

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА
ПЕЋИНЦИ

-НАЦРТ ПЛАНА-

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА К.П. 2326 и 2325
К.О.ШИМАНОВЦИ
И ДЕО К.П. 3536

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Наташа Дошеновић, маст.инж.арх.

Одговорно лице:

Наташа Дошеновић



CORAX GRADNJA

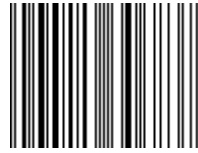
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА
ПЕЋИНЦИ

-НАЦРТ ПЛАНА-
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА К.П. 2326 и 2325 К.О.ШИМАНОВЦИ
И ДЕО К.П. 3536



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000226306837

БД 45517/2024

Датум, 27.05.2024. године

Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019 и 105/2021), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Милош Гарић

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

CORAX GRADNJA DOO NOVA PAZOVA

са следећим подацима:

Пословно име: CORAX GRADNJA DOO NOVA PAZOVA

Скраћено пословно име: CORAX GRADNJA DOO

Регистарски број/Матични број: 22015729

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 114384393

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

Седиште: НОВА ПАЗОВА, МАЈОРА ГАВРИЛОВИЋА 42, НОВА ПАЗОВА, СТАРА ПАЗОВА, Србија

Претежна делатност: 7112 - Инжењерске делатности и техничко саветовање

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 10.000,00 RSD

Подаци о члановима:

- ☐ Име и презиме: Наташа Дошеновић
- Пол: Женски
- ЈМБГ: 0205987715120
- Подаци о улогу члана
- Новчани улог
- Уписан: 10.000,00 RSD
- Удео: 100,00%

Законски (статутарни) заступници:**Физичка лица:**

- ☐ Име и презиме: Наташа Дошеновић
- Пол: Женски
- ЈМБГ: 0205987715120
- Функција у привредном субјекту: Директор
- Начин заступања: самостално

Датум оснивачког акта: 23.05.2024 године

Адреса за пријем електронске поште: gavran.natasa@gmail.com

Контакт подаци:

Телефон 1: 069705840

Интернет адреса: gavran.natasa@gmail.com

Регистрација документа:

Уписује се:

- ☐ Оснивачки акт од 23.05.2024 године.

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 23.05.2024. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 45517/2024, за регистрацију:

CORAX GRADNJA DOO NOVA PAZOVA

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 131/2022)

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 560,00 динара и решење по жалби у износу од 660,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>).

***Напомена:** Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да уишредљавају печат у пословним писмима и другим документима*

Лице овлашћено за засиуање привредног субјекта има обавезу да у року од 15 дана од дана регистрације оснивања изврши евидентирање стварног власника у Централну евиденцију стварних власника, под претњом прекршајне одговорности.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 003224963 2025 14810 006 000 000 001
Датум: 25.07.2025.г.
Немањина 22-26, Београд

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву CORAX GRADNJA DOO NOVA PAZOVA, из Нове Пазове, улица Мајора Гавриловића број 42, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I **„CORAX GRADNJA DOO NOVA PAZOVA“**, из Нове Пазове, улица Мајора Гавриловића број 42, матични број: 22015729, ПИБ: 114384393, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II **„CORAX GRADNJA DOO NOVA PAZOVA“**, из Нове Пазове, улица Мајора Гавриловића број 42, матични број: 22015729, ПИБ: 114384393 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „В категорија“, број лиценце: 022В03/25 за израду плана детаљне регулације и урбанистичко-техничких докумената.
- IV Трошкове поступка у износу од 538.995,00 динара сноси **„CORAX GRADNJA DOO NOVA PAZOVA“**.
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект **„CORAX GRADNJA DOO NOVA PAZOVA“**, из Нове Пазове, улица Мајора Гавриловића број 42, матични број: 22015729, ПИБ: 114384393, поднео је, дана 09.06.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „В категорија“, а потом и допуну захтева дана 08.07.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука

УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 11.07.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопија решења о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**6 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**1 лице**),
4. Доказ о радном статусу за **6** запослених/радно ангажованих лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду/Уговора о радном ангажовању),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „В категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. „**CORAX GRADNJA DOO NOVA PAZOVA**“, из Нове Пазове, улица Мајора Гавриловића број 42 уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 22015729, ПИБ: 114384393, шифра и назив делатности: 7112 - Инжењерске делатности и техничко саветовање;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **5 лица са стеченим високим образовањем** на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ЕСПВ, **одговарајуће струке** (инжењери архитектуре, грађевинарства, геодезије и електротехнике), и
 - **1 лице** са активном личном лиценцом одговорног урбанисте за стручну област архитектура, ужа стручна област урбанизам ознаке **УП 02**.
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **538.995,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „В категорија“

подносиоцу захтева „CORAX GRADNJA DOO NOVA PAZOVA“, из Нове Пазове, улица Мајора Гавриловића број 42, матични број: 22015729, ПИБ: 114384393.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

МИНИСТАР


Александра Софронијевић



Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.

Датум: фебруар , 2026.

Обрађивач Плана:

“CORAX GRADNJA“ ДОО, Нова Пазова, Мајора Гавриловића 42

Наручилац израде Плана:

„КААН 2018“ доо, Нови Пазар, Побрђе

Назив: **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА К.П. 2326 и 2325 К.О.ШИМАНОВЦИ
И ДЕО К.П. 3536**

Одговорни урбаниста: Наташа М. Дошеновић, маст. инж. арх.

Носилац израде Плана: Општинска управа Пећинци, Одељење за урбанизам и грађење

сарадници:

Марко Пешић маст.инж.арх

Бојан Предић дипл.грађ.инж.

Татјана Замаклар дипл.инж.арх

Андрија Ракош дипл.ел.инж.

Број пројекта: ПДР-01/2026

Датум: фебруар 2026.

Одговорно лице:

Наташа М. Дошеновић, маст. инж. арх.

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1	УВОД.....	10
2	ОПШТИ ДЕО.....	11
2.1.	Правни и плански основ.....	11
2.2.	Опис границе планског документа.....	11
2.3.	Извод из Плана генералне регулације насеља Шимановци.....	12
2.4.	Општи циљеви израде Плана.....	14
2.5.	Постојеће стање.....	14
3	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	16
3.1.	Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине и зоне.....	16
3.2.	Опис детаљне намене површина и објеката и могућих компатибилних намена са биланском површина	17
3.3.	Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте.....	18
3.4.	Услове за прикључење објекта на мрежу комуналне инфраструктуре.....	19
3.5.	Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели.....	19
3.6.	Регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози.....	19
3.6.1.	План регулације.....	19
3.6.2.	Грађевинске линије.....	20
3.6.3.	Нивелациони план.....	21
3.7.	Правила парцелације и препарцелације.....	22

3.8. Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације односно препарцелације, урбанистичког пројекта и урбанистичко-архитектонског конкурса.....	22
3.9. Услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре.....	22
3.9.1. Саобраћајна инфраструктура	22
3.9.2. Хидротехничка инфраструктура.....	22
3.9.3. Водопривредни услови.....	27
3.9.4. Електроенергетска инфраструктура.....	28
3.9.5. Електронска комуникациона инфраструктура.....	30
3.9.6. Термоенергетска инфраструктура.....	31
3.10. Општи услови и мере заштите животне средине, живота и здравља Људи.....	33
3.11. Услови и мере заштите непокретних културних добара и природних добара.....	36
3.12. Услови за несметано кретање и приступ особама са отежаним кретањем и Инвалидитетом.....	37
3.13. Мере енергетске ефикасности изградње.....	38
3.14. Услови заштите од пожара, елементарних непогода и други услови заштите.....	39
3.15. Услови од интереса за одбрану земље.....	40
4 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	41
4.1.1. Врста и намена објеката.....	41
4.1.2. Услови за образовање грађевинске парцеле.....	41
4.1.3. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе	

грађевинске парцеле и међусобна удаљеност објеката.....	42
4.1.4. Максимално дозвољен индекс заузетости.....	42
4.1.5. Дозвољена спратност или висина објеката.....	42
4.1.6. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели.....	43
4.1.7. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	43
4.1.8. Услови заштите суседних објеката.....	43
4.1.9. Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и друго	44
4.1.10. Инжењерско геолошки услови за изградњу објеката.....	45
4.1.11. Услови за уређење парцеле/комплекса са уређењем зелених и слободних површина на парцели.....	46
4.1.12. Управљање отпадом.....	47
4.1.13. Санитарни услови.....	48
5 ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....	50
5.1. Садржај документационе основе Плана	52
5.2. Спровођење Плана.....	52
5.3. Завршне напомене	53

Б. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

НАЗИВ КАРТЕ	РАЗМЕРА
1.0. ИЗВОД ИЗ ПГР насеља ШИМАНОВЦИ	-
2.0. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА	1:1000
3.0. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	1: 1000
4.1. ПОДЕЛА НА ФУНКЦИОНАЛНЕ ЦЕЛИНЕ	1: 1000
4.2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	1: 1000
5.0. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА СА САОБРАЋАЈНИМ РЕШЕЊЕМ И АНАЛИТИКОМ	1: 1000
6.0. МРЕЖА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	1: 1000
7.0. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	1: 1000

Датум: фебруар 2026.

Број: ПДР - 01/2026

На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/2009, 81/2009, 64/2010 - одлука УС УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2015, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19- др закони, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25):

РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

за израду

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА К.П. 2326 и 2325 К.О.ШИМАНОВЦИ И ДЕО К.П.
3536

маст.инг.арх. Наташа М. Дошеновић, лиценца 223А 01241 19

Именовани је дужан да се при изради наведене Планске документације придржава Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/2009, 81/2009, 64/2010 - одлука УС УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2015, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19- др закони, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и потпише као одговорни урбаниста.

„CORAX GRADNJA“ ДОО

Број: ПДР - 01/2026, Датум: 25. фебруар, 2026. год.



Република Србија
ПОТПРЕДСЕДНИЦА ВЛАДЕ
МИНИСТАРКА ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 154-01-01241/2019-07

Датум: 9.4.2020. године

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, са седиштем у Београду, Немањина 22-26, решавајући по захтеву који је поднела Наташа М. Дошеновић из Нове Пазове - Стара Пазова, ул. Мајора Гавриловића 42 за издавање лиценце одговорног урбанисте за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам (ознака лиценце: УП 02), на основу члана 162. став 1. и 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др.закон), чл. 39. и 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење), као и Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности као и лиценцама за одговорна лица и регистру лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера („Службени гласник РС”, бр. 51/2019), а по предлогу Комисије за утврђивање испуњености услова за издавање личних лиценци, доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ захтев који је поднела Наташа М. Дошеновић, ЈМБГ 0205987715120, мастер инжењер архитектуре, из Нове Пазове - Стара Пазова, ул. Мајора Гавриловића 42, за издавање лиценце одговорног урбанисте за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам (ознака лиценце: УП 02).

Именованој се издаје лиценца одговорног урбанисте за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам број: 223А0124119

Образложење

Чланом 162. став 1. и 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 - др. закон), прописано је да лиценцу за одговорног планера, одговорног урбанисту, одговорног пројектанта и одговорног

извођача радова, решењем издаје министарство надлежно за послове грађевинарства, просторног планирања и урбанизма у складу са законом, као и да, лиценца из претходног става може бити издата лицу које је стекло одговарајуће образовање и искуство за обављање стручних послова, које је положило стручни испит и испунило и друге услове у складу са тим законом и прописима донетим на основу тог закона.

Такође, ставом 12. истог члана прописано је, између осталог, да министар надлежан за послове грађевинарства, просторног планирања и урбанизма, решењем образује комисију за утврђивање испуњености услова за издавање и одузимање лиценце, која утврђује испуњеност услова за издавање лиценце и предлаже доношење решења о издавању тих лиценци.

Решењем потпредседнице Владе и министарке грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре број 119-01-761/2019-07 од 13.8.2019. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за издавање и одузимање лиценци за одговорног просторног планера, одговорног урбанисту, одговорног пројектанта и одговорног извођача радова (у даљем тексту: Комисија), а у складу са чланом 162. став 12. Закона о планирању и изградњи.

Наташа М. Дошеновић из Нове Пазове - Стара Пазова, ул. Мајора Гавриловића 42 поднела је дана 30.10.2019. године, захтев за издавање лиценце одговорног урбанисте за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам.

На седници одржаној дана 11.3.2020. године, стручна Комисија је увидом у захтев и све прилоге утврдила да је подносилац захтева за добијање лиценце одговорног урбанисте за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам (ознака лиценце: УП 02), приложила следеће: копију личне карте; копију дипломе Архитектонског факултета Универзитета у Београду о завршеним основним академским студијама на студијском програму Архитектура, бр. 3402900 од 20.1.2015. године, копију дипломе Архитектонског факултета Универзитета у Београду о завршеним мастер академским студијама, на студијском програму Архитектура, број: 3145500 од 27.11.2014. године; копију Уверења Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре о положеном стручном испиту прописаном за област урбанизам, број: 555-2.1/15921 од 14.3.2019. године; доказ о радном искуству – Потврда послодаваца „Gas – feromont“ a.d. бр. 3956-1/2018 од 13.12.2018. године, као и „Domus Construction“ доо од 20.9.2019 године; доказ о стручним резултатима - на прописаном обрасцу личну референц листу, оверене две препоруке од стране два одговорна пројектанта, чиме је Комисија констатовала да су испуњени услови у складу са законом и предложила доношење решења.

Чланом 38. Закона о планирању и изградњи, прописано је да одговорни урбаниста може бити лице са стеченим високим образовањем одговарајуће струке, на нивоу еквивалентном академским студијама односно струковним студијама обима од најмање 300 ЕСПБ, најмање пет година одговарајућег стручног искуства на изради докумената урбанистичког планирања, одговарајућом лиценцом у складу са тим законом и које је уписано у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера.

Члановима 22. и 26. Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности као и лиценцама за одговорна лица и регистру лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера („Службени гласник РС”, бр. 51/2019),

прописани су услови за издавање лиценце за одговорног урбанисту, садржина захтева за издавање лиценци, као и документација која се уз захтев прилаже, а чланом 27. утврђени су услови који морају бити кумулативно испуњени ради издавања лиценци.

Одлучујући по предметном захтеву, а на основу утврђеног чињеничног стања и предлога Комисије, утврђено је да су се испунили сви услови прописани законом, те је на основу свега наведеног, а сходно члану 136. Закона о општем управном поступку одлучено као у диспозитиву овог решења.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења може се изјавити жалба Влади у року од 5 (пет) дана од дана његовог уручења.

