

**NARUČILAC :**

"AGRO - ILIČIĆ" d.o.o., Novi Bečej, Ulica jaruge br. 2, Novi Bečej

**PREDMET :**

URBANISTIČKI PROJEKAT  
urbanističko - arhitektonske razrade lokacije  
za izgradnju poslovno - administrativnog objekta i  
magacina na kat. parceli br. 5534 k.o. Novi Bečej

**BROJ :**

102/2020

**OBRAĐIVAČ :**

"LAMDA GROUP" doo, NOVI SAD,  
Tolstojeva 50, Novi Sad

**Odgovorni urbanista za  
rukovođenje projektom  
parcelacije:**

Avramov Rade, dipl.inž.arh.



*Avramov Rade*

**Stručni saradnici :**

DIREKTOR

Andraš Lukač, dipl.inž.arh.

**SADRŽAJ****A – OPŠTA DOKUMENTACIJA**

- rešenje za određivanje odgovornog urbaniste
- kopija licence odgovornog urbaniste

**B – TEKSTUALNI DEO**

SADRŽAJ .....	2
1. PODACI O LOKACIJI.....	1
2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA .....	1
3. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA.....	1
4. USLOVI IZGRADNJE – IZVOD IZ PLANSKE DOKUMENTACIJE .....	1
5. KONCEPCIJA URBANISTIČKOG REŠENJA .....	6
6. NUMERIČKI POKAZATELJI – OSTVARENI KAPACITETI .....	8
7. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU I OBJEKTI INFRASTRUKTURE .....	9
8. INŽENJERSKO – GEOLOŠKI USLOVI.....	11
9. USLOVI ZAŠTITE .....	12
10. TEHNIČKI OPIS OBJEKATA I ETAPNOST .....	13

**C – GRAFIČKI DEO**

1. Izvod iz Plana generalne regulacije naselja Novi Bečej
2. Katastarsko - topografski plan sa granicom obuhvata urbanističkog projekta i planom rušenja .....R 1:250
4. Situacioni prikaz uređenja prostorar .....R=1:250
5. Regulaciono - nivelacioni plan, građevinske linije, spratnost objekata i saobraćajna infrastruktura.....R 1:250
6. prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu .....R=1:250
7. Idejna arhitektonska rešenja planiranih objekata

**D – DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA**

- Kopija plana vodova,
- Prepis lista nepokretnosti broj 6954 k.o. Novi Bečej,
- Ugovor o zakupu,
- Overen KTP,
- Podaci o mogućnostima i ograničenjima
- Informacija o Lokaciji.

**E – USLOVI, SAGLASNOSTI I POTVRDE NADLEŽNIH PREDUZEĆA**

- o Saobraćajno – tehnički uslovi broj 02-159/2020 od 30.07.2020. izdati od strane JP ZA URBANIZAM, IZGRADNJU, GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, UREĐENJE I ODRŽAVANJE ULICA I PUTEVA, OBEZBEĐIVANJE JAVNOG OSVETLJENJA I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE OPŠTINE NOVI BEČEJ.
- o Uslovi ELEKTROPRIVREDE SRBIJE, Ogranak Elektrodistribucija Zrenjanin, broj 8B.1.1.0.-D07.13.-190572-20 od 27.07.2020.
- o Uslovi JP KOMUNALAC Novi Bečej broj 04-156/1 od 28.03.2018. u pogledu tehničkih mogućnosti priključenja na vodovodnu, kanalizacionu i gasnu mrežu.
- o Obaveštenje u pogledu mera zaštite od požara broj 217-10005/2020 od 13.07.2020 izdato od strane od MUP, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Zrenjaninu, Odsek za preventivnu zaštitu

## **A – OPŠTA DOKUMENTACIJA**

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. Glasnik RS br. 72/2009, 81/2009-ispravka, 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013-odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-dr. zakon i 9/2020), izdaje se sledeće:

## **R E Š E N J E**

Za izradu:

**URBANISTIČKOG PROJEKTA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKE RAZRADE  
LOKACIJE ZA IZGRADNJU POSLOVNO - ADMINISTRATIVNOG OBJEKTA I  
MAGACINA NA KAT. PARCELI BR. 5534 NOVI BEČEJ**

---

čiji je investitor: **"AGRO - ILIČIĆ" d.o.o., Novi Bečej,  
Ulica jaruge br. 2, Novi Bečej**

i mesto: **Novi Bečej , ul. Vuka Karadžića br. 11, kat. parc. 5534**

određuje se:

**ODGOVORNI URBANISTA ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA:**

**Avramov Rade dia, br. licence 200 1443 14**

### Obrazloženje

Imenovani raspolaže potrebnom stručnom spremom, odgovarajućom licencom i iskustvom za izradu urbanističko tehničke dokumentacije.

Imenovani je dužan da se pri izradi urbanističkog projekta pridržava važećih zakonskih odredbi, važeće urbanističke dokumentacije, tehničkih propisa normativa i standarda kojima je regulisana predmetna oblast.

Novi Sad,  
avgust. 2020. godine

M.P.

za "LAMDA GROUP" doo,

---

Andraš Lukač, dipl.inž.arh.





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Раде Н. Аврамов**

дипломирани инжењер архитектуре

ЛИБ 02080079154

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 1443 14**



У Београду,  
3. априла 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главоњић  
дипл. инж. ел.

**B – TEKSTUALNI DEO**

## 1. PODACI O LOKACIJI

Broj katastarske parcele: 5534 i deo 5340

Katastarska opština: Novi Bečej

Postojeće stanje: Parcela se nalazi u građevinskom području naselja Novi Bečej, u stambenoj zoni. Parcela je izgrađena.

## 2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Pravni osnov za izradu urbanističkog projekta sadržan je u članovima 60, 61, 62, 63, 63a i 64. Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. Glasnik RS br.72/2009, 81/2009, 64/2010, 74/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-dr. zakon i 9/2020) i u Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Sl. Glasnik RS br. 32/2019).

Planski osnov za izradu urbanističkog projekta za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije je Plan generalne regulacije naselja Novi Bečej (Sl. list Opštine Novi Bečej, broj 19/2014).

## 3. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Prostor za koji se radi Urbanistički projekat nalazi se u centralnom delu naselja Novi Bečej, u građevinskom području, u zoni porodičnog stanovanja. Obuhvat Urbanističkog projekta čine katastarske parcele broj 5534 i deo 5340 kako je dato u opisu sa koordinatnim tačkama od 1 – 9, u grafičkom prilogu br. 4. Parcela broj 5534 se sa severozapadne graniči sa parcelama 5532 i 5533, sa jugozapadne strane sa parcelom 5537 i jugoistočne strane sa parcelama 5535 i 5536. Katastarske parcele broj 5534 je površine 834 m<sup>2</sup>, a površina obuhvata je 1501 m<sup>2</sup>. Katastarska parcela broj 5534 je ostalo građevinsko zemljište, a parcela 5340 (ul. Vuka Karadžića) je javno građevinsko zemljište sa koje se pristupa preko kolskog prilaza.

## 4. USLOVI IZGRADNJE – IZVOD IZ PLANSKE DOKUMENTACIJE

Prema Planu generalne regulacije naselja Novi Bečej parcela se nalazi u zoni porodičnog stanovanja i predviđena je za izgradnju poslovnih delatnosti.

### VRSTA I NAMENA OBJEKATA

U ovoj zoni objekti mogu da se grade kao slobodnostojeći ili objekti u nizu.

Na građevinskim parcelama zone stanovanja namenjenim isključivo poslovanju, kao i na stambenim građevinskim parcelama mogu se dozvoliti poslovne delatnosti iz oblasti trgovine, ugostiteljstva, uslužnih delatnosti, zanatstva, proizvodnih delatnosti prihvatljivog obima i drugih delatnosti koje zadovoljavaju uslove zaštite životne sredine, kao i sve druge propise koji regulišu konkretnu oblast izgradnje, a koje neće ni u kom smilu negativno uticati na osnovnu namenu ove zone – stanovanje, i zbog čijih posebnih saobraćajnih potreba (upotreba teških transportnih ili radnih vozila, velika učestalost saobraćaja i sl.) neće doći do degradacije postojeće javne saobraćajne mreže. Objekti se mogu graditi pod uslovima koji važe za izgradnju objekata na parcelama namenjenim porodičnom stanovanju, pri čemu se poslovni objekat najbliži regulacionoj liniji gradi kao glavni objekat na parceli (pod uslovima koji važe za izgradnju glavnog stambenog objekta, s tim da se on može pružati i dublje u parcelu, van zone stambenih objekata, pod uslovom da njegova udaljenost od međa ne sprečava izgradnju objekata na susednim parcelama - ekonomski objekti i sl.), a ostali objekti pod uslovima koji važe za prateće i pomoćne objekte.

## POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU I GRANICE GRAĐEVINSKE PARCELE

### OPŠTI USLOVI

Objekat ni jednim svojim delom ne sme preći granicu susedne građevinske parcele, ni u nivou, ni ispod, ni iznad tla.

Izuzetno, kada se objekat gradi na samoj regulacionoj liniji, podrumске etaže (stope temelja i podrumski zidovi), mogu preći regulacionu liniju, računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada, najviše 0,15 m do dubine od 2,6 m ispod nivoa trotoara, a ispod te dubine najviše 0,5 m, dok streha može preći regulacionu liniju punom svojom dubinom na visini od najmanje 2,5m od kote trotoara.

### POLOŽAJ GLAVNOG OBJEKTA

Na građevinskim parcelama u zoni stanovanja građevinska linija glavnog objekta se poklapa sa regulacionom linijom ili se nalazi na rastojanju od 3,0 - 5,0 m od nje.

Ako se u prizemnoj etaži glavnog objekta planira i garaža sa ulazom na uličnoj fasadi, objekat mora biti udaljen od regulacione linije najmanje 5,0 m.

Objekat može da se gradi kao objekat u prekinutom nizu ili slobodnostojeći, a u posebnim slučajevima objekti se mogu graditi i kao prislonjeni objekti na zajedničkoj međi dve susedne građevinske parcele, objekti u neprekinutom nizu, kao i poluatrijumski ili atrijumski objekti. Dozvoljena rastojanja glavnog objekta u odnosu na ostale granice parcele definisana su u tekstu podnaslova Vrste glavnih objekata prema položaju u odnosu na međe.

### **Vrste glavnih objekata prema položaju u odnosu na međe**

- **Objekat u prekinutom nizu**

Objekat se gradi uz među sa sopstvenim pravom građenja.

Ukoliko se objekat gradi tako da dodiruje među, mora se graditi bez strehe i ispada (rešenje može biti jednovodni krov sa padom krovnih ravni prema sopstvenoj parceli i kalkanskim zidom prema susednoj parceli, dvovodni ili četvorovodni krov sa ležećim olukom i dr.). Ako se prema susednoj građevinskoj parceli planira streha, objekat mora biti udaljen od međe 60cm.

Od granice sa pravom građenja suseda, odnosno zajedničkim pravom građenja, objekat mora biti udaljen najmanje 4,0m.

- **Slobodnostojeći objekat**

Objekat se gradi na rastojanju od najmanje 2,5m od međe sa sopstvenim, pravom građenja. U odnosu na granicu sa pravom građenja suseda, odnosno zajedničkim pravom građenja, objekat mora biti udaljen najmanje 4,0m.

- **Prislonjeni objekti na zajedničkoj međi dve susedne građevinske parcele**

Objekti se grade tako da dodiruju zajedničku među, na međusobnom rastojanju od 0,0m (širina dilatacije).

Od druge bočne granice parcele objekat mora biti udaljen najmanje 4,0m.

- **Objekat u neprekinutom nizu**

Objekat se gradi tako da dodiruje obe bočne granice građevinske parcele. Prvi i poslednji objekat niza moraju biti udaljeni od bočnih međa parcela čiji objekti ne čine predmetni niz u skladu sa uslovima iz ovog Plana.

Prislonjeni objekti na zajedničkoj međi dve susedne građevinske parcele i objekti u neprekinutom nizu mogu se graditi pod sledećim uslovima:

- kada na građevinskoj parceli na kojoj se grade već postoji ovakav tip gradnje,
- kada se dokumentacija za izgradnju prislonjenih objekata izdaje istovremeno za izgradnju dva nova objekta, na dve susedne građevinske parcele,
- kada se dokumentacija za izgradnju objekata u neprekinutom nizu izdaje

istovremeno za izgradnju najmanje tri nova objekta, na najmanje tri susedne građevinske parcele,

– kada je njihova izgradnja predviđena urbanističkim planom.

Nezavisno od položaja u odnosu na međe glavni objekti se mogu graditi kao poluatrijumski (objekti čija krila ograđuju otvoreni prostor sa tri strane) ili atrijumski (objekti čija krila ograđuju otvoreni prostor sa sve četiri strane).

#### INDEKS ZAUZETOSTI I INDEKS IZGRAĐENOSTI GRAĐEVINSKE PARCELE

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti, u zavisnosti od namene građevinske parcele, ukoliko parcela nema priključak na fekalnu kanalizaciju, je:

- za stanovanje nepoljoprivrednog tipa 40
- za stanovanje poljoprivrednog tipa 40
- za poslovanje (pojedinačni kompleksi) 40

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti, u zavisnosti od namene građevinske parcele, ukoliko parcela ima priključak na fekalnu kanalizaciju, je:

- za stanovanje nepoljoprivrednog tipa 60
- za stanovanje poljoprivrednog tipa 60
- za poslovanje (pojedinačni kompleksi) 60

Napomena: U indeks zauzetosti građevinske parcele računaju se i bazeni.

#### SPRATNOST OBJEKATA

U okviru zone stanovanja dozvoljena je izgradnja objekata sledeće spratnosti i visine:

VRSTA OBJEKTA	NAJVEĆA DOZVOLJENA SPRATNOST OBJEKTA	NAJVEĆA DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA
- glavni objekat (porodični stambeni i stambeno poslovni objekat i poslovni objekat)	P+1+Pk	12m
- prateći objekat (poslovni)	P+1	10m, a ne više od visine glavnog objekta
- pomoćna zgrada	P	6m
- ekonomski objekat	P ; P+Pk (ako se u potkrovlju predviđa skladištenje hrane za stoku)	7m

Dozvoljena je izgradnja podrumске, odnosno suterenske etaže, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode

#### MEĐUSOBNA UDALJENOST OBJEKATA

Najmanja dozvoljena rastojanje između objekata iznosi:

VRSTA OBJEKTA	NAJMANJE DOZVOLJENO MEĐUSOBNO RASTOJANJE
- glavni objekat u odnosu na objekte na susednim građevinskim parcelama	najmanje 4,0m, a ne manje od ½ visine višeg objekta
	Izuzetno, međusobno rastojanje objekata može biti i manje od 4,0m kada se glavni objekat gradi na sopstvenoj međi od koje je postojeći objekat na susednoj građevinskoj parceli udaljen manje od 4,0m.
	0,0m (kod objekata u neprekinutom nizu i prislonjenih objekata, pod uslovom da su zadovoljeni protivpožarni i svi ostali potrebni uslovi)

- prateći poslovni objekat, pomoćna zgrada, objekti za skladištenje stočne hrane, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, odnosno drugi slični objekti na poljoprivrednom gazdinstvu, u odnosu na glavni objekat na susednoj građevinskoj parceli	najmanje 4,0m, a ne manje od ½ visine objekta koji nije glavni
- prateći poslovni objekat, pomoćna zgrada, objekti za skladištenje stočne hrane, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, odnosno drugi slični objekti na poljoprivrednom gazdinstvu, u odnosu na glavni objekat na istoj građevinskoj parceli	0,0m ili najmanje 1,0m (pod uslovom da su zadovoljeni uslovi zaštite životne sredine, sanitarni, protivpožarni i drugi uslovi)
- svi objekti na istoj građevinskoj parceli međusobno (izuzev glavnih objekata)	0,0m ili najmanje 1,0m (pod uslovom da su zadovoljeni uslovi zaštite životne sredine, sanitarni, protivpožarni i drugi uslovi)
- objekat za gajenje životinja u odnosu na glavni objekat	najmanje 15,0m
- đubrište i poljski klozet u odnosu na glavni objekat	najmanje 20,0m
- đubrište i poljski klozet u odnosu na vodozahvatni bunar, odnosno živi izvor vode	najmanje 25,0m
- objekti za gajenje životinja, poljski klozet i đubrište u odnosu na zdravstvenu stanicu, dečiju ustanovu i školu	najmanje 30,0m
- bunar, septička jama, zatvorena osočna jama, bazen i sl. u odnosu na najbliže objekte	najmanje 3,0m (a ne manje od rastojanja koja su propisana za objekte određenih namena)

#### USLOVI ZA OGRAĐIVANJE PARCELE

Građevinska parcela u zoni porodičnog stanovanja može se ograđivati netransparentnom (neprozračnom) ogradom (zidana, drvena i dr.), transparentnom (prozračnom) ogradom, ili kombinovanom ogradom (transparentna sa podzidom visine najviše 90cm).

- Visina ograde može biti najviše 2,0m.
- Ulična ograda se postavlja na regulacionu liniju ili na uvučenu građevinsku liniju. Ako se ograda postavlja ispred građevinske linije ona mora biti transparentna ili kombinovana, najmanje u dužini fasade uvučenog objekta.
- Ograda između parcela može se graditi uz među sa sopstvenim i zajedničkim pravom građenja. Ukoliko se postavlja paralelno sa međom sa pravom građenja suseda, ograda mora biti izgrađena na udaljenosti od iste kao i pomoćne zgrade. Visina ograde između građevinskih parcela mora biti najmanje 1,8m.
- Ograde se mogu postavljati unutar građevinske parcele u svrhu pregrađivanja funkcionalnih celina.
- Ograda, stubovi ograde, kapije i vrata se postavljaju tako da budu na zemljištu vlasnika ograde.
- Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati van regulacione linije, tj. prema površini javne namene.

#### PRISTUP PARCELI I PARKIRANJE VOZILA

Svakoj građevinskoj parceli mora se obezbediti:

- kolska ili kolsko-pešačka saobraćajnica sa kolskim prilazom građevinskoj parceli porodičnog stanovanja nepoljoprivrednog tipa širine najmanje 3,0m, odnosno kolskim prilazom građevinskoj parceli porodičnog stanovanja poljoprivrednog tipa širine najmanje 4,0m,
- pešačka staza širine najmanje 1,8m ili kolsko-pešačka saobraćajnica.

U okviru građevinske parcele mora se obezbediti mesto za parkiranje vozila po pravilu: jedan stan – jedno parking mesto.

Svakom slobodnom funkcionalnom delu građevinske parcele mora se obezbediti kolski pristup najmanje širine 2,5m, a kod građevinske parcele porodičnog stanovanja poljoprivrednog tipa najmanje 3,0m (ekonomski put).

**„LAMDA GROUP“ NOVI SAD**

Novi Sad, Tolstojeva br. 50



Kod pojedinačnih kompleksa namenjenih isključivo poslovanju, za potrebe parkiranja zaposlenih, mora se obezbediti dovoljan broj parking mesta. Preporuka je da se i za potrebe privremenih parkiranja vozila, takođe, parkinzi izgrade na sopstvenoj parceli, a ako to nije moguće prihvatice se i parking mesta u uličnom koridoru, koja se mogu formirati u širini predmetne parcele.

#### ARHITEKTURA OBJEKATA

Glavni objekat se prednjom fasadom postavlja na građevinsku liniju koja se poklapa sa regulacionom linijom ili je povučena 3,0-5,0m u odnosu na nju. Fasade objekata mogu biti malterisane, od fasadne opeke ili nekog drugog tradicionalnog ili savremenog materijala.

Otvori na fasadama objekata dozvoljavaju se prema sledećim pravilima: otvori na fasadi prema ulici:

- na uličnoj fasadi dozvoljeni su otvori bez ograničenja;

120

- na fasadama orijentisanim prema ulici, koje se nalaze iza zadnje građevinske linije stambenih objekata, na nivou prizemlja dozvoljeni su otvori bez ograničenja, a na nivou iznad prizemlja samo prozorski otvori sa parapetom najmanje visine 1,80m,

otvori na fasadi prema međi sa pravom građenja suseda:

- kod fasada stambenih objekata i ostalih objekata koji se grade na RL ili na udaljenosti 3-5m od nje (u zoni između RL i zadnje građevinske linije stambenih objekata) dozvoljeni su otvori bez ograničenja,

- kod fasade iza zadnje građevinske linije stambenih objekata dozvoljeni su otvori:

- na rastojanju fasade manjem od 4,0m od međe, samo prozorski otvori na ostavi i sanitarnom čvoru, sa parapetom najmanje visine 1,80m, površine najviše 0,8m<sup>2</sup> po otvoru, sa zastakljenjem od neprovidnog stakla,

- na rastojanju fasade 4-15m od međe na nivou prizemlja bez ograničenja, a na nivou iznad prizemlja dozvoljeni su samo prozorski otvori sa parapetom najmanje visine 1,80m,

- na rastojanju fasade od najmanje 15m od međe dozvoljeni su otvori bez ograničenja,

- kod delova poslovnih objekata čiji zadnji delovi zalaze dublje u parcelu, iza zadnje građevinske linije stambenih objekata, primenjuju se pravila iz prethodne tačke koja važe za fasade iza zadnje građevinske linije stambenih objekata;

otvori na fasadi prema međi sa sopstvenim pravom građenja:

- na rastojanju fasade manjem od 2,5m od međe dozvoljeni su samo prozorski otvori na ostavi i sanitarnom čvoru, sa parapetom najmanje visine 1,80m, površine najviše 0,8m<sup>2</sup> po otvoru, sa zastakljenjem od neprovidnog stakla,

- na rastojanju fasade od 2,5-15m od međe na nivou prizemlja dozvoljeni su otvori bez ograničenja, a na nivou iznad prizemlja samo prozorski otvori na ostavi i sanitarnom čvoru, sa parapetom najmanje visine 1,80m, površine najviše 0,8m<sup>2</sup> po otvoru, sa zastakljenjem od neprovidnog stakla,

- na rastojanju

otvori na fasadi prema međi sa zajedničkim pravom građenja:

- na fasadama na samoj međi nisu dozvoljeni otvori,

- kod fasada prema zadnjoj i bočnim međama, primenjuju se ostala pravila koja važe za otvore na fasadama prema međi sa pravom građenja suseda.

Kod atrijumskih i poluatrijumskih objekata otvori na fasadama prema prostoru koji ograđuju mogu se otvarati bez ograničenja.

Na etažama objekta iznad prizemlja nije dozvoljena orijentacija otvorenih komunikacionih i boravišnih prostora prema strani na kojoj nije dozvoljeno

otvaranje otvora ili su dozvoljeni prozorski otvori na visini najmanje 1,80m od kote poda prostorije.

Preporučuje se izrada kosog krova sa nagibom krovne ravni u skladu sa vrstom krovnog pokrivača koji će se koristiti za pokrivanje.

Visina nazitka stambene potkrovnne etaže iznosi najviše 1,60m, računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta ako je građevinska linija uvučena najmanje 3,0m u odnosu na regulacionu liniju, i ako

121

savlađuju visinu do 90cm. Ukoliko stepenice savlađuju visinu preko 90cm ulaze u gabarit objekta. Ukoliko se stepenice postavljaju na bočni ili zadnji deo objekta ne smeju ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

Objekti svojim izgledom, gabaritom, spratnošću i materijalima treba da budu uklopljeni u postojeću urbanu matricu i ambijentalne i arhitektonske karakteristike okruženja.

## 5. KONCEPCIJA URBANISTIČKOG REŠENJA

### PROSTORNA ORGANIZACIJA NA PARCELI 5340 – JAVNA POVRŠINA

Na parceli se ovim rešenjem predviđa izgradnja kolskog prilaza kao i infrastrukturnih priključaka na javnu mrežu.

### PLANIRANA NAMENA I PROSTORNA ORGANIZACIJA NA PARCELI 5534

Na predmetnoj parceli se ovim rešenjem predviđaju objekti u funkciji poslovanja i skladištenja:

1. Administrativni objekat – upravna zgrada  $P=105 \text{ m}^2$
2. Skladišni objekat – magacin repromaterijala, semena i zaštitnih sredstava  $P=133 \text{ m}^2$

Parcela je skoro pravilnog pravougaonog oblika, ukupne površine  $834 \text{ m}^2$ . Idejnim rešenjem kompleksa je predviđena jedna dvosmerna saobraćajnica širine 4.0m kojom se ostvaruje priključak kompleksa na javnu saobraćajnicu i kružni tok širine 5.5m u samom kompleksu.

### REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE

Na grafičkom prilogu br 4 definisana je regulaciona i građevinska linija kao i dimenzije planiranih objekata.

Zona građenja je definisana na sledeći način:

- Građevinska linija ka javnoj saobraćajnici (uličnom koridoru – ul. Vuka Karadžića) uz severoistočnu među parcele je uvučena 0.0m u odnosu na regulacionu liniju, tj, ujedno je i regulaciona linija.
- Građevinska linija uz južnoistočnu među parcele je uvučena 0.6m u odnosu na među sa parcelama 5535 i 5536.

Vertikalna regulacija

- **Administrativni objekat** je spratnosti P+0, planirana kota prizemlja je +0.32m, kota venca je +4.00, a kota slemena +6.95 u odnosu na kotu okolnog terena.

- **Skladišni objekat** je spratnosti P+0, planirana kota prizemlja je +0.15m, kota venca je +3.50, a kota slemena +5.25 u odnosu na kotu okolnog terena.

Nivelacija:

Koncepcija prostora kompleksa u pogledu nivelacije predviđa da teren i saobraćajnice imaju pad ka javnoj površini odnosno ka ulici Vuka Karadžića. Najvišlja kota terena unutar kompleksa je +77.72 MNM, a najniža na +77.20 MNM.



