Veselina Masleše uz kat.parc.br. 5394.

### **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: D004-408266/2 od 12.09.2025, (broj iz LKRM- 31)

### 6.5. Termoenergetska infrastruktura

Za potrebe grejanja višeporodičnog stambenog objekta predviđeno je priključenje istog na uličnu distributivnu gasnu mrežu radnog pritiska do 4bara u ulici Veselina Masleše. Obavezuje se investitor da pre početka radova zvanično obavesti "Novi Sad Gas" o datumu početka radova i omogući nadzor nad izgradnjom objekta. Pre početka radova obavezno izvršiti šlicovanje radi utvrđivanja tačnog položaja gasnih instalacija i usklađivanja predmetne trase sa tehničkim uslovima. U postupku izrade UP-a pribavljeni su uslovi "Novi Sad-gas" DOO broj: 06-2040-2 od 12.01.2026. godine.

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

## 7. MERE ZAŠTITE

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

### Zaštita od aerozagađenja

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

### Zaštita zemljišta

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

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

### Zaštita voda

Zauljene otpadne atmosferske vode, ukoliko ih ima, treba da budu prečišćene na separatoru ulja i masti, a termički 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. 03-976/2-2025 od 10.03.2026. Predviđeni prostor za smeštaj dve posude je dimenzija 1,8x2,4m. Posude su smeštene na javnoj površini uz kolski prilaz predmetnom objektu.



**Mere zaštite prirodnih dobara**

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

**Mere zaštite spomenika kulture**

Na prostoru u obuhvatu urbanističkog projekta nisu konstatovani arheološki lokaliteti, predmeti arheološkog sadržaja, kao ni objekti arheološkog nasleđa, ali je obaveza investitora da prilikom izvođenja zemljanih radova i infrastrukturnih priključaka ukoliko se otkriju do tada neregistrovani nepokretni i pokretni arheološki nalazi, o tome obavesti Pokrajinski zavod za zaštitu spomenika kulture.

U obuhvatu predmetnog prostora ne postoje nepokretna kulturna dobra kao ni evidentirane nepokretnosti ili evidentirane nepokretnosti pod prethodnom zaštitom, tako da sa stanovišta arhitekture nema posebnih Uslova i mera tehničke zaštite.

**Uslovi zaštite od požara**

Kako u procesu izrade urbanističkog projekta nadležno Ministarstvo unutrašnjih poslova – odeljenje protivpožarne policije ne izdaje uslove u pogledu zaštite od požara, svi uslovi ove vrste će se utvrditi prilikom izrade tehničke dokumentacije odnosno elaborata protivpožarne zaštite i glavnog projekta, a u skladu sa dopisom Sektora za vanredne situacije, Uprava za vanredne situacije Novi Sad, br. 07.21.1 br. 217-28-1436/25, od 15.09.2025.godine.

**Inženjersko geološki uslovi**

U pogledu geoloških uslova, nema posebnih zahteva za izgradnju objekta, jer je objekat bez suterenske etaže. Fundiranje objekta predviđeno je na temeljnoj ploči od armiranog betona i temeljnim gredama. Cela konstrukcija će biti prilagođena VII seizmičkoj zoni zaštite od zemljotresa. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je izraditi elaborat zaštite susednog objekta na parceli južno od predmetne, kao i odgovarajući geomehanički elaborat.

**Mere energetske efikasnosti**

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

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

Održiva gradnja podrazumeva pravilan izbor lokacije i dobru orijentaciju objekta, upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po okruženje, energetske efikasnost objekata (dobra izolacija, ugradnja kvalitetnih prozora i drugih otvora na fasadi). Održiva gradnja mora da osigura kvalitet izgradnje i trajnost, uz finansijsku, ekonomsku i ekološku prihvatljivost.

Održiva gradnja se zasniva na pet principa:

- energetska efikasnost

- upotreba ekoloških materijala
- racionalna potrošnja vode
- zdrava životna sredina
- pametno projektovanje.

## 8. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

*Adresa:* Veselina Masleše br.19 , Bačka Palanka

*Broj katastarske parcele:* 5395 K.O.Bačka Palanka-grad

*Postojeća namena parcele:* gradsko gradjevinsko zemljište

*Postojeća komunalna opremljenost:* lokalitet je komunalno opremljen

*Kota nivelete:* + 81,82m

*Važeći urbanistički plan:* Plan generalne regulacije Bačke Palanke

(sl. list Opštine B.Palanka br.12/2020, 09/2022 i 40/2024)

### Opis klimatskih uslova i zona seizmičnosti:

Umereno kontinentalna klima.

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

### Arhitektonske karakteristike objekta:

Predmetni višeporodični objekat postavlja se u neprekinutom nizu uz regulacionu liniju na kat.parc.br. 5395 K.O.Bačka Palanka-grad. Objekat se svojom dužom stranom proteže u pravcu sever-jug između parcela 5394 i 5396 K.O.Bačka Palanka-grad. Kolski prilaz parceli projektovan je sa zapadne strane parcele, a pasaž se proteže duž južne strane parcele.

U okviru parcele predviđeno je 16 parking mesta, od kojih jedno mesto za osobe sa invaliditetom.

U okviru objekta predviđeno je 16 stanova. 3 stana je projektovano u prizemlju, dok je na prvom spratu predviđeno 5 stanova, a na drugom i trećem spratu po 4 stana. U prizemnom delu objekta je pored stambenih jedinica projektovan kolski prilaz širine 3,5m u najužem delu, horizontalna i vertikalna komunikacija, lift, vetrobran, prostorija za spremačicu i tehnička prostorija. Na tavanskom delu objekta predviđeno je 16 ostava – za svaku stambenu jedinicu po jedna. Tavanskoj etaži se pristupa preko zajedničkog stepeništa , bez posebnog otvora u okviru trećeg sprata.

### Konstruktivne karakteristike objekta i predviđeni materijali:

Objekat je predviđen 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 2,75m bez slojeva poda. Završna visina svih jedinica prizemlja iznosi 2.60m, dok je na spratovima 2,65m.

Materijalizacija fasade predviđena je u demit JUB ETICS sistemu.

Projektom je predviđen klasičan dvovodni krov sa krovnom konstrukcijom od drvene gradje. Krovni pokrivač je crep, a nagib krovnih ravni je  $27^{\circ}$ , a iznad erkera projektovan je pokrivač od lima postavljen pod manjim nagibom od redovnih  $27^{\circ}$ . Sva stolarija je od PVCa, osim zajedničkih prostorija tj ulaza u objekat gde je predviđena 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.

**Predviđene 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
6. Elektronske komunikacione instalacije

**Tehnički opis elektroinstalacija:**

Napajanje objekta je predviđeno iz trafostanice „Veselina Masleše 2“. Priključke izvesti rasecanjem postojećeg podzemnog 0,4 kV voda za objekat u ulici Veselina Masleše 21 ispred buduće KPK na fasadi predmetnog objekta na parceli 5395 podzemnim niskonaponskim vodom kablovima tipa i preseka XPP00 AS 4x150mm<sup>2</sup>.

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

Potrebno je 21 novih trofaznih, dvotarifnih brojila

Broj mernih uređaja:

Objekat :

- Stanovi	16 kom.
- Zajedničke prostorij	1 kom.
- Protivpožarni hidrocел	1 kom.
<b>UKUPNO</b>	<b>18 kom.</b>

**Napajanje električnom energijom:**

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

**Osvetljenje u objektu:**

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

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

Antipanic 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 instalacije 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: Osvećenje 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:

- Osvećenje 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, spušnim 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 uzemljivačem provodnikom P-Y 1x16 mm<sup>2</sup>.

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 elektronskih komunikacionih 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  $\varnothing$  50mm sa poluprečnikom savijanja od najmanje 400mm. Od mesta uvida 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 vertikalni 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 uvida. Na strani korisnika, u stanu 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 potrebno 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  $\phi$  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 tri sprata – spratnosti P+3 i imaće ukupno 19 stambenih jedinica.

### **Priključak na vodovod i kanalizaciju:**

Priključenje planiranog objekta projektovano je putem vodovodnih cevi na istočnu stranu ulice Veselina Masleše gde je izgrađena vodovodna mreža PVC $\phi$ 150. 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  $\phi$ 75. 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 vodomerni i kontrolni vodomerni za svaku stambenu jedinicu. Kontrolni vodomerni 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  $\phi$ 300 koja je izvedena na zapadnoj strani ulice Veselina Masleše. Spojevi kanalizacije ne smeju da degradiraju stabilnost i funkciju uličnog voda kanalizacije. Prečnik priključenja na osnovu hidrauličkog proračuna iznosi  $\phi$ 200 mm i padom min. 1,33 %. Glavni revizionni 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. Priključak garaža, servisa i drugih objekata koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sl. izvesti preko taložnika i separatora ulja i masti. 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. Objekti i prostorije ispod kote terena ulice nije dozvoljeno priključiti direktno na kanalizaciju otpadnih voda.

### **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 vodomera 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 vodomera 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 točjećeg mjesta na razvodu hladne vode predviđen je propusni ventil, kako bi se mogla izvršiti zamena evakuacionih organa u slučaju kvara.

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

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

### **Hidrantska mreža**

Planirana je izgradnja hidrantske mreže za predmetni objekat. Snabdevanje vodom za potrebe hidrantske mreže ide preko planiranog priključka iz ul. Veselina Masleše 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 4 hidranta. Minimalni protok na najudaljenijem hidrantu za visinu objekta do 22 je  $Q = 5 \text{ l/s}$ . Maksimalna brzina vode u hidrantskoj mreži  $v = 2,5 \text{ m/s}$ . 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 ventilacione cevi

Ø 160 za glavne horizontalne odvodne kanale

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

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

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

Nagib svih horizontalnih cevi je 2 %. Cevi van objekta se polažu u nagibu od 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 nabijanjem u slojevima 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 očitava 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°C, a povratna je 60°C. 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 dvorišnom delu objekta. 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 do 10 Sm<sup>3</sup>/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.

Pritisak gasa nakon MRS je 22 mbara.

Gasni generator će se smestiti u dvorišnom delu parcele na betonskom platou 2x1m uz susednu parcelu sa severne strane neposredno udaljen od glavnog objekta.

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. 5395 u ko Bačka Palanka-grad

Pregled prikupljenih predprojektnih uslova:

- EPS distribucija, Elektodistribucija "Novi Sad" Novi Sad, br: 2561200-D-07.02-370712-25/2 od 23.09.2025. godine.
- JKP "Komunalprojekt" Bačka Palanka voda, 02-977/2-2025, od 06.10.2025. godine.
- JKP "Komunalprojekt" Bačka Palanka smeće, br. 03-976/2-2025 od 10.03.2026.
- JP "Standard" Bačka Palanka, br. 03-25/1-2025, od 17.11.2025.
- Telekom Srbija Beograd D004-408266/2 od 12.09.2025, (broj iz LKRM- 31)
- "Novi Sad-gas" broj: 06-2040-2 od 12.01.2026. godine.
- Sektor za vanredne situacije, Uprava za vanredne situacije Novi Sad, br. 07.21.1 br. 217-28-1436/25, od 15.09.2025.godine.

U Bačkoj Palanci

Odgovorni urbanista:

Novembar 2025. godine

**Miroslav Bajac** dipl.ing.arh.

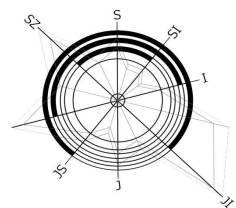


---

## **GRAFIČKI PRILOZI**

---



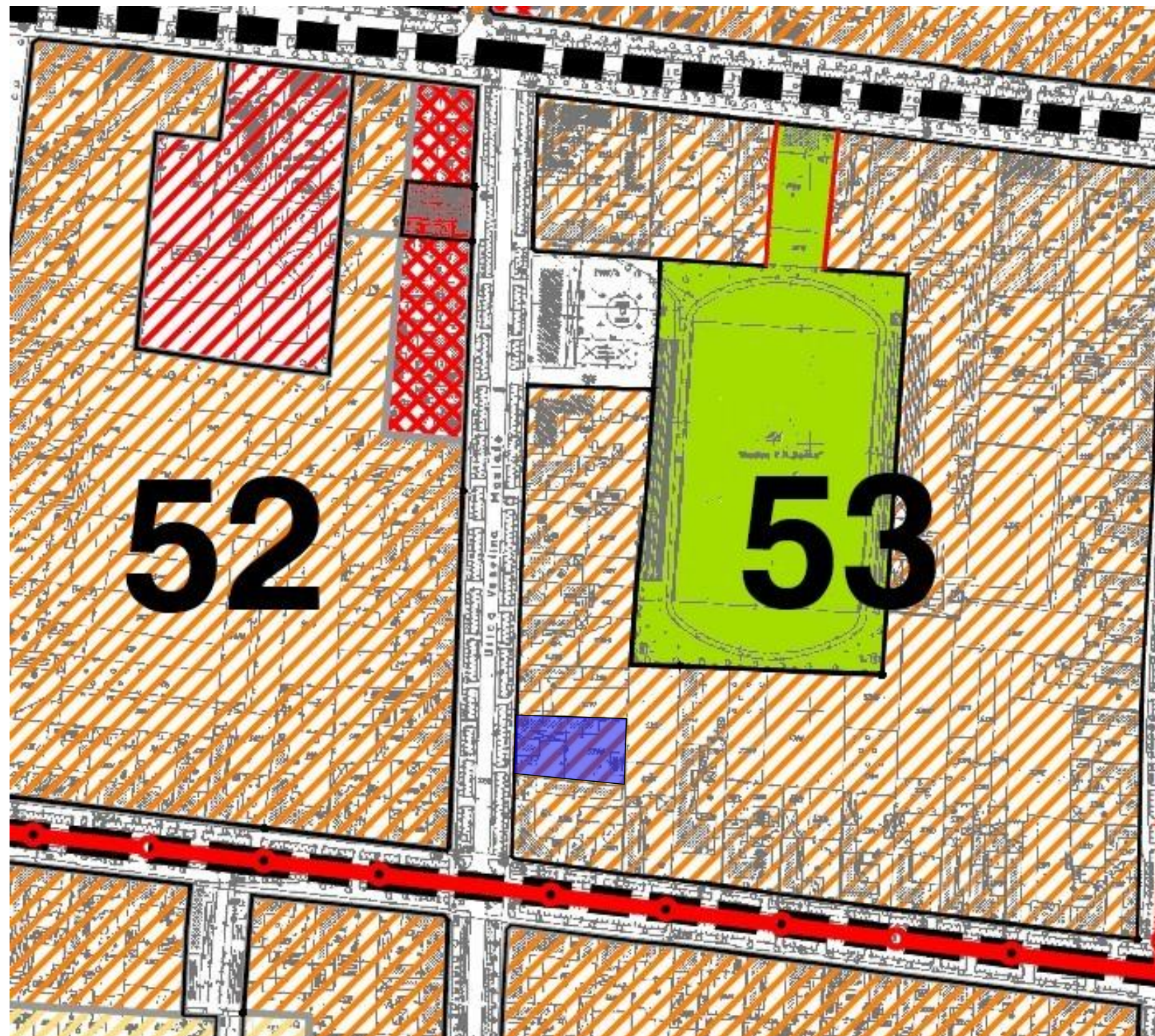


# URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE  
KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,  
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3

## IZVOD IZ PGR BAČKE PALANKE

Plan sa pretežnom namenom i površinama






### ELEMENTI REGULACIJE

 - regulaciona linija / postojeća i planirana

### POVRŠINE JAVNE NAMENE

 - javni koridori

### CENTRALNI SADRŽAJI

-  - obrazovanje i kultura
-  - poslovanje, administracija, trgovina
-  - predškolska ustanova - vrtić

### ZELENE POVRŠINE, SPORT TURIZAM

 - sport i rekreacija

### POVRŠINE OSTALE NAMENE

 - višeporodično stanovanje

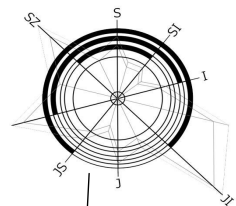
### GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

 - granica obuhvata urbanističkog projekta



	novembar 2025	broj projekta: E-80/2025
	odg. projektant:	Miroslav Bajac 200 0233 03
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+3	razmera
	Izvod iz PGR B.Palanka	
INVESTITOR:	LIDER TEHNOUNA doo, Novosadski put 266, Čelarevo	List br. 1



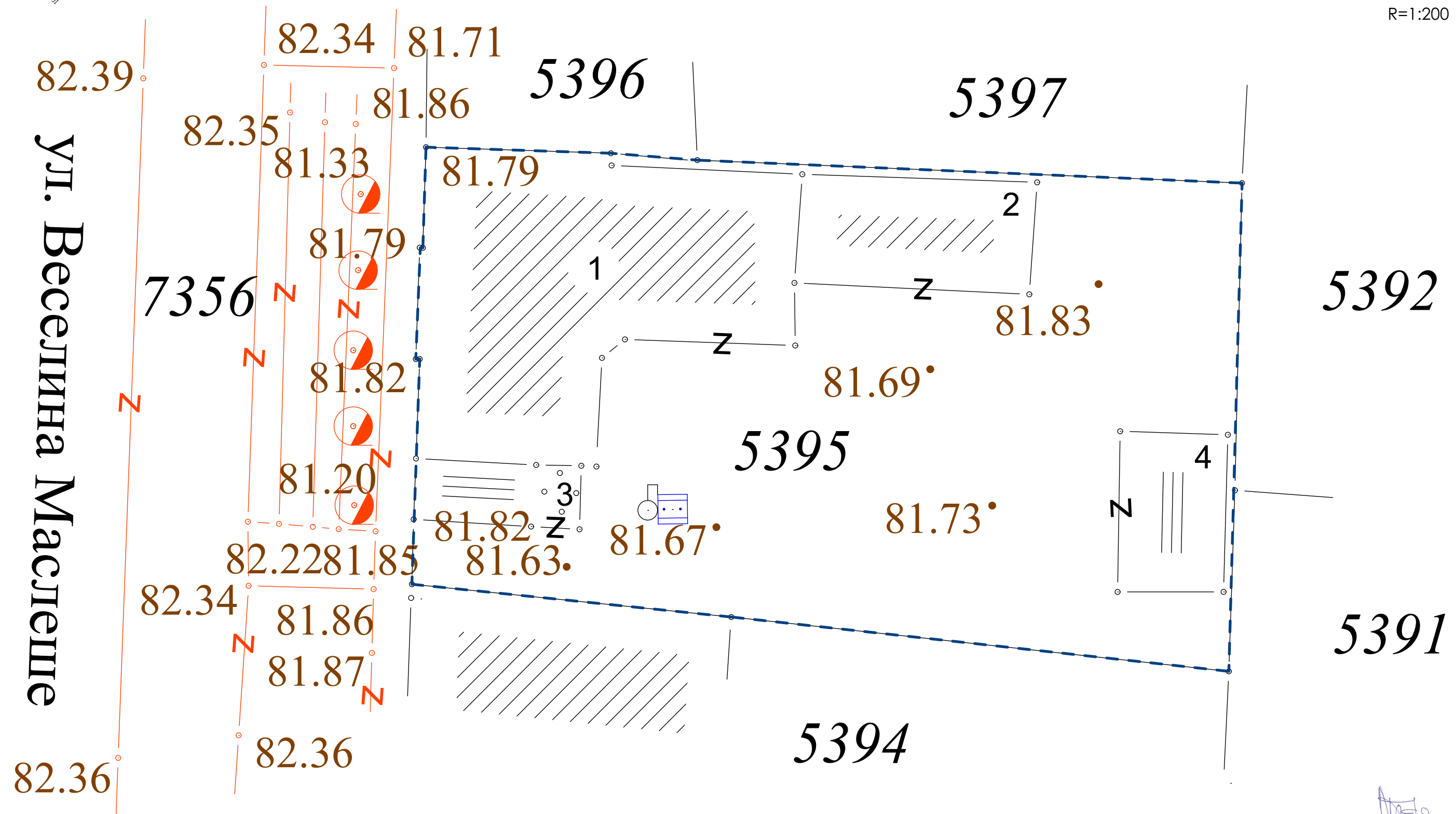


# URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE  
KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,  
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3

## GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

R=1:200



- Granica obuhvata urbanističkog projekta



INVESTITOR:

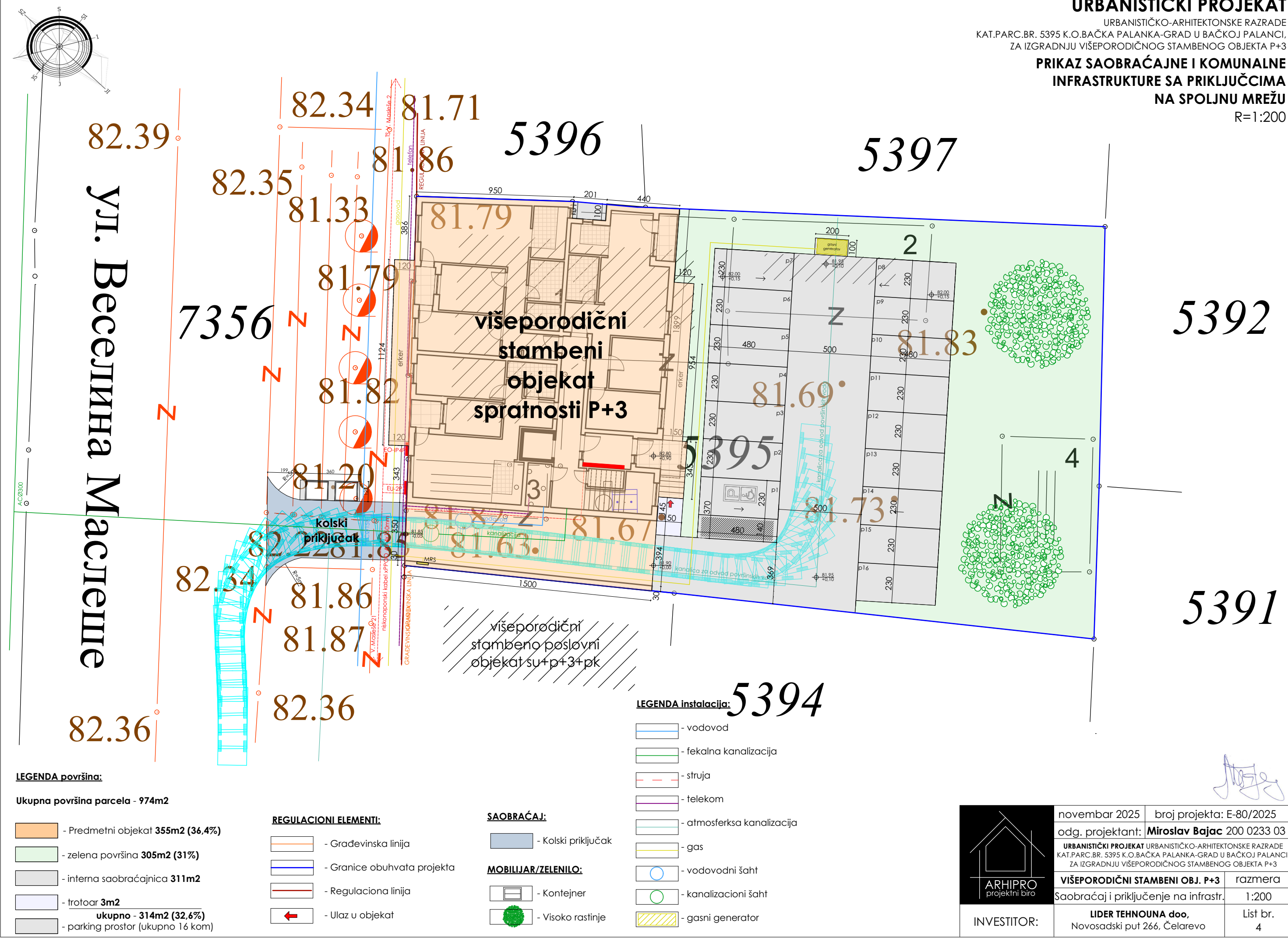
novembar 2025	broj projekta: E-80/2025
odg. projektant:	Miroslav Bajac 200 0233 03
URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3	
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+3	razmera
Granica obuhvata UPa	1:200
LIDER TEHNOUNA doo, Novosadski put 266, Čelarevo	List br. 2



URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE  
KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,  
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3

PRIKAZ SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE  
INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA  
NA SPOLJNU MREŽU  
R=1:200

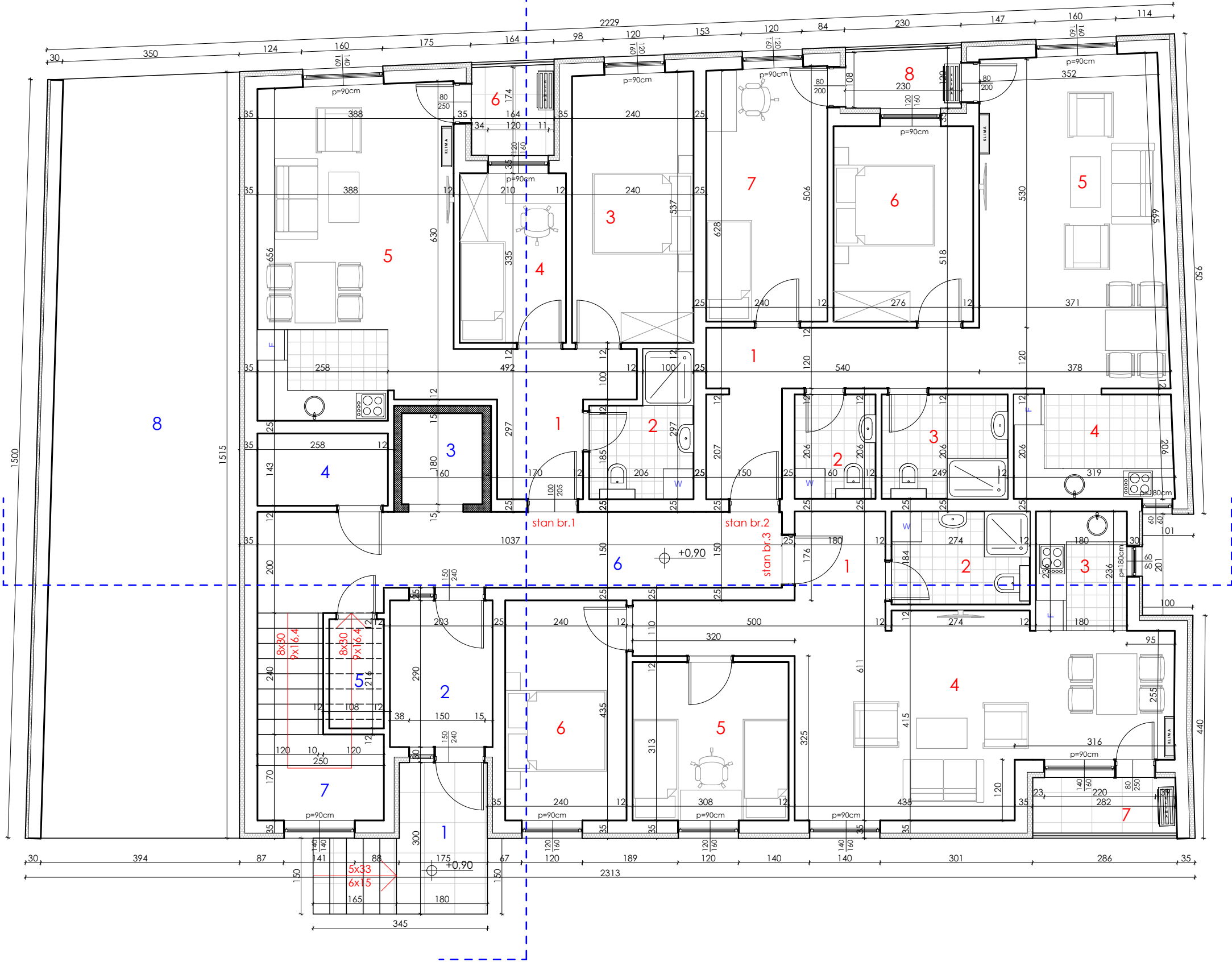




# URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE  
KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,  
ZA IZGRADNJU VIŠEPRORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3

IDR - Idejno rešenje  
Osnova prizemlja R=1:100



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE – prizemlje				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Spoljno stepenište	7.8	teraco	malter
2	Vetrobran	4.86	keramičke pločice	malter
3	Lift	2.88	keramičke pločice	malter
4	Tehnička prostorija	3.68	keramičke pločice	malter
5	Prostorija za spremačicu	2.31	keramičke pločice	malter
6	Hodnik	16.81	keramičke pločice	malter
7	Stepenište	7.4	keramičke pločice	malter
8	Amfor	55.95	beton	malter
ukupno		101.69		

STAN BR.1 – prizemlje				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	6.97	parket	malter
2	Kupatilo	4.94	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Spavaća soba	12.78	parket	malter
4	Dečija soba	7.04	parket	malter
5	Kuhinja, trpezarija, dnevna	25.18	parket/pločice	malter
6	Loda	2.92	teraco	malter
ukupno		59.83		
x 0.97		58.03		

STAN BR.2 – prizemlje				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	9.71	parket	malter
2	WC	3.3	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Kupatilo	5.14	keramičke pločice	keramičke pločice
4	Kuhinja	6.63	keramičke pločice	keramičke pločice
5	Dnevna i trpezarija	24	parket/pločice	malter
6	Spavaća soba	10.67	parket	malter
7	Dečija soba	12.01	parket	malter
8	Loda	2.63	teraco	malter
ukupno		74.09		
x 0.97		71.86		

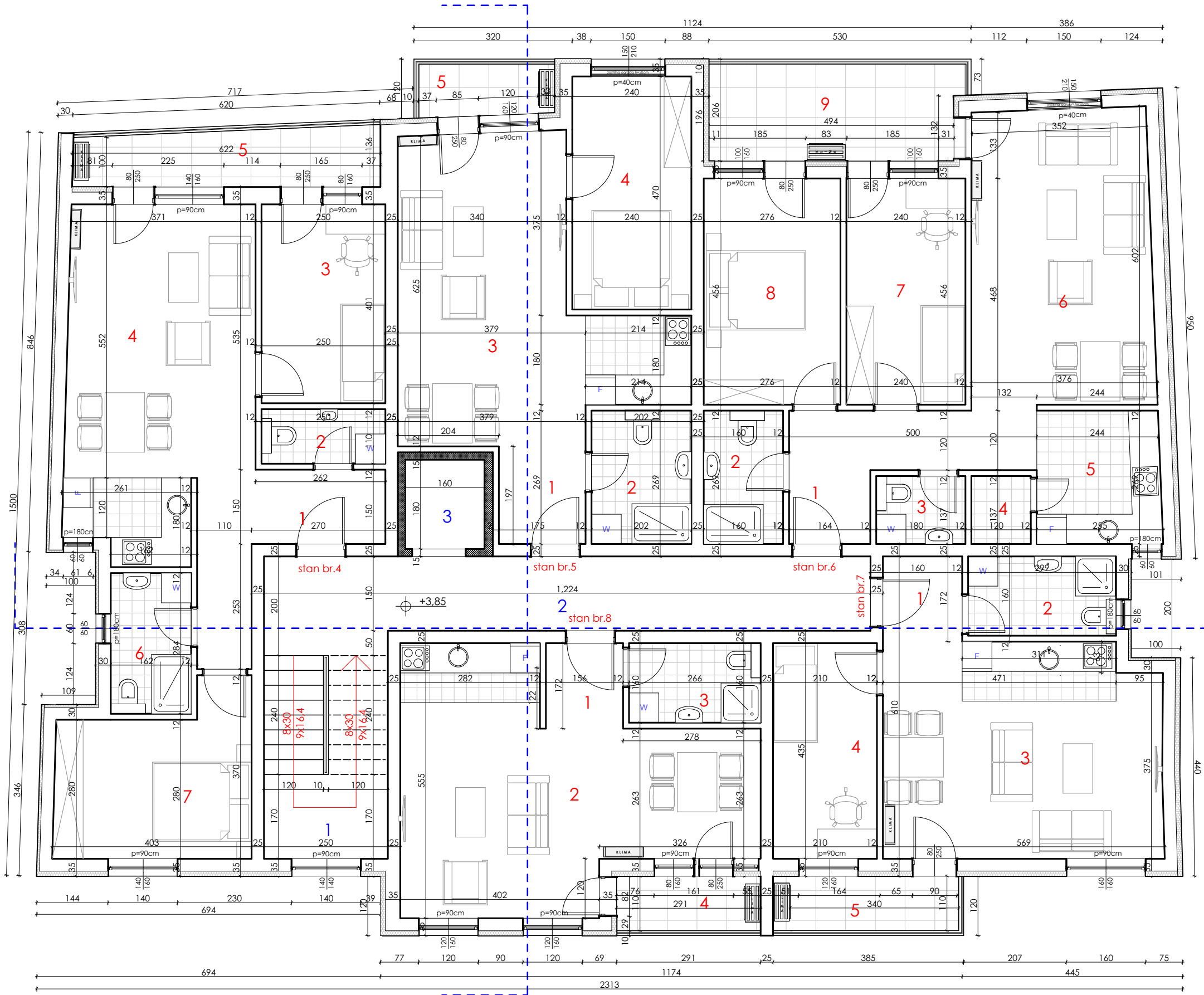
STAN BR.3 – prizemlje				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	8.21	parket	malter
2	Kupatilo	5.03	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Kuhinja	4.25	keramičke pločice	keramičke pločice
4	Dnevna i trpezarija	25.04	parket	malter
5	Dečija soba	9.65	parket	malter
6	Spavaća soba	10.44	parket	malter
7	Terasa	3.12	teraco	malter
	ukupno	65.74		
	x 0.97	63.76		

	novembar 2025	broj projekta: E-80/2025
	odg. projektant:	Miroslav Bajac 200 0233 03
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPRORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3	
	VIŠEPRORODIČNI STAMBENI OBJ. P+3	razmera
INVESTITOR:	osnova prizemlja	1:100
	LIDER TEHNOUNA doo, Novosadski put 266, Čelarevo	List br. 5

# URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE  
KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,  
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3

IDR - Idejno rešenje  
Osnova I sprata R=1:100



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE – 1.2.3. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Stepenište	10.25	keramičke pločice	malter
2	Hodnik	19.61	keramičke pločice	malter
3	Lift	2.88	keramičke pločice	malter
ukupno		32.74		

STAN BR.4 – 1. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	8.41	parket	malter
2	WC	2.75	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Dečija soba	10.03	parket	malter
4	Kuhinja, trpezarija, dnevna	25.2	parket/pločice	malter
5	Balkon	7	teraco	malter
6	Kupatilo	4.6	keramičke pločice	keramičke pločice
7	Spavaća soba	12.16	parket	malter
ukupno		70.15		
x 0.97		68.04		

STAN BR.5 – 1. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	3.44	parket	malter
2	Kupatilo	5.41	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Kuhinja, trpezarija, dnevna	26.35	parket/pločice	malter
4	Spavaća soba	11.3	parket	malter
5	Balkon	2.86	teraco	malter
ukupno		49.36		
x 0.97		47.87		

STAN BR.6 – 1. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	8.44	parket	malter
2	Kupatilo	4.31	keramičke pločice	keramičke pločice
3	WC	2.46	keramičke pločice	keramičke pločice
4	Ostava	1.64	parket	malter
5	Kuhinja	6.75	keramičke pločice	keramičke pločice
6	Dnevna i trpezarija	21.69	parket	malter
7	Dečija soba	10.69	parket	malter
8	Spavaća soba	12.59	parket	malter
9	Terasa	9.84	teraco	malter
ukupno		78.41		
x 0.97		76.05		

STAN BR.7 – 1. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	2.75	parket/pločice	malter
2	Kupatilo	4.76	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Kuhinja, trpezarija, dnevna	24.23	parket	malter
4	Dečija soba	9.12	parket	malter
5	Balkon	4.12		
ukupno		44.98		
x 0.97		43.63		

STAN BR.8 – 1. sprat				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	2.69	parket/pločice	malter
2	Kuhinja, trpezarija, dnevna	28.78	keramičke pločice	keramičke pločice
3	Kupatilo	4.27	parket	malter
4	Balkon	3.2	teraco	malter
ukupno		38.94		
x 0.97		37.77		



INVESTITOR:

novembar 2025 broj projekta: E-80/2025

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

URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE  
KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,  
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+3 razmera

osnova I sprata 1:100

LIDER TEHNOUNA doo,  
Novosadski put 266, Čelarevo  
List br. 6



# URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE  
KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,  
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3

IDR - Idejno rešenje  
Osnova II i III sprata R=1:100

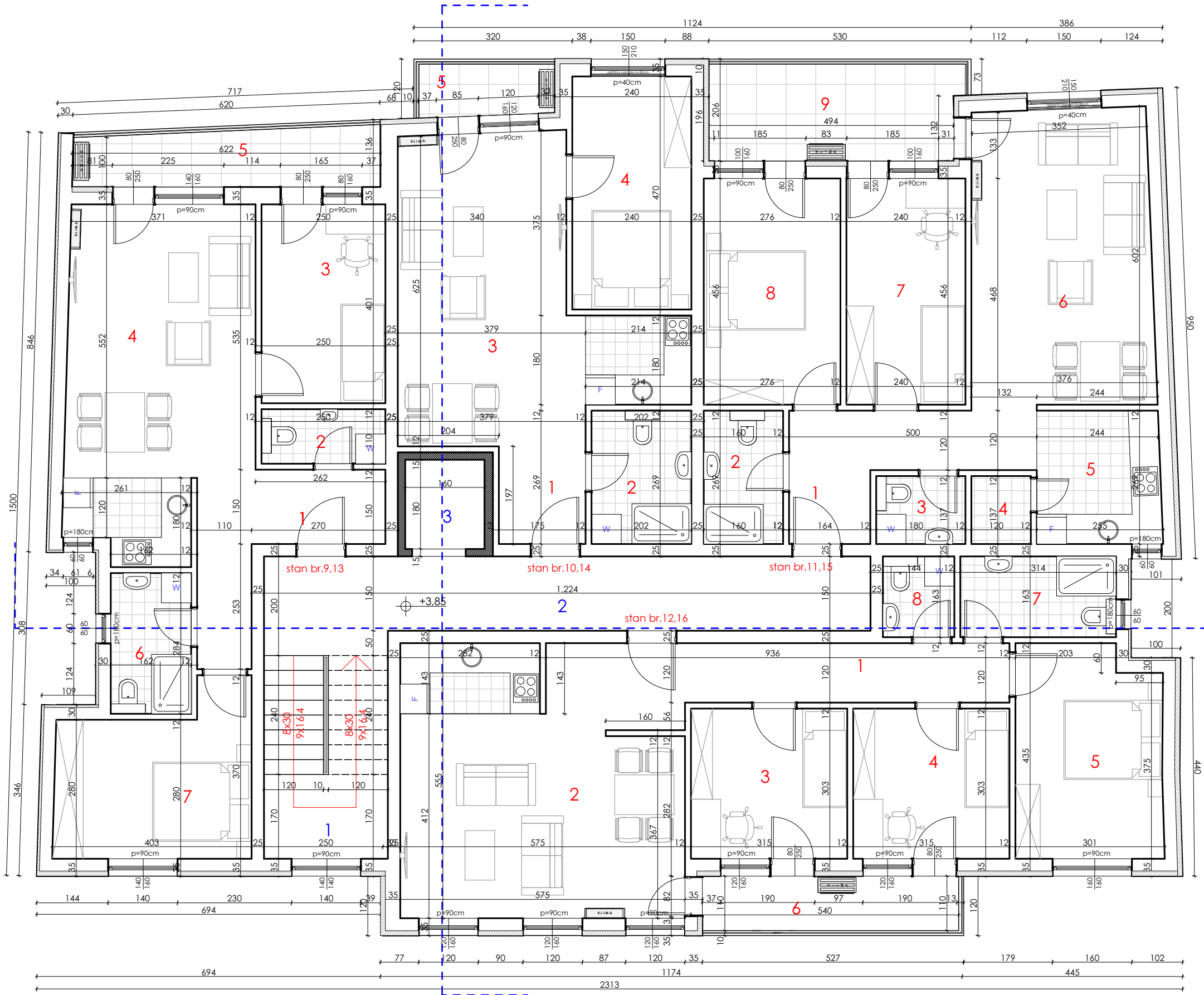
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE – 1,2,3. sprat			
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA ZIDA
1	Stepenište	10.25	malter
2	Hodnik	19.61	malter
3	Lift	2.88	malter
ukupno		32.74	