ПОТПРЕДСЕДНИЦА ВЛАДЕ

И МИНИСТАРКА



Проф. др Зорана З. Михајловић



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЛИЦЕНЦА

ЛИЦЕНЦА ЗА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТУ

На основу члана 162. Закона о планирању и изградњи

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

утврђује да је

Наташа М. Дошеновић
мастер инжењер архитектуре

ималац лиценце одговорног урбанисте из

СТРУЧНЕ ОБЛАСТИ

архитектура

УЖЕ СТРУЧНЕ ОБЛАСТИ

урбанизам

Број лиценце

223A0124119

издата решењем број 154-01-01241/2019-07 од 09.04.2020. године



МИНИСТАР

Горан Бесић

У Београду,
24.10.2024. године

Број: IV-01/1-20/2026-4348

Датум: 20.03.2026. године



На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025) Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

којом се потврђује да је Наташа (Милан) Дошенивић, магистар инжењерске архитектуре, лиценца број

223A0124119

Одговорни урбаниста за стручну област архитектура, ужа стручна област урбанизам

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 09.03.2027. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора број: 01-634/1-4.
од 11.04.2025. године, овлашћено лице
да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

У складу са чланом 38, став 5, Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник Републике Србије“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и члана 27, став 2, тачка 2) и Правилника о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ број 32/19, 47/25 и 40/26)

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је Нацрт Планског документа::

1. уређен у складу са Законом о планирању и прописима донетим на основу Закона;
2. припремљен на основу званичних и релевантних података и подлога;
3. усклађен са условима ималаца јавних овлашћења и са извештајем о обављеном раном јавном увиду,
4. усклађен са планским документима ширег подручја.

Одговорни урбаниста
Наташа М. Дошеновић, маг. инж. арх.
број лиценце 223А 01241 19



CORAX GRADNJA

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА К.П. 2326 и 2325 К.О.ШИМАНОВЦИ И ДЕО К.П. 3536

A. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације за К.П. 2326 и 2325 К.О.Шимановци и део К.П. 3536 К.О.Шимановци (у даљем тексту План), приступа се на основу Одлуке скупштине општине Пећинци број 350-168/2025-I од 16.12.2025.. Саставни део Одлуке је Мишљење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину број 501-185/2025-III-02 од дана 11.12.2025. године које је издало Одељење за привреду, локални економски развој и заштиту животне средине, Општинске управе општине Пећинци, као и Мишљење Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица, под бројем: 767-07/25-2, од дана 08.12.2025. године којом се утврђује да није потребна израда Студије заштите непокретног културног добра при усвајању Одлуке о изради Плана детаљне регулације за К.П. 2326 и 2325 К.О.Шимановци и део К.П. 3536 К.О.Шимановци.

Носилац израде Плана је Одељење за урбанизам и имовинско правне послове општинске управе, општине Пећинци.

Обрађивач Плана је “Corax Gradnja” доо, Мајора Гавриловића 42, Нова Пазова, који је изабран од стране Наручиоца израде планске документације.

Наручилац Плана је „КААН 2018“ доо, Нови Пазар, Побрђе.

Основни План вишег реда је План генералне регулације насеља Шимановци (Сл. Лист општина Срема 15/23, 35/24, 3/25 и 24/25), којим је прописана обавеза даље планске разраде за предметно подручје. Према Плану генералне регулације насеља Шимановци простор који се разрађује овим Планом обухвата простор у источном делу грађевинског подручја насеља, у делу блока Б-3-1, јужно од Прховачке улице.

Израдом Плана одређују се правила уређења и грађења за целину и зону обухваћену Планом, компатибилни садржаји и њихово инфраструктурно опремање и повезивање на јавну саобраћајну мрежу. Планским решењем дефинишу се оптимални услови за изградњу објеката, инфраструктуре, као и просторно уређење, усклађено са плановима вишег реда и условима и сагласностима надлежних институција.

Планом је обезбеђен основ за спровођење активности за планирану изградњу објеката, уз опремање потребном инфраструктуром. Имплементацијом планских решења омогућава се стварање квалитетног простора, усклађеног са постојећим и планираним наменама и функцијама у окружењу.

2. ОПШТИ ДЕО

2.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације је:

- Закон о планирању и изградњи („Сл. Гласник Републике Србије“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и
- Правилник о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19, 47/25 и 40/26)

Плански основ за израду Плана детаљне регулације је:

- Просторни план општине Пећинци („Службени лист Срема“, број 39/25)
- План генералне регулације насеља Шимановци („Службени лист Срема“ 15/23, 35/24, 3/25 и 24/25)

Обавеза израде Плана детаљне регулације проистиче из Плана генералне регулације Шимановци („Службени лист Срема“ 15/23, 35/24, 3/25 и 24/25), којим су катастарске парцеле из обухвата, означене за даљу планску разраду.

2.2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Грађевинско земљиште обухваћено Планом налази се у Катастарској општини Шимановци, унутар описане границе.

Граница обухвата Плана износи 19961,32m² и одређена је аналитичко-геодетским тачкама од 1 до 16 као што је приказано у графичком прилогу бр. 2.0.

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

Приказ координата детаљних тачака обухвата Плана

За почетну тачку описа границе обухвата Плана утврђена је тачка број 1 у северозападном делу обухвата Плана. Граница затим наставља ка југоистоку преко тачака 2-7. Од ове тачке граница обухвата прелази преко постојеће регулационе линије К.П. 2326 и 2325 К.О.Шимановци од тачака 7-11. Од тачке 11-15 граница се ломи и скреће ка северозападу даље пратећи међну линију 2325 и 2324 К.О.Шимановци. Граница се затим ломи у правцу североистока, преко тачке 16 до тачке 1 која је опредељена као почетна. У оквиру обухвата Плана се налазе следеће катастарске парцеле: 2326 и 2325 и део 3536 КО Шимановци.

Координате геодетских тачака које одређују границу обухвата Плана:

Координате детаљних тачака		
број Д. Т.	X	Y
1	7426665.33	4970574.25
2	7426849.63	4970533.64
3	7426926.23	4970516.76
4	7426942.40	4970513.20
5	7426946.64	4970513.13
6	7426951.60	4970512.40
7	7426955.47	4970511.85
8	7426952.00	4970493.14
9	7426949.73	4970484.55
10	7426941.35	4970452.75
11	7426939.30	4970444.98
12	7426934.53	4970446.04
13	7426875.94	4970458.95
14	7426841.76	4970466.48
15	7426650.98	4970508.52
16	7426656.97	4970535.99

2.3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Основни План вишег реда је План генералне регулације насеља Шимановци („Службени лист Срема“ 15/23, 35/24, 3/25 и 24/25), којим је прописана обавеза даље планске разраде за предметно подручје.

Простор који се разрађује овим Планом обухвата простор у источном делу грађевинског подручја насеља, у делу блока Б-3-1, јужно од Прховачке улице.

2.3.1. Смернице за израду плана детаљне регулације

Општа правила се односе на претежне и компатибилне намене у простору, урбанистичке показатеље, типологију блокова, парцеле и објекте.

Сваки радни комплекс, мора имати довољно простора за потребе одвијања производног процеса, одговарајућу инфраструктурну опремљеност и мора задовољити услове заштите животне средине. Оквирна минимална површина парцеле је око 3.000,0 m².

2.3.2. Намена површина

Предметне катастарске парцеле се налазе у грађевинском подручју насеља Шимановци у блоку Б-3-1. К.П. 2326 и 2325 К.О.Шимановци налазе се у зони Површина за индустрију и производњу, тип II, док део К.П. 2326 и 2325 К.О.Шимановци представљају делове јавне саобраћајне мреже у коридору планираног пута. Део К.П. 3536 К.О.Шимановци представља некатегорисани пут.

Претежне и компатибилне намене

Могућа је изградња индустријских и пословно-производних објеката, који немају непосредан или посредан штетан утицај на животну средину, као и помоћних објеката у функцији главног објекта.

Компатибилне намене: садржаји/делатности које су са индустријом и производњом компатибилни.

Урбанистички показатељи

Индекс заузетости..... око 50% (манипулативне и саобраћајне површине не улазе у обрачун индекса заузетости) на нивоу блока.

Спратност објеката..... око П+5 (пословни, администрација) и П+0 (производни, помоћни).

Минимално проценат зелених површина..... обезбедити мин. 30% зелених површина, од чега минимум 20% треба да буде зелених (незастртих) површина, а остатак се може обезбедити и уз коришћење растер плоча (при чему се максимално 50% површине под растер плочама може урачунати у проценат зелених површина).

Препоручени урбанистички показатељи се односе на ниво блока.

2.3.3. Правила за формирање грађевинске парцеле

У посебним правилима грађења, одређене су минималне ширине фронта и минималне површине грађевинских парцела, које се сматрају грађевинским парцелама и које треба испунити приликом израде пројекта парцелације или препарцелације.

Грађевинска парцела треба да има облик који омогућава изградњу објекта према правилима грађења (индекс заузетости земљишта) и техничким прописима.

Грађевинска парцела може се делити парцелацијом, односно укрупнити препарцелацијом, према постојећој или планираној изграђености, а применом правила.

Грађевинска парцела мора да има приступ јавној саобраћајној површини која је изграђена или Планом предвиђена за изградњу.

Уколико парцела нема излаз на јавну саобраћајну површину, потребно је урадити пројекат пре / парцелације (уколико је то могуће) и обезбедити директно повезивање са јавном саобраћајном површином, при чему је минимална ширина приступног пута 5,5 m.

2.3.4. Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле

За грађење, односно постављање инфраструктурних електроенергетских и електронских објеката или уређаја, може се формирати грађевинска парцела мање или веће површине од површине предвиђене овим планским документом за одређену намену, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије. Као решен приступ јавној саобраћајној површини, признаје се и уговор о праву службености пролаза са власником послужног добра.

2.4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде планског документа је да се, формирањем детаљних урбанистичких параметара, омогући реализација планираних садржаја у овом планском подручју.

Плански концепт подразумева детаљну анализу простора, планираних садржаја, решавање проблема насталих у простору, а све кроз утврђивање правила уређења и грађења предвиђених овим Планом.

Основни циљ израде Плана детаљне регулације јесте дефинисање површина јавне намене, односно утврђивање регулације дела планиране саобраћајнице С-23, правила уређења и грађења исте, као и дефинисање намена и правила изградње за К.П. 2326 и 2325 К.О.Шимановци.

Концептуални оквир планирања заснован је на смерницама, односно стратегијама и циљевима развоја подручја општине Пећинци.

2.5. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Подручје насеља Шимановци се налази у умереном климатском појасу, кога карактеришу четири изражена годишња доба. Средња годишња релативна влажност ваздуха износи 76%. У односу на правац и частину ветрова, ова територија спада у врло ветровито подручје. Најчешћи је источни ветар, а затим западни, северозападни и југозападни ветар. Ово подручје припада зони са умереним степеном сеизмичности од 7° МСК скале.

Шимановци, као и цела општина Пећинци, у претходних неколико година постала је лидер у привлачењу директних инвестиција са инфраструктуром која се континуирано развија, а све због великог потенцијала, као што је близина Београда (око 25 km), близина међународног аеродрома "Никола Тесла" (око 15km) и близина граничног прелаза са Хрватском итд.

Аутопут Е-70 пресеца две радне зоне насеља Шимановци, а општина Пећинци је, користећи повољан географски и саобраћајни положај, искористила то за даљи развоје привреде.

Најзначајније инвестиције реализоване су у више различитих привредних грана, међу којима су машинска, прехрамбена, аутомобилска, хемијска индустрија, логистичко-дистрибутивни центри и кинематографија.

Предметне катастарске парцеле се налазе у грађевинском подручју насеља Шимановци у блоку Б-3-1. К.П. 2326 и 2325 К.О.Шимановци налазе се у зони Површина за индустрију и производњу, тип II, док део К.П. 2326 и 2325 К.О.Шимановци представљају делове јавне саобраћајне мреже у коридору планираног пута. Део К.П. 3536 К.О.Шимановци представља некатегорисани пут.

Простор из обухвата Плана тренутно представља неизграђено (неуређено) грађевинско земљиште које се са северне стране наслања на изграђену зону Индустрије и производње тип II.

У оквиру обухвата Плана тренутно нема изграђених објеката.

Не постоји изграђена саобраћајна инфраструктура на простору обухваћеном овим Планским документом. Приступ Прховачкој улици, а затим преко ње и осталим саобраћајним токовима насеља Шимановци, предвиђено је преко дела планиране саобраћајнице С-23.

Саобраћајница С-23 која је планирана као главна насељска саобраћајница, уједно представља и саобраћајницу за приступ радним зонама, а повезује радне зоне север и југ и дуж јужног обода насеља протеже се све до Дече улице. Овим Планом третиран је део коридора Планиране С-23 у дужини од сса 69m, односно од крајње попречне границе дела саобраћајнице С- 23 за коју постоји утврђена регулација, па до међне линије катастарских парцела 2325 и 2324 К.О.Шимановци. Регулација је утврђена у ширини од 30,0m, што је предуслов за изградњу комформе и савремене саобраћајнице са свим потребним елементима попречног профила.

Предметне парцеле 2325 и 2326 К.О.Шимановци су инфраструктурно неопремљене.

На подручју обухваћеном овим Планом, постоји евидентирано културно добро, локалитет "Прховачки друм". Према Плану вишег реда овај локалитет спада у добра која уживају претходну заштиту - археолошке локалитете. За предметне локалитете и објекте примењују се режими заштите према прописима из области заштите културних добара.

На предметној локацији нису евидентирана непокретна природна добра која уживају претходну заштиту.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне целине и зоне

У оквиру обухвата Плана према намени и условима уређења и изградње дефинисане су две функционалне целине:

Целина 1 - чини је планирана јавна саобраћајна површина.

Целина 2 - представља зону намењену површинама за индустрију и производњу тип II, односно, просторну функционалну целину у оквиру које се планира површина за изградњу објеката, интерних саобраћајница, паркинга, пешачких стаза и зелених површина.

Простор у обухвату је подељен на ове две целине како би се функционално диференцирао на урбанистичку целину 2 са припадајућим објектима и површинама, која представља основни простор у коме се интервенише, односно гради. Урбанистичка целина 1 која обухвата саобраћајне површине има задатак да планиране објекте повеже са путном и инфраструктурном мрежом.