**SAOBRAĆAJNO REŠENJE I PARKIRANJE**

Predviđen je jedan kontrolisani kolski pristup parceli sa naseljske saobraćajnice (ul. Vuka Karadžića), širine 4.0m. Interna saobraćajnica je predviđena kao kružna saobraćajnica širine 5.5m i predviđena je za jednosmerni tok saobraćaja. Unutrašnji radijus saobraćajnice je 3.5m, a spoljni 9.0m, što odgovara merodavnim vozilima traktora sa prikolicama.. Parkiranje je predviđeno za 2 standardna putnička vozila, dimenzija 2.5m x 5.0m, odmah po ulasku u kompleks. Pored ove saobraćajnice predviđene su i pešačke staze za komunikaciju na relacijama – ulaz u kompleks – duž severne strane uz objekat, gde se odvija pešački saobraćaj i parking putničkih vozila – ulaz u objekat. Na ovoj pešačkoj stazi moguće je i parkiranje bicikala duž staze uz odgovarajući mobilijar.

Dispozicija opisanih saobraćajnica, saobraćajnog priključka i parking mesta data je na grafičkom prilogu broj 4.

**UREĐENJE, OZELENJAVANJE I OGRAĐIVANJE PARCELE**

**Sakupljanje smeća:** Komunalni otpad odlagati u kontejnere koje treba postaviti na izbetoniranom platou koje se nalazi uz severozapadni deo objekta. Kontejnere organizovano prazniti od strane nadležne komunalne službe.

Dispozicija mesta kontejnera data je na grafičkom prilogu broj 3.

**Zelenilo:** Zelenilo koncipirati u pejzažnom stilu. Obodom kompleksa formirati linijsko zelenilo, a grupe zelenila lišćara i četinara kombinovanog sa parternim zelenilom, formirati na većim slobodnim površinama. Cvetni sadni materijal primeniti na ulaznom delu administrativnog objekta, levo i desno od pešačke staze, sadnjom u žardinjere, ili na stalno mesto sadnjom višegodišnjeg cveća.

Primeniti dekorativne dendrološke vrste lišćara, četinara i šiblja (*Tilia* spp., *Acer* spp., *Sophora* spp., *Thuja* spp, *Picea* spp., *Juniperus horizontalis*, *Forsitia europea*, *Cornus alba*...). Osnovu zelenih površina treba da čini travnjak, zasnovan od smeše trava otporne na gaženje.

Izbegavati sadnju invazivnih vrsta kao što su:

Cigansko perje (*Asclepias syriaca*), jasenolisni javor (*Acer negundo*), kiselo drvo (*Allanthus glandulosa*), bagremac (*Amorpha fruticosa*), zapadni koprivić (*Celtis occidentalis*), dafina (*Eleagnus angustifolia*), pensilvanski dlakavi jasen (*Fraxinus pennsylvanica*), trnovac (*Gledichia triachantos*), živa ograda (*Lycium halimifolium*), pegolisni bršljen (*Parthenocissus inserta*), kasna sremza (*Prunus serotina*), japanska falopa (*Reynouria* syn. *Fallopia japonica*), bagrem (*Robinia pseudoacacia*), sibirski brest (*Ulmus pumila*).

**Ograde i kapije:** Visina ograde kojom se ograđuje kompleks ne može biti viša od h=2,0 m. Ograda na regulacionoj liniji treba da bude transparentna, odnosno kombinacija zidane i transparentne ograde. Transparentna ograda se postavlja na podzid visine maksimalno 0,2 m a kod kombinacije, zidani deo ograde ne može biti viši od 0,9 m.

Bočni i zadnji deo ograde ograđuje netransparentnom ogradom, kombinacija zidane i netransparentne ograde ili zidanom ogradom do visine maksimalno 2,0 m (min. 1.8m).

Ograda, stubovi ograde i kapije moraju biti na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Kapije na regulacionoj liniji se ne mogu otvarati van regulacione linije.

**6. NUMERIČKI POKAZATELJI – OSTVARENI KAPACITETI**

Prikaz ostvarenih parametara na parceli

<b>Urbanistički parametri</b>	<b>Maks. i min. dozvoljeni urb. parametri dozvoljeni Planskom dokumentacijom</b>	<b>Urbanistički parametri ostvareni urbanističkim projektom</b>
Površina parcele		<b>834m<sup>2</sup></b>
Širina fronta parcele		<b>30m</b>
Bruto razvijena građevinska površina (BRGP)		1. Administrativni objekat P+0 =104.62 m <sup>2</sup> 2. Skladišni objekat P: 132.30 m <sup>2</sup> <b>UKUPNO: 237,92m<sup>2</sup> - 28.5%</b>
Površina internih saobraćajnica, pešačkih površina, parking prostora i ostalih betoniranih površina – finalna		Interne saobraćajnice: 261.69 m <sup>2</sup> - 31,4% Pešačke površine: 55.04 m <sup>2</sup> - 6,6% Parking prostor: 27.39 m <sup>2</sup> - 3,3% <b>UKUPNO: 344.12 m<sup>2</sup> - 41,3%</b>
Indeks izgrađenosti	Prema Planu generalne regulacije naselja Novi Bečej dozvoljeni urbanistički parametar nije definisan	<b>0.29 (237,92m<sup>2</sup>)</b>
Stepen zauzetosti	maks. 60%	<b>28.5% (237,92m<sup>2</sup>)</b>
Spratnost objekata	Poslovni: maks. P+1+Pk Skladišni: maks P+1	Poslovni - <b>P</b> Skladišni - <b>P</b>
Zelenilo, zelene površine	Prema Planu generalne regulacije naselja Novi Bečej dozvoljeni urbanistički parametar nije definisan	<b>30.2%</b>
GL u odnosu na RL	Min. 0.0m	<b>0.0m</b>
GL u odnosu na pretežno zapadnu bočnu među	Min 2.0m	<b>2.0m</b>
GL u odnosu na pretežno južnu bočnu među i zadnju među	Min 0.6m	<b>0.6m</b>
Širina kolskog pristupa	Min. 2.5m	<b>4.0m</b>
Širina pešačkog pristupa	Min 1.8m	<b>2.0m</b>
Širina internih saobraćajnica	Min 3.5	<b>4.0m i 5.5m</b>
Minimalni unutrašnji radijus krivine	Min 7.0m	<b>7.5m</b>
Minimalne dimenzije parking mesta za putničko vozilo	2.5m x 5.0m	<b>2.5m x 5.0m</b>

## **7. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTUKTURNU MREŽU I OBJEKTI INFRASTRUKTURE**

### **HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE:**

#### Vodosnabdevanje

U ulici Vuka Karadžića vodovodna mreža je locirana na neparnoj strani ulice (do predmetne katastarske parcele br. 5534) i to na zelenoj površini između kanala i puta na oko 6.5m od regulacione linije. Vodovodna mreža je PE DN 75 mm.

Na predmetnoj parceli postoji priključak sa vodomernom šahtom koji će i u buduću zadovoljiti potrebe planiranih objekata. U slučaju da je potreban novi priključak na javnu vodovodnu mrežu, raditi prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća.

#### Hidrantska mreža

Prema uslovima MUP, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Zrenjaninu, Odsek za preventivnu zaštitu, u pogledu mera zaštite od požara izdalo je obaveštenje broj 217-10005/2020 od 01.07.2020 i utvrdilo da za predmetnu izgradnju nije propisana zakonska obaveza pribavljanja saglasnosti na tehničku dokumentaciju te iz tih razloga nije predviđena hidrantska mreža za gašenje.

#### Atmosferske vode

Unutar kompleksa, atmosferske vode su podeljene u dve grupe. Prvu grupu atmosferskih voda čine vode nastale slivanjem sa krovnih ravni i one se putem oluka i podzemnih cevovoda direktno upuštaju u javnu mrežu. Drugu grupu čine vode koje se slivaju preko kolsko manipulativnih i parking površina i pešačkih staza i one su uslovno zaprljane i zaupljene. Sistemom projektovanih padova, kanaleta i rešetki odvođe se u separator ulja i masti iz koga se dalje upušta u javnu mrežu atmosferskih voda.

Dispozicija opisane infrastrukture data je na grafičkom prilogu broj 5.

#### Sanitarne otpadne vode

Ove vode se prikupljanju separatnim kanizacionim sistemom sa mesta nastanka (sanitarni čvor i čajna kuhinja u trpezariji), odvođe se van kompleksa i priključuju na javnu kanizacionu mrežu naselja, prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća.

### **ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE:**

Prema Zakonu o energetici, energetski subjekat za distribuciju električne energije određuje mesto priključenja, način i tehničke uslove priključenja, mesto i način merenja električne energije, rok priključka i troškove priključenja.

Prilikom planiranja, građenja i održavanja pristupne saobraćajnice (kolskog pristupa) prema parceli 5534 obratiti pažnju na postojeći 20kV kabl pošto je isti pod naponom - u pogonu uz poštovanje zakonskih propisa i postupaka. U koordinaciji sa EPS Distribucija ispod pristupne saobraćajnice planirati rezervni koridor putem dve zaštitne cevi F 125mm na odgovarajućoj dubini za buduće 20kV kablove i 0,4kV kablove. Pri izradi tehničke dokumentacije pridržavati se zakona i tehničkih propisa. Investitor je i obavezi da zaštiti postojeće kablovske vodove u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za elektroenergetska postrojenja nazivnog napona iznad 1000V („Službeni list SFRJ“ br. 4/1974 i 13/1978). Obavezuje se Investitor da ukoliko prilikom izvođenja radova naiđe na podzemne elektroenergetske

objekte odmah obavesti Tehnički centar Novi Sad, Odsek za tehničke usluge Zrenjanin, Sektor za održavanje EEO i MM, Služba za održavanje EEO, SN i NN. Na mestima paralelnog vođenja ili ukrštanja energetskog kabla sa drugom infrastrukturom koja je u neposrednoj blizini rov se kopa ručno (bez upotebe mehanizacije) uz preduzimanje svih potrebnih mera zaštite. Na mestima ukrštanja kod iskopa kanala kablovi ne smeju visiti preko rova već se moraju zaštititi na odgovarajući način. Na mestima ukrštanja rova i energetskog kabla prilikom ponovnog zatrpavanja izvršiti stabilizaciju energetskog kabla pomoću peska i vode da bi se izbeglo oštećenje energetskog kabla usled sleganja zemljišta. Ne smeju se uništavati zaštitne cevi, plastični štitnici, signalne trake i kablovske oznake i moraju se vratiti u prvobitni položaj. U slučaju da dođe do izmene lokacije objekta u odnosu na izdate uslove, potrebno je zatražiti izmenu istih. Obavezuje se izvođač radova da, ukoliko prilikom zemljanih radova (iskopa) naiđe na kablovske vodove, odmah izvesti Sektor za održavanje EEO i MM, Službu za održavanje EEO, SN i NN, Ogranka Elektrodistribucija Zrenjanin, Zrenjanin.

Na odgovarajućoj lokaciji u uličnoj fasadi objekta u regulacionoj liniji parcele prema ulici Vuka Karadžića, ostaviti prostor za smeštaj ormana mernog mesta (OMM). Dimenzije OMM su 665x320x235mm (visina x širina x dubina)

Mesto vezivanja budućeg priključka je najbliži stub niskonaponske mreže u ul. Vuka Karadžića u Novom Bečeju. Od mesta vezivanja priključka na sistem do OMM u uličnoj fasadi objekta izgraditi kablovski priključni vod tipa PP00-A 4x25mm<sup>2</sup>. OMM izvesti u kućištu poliesterskog ormana mernog mesta tipa POMM-1. Ugraditi tipski dvodelni POMM-1 za jedan merni uređaj. U priključnom modulu POMM-1 su dovodne i odvodne stezaljke a u mernom modulu su 3 glavna automatska prekidača (osigurača) od 25A tipa "C" sa mogućnošću plombiranja i brojilo (trofazno, trosistemsko, direktno, dvotarifno brojilo aktivne energije, 3x230/400V, 3x5(10)-60A, klase tačnosti 2 (indeksa klase A) ili karakteristika boljih od navedenih, uređaj za upravljanje tarifom u sklopu mernog uređaja).

Spoljašnja rasveta kompleksa će biti izvedena po izboru investitora, uz izradu razvodnog ormana spoljašnje rasvete sa automatskim i ručnim upravljanjem radom rasvete.

Gromobransku instalaciju izvesti u skladu sa Pravilnik o tehničkim normama za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja i važećim SRPS standardima.

Dispozicija opisane infrastrukture data je na grafičkom prilogu broj 5, kao i u uslovima EPS-a.

#### GASNE INSTALACIJE:

Priključenje na postojeću gasovodnu infrastrukturu izvesti uz prethodno pribavljene uslove i saglasnosti nadležnog preduzeća. Kučno-merno regulaciona stanica ne sme se postavljati unutar objekta, na mesta gde nema prirodne ventilacije, mora biti udaljena od električnog ormarića minimalno 1,0m kao i od otvora na objektu (prozora, vrata) minimalno 1,0m mereno po horizontali.

Za grejanje planiranih sadržaja, kao energent se koristiti gas preko gasnog kotla i radijatora. Dispozicija opisane infrastrukture data je na grafičkom prilogu broj 5.

#### TELEKOMUNIKACIJE:

Postoji mogućnost priključenja kompleksa na telekomunikacionu mrežu. EK mreža se nalazi u okviru ulične regulacije sa neparne strane ulice (do pedmetne katastarske parcele br. 5534), a predviđeno mesto priključenja je stub u uličnom kridoru neposredno ispred objekta.

Priključenje se može izvršiti nakon izgradnje objekata u svemu se pridržavajući uslova Telekom Srbija.

Dispozicija opisane infrastrukture data je na grafičkom prilogu broj 5.

## 8. INŽENJERSKO – GEOLOŠKI USLOVI

Na osnovu obrađenih rezultata dobijenih na osnovu terenskih istraživanja i laboratorijskih eksperimenata, urađenih proračuna, kao i iskustva na sličnim terenima i objektima može se zaključiti:

1. Uža i šira lokacija se nalazi u JUŽNOJ INDUSTRIJSKOJ ZONI NOVOG MILOŠEVA gde je predviđena za izgradnja industrijskih hala i pratećih objekata, nalazi se na nivelisanom horizontalnom terenu, izgrađen od glinovito - prašiniastih sedimenata. Na susednom objektu kao i na terenu nisu zapaženi, niti se očekuju bilo kakvi egzogeni geodinamički procesi i pojave (odronjavanje, kliženje itd), tako da je zaključak da je **teren stabilan i ne ugrožava stabilnost objekata**.

2. Nivo podzemne vode u tlu na dubini sondažnih bušotina nije utvrđen, ali zbog vodonepropusnih površinskih slojeva, voda se nalazi u vidu barica na površini terena. Iz tog razloga ne može se očekivati pojava podzemne vode u zoni temeljnog dna, ukoliko se temelji izvedu na maksimalnoj dubini fundiranja 1,50m, ali se mogu očekivati određene količine kapilarne vode.

3. Proračuni dozvoljenog opterećenja tla rađeni su za **plitko temeljenje na arm. bet. temeljima**:

**1. Fundiranje: POSLOVNO PROIZVODNOG OBJEKAT(2), POSLOVNOG POGONA(3) i SKLADIŠTA GOTOVE ROBE(4) na Temeljnim arm. bet. stopama:**

1.1. dimenzije od BxL=1,60x1,60m za promenljive dubine fundiranja: 1,10 – 1,50m, proračuni su vršeni za uslove temeljenja u Horizontu (2), i pri tome su dobijene vrednosti za dozvoljene napone od  $q_a = 145,20$  kPa do 180,99 kPa.

1.2. dimenzije od BxL=1,60x1,80m za promenljive dubine fundiranja: 1,10 – 1,50m, proračuni su vršeni za uslove temeljenja u Horizontu (2), i pri tome su dobijene vrednosti za dozvoljene napone od  $q_a = 155,00$  kPa do 193,05 kPa.

**2. Fundiranje: PORTIRNICE(1), KOTLARNICE(5) i PREČISTAČA VODE(7) na Trakastim arm. bet. temeljima**

2.1. širine B=0,60 m za promenljive dubine fundiranja: 0,70 – 0,95 m, proračuni su vršeni za uslove temeljenja u Horizontu (1), i pri tome su dobijene vrednosti za dozvoljene napone od  $q_a = 120,07$  kPa do 143,51 kPa.

4. Opažanje sleganja je obavezan postupak i potrebno ga je predvideti i posle dobijenih rezultata obraditi u okviru Glavnog projekta konstrukcije. Pravilnik obavezuje na proceduru koju treba sprovesti pri osmatranju i formiranju sadržaja podataka u toku gradnje i njegove eksploatacije.

5. Ukoliko se prilikom iskopa temelja naiđe na materijal koji nije sondiranjem identifikovan, a pokazuje lošije karakteristike od utvrđenih, takav materijal treba ukloniti i zameniti odgovarajućim tamponom ili mršavim betonom. Zaštitu iskopa temeljne jame treba sprovesti prema važećim normativima i propisima za ovakve radove. To znači da za dublje iskope treba obrazovati škarpe, podgraditi bočne stranice i obezbediti crpljenje vode iz nje.

6. Izvođač radova je dužan da uoči osetljiva mesta na terenu na kojima su postojali raniji iskopi, stari bunari i septičke jame te da na tim mestima izvrši lokalnu zamenu tla po celoj dubini a na način koji je opisan kod izrade tamponskog sloja ispod temelja.

7. Za proračune na seizmičke uticaje, imajući u vidu lokaciju, može se smatrati da materijal u kome se vrši fundiranje objekta pripada III kategoriji zemljišta i da je područje Novog Bečaja i Kikindea u VIII zoni seizmičke aktivnosti po MCS skali.

## 9. USLOVI ZAŠTITE

Uslovi izgradnje i stabilnosti terena: Pri projektovanju i građenju objekta pridržavati se propisa, standarda i normi koji konkretnu oblast regulišu. Konstrukciju objekta prilagoditi oscilacijama izazvanim zemljotresom 8° MCS skale.

Uslovi protivpožarne zaštite: U Obrazloženju MUP – Sektora za vanredne situacije – Odeljenja za vanredne situacije u Zrenjaninu - Odseka za preventivnu zaštitu – 09/12/1 broj 217-10005/2020 od 13.07.2020. godine je utvrdilo da za predmetnu izgradnju nije propisana zakonska obaveza pribavljanja saglasnosti na tehničku dokumentaciju utvrđene čl.33 i 34 Zakona o zaštiti od požara ("Sl. glasnik RS", br. 111/09, 20/15, 87/18 i 87/18-dr. zakoni). Prilikom projektovanja i izvođenja radova, pri izboru materijala voditi računa o njihovoj otpornosti sa aspekta tehničke i protivpožarne zaštite. Pri projektovanju i izgradnji objekata pridržavati se: Zakona o zaštiti od požara ("Sl. glasnik RS", br. 111/09, 20/15, 87/18 i 87/18-dr. zakoni), Pravilnika o sadržini, načinu i postupauk izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Sl. glasnik RS", br. 73/19), Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ", br. 11/96), Pravilnika o meteorološkim uslovima za silotermometre ("Sl. list SRJ", br. 50/99). Pri projektovanju građevinskih konstrukcija koristiti materijale čija vatrootornost zadovoljava standard JUS U.J1.240 i ostalih važećih tehničkih propisa.

Zaštitu od požara obezbediti adekvatnim brojem i rasporedom protivpožarnih aparata za lokalizovanje požara manjih razmera.

Uslovi za uređenje i pripremu teritorije za potrebe odbrane zemlje, odnosno mere zaštite i spasavanja ljudi:

Nema posebnih uslova i zahteva za prilagođavanje potrebama odbrane zemlje.

Uslovi zaštite nepokretnih kulturnih dobara: U području obuhvata Urbanističkog projekta i u njegovoj neposrednoj blizini nema kulturnih dobara niti dobara pod predhodnom zaštitom. Ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i obavesti nadležni zavod za zaštitu spomenika kulture i da preduzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven u skladu sa Zakonom o kulturnim dobrima ("Sl.glasnik RS", br. 71/94).

Uslovi zaštite prirode: Na predmetnoj lokaciji se ne nalaze prostori pod zaštitom, niti staništa zaštićenih i strogo zaštićenih vrsta. Radi zaštite biodiverziteta, potrebno je u kompleksu formirati zelene površine. Izbegavati korišćenje invazivnih vrsta za ozelenjavanje.

Uslovi zaštite životne sredine: Pri izgradnji obavezno je primeniti dosledno sve propise, koji se odnose na izgradnju objekata i infrastrukture na predmetnoj lokaciji, kao i zakona iz oblasti zaštite životne sredine.

U zonama opasnosti od požara obavezno je predvideti opremu za kontrolu i dojavu požara, a obezbeđenjem protivpožarnih aparata odgovarajućeg kapaciteta, rizik od širenja požara svešće se na minimum. Takođe, obavezna je gromobranska zaštita objekata.

Zabranjeno je upuštanje neprečišćenih i nedovoljno prečišćenih otpadnih voda (čiji kvalitet ne zadovoljava karakteristike II klase) u krajnji recipient.

Organizovano odnošenja otpada sa ovog prostora vršiti u skladu sa nadležnim komunalnim preduzećem i prema uslovima koje propisuje Zakon o upravljanju otpadom ("Službeni glasnik

RS", br. 36/09 i 88/10). Takođe, obavezno je redovno sprovođenje mera zaštite objekata za skladištenja žitarica od glodara i insekata.

Tokom izvođenja radova, a u skladu Zakonom o zaštiti prirode ("Službeni glasnik RS", br. 36/09), obaveza je izvođača radova/nalazača da pronađena geološka i paleontološka dokumenta (fosili, minerali, kristali i dr.), koja bi mogla predstavljati zaštićenu prirodnu vrednost, prijavi Ministarstvu u roku od osam dana od dana pronalaska, i preduzme mere zaštite od uništenja, oštećivanja ili krađe.

## 10. TEHNIČKI OPIS OBJEKATA I ETAPNOST

Objekti su projektovani kao jednostavna forma razvijene prosecane pravougaone osnove ukupnih spoljnih dimenzija ~ (9,80 x 24,10 m), odnosno administrativni objekat 9,80 x 10,60 m, gde se u zadnjem delu spaja sa skladišnim objektom dimenzija 9,80 x 13,5m. U cilju usklađivanja objekta sa konfiguracijom terena, okolnim izgrađenim površinama i stranama sveta, vođeno je računa o orijentaciji objekta u odnosu na parametre konkretne lokacije.

Objekat br 1 – Administrativni objekat – upravna zgrada

Objekat br 2 – skladišni objekat - magacin

U funkcionalnom smislu, predmetni objekat br.1 je po svojoj nameni administrativni objekat – upravna zgrada spratne strukture P+0, namenjen kancelarijskom prostoru, dok je objekat br.2 po svojoj nameni skladište-magacin.

Ulaz u objekte je iz dvorišta. Objekat br.1 su uzdignut za 30cm, a objekat br.2 za 15cm u odnosu na nultu kotu okolnog terena.

Konstruktivna koncepcija objekta bazirana je na AB(MB30) stubovima oslonjenim na AB (MB30) trakastim gredama i temeljima kao konstruktivnim elementima. Temelji su od AB (MB30) dopunjenog aditivima za vodonepropusnost i svim potrebnim hidroizolacionim slojevima.

Menuspratna konstrukcija između etaža je AB ploča 4 cm sa „FERT“ ispunomod 16cm.

Konstruktivni zidovi stepenišnog prostora, samo stepenište, takone su od AB.

Temeljnu konstrukciju objekta čine AB grede (MB30), dimenzija 25x85cm koje leže na temeljnim trakama od armiranog betona dimenzija 50x60 cm. Ispod temeljnih traka je postavljen tampon sloj šljunka debljine 15 cm.

Za dubinu fundiranja objekta je uzeta  $D_f = 0.80$  m, što je uslovljeno tačkom mržnjenja u tlu za ovu lokaciju.

Materijalizacija zidova ispune u objektu je sledeća:

Zidovi fasadne ispune i parapetni zidovi zidani su :

unutrašnji malter 2 cm,

Y-tong blok 25 cm,

termoizolacija je Multi-por termo pločed=10cm ,

spoljašnji malter 2 cm.

Unutrašnji zidovi su takođe od Y-tong bloka debljine 25 cm kao i opeke širine 12 cm malterisani i bojeni.

Konstrukcija krova objekta br.1 sadrži sve potrebne termoizolacione i hidroizolacione slojeve.

Materijalizacija krova je od drveta (stolica - sa rogovima dimenzija 12 x 14cm, klješima 5 x 14cm i sa rasklinjama, jastucima, pajantama i kosnicima ...), dvovodni prost krov, pokriven falcovanim crepom pod uglom od 30°, koji leži na letvama dimenzija 3,0 x 5,0 cm.

Konstrukcija krova objekta br.2 je od čelika (konstrukcija čeličnih rešetki (od kutijsatih čeličnih profila –dimenzionisani i datim u crtežu) - sa čeličnim rožnjačama, spregovima, ...), dvovodni krov, pokriven trapezastim plastificiranim bojenim limom sa filcom pod uglom od 120°.

Atmosferska voda sa krovnih površina stambenog objekta se prihvata odgovarajućim ležećim olucima preseka/širine 20cm, dubine 60cm i sa odgovarajućim brojem odvodnih cevi - vertikalama. Oluci su od pocinkovanog lima d=0,70 mm.

Finalna obrada podova u objektu je sledeća:

- pod prizemlja objekta br.1 su od najfinije podne keramike I klase - tip, boja i dizajn su po izboru Investitora, upostavljenih u lepku, na cementnoj košuljici d=6cm;
- pod ulaznog trema je od neklizajućih keramičkih pločica tip, boja i dizajn po želji investitora;
- pod prizemlja objekta br.2 je od betona (fino perdašenje);

Finalna obrada zidova i plafona u objektu je sledeća:

- zidovi u objektima su malterisani i bojeni disperzivnom bojom ili obloženi keramičkim pločicama, u zavisnosti od namene prostorije, sa svim potrebnim predradnjama;
- plafoni u prizemlju objekta br.1 su malterisani i bojeni disperzivnom bojom bele boje, sa svim potrebnim predradnjama,
- zidovi ulaznog trema su malterisani i bojeni poludisperzivnom bojom, sa svim potrebnim predradnjama;
- zidovi toaleta obloženi su keramičkim pločicama, kao i dela trpezarije;
- plafon toaleta na svim etažama su malterisani i bojeni disperzivnom bojom u beloj boji, sa svim potrebnim predradnjama.
- plafon u objektu br.2 se ne izvodi.