STAN BR.9,13 – 2. i 3. sprat			
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	8.41	malter
2	WC	2.75	malter
3	Dečija soba	10.03	malter
4	Kuhinja, trpezarija, dnevna	25.2	malter
5	Balkon	7	malter
6	Kupatilo	4.6	malter
7	Spavaća soba	12.16	malter
ukupno		70.15	
x 0,97		68.04	

STAN BR.10,14 – 2. i 3. sprat			
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	3.44	malter
2	Kupatilo	5.41	malter
3	Kuhinja, trpezarija, dnevna	26.35	malter
4	Spavaća soba	11.3	malter
5	Balkon	2.86	malter
ukupno		49.36	
x 0,97		47.87	

STAN BR.11,15 – 2. i 3. sprat			
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	8.44	malter
2	Kupatilo	4.31	malter
3	WC	2.46	malter
4	Ostava	1.64	malter
5	Kuhinja	6.75	malter
6	Dnevna i trpezarija	21.69	malter
7	Dečija soba	10.69	malter
8	Spavaća soba	12.59	malter
9	Terasa	9.84	malter
ukupno		78.41	
x 0,97		76.05	

STAN BR.12,16 – 2. i 3. sprat			
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA ZIDA
1	Hodnik	12.59	malter
2	Dnevna, kuhinja, trpezarija	26.8	malter
3	Dečija soba	9.55	malter
4	Dečija soba	9.55	malter
5	Spavaća soba	12.38	malter
6	Terasa	5.7	malter
7	Kupatilo	5.12	malter
8	WC	2.35	malter
ukupno		84.04	
x 0,97		81.51	



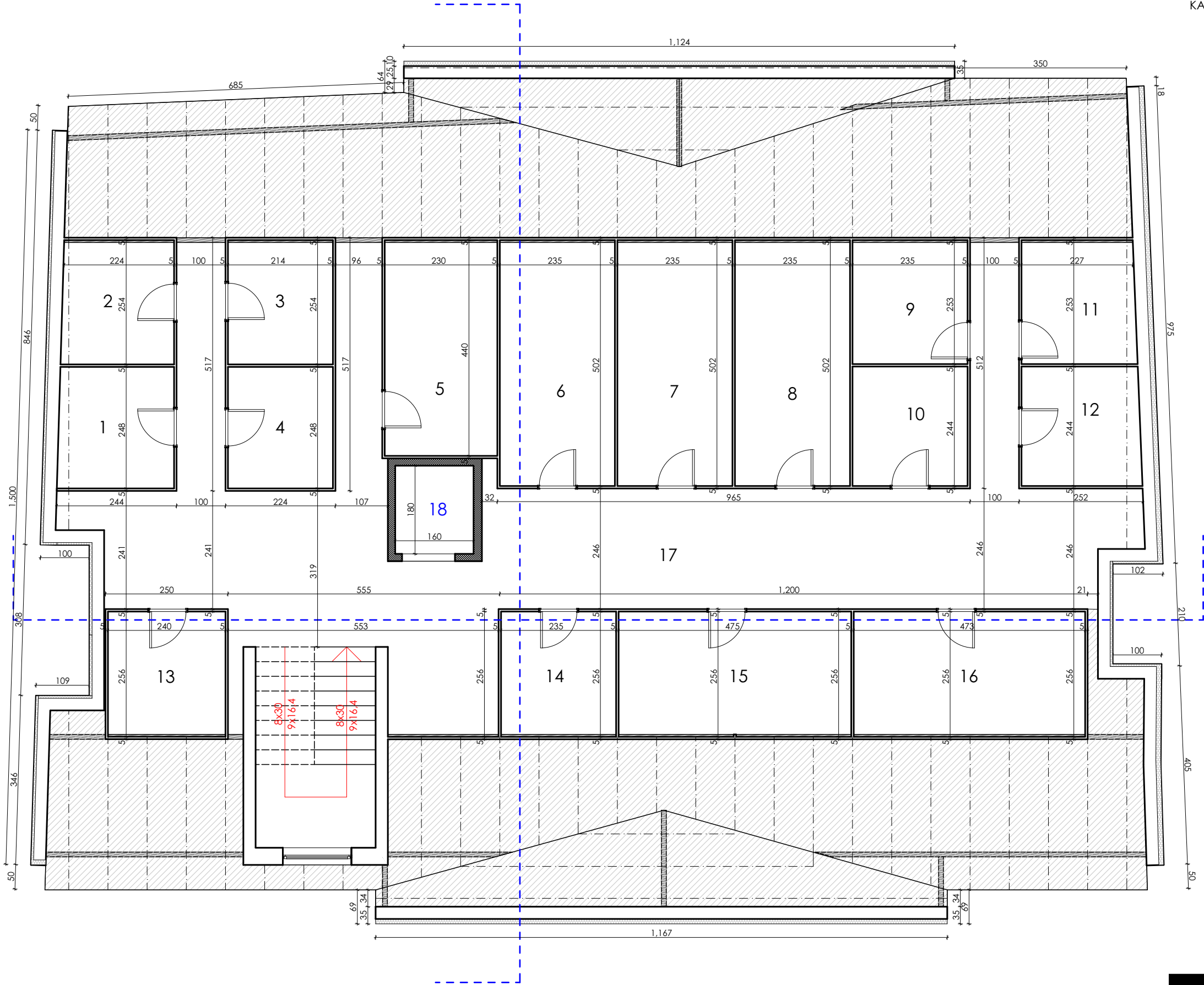
Handwritten signature or initials.

	novembar 2025	broj projekta: E-80/2025
	odg. projektant:	Miroslav Bajac 200 0233 03
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+3	razmera
INVESTITOR:	osnova II,III sprata	1:100
	LIDER TEHNOUNA doo, Novosadski put 266, Čelarevo	List br.
		7

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE  
KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,  
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3

IDR - Idejno rešenje  
Osnova tavana R=1:100



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE – tavanjski prostor				
BR	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (m2)	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA
1	Ostava za stanare	5.85	beton	/
2	Ostava za stanare	5.79	beton	/
3	Ostava za stanare	5.44	beton	/
4	Ostava za stanare	5.32	beton	/
5	Ostava za stanare	10.13	beton	/
6	Ostava za stanare	11.79	beton	/
7	Ostava za stanare	11.79	beton	/
8	Ostava za stanare	11.79	beton	/
9	Ostava za stanare	5.94	beton	/
10	Ostava za stanare	5.73	beton	/
11	Ostava za stanare	5.87	beton	/
12	Ostava za stanare	5.9	beton	/
13	Ostava za stanare	6.1	beton	/
14	Ostava za stanare	6	beton	/
15	Ostava za stanare	12.14	beton	/
16	Ostava za stanare	12.08	beton	/
17	Hodnik	66.41	beton	/
18	Lift	2.88	keramičke pločice	/
ukupno		196.95		



ARHIPRO  
projektni biro

novembar 2025    broj projekta: E-80/2025

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

URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE  
KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,  
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3

**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+3**    razmera

osnova tavana    1:100

INVESTITOR: **LIDER TEHNOUNA doo,**  
Novosadski put 266, Čelarevo

List br. 8

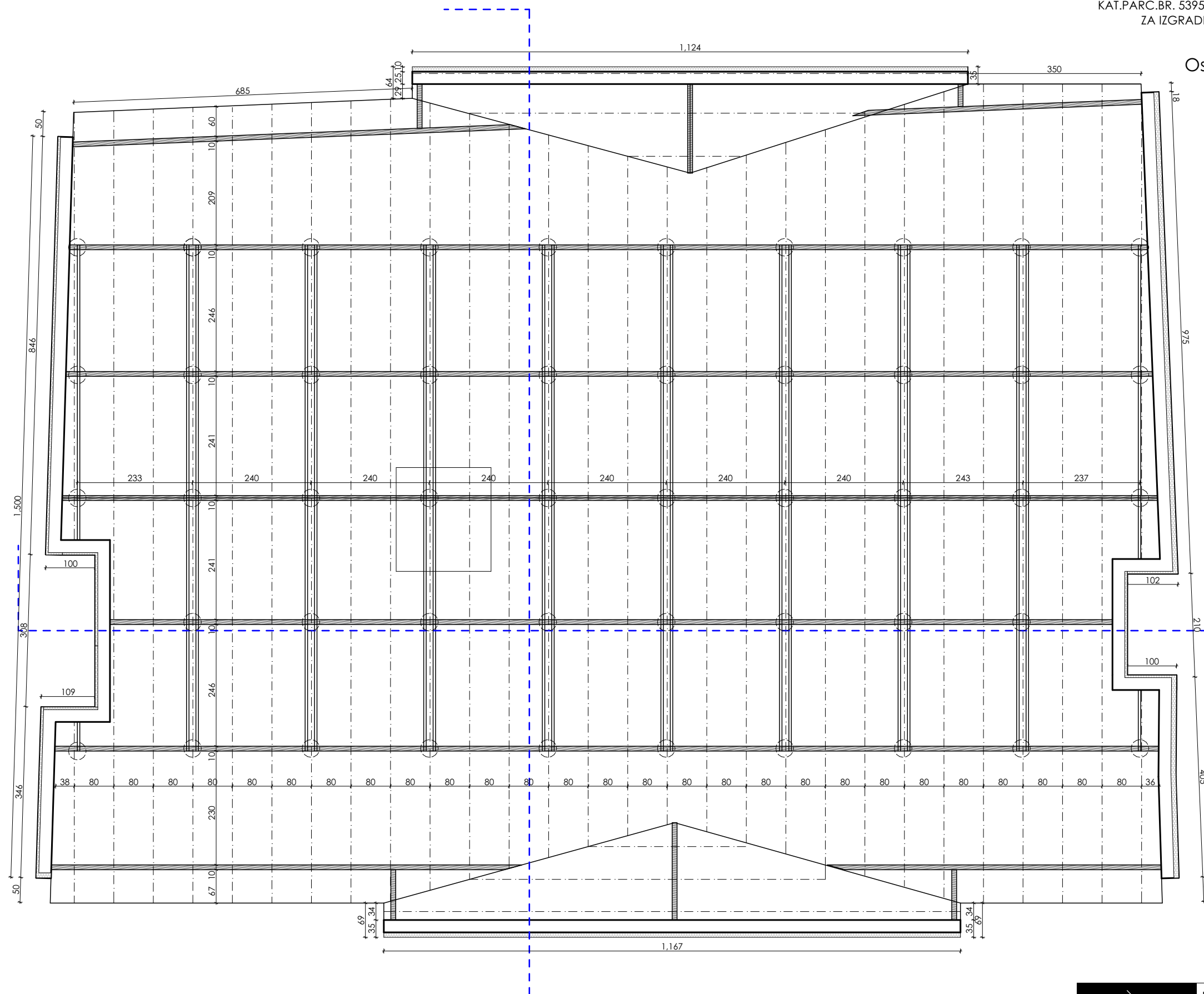
## URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE

KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,  
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3

### IDR - Idejno rešenje

Osnova krovne konstrukcije R=1:100



novembar 2025	broj projekta: E-80/2025
---------------	--------------------------

odg. projektant:	<b>Miroslav Bajac</b> 200 0233 03
------------------	-----------------------------------

**URBANISTIČKI PROJEKT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE**  
KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,  
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3

<b>VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+3</b>	razmera
--	---------

osnova krovne konstrukcije	1:100
----------------------------	-------

INVESTITOR:

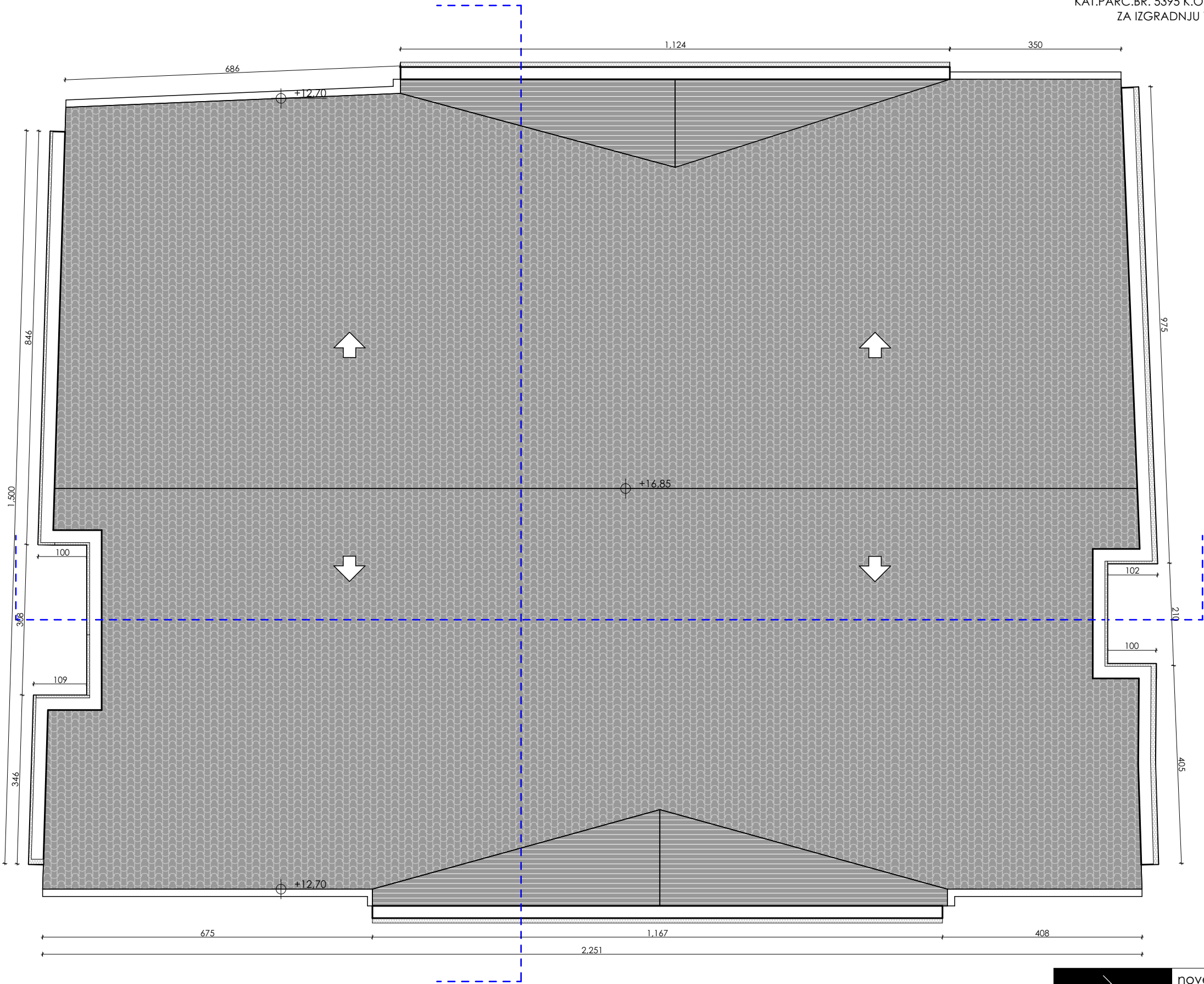
<b>LIDER TEHNOUNA doo,</b> Novosadski put 266, Čelarevo	List br. 9
--	---------------

List br.	9
----------	---

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE  
KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,  
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3

IDR - Idejno rešenje  
Osnova krova R=1:100



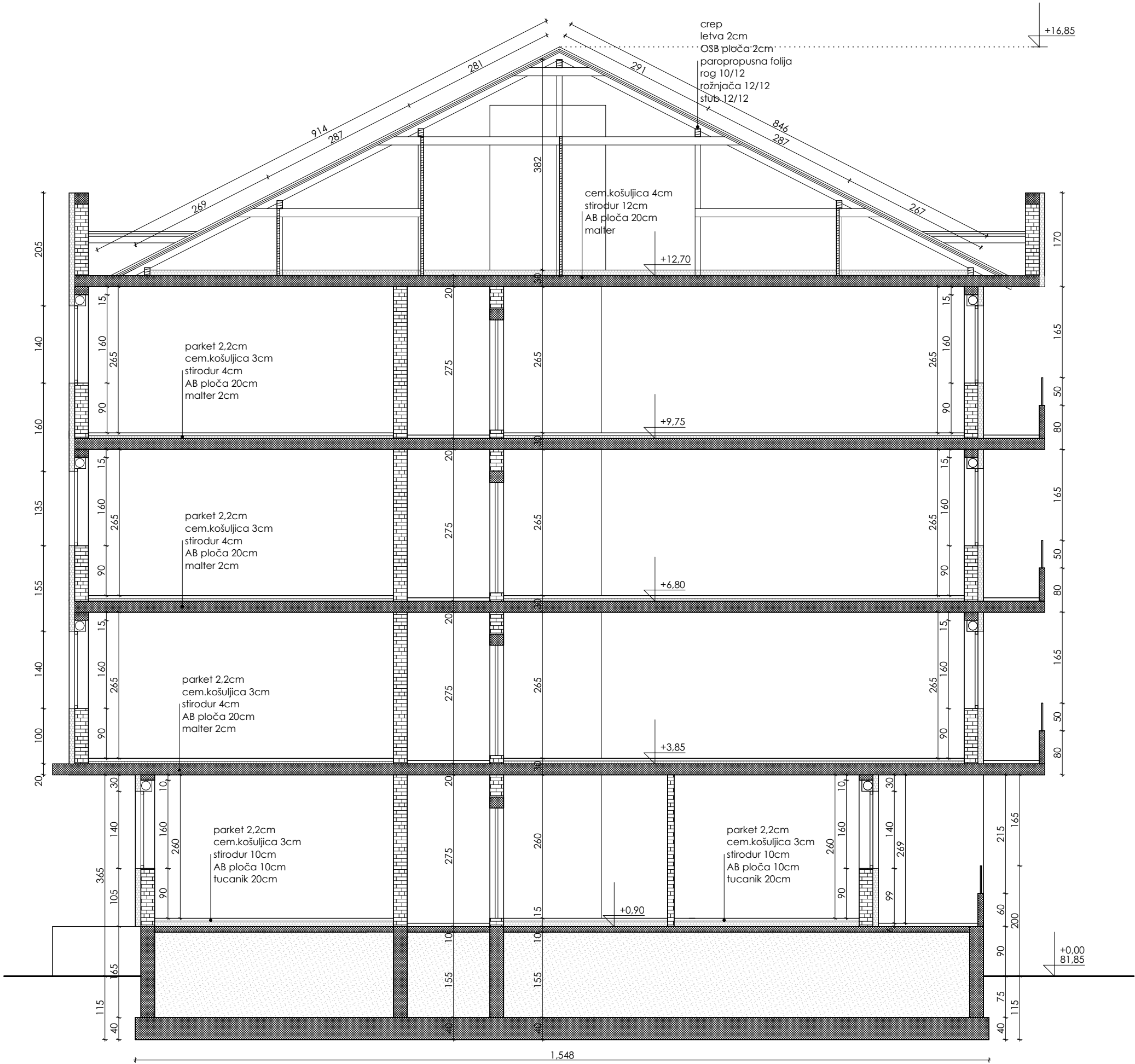
	novembar 2025	broj projekta: E-80/2025
	odg. projektant:	Miroslav Bajac 200 0233 03
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+3	razmera
	osnova krova	1:100
INVESTITOR:	LIDER TEHNOUNA doo, Novosadski put 266, Čelarevo	List br. 10



URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE  
KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,  
ZA IZGRADNJU VIŠEPRORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3

IDR - Idejno rešenje  
Poprečni presek R=1:75



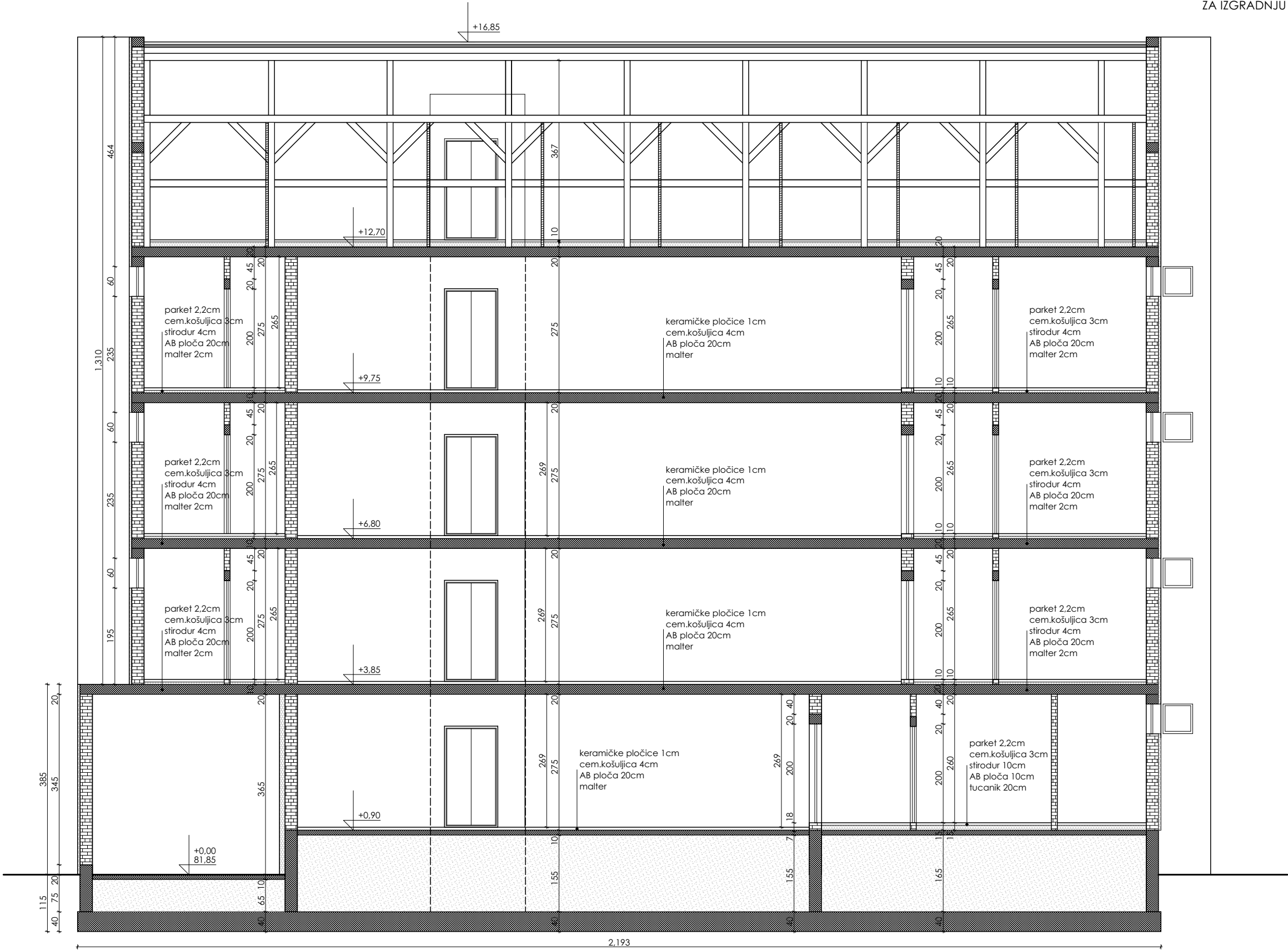
INVESTITOR:

novembar 2025	broj projekta: E-80/2025
odg. projektant:	Miroslav Bajac 200 0233 03
URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPRORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3	
VIŠEPRORODIČNI STAMBENI OBJ. P+3	razmera
poprečni presek	1:75
LIDER TEHNOUNA doo, Novosadski put 266, Čelarevo	List br. 11

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE  
KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,  
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3

IDR - Idejno rešenje  
Podužni presek R=1:75



*[Handwritten signature]*

	novembar 2025	broj projekta: E-80/2025
	odg. projektant:	<b>Miroslav Bajac</b> 200 0233 03
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+3	razmera
	podužni presek	1:75
INVESTITOR:	LIDER TEHNOUNA doo, Novosadski put 266, Čelarevo	List br. 12

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE  
KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,  
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3

IDR - Idejno rešenje

Ulični front R=1:125



*[Handwritten signature]*

	novembar 2025	broj projekta: E-80/2025
	odg. projektant:	<b>Miroslav Bajac</b> 200 0233 03
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+3	razmera
	ulični front	1:125
INVESTITOR:	LIDER TEHNOUNA doo, Novosadski put 266, Čelarevo	List br. 13

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE  
KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,  
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3

IDR - Idejno rešenje  
Zapadna fasada R=1:100



*[Handwritten signature]*

	novembar 2025	broj projekta: E-80/2025
	odg. projektant:	<b>Miroslav Bajac</b> 200 0233 03
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+3	razmera
	zapadna fasada	1:100
INVESTITOR:	LIDER TEHNOUNA doo, Novosadski put 266, Čelarevo	List br. 14

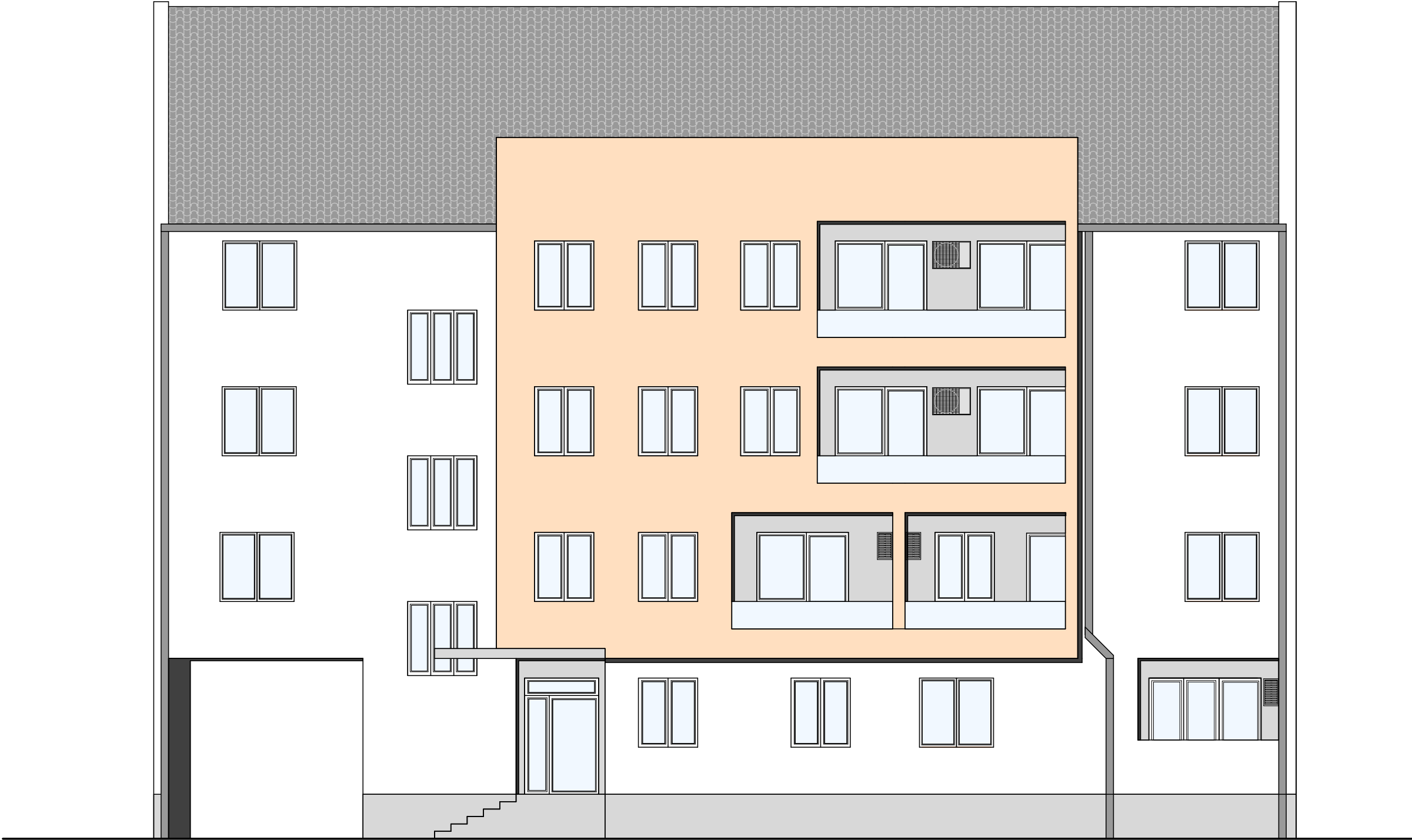


URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE  
KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,  
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3

IDR - Idejno rešenje

Istočna fasada R=1:100



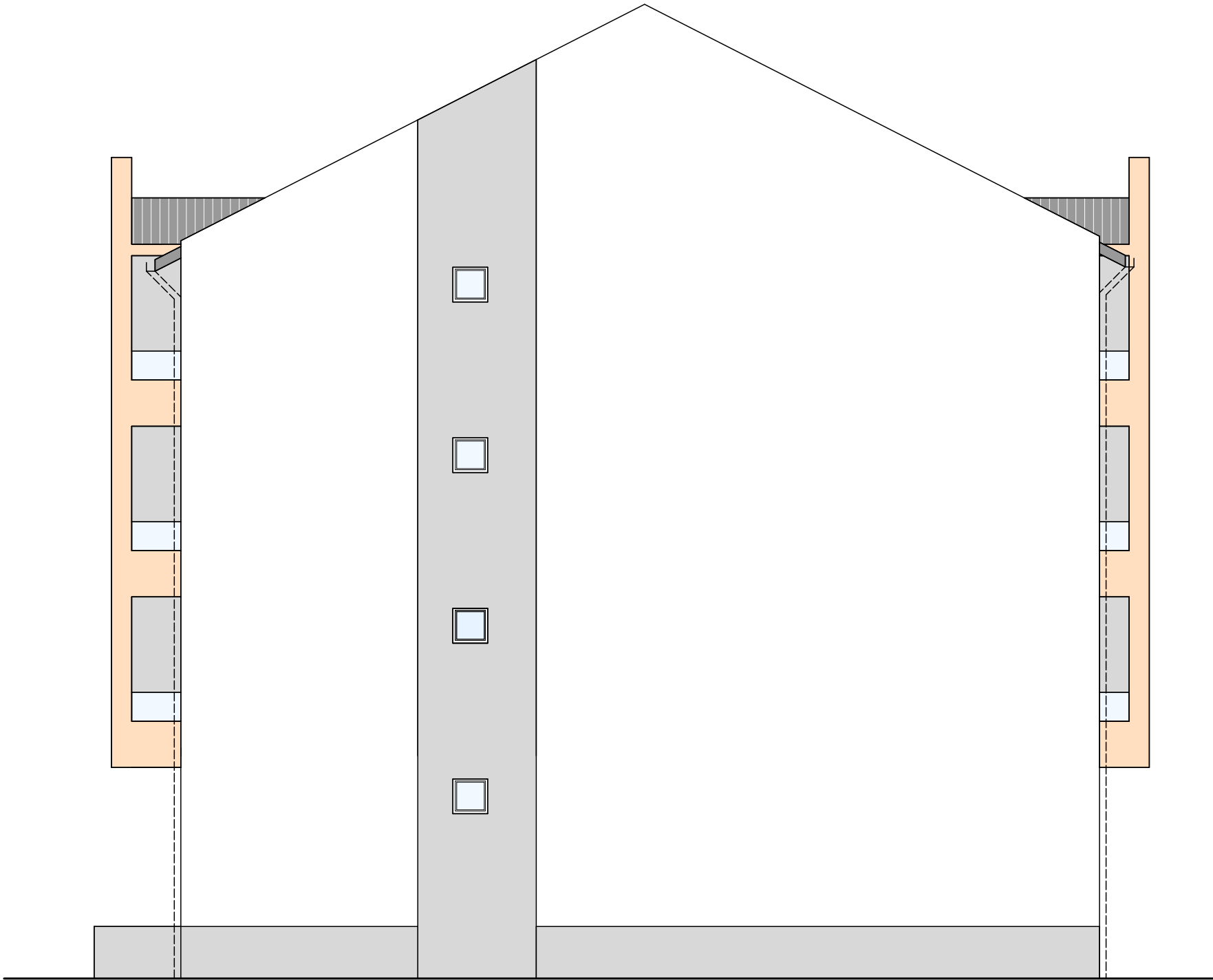
*[Handwritten signature]*

	novembar 2025	broj projekta: E-80/2025
	odg. projektant:	<b>Miroslav Bajac</b> 200 0233 03
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+3	razmera
	istočna fasada	1:100
INVESTITOR:	LIDER TEHNOUNA doo, Novosadski put 266, Čelarevo	List br. 15

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE  
KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,  
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3

IDR - Idejno rešenje  
Severna fasada R=1:100



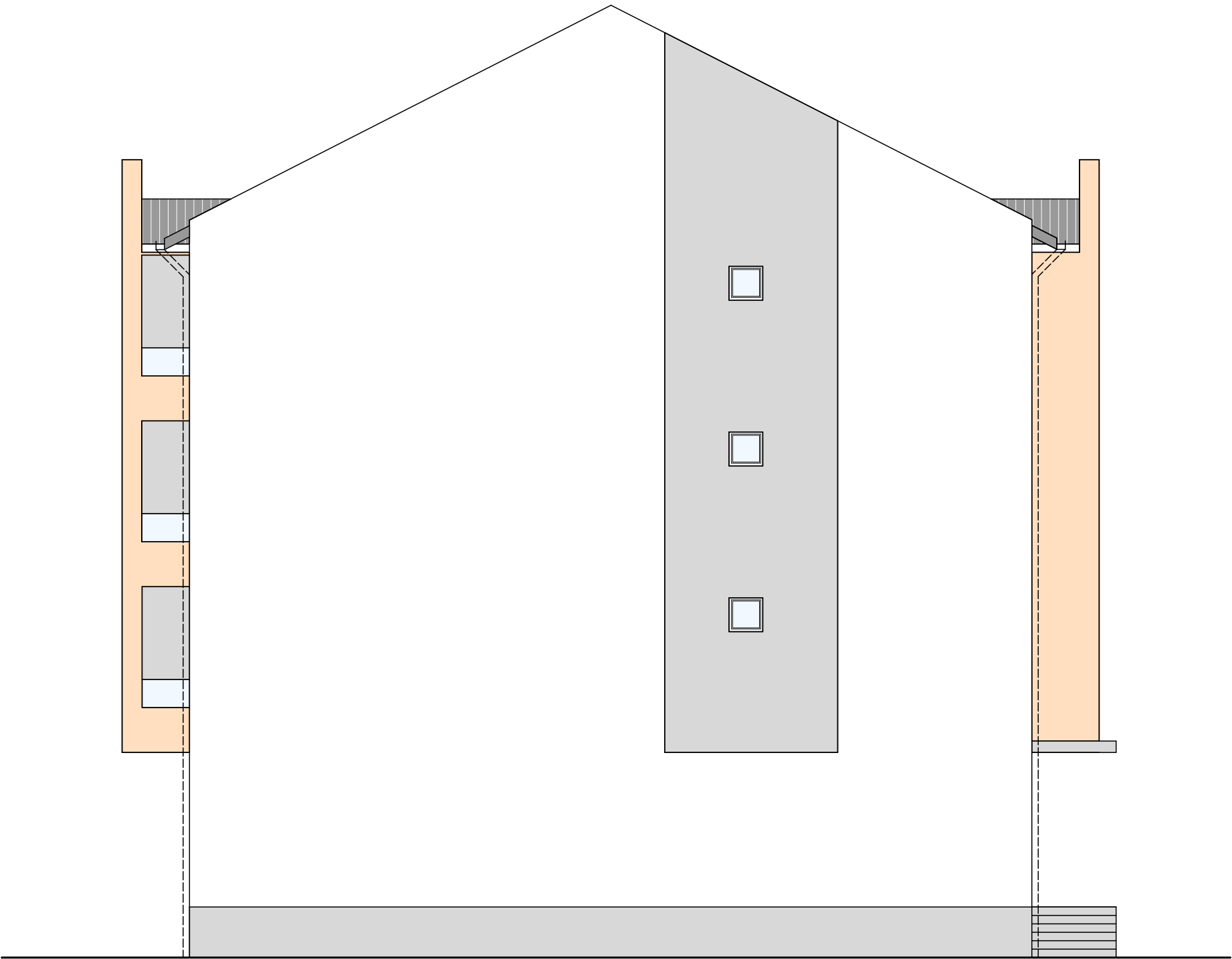
*Handwritten signature in blue ink.*

	novembar 2025	broj projekta: E-80/2025
	odg. projektant:	<b>Miroslav Bajac</b> 200 0233 03
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3	
	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJ. P+3	razmera
	severna fasada	1:100
INVESTITOR:	LIDER TEHNOUNA doo, Novosadski put 266, Čelarevo	List br. 16

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE  
KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,  
ZA IZGRADNJU VIŠEPRODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3

IDR - Idejno rešenje  
Južna fasada R=1:100



*Handwritten signature*



INVESTITOR:	novembar 2025	broj projekta: E-80/2025
	odg. projektant:	<b>Miroslav Bajac</b> 200 0233 03
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 5395 K.O.BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI, ZA IZGRADNJU VIŠEPRODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3	
	VIŠEPRODIČNI STAMBENI OBJ. P+3	razmera
	južna fasada	1:100
	LIDER TEHNOUNA doo, Novosadski put 266, Čelarevo	List br. 17

---

**PRIBAVLJENI PREDPROJEKTNI USLOVI**

---



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА БАЧКА ПАЛАНКА  
Комисија за планове  
Број: II – 35 – 1-6/2026 – 40– 2  
Дана: 27. 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 40. седници, одржаној 27. априла 2026. године сачинила:

## ИЗВЕШТАЈ

о поновљеној стручној контроли Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде кат. парц. бр. 5395 к.о. Бачка Паланка – град у Бачкој Паланци за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+3

Обрађивач Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде кат. парц. бр. 5395 к.о. Бачка Паланка – град у Бачкој Паланци за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+3 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 26. јануара до дана 03. фебруара 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](http://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 17. јануар 2026. године, као и на огласној табли, на првом спрату зграде Општине Бачка Паланка дана 19. јануар 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 36. седници, која је одржана дана 12. фебруара 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 – 1-2/2026 – 36– 2.



## ПОНОВЉЕНА СТРУЧНА КОНТРОЛА

Комисија за планове Скупштине општине Бачка Паланка је на својој 38. седници, која је одржана дана 23. марта 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 поновљену стручну контролу Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде и сачинила извештај број II – 35 – 1- 4 /2026 – 38– 1.

## ПОНОВЉЕНА СТРУЧНА КОНТРОЛА

Комисија за планове Скупштине општине Бачка Паланка је на својој 40. седници, која је одржана дана 27. април 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 поновљену стручну контролу Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде.