Функционална целина 1 представља **површине јавне намене**, а функционална целина 2 је дефинисана као **површина остале намене**.

ПРОСТОР ОБУХВАЋЕН ПЛАНОМ		
функционална целина	површина у м ²	катастарске парцеле
Целина 1	2002,86m ²	Делови 2325, 2326 и 3536
Целина 2	17958,46m ²	Делови 2325 и 2326

3.2. Опис детаљне намене површина и објеката и могућих компатибилних намена са биланском површина

Простор у обухвату Плана је подељен на:

3.2.1. Површине јавне намене - коридор планиране саобраћајнице

- део саобраћајнице 23

Саобраћајница С-23 која је планирана као главна насељска саобраћајница, уједно представља и саобраћајницу за приступ радним зонама, а повезује радне зоне север и југ и дуж јужног обода насеља протеже се све до Дечке улице. Овим Планом третиран је део коридора Планиране С-23 у дужини од сса 69m, односно од крајње попречне границе дела саобраћајнице С- 23 за коју постоји утврђена регулација, па до међне линије катастарских парцела 2324 и 2325 К.О.Шимановци.

Регулација је утврђена у ширини од 30,0m, што је предуслов за изградњу комформе и савремене саобраћајнице са свим потребним елементима попречног профила.

3.2.2. Површине осталих намена - објекти Индустрије и производње, тип II

Индустрија и производња, тип II

Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним Планом, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Дозвољена је изградња индустријских и пословно- производних објеката, који немају непосредан или посредан штетан утицај на животну средину, као и помоћних објеката у функцији главног објекта (портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе, магацини, надстрешнице и објекти за машине и возила, колске ваге, котларнице, водонепропусне септичке јаме, као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу, бунари, ограде и сл.), типске трансформаторске станице, објекти за смештај електронске комуникационе опреме и сл.

Компатибилне намене: садржаји/делатности које су са индустријом и производњом компатибилни (услужни и комерцијални садржаји свих врста, трговина, угоститељство, занатске делатности, туризам и угоститељство, спортски комплекси, складиштење, сервиси, станице за снабдевање горивом, интерне у оквиру комплекса или као самостални објекти,

Енергетски производни објекти који користе обновљиве изворе енергије, пословни апартмани (који се позиционирају у оквиру административно-управног дела, без могућности одвајања у посебном објекту).

Није дозвољена изградња стамбених објеката, нити складиштење и прерада опасног отпада. Складиштење опасног отпада је могуће у оквиру појединачних радних комплекса, уколико то захтева технолошки процес..

Табела биланса површина:

БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА		
Површине јавне и остале намене	m²	%
Површина јавне намене	2002.86	10,03
Саобраћајне површине	472.65	
Слободне и зелене површине	1530,21	
Површине остале намене	17958.46	89,97
Индустрија и производња тип II	17958.46	
Укупна површина обухвата Плана	19961.32	100

3.3. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте

На основу Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник Републике Србије“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21, 62/23 и 91/25, површина јавне намене јесте простор одређен Планским документом за уређење или изградњу објекта јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и др.)

Као површина јавне намене у обухвату Плана налази се део трасе саобраћајнице С-23 (делови К.П. 2326, 2325, 3536 К.О.Шимановци).

Планом је одређена површина јавне намене која је опредељена за улични коридор, а која обухвата делове постојећих катастарских парцела на следећи начин:

- Део улице С-23 биће формиран од делова катастарских парцела К.П. 2326, 2325, 3536 КО Шимановци.
- Део улице С-23 одређен је координатама аналитичко - геодетских тачка.
- Укупна површина јавне намене обухваћена планом је 2002,86m².

3.4. Услови за прикључење објекта на мрежу комуналне инфраструктуре

Услови за прикључење објекта на мрежу комуналне инфраструктуре дефинишу се у складу са условима Ималаца јавних овлашћења у поступку издавања локацијских услова у складу са конкретном наменом и капацитетима планираног објекта.

3.5. Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели

У обухвату простора Плана, нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја, еколошких коридора од међународног значаја, нити других елемената еколошке мреже Републике Србије.

На граничном делу радног комплекса према другим просторним целинама, планирати подизање вишеспратног заштитног зеленила у циљу очувања биодиверзитета и квалитета животне средине.

Минималан проценат озелењених површина треба да износи 30%, и то на начин да минимум 20% буде у директном контакту са тлом, док преосталих 10%, се може обезбедити и уз коришћење растер плоча (при чему се максимално 50% површине под растер плочама може урачунати у проценат зелених површина).

Простор за подизање заштитног зеленила резервисати на локацијама на којима се најефикасније смањује утицај загађења, осветљења и ширења буке.

Паркинг простор равномерно покрити високим лишћарима, а слободне површине треба да садрже травни покривач.

Планирање заштите земљишта на предметном простору остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција.

3.6. Регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози

3.6.1. План регулације

Планом детаљне регулације као површина јавне намене дефинисане су регулационе линије планираних уличних коридора.

Нове регулационе линије уличних коридора су дефинисане постојећим и новоодређеним међним тачкама.

Списак координата међних тачака:

Координате геодеетских тачака планираног коридора саобраћајнице		
број тачке	X	Y
T1	7426926.23	4970516.76
T2	7426936.71	4970514.45
T3	7426943.61	4070513.18
T4	7426955.47	4970511.85
T5	7426939.30	4970444.98
T6	7426927.01	4970447.69
T7	7426911.47	4970451.12
T8	7426960.93	4970609.95

Оса саобраћајнице одређена геодеетским осним тачкама:

Координате осовинских тачака саобраћајнице		
број тачке	Y	X
O1	7426940.13	4970513.69
O2	7426930.50	4970475.70
O3	7426923.59	4970448.45

3.6.2. Грађевинске линије

Минимална удаљеност предње грађевинске линије се у зони површина индустрије и производње тип II, наставља се на постојећу грађевинску линију суседних парцела у истој зони и износи минимум 3,0m од регулационе линије планиране С-23. С обзиром да је реч о радној зони, предња грађевинска линија може се поставити на већој удаљености од минималне у зависности од специфичности намене објеката и саобраћајног решења. У овом случају предња грађевинска линија представља линију дозвољене градње.

Од бочних граница парцеле: минимум 5,0m

Од задње границе парцеле: минимум 5,0m

Од објеката на суседним парцелама: минимум 10,0m

3.6.3. Нивелациони План

Општи опис нивелације терена

Нивелација простора обухваћеног Планом је планирана тако да прати постојећи природни терен уз минималне корекције висина. Коте терена на парцели се крећу приближно између 75.44 m и 76.67 m, што показује да је терен благо нагнут и да нема великих висинских разлика.

Планом је предвиђено:

- Благо уздужно опадање терена дуж парцела,
- нивелација према саобраћајници С-23 која представља главни одводни правац,
- прилагођавање висина тако да се обезбеди природно отицање атмосферских вода.

Нивелација у односу на саобраћајницу

Саобраћајница уз предметне парцеле планиране су са референтном котом око +76.00 m, што служи као основ за усклађивање висина околног терена и прикључка парцеле.

Терен парцеле је нивелисан тако да има благи пад према саобраћајници, омогућава одвод површинских вода према коловозу или одводном систему, избегава стварање депресија и задржавање воде.

Попречни профил саобраћајнице

На плану је приказан карактеристични попречни профил нове саобраћајнице који укључује:

- АВ11 асфалтни слој – 4 cm
- ВНС22 носиви асфалтни слој – 8 cm
- дробљени камени агрегат 0/31.5 mm – 10 cm
- дробљени камени агрегат 0/63 mm – 30 cm
- постељица / замена материјала (CBR < 5%) – око 30 cm
- тротоар од бетона дебљине 10 cm са подлогом од каменог агрегата.

План нивелације показао је усклађивање висина парцеле са kotaма нове саобраћајнице, минималне земљане радове (мање насипање и планирање), осигурање правилног одводњавања површинских вода, формирање стабилне подлоге за будуће коришћење простора.

Нивелација је пројектована као благо прилагођавање постојећег терена, са падом према саобраћајници С-23 и висинама око коте 76.00 m, чиме се обезбеђује функционална одводња и добра веза простора са планираном инфраструктуром.

За израду генералног нивелационог приказа коришћен је катастарско-топографски план у размери 1:1000.

Генералним нивелационим решењем приказани су следећи елементи:

- коте прелома нивелете осовина саобраћајница,
- нагиби нивелете осовина саобраћајница,
- осовинске тачке.

За израду пројектне документације, подужни нагиб саобраћајница дефинитивно се утврђује након геомеханичких испитивања земљишта.

3.7. Правила парцелације и препарцелације

Према Закону о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/23 и 91/25). Пројектом препарцелације може се образовати на већем броју катастарских парцела једна или више грађевинских парцела под условима утврђеним у Плану. Пројектом парцелације може се на једној катастарској парцели образовати већи број грађевинских парцела условима утврђеним Планом. Планом су дефинисана правила за формирање грађевинских парцела у зависности од целине и зоне у којој се налази, као и планиране намене на парцели.

3.8. Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације односно препарцелације, урбанистичког пројекта и урбанистичко-архитектонског конкурса

У обухвату Плана локација за коју је обавезна израда пројекта парцелације и препарцелације је одвајање дела К.П. 2325 и 2326 К.О.Шимановци, за формирање коридора планиране саобраћајнице С-23.

У обухвату Плана нису дефинисане локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат. С обзиром на обухват, спровођење овог Плана детаљне регулације планирано је директно, издавањем локацијских услова.

У обухвату Плана нису дефинисане локације за које се обавезно расписује јавни архитектонски или урбанистички конкурс, као основ за даљу реализацију, али се могу радити, ако се утврди интерес. Конкурси се расписују за јавне, репрезентативне објекте и садржаје од значаја за локалну или ширу заједницу.

3.9. Услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре

3.9.1. Саобраћајна инфраструктура

- Планом се предвиђа формирања дела нове саобраћајнице С-23. Овим Планом третиран је део коридора Планиране С-23 у дужини од крајње попречне границе дела саобраћајнице С- 23 за коју постоји утврђена регулација, па до међне линије катастарских парцела 2325 и 2324 К.О.Шимановци. Део улице С-23 одређен је координатама аналитичко - геодетских тачка.
- Регулација је утврђена у ширини од 30,0m, што је предуслов за изградњу комформе и савремене саобраћајнице са свим потребним елементима попречног профила.

Саобраћајно решење у оквиру Плана је конципирано тако да се омогући квалитетан излазак на категорисану насељску саобраћајну мрежу преко система приступних саобраћајница, са одговарајућим прикључењима на категорисану насељску путну мрежу.

У оквиру површине јавне намене, дела планиране саобраћајнице изградиће се сви садржаји у оквиру профила са елементима који ће омогућити безбедно и неометано кретање свих друмских превозних средстава уз обезбеђење одговарајућег одводњавања са свих саобраћајних површина.

Површине за стационарни саобраћај ће се решавати у оквиру појединачних парцела у обухвату Плана .

3.9.2. Хидротехничка инфраструктура

Водоснабдевање

Према постојећем стању, у обухвату Плана, не постоји изграђена водоводна мрежа у коридору планираног јавног пута.

Најближа јавна водоводна мрежа се налази на катастарској парцели 2328/2 К.О.Шимановци на удаљености од око 200m од обухвата Плана. Израђена је од окитен цеви пречника Ф90. Налази се на дубини од око 1,0m.

Јавна канализациона мрежа постоји у коридору планиране саобраћајнице поред К.П.3536 К.О.Шимановци. Мрежа је удаљена 2,5m од ивице пута и изгарађена је од ПВЦ цеви Ф300 на дубини од 2,5m. Постоји могућност прикључења на јавну канализациону мрежу.

Не постоји директно прикључење на Јавну водоводну мрежу.

Постоји могућност изградње недостајуће инфраструктуре у складу са Законом.

Као други алтернативни начин постоји могућност снабдевања водом из других извора, у складу са условима Надлежног Ограна у поступку прибављања Локацијских услова за конкретан објекат.

Услови за изградњу водоводне инфраструктуре

Трасу водоводне мреже полагасти између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зелени појас (трасу полагасти са једне стране улице или обострано зависно од ширине уличног фронта).

Трасе ровова за полагање водоводне инсталације се постављају тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре; минимално растојање од других инсталација је 1,0m, изузетак се врши у зонама где није могуће испуњење услова, али тако да не сме угрожавати стабилност осталих објеката (мин. 0,5m).

Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње, минимално одстојање од темеља објеката износи 1,0m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

Минимална дубина изнад водоводних цеви износи 1,0m мерено од горње ивице цеви, а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

Водоводне инсталације се постављају изнад инсталација фекалне канализације на одстојању мин. 2 DN.

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин. 1,0m са сваке стране.

Пролазак испод саобраћајница и укрштање са осталим уличним инсталацијама обезбедити челичном заштитном цеви, односно према рангу пута и условима путне привреде.

Дубина укопавања не би смела да је плића од 1,0m - 1,2m од нивелете терена, због зоне мржњења и саобраћајног оптерећења.

На траси предвидети постављање довољног броја надземних противпожарних хидраната.

Приликом реализације водовода треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење и одржавање мреже.

Сви радови на пројектовању и изградњи водоводног система морају се извести у складу са законом и уз сагласност надлежних органа.

Одвођење отпадних вода

До изградње јавне канализационе мреже, да би се обезбедила заштита подземних и површинских вода од загађивања, отпадне воде треба сакупљати у водонепропусне септичке јаме, одговарајуће запремине, без упојног бунара, које ће се по потреби празнити цистернама надлежног комуналног предузећа. Водонепропусне јаме градити на сопственој грађевинској парцели, а од врсте отпадних вода зависи и потреба за, евентуалним, предтретманом отпадних вода пре испуштања у водонепропусне септичке јаме.

Отпадне воде које се јављају у оквиру радног комплекса се јављају као санитарно-фекалне и атмосферске воде. Осим ових постоји могућност и за постојање потенцијално зауљених отпадних вода, као и технолошки отпадних вода. Приликом одвођења отпадних вода, потребно је предвидети сепаратни тип канализационе мреже, посебно за сакупљање санитарно-фекалних отпадних вода, посебно за технолошки отпадне воде, посебно за потенцијално зауљене отпадне воде и посебно за условно чисте атмосферске воде.