Spoljašnja stolarija – prozori i ulazna vrata se izrađuju od viskoko kvalitetnog PVC profila, prozori sa troslojnim staklom 4-12-4-12-4 ispunjenim argonom, sa mogućnošću dvostrukog otvaranja „kipovanja“. Svi otvori imaju pvc roletne ili venecijanere.

Ulazna vrata su sigurnosna i jednokrlna. Sigurnosno zaključavanje omogućava specijalna sigurnosna brava najnovije generacije. Sigurnosna vrata ispunjavaju sve relevantne zahteve vezane za protivprovalnu zaštitu, akustiku i bezbednost.

Glavna vrata na objektu br.2 su tipa ROLO vrata sa prozorčićima, dimenzije vrata 3,40\*3,10m, sa rolo mehanizmom unutar magacina izvedeni u svemu prema specifikaciji proizvođača. Izlazna vrata objekta br.6 su metalna izvedena od kutijastin profila ispunjena limom d=3mm i zaštićena svim potrebnim protivpošarnim premazima.

Unutrašnja stolarija objekta br.5 je takođe od PVCa, sa nadsvetlom.

Sanitarije – ugradnja sanitarnih elemenata, lavaboawc šolja sa kotličem i daskom od medijapana, jednoručne slavine, slavine za veš mašinu i osnovna galanterija je I klase.

U objektu su predvinene sve standardne instalacije koje podrazumeva ovaj tip objekata: instalacije vodovoda i kanalizacije, termotehničke instalacije (grejanje), instalacije jake i slabe struje koji već postoje na predmetnoj parceli.

Sve instalacije će biti priključene na postojeću instalaciju unutar parcele koje su dalje priključene na gradsku infrastrukturnu mrežu.

Prilikom projektovanja instalacionih sistema primenjivani su principi uštede energije, upotrebom savremenih sistema obnovljive energije i optimizacije tehničkih parametara za ventilaciju i hlanenje.

Centralno grejanje i klimatizacija – centralno grejanje nije predviđeno ovim projektom, mada je preporučeno da se objekat greje sistemom centralnog grejanja putem energenta gasa.

Prilaze i staze oko objekta predvideti od nabijenog betona sa ili bez dekorativnog popločavanja (ne klizajuće keramičke pločice ili betonskom galanterijom – tipa behaton itd.). Dvorište se predviđa kao uređen, osvetljen i ozelenjen prostor.

U izgradnji objekata se daje prednost granevinskom materijalu izranenom na ekološkim osnovama energetske karakteristike.

Energetsko tehnički zahtevi u izgradnji stambenih objekata u poslednje vreme su znatno porasli. Sistemom izgradnje opekomblokom je moguće postići određene energetske vrednosti. Pored toga neophodno je izvesti i kvalitetnu zaštitu termoizolacionim materijalom. Dobro izolovani objekat troši manje energije za grejanje zimi, kao i za hlanenje leti. Gubitak toplote i potrošnja energije po m<sup>2</sup> direktno se odražava kako na potrošnju energije tako i na duži životni vek zgrade. Navedene činjenice uslovljavale su da se prilikom projektovanja i izgradnje objekata naročito vodi računa o izboru materijala i njihovom kvalitetnom postavljanju u cilju što efikasnije uštede energije.



NAPOMENA: Potvrđen Urbanistički projekat predstavlja osnovu za ishodovanje Lokacijskih uslova.

Odgovorni urbanista

Avramov Rade, dia



*Avramov Rade*

**C – GRAFIČKI DEO**



URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKO REŠENJE  
ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA I MAGACINA M  
K.O. NOVI SAD

IZVOD IZ PLANA GENERALNOG URBANISTIČKOG PROJEKTA

POLOŽAJ URBANISTIČKOG PROJEKTA U ŠIREM OKRUŽENJU

DIP 16 REĐA BR. 15  
DIP 14 REĐA BR. 117  
BAŠANID - SRPSKA CRKVA  
ZREČANIN - PANČEVO  
KUMANE - ZREČANIN  
DIP 16 REĐA BR. 15  
BEOGRAD - NOVI SAD  
DIP 16 REĐA BR. 15



# URBANISTIČKI PROJEKAT

## URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE ZA IZGRADNJU POSLOVNO - ADMINISTRATIVNOG OBJEKTA I MAGACINA NA KAT. PARCELI BR. 5534 K.O. NOVI BEČEJ

P-1:250

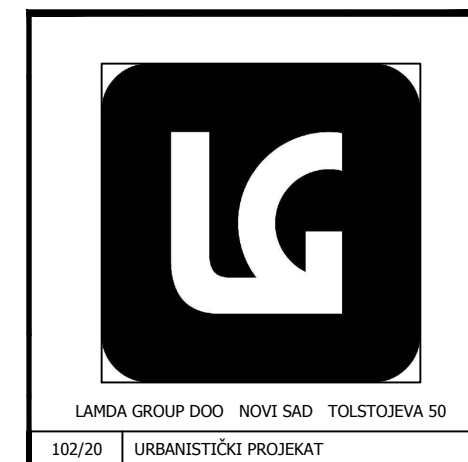
KATASTARSKO - TOPOGRAFSKI PLAN SA GRANICOM OBUHVATA  
URBANISTIČKOG PROJEKTA I PLANOM RUŠENJA



OBJEKTI PLANIRANI ZA RUŠENJE



GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA



URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE ZA IZGRADNJU POSLOVNO - ADMINISTRATIVNOG OBJEKTA I MAGACINA NA KAT. PARCELI BR. 5534 NOVI BEČEJ		
investitor	"AGRO - ILIČIĆ" d.o.o., Novi Bečej, Ulica jaruge br. 2, Novi Bečej	
sadržaj	KATASTARSKO - TOPOGRAFSKI PLAN SA GRANICOM OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA I PLANOM RUŠENJA	
odgovorni urbanista	Rade Avramov, dipl. ing. arh. broj licence: 200 1443 14	
102/20	URBANISTIČKI PROJEKAT	NOVI SAD; avgust 2020
R 1:250		LIST BR. 2

# URBANISTIČKI PROJEKAT

## URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE ZA IZGRADNJU POSLOVNO - ADMINISTRATIVNOG OBJEKTA I MAGACINA NA KAT. PARCELI BR. 5534 K.O. NOVI BEČEJ

P-1:250

### SITUACIONI PRIKAZ UREĐENJA PROSTORA

#### JAVNE POVRŠINE

- ULIČNA SAOBRAĆAJNICA (ul. Vuka Karadžića)
- KOLSKI PRILAZ
- PEŠAČKE STAZE
- JAVNE ZELENE POVRŠINE

#### POVRŠINE U KOMPLEKSU

- OGRADA KOMPLEKSA
- OBJEKAT (28.5%)
  - ADMINISTRATIVNI OBJEKAT - upravna zgrada (P+0)
  - SKLADIŠNI OBJEKAT - magacin (P)
- INTERNE SAOBRAĆAJNICE I KOLSKO - MANIPULATIVNE POVRŠINE (34.8%)
- PARKING ZA PUTNIČKA VOZILA
- PEŠAČKE STAZE (6.6%)
- UREĐENE ZELENE POVRŠINE (30.1%)
- MESTO PREDVIĐENO ZA ODLAGANJE KOMUNALNOG OTPADA
- KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS
- PEŠAČKI ULAZ U KOMPLEKS
- ULAZI U OBJEKAT
- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

#### OZELENJAVANJE

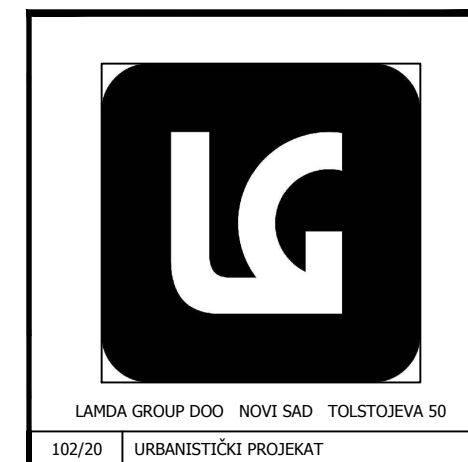
LIŠČARI

ČETINARI

LISTOPADNO ŠIBLJE

ZIMZELENO ŠIBLJE

PERENE



LAMDA GROUP DOO NOVI SAD TOLSTOJEVA 50

102/20 URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKE RAZRADE  
LOKACIJE ZA IZGRADNJU POSLOVNO - ADMINISTRATIVNOG OBJEKTA I  
MAGACINA NA KAT. PARCELI BR. 5534 NOVI BEČEJ

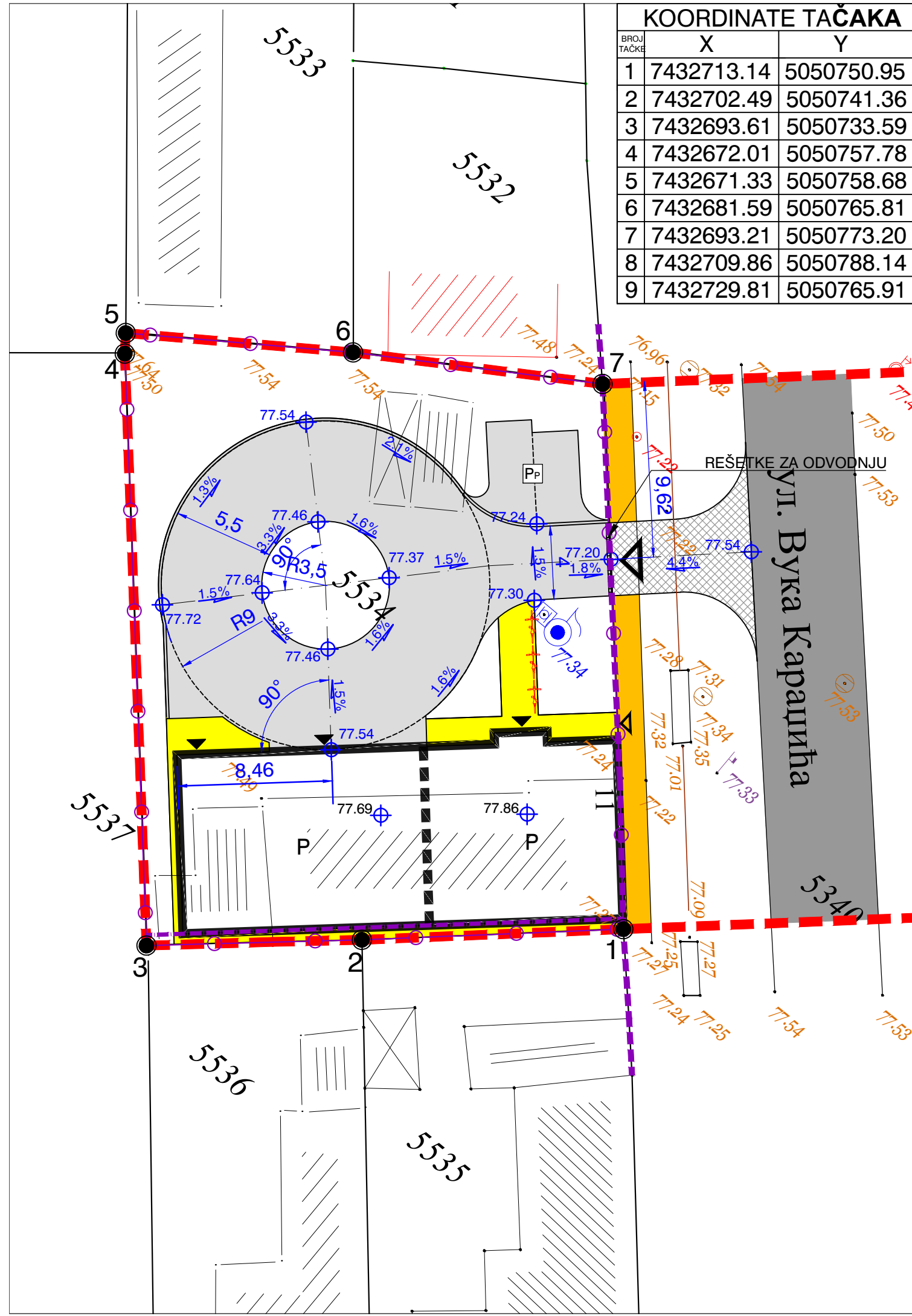
investitor  
"AGRO - ILIČIĆ" d.o.o., Novi Bečej, Ulica jaruge br. 2, Novi Bečej

sadržaj  
SITUACIONI PRIKAZ UREĐENJA PROSTORA

odgovorni urbanista  
Rade Avramov, dipl. ing. arh.  
broj licence: 200 1443 14

R 1:250 LIST BR. 3

NOVI SAD; avgust 2020



KOORDINATE TAČKA		
BROJ TAČKE	X	Y
1	7432713.14	5050750.95
2	7432702.49	5050741.36
3	7432693.61	5050733.59
4	7432672.01	5050757.78
5	7432671.33	5050758.68
6	7432681.59	5050765.81
7	7432693.21	5050773.20
8	7432709.86	5050788.14
9	7432729.81	5050765.91

URBANISTIČKI PROJEKAT

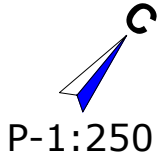
URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE

ZA IZGRADNJU POSLOVNO - ADMINISTRATIVNOG

OBJEKTA I MAGACINA NA KAT. PARCELI BR. 5534

K.O. NOVI BEČEJ

REGULACIONO - NIVELACIONI PLAN, GRAĐEVINSKE LINIJE,  
SPRATNOST OBJEKATA I SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA



РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

- REGULACIONA LINIJA = GRAĐEVINSKA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- OGRADA KOMPLEKSA = GRANICA PARCELE
- KOTE NIVELETE SAOBRAĆAJNICE
- NAGIB NIVELETE SAOBRAĆAJNICE
- KOTA PODA PRIZEMLJA

JAVNA SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

- ULIČNA SAOBRAĆAJNICA (ul. Vuka Karadžića)
- KOLSKI PRILAZ
- PEŠAČKE STAZE

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA U KOMPLEKSU

- INTERNE SAOBRAĆAJNICE I KOLSKO - MANIPULATIVNE POVRŠINE
- PARKING ZA PUTNIČKA VOZILA
- KANALETE ZA ODVODNJU
- REŠETKE ZA ODVODNJU
- PEŠAČKE STAZE
- PARKING ZA BIKIKLISTE
- KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS
- PEŠAČKI ULAZ U KOMPLEKS
- ULAZI U OBJEKAT

1 9 GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA SA KOORINATNIM TAČKAMA



LAMDA GROUP DOO NOVI SAD TOLSTOJEVA 50

102/20 URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE ZA IZGRADNJU POSLOVNO - ADMINISTRATIVNOG OBJEKTA I MAGACINA NA KAT. PARCELI BR. 5534 NOVI BEČEJ		
investitor	"AGRO - ILIČIĆ" d.o.o., Novi Bečej, Ulica jaruge br. 2, Novi Bečej	
sadržaj	REGULACIONO - NIVELACIONI PLAN, GRAĐEVINSKE LINIJE, SPRATNOST OBJEKATA I SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA	
odgovorni urbanista	Rade Avramov, dipl. ing. arh. broj licence: 200 1443 14	
R 1:250		LIST BR. 4
NOVI SAD; avgust 2020		



# URBANISTIČKI PROJEKAT

## URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE ZA IZGRADNJU POSLOVNO - ADMINISTRATIVNOG OBJEKTA I MAGACINA NA KAT. PARCELI BR. 5534 K.O. NOVI BEČEJ

PRIKAZ KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA  
PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU

P-1:250

- REGULACIONA LINIJA
- JAVNA KANALIZACIJA ATMOSFERSKIH VODA
- PROPUST
- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA USLOVNO ČISTIH VODA
- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA ZAPRLJANO / ZULJENIH VODA
- PRIKLJUČAK ATMOSFERSKE KANALIZACIJE
- SEPARATOR ULJA I MASTI
- JAVNA KANALIZACIJA OTPADNIH VODA
- KANALIZACIJA SANITARNO - FEKALNIH OTPADNIH VODA
- PRIKLJUČAK KANALIZACIJE SANITARNO - FEKALNIH OTPADNIH VODA
- JAVNA VODOVODNA MREŽA
- VODOMERNI ŠAHT
- VODOVODNA MREŽA
- PRIKLJUČAK NA VODOVODNU MREŽU
- 20 kV KABEL
- 0.4 kV VOD
- 0.4 kV PRIKLJUČNI KABEL
- OMM (POMM-1)
- EK VOD
- PRIKLJUČAK NA EK VOD
- DISTRIBUTIVNI GASOVOD
- PRIKLJUČAK NA DISTRIBUTIVNI GASOVOD
- MERNO MESTO GASNOG PRIKLJUČKA
- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE ZA IZGRADNJU POSLOVNO - ADMINISTRATIVNOG OBJEKTA I MAGACINA NA KAT. PARCELI BR. 5534 NOVI BEČEJ	
investitor	"AGRO - ILIČIĆ" d.o.o., Novi Bečej, Ulica jaruge br. 2, Novi Bečej
sadržaj	PRIKAZ KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU
odgovorni urbanista	Rade Avramov, dipl. ing. arh. broj licence: 200 1443 14
R 1:250	LIST BR. 5
NOVI SAD; avgust 2020	

LAMDA GROUP DOO NOVI SAD TOLSTOJEVA 50

102/20 URBANISTIČKI PROJEKAT

**D – DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA**



1.1 NASLOVNA STRANA IDEJNOG REŠENJA

# 1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

Invenstitor: **AGRO ILIČIĆ doo,**  
ul. Kumanački drum, Jaruge 9, Novi Bečej

Objekat: **Izgradnja**  
**administrativnog objekta (P+0) -objekat br.5 -**  
**upravna zgrada**  
**i skladišnog objekta (P) -objekat br.6 -**  
**magacin**  
ul. Vuka Karadžića br.11a, na k.p. 5534 K.O. NOVI  
BEČEJ

Vrsta tehničke dokumentacije:

**IDEJNO REŠENJE**

**IDR | ARH**

za Građenje / Izvođenje radova:

**NOVA GRADNJA**

Projektant:

**„URBANIZAM“ NOVO MILOŠEVO**

**Ul. Žarka Zrenjanina br. 54**

Odgovorno lice projektanta:

**MILAN MIRKOV, građ.inž.**

Pečat:

Potpis:

Milan Mirkov PR  
BIRO ZA  
PROJEKTOVANJE  
**URBANIZAM**  
**-MILOŠEVO**  
NOVO MILOŠEVO  
Žarka Zrenjanina 54



Glavni projektant:

**ISMET A. MARTINOVIĆ, dipl.inž.građ.**

Broj licence:

**311 3072 03**

Lični pečat:

Potpis:

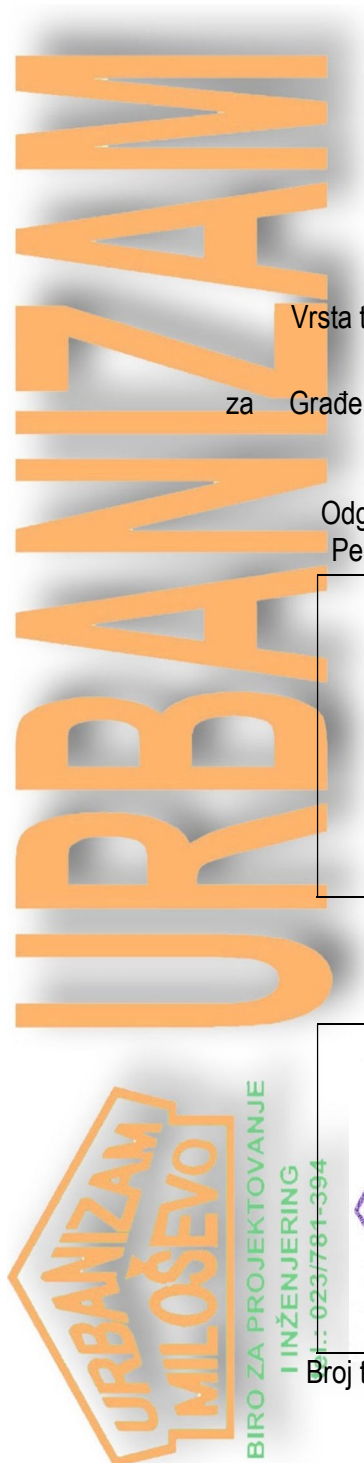


Broj tehničke dokumentacije:

**IDR – 04/2020**

Mesto i datum:

**Novo Miloševo, maj 2020**



## 1.2. SADRŽAJ

1.1.	Naslovna strana
1.2.	Sadržaj
1.3.	Rešenje o određivanju odgovornog projektanta
1.4.	Izjava odgovornog projektanta projekta arhitekture
1.5.	Tekstualna dokumentacija
1.6.	Numerička dokumentacija
1.7.	Grafička dokumentacija

### 1.3. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon i 9/2020) i odredbi Pravilnika o sadržaju, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", 6p. 73/2019.) kao:

#### ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu projekta arhitekture koji je deo IDR-a (idejnog rešenja) za izgradnju **administrativnog objekta (P+0) - objekat br.5 - upravna zgrada i skladišnog objekta (P) - objekat br.6 – magacin u ul. Vuka Karadžića br.11a, na k.p. 5534 K.O. NOVI BEČEJ**, određuje (imenuje) se :

**ISMET A. MARTINOVIĆ, dipl.inž.građ.**

**Broj licence: 311 3072 03**

Projektant: „URBANIZAM“ NOVO MILOŠEVO  
Ul. Žarka Zrenjanina br. 54

Odgovorno lice projektanta: MILAN MIRKOV, građ.inž.

Pečat

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: IDR – 04/2020

Mesto i datum: Novo Miloševo, maj 2020

## 1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant projekta za arhitekture koji je deo IDR-a (idejnog rešenja) za izgradnju **administrativnog objekta (P+0) -objekat br.5 - upravna zgrada i skladišnog objekta (P) -objekat br.6 – magacin u ul. Vuka Karadžića br.11a, na k.p. 5534 K.O. NOVI BEČEJ**;

**ISMET A. MARTINOVIĆ, dipl.inž.građ.**  
Broj licence: 311 3072 03

### IZJAVLJUJEM

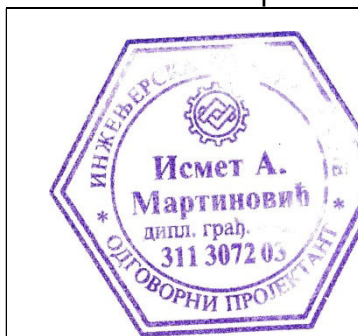
Da je idejno rešenje izrađeno u skladu sa informacijom o lokaciji br. IV-05-353-11-2020 i Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke; da su pri izradi projekata poštovane sve propisane i utvrđene mere i preporuke za ispunjenje osnovnih zahteva i da je projekat/rešenje izrađen u skladu sa merama i preporukama kojima se dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva.

Glavni projektant: **ISMET A. MARTINOVIĆ, dipl.inž.građ.**

Broj licence: **311 3072 03**

Potpis:

Lični pečat:



Broj tehničke dokumentacije: **IDR – 04/2020**

Mesto i datum: **Novo Miloševo, maj 2020**

## 1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

### TEHNIČKI OPIS

#### LOKACIJA I NAMENA OBJEKTA :

Lokacija administrativnog objekta (P+0) -objekat br.5 - upravna zgrada i skladišnog objekta (P) - objekat br.6 – magacin je parcela dimenzija (29,9\*26,1+33,5+26,3)/2, na katastarskoj parceli broj **5534** K.O. NOVI BEČEJ, u ulici Vuka Karadžića broj 11a, u Novom Bečeju.

Oblik građevinske parcele je relativno pravilan, ukupne površine 00ha 08a 34 m<sup>2</sup>, paralelno sa ulicom Vuka Karadžića.

Objekti u neposrednom okruženju su građeni u različitim periodima i bez jasnih stilskih karakteristika. Po nameni su stambeni, locirani „uglavnom“ na granici sopstvenih parcela prema bočnim susedima kao i na regulacionoj liniji prema ulici.

Na datoj parceli postoji dotrajali stambeni objekat (površine 151,00 m<sup>2</sup>), kao i pomoćni objekti objekti br.2 ,3 i 4 (površine 39,00; 19,00; 12,00 m<sup>2</sup>) čije je uklanjanje predviđeno i vrši se izgradnja novog objekta (P+0) – administrativnog karaktera – upravna zgrada ukupne površine **107,45** m<sup>2</sup> i izgradnja skladišnog objekta – magacin ukupne površine **135,00** m<sup>2</sup> .

#### Postojeće stanje:

Na parceli br. 5534 ima postojećih objekata (objekti br 1 i 2), čije je uklanjanje predviđeno i objekti br.3 i 4 koji su već uklonjeni..

#### Infrastruktura:

Na parceli ima postojećih priključaka na infrastrukturu (vodovod, kanalizacija i struja), koji se zadržavaju.

#### PROSTORNA ORGANIZACIJA I OBLIKOVANJE :

Granevinska linija prizemlja administrativnog objekta leži na regulacionoj liniji prema Vuka karadžića ulici (k.p. 5340), kao i na udaljenosti od 0,60m sa susednom parcelom k.p. 5535, odnosno od 19,50m u odnosu na susednu k.p. 5532, dok skladišni objekat se nastavlja - naslanja na administrativni objekat takođe na udaljenosti od 0,60m sa susednom parcelom k.p. 5535, odnosno od 2,00m u odnosu na susednu k.p. 5537, što je definisano u situacionom grafičkom prikazu.

Visinska regulacija definisana je spratnošću P+0. Pri projektovanju objekta poštovani su svi standardi i važeći propisi. Objekti imaju 1 nadzemnu etažu.