Чланови Комисије су дали сугестију да би требало приложити и старе услове ЈКП Комуналпројект - хигијена, у саставу прилога УП-а.

Након извршене поновљене стручне контроле Комисија је донела следећи

## ЗАКЉУЧАК

Налаже се обрађивачу да поступи по тачки 3. из Извештаја број II – 35 – 1 – 4/2026 – 38 – 1, од дана 23. марта 2026. године, где је наложено да обрађивач поред наведених инсталација дода и електронске комуникационе инсталације које су планиране у оквиру вишепородичног стамбеног објекта. Примедба се односи на текстуални део Урбанистичког пројекта, на тачку „8. Технички опис објекта“, под насловом „Предвиђене инсталације“.

Налаже се обрађивачу да поступи у потпуности по тачки 4. из Извештаја број II – 35 – 1– 4/2026 – 38 – 1, од дана 23. марта 2026. године, у делу у коме је наложено да обрађивач у текстуалном делу Урбанистичког пројекта, у делу текста у коме се наводе услови ЈКП „Комуналпројект“ Бачка Паланка, РЈ „Комунална хигијена“ наведе нове услове који су прибављени од наведеног предузећа. Примедба се односи на текстуални део Урбанистичког пројекта, на тачку „7. Мере заштите“, под насловом „Услови за одношење отпада и одржавање чистоће“.

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

Секретар Комисије  
Тамара Ковачевић



Председник Комисије  
Људмила Јамушаков





РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА БАЧКА ПАЛАНКА  
Комисија за планове  
Број: II – 35 – 1-4/2026 – 38– 1  
Дана: 23. марта 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 38. седници, одржаној 23. марта 2026. године сачинила:

## ИЗВЕШТАЈ

о поновљеној стручној контроли Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде кат. парц. бр. 5395 к.о. Бачка Паланка – град у Бачкој Паланци за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+3

Обрађивач Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде кат. парц. бр. 5395 к.о. Бачка Паланка – град у Бачкој Паланци за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+3 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 26. јануара до дана 03. фебруара 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](http://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 17. јануар 2026. године, као и на огласној табли, на првом спрату зграде Општине Бачка Паланка дана 19. јануар 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 36. седници, која је одржана дана 12. фебруара 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 II – 35 – 1-2/2026 – 36– 2.



## ПОНОВЉЕНА СТРУЧНА КОНТРОЛА

Комисија за планове Скупштине општине Бачка Паланка је на својој 38. седници, која је одржана дана 23. марта 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.

Након извршенепоновљене стручне контроле Комисија је донела следећи

### ЗАКЉУЧАК

Налаже се обрађивачу Урбанистичког пројекта да у Урбанистичком пројекту, поступи по поступи по закључку из Извештаја број II-35-1-2/2025-36-2 од 12. фебруара 2026. године, а у вези са примедбом:

1. из тачке 26. и делом примедбе из тачке 27. тако да обрађивач у текстуалном делу Урбанистичког пројекта, у тачки „3.3.3. Регулација и нивелација“и „3.4. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање“ усклади планиране димензије паркинг места на предметној парцели 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), односно да образложи планиране димензије паркинг места и усклађеност са важећим прописима, као и да усклади текстуални и графички део Урбанистичког пројекта;
2. број 29, тако да обрађивач у текстуалном делу Урбанистичког пројекта, у тачки „5. Уређење слободних и зелених површина“ наведе које је меродавно возило (највеће возило) које ће приступати предметној парцели обухваћеној Урбанистичким пројектом и у складу са тим планира уређење интерне саобраћајнице, односно да усклади делове текста у којима се наводе возила која ће користити интерну саобраћајницу, имајући у виду да се у делу текста наводе путничка и мања доставна возила, а у другом делу текста се наводе путничка, комунална и доставна возила, те је у складу са меродавним возилом потребно планирати уређење интерне саобраћајнице;
3. број 33, тако да обрађивач поред наведених инсталација дода и електронске комуникационе инсталације које су планиране у оквиру вишепородичног стамбеног објекта;
4. број 37 тако да обрађивач у графичком делу Урбанистичког пројекта, на графичким приказима број 3 „Регулационо нивелационо решење са основом приземља“ и број 4 „Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу“ усагласи приказ контејнера на графичким приказима и у легенди и прикаже пешачке стазе које се спомињу у текстуалном делу Урбанистичког пројекта. Поред наведеног, налаже се обрађивачу да у текстуалном делу Урбанистичког пројекта, у делу текста у коме се наводе услови ЈКП „Комуналпројект“ Бачка Паланка, РЈ „Комунална хигијена“ наведе нове услове који су прибављени од наведеног предузећа.

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







РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА БАЧКА ПАЛАНКА  
Комисија за планове  
Број: II – 35 – 1-2/2025 – 36– 2  
Дана: 12. фебруара 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 36. седници, одржаној 12. фебруара 2026. године сачинила:

## ИЗВЕШТАЈ

о стручној контроли Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде кат. парц. бр. 5395 к.о. Бачка Паланка – град у Бачкој Паланци за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+3

Обрађивач Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде кат. парц. бр. 5395 к.о. Бачка Паланка – град у Бачкој Паланци за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+3 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 26. јануара до дана 03. фебруара 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](http://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 17. јануар 2026. године, као и на огласној табли, на првом спрату зграде Општине Бачка Паланка дана 19. јануар 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 36. седници, која је одржана дана 12. фебруара 2025. 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 следећу сугестију:

У условима ЈКП Комуналпројект - хигијена је прво наведено да је инвеститор дужан да у оквиру своје парцеле обезбеди простор за контејнере, а одмах затим да их постави на јавној површини. Плански документ и прописи предвиђају одлагање отпада на сопственој локацији. Овакви контрадикторни услови остављају могућност за различита тумачења. Мишљења смо да је потребно, на нивоу локалне самоуправе, решити питање одређивања локација за постављање контејнера у насељеном подручју у складу са важећим прописима и потребама грађана и надлежне институције.

Након извршене стручне контроле Комисија је донела следећи

## ЗАКЉУЧАК

Налаже се обрађивачу Урбанистичког пројекта да у Урбанистичком пројекту:

1. у текстуалном делу, на страни 15, наведе исправну класу и категорију објекта;
2. наведе бруто изграђену површину по етажама (дата је само за приземље) и исправи у табели на страни 16 где је дата бруто површина објекта - пише са сутереном, односно напише колика је тачно бруто развијена површина објекта;
3. приложи dwg формат, како би се исконтролисало да ли је испоштован потребан проценат зелених површина;
4. котира истим мерним јединицама идејно решење (основе објекта);
5. предвиди светларник ка суседној парцели са северне стране и за приземље објекта;
6. повећа висину парапета прозора. (Сви фасадни отвори чији је парапет, или фиксни застакљени део нижи од 90 цм мерено од готовог пода, осим ка терасама, морају имати додатну заштитну ограду.);
7. пројектује светлу ширину степенишног крака у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова;
8. идејно решење пројектује тако да максимална дубина једнострано осветљеног простора стана не износи више од три светле висине простора који је непосредно осветљен (станови 7,12,17);
9. исправи идејно решење објекта тако да дневне собе не буду уже од половине своје дужине, у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова;
10. испоштује минималну, Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова, прописану ширину собе за једну особу (стан 3) и минималну ширину собе за две особе (станови 6, 11, 16), као и ширине купатила (које су у идејном решењу мање од минималне прописане, станови 1, 9,14,19);
11. испоштује минималне површине просторија станова дате Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (површине неких дневних соба и кухиња идејног решења су мање од прописаних);



12. допуни код навода Планског основа и са Службеним листом број 40/2024.;
13. у текстуалном делу, у поднаслову 3.4. допуни текст и усагласи исти са Изменама одлуке о утврђивању доприноса за уређење грађевинског земљишта, а који се односе на услове и начин обезбеђивања недостајућих паркинг места;
14. допуни Урбанистички пројекат са овереним КТП-ом;
15. упише спратност објекта на графичким прилозима;
16. прибави нове услове од ЈКП „Комуналпројект“ Бачка Паланка, РЈ „Комунална хигијена“, имајући у виду да је у прибављеним условима прво наведено да је инвеститор дужан да у оквиру своје парцеле обезбеди простор за контејнере, а одмах затим да их постави на јавној површини. Након прибављања нових услова поступити у складу са истим.
17. у поглављу 3.4. исправи наведени број Сл. листа;
18. у табели „Нумерички показатељи“ исправи наведени проценат заузетости колско-манипулативних површина и изузме навођење дозвољених параметара за исте обзиром да они нису дефинисани у планском документу као такви;
19. прибави услове од надлежне институције о могућности за изградњу једног паркинг места обзиром да је Урбанистичким пројектом предвиђена изградња једног паркинг места на површини јавне намене, испред предметног објекта, а имајући у виду да на тој локацији постоји паркинг који је у систему наплате;
20. у оквиру Решења о одређивању одговорног урбанисте за израду урбанистичке документације, у оквиру Изјаве одговорног урбанисте и у текстуалном делу Урбанистичког пројекта, у оквиру Увода и у тачки „1.2. Правни основ за израду Урбанистичког пројекта“ допуни наведене бројеве „Службеног гласника РС“ у којима је објављен важећи Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25);
21. у текстуалном делу коригује назив тачке „2.2. Подаци о катастарским парцелама“, имајући у виду да је у обухвату Урбанистичког пројекта једна катастарска парцела и да у оквиру наведене тачке коригује површину катастарске парцеле број 5395 КО Бачка Паланка – град према подацима Републичког геодетског завода;
22. у текстуалном делу, у тачки „2.3. Опис и анализа постојећег стања и урбаног окружења“ коригује део текста у коме се спомињу парцеле у обухвату Урбанистичког пројекта, имајући у виду да је у питању једна парцела;
23. у текстуалном делу, у тачки „3.3. Урбанистичко решење“ коригује део текста у коме се наводи да се предметна грађевинска парцела налази у „зони изградње пословних и стамбено-пословних објеката вишепородичног становања“, те да наведе намену предметне парцеле обухваћене Урбанистичким пројектом у складу са Планом генералне регулације Бачка Паланка, а према коме је предметна парцела намењена вишепородичном становању;
24. у текстуалном делу коригује назив тачке „3.3.1. Намена и садржаји објекта“, имајући у виду да се на предметној катастарској парцели у обухвату Урбанистичког пројекта планира један објекат, те да усагласи податке наведене у табелама у оквиру тачке 3.3.1., на страни број 16 и податке наведене у тачки „4. Нумерички показатељи“, у оквиру табеле „Биланс површина у обухвату Урбанистичког пројекта“;
25. прибави услове надлежне институције о могућностима за изградњу једног паркинг места на површини јавне намене и да, уколико буде било потребно у складу са условима, прошири обухват Урбанистичког пројекта на део уличног коридора ради уређења дела површине јавне намене;
26. у текстуалном делу, у тачки „3.3.3. Регулација и нивелација“ усклади планиране димензије паркинг места на предметној парцели 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);



27. у текстуалном делу, у тачки „3.4. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање“ наведе које је меродавно возило (највеће возило) које ће приступати предметној парцели обухваћеној Урбанистичким пројектом и да наведе радијусе кривина планираног саобраћајног прикључка у складу са меродавним возилом, затим да прибави нове услове од ЈКП „Комуналпројект“ Бачка Паланка, РЈ „Комунална хигијена“ везано за део текста у тачки 3.4. у коме се наводи да је поред саобраћајног прикључка планирана изградња платоа димензија 3,6 x 1,2 m за постављање две посуде за одлагање смећа, као и да везано за део текста у коме се наводи да се планира једно паркинг место на јавној површини прибави услове надлежне институције о могућностима за изградњу једног паркинг места на површини јавне намене и да, уколико буде било потребно у складу са условима, прошири обухват Урбанистичког пројекта на део уличног коридора ради уређења дела површине јавне намене и да везано за део текста у коме се наводе планиране димензије паркинг места усклади планиране димензије паркинг места на предметној парцели 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);

28. у текстуалном делу, у тачки „4. Нумерички показатељи“ коригује део текста у коме се спомињу предметне парцеле, имајући у виду да је у обухвату Урбанистичког пројекта једна парцела и да усагласи податке наведене у оквиру табеле „Биланс површина у обухвату Урбанистичког пројекта“ и податке наведене у табелама у оквиру тачке „3.3.1. Намена и садржаји објеката“, на страни број 16.

29. у текстуалном делу, у тачки „5. Уређење слободних и зелених површина“ наведе које је меродавно возило (највеће возило) које ће приступати предметној парцели обухваћеној Урбанистичким пројектом и да у складу са тим планира уређење интерне саобраћајнице;

30. у текстуалном делу, у оквиру тачке „6. Прикључење на инфраструктурну мрежу“ дода тачку која се односи на саобраћајну инфраструктуру;

31. у текстуалном делу, у оквиру тачке „7. Мере заштите“ дода наслов „Мере заштите животне средине“ и да део наведеног текста који се односи на мере заштите животне средине наведе у оквиру тог наслова, затим да у оквиру тачке 7. дода текст који се односи на 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), као и да прибави нове услове од ЈКП „Комуналпројект“ Бачка Паланка, РЈ „Комунална хигијена“ везано за део текста у тачки 7. који се односи на постављање посуда за сакупљање отпада на јавној површини;

32. у текстуалном делу, у тачки „8. Технички опис објекта“, под насловом „Архитектонске карактеристике објекта“ коригује део текста у коме је наведено да је колски прилаз парцели пројектован са јужне стране парцеле, имајући у виду да је колски прилаз парцели планиран са западне стране парцеле, а пасаж се протеже дуж јужне стране парцеле;

33. у текстуалном делу, у тачки „8. Технички опис објекта“, 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 да поред наведених инсталација дода и електронске комуникационе инсталације које су планиране у оквиру вишепородичног стамбеног објекта;

34. у текстуалном делу, у тачки „8. Технички опис објекта“, 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 да коригује делове текста у којима се спомињу пословне јединице које нису планиране у вишепородичном стамбеном објекту;

35. након прибављања услова од надлежне институције о могућностима за изградњу једног паркинг места на површини јавне намене, уколико буде било потребно у складу са условима, прошири обухват Урбанистичког пројекта на део уличног коридора ради уређења дела површине јавне намене у графичком делу Урбанистичког пројекта, на графичким приказима број 1 „Извод из ПГР Бачке Паланке“, број 2 „Граница обухвата Урбанистичког пројекта“, број 3 „Регулационо нивелационо решење са основом приземља“ и број 4 „Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу“;

36. у графичком делу, на графичком приказу број 1 „Извод из ПГР Бачке Паланке“ прикаже легенду из Плана генералне регулације Бачка Паланка која се односи на простор приказан на графичком приказу број 1;

37. у графичком делу, на графичким приказима број 3 „Регулационо нивелационо решење са основом приземља“ и број 4 „Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу“ изврши следеће корекције и допуне:

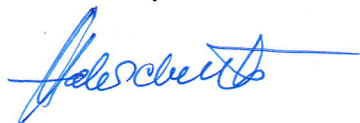
- прикаже грађевинску линију, регулациону линију и улаз у објекат тако да буду видљиви;
- означи посебном бојом саобраћајни прикључак;
- димензионише радијусе кривина у складу са меродавним возилом;
- усагласи приказ контејнера на графичким приказима и у легенди и лоцира их у складу са новим условима које је потребно прибавити од ЈКП „Комуналпројект“ Бачка Паланка, РЈ „Комунална хигијена“;
- прикаже пешачке стазе које се спомињу у текстуалном делу Урбанистичког пројекта.

38. у графичком делу, на графичком приказу број 4 „Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу“ прикаже инсталације тако да буду видљиве;

39. у графичком делу представи гасни генератор и припадајуће инсталације, имајући у виду да су детаљно описане у текстуалном делу Урбанистичког пројекта.

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



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

Општинска управа Општине Бачка Паланка

Одељење за урбанизам и грађевинарство

Број: IV-05-353-1-80/2025

Дана: 28.08.2025.г.

**Бачка Паланка**

Општинска управа Општине Бачка Паланка - Одељење за урбанизам и грађевинарство, поступајући по захтеву **ДОО „Lider Tehnologia“ из Челарева**, 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 и 62/23), 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. 5395 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) предметна парцела бр. **5395, К.О. Бачка Паланка-град**, се налази у оквиру грађевинског подручја насеља Бачка Паланка, у блоку 53 .

Површина катастарске парцеле број 5395 износи 974 м<sup>2</sup>.

Катастарска парцела има излаз на јавну површину у ширину фронта од око 22,5 м.

Катастарска парцела је према Планској документацији намењена за изградњу вишепородичних објеката

На катастарској парцели су евидентирани објекти: један који је пеузет из земљишне књиге и три објекта која нису уписана у катастарски операт

Имаоц права на парцели : правно лице

Својина приватна

Блок бр. 53

Намена – вишепородично становање, спорт и рекреација;

Уређење и изградња – директно спровођење Плана;

Индекс заузетости: вишепородично становање – 40%, спорт и рекреација – 50%;

Спратност: дефинисана табелом Спратност вишепородичних стамбених и стамбено – пословних објеката.

Блок 53 је део централног подручја и у оквиру просторне културно историјске целине и у оквиру њега и блока 52 су објекти под претходном заштитом за које важе услови надлежног завода за заштиту споменика културе (графички прилог број 11 – Заштићена природна и непокретна културна добра).



53

Југословенске армије С+П+4

Иве Лоле Рибара С+П+3

Жарка Зрењанина С+П+3

**Веселина Маслеше С+П+3**

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

**У подручју вишепородичног становања:**

- стамбене зграде са три или више станова преко 400m<sup>2</sup> (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 400m<sup>2</sup> (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, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу етажа изнад приземља могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

-- на делу објекта према уличној регулацији и према дворишту објекта до 1,6 m (односно 1,2 m ван регулационе линије) с тим да површина грађевинских елемената може да заузима 50% фасаде објекта, односно да се тежи чистим и једноставним решењима фасаде и формирању надстрехе изнад тротоара уз регулацију,

-- на делу објекта према бочном дворишту односно према суседним парцелама није дозвољено формирање ових елемената, сем у случају да је удаљеност од суседне парцеле већа од прописане, односно ако је могуће испоштовати минималне прописане удаљености од суседних парцела и објеката.

Отворене спољне степенице не смеју прелазити регулациону линију.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 3,0 m и ако те степенице савладавају висину до 0,9 m. Степенице које савлађују висину вишу од 0,9 m улазе у основни волумен објекта.

Изградњом степеница висине до 0,9 m на бочном или задњем делу објекта не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

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

-- стопе темеља и подрумски зидови – 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине – 0,5 m,

-- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,0 m.

Отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобан размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 5,0 m. Ако је међусобни размак од 3,0 m до 5,0 m дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња 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 зацењеног типа, атмосферске воде се могу одвести у њу.

### **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање возила**

Свака новоформирана грађевинска парцела треба да има приступ на површину јавне намене – саобраћајницу. Уколико парцела нема директан прилаз, он се може обезбедити преко друге парцеле (уколико је инвеститор власник или добијањем службености пролаза) с тим да његова



ширина не буде мања од 3,50 m. Минимална ширина колског прилаза парцели породичног становања је 3,00m а у осталим садржајима (централни садржаји, вишепородично становање, јавни објекти) потребно је обезбедити ширину од 3,5m за пролаз пожарног возила. Уколико објекти у радном подручју треба да имају обезбеђен противпожарни пут око објеката, он не може бити ужи од 3,5 m, за једносмерну комуникацију, односно 6,0 m за двосмерно кретање возила. Детаљније услове за изградњу прилаза парцели одређује надлежно предузеће за саобраћај у складу са капацитетима саобраћајнице, њеном ширином и врстом возила чије је кретање дозвољено. Потребне паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката свих врста и пословних објеката по правилу обезбеђују у оквиру сопствене грађевинске парцеле и у оквиру саобраћајне површине јавне намене, и то – једно паркинг или гаражно место на један стан односно на 70 m<sup>2</sup> корисне површине објекта. Гараже објеката се могу планирати у оквиру основног објекта, као подземне или надземне или се могу градити као засебни објекти на парцели, уколико параметри заузетости простора то дозвољавају.