Забрањено је упуштање непречишћених, односно недовољно пречишћених отпадних вода у водопријемник. Обавезан је предтретман процесних отпадних вода до нивоа квалитета дозвољеног за упуштање у водонепропусне септичке јаме. Отпадне воде морају бити третиране у складу са правилима одвођења и пречишћавања отпадних вода и према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр 67/11, 48/12 и 1/16).

Минимално растојање водонепропусних септичких јама, у односу на објекте је минимално 5m, а од међне линије са суседним парцелама, је 3,0m.

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих партерних површина, чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања испуштати у атмосферску канализацију, на зелене површине планираних комплекса, у путни канал путем уређених испуста који су осигурани од ерозије, с обзиром на то да за ове воде није потребан предтретман. У случају испуштања ових вода у путни канал потребно је прибавити одобрење власника, односно имаоца права на катастарској парцели канала.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (саобраћајнице, манипулативне површине, паркинзи и сл.) пре испуста у реципијент, предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник). Ове воде се могу испуштати на зелене површине планираних комплекса, у путни канал путем уређених испуста који су осигурани од ерозије. У случају испуштања ових вода у путни канал потребно је прибавити одобрење власника, односно имаоца права на катастарској парцели канала.

Одвођење ових вода се врши захваљујући хоризонталним и вертикалним олучњацима и пројектованим падом саобраћајних и манипулативних површина.

У циљу функционисања одвођења условно чистих атмосферских отпадних вода саобраћајне површине би својим подужним и попречним нагибом требало да омогуће што боље одвођење атмосферских вода са њих самих.

Површински изведени атмосферски колектори, риголе и каналете, како треба да по регулацији, нивелацији и избору материјала задовоље услов ефикасног одвођења тако треба и да се и визуелно уклопе у околне површине и објекте.

Услови за изградњу канализације отпадних вода

У насељима пројектовати и градити канализациону мрежу као сепаратну, тако да се посебно прихватају санитарне, а посебно атмосферске воде.

Трасу мреже канализације отпадних вода (фекалне канализације) полагати између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зелени појас (трасу полагати са једне стране улице или обострано зависно од ширине уличног фронта).

Трасе ровова за полагање цевовода фекалне канализације се постављају тако да задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре; минимално растојање од других инсталација је 1,0м, изузетак се врши у зонама где није могуће испуњење услова, али тако да не сме угрожавати стабилност осталих објеката.

Није дозвољено полагање фекалне канализације испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објеката износи 1,0м, али тако да не угрожава стабилност објеката.

Минимална дубина изнад канализационих цеви износи 1,5м, мерено од горње ивице цеви, (уз испуњење услова прикључења индивидуалних објеката), а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

Извршити предтретман отпадне воде индустрије до нивоа квалитета који задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, па тек онда их упустити у насељску канализациону мрежу.

Минимални пречник уличних канализационих колектора не сме бити мањи од \varnothing 200 мм.

Минималне падове колектора одредити у односу на усвојене пречнике, према важећим прописима и стандардима.

Црпне станице фекалне канализације радити као шахтне и лоцирати их у зеленој површини са прилазом за сервисно возило.

Водоводне инсталације се постављају изнад инсталација фекалне канализације на одстојању мин. 2 DN.

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин. 1,0m са сваке стране.

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахтова на прописаном растојању од 160-200 DN, а макс. 45,0m.

Приликом реализације фекалне канализације треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење и одржавање мреже.

Атмосферску канализацију градити делимично као зацевљену, положену уз уличне саобраћајнице, а делимично као отворену, у зависности од техничко-економске анализе.

Атмосферске воде пре упуштања у реципијент очистити од механичких нечистоћа на таложнику, односно сепаратору уља и масти.

Одвођење атмосферских вода из индустријских зона и комплекса вршити искључиво преко сепаратора уља и масти.

Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима.

Улив атмосферских вода у реципијенте извести путем уређених испуста, који су осигурани од ерозије и који не залазе у протицајни профил канала.

3.9.3. Водопривредни услови

На основу дописа Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“ Нови Сад, број I-211/1-26 од 27.01.2026. године, за потребе израде Плана детаљне регулације за катастарске парцеле 2326, 2325 и део 3536 КО Шимановци, констатовано је да се, у складу са Законом о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18), за израду планског документа не издају водни услови, већ се исти прибављају у поступку обједињене процедуре, у складу са прописима којима се уређује планирање и изградња.

Мелиорациони канал се не налази у обухвату Плана, већ је позициониран непосредно уз западну границу обухвата. Планским решењем обезбеђен је континуитет и правац инспекционих стаза у обалном појасу мелиорационог канала, у минималној ширини од 5,0 m у делу који се налази у обухвату Плана, чиме је омогућен пролаз и рад механизације за потребе редовног одржавања канала. У оквиру наведеног појаса планом није предвиђена изградња објеката, постављање ограда, садња дрвећа, орање и копање земљишта, нити извођење других радова који би могли ометати функцију, угрозити стабилност канала или отежати његово редовно одржавање. Наведена ограничења приказана су и у графичком делу Плана.

3.9.4. Електроенергетска инфраструктура

Услови за изградњу мрежа и објеката електроенергетске инфраструктуре

У складу са условима надлежног оператора дистрибутивног система, Планом се предвиђа изградња нове електроенергетске инфраструктуре за потребе напајања планираних садржаја у обухвату Плана. С обзиром на то да на предметном простору не постоји изграђена електроенергетска мрежа потребног капацитета, као и да постојеће трансформаторске станице у окружењу немају довољан капацитет за напајање будућих потрошача, планским решењем се обезбеђују услови за изградњу нових електродистрибутивних објеката и водова.

За потребе снабдевања електричном енергијом планираних објеката, Планом се предвиђа изградња једне или више трансформаторских станица 20/0,4 kV, типа МБТС 20/0,4 kV и/или КТС 20/0,4 kV, у складу са потребним капацитетима будућих потрошача. Тачан број, снага и микролокације трансформаторских станица биће дефинисани кроз даљу техничку документацију, у складу са планираном наменом, потребном снагом објеката и условима надлежног оператора дистрибутивног система.

Трансформаторске станице се планирају на парцелама инвеститора, односно у оквиру површина намењених за изградњу планираних објеката, тако да буду постављене што ближе тежишту потрошње и да им буде обезбеђен несметан колски и пешачки приступ за потребе изградње, експлоатације и одржавања. Локације трансформаторских станица морају бити усклађене са организацијом парцела, положајем објеката, саобраћајним решењем и трасама планиране инфраструктуре.

Планом се предвиђа прикључење планираних трансформаторских станица на постојећу 20 kV електродистрибутивну мрежу ван обухвата Плана, изградњом нових 20 kV кабловских водова. Тресе прикључних 20 kV водова планирају се у јавним саобраћајним површинама, односно у инфраструктурним коридорима, са могућношћу повезивања на постојеће 20 kV водове у складу са техничким условима надлежног оператора. На овај начин се обезбеђује уклапање планираних трансформаторских станица у средњенапонску мрежу и формирање функционалне 20 kV мреже за потребе предметног подручја.

Од планираних трансформаторских станица до будућих потрошача предвиђа се изградња нисконапонске 1 kV кабловске мреже. Нисконапонска мрежа планира се као подземна кабловска мрежа, у складу са потребама планираних објеката, фазношћу реализације и условима надлежног оператора дистрибутивног система.

Дуж планираних саобраћајница у обухвату Плана, у тротоарским површинама са обе стране коловоза, Планом се обезбеђују инфраструктурни коридори ширине 1,5 m за полагање планираних и будућих 20 kV и 1 kV кабловских водова. Тресе електроенергетских водова водити у складу са планским решењем саобраћајних и инфраструктурних коридора, уз поштовање прописаних међусобних растојања од других подземних инсталација и објеката.

Кабловске водове планирати тако да не пролазе испод коловоза, осим на местима укрштања са саобраћајницама. При полагању кабловских водова у близини објекта обезбедити минимално растојање од 0,5 m од темеља објекта, у складу са условима надлежног оператора дистрибутивног система.

Планско решење омогућава фазну реализацију електроенергетске инфраструктуре, у складу са динамиком изградње планираних објеката и стварним потребама за прикључење. За сваки конкретан објекат, односно комплекс, након дефинисања потребних капацитета, намена и тачних локација, инвеститор је у обавези да прибави посебне услове за пројектовање и прикључење од надлежног оператора дистрибутивног система.

До изградње планиране електроенергетске инфраструктуре није могуће прикључење планираних садржаја на постојећу мрежу без претходног обезбеђења одговарајућих капацитета и испуњења техничких услова надлежног оператора дистрибутивног система.

Услови за изградњу јавног осветљења

Светилке за јавно осветљење поставити на стубове поред саобраћајница и пешачких стаза.

У делу где је електроенергетска мрежа грађена надземно, расветна тела поставити на стубове електроенергетске мреже.

Користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.

Услови за изградњу трафостаница 20/0,4 kV

Дистрибутивне трафостанице за 20/0,4kV напонски пренос у уличном коридору градити као монтажно-бетонске или стубне, а на осталим површинама, као и у склопу приватних парцела градити стубне, монтажно-бетонске, зидане или узидане, у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног ЕД предузећа.

Минимална удаљеност трафостанице од осталих објеката мора бити 3,0m.

Монтажно-бетонске трафостанице ће се градити као слободностојећи објекти, а могуће је изградити једноструке (са једним трансформатором називне снаге до 630kVA и могућношћу прикључења до 8 нисконапонских извода) и двоструке (са два трансформатора називне снаге до 630 kVA и могућношћу прикључења до 16 нисконапонских извода).

За изградњу монтажно-бетонске ТС потребно је обезбедити слободан простор макс. димензија 5,8mх6,3m за изградњу једноструке, односно 7,1mх 6,3m за изградњу двоструке монтажно-бетонске трафостанице.

За постављање носећег портала (порталног стуба) стубне ТС се мора обезбедити слободан простор димензија 4,2mх2,75m за изградњу темеља портала и постављање заштитног уземљења.

Поред објеката трафостаница на јавним површинама обавезно предвидети слободан простор за изградњу слободностојећег ормана мерног места за регистровање утрошене електричне енергије јавног осветљења.

Услови за реконструкцију надземне електроенергетске мреже и објеката ТС 20/04 kV

Реконструкција надземних водова свих напонских нивоа вршиће се на основу овог Плана и услова надлежног предузећа, а подразумева замену стубова, проводника или уређаја и опреме за уземљење и заштиту и др, трансформацију напона, поштујући постојећу трасу вода и локацију трафостаница 20/0,4 kV.

Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру

За прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити прикључак, који ће се састојати од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ).

Електроенергетску мрежу унутар парцеле/комплекса градити подземно у складу са датим условима за изградњу подземне електроенергетске мреже.

3.9.5. Електронска комуникациона инфраструктура

На основу техничких услова „Телеком Србија“ а.д. Београд, број Д210-38658/1-2026 од 28.01.2026. године, за потребе израде Плана детаљне регулације за к.п. 2326, 2325 и део к.п. 3536 К.О. Шимановци, констатовано је да у обухвату Плана не постоји изграђена електронска комуникациона мрежа „Телеком Србија“, нити постоје РР коридори фиксне телефоније у надлежности овог оператера.

Планом је предвиђено формирање коридора за изградњу електронске комуникационе мреже у оквиру регулација саобраћајница, као и могућност изградње нове телекомуникационе инфраструктуре у складу са потребама будућих корисника. Такође, Планом је омогућено постављање базних станица мобилне телефоније на објектима, уз могућност изградње оптичких приводних каблова до њихових локација, у складу са техничким условима надлежног оператера.

Услови за изградњу електронске комуникационе инфраструктуре

Целокупну ЕК мрежу градити на основу пројеката у складу са важећим законским прописима.

Планирати телекомуникациони коридор уз саобраћајницу у обухвату Плана.

ЕК (фиксна, КДС, интернет и др. мрежа) ће се у потпуности градити подземно.

Дубина полагања ЕК каблова треба да је мин. 0,8m, односно 1,0m (оптички кабл).

ЕК мрежу полагати у зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин.1,5m) поред саобраћајница на растојању најмање 1,0m од саобраћајница, или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи ЕК каблове полагати испод пешачких стаза.

При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне ПВЦ цеви ($\varnothing 110$), а угао укрштања треба да буде 90°.

При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,50m за каблове напона до 10 kV и 1,0m за каблове напона преко 10 kV.

При укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,30m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50m.

3.9.6. Термоенергетска инфраструктура

На предметном простору је изграђен, дистрибутивни - прикључни полиетиленски гасовод за снабдевање Шимановаца пречника $\varnothing 315$, пројектованог притиска до 10 bar, од улице Прховачке дуж планиране саобраћајнице С-23 и поред К.П. 2327 К.О.Шимановци.

Гасовод на овој локацији у надлежности је дистрибутера природног гаса "БеоГас" доо. Приликом пројектовања и изградње предметних објеката или пратеће инфраструктуре и приступних саобраћајница потребно је спровести мере заштите гасовода и испоштовати наведена прописана одстојања.

У обухвату предметног плана, постоји могућност напајања објеката за потребе грејања и технолошке процесе са постојеће дистрибутивне гасоводне мреже изградњом прикључног гасовода, МРС и гасне инсталације..

Услови за изградњу мрежа и објеката гасоводне инфраструктуре

На основу услова дистрибутера природног гаса „Беогаз“ д.о.о. Београд, број ТУ-URB-MRS15-13/2026 од 09.02.2026. године, констатовано је да се у близини обухвата Плана налази дистрибутивни – прикључни полиетиленски гасовод за снабдевање насеља Шимановци, пречника $\varnothing 315$ mm, пројектованог притиска до 10 bar, који се пружа од улице Прховачке дуж планиране саобраћајнице С-23. Планираним решењем омогућено је снабдевање природним гасом будућих објеката изградњом прикључног гасовода, мерно-регулационе станице (МРС) и унутрашњих гасних инсталација, у складу са техничким условима и потребама будућих корисника.

Планирање и изградња гасне инфраструктуре вршиће се у складу са Законом о енергетици, Законом о планирању и изградњи, као и Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar.

Приликом планирања објеката, саобраћајница и инфраструктуре неопходно је обезбедити заштиту постојећег дистрибутивног гасовода и поштовање прописаних минималних растојања од других инсталација и објеката. Уколико се приликом реализације планског решења не могу испоштовати прописана растојања, неопходно је предвидети техничке мере заштите или измештање гасовода у сарадњи са надлежним дистрибутером.