U smislu oblikovanja objekat je projektovan kao kompleksna forma čijom se supstrakcijom formira jednostavnu, ali ipak i specifičnu kompoziciju. Objekat teži da ne optereti , ali svakako da do kraja definiše prostor, na način na koji prethodno izgrađena struktura u okruženju to zahteva. Fasade su i u oblikovanju i u materijalizaciji rešene tako da se prozorima što više spajaju sa prirodnim okruženjem. Predvinjeni materijal u obradi spoljašnjih zidova je malter sa „DEMIT“ završnom obradom fasade.

Objekti su projektovani kao jednostavna forma razvijene prosecane pravougaone osnove ukupnih spoljnih dimenzija ~ (9,80 x 24,10 m), odnosno admin. Objekat 9,80\*10,60 m, gde se u zadnjem delu spaja sa skladišnim objektom dimenzija 9,80\*13,5m.

U cilju usklađivanja objekta sa konfiguracijom terena, okolnim izgranenim površinama i stranama sveta, vođeno je računa o orijentaciji objekta u odnosu na parametre konkretne lokacije.

Objekat se nalazi u podneblju sa umerenom kontinentalnom klimom i u II geografskoj zoni brzine vetra. Objekat se nalazi u VIII seizmičkoj zoni.

## **FUNKCIJA :**

U funkcionalnom smislu, predmetni objekat br.5 je po svojoj nameni administrativni objekat – upravna zgrada spratne strukture P+0, namenjen kancelarijskom prostoru, dok je objekat br.6 po svojoj nameni skladište-magacin.

Ulaz u objekat je iz dvorišta. Objekat br.5 su uzdignut za 30cm, a objekat br.6 za 15cm u odnosu na nultu kotu okolnog terena.

Neto površina prizemlja objekta br.5 je 88,45 m<sup>2</sup>, a Bruto površina 107,45 m<sup>2</sup> dok je objekta br.6 neto površina 121,37, a Bruto 135,00 m<sup>2</sup>.

Sadržaj prostora je takav da može da zadovolji viši standard poslovanja, zadovoljavajući potrebe svih korisnika.

## **KONSTRUKCIJA:**

Konstruktivna koncepcija objekta bazirana je na AB(MB30) stubovima oslonjenim na AB (MB30) trakastim gredama i temeljima kao konstruktivnim elementima. Temelji su od AB (MB30) dopunjenog aditivima za vodonepropusnost i svim potrebnim hidroizolacionim slojevima.

Menuspratna konstrukcija izmenu etaža je AB ploča 4 cm sa „FERT“ ispunomod 16cm. Konstruktivni zidovi stepenišnog prostora, samo stepenište, takone su od AB.

## **TEMELJI :**

Temeljnu konstrukciju objekta čine AB grede (MB30), dimenzija 25x85cm koje leže na temeljnim trakama od armiranog betona dimenzija 50x60 cm. Ispod temeljnih traka je postavljen tampon sloj šljunka debljine 15 cm.

Za dubinu fundiranja objekta je uzeta Df= 0.80 m, što je uslovljeno tačkom mržnjenja u tlu za ovu lokaciju.

## **MATERIJALIZACIJA I OBRADA :**

Materijalizacija zidova ispune u objektu je sledeća:

- Zidovi fasadne ispune i parapetni zidovi zidani su :
  - unutrašnji malter 2 cm,
  - Y-tong blok 25 cm,
  - termoizolacija je Multi-por termo pločed=10cm ,
  - spoljašnji malter 2 cm.
- Unutrašnji zidovi su takođe od Y-tong bloka debljine 25 cm kao i opeke širine 12 cm malterisani i bojeni.

Konstrukcija krova objekta br.5 sadrži sve potrebne termoizolacione i hidroizolacione slojeve. Materijalizacija krova je od drveta (stolica - sa rogovima dimenzija 12 x 14cm, klješima 5 x 14cm i sa raskinjacima, jastucima, pajantama i kosnicima ...), dvovodni prost krov, pokriven falcovanim crepom pod uglom od 30°, koji leži na letvama dimenzija 3,0 x 5,0 cm.

Konstrukcija krova objekta br.6 je od čelika (konstrukcija čeličnih rešetki (od kutijsatih čeličnih profila –dimenzionisani i datim u crtežu) - sa čeličnim rožnjačama, spregovima, ...), dvovodni krov, pokriven trapezastim plastificiranim bojenim limom sa filcom pod uglom od 12°.

Atmosferska voda sa krovnih površina stambenog objekta se prihvata odgovarajućim ležećim olucima preseka/širine 20cm, dubine 60cm i sa odgovarajućim brojem odvodnih cevi - vertikalama. Oluci su od pocinkovanog lima d=0,70 mm.

Finalna obrada podova u objektu je sledeća:

- pod prizemlja objekta br.5 su od najfinije podne keramike I klase - tip, boja i dizajn su po izboru Investitora, upostavljenih u lepku, na cementnoj košuljici d=6cm;
- pod ulaznog trema je od neklizajućih keramičkih pločica tip, boja i dizajn po želji investitora;
- pod prizemlja objekta br.6 je od betona (fino perdašenje);

Finalna obrada zidova i plafona u objektu je sledeća:

- zidovi u objektima su malterisani i bojeni disperzivnom bojom ili obloženi keramičkim pločicama, u zavisnosti od namene prostorije, sa svim potrebnim pregradnjama;
- plafoni u prizemlju objekta br.5 su malterisani i bojeni disperzivnom bojom bele boje, sa svim potrebnim pregradnjama,
- zidovi ulaznog trema su malterisani i bojeni poludisperzivnom bojom, sa svim potrebnim pregradnjama;
- zidovi toaleta obloženi su keramičkim pločicama, kao i dela trpezarije;
- plafon toaleta na svim etažama su malterisani i bojeni disperzivnom bojom u beloj boji, sa svim potrebnim pregradnjama.
- plafon u objektu br.6 se ne izvodi.

## **PROZORI I VRATA**

Spoljašnja stolarija – prozori i ulazna vrata se izrađuju od visokoko kvalitetnog PVC profila, prozori sa troslojnim staklom 4-12-4-12-4 ispunjenim argonom, sa mogućnošću dvostrukog otvaranja „kipovanja“. Svi otvori imaju pvc roletne ili venecijanere.

Ulazna vrata su sigurnosna i jednokrilna. Sigurnosno zaključavanje omogućava specijalna sigurnosna brava najnovije generacije. Sigurnosna vrata ispunjavaju sve relevantne zahteve vezane za protivprovalnu zaštitu, akustiku i bezbednost.

Glavna vrata na objektu br.6 su tipa ROLO vrata sa prozorčićima, dimenzije vrata 3,40\*3,10m, sa rolo mehanizmom unutar magacina izvedeni u svemu prema specifikaciji proizvođača. Izlazna vrata objekta br.6 su metalna izvedena od kutijastin profila ispunjena limom d=3mm i zaštićena svim potrebnim protivpošarnim premazima.

Unutrašnja stolarija objekta br.5 je takođe od PVCa, sa nadsvetlom.

Sanitarije – ugradnja sanitarnih elemenata, lavaboavc šolja sa kotlićem i daskom od medijapana, jednoručne slavine, slavine za veš mašinu i osnovna galanterija je I klase.

Centralno grejanje – centralno grejanje je predviđeno sistemom centralnog grejanja električnim panelnim aluminijumskim radiatorima .

Prilaze i staze oko objekta predvideti od nabijenog betona sa ili bez dekorativnog popločavanja (ne klizajuće keramičke pločice ili betonskom galanterijom – tipa behaton itd.).

Dvorište se predviđa kao uređen, osvetljen i ozelenjen prostor.

## **INSTALACIJE :**

U objektu su predvinene sve standardne instalacije koje podrazumeva ovaj tip objekata:

instalacije vodovoda i kanalizacije, termotehničke instalacije (grejanje), instalacije jake i slabe struje koji već postoje na predmetnoj parceli.

Sve instalacije će biti priključene na postojeću instalaciju unutar parcele koje su dalje priključene na gradsku infrastrukturu mrežu.

Prilikom projektovanja instalacionih sistema primenjivani su principi uštede energije, upotrebom savremenih sistema obnovljive energije i optimizacije tehničkih parametara za ventilaciju i hlađenje.

## **EKOLOŠKI PRIHVATLJIVI MATERIJALI**

U izgradnji objekata se daje prednost granevinskom materijalu izrađenom na ekološkim osnovama energetskim karakteristikama.

## **MINIMIZIRANJE ENERGETSKE POTROŠNJE**

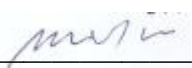
Energetsko tehnički zahtevi u izgradnji stambenih objekata u poslednje vreme su znatno porasli. Sistemom izgradnje opekomblokom je moguće postići određene energetske vrednosti. Pored toga neophodno je izvesti i kvalitetnu zaštitu termoizolacionim materijalom. Dobro izolovani objekat troši manje energije za grejanje zimi, kao i za hlađenje leti. Gubitak toplote i potrošnja energije po m<sup>2</sup> direktno se odražava kako na potrošnju energije tako i na duži životni vek

zgrade. Navedene činjenice uslovljavale su da se prilikom projektovanja i izgradnje objekata naročito vodi računa o izboru materijala i njihovom kvalitetnom postavljanju u cilju što efikasnije uštede energije.

Predračunska vrednost stambenog objekta sa PDV-om..... 20.026.370,00 rsd



Odgovorni projektant:

  
Ismet A. Martinović, dipl.inž.građ.



## 1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA:

Objekat koji se gradi je porodična stambena zgrada, spratnosti P+Pk i izvodi se kao slobodnostojeći objekat u, površina:

Neto površina prizemlja administrativnog objekta..... 88,45 m<sup>2</sup>  
 Neto površina prizemlja skladišnog objekta ..... 121,37 m<sup>2</sup>  
**UKUPNO NETO:** ..... **209,82 m<sup>2</sup>**

Bruto površina prizemlja administrativnog objekta ..... 107,45 m<sup>2</sup>  
 Bruto površina prizemlja skladišnog objekta ..... 135,00 m<sup>2</sup>  
**UKUPNO BRUTO:** ..... **242,45 m<sup>2</sup>**

Tabelarni pregled prostorija administrativnog objekta – objekat br.5:

Prizemlje (P):

R.br. prostorije	Namena prostorije	Površina P (m <sup>2</sup> )	Obim O (m <sup>1</sup> )	Obrada poda
1.1.	Ulazni trem	3,36	4,50	Keramičke pločice
1.2.	Hodnik	8,34	11,75	Keramičke pločice
1.3.	Hodnik	4,87	8,86	Keramičke pločice
1.4.	Sanitarni čvor	6,00	9,80	Keramičke pločice
1.5.	Kancelarija	33,00	25,70	Keramičke pločice
1.6.	Trpezarija	16,53	16,42	Keramičke pločice
1.7.	Kancelarija	16,04	16,14	Keramičke pločice
	UKUPNO (neto površina):	88,14	m <sup>2</sup>	
	(bruto površina):	107,45	m <sup>2</sup>	

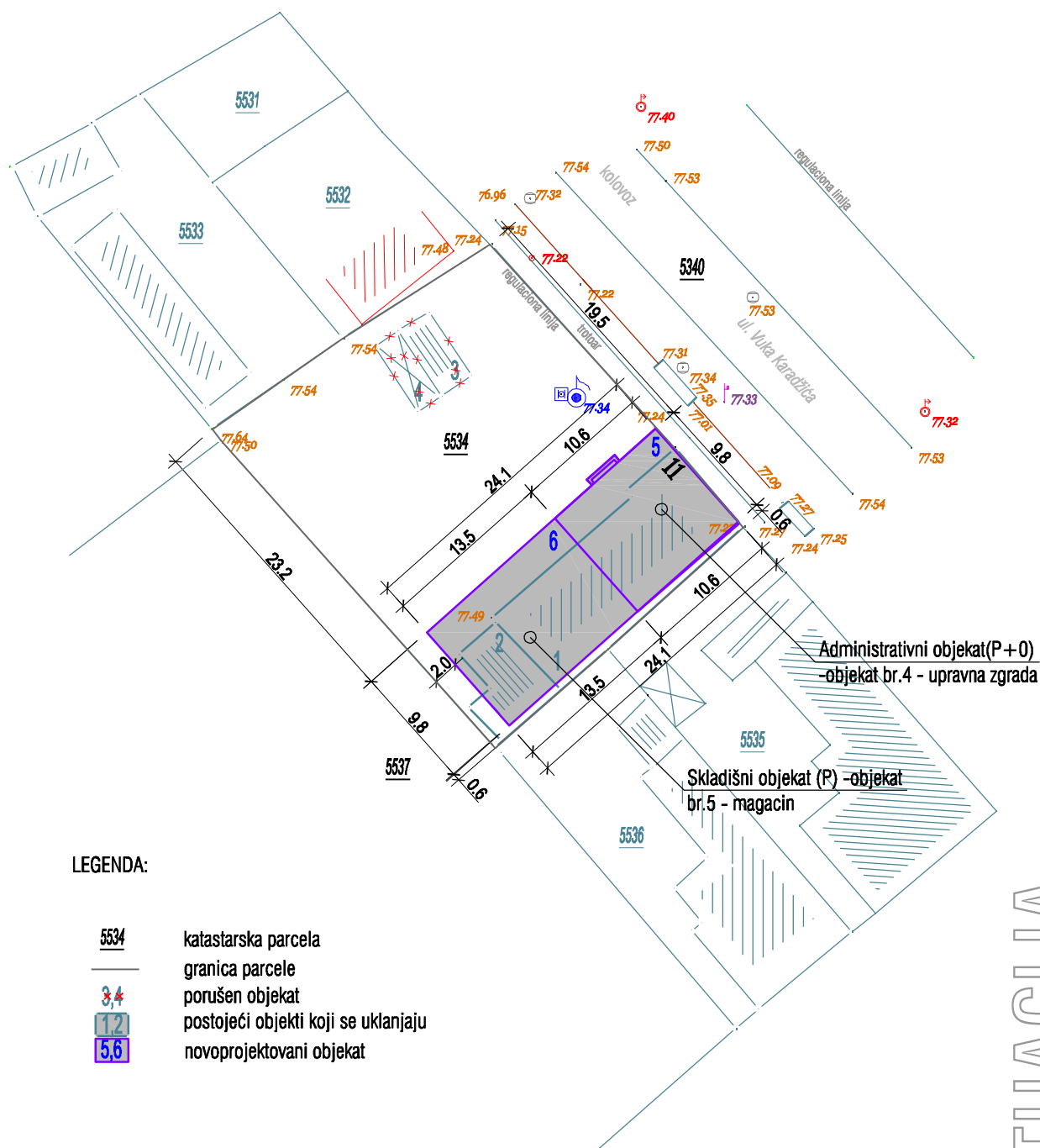
Tabelarni pregled prostorija administrativnog objekta – objekat br.6:

Prizemlje (P):

R.br. prostorije	Namena prostorije	Površina P (m <sup>2</sup> )	Obim O (m <sup>1</sup> )	Obrada poda
2.1.	Magacin	121,37	44,70	Keramičke pločice
	UKUPNO (neto površina):	121,37	m <sup>2</sup>	
	(bruto površina):	135,00	m <sup>2</sup>	

## 1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

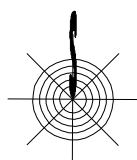
1.7.1.	SITUACIJA
1.7.2.	OSNOVA TEMELJA
1.7.3.	OSNOVA PRIZEMLJA
1.7.4.	OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE
1.7.5.	OSNOVA KROVNE KROVNIH RAVNI
1.7.6.	POPREČNI PRESEK A-A
1.7.7.	IZGLEDI - FASADE



LEGENDA:

- 5534 katastarska parcela
- 3,4 granica parcele
- 1,2 porušen objekat
- 1,2 postojeći objekti koji se uklanjaju
- 5,6 novoprojektovani objekat

SITUACIJA



oznaka i naziv dela projekta:  
1-projekt arhitekture  
br.projekta: 0237/181-394 IDR 04/20

ARCH

investitor:  
"AGRO-ILIĆIĆ" d.o.o.,  
potes Jaruge br. 9, Novi Bečej  
objekat i mesto gradnje:  
Izgradnja  
administrativnog objekta (P+0) -objekat br.5 - upravna zgrada  
i skladišnog objekta (P) -objekat br.6 - magacin  
ulica Vuka Karadžića br.11a, na k.p. 5534 K.O. NOVI BEČEJ  
faza:  
IDEJNO REŠENJE

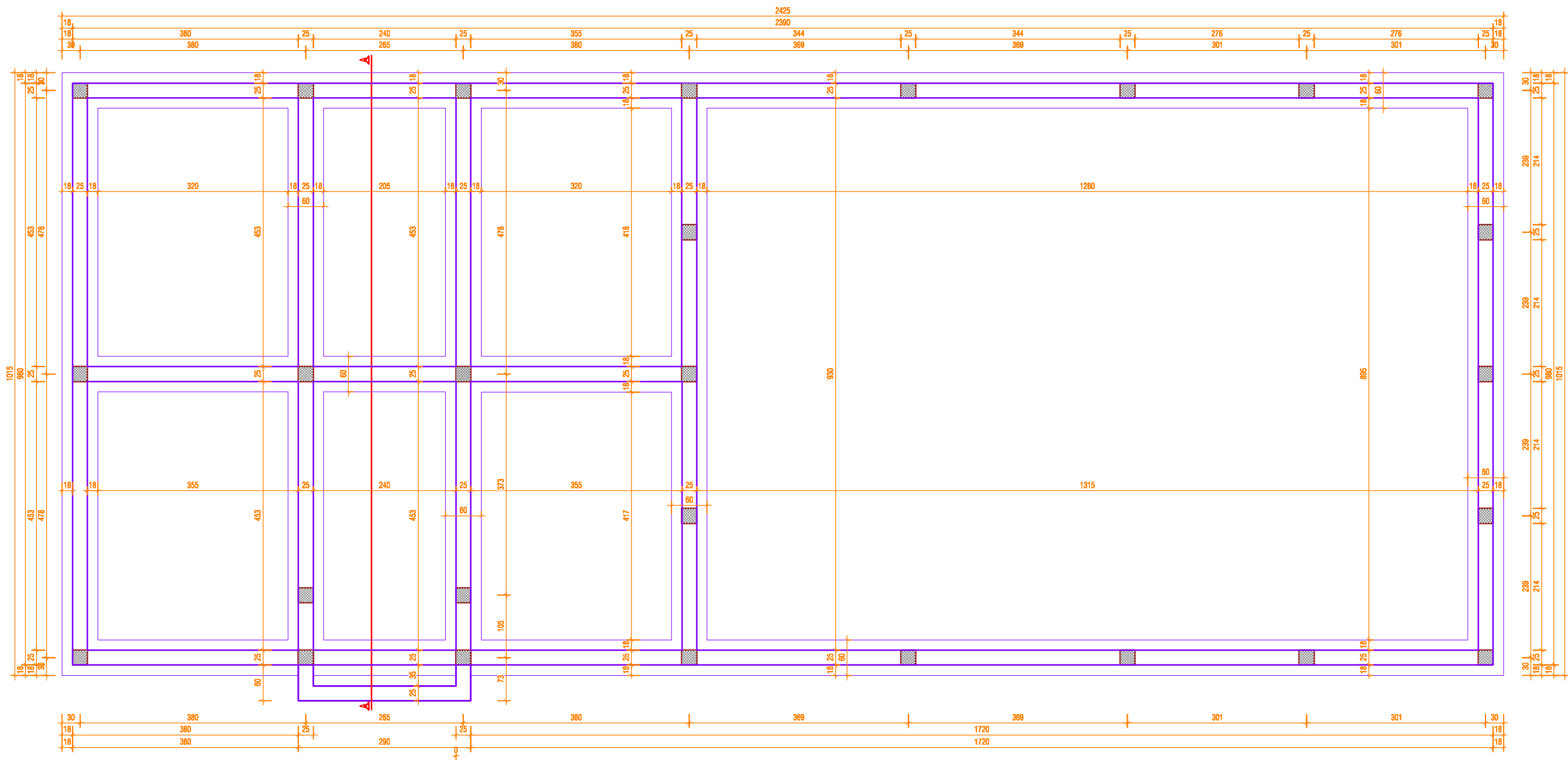
datum: maj 2020

razmera: R 1:500



br.crteža: 1.7.1

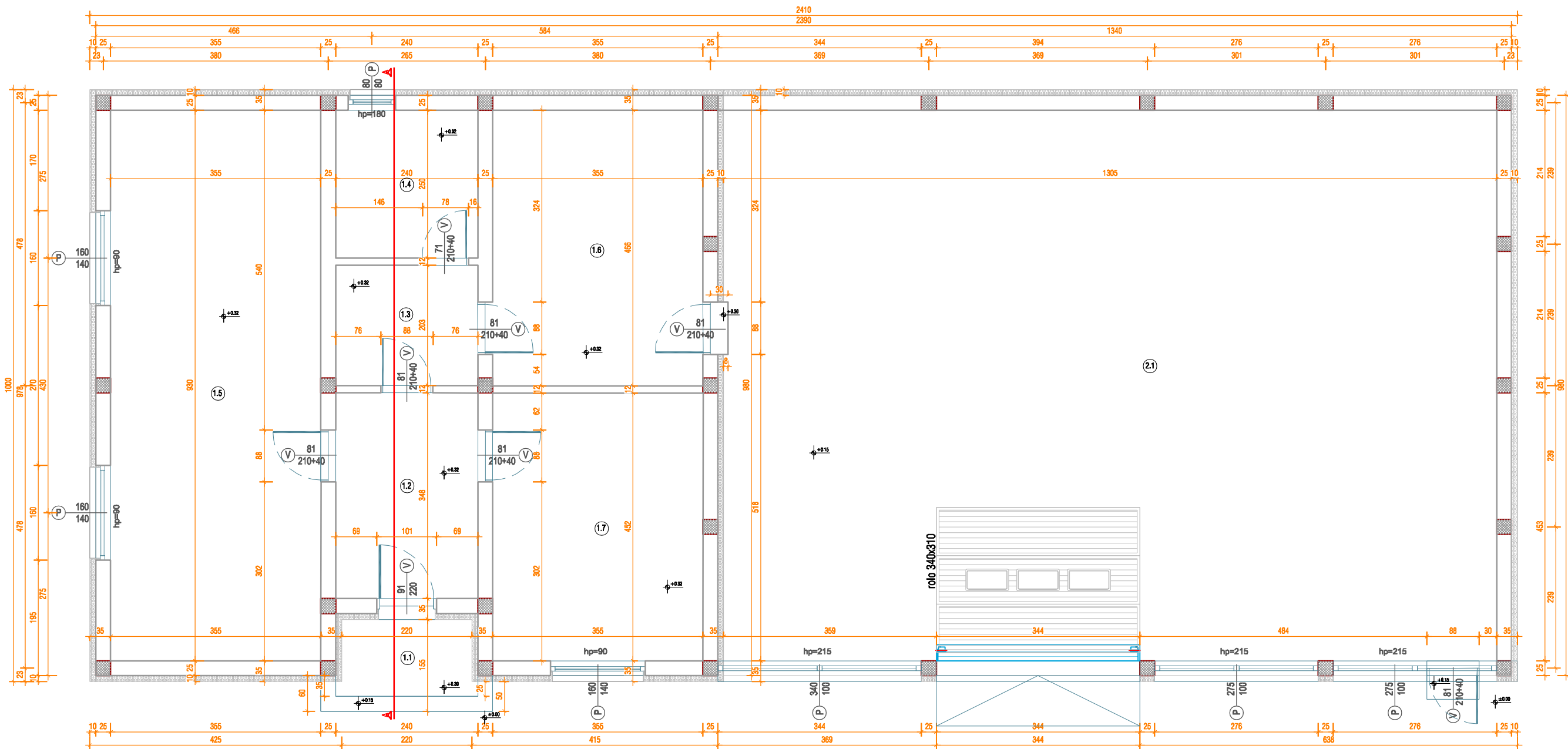
govorni projektant:  
Ismet A. Martinović, dipl.inž.grad.  
cena broj: 311 3072 03





OSNOVA TEMELJA

	investitor:	"AGRO-ILIČIĆ" d.o.o., potes Jaruge br. 9, Novi Bečej	
	objekat i mesto gradnje:	Izgradnja administrativnog objekta (P+0) -objekat br.5 - upravna zgrada i skladišnog objekta (P) -objekat br.6 - magacin ulica Vuka Karadžića br.11a, na k.p. 5534 K.O. NOVI BEČEJ	
oznaka i naziv dela projekta:	1-projekt arhitekture	faza:	IDEJNO REŠENJE
br.projekta: 023/181-394	IDR 04/20	datum: maj 2020	razmera: R 1:75
		razmera: R 1:75	br.crtča: 1.72
		odgovorni projektant:	Ismet A. Martinović, dipl. inž. građ.
		licenca broj:	311 3072 03
			



TABELARNI PREGLED PROSTORIJA PRIZEMLJA -  
-ADMINISTRATIVNI OBJEKAT P+0 - OBJEKAT BR.1

red.br.	Namena prostorije	P [m <sup>2</sup> ]	O[m']	obrada poda
1.1	Ulazni trem	3,36	4,5	Keram.ploč.
1.2	Hodnik	8,34	11,75	Keram.ploč.
1.3	Hodnik	4,87	8,86	Keram.ploč.
1.4	Sanitarni čvor	6,00	9,80	Keram.ploč.
1.5	Kancelarija	33,00	25,70	Keram.ploč.
1.6	Trpezarija	16,53	16,42	Keram.ploč.
1.7	Kancelarija	16,04	16,14	Keram.ploč.

UKUPNO: 88,14

UKUPNO NETO POVRŠINA: 88,14  
UKUPNO BRUTO POVRŠINA: 107,45

TABELARNI PREGLED PROSTORIJA PRIZEMLJA -  
- OBJEKAT MAGACIN P- OBJEKAT BR.2

red.br.	Namena prostorije	P [m <sup>2</sup> ]	O[m']	obrada poda
2.1	Magacin	121,37	44,70	Keram.ploč.