### **Правила за изградњу других објеката на грађевинској парцели**

У оквиру грађевинског подручја насеља, на једној катастарској парцели, осим главног објекта могуће је градити и помоћне објекте који су искључиво у функцији главног.

Дозвољена спратност помоћних објеката је II, са могућношћу изградње подземне етаже.

Помоћни објекти који се могу градити у оквиру обухвата Плана су: гараже, оставе, летње кухиње, нуспросторије, надстрешнице, бунари, цистерне за воду и слично.

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

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

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

У оквиру грађевинске парцеле треба обезбедити одређени проценат зелене односно затрављене површине.

Зелене површине се могу користити искључиво као слободни простори пејзажно уређени, за одмор, игру и не могу бити намењени паркирању возила.

Приликом озелењавања простора стамбених, централних, радних и осталих садржаја треба се одредити за аутохтоне сорте ниског, високог и средњег 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 вишепородичног становања се врши кроз обавезну израду урбанистичког пројекта. Приликом изградње вишепородичних објеката на парцелама које се налазе уз парцеле на којима постоје сакрални објекти, обавезно 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 400m<sup>2</sup> (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 400m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> а максималне 15000,0 m<sup>2</sup>,

За вишепородичне објекте чисто стамбене намене, са 3 или 4 стана, минимална величина грађевинске перцеле је 500m<sup>2</sup> 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 регулацијоне 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 половином висине вишег од та два објекта.

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

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

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

#### Међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност планираних вишеспратних објеката је:

1. међусобна удаљеност између слободностојећих објеката је половина висине вишег објекта, а минимално 4,0 m,
2. међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратних објеката и објеката који се граде у прекинутом низу износи најмање половину висине вишег објекта.  
 Удаљеност се може смањити за четвртину ако објекти на бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање, а не може бити мања од 4,0 m,
3. за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0 m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија,
4. објекти који се граде у низу или у прекинутом низу постављају се на међи са суседним објектом, уколико на суседним парцелама нису добијене грађевинске дозволе за изградњу слободностојећег вишеспратног објекта, односно уколико не ремети функционисање суседног објекта изграђеног у складу са условима из овог Плана.

**У блоковима за које није предвиђена детаљна урбанистичка разрада кроз израду планова нижег реда, за изградњу објеката вишепородичног становања, објеката са класификационом ознаком 1122 преко 400m<sup>2</sup>, 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, катастарска парцела број 5395 налази се у оквиру грађевинског подручја у оквиру блока 53.**

**Катастарска парцела број 5395 је намењена за вишепородично становање.**

**Катастарска парцела налази се у оквиру границе централног подручја**  
**Дозвољена је изградња објекта вишепородичног становања стамбено пословног**  
**до максималне спратности П+3 уз обавезну израду Урбанистичког пројекта до**  
**максималне заузетости на парцели до 40 %.**  
**Минимално обезбедити зелене површине 30 %**

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

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

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

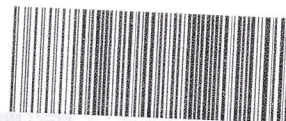
Обрадила:

Милана Вујичић дипл.инж.арх.



Руководилац одељења  
Страхиња Кнежеввић, дипл.прав.





Наш број: j2561200-Д-07.02.-370712-25 *h*

Ваш број:

Датум: 23.09.2025. године

"ARHIPRO" БАЃКА ПАЛАНКА

КРАЉА ПЕТРА ПРВОГ број 42

21400 БАЧКА ПАЛАНКА

**ПРЕДМЕТ:** Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду на катастарској парцели број 5540, 5541/1 (К.О. Бачка Паланка-град) у улица Веселина Маслеше бр. 19

Поводом вашег захтева у коме тражите достављање услова за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде кат. парц. бр. 5395 К.О. Бачка Паланка-град за изградњу вишепородичног стамбеног објекта који сте поднели и име инвеститора „LIDER TEHNOUNA“ DOO, НОВОСАДСКИ ПУТ бр. 266, ЧЕЛАРЕВО 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 максималном ангажованом снагом за 19 станова  $P_{\max}$  појединачно = 13,80 kW, заједничка потрошња са максималном ангажованом снагом од  $P_{\max}=27,04$  kW хидроцел са максималном ангажованом снагом од  $P_{\max}=13,80$  kW. На предметној локацији не постоје изграђени електроенергетски објекти који ће задовољити потребе за захтеваном снагом. Да би се обезбедили услови за прикључење предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

- За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно постојећи подземни 0,4 kV вод за објекат у улици Веселина Маслеше бр. 21 расећи испред будуће КПК типа ЕВ-2П на планираном објекту и на принципу улаз излаз увезати у будућу КПК на парцели 5395 к.о. Бачка Паланка-град. Подземни нисконапонски вод каблом типа и пресека ХРР00 АS 4x150mm<sup>2</sup>.
- На приступачном месту у улазу објекта, обезбедити простор (отвор у зиду) следећих димензија: ширине 2400 mm, висине 2000 mm и дубине 220 mm, за уградњу ормана мерног места (ОММ) са планираним бројилима за 19 станова, и 1 заједничка потрошња. За уградњу ормана мерног места за хидрант пумпу изнад КПК типа ЕВ-1П обезбедити простор, следећих димензија: ширине 430 mm, висине 760 mm и дубине 220 mm.
- На погодном месту на уличној фасади објекта у близини улаза у објекат 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  $\Phi$  110 mm. Угао савијања не сме бити већи од 45С поштовањем.
- Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд Огранак Електродистрибуција Нови Сад ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

Директора Огранка

Иван Радојичић, мастер инж. менаџмента

М.П.

Доставити:

1. Наслову, *P*
2. Служби за енергетику,
3. "ЛИДЕР ТЕХНО УНА" ДОО  
НОВОСАДСКИ ПУТ. бр.266 *P*  
ЧЕЛАРЕВО
4. Писарници.

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд  
Булевар уметности бр. 12

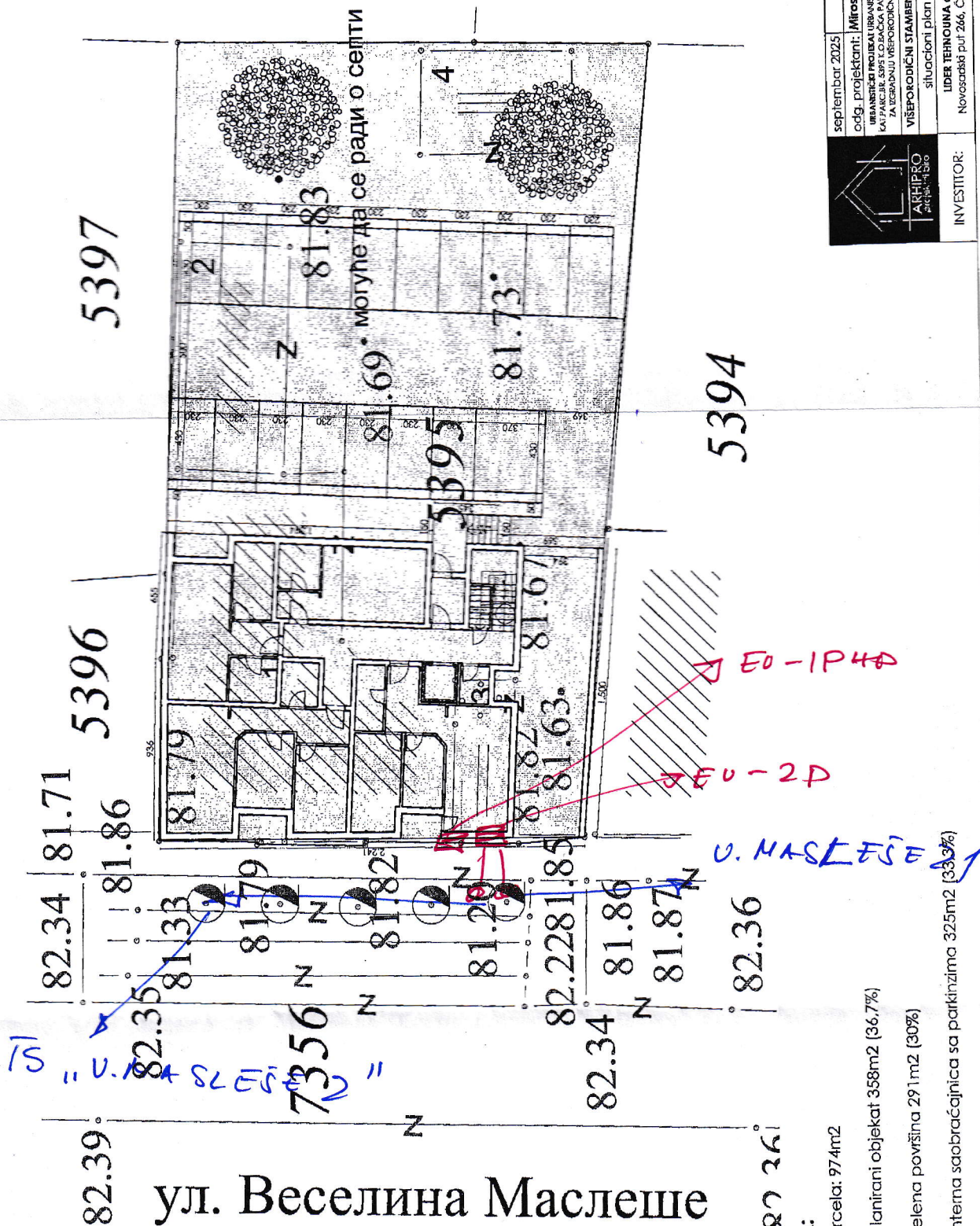
ПИБ: 100001378  
Матични број: 07005466



# URBANISTIČKI PROJEKT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RA-  
KAT PARC.BR. 5395 K.O. BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANKI,  
ZA IZGRADNJU VIŠEPOSRODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P-3


## situaciono nivelacioni plan



**LEGENDA:**

površina parcela: 974m<sup>2</sup>

- planirani objekat 358m<sup>2</sup> (36,7%)
- zelena površina 291m<sup>2</sup> (30%)
- interna saobraćajnica sa parkir.

	septembrie 2025	odg. proiectant: <b>Miroslav Bajac 200 0233 03</b>
	UNIFICAT PROIECT URBANISTIC-ARHITECTONIC-INGINIERIA DE CONSTRUCTII SI TRASEE DE CIRCULATIE PE CAROSABLI SI TRASEE PENTRU VEHICULELE STAMBEI CARBATA P-3 VISEPORODICI STAMBEI OBLI. P-3	
<b>ASHIPRO</b> Asociatia Sindicala a Inginerilor din Romania	siuclantii plan	1/200
INVESTITOR:	UIDER TEHNOUNA doo, Noveasada put 266, Celrevoe 1	

Rešavajući po Zahtevu broj: 06-2040 od 17.09.2025. god. izdaju se:

## USLOVI ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

**Podnosioc Zahteva:** Lider tehnouna doo Čelarevo Čelarevo, NOVOSADSKI PUT 266, PIB: 111581920, MB: 21505668

**Lokacija:** Bačka Palanka, Veselina Masleše, parcela 5395 KO Bačka Palanka-grad

**Predmet:** Izrada Urbanističkog projekta, urbanističko-arhitektonske razrade na parceli br. 5395 K.O. Bačka Palanka-grad, za izradu višeporodičnog stambenog objekta.

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.





# JKP "КОМУНАЛПРОЈЕКТ" БАЧКА ПАЛАНКА

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

Број: 03-976/2-2025  
Дана: 10.03.2026 године

LIDER TEHNOUNA DOO  
Новосадски пут 266  
Челарево

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

Инвеститор: LIDER TEHNOUNA DOO, Новосадски пут 266, Челарево

Објекат: Вишепородични стамбени објекат са 19 станова

Локација: кат. парцела број 5395 К.О. Бачка Паланка - град

Основ: од дана 12.09.2025.године

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

- Локација за коју се траже предпројектни услови се налази у оквиру зоне обухваћене Урбанистичким плановима и у којој је предвиђено да се сакупљање и одношење отпада мора одвијати свеобухватно тако да обезбеди потпуну заштиту животне средине.
- Са обзиром да је инвеститор планирао изградњу вишепородичног стамбеног објекта, дужан је да **испред парцеле** предвиђене за изградњу горе наведеног објекта на јавној површини уреди простор за сакупљање отпада, односно локацију за смештај, све према графичком прилогу који је део ових услова.

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



- 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 : 1,1м<sup>3</sup>

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

Прихват: Бочни

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

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

Дно: Овално са отворима за цеђење и ојачањима за точкове

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

Антикорозивна заштита: Топло цинковање

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

Руководилац  
РЈ «Комунална хигијена»  
Лазарев Милета

*Лазарев М.*

за ЈКП «Комуналпројект»

В.Д. ДИРЕКТОР

Којић Јелена



*Којић*





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: 02-977/2-2025  
Датум: 06.10.2025.

**„LIDER TEHNOUNA“ DOO**  
**Новосадски пут бр. 13**  
**21413 Челарево**

**Предмет:**

**ПРЕТПРОЈЕКТНИ УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ  
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

**Инвеститор:**

- „LIDER TEHNOUNA“ DOO  
Новосадски пут бр. 13, Челарево

**Објект:**

- Вишепородични стамбени објект - 19 станова

**Спратност:**

- П+3

**Пројектант:**

- „ARHIPRO“ Пројектни биро из Бачке Паланке

**Локација:**

- Кат. парцела бр. 5395, К.О. Бачка Паланка - град  
Ул. Веселина Маслеше у Бачкој Паланци

**Документација:**

- Ситуационо план изградње вишепородичног стамбеног  
објекта на кат. парцели бр. 5395, К.О. Бачка Паланка - град  
„ARHIPRO“ Пројектни биро / Р=1:200

Решавајући по поднетом захтеву Пројектанта и увидом у расположиву документацију која је обезбеђена, ималац јавних овлашћења ЈКП „Комуналпројект“ из Бачке Паланке на основу Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 – други Закони и 9/2020, 52/21 и 62/2023), издаје претпројектне услове у поступку израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на кат. парцели бр. 5395 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. 02-977-2025.
- ÷ Јавна водоводна мрежа на предметном простору је изграђена од PVC Ø150 mm на источној страни Улице Веселина Маслеше, 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 AC Ø 300 mm на предметном простору шематски је приказана у графичком прилогу и простире се на западној страни улице Веселина Маслеше.
- ÷ Атмосферска канализација Ø 400 mm је шематски приказана у графичком прилогу.

## ОПШТИ УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ЈАВНИ ВОДОВОД:

- ÷ Прикључење предметног објекта пројектовати на цевовод јавне водоводне мреже PVC Ø150 mm који се простире на источној страни Улице Веселина Маслеше.
- ÷ 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 plombирати.
- ÷ 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. гласник РС бр. 88/2011, 104/2016, 95/2018 и 94/2024).

- ÷ Главни водомери морају имати интегрисан модул за даљинско читавање који је компатибилан са „Lora“ системом за даљинско читавање водомера тј. са постојећом инфраструктуром надлежног јавног комуналног предузећа за испоруку воде.
- ÷ 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. У том случају 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 сnose трошкове набавке, уградње, експлоатације, одржавања и функционисања индивидуалних мерних инструмената.
- Индивидуални водомери морају имати интегрисан модул за даљинско читавање који је компатибилан са „Lora“ системом за даљинско читавање водомера тј. са постојећом инфраструктуром надлежног јавног комуналног предузећа за испоруку воде.
- Унутрашња водоводна инсталација је власништво корисника, који је дужан да исту одржава у санитарно-технички исправном стању. Индивидуални водомери се морају инсталисати на начин да овлашћеном сервисеру буде омогућен несметани приступ у случају контроле и замене водомера. Обавеза корисника је да уређаје за даљинско читавање водомера одржава у технички исправном стању.
- Стамбена заједница, односно корисници комуналних услуга су дужни да преко свог овлашћеног сервисера осигурају редовно баждарење индивидуалних водомера у законом прописаном року.





# ЈКП КОМУНАЛПРОЈЕКТ

## Посебни услови:

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

- Радни притисак на месту прикључења на јавну водоводну мрежу варира у зависности од потрошње воде у насељу Бачка Паланка и ЈКП „Комуналпројект“ не може обезбедити константан проток и притисак у складу са прописима којима се регулише противпожарна заштита.
- За потребе хидрантске мреже ЈКП „Комуналпројект“ обезбеђује притисак од 0,5 bar-а при протоку од 5 l/s у нормалним условима водоснабдевања.
- Сваки објект за који је правилником дефинисана већа количина воде за гашење пожара, мора је обезбедити на својој парцели.
- За смештај уређаја за повишење притиска мора се обезбедити посебна просторија одвојена од просторије за водомере.
- Уређај 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 АС Ø 300 mm у Улици Веселина Маслеше, све у складу са фактичким стањем на терену.
- ÷ Пројекат унутрашње канализације и техничко решење појединих делова морају бити усклађени са јавним системом канализације.
- ÷ Одвођење отпадних вода оријентисати ка најприступачнијем делу јавне канализационе мреже водећи рачуна о хидрауличком прорачуну.
- ÷ Спојеве пројектовати тако да не деградирају стабилност и функцију уличног вода канализације.
- ÷ Приликом пројектовања канализационог прикључка придржавати се постојећих стандарда.
- ÷ Пречник канализационог прикључка одредити на основу хидрауличног прорачуна, имајући у виду да пречник цеви не може бити мањи од Ø 150mm за прикључак фекалне канализације.
- ÷ Главни ревизиони шахт предвидети на 1,0 м 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 150mm, 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 усклађу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ( Сл. гласник РС бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016) и у складу са Правилником о одвођењу и пречишћавању отпадних вода на територији Општине Бачка Паланка ( Сл. лист Општине Бачка Паланка бр.13/2021).
- ÷ Температура воде која се упушта у канализациони систем не сме бити већа од 40°C.
- ÷ Прикључак гаража, сервиса и других објеката који испуштају воде са садржајем уља,





масти, бензина и слично, извести преко таложника и сепаратора масти и уља.

- ÷ Објекте и просторије који се налазе испод коте терена улице, није дозвољено прикључити директно на гравитациони вод јавне фекалне канализације.
- ÷ Није дозвољено упуштање атмосферских вода у систем фекалне канализације.

## ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ОДВОЂЕЊЕ АТМОСФЕРСКИХ ВОДА:

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

## ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ОБЈЕКТА И ИНСТАЛАЦИЈА НА ПАРЦЕЛИ:

- ÷ Није дозвољена изградња објекта 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 објекта и планирање трасе других подземних инсталација прилагодити наведеним условима, односно фактичком стању на терену.
- ÷ При евентуалном укрштању са водоводним и канализационим инсталацијама друге подземне инсталације се, по правилу, полажу изнад водоводних и канализационих цеви.
- Код попречног укрштања, размак између водоводне мреже и подземних инсталација по висини, мора износити најмање 0.3 m, код чега електропроводови морају бити у заштитној цеви и означени траком.
- Паралелно полагање других подземних инсталација и водоводних цеви дозвољено је у хоризонталној равни, при чему најмање растојање мора бити 0.5 m. Уколико су друге подземне инсталације заштићене од механичких повреда, тј. пролазе кроз заштитну цев, хоризонтално растојање мора бити веће од 0.25 m.
- Минимално хоризонтално растојање код паралелног вођења других инсталација и цевовода канализације је 0.8 m. Приликом укрштања подземних инсталација са канализационим цевима, исте постављати изнад инсталација канализације и испоштовати минимално растојање од 0.5 m.
- Хоризонтално растојање других подземних инсталација од бетонских шахтова, како водоводних, тако и канализационих, мора бити минимум 0.4 m.
- Изградњом објекта у близини постојећих објекта јавног водовода и канализације, не сме се довести у питање нормално водоснабдевање других корисника и одвођење фекалних вода, нити ометати нормално коришћење и одржавање водоводне, канализационе мреже и осталих објекта водовода и канализације.
- 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 објекта.
- Пројектовање објекта и хидротехничких инсталација усагласити са наведеним условима.