Заштитни појас гасовода износи:

- За полиетиленске гасоводе притиска до 4 bar – по 1 m од осе гасовода са обе стране;
- За полиетиленске гасоводе притиска од 4 до 10 bar – по 3 m од осе гасовода са обе стране;
- За челичне гасоводе притиска од 4 до 10 bar – 2 m, а за притиске од 10 до 16 bar – 3 m од осе гасовода са обе стране.

У заштитном појасу гасовода није дозвољено извођење радова и других активности без писменог одобрења оператора дистрибутивног система. Приликом планирања и изградње инфраструктуре морају се поштовати минимална растојања гасовода од других подземних инсталација и објеката, која су приказана у наредној табели.

Минимална дозвољена растојања гасовода од других инсталација

Инсталација	Укрштање (m)	Паралелно вођење (m)
Гасоводи међусобно	0,20	0,60
Водовод и канализација	0,20	0,40
Вреловод и топловод	0,30	0,50
Проходни канали вреловода и топловода	0,50	1,00
Нисконапонски и високонапонски електро каблови	0,30	0,60
Телекомуникациони и оптички каблови	0,30	0,50
Шахови и канали	0,20	0,30

Минимална дубина укопавања гасовода износи:

- 0,8 m у зеленим површинама,
- 1,0 m у тротоарима,
- 1,35 m при укрштању са саобраћајницама.

Укрштање гасовода са саобраћајницама планира се по правилу под углом од 90°, уз примену одговарајућих мера техничке заштите.

Изградња прикључних гасовода, мерно-регулационих станица и гасних инсталација реализоваће се у посебном поступку, на основу одговарајуће техничке документације и у сарадњи са надлежним дистрибутером природног гаса.

Прикључење планираних објеката на дистрибутивну гасоводну мрежу може се реализовати у складу са техничким условима и могућностима дистрибутивног система природног гаса. Уколико се планира прикључење на гасоводну инфраструктуру, инвеститор је у обавези да се пре израде техничке документације обрати надлежној техничкој служби дистрибутера ради сагледавања могућности прикључења. Локација прикључног гасовода и мерно-регулационе станице одређује се у договору са дистрибутером природног гаса, а на пројектну документацију гасних инсталација неопходно је прибавити сагласност дистрибутера, као и сагласност надлежног органа за заштиту од пожара у случајевима предвиђеним Законом. Израда техничке документације и извођење радова на дистрибутивном и прикључном гасоводу, као и мерно-регулационим станицама, спроводи се у посебном поступку у складу са важећим прописима

Локација мерно-регулационе станице (МРС) мора бити у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС“, бр. 86/2015).

За потребе изградње унутрашњих гасних инсталација у објектима примењују се одредбе Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ“, бр. 20/92 и 33/92), као и Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС“, бр. 86/2015).

3.10. Општи услови и мере заштите животне средине, живота и здравља људи

На простору обухваћеном планом, приликом планиране изградње постоји могућност утицаја на животну средину.

Приликом реализације планских решења подразумева се спречавање свих видова загађења и мора се водити рачуна о очувању и унапређењу квалитета животне средине у складу са Законом о заштити животне средине („Сл.

гласник РС” ” бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009-др. закон, 72/2009-др.закон и 43/2011-Одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 95/2018 - др. закон).

Мере заштите животне средине

На основу услова Одељења за привреду, локални економски развој и заштиту животне средине Општинске управе општине Пећинци, број 501-2/2026-III-02 од 23.01.2026. године, у поступку израде Плана детаљне регулације за катастарске парцеле 2326 и 2325 К.О. Шимановци и део к.п. 3536 К.О. Шимановци, планским решењем обезбеђено је спровођење мера заштите животне средине.

Заштита вода

Планом се предвиђају одговарајуће мере за очување квалитета вода. Санитарно-фекалне отпадне воде, индустријске отпадне воде и потенцијално загађене атмосферске воде морају се пречистити пре испуштања у крајњи реципијент. Квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију, односно у крајњи реципијент, у складу са важећим прописима о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање. Није дозвољено испуштање непречишћених отпадних вода у реципијенте, канале, земљиште или подземне воде.

Управљање отпадом

У инфраструктурним појасевима није предвиђено одлагање отпада, као ни испуштање отпадних вода. Управљање отпадом планирано је у складу са важећим прописима, уз обавезу сакупљања, транспорта, третмана, поновног искоришћења и правилног одлагања отпада насталог током коришћења простора.

Заштита ваздуха, буке и формирање зелених појасева

Планом је дефинисана намена површина у зони индустрије и производње тако да се могу обављати делатности које не угрожавају квалитет животне средине и не доводе до прекомерне буке, непријатних мириса или других негативних утицаја. Планским решењем је предвиђено задржавање постојећег зеленила и формирање зелених заштитних појасева ради смањења негативних утицаја буке, загађења ваздуха и других потенцијалних утицаја на животну средину.

Мерама заштите и уређења простора обезбедити очување квалитета животне средине, у фази изградње и експлоатације предметних објеката, усаглашавањем решења инфраструктуре и потенцијалних извора загађивања са свим постојећим прописима, како би се обезбедила заштита земљишта,

површинских и подземних вода, ваздуха, заштита од буке, отпада и других чиниоца животне средине.

Заштита земљишта

Праћење параметара квалитета земљишта потребно је, иако није примећено директно загађење земљишта.

Загађење земљишта може се јавити у току изградње објеката, тако да је потребно градилиште оградити како би се спречило загађивање околног земљишта, а при рашчишћавању терена морају поштовати сви прописи о заштити и сигурности рада и спречити било какви штетни утицаји на животну средину.

У току извођења радова, инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не буде прекомерне прашине због извођења радова и да не оштећује постојеће зелене површине.

Заштита земљишта подразумева одрживо коришћење земљишта као ресурса, унапређење постојећег стања квалитета земљишног бонитета и заштите од загађења и деструкције. Посебно пратити сакупљање и одлагање чврстог отпада и његово збрињавање, да то буде на једном месту, како не би дошло до загађивања земљишта.

Заштита од буке

У току извођења радова, инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до прекомерне буке током извођења радова, али и током рада планираних објеката.

Поштовати савремене стандарде заштите и применити мере техничке заштите од буке при пројектовању и коришћењу инфраструктуре, објеката и постројења у којима се очекује настајање буке у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Сл. гласник РС”, бр. 96/21), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гласник РС”, број 75/2010) и другим подзаконским актима.

Мере које ће се предузети за смањење или спречавање штетних утицаја на животну средину обухватају мере које су предвиђене законом и другим прописима, нормативима и стандардима и рокове за њихово спровођење, мере које ће се предузети за случај удеса, планове и техничка решења заштите животне средине и друге мере које могу утицати на спречавање или смањење штетних утицаја на животну средину.

За заштиту радника од активности у којима постоји ризик од негативног дејства опасних материја, треба набавити сву неопходну опрему за њихову заштиту, а такође је потребно да њихова радна места поред природне имају и

неопходну принудну вентилацију, као и неопходан број противпожарних хидраната у својој близини, правилно распоређених.

Мере заштите животне средине код изградње инфраструктуре подразумевају придржавање законских и других прописа, норматива и стандарда који се примењују при изградњи објеката, као и услова добијених од надлежних органа и организације. Сва опрема мора да буде атестирана, прописно заштићена, обележена, са упутствима за рад.

У инфраструктурном појасу забрањено је свако одлагање отпада, смећа, као и изливања отпадних вода. Комунални отпад одлагати у наменске контејнере постављене на чврстој подлози.

3.11. Услови и мере заштите непокретних културних добара и природних добара

Заштита непокретних културних добара

На основу услова Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица, број 18-07/26-65-3 од 26.01.2026. године, констатовано је да се у предметном простору налази археолошки локалитет „Прховачки друм“ који ужива статус претходне заштите, док се у непосредној близини налази локалитет на потесу Мачков брест са констатованим остацима праисторијског насеља.

Планом су уважени услови заштите археолошког наслеђа, те је предвиђено да се на катастарским парцелама број 2326 и 2325 К.О. Шимановци, пре почетка извођења радова, спроведу заштитна археолошка истраживања недеструктивним методама детекције тла, односно подповршинско геомагнетно снимање терена.

На основу резултата ових истраживања утврдиће се потреба и обим евентуалних заштитних археолошких ископавања. У току извођења земљаних радова предвиђен је археолошки надзор од стране надлежне установе заштите. Уколико се приликом извођења радова наиђе на археолошка налазишта или предмете, радови се обустављају и о томе се без одлагања обавештава Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, у складу са одредбама Закона о културним добрима. Инвеститор је у обавези да обезбеди средства за спровођење археолошких истраживања, заштиту и чување евентуално пронађених остатака, као и да пријави почетак земљаних радова надлежном Заводу.

Заштита природних добара

Заштита природе спроводи се нарочито:

- утврђивањем и проценом стања, појава и процеса у природи и пределу;
- успостављањем и утврђивањем заштићених природних добара и система праћења њихове заштите;

- спровођењем мера заштите природе и предела;
- утврђивањем услова и мера заштите природе и заштићених природних добара и предела у просторним и урбанистичким плановима, пројектној документацији, основама и програмима управљања природним ресурсима у рударству, енергетици, саобраћају, водопривреди, пољопривреди, шумарству, ловству, рибарству, туризму и другим делатностима од утицаја на природу;
- одрживим коришћењем природних ресурса и заштићених природних добара и контролом њиховог коришћења успостављањем система управљања природним ресурсима и заштићеним природним добрима;
- израдом извештаја о стању природе, доношењем и спровођењем стратегија, програма, акционих и санационих планова и планова управљања;
- ублажавањем штетних последица које су настале активностима у природи, коришћењем природних ресурса или природним катастрофама;
- повезивањем и усклађивањем националног система заштите природе са међународним системом заштите природе;
- подстицањем научног и стручног рада у области заштите природе;
- обавештавањем јавности о стању природе и учествовањем јавности у одлучивању о заштити природе;
- подстицањем и промоцијом заштите природе, развијањем свести о потреби заштите природе у процесу васпитања и образовања;
- укључивањем локалних заједница у праћење стања, заштиту и унапређење природе.

3.12. Услови за несметано кретање и приступ особама са отежаним кретањем и инвалидитетом

Стандарди приступачности су техничке мере и стандарди који омогућавају несметан приступ и кретање на јавним површинама и у објектима, особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Посебне техничке мере и стандарди се односе на: јавне саобраћајне и пешачке површине, пешачке прелазе, места за паркирање, стајалишта јавног превоза, прилазе до објекта, рампе за пешаке и инвалидска колица, степенице и степеништа, подизне платформе, улазе у зграде и др.

Обавезна је примена важећих прописа о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

3.13. Мере енергетске ефикасности изградње

Мере енергетске ефикасности смањују потрошњу свих врста енергије у објектима, уз смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење и производњу енергије. Планира се коришћење обновљивих извора енергије (соларна енергија, топлотне пумпе и др.).

Енергетска ефикасност изградње постиже се:

- изградњом ефикасне мреже саобраћајница, као и пешачких и бициклических стаза, за потребе обезбеђења комуницирања унутар насеља и смањења коришћења моторних возила;
- пројектовањем и позиционирањем објеката према биоклиматским аспектима и подизањем одговарајућег уличног зеленила;
- ефикасним уређивањем јавних површина и објеката, уз рационално формирање јавне расвете;
- изградњом објеката за производњу енергије на бази алтернативних и обновљивих извора енергије, коришћењем локалних обновљивих извора енергије и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења;
- изградњом објеката са сопственом производњом енергије, и др.

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних система (максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта - оријентација зграде према јужној, односно источној страни света, заштита од сунца, природна вентилација и сл.);
- формирање ефикасног омотача зграде (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина); замена или санација прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- изградња објеката са рационалним односом запремине и површине омотача зграде.
 - систем грејања и систем за припрему санитарне топле воде (замена и модернизација котлова и горионика, прелазак са прљавих горива на природни гас или даљинско грејање, замена и модернизација топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере).
- коришћење ефикасних система за климатизацију (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха).

- ефикасно унутрашње осветљење (замена сијалица и светиљки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености).
- Приликом изградње објеката поштоваће се принципи енергетске ефикасности, као и важећи законски прописи из предметне области.

3.14. Услови заштите од пожара, елементарних непогода и други услови заштите

Мере заштите од пожара

Заштита од пожара подразумева низ мера са циљем спречавања настанка пожара и ублажавања последица уколико до њега дође.

Урбанистичке мере заштите од пожара односе се на изграђеност парцеле, на међусобну удаљеност објеката, тако да и после урушавања саобраћајнице буду проходне. Угроженост од пожара у многоставној зависи и од материјала од којих су објекти грађени и начина складиштења запаљивих материја.

Опрема, средства и уређаји за гашење пожара пројектоваће се на основу процене угроженог пожарног оптерећења и на основу важећих законских прописа. Пројектовање свих инсталација и опреме биће изведено тако да омогући несметано функционисање система ППЗ као и кретање ватрогасне службе, уколико се укаже потреба.

Систем заштите од пожара чине и превентивне мере (периодично испитивање опреме, контрола исправности противпожарне опреме, обука запослених) и оперативне мере (гашење пожара, учествовање у санацији у случају опасности).

Мере заштите од пожара спроводе се у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“, бр. 87/18), као и подзаконским актима и техничким прописима који уређују област заштите од пожара.

Приликом планирања и изградње објеката и инфраструктуре потребно је обезбедити услове за ефикасну заштиту од пожара, приступ противпожарних возила, као и довољне количине воде за гашење пожара путем хидрантске мреже. У оквиру саобраћајних и манипулативних површина обезбеђују се услови за несметан приступ и интервенцију ватрогасних јединица. Техничке мере заштите од пожара биће дефинисане кроз техничку документацију у складу са важећим прописима и условима надлежних органа.

Мере заштите од елементарних непогода

Подручје простора обухваћено Планом може бити угрожено од олујних ветрова, снежних наноса, изненадних провала облака и земљотреса.

Простор насеља Шимановци па, самим тим, и простор обухвата Плана, карактерише врло ветровито подручје. Најчешћи је источни ветар, а затим западни, северозападни и југозападни ветар.

Извођење адекватне атмосферске канализације са прописаним техничким карактеристикама је основна урбанистичка мера за заштиту од јаких киша и поплава.

Код мера заштите од елементарних непогода објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“, бр. 87/18) и другим прописима и стандардима:

- морају имати добру оријентацију;
- морају бити предвиђени на максимални удар ветра;
- градити од материјала отпорних на утицаје снега, кише и ветра;
- ради заштите од поплава и подизања подземних и процедурних вода све техничке уређаје предвидети на безбедној коти;
- зимска служба у граду решаваће питање снежних наноса и леда.