UKUPNO: 121,37

UKUPNO NETO POVRŠINA: 121,37  
UKUPNO BRUTO POVRŠINA: 135,00

URBANIZAM  
MILOŠEVO

BIRO ZA PROJEKTOVANJE  
INŽENJERING  
arhitekture

oznaka i naziv dela projekta:  
1. projekt  
arhitekture  
IDR 04/20

br.projekta: 023/781-394

investitor:  
"AGRO-ILIĆIĆ" d.o.o.,  
potes Jaruge br. 9, Novi Bečej

objekat i mesto gradnje:  
administrativnog objekta (P+0) -objekat br.5 - upravna zgrada  
i skladišnog objekta (P) -objekat br.6 - magacin  
ulica Vuka Karadžića br.11a, na k.p. 5534 K.O. NOVI BEČEJ

faza:  
datum: maj 2020

razmera: R 1:75

br.crtiča: 1.73

ismet A.  
Martinović, dipl.inž.grad.

311 3072 03

pečat i potpis  
odgovornog projektanta:

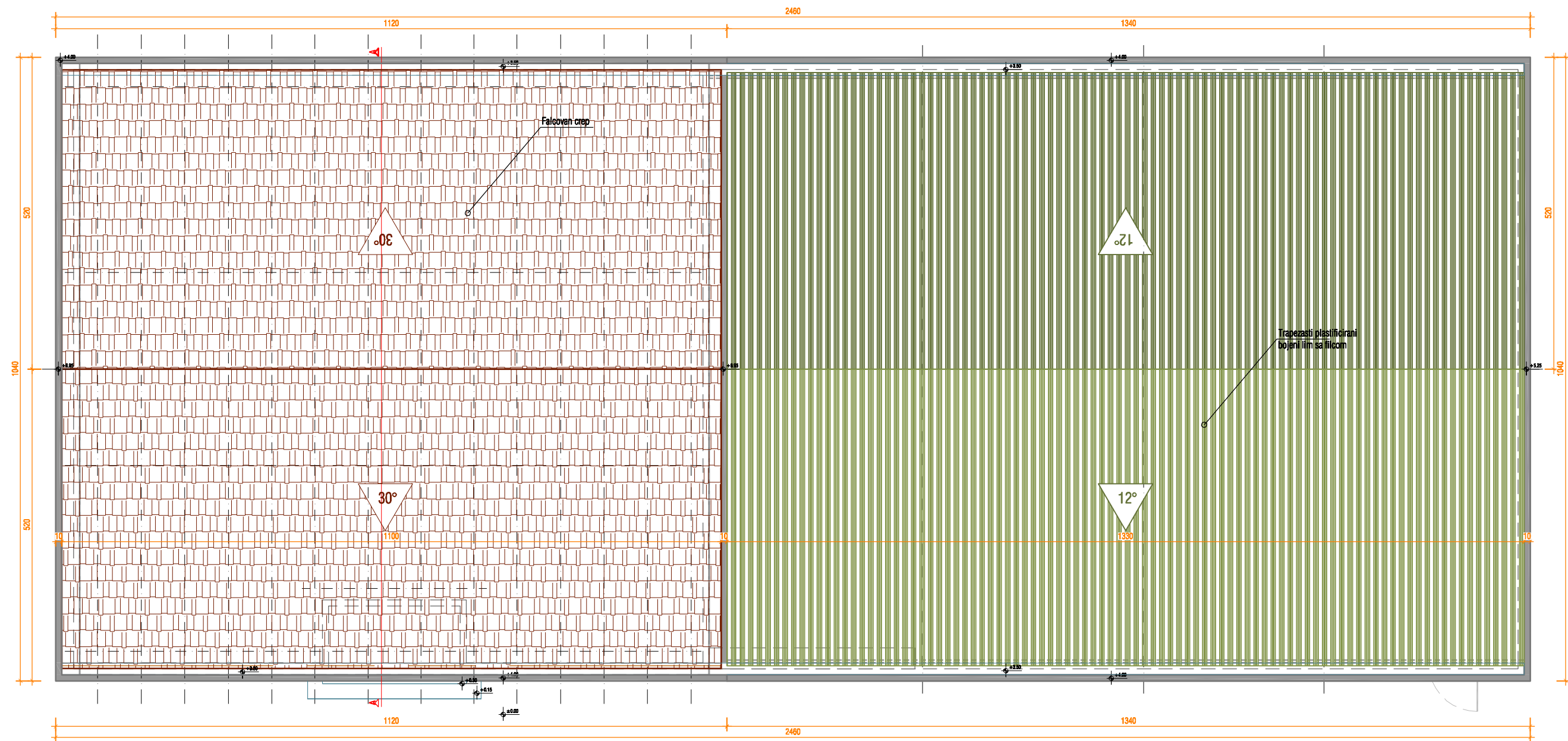
Ismet A. Martinović  
dipl. građ.  
311 3072 03

IDEJNO REŠENJE

IDR

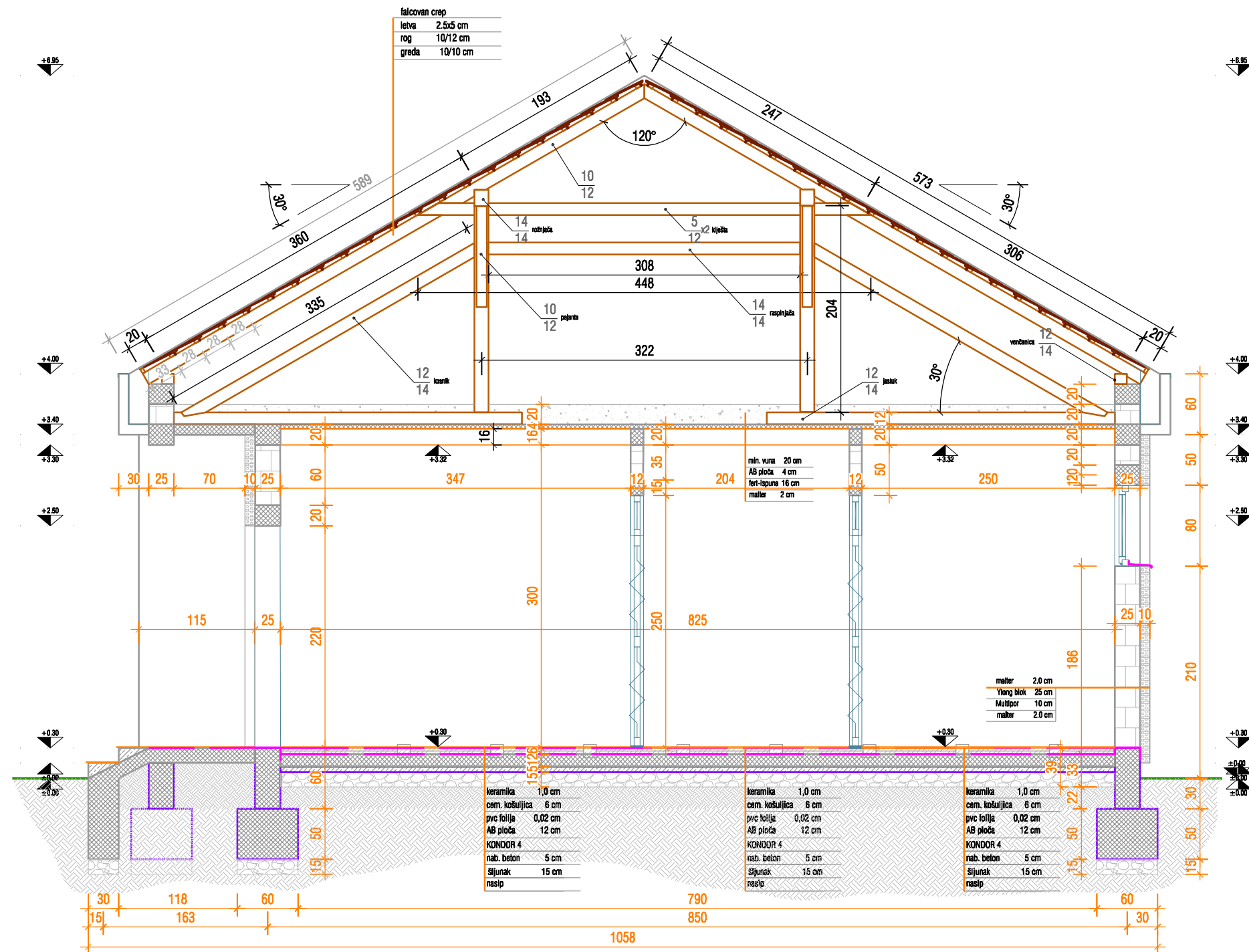






OSNOVA KROVNIH RAVNI

 BIRU ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING arhitekture br.projekta: 023/781-394	investitor: "AGRO-ILIĆIĆ" d.o.o., potes Jaruge br. 9, Novi Bečej	faza: IZGRADNJA IDR	datum: maj 2020	razmera: R 1:75	br.crtča: 1:75	odgovorni projektant: Ismet A. Martinović, dipl.inž.grad.	pečat i potpis odgovornog projektanta: 
	objekat i mesto gradnje: administrativnog objekta (P+0) -objekat br.5 - upravna zgrada i skladišnog objekta (P) -objekat br.6 - magacin ulica Vuka Karadžića br.11a, na k.p. 5534 K.O. NOVI BEČEJ						
IDR 04/20							



POPREČNI PRESEK A-A

URBANIZAM  
MILOŠEVO

BIRO ZA PROJEKTOVANJE  
I INŽENJERING

br. projekta: 023/781-394

1. projekat  
arhitekture

IDR 04/20

investitor:  
"AGRO-ILIČIĆ" d.o.o.,  
potes Jaruge br. 9, Novi Bečej

objekat i mesto gradnje:  
administrativnog objekta (P+0) - objekat br.5 - upravna zgrada  
i skladišnog objekta (P) - objekat br.6 - magacin  
ulica Vuka Karadžića br.11a, na k.p. 5534 K.O. NOVI BEČEJ

faza:  
IDEJNO REŠENJE

datum: maj 2020

razmera: R 1:50

br. crteža: 1.76

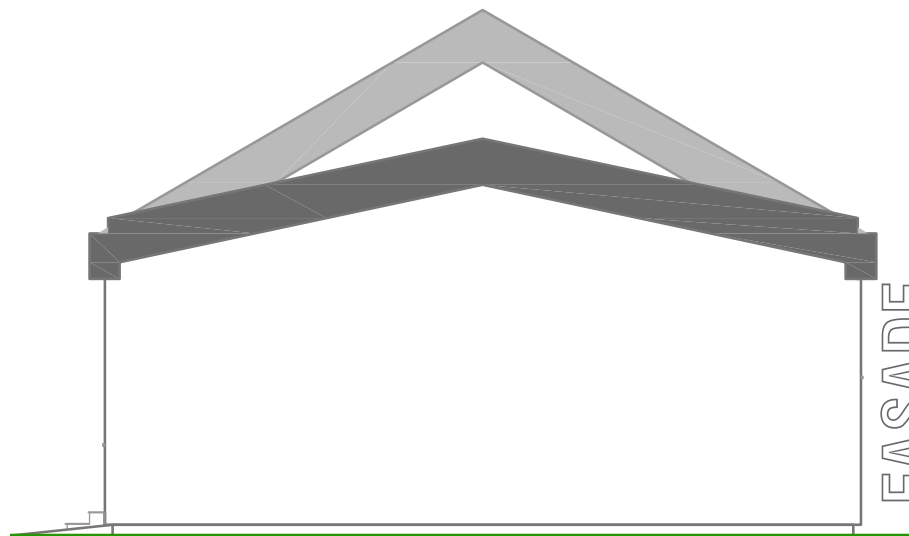
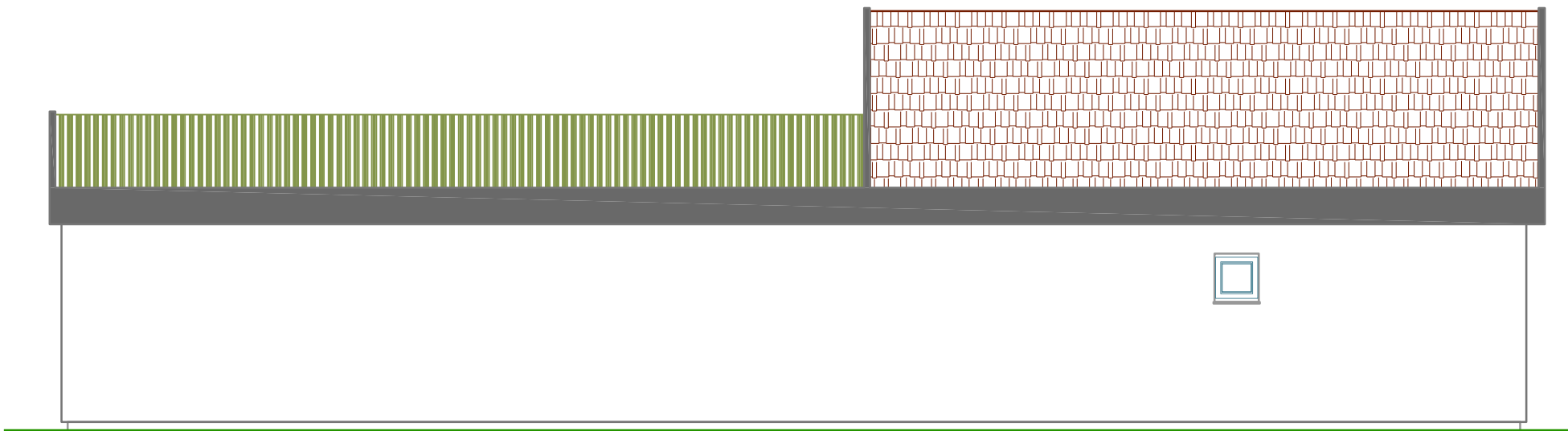
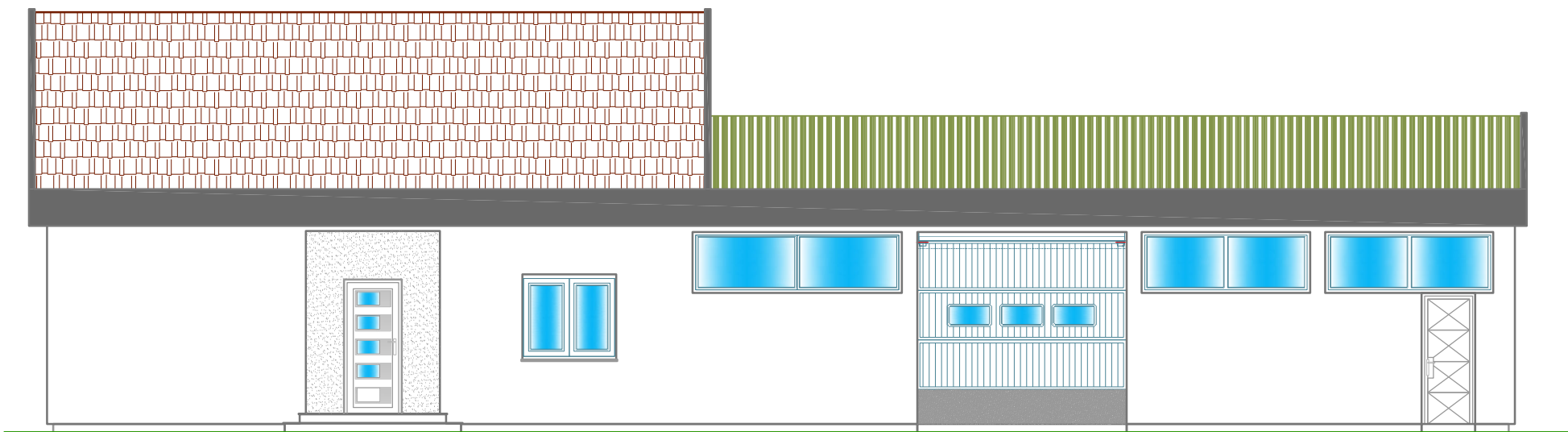
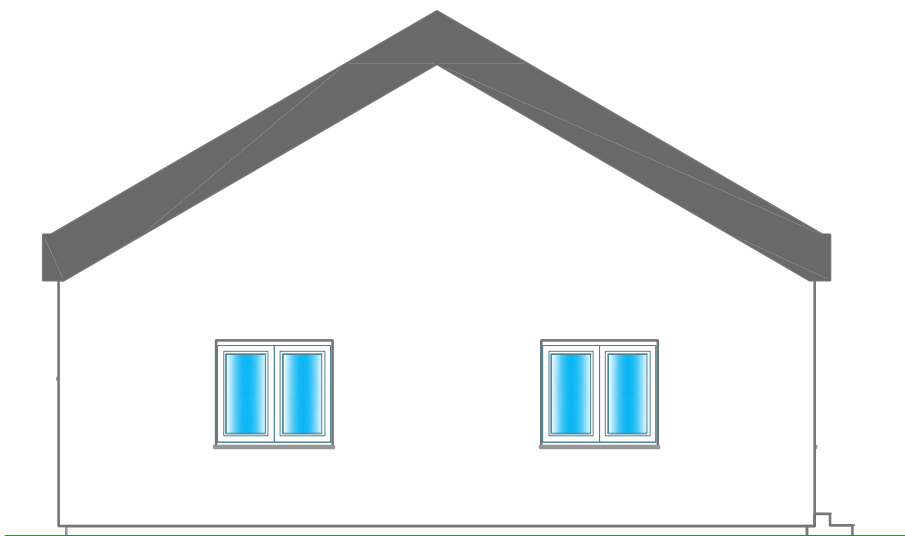
odgovorni projektant:  
Martinović, dipl. inž. građ.

311 3072 03

pečat i potpis  
odgovornog projektanta:

Исмет А.  
Мартиновић  
дипл. грађ.  
311 3072 03





17GI FDI - FASADE

URBANIZAM  
MILOŠEVO

BIRO ZA PROJEKTOVANJE  
I INŽENJERING

1. projekat  
arhitekture

br.projekta: 023/781-394

ARH

IDR 04/20

investitor:

"AGRO-ILIĆIĆ" d.o.o.,  
potes Jaruge br. 9, Novi Bečej

objekat i mesto gradnje:

Izgradnja  
administrativnog objekta (P+0) -objekat br.5 - upravna zgrada  
i skladišnog objekta (P) -objekat br.6 - magacin  
ulica Vuka Karadžića br.11a, na k.p. 5534 K.O. NOVI BEČEJ

faza:

IDEJNO REŠENJE

datum: maj 2020

razmera: R1: -

br.crtiča: 1.77

odgovorni projektant:

Ismet A.  
Martinović, dipl.inž.grad.

311 3072 03

pečat i potpis  
odgovornog projektanta:

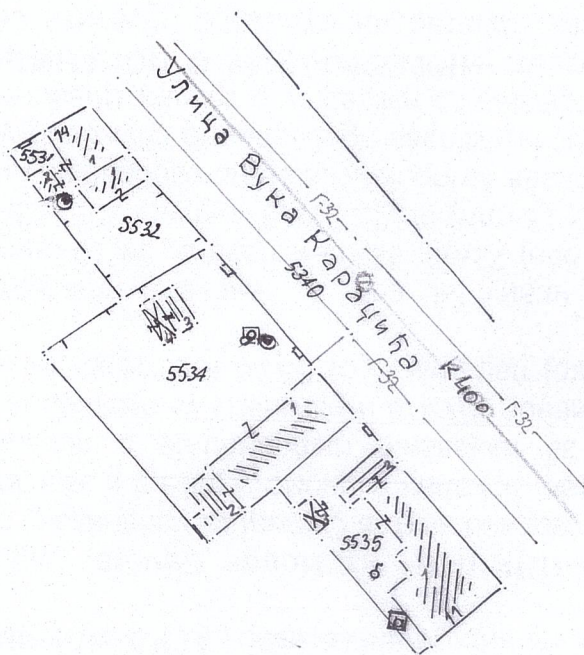
Исмет А.  
Мартиновић  
дипл. грађ.  
311 3072 03

**D – DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA**

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
Служба за катастар непокретности Нови Бечеј  
Број : 953-1/2019-.....203.....

## КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА

Катастарска општина .....Нови Бечеј.....  
Размера 1: .....1000.....  
Број детаљног листа : .....153.....



Копија плана је верна радном оригиналу катастарског плана.

Копирао .....*З. М. М.*.....

У Новом Бечеју .....02. 10. .... 2019. године

Руководилац Службе

.....*[Signature]*.....

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ НОВИ БЕЧЕЈ  
Број : 952-1/2019-2566  
Датум : 02.10.2019  
Време : 09:22:46

## ИЗВОД

из листа непокретности број: 6954  
К.О.: НОВИ БЕЧЕЈ

### Садржај листа непокретности

А лист	страница	1
Б лист	страница	1
В лист - 1 део	страница	1
В лист - 2 део	страница	нема
Г лист	страница	1

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

  
АЛЕКСАНДАР ЧАЈКА, инж.геод.



БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 6954

Катастарска општина: НОВИ БЕЧЕЈ

Број парцеле	Број згр.	Пошес или улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха а м <sup>2</sup>	Катастарски приход	Врста земљишта
5534	1	ВУКА КАРАЦИБА 11А	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	1 51		Градско грађевинско земљиште
	2	ВУКА КАРАЦИБА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	39		Градско грађевинско земљиште
	3	ВУКА КАРАЦИБА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	19		Градско грађевинско земљиште
	4	ВУКА КАРАЦИБА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	12		Градско грађевинско земљиште
		ВУКА КАРАЦИБА	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ	5 00		Градско грађевинско земљиште
		ВУКА КАРАЦИБА	ЊИВА 3.класе	1 13	2.02	Градско грађевинско земљиште
			УКУПНО:	8 34	2.02	

\* Напомена

Обим извода не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

09:22:43 02.10.2019

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 6954

Кашасхарска ошщина: НОВИ БЕЧЕЈ

Презиме, име, име једног од родишела, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
ИЛИЧИЋ БУРИЦА (ИВАН), НОВИ БЕЧЕЈ, СВЕТОЗАРА МИЛЕТИЋА 9 (ЈМБГ:1412977850010)	Својина	Приваћна	1/1

\* Напомена

Обим извода не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

09:22:44 02.10.2019

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 6954

Катастарска општина: НОВИ БЕЧЕЈ

Број парцеле	Бр. Зг.	Начин коришћења и назив објекта	Површ. Корисна	Број ешажа				Правни сшајус објекта	Адреса објекта	Носилац права на објекту	Врста права	Обит Удела
			Грађевинска	ПО	ПР	СП	ПК		Назив улице, насеље или пошес и кућни број	Презиме, име, име родитеља пребивалиште и адреса, односно назив седишта и адреса	Облик својине	
5534	1	Породична сшабена зграда		1				Објект преузет из земљишне књиге	ВУКА КАРАЦИБА 11А	ИЛИЧИЋ БУРИЦА (ИВАН), НОВИ БЕЧЕЈ, СВЕТОЗАРА МИЛЕТИБА 9 (ЈМБГ:1412977850010)	Својина Приваћна	1/1
5534	2	Потоћна зграда		1				Објект преузет из земљишне књиге	ВУКА КАРАЦИБА	ИЛИЧИЋ БУРИЦА (ИВАН), НОВИ БЕЧЕЈ, СВЕТОЗАРА МИЛЕТИБА 9 (ЈМБГ:1412977850010)	Својина Приваћна	1/1
5534	3	Потоћна зграда		1				Објект преузет из земљишне књиге	ВУКА КАРАЦИБА	ИЛИЧИЋ БУРИЦА (ИВАН), НОВИ БЕЧЕЈ, СВЕТОЗАРА МИЛЕТИБА 9 (ЈМБГ:1412977850010)	Својина Приваћна	1/1
5534	4	Потоћна зграда		1				Објект преузет из земљишне књиге	ВУКА КАРАЦИБА	ИЛИЧИЋ БУРИЦА (ИВАН), НОВИ БЕЧЕЈ, СВЕТОЗАРА МИЛЕТИБА 9 (ЈМБГ:1412977850010)	Својина Приваћна	1/1

\* Напомена:

Обит изводот не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 6954

Капашарска општина: НОВИ БЕЧЕЈ

Број парцеле	Број Згр.	Број Улаза	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела објекта	Опис шереџа односно ограничења Врста шереџа, односно ограничења и подаци о лицу на које се шереџ односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
					Т Е Р Е Т А   Н Е М А		

\* Напомена:

Овим изводот не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

09:22:46 02.10.2019



# UGOVOR O ZAKUPU

## Građevinske parcele broj 5534 u k.o. Novi Bečej, u ulici Vuka Karadžića broj 11/a

Zaključen dana 16.09.2019 godine u Novom Bečeju između:

1. Ilić Đurice, iz Novog Bečaja, ulica Svetozara Miletića broj 9, jmbg:1412977850010, s jedne strane (dalje: **Zakupodavac**) i

2. DOO "Agro Ilić", pib:104993648 iz Novog Bečaja, ulica Jaruge, broj 9, s druge strane (dalje: **Zakupac**), koga zastupa direktor Tatjana Blažin

### Član 1.

Zakupodavac daje Zakupcu na **korišćenje izgrađenu građevinsku parcelu**, koja se nalazi u Novom Bečeju, na adresi Vuka Karadžića broj 11/a, k.p. 5534, k.o. Novi Bečej, upisano i List Nepokretnosti broj 6954, zemljište pod zgradom objektom 1 u površini od 1ar 51m<sup>2</sup>, zemljište pod zgradom objektom 2 u površini od 39m<sup>2</sup>, zemljište pod zgradom objektom 3 u površini od 19 m<sup>2</sup>, zemljište pod zgradom objektom 4 u površini od 12m<sup>2</sup>, zemljište uz zgradu objekat u površini od 5ari 00m<sup>2</sup>, njiva 3. klase u površini od 1ar 13m<sup>2</sup>, što ukupno čini celu površinu predmeta zakupa parcele broj 5534 od 8ari 34m<sup>2</sup>, **sa pravom rušenja postojećih objekata i izgradnjom sebi potrebnih objekata, odnosno objekat za upravnu zgradu – kancelarije i magacin.**

### Član 2.

Ugovor se zaključuje na određeno vreme od petnaest godina. Zakupni odnos počinje da teče od 16.09.2019. god. Za produženje ovog Ugovora ukoliko su saglasne obe strane, radice se Anex ugovora o zakupu.