## JKP КОМУНАЛПРОЈЕКТ

### 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 прикључка.
- ÷ Радове на изради прикључка на уличном делу јавне водоводне и канализационе мреже изводи искључиво надлежна служба ЈКП „Комуналпројект“ у складу са пројектним решењем, а по посебном писменом захтеву и на терет инвеститора.
- ÷ Ове услове може мењати Јавно комунално предузеће „Комуналпројект“.
- ÷ Саставни део ових услова је графички прилог - шема постојеће инфраструктуре водовода и канализације, бр:02-977-2025.
- ÷ 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



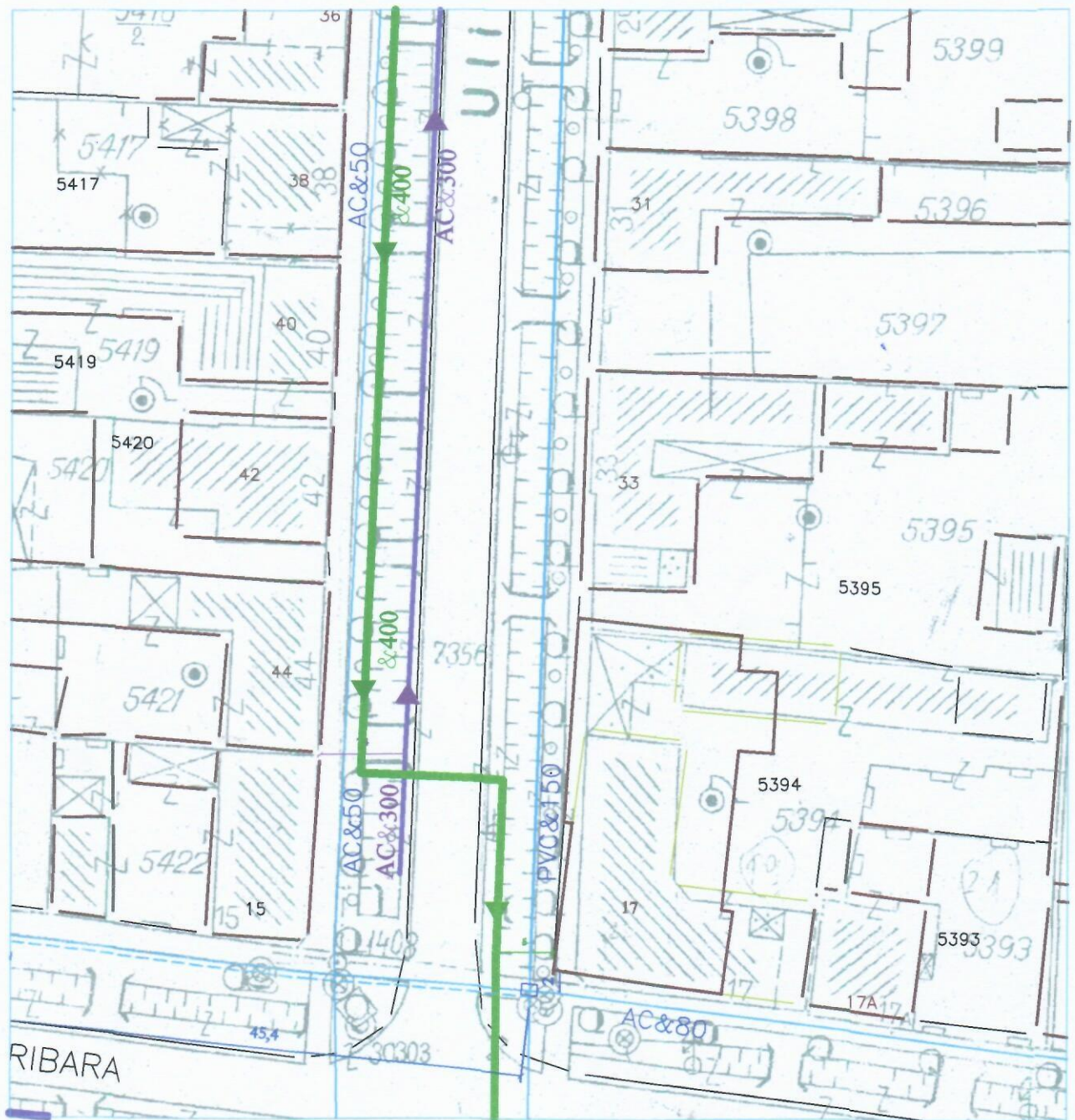
Јелена Којић, мастер инж. зашт.жив.сред.

### Доставити:

- „LIDER TEHNOUNA“ DOO, Новосадски пут бр. 13, Челарево
- Архиви
- Сектор ВиК



## Шема постојеће инфраструктуре ВиК

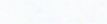


### ЛЕГЕНДА:

Водоводна мрежа



Фекална канализација



Атмосферска канализација



### ЈКП "Комуналпројект" Бачка Паланка

ПРЕДМЕТ

ШЕМА ПОСТОЈЕЋЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ  
ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ

Обрадио:

Милан Васић

маш.тех.

Датум:

06.10.2025.

Број предмета:

02-977-2025

Страна:

1/1



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
Сектор за ванредне ситуације  
Управа за ванредне ситуације у Новом Саду  
07.21.1. број 217-28-1436/25  
Дана 15.09.2025. године  
Нови Сад

**LIDER TEHNOUNA DOO**

Ул. Новосадски пут 266  
Челарево

**Инвеститор:** LIDER TEHNOUNA DOO из Челарева, ул. Новосадски пут 266

**ОБАВЕШТЕЊЕ**

**ПРЕДМЕТ:** Захтев за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на катастарској парцели број 5395 КО Бачка Паланка - град, општина Бачка Паланка.

Разматрајући Ваш захтев број бб, који је запримљен 12.09.2025. године, за издавање услова који су потребни приликом изградње вишепородичног стамбеног објекта на катастарској парцели број 5395 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./





Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д004-408266/2

ДАТУМ: 12.09.2025.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

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

**ПРЕДМЕТ: УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ**

**ВЕЗА: допис LIDER TEHNOUNA DOO од 11.09.2025.**

Поступајући по захтеву LIDER TEHNOUNA DOO од 11.09.2025. 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 објекта и Уредбом о локацијским условима, (а у циљу заштите ТК објекта и након извршеног прегледа достављене техничке документације, Предузеће за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, издаје:**

## **УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

**урбанистичко-архитектонске разраде кат.парц.бр. 5395 у К.О. Бачка Паланка-град за изградњу вишепородичног стамбеног објекта**

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 стана – 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 4848944.

За потребе полагања приводног оптичког кабла предвидите уводну цев од објекта до границе парцеле, према улици Веселина Маслеше, пречника Ø40mm. Приликом израде уводне цеви водити рачуна да нагиб буде изведен према уличној парцели.

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



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

Напомена:

Издавање услова не подразумева и повезивање објекта на телекомуникациону мрежу.

С поштовањем,

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

  
**Александра Бурсаћ, дипл. инж.**

### **Препоруке за пројектовање и изградњу инсталационе мреже стамбено – пословних зграда**

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

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

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

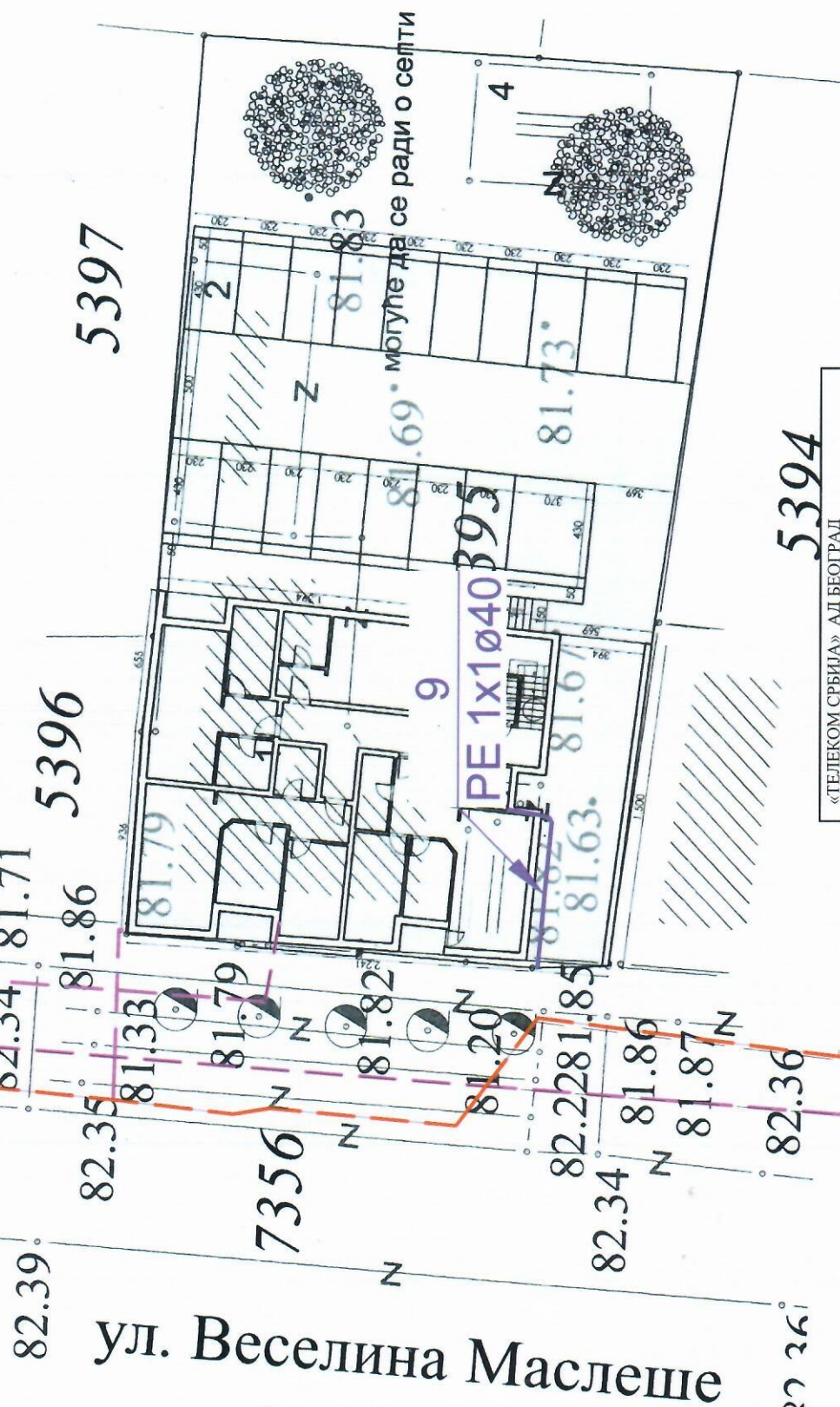
На местима пресека вертикалних и хоризонталних цеви на спратовима предвидети оптичке спратне кутије, минималних димензија 400mm x 300mm x 200mm (В x Ш x Д), које би се инсталирале у зид.

Унутар станова и 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 стану опреми са минимално једним прикључним местом, тј. два *F/UTP* кабла завршена на два RJ45 конектора, а просторије чија је једна димензија већа од 3,7m са два прикључна места, као и у локалима – пословним просторијама. ММЦ у стану 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 станова/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.



**URBANISTIČKI PROJEKT**  
URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE IZRADE  
KAT P+RC BR. 3395 K O BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI,  
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3  
**situaciono nivelacioni plan**

## situacione nivelacioni plan



**LEGENDA:**

površina parcela: 974m2

- planirani objekat 358m<sup>2</sup> (36,7%)
  - zelena površina 291m<sup>2</sup> (30%)
  - interna saobraćajnica sa parkinzima

5394

«ТЕЛЕКОМ СРБИЈА» АД БЕОГРАД

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

БРОЈ: Д004-408266

БФОJ: Д0004-408200  
ДАТУМ: 12.09.2025.

ЛЕГЕНДА:

- ПОДЗЕМНИ ОПТИЧКИ КАБЛ
- ПРЕДЛОЖЕНА ПРИВОДНА ЦЕВ
- ПОДЗЕМНИ БАКАРНИ КАБЛ

septembar 2023.	odg. projektanti: Miroslav Bajac 200 0233 03	1 200
	URBANISTIČKI PROJEKT URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE PRILAGE KAPARCIKE, SLOBOČASNA PALANKA GRAD U BUCHLO, PALANKI IJA IGRACIJA IZ VEŠTOČENJA O STAVOVIMA ODRŽANOSTI	
	VIŠEPOSLOBNOSTI STAMBENI OBJ. P+3	razmera
	situacioni plan	1 200
INVESTITOR:	LIDER TEHNIČNA DOG.	list br.
	Novosadski put 266, Čakarevo	





## ЈП СТАНДАРД БАЧКА ПАЛАНКА

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

Понедељак 17. новембар 2025  
Наш број: 03-259/1-2025  
Ваш број:

"ЛИДЕР ТЕХНОУНА" ДОО  
Новосадски пут 266, Челарево

### Општи подаци на основу захтева

**Подносилац захтева:** "ЛИДЕР ТЕХНОУНА" ДОО Новосадски пут 266, Челарево  
**Инвеститор :** "ЛИДЕР ТЕХНОУНА" ДОО Новосадски пут 266, Челарево  
**Сврха:** Изградња вишепородичне стамбеног објекта са 19 станова на кат.парц. 5395 к.о. Бачка Паланка-град  
**Локација :** Ул. Веселина Малеше кб. 19 у Бачкој Паланци

На основу Вашег захтева, упућеног ЈП „Стандард“ Бачка Паланка, за издавање услова у поступку израде **Урбанистичког пројекта утбанистичко-архитрктонске разраде кат. парц. бр. 5395 к.о. Бачка Паланка-град за изградњу вишепородичног стамбеног објекта у Бачкој Паланци, инвеститора "ЛИДЕР ТЕХНОУНА" ДОО Новосадски пут 266, из Челарева, ЈП "Стандард" из Бачке Паланке, у складу са одредбама члана 17. став 1 Закона о путевима (Службени гласник РС бр. 41/2018, 95/2018-др. закон и 92/2023-др. 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
- катастарско топографског плана за кат.парц. 5395 к.о. Бачка Паланка-град бр. предмета и СКН: 952-081-14153/2022
- предлога ситуационог решења локације
- информације о локацији бр. IV-05-353-1-80/2025 од 28.08.2025. издата од стране Одељења за урбанизма и грађевинарство Општине Бачка Паланка

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.

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

- Изградња вишепородичне стамбене зграде се планира на парцели инвеститора на кат. парц. бр. 5395 к.о Бачка Паланка-град која се налази у ул. Веселина Маслеше бр. 19 у Бачкој Паланци.





- Колски прилаз на кат. парц. инвеститора се планира са коловоза ул. Веселина Маслеше на кат. парц. бр. 7356 к.о. Бачка Паланка-град која је у надлежности Општине Бачка Паланка односно овог јавног предузећа.
- Наведена парцела на којој се планира уређење и изградња налази се са источне стране ул. Веселина Маслеше на око 40 м од коловоза у ул. Иве Лоле Рибара у Бачкој Паланци.
- Изласком на терен утврђено је да се наспрам кат. парц. 5395 к.о. Бачка Паланка-град налази бетонски колски прилаз (ширине до 3,2 м) на коловоз ул. Веселина Маслеше наспрам постојећег стамбеног објекта који је лоциран ближе суседној катастарској парцели бр. 5394
- На асфалтној коловозној конструкцији, хоризонталном сигнализацијом, наспрам постојећег стамбеног објекта обележена су белом бојом паркинг места а наспрам постојећег колског прилаза обележено жутом бојом место на коме је забрањено заустављање односно паркирање возила.

**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/проширење постојећег према планираном вишепородичној стамбеној згради на месту постојећег колског прилаза.

**За потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на кат. парц. 5395 к.о. Бачка Паланка-град инвеститора ЛИДЕР ТЕХНОУНА" ДОО** Новосадски пут 266, из Челарева планирати нови колски прилаз у складу са графичким прилогом из ових Услови.

Паркинзи су у надлежности ЈКП "Комуналпројект" из Бачке Паланке. Померање/проширење колског улаза може довести до промене распореда паркинг места наспрам објекта и места на коме је забрањено заустављање и паркирање те је потребно предметне измене и допуне пројекта саобраћајне сигнализације усагласити са надлежном паркинг службом наведеног јавно комуналног предузећа.

**Услови за пројектовање и изградњу прикључка на коловоз:**

- Колски прилаз предметној парцели планирати и пројектовати на улици Веселина Маслеше на катастарској парцели 7356 к.о. Бачка Паланка-град.
- Колски прилаз лоцирати у складу са графичким прилогом из захтева и ових Услови ближе суседној катастарској парцели број 5394 к.о. Бачка Паланка-град.
- Колски прилаз на коловоз извести под углом од 90° у односу на коловоз у ул. Веселина Маслеше.
- У складу са захтевом и овом Условима планирати ширину колског прилаза од 3,5 м.
- Полупречници закривљења саобраћајног прикључка сходно меродавном возилу.(путничко возило)
- Приликом израде техничке документације планирани колски прилаз уцртати на ситуационом плану, са наведеним димензијама.
- На месту планираног колског прилаза постојећи бетонски канал атмосферске канализације зацевити бетонским цевима мин. фи 400 и уклопити у постојеће стање на терену.
- Приликом изградње колски прилаз уклопити у постојеће коте тротоара, коте терена и коловоза на кат. парц. 7356 к.о. Бачка Паланка-град.
- На основу члана 37 Закона о путевима (Службени гласник РС бр. 41/2018, 95/2018 други закон) оградe и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.
- Уколико приликом изградње наведених објеката извођач/инвеститор оштети неку од подземних инсталација (струја, ТТ, водовод, канализација, гасовод и др) а који се налазе у профилу пута, дужан је да о томе обавести надлежну организацију, а поправку уради о свом трошку.





**Саобраћајно-технички услови**

- По тренутно важећем Плану техничког регулисања саобраћаја за насељено место Бачка Паланка улица Веселина Маслеше на деоници на којој се планира изградња вишепородичног стамбене зграде је намењена за једносмерни саобраћај возила, с тим што је возилима дозвољено кретање од ул. Иве Лоле Рибара према ул. Југословенске армије
- Коловоз ул. Веселина Маслеше на посматраној деоници је израђен од савременог коловозног застора ширине 6,2 метара, с тим што је са источне стране на коловоза организовано подужно паркирање.
- Саобраћајном сигнализацијом на терену у ул. Веселина Маслеше од правца ул. Иве Лоле Рибара забрањено је кретање теретних возила укупне масе преко 5 тона, осим за возила за утовар/истовар са дозволом.
- У случају потребе доласка теретних возила до наведене локације (за потребе доставе грађевинског материјала и сл.) потребно је исходovati (у складу са Решењем о утврђивању режима саобраћаја у централној зони насеља Бачке Паланке и у улицама у којима је ограничен саобраћај за поједине категорије возила и у зони дуж насипа парка природе "Тиквара" ("Службени лист Општине Бачка Паланка" број 40/2022)) Решење одељења за привреду за пролаз теретних возила уз предходно прибављену сагласност овог јавног предузећа.
- Ово јавно предузеће задржава право да у складу са Законом о путевима (Службени гласник РС бр. 41/2018 и 95/2018 др. закон) и наведеним Решењем ограничи кретање појединих категорија возила (тешких теретних возила) кроз наведену улицу у циљу заштите јавног пута.
- Означити улаз на парцелу постављањем саобраћајне сигнализације, ради заштите пешака.