Мере заштите од земљотреса

Према сеизмолошко-геолошким карактеристикама, простор обухваћен Планом припада зони са умереним степеном сеизмичности до 7° MCS скале. Ради заштите од земљотреса, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90), као и у складу са важећим техничким прописима, стандардима и нормативима који уређују област сеизмичког пројектовања и изградње објеката.

Мере заштите од удара грома

Заштита од удара грома обезбедиће се изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

3.15. Услови од интереса за одбрану земље

Обухват Плана налази се у зони контролисане градње и интереса за одбрану земље. У оквиру ове зоне планирање, уређење и изградња простора врши се уз поштовање услова и ограничења надлежног органа за послове одбране.

У складу са потребама развоја радне зоне и планираном наменом простора, као и на основу Обавештења Министарства одбране, Сектора за инфраструктуру и услуге стандарда, Управе за инфраструктуру, број 638-6 од 23.04.2026. године, могућа је изградња административно-производно-складишног објекта спратности П+0 на катастарским парцелама бр. 2326 и 2325 КО Шимановци, светле висине 10m.

Планом се омогућава изградња објеката производно-складишне и пратеће пословне намене, са параметрима који обезбеђују функционално и технолошки оправдано коришћење простора. За објекте код којих технолошки процес, складиштење, конструктивни систем или други оправдани разлози захтевају већу унутрашњу висину, дозвољава се формирање светле висине 10 m, при чему се укупна висина објекта утврђује у складу са технолошким и конструктивним захтевима, достављеном документацијом и условима надлежних органа.

Планирана изградња не сме угрозити безбедност, функционисање и коришћење војног комплекса, нити нарушити услове заштите простора од интереса за одбрану земље.

У поступку издавања локацијских услова, неопходно је преко надлежног органа локалне самоуправе исходovati услове Министарства одбране за конкретну изградњу.

4 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1.1. Врста и намена објеката

Индустрија и производња тип II

Дозвољена је изградња индустријских, пословних, складишних (магацинских), производних и радионичких објеката, као и комбинације ових објеката, који немају непосредан или посредан штетан утицај на животну средину, као и помоћних објеката у функцији главног објекта (портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе, магацини, надстрешнице и објекти за машине и возила, колске ваге, котларнице, водонепропусне септичке јаме, као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу, бунари, ограде и сл.), типске трансформаторске станице, објекти за смештај електронске комуникационе опреме, МРС и сл.

Компатибилне намене: садржаји/делатности које су са индустријом и производњом компатибилни (услужни и комерцијални садржаји свих врста, трговина, угоститељство, занатске делатности, туризам и угоститељство, спортски комплекси, складиштење, сервиси, станице за снабдевање горивом, интерне у оквиру комплекса или као самостални објекти,

Енергетски производни објекти који користе обновљиве изворе енергије, пословни апартмани (који се позиционирају у оквиру административно-управног дела, без могућности одвајања у посебном објекту).

Није дозвољена изградња стамбених објеката, нити складиштење и прерада опасног отпада. Складиштење опасног отпада је могуће у оквиру појединачних радних комплекса, уколико то захтева технолошки процес..

4.1.2. Услови за образовање грађевинске парцеле

Минимална површина парцеле: 3000 m²

Минимални улични фронт парцеле: 30m²

Препоручена максимална површина парцеле одговара планираном блоку оивиченом насељским улицама

4.1.3. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле и међусобна удаљеност објекта

Предња грађевинска линија: минимум 3,0m

Од бочних граница парцеле: минимум 5,0m

Од задње границе парцеле: минимум 5,0m

Од објекта на суседним парцелама: минимум 10,0m

Све грађевинске линије дате су као позиције минималних удаљености од граница парцеле, укључујући и предњу грађевинску линију.

Могуће је поставити објекте на већим од минимално прописаних удаљености, односно унутар зоне грађења објекта.

У простору између регулационе и грађевинске линије, могу се поставити портирница (искључиво објекат монтажног типа), за контролу улаза/излаза, надстрешница за путничка возила (искључиво објекат монтажног типа), односно паркинг простор.

Трансформаторска станица се поставља у оквиру прописане зоне за грађење.

У случају да се гради више објекта на грађевинској парцели/комплексу, обезбедити потребне услове за технолошко функционисање, као и оптималну организацију у односу на сагледљивост, приступ и суседне кориснике.

Међусобна удаљеност објекта на истој грађевинској парцели износи минимум 4,0 m, а дозвољене су и веће удаљености.

Могућа је изградња више међусобно спојених главних објекта повезаних калканским зидом.

4.1.4. Максимално дозвољен индекс заузетости

Индекс заузетости..... максимално 50% (манипулативне и саобраћајне површине не улазе у обрачун индекса заузетости).

4.1.5. Дозвољена спратност или висина објекта

Пословни, администрација - П+5

Производни, помоћни, складишни (магацински), индустријски, - П+0 (приземље са галеријом, без подрума), изузетно П+1 (приземље и спрат), уколико то захтевају потребе технологије. Висина објекта утврђује се на основу технолошке потребе планиране намене.

4.1.6. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Дозвољена је изградња и других објеката исте или компатибилне намене, уз поштовање свих прописаних параметара. У случају да се гради више објеката на грађевинској парцели/комплексу, обезбедити потребне услове за технолошко функционисање, као и оптималну организацију у односу на сагледљивост, приступ и суседне кориснике.

4.1.7. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Места саобраћајних прикључака на јавни пут, као и изградња и уређење интерних саобраћајница на парцелама планираних комплекса биће дефинисана у зависности од конкретне намене и саме организације на парцели.

Минимална ширина колског прилазног пута за радне комплексе износи 4,0 m а максимално 12,0 m. Најмањи унутрашњи радијус кривине пројектовати тако да омогући пролазак меродавног возила. Такође, обезбедити приступ парцели за пешаке, минималне ширине 1,2 m.

Приликом димензионисања паркинг места на отвореним паркинг местима и у гаражама поштовати важеће техничке прописе, који регулишу предметну материју. Паркинг место за путничко возило износи најмање 2,5 x 5,0 m а за теретно возило најмање 3,0 x 6,0 m, односно у зависности од величине возила.

Паркирање возила дефинисано је следећим параметрима:

- услужне и комерцијалне делатности, 1ПМ на 100 m² бруто грађевинске површине или 1ПМ за једну пословну једницу, уколико је мања од 100 m² бруто грађевинске површине;
- административна установа, 1 ПМ на 70 m² корисног простора;
- трговина на мало, 1 ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат, 1 ПМ на користан простор за 8 столица;
- хотелијерска установа, 1 ПМ на користан простор за 10 кревета;
- спортска хала, 1 ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- производни, складишни (магацински) и индустријски објекат, 1 ПМ на 200 m² корисног простора.

4.1.8. Услови заштите суседних објеката

Изградњом новог објекта не сме се ни на који начин угрозити објекат на суседној парцели, нити у смислу намене објекта нити у смислу статике.

Планом се предвиђа да у радној зони минимално растојање објекта у односу на суседну међну линију буде 5,0m, тако да се омогући да минимално растојање између два објекта буде минимум 10,0m.

Приликом планирања и изградње објеката узети у обзир зону сеизмичности која важи у зони обухваћеној Планом и узети у обзир ону врсту грађевинског материјала, опреме и инсталација које су у складу са важећим нормама и стандардима у грађевинарству.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседним објектима.

Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и честица загађеног ваздуха путем техничких справа из производних просторија и технолошких поступака.

4.1.9. Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и друго

Објекти морају бити пројектовани за конкретне намене (уз примену важећих стандарда, норматива и прописа) у ликовно-естетском изразу примереном датој средини, али и у складу са захтевима које поставља савремена архитектура и савремени начин живота. Објекте пројектовати и градити од савремених, квалитетних материјала, са одговарајућом термо и хидроизолацијом, а у складу са важећим прописима.

Фундирање објеката вршити у складу са геомехаником терена и важећим прописима. За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла а на основу добијених резултата вршиће се статички прорачун, избор конструктивног система и фундирање.

Кроз адекватан избор материјала и применом одређених техничких мера потребно је обезбедити сигурност објеката на негативне утицаје ветрова, електричних пражњења и сл.

Фасаде објекта су од материјала и у боји по избору инвеститора, при чему треба тежити томе да се, кроз примену одређених архитектонских облика, употребљених материјала и боја успостави јединствена естетски визуелна целина у оквиру грађевинске парцеле, односно, радног комплекса.

Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона а кровни покривач у складу са нагибом крова.

Кров може бити једноводан, двоводан или сложен.

Кров може бити раван, плитки или коси кров, при чему се атмосферска вода са кровних равни слива у сопствено двориште.

На производним објектима кровни покривач може бити са малим падовима (лим и сл. покривачи) а могућ је и раван кров.

У оквиру површина индустрије и производње, објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената, укључујући и готове монтажне хале).

Кровови могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни.

Фасаде објеката могу бити малтерисане, од фасадне опеке или других савремених материјала (ПП панели и сл.). Ускладити архитектонски израз (примењене облике, боје и материјале) свих објеката у оквиру радног комплекса.

Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или поплочане површине, тако да не ометају саобраћај, а висине макс. 6,0 m.

Сви објекти зависно од намене морају бити опремљени потребним инсталацијама, обавезно: водовод, водонепропусна септичка јама (до опремања подручја јавном канализацијом), електричном енергијом, док је гас и ТК по потреби инвеститора.

Могућа је реализација објеката фазно, тако да изведена фаза чини функционално-грађевинску целину која може самостално да функционише до потпуне реализације.

4.1.10. Инжењерско геолошки услови за изградњу објеката

На подручју Општине присутне су четири геолошке формације:

- лесоидне глине и барски лес;
- пешчани спрудови и песковите глине у алувијалној равни;
- песак и муљ као седименти мртваја и мочвара (Обедска бара); и
- шљунак, песак и муљ (речне наслаге поред корита реке Саве).

Лесоидне глине и барски лес покривају највећи део Општине, односно северни и средишни део до линије Доњи Товарник – Обреж – Обедска бара – Купиново.

Западно и јужно од ове линије налазе се млађе формације настале у алувијуму, таложењем суспендованог материјала у кориту реке Саве и по околном ниском земљишту. На оцедитом терену, уз корито, формиран су пешчани спрудови и песковите глине, а на нижем терену песак и муљ.

При изради техничке документације, неопходно је придржавати се важеће Законске регулативе, како би се дефинисао начин темељења објеката, као и остали услови за изградњу.

4.1.11. Услови за уређење парцеле/комплекса са уређењем зелених и слободних површина на парцели

Услови за уређење парцеле/комплекса - Дозвољена је фазна реализација локације и комплекса и градња објекта, до реализације максималних капацитета, тако да се у свакој фази обезбеди несметано функционисање у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина и задовољење инфраструктурних потреба.

Интерну саобраћајну мрежу планирати тако да опслужује све планиране објекте и окружни ток за возила посебне намене (ватрогасна и сл.). У оквиру локације/комплекса, противпожарни пут не може бити ужи од 3,5 m за једносмерну комуникацију, односно 6,0 m за двосмерну комуникацију.

У склопу грађења интерне саобраћајне мреже, у оквиру локације / комплекса, дозвољена је изградња моста / пропуста преко канала, у складу са техничким условима и захтевима надлежног органа за послове водопривреде.

У склопу грађења интерне инфраструктурне мреже истог инвеститора, кроз чији комплекс пролази мелиорациони канал, дозвољено је градити потребну инфраструктуру и повезивати два дела комплекса (кроз који пролази и дели га мелиорациони канал), у свему у складу са техничким условима и захтевима надлежног органа за послове водопривреде.

Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели

У обухвату Плана потребно је обезбедити очување предеоне и биолошке разноврсности кроз заштиту и уређење зелених површина унутар предметног обухвата, као и у оквиру грађевинског подручја насеља. Планирана намена простора, правила уређења и правила грађења морају бити усклађени са мерама заштите природе, нарочито у делу који се односи на очување зелених површина, формирање заштитног зеленила, избор биљних врста, заштиту земљишта, заштиту вода и заштиту ваздуха.

У оквиру обухвата Плана потребно је обезбедити минимум 30% зелених површина, од чега минимум 20% треба да чине зелене, односно незастрте површине, док се остатак може обезбедити и коришћењем растер плоча, при чему се максимално 50% површине под растер плочама може урачунати у проценат зелених површина.

Озелењавање простора потребно је планирати тако да избор биљних таксона буде усклађен са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета, као и са планираном наменом простора, ради остваривања максималног еколошког ефекта озелењавања. Приликом планирања зелених површина потребно је предвидети комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина, од високог, преко средње високог, до ниског растиња, како би се санирали негативни утицаји на животну средину и унапредиле еколошке функције простора. Предност треба дати аутохтоним

биљним врстама, уз ограничену употребу алохтоних врста које нису инвазивне и које немају негативан утицај на природна станишта и околни простор.

У обухвату Плана није дозвољена садња инвазивних врста, нарочито следећих: јавор негундо (*Acer negundo*), кисело дрво/пајасен (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis spp.*), дафнија/уљаста дафнија (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea agg.*), јапански дворник (*Reynoutria/Fallopia spp.*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

За озелењавање је потребно користити претежно листопадне врсте, док се примена четинарских врста ограничава на највише 20%, и то само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом. Крошњама високих листопадних стабала потребно је засенчити што већи проценат вештачких површина, нарочито паркинг просторе, стазе, платое и друге површине које доприносе загревању простора.

Према другим наменама, нарочито према становању, комерцијалним делатностима и јавним наменама, потребно је формирати заштитни зелени појас. Заштитни појас треба да буде вишередан и вишеспратан, формиран од аутохтоног зеленила, комбиновањем листопадних и четинарских врста, спратности најмање 160 cm, уз прилагођавање планираној делатности и захтеваном степену заштите према суседним наменама.

Планирање заштите земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације, ради очувања његових природних особина и функција. При реализацији планских решења потребно је обезбедити рационално коришћење земљишта, уз спречавање непотребног заузимања, сабијања, загађивања и деградације земљишта. Током извођења радова обавезно је предузимање мера за спречавање изливања горива, уља, мазива и других штетних материја у земљиште.