### Član 3.

Zakupac će navedenu nepokretnost iz čl. 1. ovog ugovora koristiti za za obavljanje registrovane delatnosti.

### Član 4.

Zakupac se oslobađa plaćanja zakupnine od strane zakupodavca, odnosno zakup građevinske parcele se daje zakupcu bez naknade.

### Član 5.

Zakupac nakon izgradnje objekata postaje vlasnik izgrađenih objekata narednih 15 godina I snosi sve troškove kako izgradnje, komunalne infrastrukture I održavanja objekta.

### Član 6.

Zakupac nema pravo da zakupljenu građevinsku parcelu izda u podzakup bez saglasnosti Zakupodavca.

### Član 7.

Ugovorne strane saglasne su da ovaj ugovor prestaje:

- istekom ugovorenog roka;

### Član 8.

Zakupac se obavezuje da po prestanku zakupnog odnosa, izgrađene objekte prenese Zakupodavcu u vlasništvo, i to pravo reguliše kroz RGZ.

**Član 9.**

Sve sporove i nesporazume koji bi mogli nastati u primeni ovog ugovora, ugovorne strane će pokušati da reše sporazumno. Ukoliko ugovorne strane ne postignu sporazumno rešenje nastalog spora, ugovara se nadležnost opštinskog suda u Bečeju.

**Član 10.**

Na pitanja koja nisu regulisana ovim ugovorom primeniće se posebne odredbe o zakupu nepokretnosti iz Zakona o obligacionim odnosima.

**Član 11.**

Ovaj ugovor su obe strane pročitale i u znak saglasnosti volja svojeručno ga potpisuju.

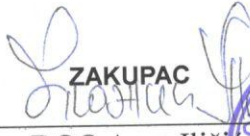
**Član 12.**

Ovaj ugovor je sastavljen u 4 istovetna primerka od kojih 1 primerak za Zakupodavca, 2 primerka za Zakupca i 1 za potrebe overe Javnog beležnika.

**ZAKUPODAVAC**

  
Ilić Đurica

**ZAKUPAC**

  
DOO Agro Ilić  
direktor, Tatjana Blažin



Потврђује се да је:-----

1. Татјана Блажин рођен/а 27.05.1975. (двадесет седмог маја хиљаду деветсто седамдесет пете) године, са пребивалиштем у Нови Бечеј улица Карађорђева број 130 (сто тридесет) у својству заступника предузећа АГРО-ИЛИЧИЋ ДОО Нови Бечеј у улици Јаруге 9 (девет) у Нови Бечеј, матични број 20287411, ПИБ 104993648 у присуству јавнобележничког приправника својеручно потписао/ла ову исправу.-----

Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту бр. 008473152, издата 11.08.2016 од стране ПС У НОВОМ БЕЧЕЈУ.-----

Овлашћење подносиоца исправе за заступање утврђено је увидом у извод из Регистра привредних субјеката издатог (09.10.2019.г.) од стране Агенције за привредне регистре.-----

2. Ђурица Иличић рођен/а 14.12.1977. (четрнаестог децембра хиљаду деветсто седамдесет седме) године, са пребивалиштем у Нови Бечеј улица Светозара Милетића број 009 (девет) у присуству јавнобележничког приправника својеручно потписао/ла ову исправу.-----

Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту бр. 007490530, издата 19.11.2015 од стране ПС У НОВОМ БЕЧЕЈУ.-----

Исправа странке/странака, написана је на компјутерском штампачу на 2 (две) страна, оверена је у 3 примерка за потребе странке/странака, а 1 (један) оверен примерак, остаје код поступајућег јавног бележника.-----

Јавни бележник овером ове исправе потврђује потпис странке и не одговара за садржину исправе.-----

Накнада за оверу 3 (три) примерака наплаћена је у укупном износу од 4.860,00 (четири хиљаде осамсто шездесет динара) са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 21 тарифног броја 8 јавнобележничке тарифе.-----

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК  
ДИМИТРИЈЕ НИКОЛИЋ  
НОВИ БЕЧЕЈ  
ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 4

За јавног бележника  
Јавнобележнички  
приправник  
Невена Шљапић  
број решења: IV-6-  
9135/2017  
од 25.12.2017 год.

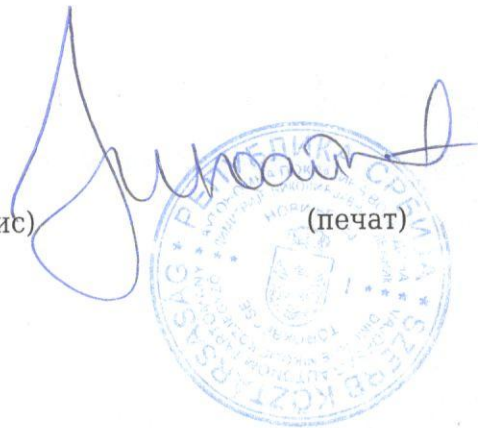
  
ДИМИТРИЈЕ НИКОЛИЋ



**УОП - П:5124-2019**

Дана 09.10.2019. (деветог октобра две хиљаде деветнаесте) године, у 11:02 (Једанаест часова и два минута ), у НОВИ БЕЧЕЈ, оверено у 3 (три) примерак/ка за потребе странке.

(потпис)



(печат)

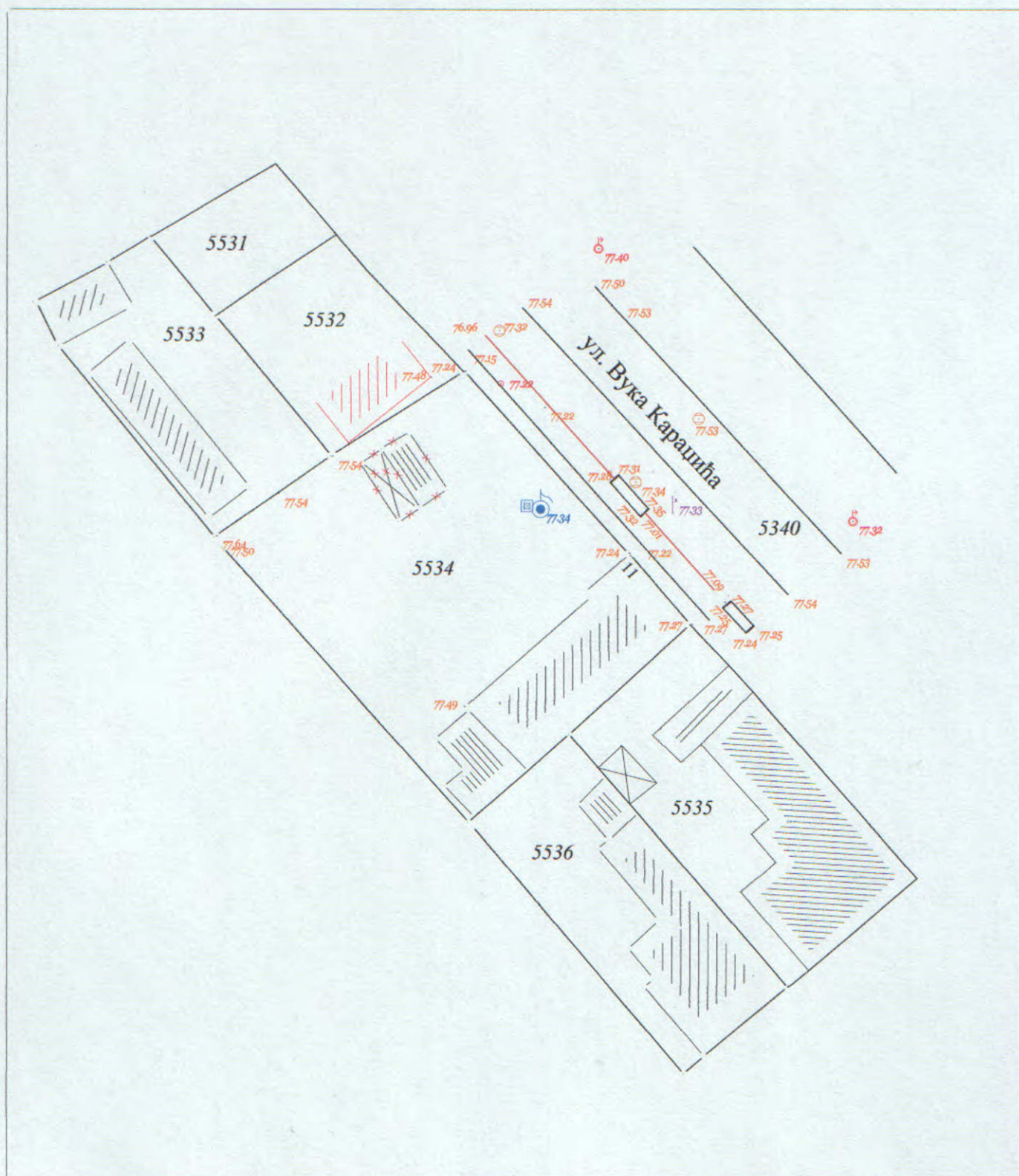
МИЛАН  
МИРКОВ

2003958850022- 03958850022  
2003958850022

Digitally signed by  
МИЛАН МИРКОВ  
2003958850022-20  
Date: 2020.03.09  
12:40:09 +01'00'

K.O. NOVI BEČEJ

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН  
ПАРЦЕЛЕ 5534 К.О. НОВИ БЕЧЕЈ



ПАЗМЕРА 1: 500

Одговорно лице:



МИЛАН  
МИРКОВ  
2003958850022-  
2003958850022

Digitally signed by  
МИЛАН МИРКОВ  
2003958850022-200  
3958850022  
Date: 2020.03.09  
12:39:09 +01'00'







Број : 02-12/2020  
Датум : 03.02.2020. године

На основу:	<ul style="list-style-type: none"><li>члана 53. Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09,81/09,64/10–одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13–одлука УС, 50/13–одлука УС, 54/13–решење УС, 98/13–одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/18);</li><li>Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе (Сл. гл. РС бр. 3/2010);</li><li>Одлуке о промени оснивачког акта јавног предузећа Дирекција за планирање, изградњу, уређење насеља и заштиту животне средине општине Нови Бечеј (Сл. лист општине Нови Бечеј бр. 6/2015);</li></ul>
------------	--

а на захтев Одсека за урбанизам, стамбено-комуналне послове, грађевинарство, локални економски развој и заштиту животне средине општине Нови Бечеј

**бр. IV-05-353-11/2020 од 24.01.2020. године**

у поступку издавања информације о локацији инвеститору:

Презиме, очево име и име (назив):	„АГРО-ИЛИЧИЋ”
Матични број :	/
Адреса становања / (седиште) :	Нови Бечеј, Улица јаруге бр. 9
Телефон за контакт :	060/556-09-56

издају се :

**ПОДАЦИ О МОГУЋНОСТИМА И ОГРАНИЧЕЊИМА ГРАДЊЕ  
ПОСЛОВНО-АДМИНИСТРАТИВНОГ ОБЈЕКТА И МАГАЦИНА НА К.П. БРОЈ 5534  
К.О. НОВИ БЕЧЕЈ**

**1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ:**

Место :	Нови Бечеј
к.о. :	Нови Бечеј
Улица и број :	Бука Караџића 11А
Бр. кат. парцеле :	5534
Постојећа намена парцеле:	<ul style="list-style-type: none"><li>Породично становање</li></ul>
Планирана намена парцеле:	<ul style="list-style-type: none"><li>Парцела у зони породичног становања намењена искључиво пословању</li></ul>
Остало:	<ul style="list-style-type: none"><li>Све постојеће зграде на предметној катастарској парцели се уклањају.</li></ul>

**2. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ**

- План генералне регулације насеља Нови Бечеј („Службени лист општине Нови Бечеј”, бр. 19/2014)

**3. ЗОНА У КОЈОЈ СЕ ЛОКАЦИЈА НАЛАЗИ**

Зона породичног становања

**4. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА**

Грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља.  
Породично становање или појединачне грађевинске парцеле искључиво намењене пословању

**5. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ**

Задржава се постојећа регулациона линија у Улици Бука Караџића.  
Грађевинске линије су дате у СИТУАЦИОНОМ РЕШЕЊУ које је саставни део овог документа.



## 6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења, која следе, дају се за грађевинску парцелу у зони породичног становања намењену искључиво пословању.

<b>6.1. Урбанистички и технички стандарди и нормативи за пројектовање и изградњу објекта :</b>	<p><b>Врста и намена објекта</b></p> <p>У оквиру грађевинске парцеле могу се градити:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– <b>главни објекат,</b></li><li>– <b>пратећи објекат (пословни објекат),</b></li><li>– <b>помоћни објекат.</b></li></ul> <p>На грађевинским парцелама зоне становања намењеним искључиво <b>пословању</b> могу се дозволити пословне делатности из области трговине, угоститељства, услужних делатности, занатства, производних делатности прихватљивог обима и других делатности које задовољавају услове заштите животне средине, као и све друге прописе који регулишу конкретну област изградње, а које неће ни у ком смилу негативно утицати на основну намену ове зоне – становање, и због чијих посебних саобраћајних потреба (употреба тешких транспортних или радних возила, велика учесталост саобраћаја и сл.) неће доћи до деградације постојеће јавне саобраћајне мреже.</p> <p>Објекти се могу градити под условима који важе за изградњу објекта на парцелама намењеним породичном становању, при чему се пословни објекат најближи регулационој линији гради као главни објекат на парцели (под условима који важе за изградњу главног стамбеног објекта, с тим да се он може пружати и дубље у парцелу, ван зоне стамбених објекта, под условом да његова удаљеност од међа не спречава изградњу објекта на суседним парцелама - економски објекти и сл.), а остали објекти под условима који важе за пратеће и помоћне објекте.</p> <p>У предметном случају главни објекат представља пословно-административни објекат.</p> <p><b>Положај објекта у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле</b></p> <p><u>ОПШТИ УСЛОВИ</u></p> <p>Објекат ни једним својим делом не сме прећи границу суседне грађевинске парцеле, ни у нивоу, ни испод, ни изнад тла.</p> <p>Изузетно, када се објекат гради на самој регулационој линији, подрумске етаже (стопе темеља и подрумски зидови), могу прећи регулациону линију, рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада, највише 0,15 m до дубине од 2,6 m испод нивоа тротоара, а испод те дубине највише 0,5 m, док стреха може прећи регулациону линију пуном својом дужином на висини од најмање 2,5m од коте тротоара.</p> <p><u>ПОЛОЖАЈ ГЛАВНОГ ОБЈЕКТА</u></p> <p>На грађевинским парцелама у зони становања грађевинска линија главног објекта се поклапа са регулационом линијом или се налази на растојању од 3,0 - 5,0 m од ње.</p> <p>Ако се у приземној етажи главног објекта планира и гаража са улазом на уличној фасади, објекат мора бити удаљен од регулационе линије најмање 5,0 m.</p> <p>Објекат може да се гради као објекат у прекинутом низу или слободностојећи.</p> <p>Ако се главни објекат гради као објекат у прекинутом низу, он може додиривати међу са суседном к.п. бр. 5535, при чему не сме имати стрехе и испада (решење може бити једноводни кров са падом кровних равни према сопственој парцели и калканским зидом према суседној парцели, двоводни или четвороводни кров са лежећим олуком и др.). Ако се према суседној к.п. бр. 5535 планира стреха, објекат мора бити удаљен од међе 60cm.</p> <p>Ако се главни објекат гради као слободностојећи објекат, мора се градити на растојању од најмање 2,5m од међе са суседном к.п. бр. 5535.</p> <p>У оба случаја, у односу на границу са суседном к.п. бр. 5532, објекат мора бити удаљен најмање 4,0m.</p> <p>У односу на међу са суседном к.п. бр. 5537 главни објекат мора бити удаљен најмање 15m, како не би била спречена могућа изградња објекта за гајење животиња на суседној к.п. бр. 5537, због прописаног минималног растојања истих од главног објекта које износи најмање 15m.</p>
--	--



## ПОЛОЖАЈ ПРАТЕЋЕГ И ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА

Објекти могу да се граде на удаљености или непосредно уз друге објекте на сопственој парцели, у складу са овим условима и прописима који регулишу предметну област изградње.

Грађевинска линија **предметних објеката** се поставља иза главног објекта, а могу се градити и на предњој грађевинској линији, по правилима која важе за главни објекат, под условом да је парцела довољно широка да се и главни и предметни објекат могу градити на предњој грађевинској линији, и да такву градњу омогућује право грађења на међи према суседу.

Изградња објекта уз међе са суседним к.п. бр. 5535 и 5536, иза задње грађевинске линије главног објекта, може се вршити под следећим условима:

- ако се објекат гради тако да додирује међу, мора се градити без стрехе и испада (решење може бити једноводни кров са падом у сопствено двориште и калканским зидом, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком и др.),
- ако се према суседној грађевинској парцели планира стреха на објекту, објекат мора бити удаљен од међе 60cm, а уколико се планира веће растојање објекта од међе, оно мора износити најмање 1,0m.

Изградња објекта уз међе са суседним к.п. бр. 5533 и 5538 може се вршити под следећим условима:

- уколико се објекат гради тако да додирује границу парцеле, мора се градити са једноводним кровом са падом у сопствено двориште и калканским зидом према суседу,
- ако се према суседној грађевинској парцели планира стреха, објекат мора бити удаљен од међе најмање 1,0m.

Удаљеност објекта од међе са суседном к.п. бр. 5537 износи најмање 2,0m.

Грађевинска линија гараже и објеката са улазом и излазом за возила на уличној фасади, мора бити удаљена од регулационе линије најмање 5,0 m.

### Индекс заузетости грађевинске парцеле

У општем случају највећи дозвољени индекс заузетости, уколико парцела нема прикључак на фекалну канализацију износи 40%, а уколико има прикључак на фекалну канализацију 60%.

На основу Одлуке о канализацији Општине Нови Бечеј („Сл. лист општине Нови Бечеј”, бр.15/2017), чл. 13, прикључење на јавну фекалну канализацију, обавезно је за све кориснике који се снабдевају водом из јавног водовода, односно из сопственог водоводног уређаја, у улицама у којима је иста изграђена. Предметна к.п. бр. 5534 има приступ Улици Вука Караџића у којој постоји фекална канализација.

С обзиром на то да је инвеститор у обавези да изврши прикључење будућих објеката који се снабдевају водом на насељску мрежу фекалне канализације, највећи дозвољени индекс заузетости износи 60%.

### Спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи:

- главног објекта: П+1+Пк,
- пратећег (пословног) објекта: П+1,
- помоћне зграде: П.

### Међусобно растојање објеката

Најмање дозвољено растојање између објеката износи:

- растојање главног објекта од објеката на суседним грађевинским парцелама: **најмање 4,0m**, а не мање од  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта; изузетно, међусобно растојање објеката може бити и мање од 4,0m када се главни објекат гради на сопственој међи од које је постојећи објекат на суседној грађевинској парцели удаљен мање од 4,0m,
- растојање пратећег пословног објекта или помоћне зграде од главног објекта на суседној грађевинској парцели: **најмање 4,0m**, а не мање од  $\frac{1}{2}$  висине објекта који није главни,
- растојање пратећег пословног објекта или помоћне зграде од главног објекта на истој грађевинској парцели: **0,0m или најмање 1,0m** (под условом да су задовољени услови заштите животне средине, санитарни, противпожарни и други услови).



### Услови за ограђивање парцеле

Грађевинска парцела у зони породичног становања може се ограђивати нетранспарентном (непрозрачном) оградом (зидана, дрвена и др.), транспарентном (прозрачном) оградом, или комбинованом оградом (транспарентна са подзидом висине највише 90cm).

- Висина ограде може бити највише 2,0m.
- Улична ограда се поставља на регулациону линију или на увучену грађевинску линију. Ако се ограда поставља испред грађевинске линије она мора бити транспарентна или комбинована, најмање у дужини фасаде увученог објекта.
- Ограда између парцела може се градити уз међу са сопственим и заједничким правом грађења. Уколико се поставља паралелно са међом са правом грађења суседа, ограда мора бити изграђена на удаљености од исте као и помоћне зграде. Висина ограде између грађевинских парцела мора бити најмање 1,8m.
- Ограде се могу постављати унутар грађевинске парцеле у сврху преграђивања функционалних целина.
- Ограда, стубови ограде, капије и врата се постављају тако да буду на земљишту власника ограде.
- Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије, тј. према површини јавне намене.

### Пристап парцели и паркирање возила

Сваком слободном функционалном делу грађевинске парцеле мора се обезбедити колски пристап најмање ширине 2,5m.

Код појединачних комплекса намењених искључиво пословању, за потребе паркирања запослених, мора се обезбедити довољан број паркинг места. Препорука је да се и за потребе привремених паркирања возила, такође, паркинзи изграде на сопственој парцели, а ако то није могуће прихватиће се и паркинг места у уличном коридору, која се могу формирати у ширини предметне парцеле.

### Архитектура објекта

Главни објект се предњом фасадом поставља на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом или је повучена 3,0-5,0m у односу на њу.

Фасаде објекта могу бити малтерисане, од фасадне опеке или неког другог традиционалног или савременог материјала.

Отвори на фасадама објекта дозвољавају се према следећим правилима:

отвори на фасади према улици:

- на уличној фасади дозвољени су отвори без ограничења;
- на фасадама оријентисаним према улици, које се налазе иза задње грађевинске линије главних објекта, на нивоу приземља дозвољени су отвори без ограничења, а на нивоу изнад приземља само прозорски отвори са парапетом најмање висине 1,80m,

отвори на фасади према међи са к.п. бр. 5532 у зони између РЛ и задње грађевинске линије главног објекта:

- код фасада главног објекта и осталих објекта који се граде на РЛ или на удаљености 3-5m од ње (у зони између РЛ и задње грађевинске линије главног објекта) дозвољени су отвори без ограничења,

отвори на фасади према међама са к.п. бр. 5532 (код фасаде иза задње грађевинске линије главног објекта) и к.п. бр. 5537:

- на растојању фасаде мањем од 4,0m од међе, само прозорски отвори на остави и санитарном чвору, са парапетом најмање висине 1,80m, површине највише 0,8m<sup>2</sup> по отвору, са застакљењем од непровидног стакла,
- на растојању фасаде 4-15m од међе на нивоу приземља без ограничења, а на нивоу изнад приземља дозвољени су само прозорски отвори са парапетом најмање висине 1,80m,
- на растојању фасаде од најмање 15m од међе дозвољени су отвори без ограничења;



	<p><u>отвори на фасади према међама са к.п. бр. 5535 и 5536:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• на растојању фасаде мањем од 2,5m од међе дозвољени су само прозорски отвори на остави и санитарном чвору, са парапетом најмање висине 1,80m, површине највише 0,8m<sup>2</sup> по отвору, са застакљењем од непровидног стакла,</li> <li>• на растојању фасаде од 2,5-15m од међе на нивоу приземља дозвољени су отвори без ограничења, а на нивоу изнад приземља само прозорски отвори на остави и санитарном чвору, са парапетом најмање висине 1,80m, површине највише 0,8m<sup>2</sup> по отвору, са застакљењем од непровидног стакла,</li> <li>• на растојању фасаде од најмање 15m од међе дозвољени су отвори без ограничења;</li> </ul> <p><u>отвори на фасади према међама са к.п. бр. 5533 и 5538:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• на фасадама на самој међи нису дозвољени отвори,</li> <li>• у осталим случајевима примењују се правила која важе за отворе на фасадама према међама са к.п. бр. 5532 (код фасаде иза задње грађевинске линије главног објекта) и к.п. бр. 5537.</li> </ul> <p>Код атријумских и полуатријумских објеката отвори на фасадама према простору који ограђују могу се отворати без ограничења.</p> <p>На етажама објекта изнад приземља није дозвољена оријентација отворених комуникационих и боравишних простора према страни на којој није дозвољено отварање отвора или су дозвољени прозорски отвори на висини најмање 1,80m од коте пода просторије.</p> <p>Препоручује се израда косог крова са нагибом кровне равни у складу са врстом кровног покривача који ће се користити за покривање.</p> <p>Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.</p> <p>Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена најмање 3,0m у односу на регулациону линију, и ако савлађују висину до 90cm. Уколико степенице савлађују висину преко 90cm улазе у габарит објекта. Уколико се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.</p> <p>Објекти својим изгледом, габаритом, спратношћу и материјалима треба да буду уклопљени у постојећу урбану матрицу и амбијенталне и архитектонске карактеристике окружења.</p> <p><b>Остали услови изградње</b></p> <p>Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2m и то на делу објекта вишем од 2,5 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 m, онда испад улази у габарит објекта.</p> <p>Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже дубине највише 2,0 m по целој ширини објекта на висини изнад 3,0 m,</li> <li>– платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом дубине највише 1,0 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 m,</li> <li>– конзолне рекламе дубине највише 1,2 m на висини изнад 3,0 m.</li> </ul> <p>Уређењем парцеле и изградњом објеката, као и њиховом употребом не смеју се угрожавати суседне парцеле и објекти (атмосферска вода мора бити усмерена према сопственој парцели, сопственим објектима за одвођење исте и према улици, а никако према суседној парцели и објектима и др.).</p>
<p><b>6.2. Заштита културних добара :</b></p>	<p><b>Опште мере заштите археолошких предмета:</b></p> <p>Уколико се у току извођења грађевинских и других радова у зони насеља Нови Бечеј наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Зрењанин, и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.</p> <p>Обавезује се инвеститор да у складу са Законом о културним добрима, пре почетка радова обавести Завод ради благовременог упућивања стручних сарадника Завода за вршење конзерваторско-археолошког надзора при извођењу земљаних радова.</p>