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

- На основу 17 став 1 тачка 2 члана 33. став 2. Закона о путевима (Службени гласник РС бр. 41/2018, 95/2018 други закон), постављање линијског инфраструктурног објекта на јавном путу и у заштитном појасу пута (железничка инфраструктура, електроенергетски вод, нафтовод, гасовод, објекат висинског превоза, линијска инфраструктура електронских комуникација, водоводна и канализациона инфраструктура и др.), је могуће **по претходно прибављеним условима**.
- У случаји планирања постављања електро, гасних, ТТ и других инсталација на јавну површину и подбушивања пута, на кат. парц. 7356 к.о. Бачка Паланка-град за потребе пројектовања и изградње за прикључење објекта на комуналну и другу инфраструктуру потребно је исходovati услове овог јавног предузећа.
- **У складу са овим Условима није могућа изградња других објеката на јавној површини осим колског прилаза (искључиво за за потребе стамбеног објекта вишепородичног стамбеног објекта).**

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

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

Обрадио:

Лазар Шијаков, дипл.инж.саобр.

Руководилац службе:

Дејан Шкорић, дипл.инж.саобр.

в.д. Директор:

Александар Богуновић

Доставити

- Наслову
- Архиви



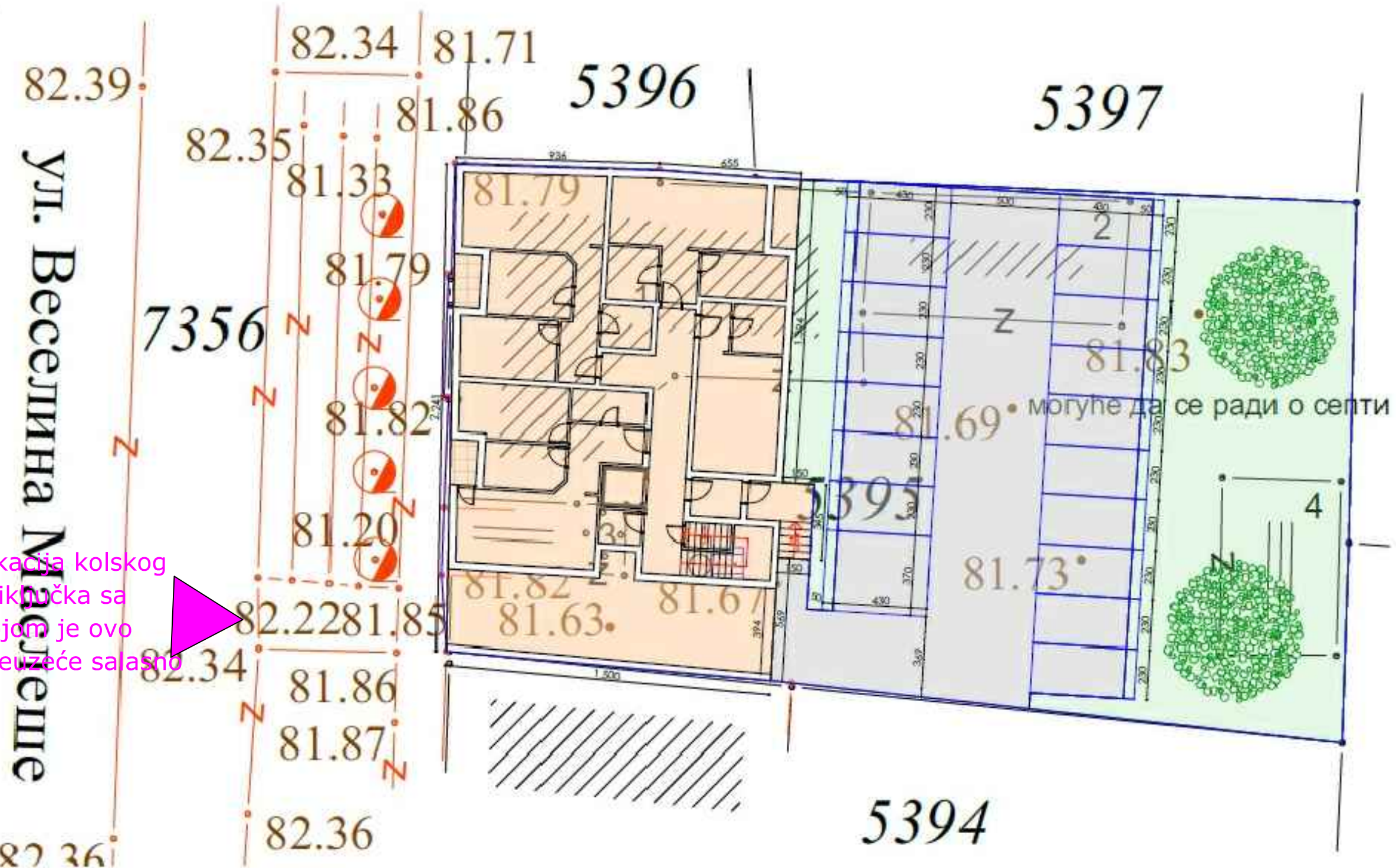


УСЛОВИ  
бр. 03-259/1-2025

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE  
KAT PARC. BR. 5395 K.O. BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI  
ZA IZGRADNJU VIŠEPROIODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3

situaciono nivelacioni plan




lokacija kolskog  
prikločka sa  
kojom je ovo  
preuzeće salarno

LEGENDA:

površina parcela: 974m<sup>2</sup>

- planirani objekat 358m<sup>2</sup> (36,7%)
- zelena površina 291m<sup>2</sup> (30%)
- interna saobraćajnica sa parkinzima 325m<sup>2</sup> (33,3%)

 <b>JP STANDARD BAČKA PALANKA</b> <small>Adresa: Trg bratstva i jedinstva 36, 21400 Bačka Palanka teln. 021/755-10-00, faks: 021/755-10-19</small>		
Подносилац захтева:	"ЛИДЕР ТЕХНОУНА" ДОО Новосадски пут 266, Челарево	Број предмета: 03-259/1-2025
Инвеститор:	"ЛИДЕР ТЕХНОУНА" ДОО Новосадски пут 266, Челарево	Број захтева:
Предмет:	УСЛОВИ	Датум:
Обрада:	Лазар Шијаков, дипл. инж. саобр.	
Руководилац службе:	Дејан Шкорић, дипл. инж. саобр.	
Директор:	Александар Богуновић	

	septembar 2025	
	odg. projektant:	Miroslav Bajac 200 0233 03
	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT PARC. BR. 5395 K.O. BAČKA PALANKA-GRAD U BAČKOJ PALANCI ZA IZGRADNJU VIŠEPROIODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+3	
	VIŠEPROIODIČNI STAMBENI OBJ. P+3	razmera:
INVESTITOR:	situacioni plan	1:200
	ЛИДЕР ТЕХНОУНА доо, Новосадски пут 266, Челарево	list br. 1



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Бачка Паланка

Крaља Петра I 18

Број: 953-081-47967/2025

КО: Бачка Паланка-град



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

11 000 Београд

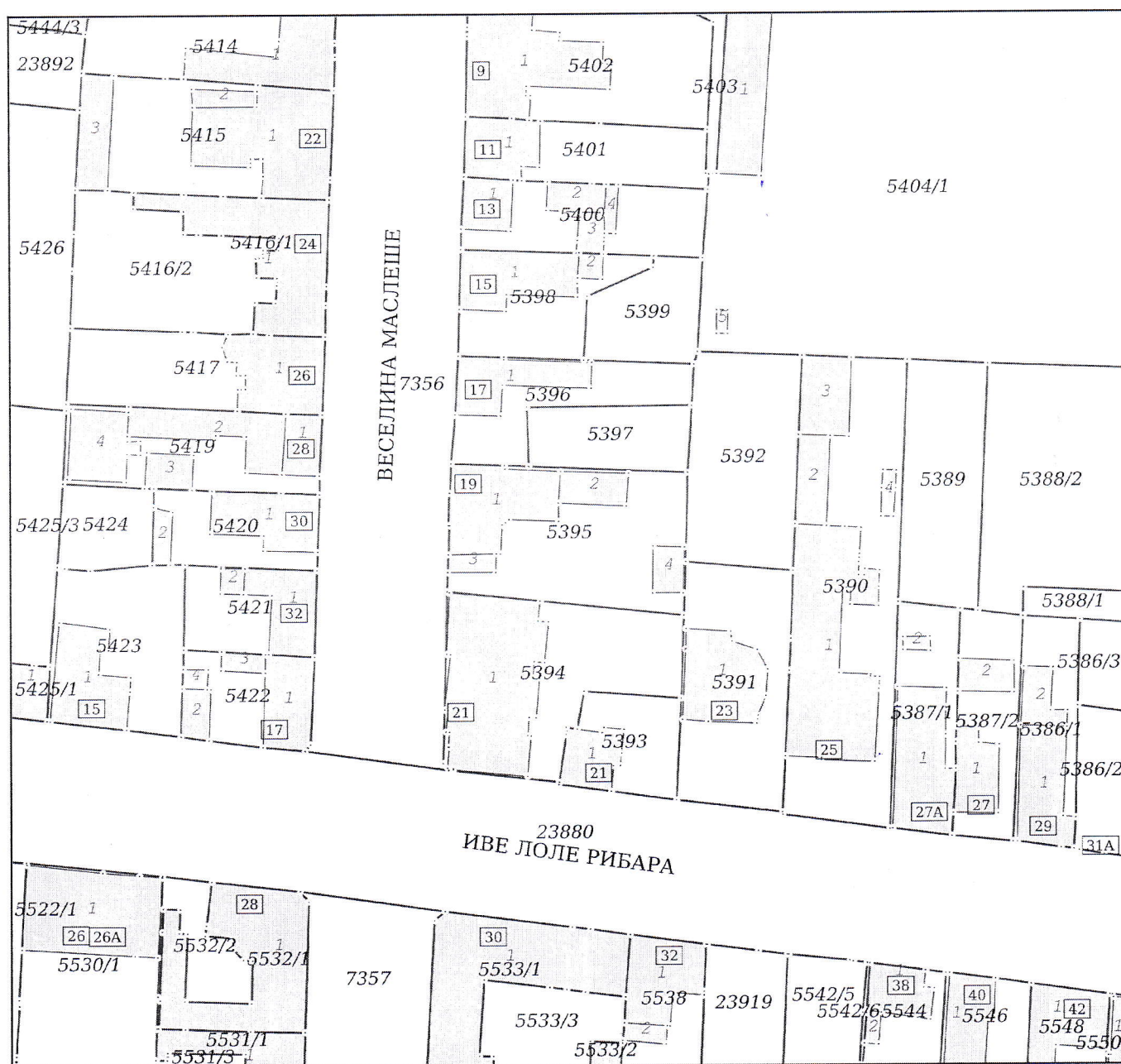
Датум: 12/10/2025 10:28:32 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

5395

Размера штампе: 1:1000



**НАПОМЕНА:** Такса за пружање услуга Завода наплаћена у складу са чланом 2156, Закона о РАТ, у износу од 1400.00 динара.

Датум и време издавања:

10.12.2025 године у 10:13

Овлашћено лице:

М.П.

Milena Đordan

10.12.2025. 10:28:15





Одељак I

\* Број листа непокретности: 10573

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	80063
Општина:	БАЧКА ПАЛАНКА
Матични број катастарске општине:	800163
Катастарска општина:	БАЧКА ПАЛАНКА-ГРАД
Датум ажураности:	09.12.2025 14:09:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ
Број парцеле:	5395
Површина м <sup>2</sup> :	974
Број листа непокретности:	10573
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	225
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	68
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	26
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	45
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	500
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	110
Култура:	ЊИВА 2. КЛАСЕ
Имаоци права на парцели - Б лист	



Назив: ЛИДЕР ТЕХНОУНА ДОО ЧЕЛАРЕВО  
Адреса: ЧЕЛАРЕВО, НОВОСАДСКИ ПУТ ББ /  
Матични број лица: 0000021505668  
Врста права: СВОЈИНА  
Облик својине: ПРИВАТНА  
Удео: 1/1

**Терети на парцели - Г лист**

\*\*\* Нема терета \*\*\*

**Напомена (терет парцела):**

\*\*\* Нема напомена \*\*\*

**Подаци о зградама и другим  
грађевинским објектима - В1 лист**

Број објекта: 1  
Назив улице: ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ  
Кућни број: 19  
Кућни подброј:  
Површина м<sup>2</sup>: 225  
Начин коришћења: ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА  
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ  
Корисна површина м<sup>2</sup>: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА  
Грађевинска површина м<sup>2</sup>: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА  
Број приземних етажа: 1

**Имаоци права на објекту**

Назив: ЛИДЕР ТЕХНОУНА ДОО ЧЕЛАРЕВО  
Адреса: ЧЕЛАРЕВО, НОВОСАДСКИ ПУТ ББ /  
Матични број лица: 0000021505668  
Врста права: СВОЈИНА  
Облик својине: ПРИВАТНА  
Удео: 1/1

**Терети на објекту - Г лист**

\*\*\* Нема терета \*\*\*

**Напомена (терет објекта):**

\*\*\* Нема напомена \*\*\*

**Подаци о зградама и другим  
грађевинским објектима - В1 лист**

Број објекта: 2  
Назив улице: ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ  
Кућни број:  
Кућни подброј:  
Површина м<sup>2</sup>: 68  
Начин коришћења: ПОМОЋНА ЗГРАДА  
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ  
Корисна површина м<sup>2</sup>: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА  
Грађевинска површина м<sup>2</sup>: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА  
Број приземних етажа: 1

**Имаоци права на објекту**

Назив: ЛИДЕР ТЕХНОУНА ДОО ЧЕЛАРЕВО  
Адреса: ЧЕЛАРЕВО, НОВОСАДСКИ ПУТ ББ /  
Матични број лица: 0000021505668





права:  
Облик својине:  
Део:

ДРЖАЛАЦ  
ПРИВАТНА  
1/1

#### Терети на објекту - Г лист

Датум уписа: 29.11.2011  
Врста: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ

Напомена (терет објекта):

\*\*\* Нема напомена \*\*\*

#### Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта: 3  
Назив улице: ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ  
Кућни број:  
Кућни подброј:  
Површина м<sup>2</sup>: 26  
Начин коришћења: ПОМОЋНА ЗГРАДА  
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ  
Корисна површина м<sup>2</sup>: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА  
Грађевинска површина м<sup>2</sup>: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА  
Број приземних етажа: 1

#### Имаоци права на објекту

Назив: ЛИДЕР ТЕХНОУНА ДОО ЧЕЛАРЕВО  
Адреса: ЧЕЛАРЕВО, НОВОСАДСКИ ПУТ ББ /  
Матични број лица: 0000021505668  
Врста права: ДРЖАЛАЦ  
Облик својине: ПРИВАТНА  
Удео: 1/1

#### Терети на објекту - Г лист

Датум уписа: 29.11.2011  
Врста: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ

Напомена (терет објекта):

\*\*\* Нема напомена \*\*\*

#### Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта: 4  
Назив улице: ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ  
Кућни број:  
Кућни подброј:  
Површина м<sup>2</sup>: 45  
Начин коришћења: ПОМОЋНА ЗГРАДА  
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ  
Корисна површина м<sup>2</sup>: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА  
Грађевинска површина м<sup>2</sup>: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА  
Број приземних етажа: 1

#### Имаоци права на објекту

Назив: ЛИДЕР ТЕХНОУНА ДОО ЧЕЛАРЕВО  
Адреса: ЧЕЛАРЕВО, НОВОСАДСКИ ПУТ ББ /  
Матични број лица: 0000021505668  
Врста права: ДРЖАЛАЦ  
Облик својине: ПРИВАТНА



## Терети на објекту - Г лист

Датум уписа:

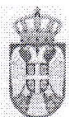
29.11.2011

Врста:

ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ

Напомена (терет објекта):

\*\*\* Нема напомена \*\*\*



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ  
ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Одељак II

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха упита: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: ори, 10.12.2025.г. у 08:26, од стране корисника: Милица Богдановић, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 10.12.2025 08:26:24

Датум ажурирања података: 09.12.2025 14:09:00

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

## ПАРЦЕЛЕ

Општина: БАЧКА ПАЛАНКА

Катастарска општина: БАЧКА ПАЛАНКА-ГРАД

☒ 5395, Површина м<sup>2</sup>: 974, Улица / Потес: ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ

☒ Бр.дела парцеле: 1, Површина м<sup>2</sup>: 225, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

☒ Бр.дела парцеле: 2, Површина м<sup>2</sup>: 68, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

☒ Бр.дела парцеле: 3, Површина м<sup>2</sup>: 26, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

☒ Бр.дела парцеле: 4, Површина м<sup>2</sup>: 45, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

☒ Бр.дела парцеле: 5, Површина м<sup>2</sup>: 500, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

☒ Бр.дела парцеле: 6, Површина м<sup>2</sup>: 110, Начин коришћења земљишта: ЊИВА 2. КЛАСЕ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

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

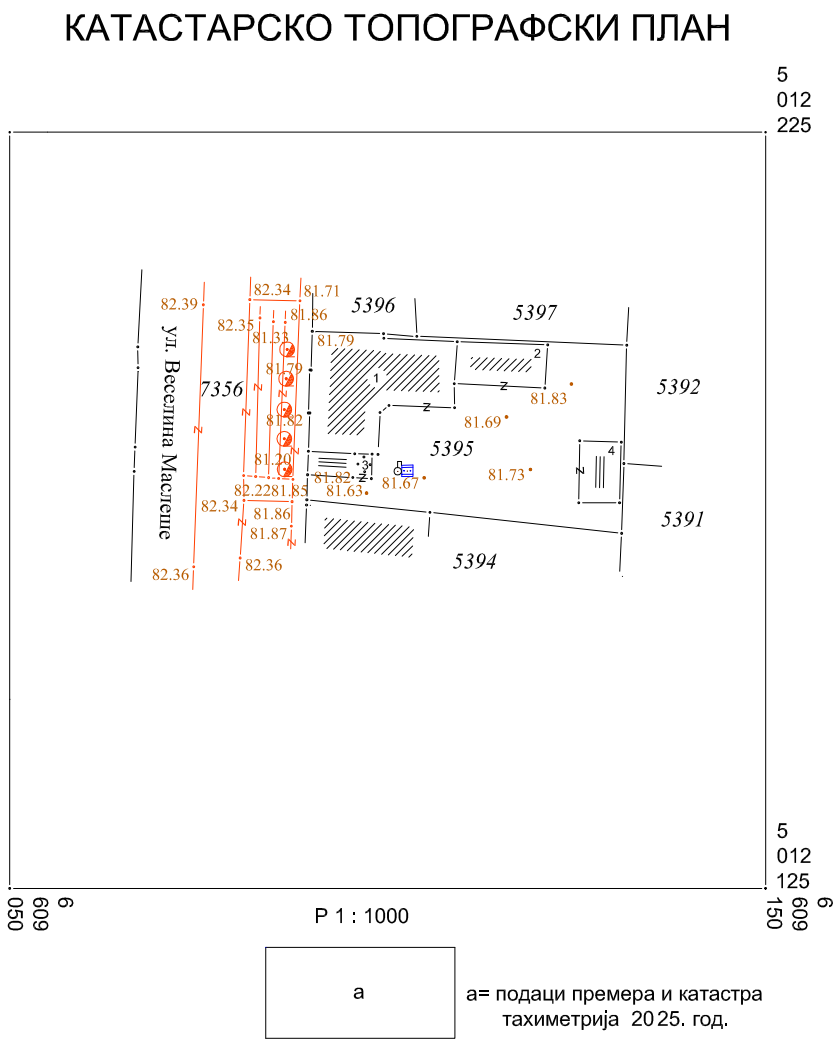
Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина м <sup>2</sup> :	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
--------	-------------	----------------	---------------------------	--------------------------	-----------------

ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ	19	225	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ		68	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
<input checked="" type="checkbox"/> ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ		26	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
<input checked="" type="checkbox"/> ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ		45	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА

Одабрано посебних делова објеката 0 од 0





израда:

ГеодеТСки биро " КОТА "  
Петроварадин, ул. Буковачки пут 59Б