Озелењавање, формирање заштитних зелених појасева и засенчење вештачких површина високим растињем представљају мере којима се умањује негативан утицај изграђених и саобраћајних површина,

4.1.12. Управљање отпадом

Управљање отпадом спроводи се по прописаним условима и мерама поступања са отпадом у оквиру система сакупљања, транспорта, третмана и одлагања отпада, укључујући и надзор над тим активностима. У складу са планираним пројектима и активностима на планском подручју, може се очекивати настајање следећих врста и категорија отпада:

- комунални отпад;
- грађевински отпад;

- неопасан отпад и опасан отпад.

Управљање отпадом на подручју Плана мора бити део интегралног управљања отпадом на локалном и регионалном нивоу и спроводиће се у складу са важећом законском регулативом из предметне области.

Комунални отпад настајаће на подручју планског обухвата, односно насеља Шимановци. Према Програму управљања отпадом у Републици Србији, за период 2022 - 2031. године („Службени гласник РС”, број 12/22) општина Пећинци припада Региону Инђија (Региони за управљање отпадом у Републици Србији).

Управљање комуналним отпадом мора се обављати контролисано, према дефинисаној динамици, преко надлежног комуналног предузећа. За ефикасно и еколошки прихватљиво управљање отпадом на планском подручју потребно је:

- дефинисати и успоставити сакупљање, транспорт и одлагање комуналног отпада преко надлежног комуналног предузећа, у складу са Локалним планом управљања отпадом;

- све микролокације са контејнерима морају бити доступне возилима комуналног предузећа у свим временским условима; поставити судове (контејнере) за сакупљање отпада у зонама и локацијама, у складу са партерним решењем;

- редовно пражњење контејнера и транспорт отпада мора бити у складу са условима надлежног комуналног предузећа.

За ефикасно и еколошки прихватљиво управљање отпадом на подручју Плана, потребно је:

- вршити сакупљање, транспорт и одлагање комуналног отпада преко надлежног комуналног предузећа, у складу са Локалним планом управљања отпадом;

- поставити судове (контејнере, корпе) у изабраном типу објекта за сакупљање отпада уз поштовање принципа примарне селекције отпада.

Прикупљање отпада на микролокацијама јавних и осталих намена:

- врши се преко корпи/судова за отпатке које се постављају на местима значајног окупљања, одмориштима, раскрсницама, паркинзима.

4.1.13. Санитарни услови

План обезбеђује примену општих и посебних санитарних услова у складу са прописима којима се уређује санитарни надзор, као и условима за објекте који подлежу санитарном надзору. Санитарном надзору подлежу објекти у којима се обављају делатности здравствене заштите, производње и промета животних намирница и предмета опште употребе, јавног снабдевања становништва водом за пиће, угоститељства, пружања услуга одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела,

социјалне заштите, васпитно-образовне делатности, културе, физичке културе, спорта и рекреације, јавног саобраћаја и друге делатности које су посебним прописима стављене под санитарни надзор.

Планирање, изградња, реконструкција и коришћење објеката у обухвату Плана заснивају се на обезбеђивању прописаних санитарно-хигијенских услова, заштити здравља становништва, хигијенској исправности воде за пиће, одговарајућем сакупљању, одвођењу и третману отпадних вода, као и безбедном поступању са отпадом. Објекти се лоцирају, пројектују, граде и користе на начин којим се не угрожавају становање, здравље људи, животна средина, водни ресурси, земљиште и суседни објекти.

Објекти за производњу и промет животних намирница и предмета опште употребе лоцирају се ван утицаја ђубришта, депонија, несанитарних нужника, отворених канала и других објеката и садржаја који могу штетно утицати на хигијенске услове у објекту, односно на хигијенску исправност производа. Локација ових објеката обезбеђује заштиту становања, објеката здравствене, дечје и социјалне заштите, као и несметано снабдевање енергетским изворима, континуирано снабдевање хигијенски исправном водом за пиће и прописано одвођење отпадних вода и других отпадних материја.

Пијаце и тржнице отвореног или затвореног типа лоцирају се у стамбеној зони насеља или у њеној близини, уз обезбеђене прилазе за возила снабдевања и потрошача, одговарајући број канализационих отвора и чесми, као и снабдевање хигијенски исправном водом за пиће.

Објекти јавног водоснабдевања и подручја на којима се они налазе обезбеђују се зонама санитарне заштите које се уносе у катастарске, просторне и урбанистичке планове. Зона непосредне заштите ограђује се и користи као сенокос. У ужој зони заштите не планира се изградња објеката, постављање уређаја нити вршење радњи које могу загадити воду. У широј зони заштите не планира се изградња индустријских и других објеката чије отпадне воде или друге отпадне материје из технолошког процеса могу загадити извориште, осим објеката од посебног значаја за заштиту земље.

Објекти водоснабдевања, као што су резервоари, црпне станице, коморе за прекид притиска, инсталације за поправку квалитета воде и дубоко бушени бунари, имају зону непосредне заштите. Зона непосредне заштите користи се и одржава у складу са прописаним санитарним условима, уз обезбеђену заштиту од загађења и неовлашћеног приступа.

Локације објеката јавног саобраћаја планирају се тако да обезбеде laku везу са истим или другим типовима саобраћаја, уређен приступ, као и довољан број површина за паркирање јавних и личних возила. Ови објекти се планирају, граде и користе у складу са прописаним саобраћајно-техничким и санитарно-хигијенским условима.

Објекти здравствене делатности и социјалне заштите планирају се у складу са бројем становника који гравитирају предметном подручју и потребама корисника. Локације ових објеката обезбеђују одговарајућу доступност, функционалност и санитарно-хигијенске услове, у складу са прописима који уређују здравствену делатност, социјалну заштиту и стандарде за обављање ових делатности.

Угоститељски објекти, као и објекти у којима се пружају услуге исхране, смештаја или друге угоститељске услуге, планирају се, уређују и опремају у складу са прописаним санитарно-хигијенским, техничким и другим условима за ову врсту објеката. Ови објекти обезбеђују снабдевање хигијенски исправном водом, одговарајуће одвођење отпадних вода, санитарне просторије и услове за безбедно обављање делатности.

Школски и предшколски објекти лоцирају се у стамбеним зонама, у близини саобраћајница, заштићени од буке и аерозагађења. Локације ових објеката обезбеђују простор за изградњу пратећих садржаја, као што су дечја игралишта, спортски терени и друге површине намењене боравку и активностима деце. Ови објекти обезбеђују довољну количину хигијенски исправне воде за пиће и хигијенско уклањање отпадних вода.

Објекти културе, физичке културе, спорта и рекреације планирају се унутар и ван граница насеља. За објекте физичке културе, спорта и рекреације обезбеђују се посебне површине издвојене од насеља, са одговарајућим санитарним и просторним условима.

Објекти у којима се пружају хигијенске услуге, укључујући услуге одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела, уређују се и користе у складу са посебним санитарним условима који се односе на уређење, опрему, одржавање простора, хигијену рада и заштиту корисника услуга.

Локације за гробља одређују се уз заштиту изворишта за водоснабдевање, објеката за снабдевање водом за пиће, геолошког састава тла, као и санитарних и других услова прописаних за подизање гробља и сахрањивање.

За објекте у обухвату Плана који подлежу санитарном надзору, у поступку изградње или реконструкције обезбеђује се претходно прибављање санитарне сагласности на идејни пројекат, као и санитарне сагласности за коришћење објекта пре почетка обављања делатности у објекту.

5 ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

5.1. Садржај документационе основе Плана

Паралелно са израдом овог Плана, формирана је документациона основа Плана, која садржи:

- одлуку о изради планског документа;

- изводе из планске документације ширег подручја;
- прибављене податке и услове надлежних институција;
- прибављене и коришћене геодетске подлоге;
- извештај о обављеном раном јавном увиду;
- мишљења надлежних институција;
- другу документацију.

5.2. Спровођење Плана

План детаљне регулације за К.П. 2326 и 2325 К.О.Шимановци и део К.П. 3536 К.О.Шимановци има директну примену.

Овај План представља плански основ за:

- издавање Информације о локацији и Локацијских услова, односно одговарајућих аката у складу са Законом,
- утврђивање јавног интереса;,
- израду Пројеката парцелације/препарцелације.

У обухвату Плана није дозвољено складиштење и прерада опасног отпада. Складиштење опасног отпада је могуће у оквиру појединачних радних комплекса, уколико то захтева технолошки процес.

До реализације планираних решења инфраструктурних мрежа, могућа је примена техничких (прелазних) решења, уз прибављање одговарајућих услова и сагласности надлежних институција и предузећа, при издавању Локацијских услова.

Доградња и изградња линијских инфраструктурних коридора комуналне инфраструктуре (водовод, канализација, електроинсталације и слично), може се дозволити у оквиру површина јавне намене, уколико нису приказани у графичком делу овог Плана.

5.3. Завршне напомене

Услови који су добијени од надлежних предузећа, институција и завода уграђени су у План и то:

- ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Рума, бр. 2581200-D.07.17.-18110-26 од 11.03.2026.
- ЈКП „Водовод и канализација”, Пећинци, бр. 201/26 од 13.03.2026.
- ЈКП „Сава“, Пећинци, бр. 14/2026 од 19.01.2026.
- АД „Беогаз” Београд, бр. TU-URB-MRS15-13/2026 од 09.02.2026.
- „Телеком Србија” а.д. Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, бр.Д210-

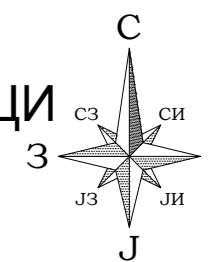
38658/1-2026 од 28.01.2026.

- Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 7.30 број 217-3164/26 од 05.05.2026.
- Република Србија, Министарство одбране, Сектор за инфраструктуру и услуге стандарда, бр. 638-6 од 23.04.2026.
- Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, бр. 03020-141/3 од 07.04.2026.
- Завод за заштиту споменика културе, Сремска Митровица, бр. 18-07/26-65-3 од 26.01.2026.
- ЈКП „Путеви општине Пећинци“, Пећинци, бр. 26/2026 од 20.02.2026.
- Одељење за привреду, ЛЕР и заштиту животне средине, Општинске управе Општине Пећинци број 501-2/2026-III-02 од 23.01.2026.
- ЈВП “Воде Војводине” Нови Сад број I-211/2-26 од 27.01.2026.
- Покрајински секретаријат за здравство, Одељење за санитарну инспекцију Сремска Митровица, БРОЈ: 000541426 2026 80253 002 002 011 004 од 11.2.2026

Овај План је урађен у три (3) истоветна примерака у аналогном и дигиталном облику и три (3) истоветна примерка документационе основе у аналогном и дигиталном облику, који се налазе у архиви Општинске управе општине Пећинци и у одељењу надлежном за послове урбанизма.

Б. ГАРФИЧКИ ДЕО

ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ



ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА К.П. 2326
И 2325 К.О.ШИМАНОВЦИ И ДЕО К.П. 3536
К.О.ШИМАНОВЦИ
- НАЦРТ ПЛАНА -

Саобраћајна инфраструктура

Друмски саобраћај

- Оса саобраћајнице
- Ивица коловоза
- Тротоар, пешачка стаза
- Бициклистичка стаза

Површине осталих намена

- Мешовита намена - тип I у насељском центру
- Мешовита намена - тип II
- Мешовита намена - тип III
- Вишепородно становање
- Породично становање (са компатибилним наменама)
- Породично становање (без компатибилних намена)
- Површине за комерцијалне делатности
- Површине за индустрију и производњу, тип I
- Површине за индустрију и производњу, тип II
- Кинематографска делатност
- Српска православна црква

ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

- Мелиорациони канал
- Зацељен канал

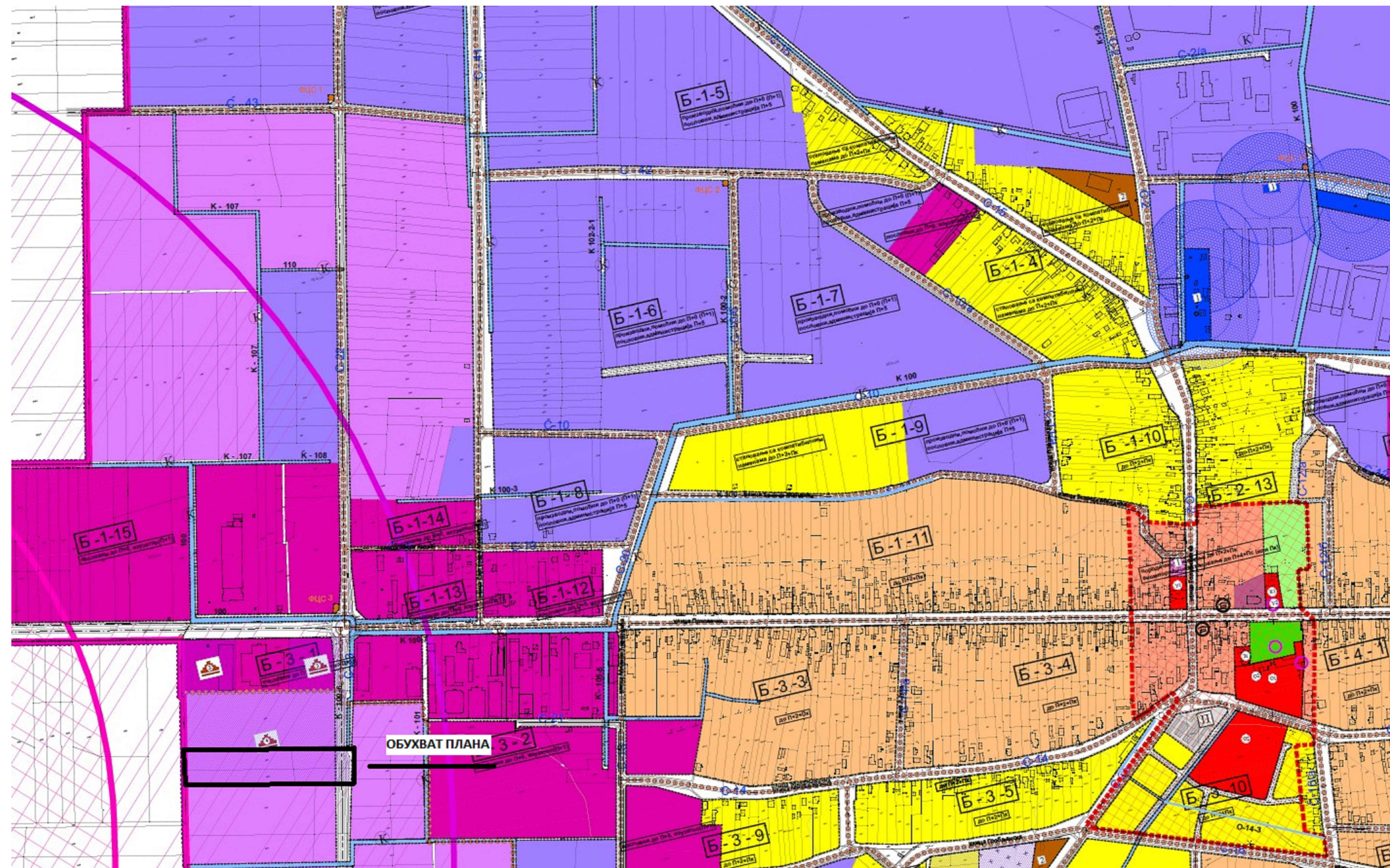
ИЗВОД ИЗ ПГР ШИМАНОВЦИ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
НАТАША ДОШЕНОВИЋ маст. инж. арх.ДИРЕКТОР:
НАТАША ДОШЕНОВИЋМарко Пешић маст.инж.арх
Бојан Предић дипл.грађ.инж.
Татјана Замаклар дипл.инж.арх
Андрија Ракош дипл.ел.инж.НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:
„КААН 2018“ доо, Нови Пазар, ПобрђеБРОЈ ПЛАНА:
ПДР-01/26ДАТУМ:
фeбpуap 2026.