6.3.	Заштита природе и животне средине :	<p><b>Заштита природе :</b>  Приликом озелењавања простора потребно је избегавати примену инвазивних врста током уређења зелених површина и подизања заштитног зеленила; на нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће биљне врсте:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>циганско перје (<i>Asclepias syriaca</i>), јасенолисни јавор (<i>Acer negundo</i>), кисело дрво (<i>Ailanthus glandulosa</i>), багремац (<i>Amorpha fruticosa</i>), западни копривић (<i>Celtis occidentalis</i>), дафина (<i>Eleagnus angustifolia</i>), пенсилвански длакави јасен (<i>Fraxinus pennsylvanica</i>), трновац (<i>Gledichia triachantos</i>), жива ограда (<i>Lycium halimifolium</i>), петолисни бршљан (<i>Parthenocissus inserta</i>), касна сремза (<i>Prunus serotina</i>), јапанска фалопија (<i>Reynouaria syn. Fallopia japonica</i>), багрем (<i>Robinia pseudoacacia</i>), сибирски брест (<i>Ulmus pumila</i>).</li> </ul> <p>Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.</p> <p><b>Заштита животне средине :</b>  Предметни радови не смеју узроковати трајно загађење животне средине (земљишта, ваздуха и воде). Сви тренутни негативни утицаји у фази изградње (прашина, издувни гасови, бука, вибрације и сл.) морају се свести на најмању могућу меру, примерену за предметну врсту и обим радова.</p> <p>За објекте који могу имати негативне утицаје на животну средину, надлежни орган може прописати потребу израде Студије процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09), Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 43/2011-УС и 14/2016), Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 69/2005), и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 114/08).</p>
6.4.	Обезбеђење суседних објеката :	Уређењем парцеле и изградњом објеката, као и њиховом употребом не смеју се угрожавати суседне парцеле и објекти (атмосферска вода мора бити усмерена према сопственој парцели, сопственим објектима за одвођење исте и према улици, а никако према суседној парцели и објектима и др.)
6.5.	Стабилност терена и услови изградње :	Клизишта : / Плављени терени : /
6.6.	Степен сеизмичности :	Сви грађевински објекти морају бити прорачунати на отпорност од земљотреса јачине најмање 8° МЦС.
6.7.	Услови противпожарне заштите:	Пројектну документацију урадити у складу са Законом заштите од пожара („Сл. гласник РС”, 111/2009 и 20/2015) и другим важећим техничким прописима и стандардима.
6.8.	Услови енергетске ефикасности:	Пројектну документацију урадити у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС”, 61/2011) и другим важећим техничким прописима и стандардима.
6.9.	Услови, санитарно-хигијенске заштите, услови безбедности:	При пројектовању и извођењу радова имати у виду намену простора са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.
6.10.	Остало :	/

## 7. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

7.1.	Саобраћај:	Могуће је изградити путни прикључак на јавну саобраћајницу у Улици Вука Караџића.
7.2.	Водовод:	Нови прикључак на насељску водоводну мрежу може се извести према условима надлежног комуналног предузећа.
7.3.	Електроенергетска мрежа:	Нови прикључак на јавну електроенергетску мрежу може се извести према условима електродистрибуције.
7.4.	Фекална канализација:	Постоји могућност прикључења на насељску мрежу фекалне канализације. Прикључак на насељску мрежу фекалне канализације извести према условима надлежног комуналног предузећа.
7.5.	Атмосферска канализација:	Атмосферска вода мора бити усмерена према сопственој парцели, сопственим објектима за одвођење исте и према улици, а никако према суседној



	парцели и објектима. Не дозвољава се да атмосферска вода са предметних објеката и парцеле угрожава суседне парцеле и објекте на њима. Зауљене атмосферске воде (уколико се буду јављале) пре испуштања у крајњи реципијент морају се одговарајуће третирати (сепаратор минералних уља, таложник и др).
<b>7.6. Гасовод:</b>	Нови прикључак се може извести према условима надлежног предузећа за дистрибуцију гаса.
<b>7.7. Телефонска мрежа:</b>	Нови прикључак се може извести према условима надлежног телекомуникационог оператора.
<b>7.8. Остало:</b>	Уколико на предметној катастарској парцели постоје прикључци на комуналну инфраструктуру, исти се могу задржати, под условом да је коришћење таквих прикључака прихватљиво надлежним предузећима.

#### 8. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

<b>8.1.</b> Планским документом је предвиђена израда плана детаљне регулације за ову локацију	не
<b>8.2.</b> Планским документом је предвиђена израда урбанистичког пројекта	да
<b>8.3.</b> Рок за израду плана детаљне регулације	/
<b>8.4.</b> Забрањена је градња и реконструкција објеката до усвајања плана детаљне регулације	/

#### 9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

**9.1.** Инжењерско-геолошки услови се прибављају одговарајућим геомеханичким испитивањима.

#### 10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПОТРЕБНИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

**10.1.** Услови за пројектовање, односно прикључење ималаца јавних овлашћења.

#### 11. НАПОМЕНЕ:

**11.1.** /

#### 12. ПРИЛОЗИ:

- 12.1.** Ситуационо решење
- 12.2.** Копија плана

обрада:  
Александар Стевковић, дипл.инж.арх.

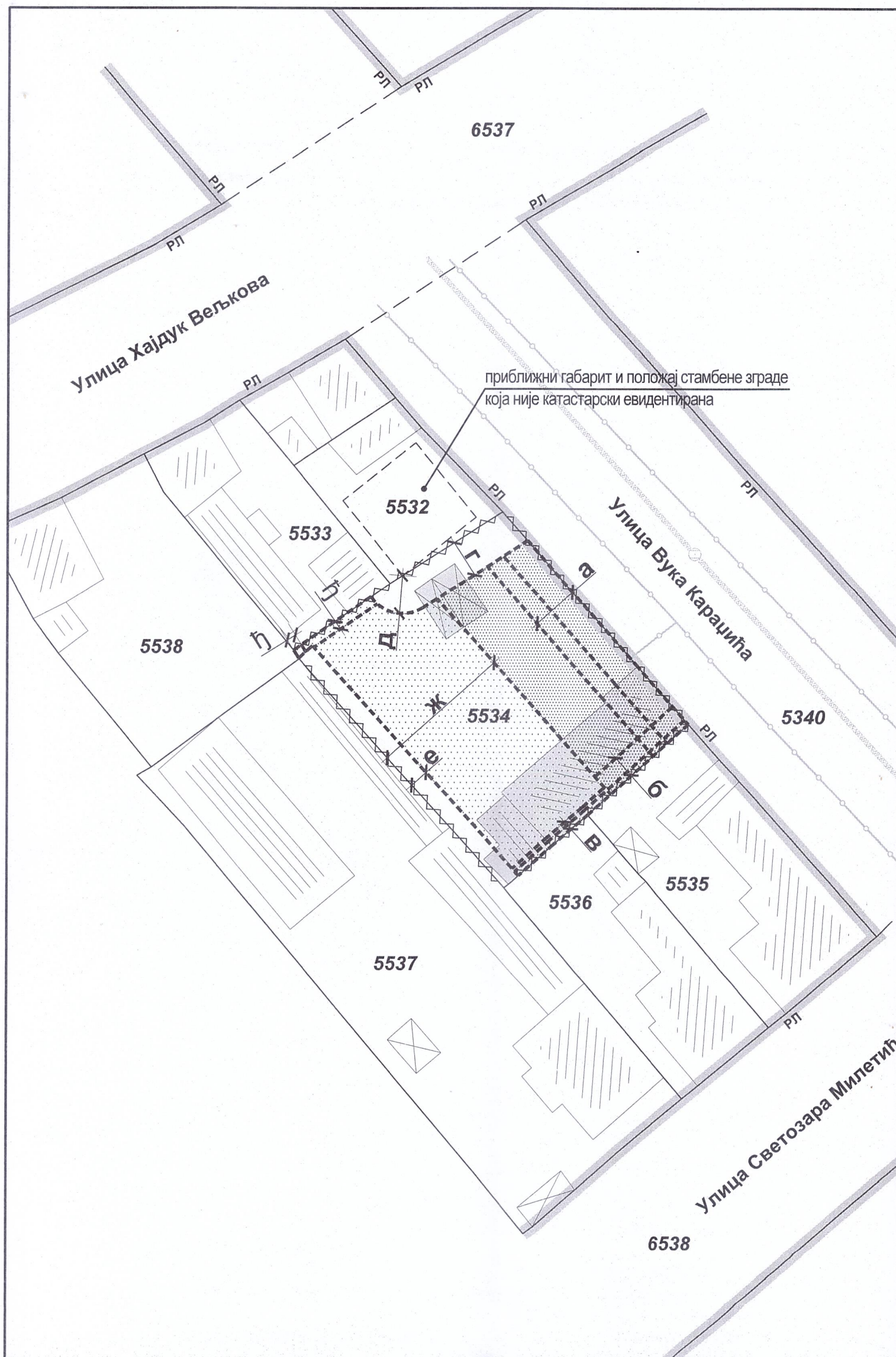
*Александар Стевковић*



директор:  
Иван Бошњак, дипл.инж.саоб.

*Иван Бошњак*







# СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ

рој техничког дневника : 02-12/2020

Размера = 1 : 500








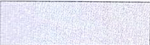



ИНВЕСТИТОР : „АГРО-ИЛИЧИЋ“, Нови Бечеј, Ул. јаруге бр. 2

ОКАЦИЈА: Нови Бечеј, Ул. Вука Караџића бр. 11/а, к.п. бр. 5534 к.о. Нови Бечеј

АХТЕВ - ПРЕДМЕТ :

## ИЗГРАДЊА ПОСЛОВНО-АДМИНИСТРАТИВНОГ ОБЈЕКТА И МАГАЦИНА НА К.П. БР. 5534 К.О. НОВИ БЕЧЕЈ

### ЛЕГЕНДА:

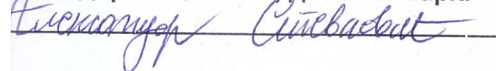
	граница катастарске парцеле	
<b>5534</b>	број катастарске парцеле	
	граница предметне катастарске парцеле	
	регулациона линија	
	грађевинска линија	
	површина у оквиру које је дозвољена изградња главног и пратећег, односно помоћног објекта	
	површина у оквиру које је дозвољена изградња пратећег, односно помоћног објекта	
<b>а</b>	0.0 или 3.0-5.0m од регулационе линије	
<b>б</b>	0.0 или 0.6 или мин. 2.50m од међе	
<b>в</b>	0.0 или 0.6 или мин. 1.00m од међе	
<b>г</b>	мин. 4.00m од међе, а не мање од 1/2 висине вишег објекта	
<b>д</b>	мин. 4.00m од стамбене зграде	
<b>ђ</b>	0.0 или мин. 1.00m од међе	
<b>е</b>	мин. 2.00m од међе	
<b>ж</b>	мин. 15.00m од међе	
	зграде које се уклањају	 гасовод
		 цевовод фекалне канализације
		 шахт фекалне канализације

### НАПОМЕНА:

Ако грађевински елементи (стрехе,...) постојећих објеката изграђених на суседним грађевинским парцелама и на самој међи са предметном катастарском парцелом 5534, представљају сметњу за изградњу предметног новог објекта на самој међи, исти се од те међе мора удаљити најмање 1,0 m.

РАДУ СИТУАЦИОНОГ РЕШЕЊА ИЗВРШИО:

Александар Стевковић, дипл.инж.арх.



Новом Бечеју, 03.02.2020. године

Оверава :  
**ДИРЕКТОР**  
Иван Бошњак, дипл.инж.саоб.  
М.П. 



Република Србија- АП Војводина  
Општина Нови Бечеј  
Општинска Управа  
Одсек за урбанизам, стамбено-комуналне  
послове , грађевинарство, локални економски развој  
и заштиту животне средине  
Број: IV-05-353-11/2020  
Дана :19.02.2020.године  
Нови Бечеј

Општинска управа Нови Бечеј – Одсек за урбанизам, стамбено-комуналне послове, грађевинарство, локални економски развој и заштиту животне средине, а на основу члана **53.** Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС " , број 72/2009, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/14, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон и 9/2020), и члана 4. став 4. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл. гласник РС“ бр.3/10), на основу **Плана генералне регулације насеља Нови Бечеј** („Службени лист општине Нови Бечеј“, бр. 19/2014), на основу овлашћења Начелнице Општинске управе Нови Бечеј, број **IV 03-031-16/2017** од **31.01.2017.**године и члана **21. став1.** Одлуке о организацији општинске управе Нови Бечеј ("Службени лист Општине Нови Бечеј, број 23/2016 и 18/2017), у предмету издавања **ИНФОРМАЦИЈЕ О ЛОКАЦИЈИ** за изградњу ПОСЛОВНО-АДМИНИСТРАТИВНОГ ОБЈЕКТА И МАГАЦИНА у Новом Бечеју, улица Вука Караџића бр.11/а, чији је инвеститор „Агро Иличић“доо из Новог Бечеја, улица Јаруге бр. 9, издаје

### ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

За изградњу ПОСЛОВНО-АДМИНИСТРАТИВНОГ ОБЈЕКТА И МАГАЦИНА у Новом Бечеју, улица Вука Караџића бр.11/а, на катастарској парцели број **5534** К.О. Нови Бечеј, чији је инвеститор Агро Иличић“доо из Новог Бечеја, улица Јаруге бр. 9.

Саставни део информације о локацији су урбанистички услови број 02-12/2020 од **03.02.2020.** године.

Информација о локацији је основ за израду идејног пројекта, а није основ за издавање грађевинске дозволе. Ако се информација о локацији односи за изградњу помоћних објеката, гаража или трафостаница 10/04 или 20/04 кВ иста је основ за подношење захтева за издавање решења из члана 145. Закона за ту врсту објеката. Рок важења исте је 1(једна) година.



## Образложење

„Агро Иличић“доо из Новог Бечеја, улица Јаруге бр. 9, путем пуномоћника Бироа за пројектовање „УРБАНИЗАМ-МИЛОШЕВО“ из Новог Милошева, чији је власник Милан Мирков грађ.инж. је поднео захтев за издавање информације о локацији за изградњу ПОСЛОВНО-АДМИНИСТРАТИВНОГ ОБЈЕКТА И МАГАЦИНА у Новом Бечеју, улица Вука Караџића бр.11/а, на катастарској парцели број **5534** К.О. Нови Бечеј.

Уз захтев за издавање информација о локацији, инвеститор је приложио :

1. Копију плана катастарске парцеле, за коју се тражи информација о локацији;
2. Овлашћење од 16.12.2019.године.

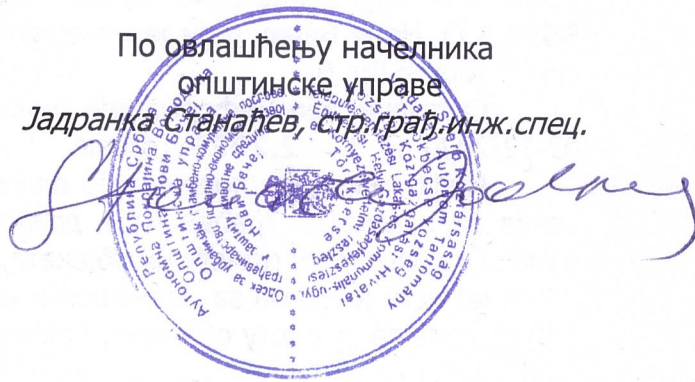
Инвеститор уз захтев за издавање информација о локацији поднео сву потребну документацију из члана 4.став 3. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл. гласник РС“ бр.3/10).

Републичка административна такса на захтев у износу од **3.130,00** динара је наплаћана у складу са одредбама Закона о републичким административним таксама ("Сл.гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003-испр., 61/2005, 101/2005-др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011-ускл.дин.изн., 55/2012-ускл.дин.изн., 93/2012, 47/2013-ускл.дин.изн., 65/2013-др.закон, 57/2014-ускл.дин.изн., 45/2015-ускл.дин.изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016-уск.дин.изн., 61/2017- уск.дин.изн., 113/17, 3/2018-испр., 50/2018- уск.дин.изн., 95/2018, 38/2019- уск.дин.изн. и 86/2019).

Накнада у износу од **500,00** динара, уплаћена је на основу тарифног броја 5. Одлуке о локалним административним таксама ("Сл. лист Општине Нови Бечеј"- пречишћен текст, бр. 11/2011 и 11/2017).

По овлашћењу начелника  
општинске управе

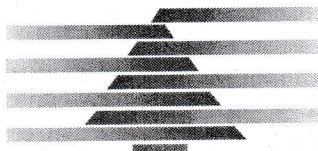
Јадранка Станаћев, стр.грађ.инж.спец.



### Доставити :

1. Странки путем пуномоћника,
2. Надлежној инспекцији,
3. Архиви.

**E – USLOVI, SAGLASNOSTI I POTVRDE NADLEŽNIH PREDUZEĆA**



ЈП „ДИРЕКЦИЈА ЗА ПЛАНИРАЊЕ,  
ИЗГРАДЊУ, УРЕЂЕЊЕ НАСЕЉА  
И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ  
ОПШТИНЕ НОВИ БЕЧЕЈ“  
23272 НОВИ БЕЧЕЈ

Ул. Маршала Тита бр. 8  
Тел/Факс : (023) 772-305 и 772-306

TÖRÖKBECSE KÖZSÉG TERVEZÉSI,  
ÉPÍTÉSI, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI  
ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI  
KV „IGAZGATÓSÁGA“

E-mail: jpdirekcija@jpdirekcijanb.rs  
ПИБ: 101432229  
Матични број: 08473161

**“АГРО-ИЛИЧИЋ” Д.О.О.**

Јаруге бр. 9  
Нови Бечеј

Број: 02-159/2020

Датум: 30.07.2020. године

Јавно предузеће "Урбанизам и путеви" Нови Бечеј, у поступку по захтеву д.о.о. „Агро-Иличић“ из Новог Бечеја за издавање услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословно-стамбеног објекта и магацина на локацији у Ул. Вука Караџића бр. 11/а, Нови Бечеј, к.п. бр. 5534 к.о. Нови Бечеј, а на основу члана 17. став 1. тачка 1) и 2) и став 2., и члана 18. Закона о путевима („Сл. гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18), у складу са Планом генералне регулације насеља Нови Бечеј („Сл. лист општине Нови Бечеј“, бр. 19/14 и 04/20), а у оквиру овлашћења по Одлуци о усклађивању оснивању оснивачког акта предузећа „Дирекција за планирање, изградњу, уређење насеља и заштиту животне средине општине Нови Бечеј“ из Новог Бечеја са Законом о јавним предузећима, промени претежне делатности и промени пословног имена („Сл. лист општине Нови Бечеј“, бр. 23/16) издаје:

## САОБРАЋАЈНО-ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

1. Подносиоцу захтева д.о.о. „АГРО-ИЛИЧИЋ“, Јаруге бр. 9, Нови Бечеј, за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословно-стамбеног објекта и магацина на локацији у Ул. Вука Караџића бр. 11/а, Нови Бечеј, к.п. бр. 5534 к.о. Нови Бечеј, чији је инвеститор „АГРО-ИЛИЧИЋ“ д.о.о. из Новог Бечеја, ул. Јаруге бр. 9, издају се услови за приступну саобраћајницу у источној радној зони у блоку 193 за следеће радове:
  - изградњу саобраћајног прикључка предметне катастарске парцеле на пут,
  - изградњу подземних инсталација на местима укрштања са саобраћајницом и
  - изградњу подземних инсталација паралелно са ивицом коловоза.
2. За радове из тачке 1. ових Услови морају се испоштовати следеће одреднице:
  - прикључење на коловоз предметног пута извести у складу са чланом 43. Закона о путевима („Сл. гласник РС бр. 41/18);
  - ни један део путног прикључка не сме улазити у део јавне површине између ивице пута и регулационе линије у ширини уличног фронта суседних грађевинских парцела;
  - извршити стругање асфалтних слојева, припрему радних спојева и израду хабајућег слоја коловозне конструкције;
  - радови на изградњи колског прикључка не смеју угрозити улични коловоз и безбедност саобраћаја у било ком погледу;
  - одговарајуће решити прихватање и одводњавање површинских вода;
  - пре почетка радова утврдити тачан положај свих подземних инсталација у зони прикључка;



- након завршетка радова геодетски снимити саобраћајни прикључак и ажурирати катастарску евиденцију;
- на местима укрштања инсталација са саобраћајницом предвидети механичко подбушивање испод трупа пута; правац подбушивања мора бити под углом од 90° у односу на осовину пута (изузетно мањи, али не испод 60°); инсталације морају бити постављене у заштитну цев чија крајња тачка мора бити минимално 1,50m удаљена од ивице пута; минимална дубина заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35m.
- инсталација које се воде паралелно са путем поставити на удаљености минимално 1,50m од ивице коловоза;
- евентуална оштећења уличног коловоза изазвана предметним радовима морају се поправити на технички исправан начин о трошку инвеститора;
- као саставни део пројектно-техничке документације за предметну изградњу израдити и пројекат саобраћајног прикључка са пропустима атмосферске канализације, који је неопходно доставити Јавном предузећу за урбанизам, изградњу, грађевинско земљиште, уређење и одржавање улица и путева, обезбеђивање јавног осветљења и заштиту животне средине општине Нови Бечеј на сагласност;
- као саставни део пројектно-техничке документације за предметну изградњу израдити и пројекат привремене саобраћајне сигнализације и опреме за означавање радова на путу у току њиховог извођења, који је неопходно доставити Јавном предузећу за урбанизам, изградњу, грађевинско земљиште, уређење и одржавање улица и путева, обезбеђивање јавног осветљења и заштиту животне средине општине Нови Бечеј на сагласност.

## ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

д.о.о. „АГРО-ИЛИЧИЋ“, Јаруге бр. 9, Нови Бечеј, а за сопствене потребе поднело је захтев број 02-159/2020 за достављање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословно-стамбеног објекта и магацина на локацији у Ул. Вука Караџића бр. 11/а, Нови Бечеј, к.п. бр. 5534 к.о. Нови Бечеј.

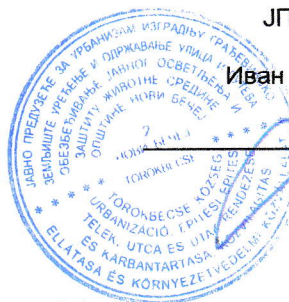
Уз захтев је приложено:

- Копија плана водова бр. 953-1/2019-203, од 02.10.2020.
- Извод из листа непокретности, бр. 952-1/2019-2566, од 02.10.2019.
- Идејно решење бр. ИДР-04/2020 изградња административног објекта (П+0) - објекат бр. 5- управна зграда и складишног објекта (П)-објекат бр. 6-магацин, израђен од стране „Урбанизам“ Ново Милошево, мај 2020.

По разматрању захтева и приложене документације одлучено је као у диспозитиву ових услова.

**ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:** На основу члана 17. Став 4. Закона о путевима, против овог решења може се поднети жалба Општинском већу општине Нови Бечеј у року од 15 дана по пријему решења, уз приложени доказ о уплати прописане општинске административне таксе.

ЈП „Дирекција“ Нови Бечеј  
Директор,  
Иван Бошњак, дипл. инж. саоб.



Доставити:  
1. наслову  
2. архиви

Огранак Електродистрибуција Зрењанин

Зрењанин, Панчевачка 46, телефон +381 23 543210, телефакс +381 23 525243

ПР-ЕНГ-01.19/01

Наш број: 8B.1.1.0.-D-07.13.-190572-20

"Tensor tri" doo Novi Sad

Ваш број:

**ВРШАЧКА бр. 73**

Зрењанин, 27.07.2020

**21000 НОВИ САД**

**ПРЕДМЕТ:** Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 5534 на К.О. НОВИ БЕЧЕЈ), НОВИ БЕЧЕЈ, ВУКА КАРАЦИЋА 11

Поводом Вашег захтева, наш број 8B.1.1.0.-D-07.13.-190572-20, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 5534 на К.О. НОВИ БЕЧЕЈ), НОВИ БЕЧЕЈ, ВУКА КАРАЦИЋА 11, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

#### ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА ЕЛЕКТРИЧНЕ ЕНЕРГИЈЕ (ДСЕЕ)

На предметној парцели на адреси у ул. Вука Караџића 11 у Новом Бечеју се налази нисконапонски прикључак постојећег купца ЕД број 3371503390 у категорији потрошње „Широка потрошња-домаћинство“ са одобреном снагом од 17,25kW са напајањем са нисконапонске мреже. Испред предметне парцеле инвеститора јавном површином кроз улицу Вука Караџића пролази траса постојећег средњенапонског кабла 20kV (СН) који је у погону под напоном.

У прилогу услова достављамо Скицу1 и 2 постојећег стања НН и ТС и Скицу 3 и 4 постојећег стања СН. Напомињемо да трасом кућних прикључака не располажемо.

На постојећим објектима ДСЕЕ у обухвату плана се врше радови на одржавању, адаптацији и реконструкцији у циљу очувања поузданог и сигурног напајања конзумног подручја.

#### ПЛАНИРАН РАЗВОЈ ДСЕЕ

ЕПС Дистрибуција на предметном локалитету нема планиране објекте нове електродистрибутивне мреже. Могућности електродистрибутивне мреже ће се развијати према потреби развоја конзума на подручју уз благовремено и планско опремање мреже.

Трасе нове електродистрибутивне мреже планирати по јавној површини уз постојеће и будуће саобраћајнице у коридорима уз осталу инфраструктуру са обе стране саобраћајнице.

Средњенапонски водови се граде као подземни кабловски. У рову са подземним средњенапонским водовима предвидети оптичке водове искључиво за потребе електродистрибуције.

Оператор дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд

Нисконапонски водови се граде као надземни и подземни. Надземни водови се граде на бетонским и гвозденорешеткастим стубовима са голим проводницима или СКС-ом, а подземни водови се граде кабловима.

## **ОПШТИ УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ДСЕС**

Напајање електричном енергијом нових купаца је могуће само са објекта у власништву ОДС. У зависности од захтеване снаге могуће је реализовати напајање са постојеће нисконапонске мреже. Прикључци типски снаге до 43,47kW са прикључењем са нисконапонске мреже (трајни и привремени), уз проверу задовољења напонских прилика, се граде искључиво као кабловски подземни уз коришћење слободностојећих ормана мерног места изведених у полиестерском кућишту постављених на армирано-бетонском постољу са постављањем ормана мерног места у регулационој линији парцеле корисника.

Услови за потребе напајања будућих објекта се дају посредством надлежног органа кроз поступак обједињене процедуре као Услови за пројектовање и прикључење, у зависности захтеване максималне снаге, положаја објекта.

## **УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСТРОЈЕЊА ЗА СКЛАДИШТЕЊЕ ОРГАНСКИХ ЖИТАРИЦА НА К.П. 9538/5 К.О. КИКИНДА У КИКИНДИ**

Приликом планирања, грађења и одржавања приступне саобраћајнице према парцели странке обратити пажњу на постојећи 20kV кабл пошто је исти под напоном - у погону уз поштовање законских прописа и поступака. У координацији са ЕПС Дистрибуција испод приступне саобраћајнице планирати резервни коридор путем две заштитне цеви  $\Phi$  125mm на одговарајућој дубини за будуће 20kV каблове и 0,4kV каблове (Скице 3, 4 и 6 у прилогу). При изради техничке документације придржавати се закона и техничких прописа. Инвеститор је и обавези да заштити постојеће кабловске водове у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000V („Службени лист СФРЈ“ бр. 4/1974 и 13/1978). Обавезује се Инвеститор да уколико приликом извођења радова наиђе на подземне електроенергетске објекте одмах обавести Технички центар Нови Сад, Одсек за техничке услуге Зрењанин, Сектор за одржавање ЕЕО и ММ, Служба за одржавање ЕЕО, СН и НН. Уколико током извођења радова дође до оштећења електродистрибутивних објекта, трошкове довођења истих у исправно стање сноси Инвеститор. Ово важи и за трошкове настале када се електродистрибутивни објекти оштете на месту извођења радова након завршетка радова и уколико је изграђени објекат изведен у супротности са техничким прописима. На местима паралелног вођења или укрштања енергетског кабла са другом инфраструктуром која је у непосредној близини ров се копа ручно (без употебе механизације) уз предузимање свих потребних мера заштите. На местима укрштања код ископа канала каблови не смеју висити преко рова већ се морају заштитити на одговарајући начин. На местима укрштања рова и енергетског кабла приликом поновног затрпавања извршити стабилизацију енергетског кабла помоћу песка и воде да би се избегло оштећење енергетског кабла услед слегања земљишта. Не смеју се уништавати заштитне цеви, пластични штитници, сигналне траке и кабловске ознаке и морају се вратити у првобитни положај. У случају да дође до измене локације објекта у односу на издате услове, потребно је затражити измену истих. Обавезује се извођач радова да, уколико приликом земљаних радова (ископа) наиђе на кабловске водове, одмах извести Сектор за одржавање ЕЕО и ММ, Службу за одржавање ЕЕО, СН и НН, Огранка Електродистрибуција Зрењанин, Зрењанин.

На одговарајућој локацији у уличној фасади објекта у регулационој линији парцеле према улици Вука Караџића, оставити простор за смештај ормана мерног места (ОММ). Димензије ОММ су 665x320x235mm (висина x ширина x дубина) (Скица 6 у прилогу).

По добијању грађевинске дозволе, пре почетка грађења предметног објекта инвеститор на којег се издаје дозвола се мора обратити ЕПС Дистрибуција ради добијања градилишног прикључка а постојеће мерно место и постојећи прикључак је потребно искључити и демонтирати. Након изградње новог објекта и новог прикључка се искључује и демантира градилишни прикључак а одобрена снага ранијег купца се преноси на нови прикључак.

Место везивања будућег прикључка је најближи стуб нисконапонске мреже у ул. Вука Караџића у Новом Бечеју. Од места везивања прикључка на систем до ОММ у уличној фасади објекта изградити кабловски прикључни вод типа ПП00-А 4x25mm<sup>2</sup> (Скице 5 и 6 у прилогу). ОММ извести у кућишту полиестерског ормана мерног места типа ПОММ-1. Уградити типски дводелни ПОММ-1 за један мерни уређај. У прикључном модулу ПОММ-1 су доводне и одводне стезаљке а у мерном модулу су 3 главна аутоматска прекидача (осигурача) од 25А типа "Ц" са могућношћу пломбирања и бројило (трофазно, тросистемско, директно, двотарифно бројило активне енергије, 3x230/400V, 3x5(10)-60А, класе тачности 2 (индекса класе А) или карактеристика бољих од наведених, урађај за управљање тарифом у склопу мерног уређаја). Целокупна инсталација иза места мерења испоручене електричне енергије - одводних стезаљки у ОММ - је у надлежности и према потребама корисника система.

**Услови за потребе напајања будућих објеката се дају посредством надлежног органа кроз поступак обједињене процедуре као Услови за пројектовање и прикључење, у зависности од захтеване максималне снаге, положаја објеката.**

Место везивања прикључка односно место примопредаје испоручене електричне енергије мора бити на одговарајућем месту електродистрибутивне мреже у власништву ЕПС Дистрибуција на којем постоје могућности за везивање прикључка објекта Инвеститора уважавајући величину захтеване снаге објекта.

## **ОПШТИ УСЛОВИ ЗА УКРШТАЊЕ И ПАРАЛЕЛНО ВОЂЕЊЕ**

Обзиром на радове на изградњи прикључака на инфраструктуру и остале потребне радове и обзиром на постојећу и будућу електродистрибутивну мрежу на предметној локацији, приликом планирања објекта испоштовати услове за укрштање и паралелно вођење карактеристичних објеката инфраструктуре са електродистрибутивним објектима у складу са Техничким препорукама ЕПС (*Техничка препорука број 3 (ТП-3) V – издање: 2012, Основни технички захтеви за избор и мотажу енергетских каблова и кабловског прибора у електродистрибутивним мрежама 1kV, 10kV, 20kV, 35kV и 110kV*). Комплетан текст ТП-3 се може наћи на адреси <http://www.epsdistribucija.rs/index.php/zakonska-regulativa/interni-standardi>.

## **ОСТАЛИ УСЛОВИ**

Ови услови имају важност 12 месеци и могу се користити искључиво за израду Урбанистичког пројекта предметног објекта **Пословно-административног објекта и магацина у Новом Бечеју** на кат. парцели број **5534 К.О. Нови Бечеј, у Новом Бечеју** и у друге сврхе се не могу користити. Коначни услови се могу одредити у поступку обједињене процедуре.

Прилог:

- Скице 1 и 2 са оријентационим приказом постојеће електродистрибутивне мреже,
- Скице 3 и 4 са оријентационим приказом постојећег средњенапонског електродистрибутивног кабла,
- Скица 5 прикључка,
- Скица 6 прикључка детаљнија и са напоменом о подземном средњенапонском 20kV каблу,
- Цртеж са димензијама ОММ.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

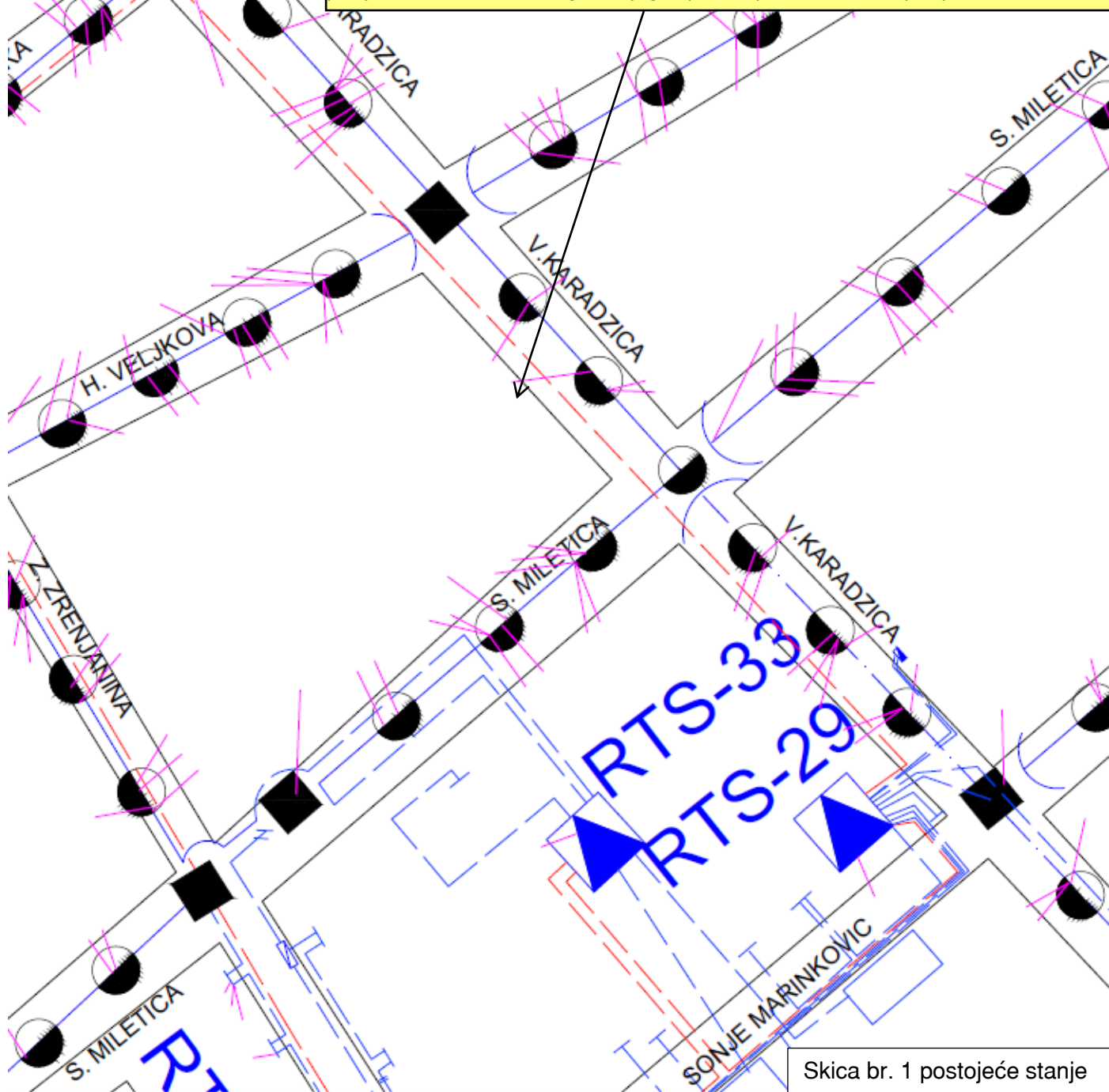
Директор огранка

---

Стојан Станижан дипл.ел.инж.



Na predmetnoj adresi u ul. Vuka Karadžića 11 u Novom Bečeju merno mesto kupca ED broj 3371503390 sa odobrenom snagom 17,25kW. Po dobijanju građevinske dozvole, pre početka građenja predmetnog objekta investitor na kojeg se izdaje dozvola se mora obratiti EPS Distribucija radi dobijanja gradilišnog priključka a postojeće merno mesto i postojeći priključak je potrebno isključiti i demontirati. Nakon izgradnje novog objekta i novog priključka se isključuje i demontira gradilišni priključak a odobrena snaga ranijeg kupca se prenosi na novi priključak.



Skica br. 1 postojeće stanje



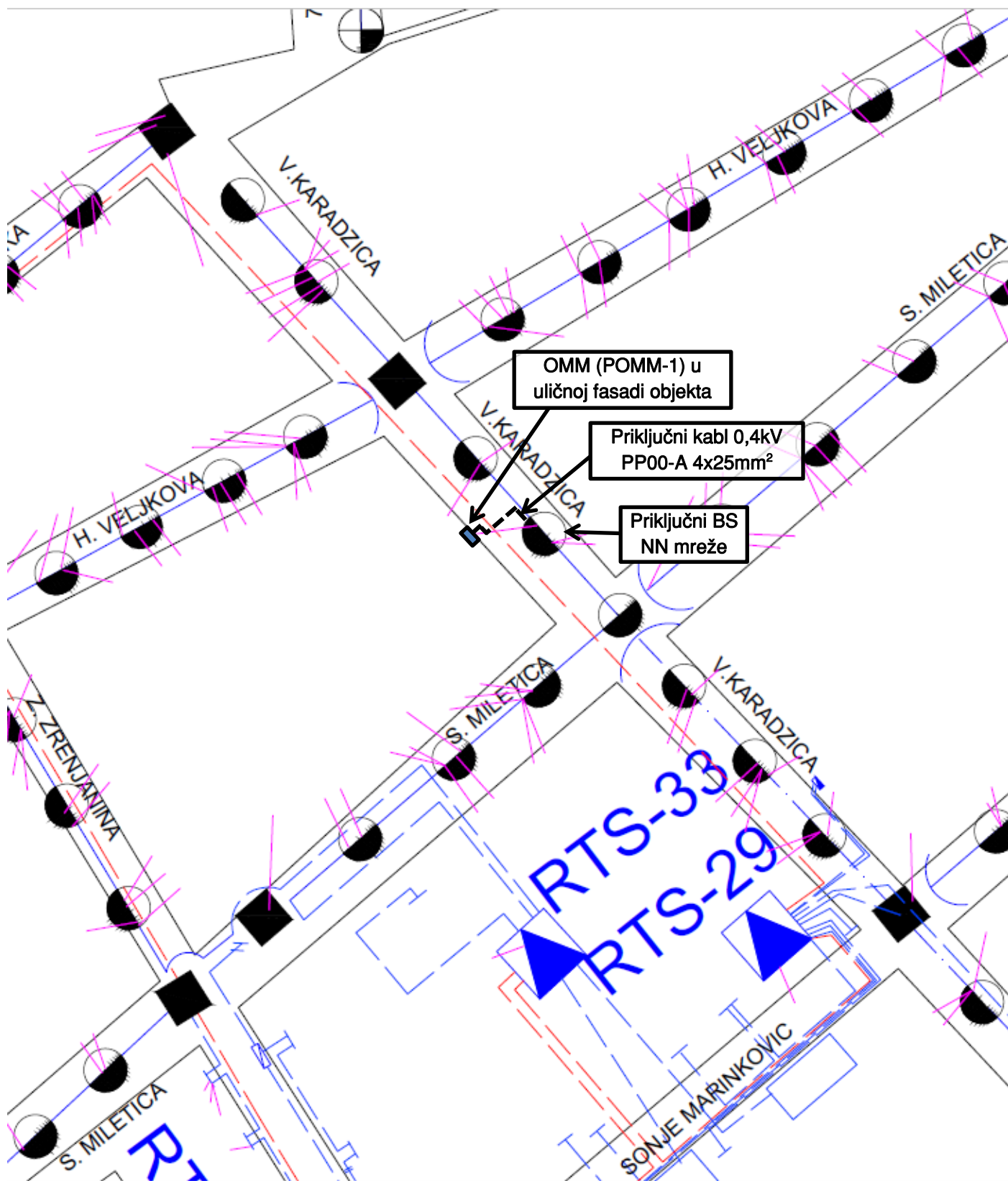




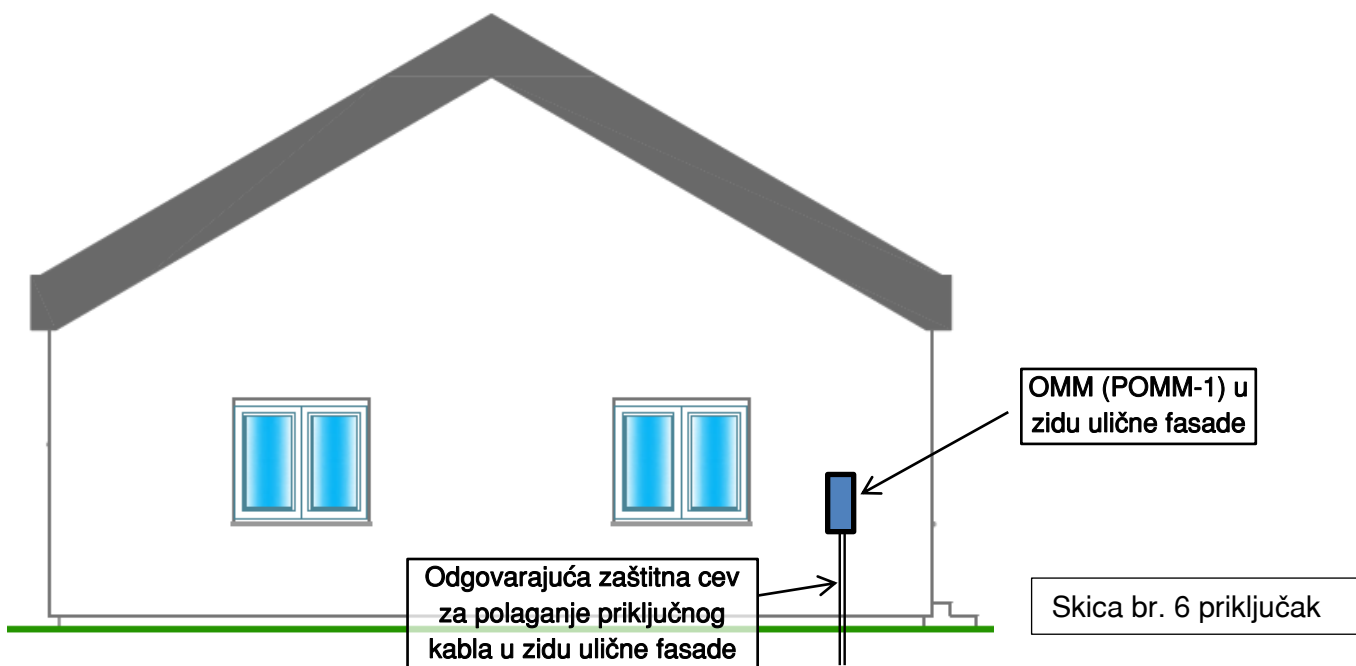








Skica br. 5 priključak







ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА КОМУНАЛНО-СТАМБЕНЕ ПОСЛОВЕ

**КОМУНАЛАЦ**  
**Н О В И Б Е Ч Е Ј**

тел/ факс: 023/772-470, 023/772-471, Инфо тел: 023/774-777  
e-mail: jp.komunalac@yahoo.com http:// www.komunalacnb.co.yu

Broj: 04 – 70/18-1  
Datum: 30.07.2020.  
Novi Bečej

Tenzor tri doo  
Vršачка br. 73  
21000 Novi Sad

**Predmet: Odgovor na zahtev za izdavanje prethodnih uslova za izradu urbanističkog projekta**

Poštovani,

Na osnovu Vašeg Zahteva za izdavanje prethodnih uslova za izradu urbanističkog projekta „Urbanističko-arhitektonske razrade lokacije za potrebe izgradnje poslovno-administrativnog objekta i magacina“ na lokaciji u Novom Bečeju, ulica Vuka Karadžića br. 11/a, na k.p. br. 5534 K.O. Novi Bečej a u okviru nadležnosti i delatnosti JP „Komunalac“ Novi Bečej izdajemo vam sledeće uslove:

**1. Vodovodna mreža**

U ulici Vuka Karadžića vodovodna mreža je locirana na neparnoj strani ulice i to na zelenoj površini između kanala i puta na orijentaciono 6,5 metara od regulacione linije kuća na neparnoj strani znači samim tim i za k.p. 5534 na adresi Vuka Karadžića br. 11A. Vodovodna mreža je dimenzije Ø75 od materijala PE(polietilen).

**2. Kanalizaciona mreža**

U ulici Vuka Karadžića kanalizaciona mreža je locirana na parnoj strani ulice i to „u putu“ tj. uz samu ivicu puta na orijentaciono 9,00 metara od regulacione linije kuća na parnoj strani ulice Vuk Karadžić. Kanalizaciona mreža je dimenzije Ø300, od materijala PVC.

**3. Gasovodna mreža**

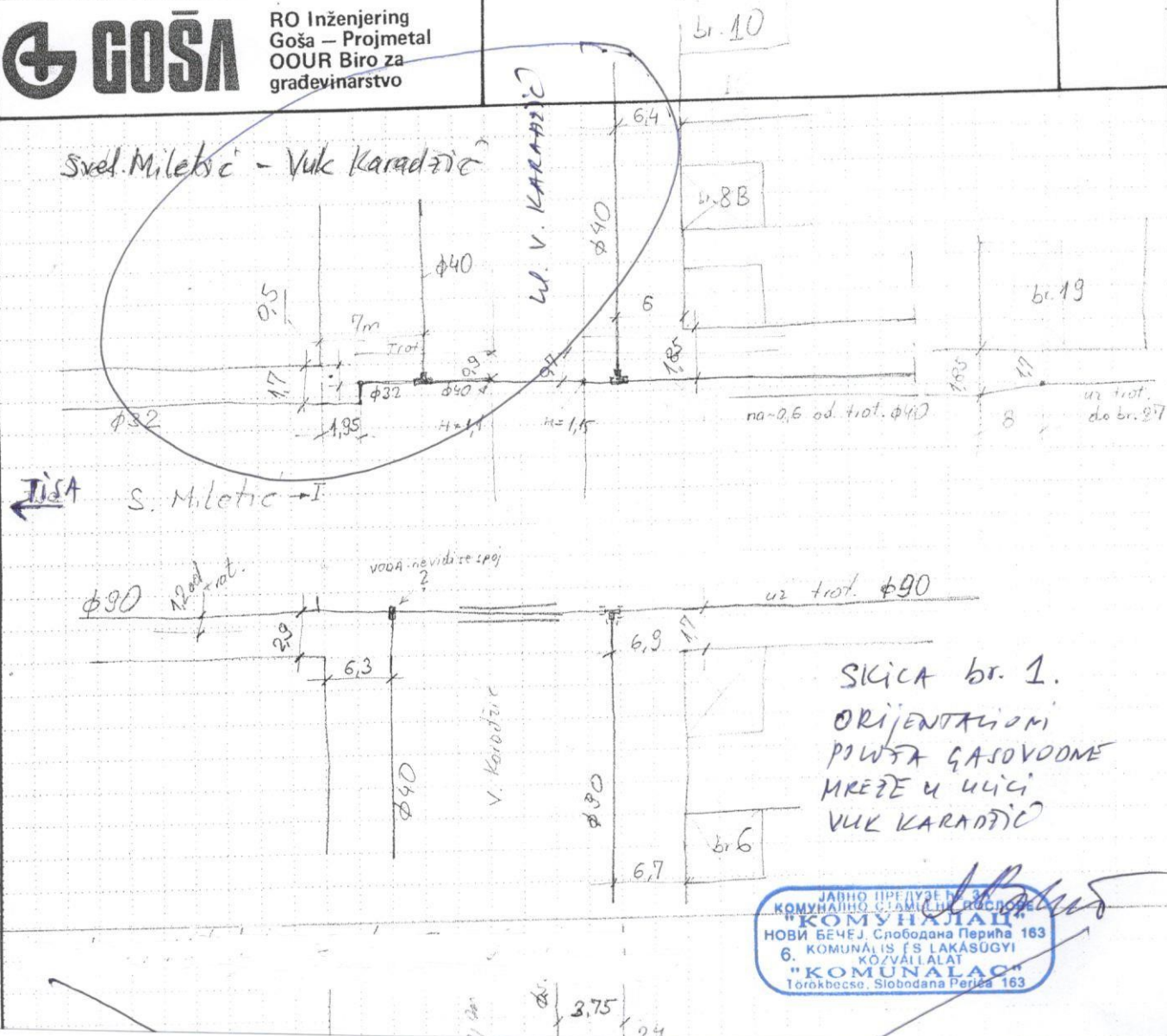
U prilogu 1 se nalazi skica br. 1 i skica br. 2 sa orijentacionim položajem gasovodne mreže u ulici Vuka Karadžića gde se vidi da je gasovodna mreža locirana sa neparne strane ulice na orijentaciono 6,4-7,0 metara od regulacione linije kuća na neparnoj strani. Gasovod je dimenzija Ø40, od materijala PE(polietilen).

**NAPOMENA: Pošto ne postoji geodetski snimak podzemnih instalacija potrebno je izvršiti probni iskop („šlicovanje“) kako bi se tačno utvrdio položaj svih instalacija.**

JP „Komunalac“  
Tehnički direktor



Mr Marija Brković, dipl.ing maš.



[illegible]

SKICA br. 2.  
ORIJENTACIONI POKRETI  
GASOVODNE MREŽE MUŠICI  
ULIK KARADŽIĆ





**МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА**

Сектор за ванредне ситуације

**Одељење за ванредне ситуације у Зрењанину**

Одсек за превентивну заштиту

09/12/1 број 217-10005/2020

13.7.2020. године

**З р е њ а н и н**

**„Тензор три“ ДОО**

**Нови Сад**

**Вршачка улица бр.73**

**ПРЕДМЕТ:** Обавештење

**Веза:** Ваш захтев од 1.7.2020. године

Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Зрењанину извршило је преглед захтева и идејног решења бр. IDR – 04/2020, израђеног од стране „Урбанизам“ Ново Милошево, достављеног овом органу у име „Агро-Иличић“ из Новог Бечеја Ул. јаруге бр.9, у поступку издавања предходних услова за израду Урбанистичког пројекта, урбанистичко-архитектонске разраде локације за потребе изградње пословно-административног објекта бруто површине 107,45м<sup>2</sup>, спратности (П+0) и магацина бруто површине 135,00м<sup>2</sup>, спратности (П) на локацији у Новом Бечеју Ул.Вука Крацића бр.11/а на к.п.бр.5534 К.О. Нови Бечеј, који ће бити основ за издавање локацијских услова, на основу захтева у оквиру обједињене процедуре електронским путем, за издавање услова у погледу мера заштите од пожара, у складу са чл.16 став 2 Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 35/2015, 114/15 и 117/17), и утврдило да за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђена чл.33 и 34 Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС" број 111/09, 20/15 и 87/18), па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара сходно чл.16 став 2 Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 35/2015, 114/15 и 117/17).