РАЗМЕРА:

БРОЈ ЛИСТА:

1.0



ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА К.П. 2326
И 2325 К.О.ШИМАНОВЦИ И ДЕО К.П. 3536
К.О.ШИМАНОВЦИ
- НАЦРТ ПЛАНА -

ЛЕГЕНДА:



ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА
АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКЕ ТАЧКЕ

2326, 2325 део 3536 БРОЈЕВИ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

Координате детаљних тачака		
број Д. Т.	X	Y
1	7426665.33	4970574.25
2	7426849.63	4970533.64
3	7426926.23	4970516.76
4	7426942.40	4970513.20
5	7426946.64	4970513.13
6	7426951.60	4970512.40
7	7426955.47	4970511.85
8	7426952.00	4970493.14
9	7426949.73	4970484.55
10	7426941.35	4970452.75
11	7426939.30	4970444.98
12	7426934.53	4970446.04
13	7426875.94	4970458.95
14	7426841.76	4970466.48
15	7426650.98	4970508.52
16	7426656.97	4970535.99

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

НАТАША ДОШЕНОВИЋ маст. инж. арх.

ДИРЕКТОР:

НАТАША ДОШЕНОВИЋ

Марко Пешић маст.инж.арх
Бојан Предић дипл.грађ.инж.
Татјана Замаклар дипл.инж.арх
Андрија Ракош дипл.ел.инж.НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:
„КААН 2018“ доо, Нови Пазар, Побрђе

БРОЈ ПЛАНА:

ПДР-01/26

ДАТУМ:

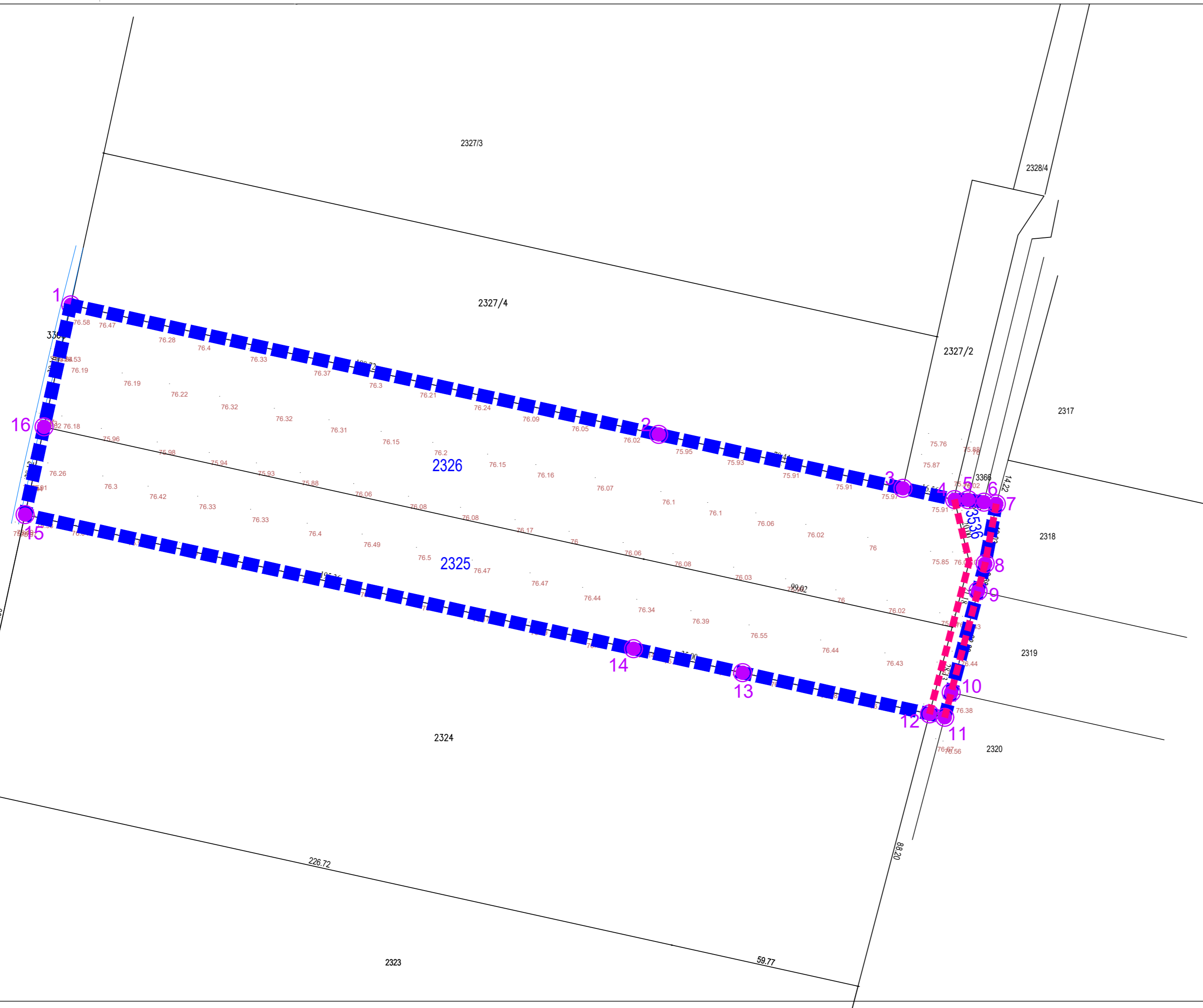
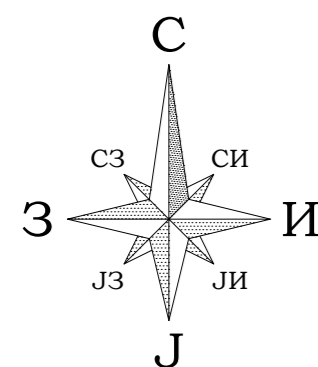
фебруар 2026.

РАЗМЕРА:

1:1000

БРОЈ ЛИСТА:


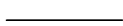
2.0



ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА К.П. 2326
И 2325 К.О.ШИМАНОВЦИ И ДЕО К.П. 3536
К.О.ШИМАНОВЦИ
- НАЦРТ ПЛАНА -


ЛЕГЕНДА:

-  ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
-  ГРАНИЦА КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

2326, 2325 део 3536 БРОЈЕВИ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

-  ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

-  ЗОНА ИЗГРАДЊЕ

-  САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА

-  +76,00 КОТА НИВЕЛЕНТЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

-  T1-8 КООРДИНАТЕ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНИЦЕ

-  O1-3 ОСОВИНСКЕ ТАЧКА

Координате геодеетских тачака
планираног коридора саобраћајнице

број тачке	X	Y
T1	7426926.23	4970516.76
T2	7426936.71	4970514.45
T3	7426943.61	4070513.18
T4	7426955.47	4970511.85
T5	7426939.30	4970444.98
T6	7426927.01	4970447.69
T7	7426911.47	4970451.12
T8	7426960.93	4970609.95

Координате осовинских тачака
саобраћајнице

број тачке	Y	X
O1	7426940.13	4970513.69
O2	7426930.50	4970475.70
O3	7426923.59	4970448.45

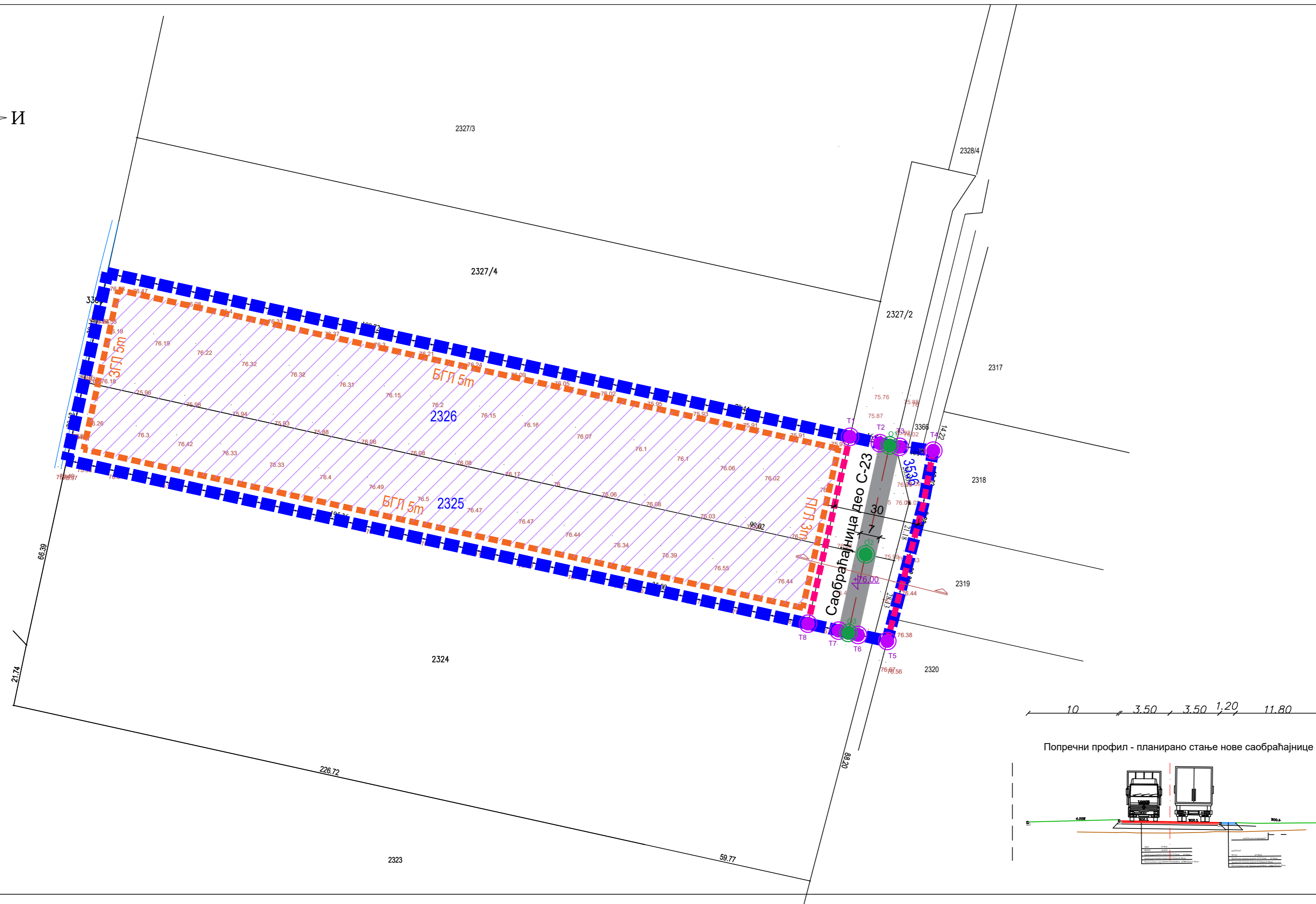
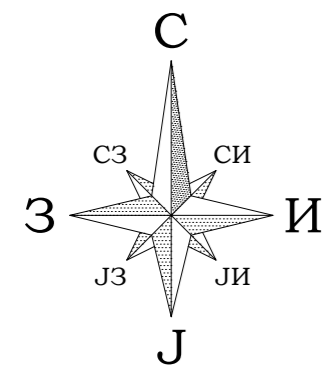
РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА СА САОБРАЋАЈНИМ
РЕШЕЊЕМ И АНАЛИТИКОМ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

НАТАША ДОШЕНОВИЋ маст. инж. арх.

ДИРЕКТОР:

НАТАША ДОШЕНОВИЋ

Марко Пешић маст.инж.арх
Бојан Предић дипл.грађ.инж.
Татјана Замаклар дипл.инж.арх
Андрија Ракош дипл.ел.инж.НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:
„КААН 2018“ доо, Нови Пазар, ПобрђеБРОЈ ПЛАНА:
ПДР-01/26ДАТУМ:
фeбpуap 2026.РАЗМЕРА:
1:1000БРОЈ ЛИСТА:
5.0

ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА К.П. 2326
И 2325 К.О.ШИМАНОВЦИ И ДЕО К.П. 3536
К.О.ШИМАНОВЦИ
- НАЦРТ ПЛАНА -

ЛЕГЕНДА:

 ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

 ГРАНИЦА КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

2326, 2325 део 3536 БРОЈЕВИ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА


 РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

 ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА


 ЗОНА ИЗГРАДЊЕ


 САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА

ПЛАНИРАНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

 ВОДОВОД

 ГАСОВОД

 ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

 КАНАЛИЗАЦИЈА

МРЕЖА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

НАТАША ДОШЕНОВИЋ маст. инж. арх.

ДИРЕКТОР:

НАТАША ДОШЕНОВИЋ

Марко Пешић маст.инж.арх
Бојан Предић дипл.грађ.инж.
Татјана Замаклар дипл.инж.арх
Андрија Ракош дипл.ел.инж.НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:
„КААН 2018“ доо, Нови Пазар, Побрђе

БРОЈ ПЛАНА:

ПДР-01/26

ДАТУМ:

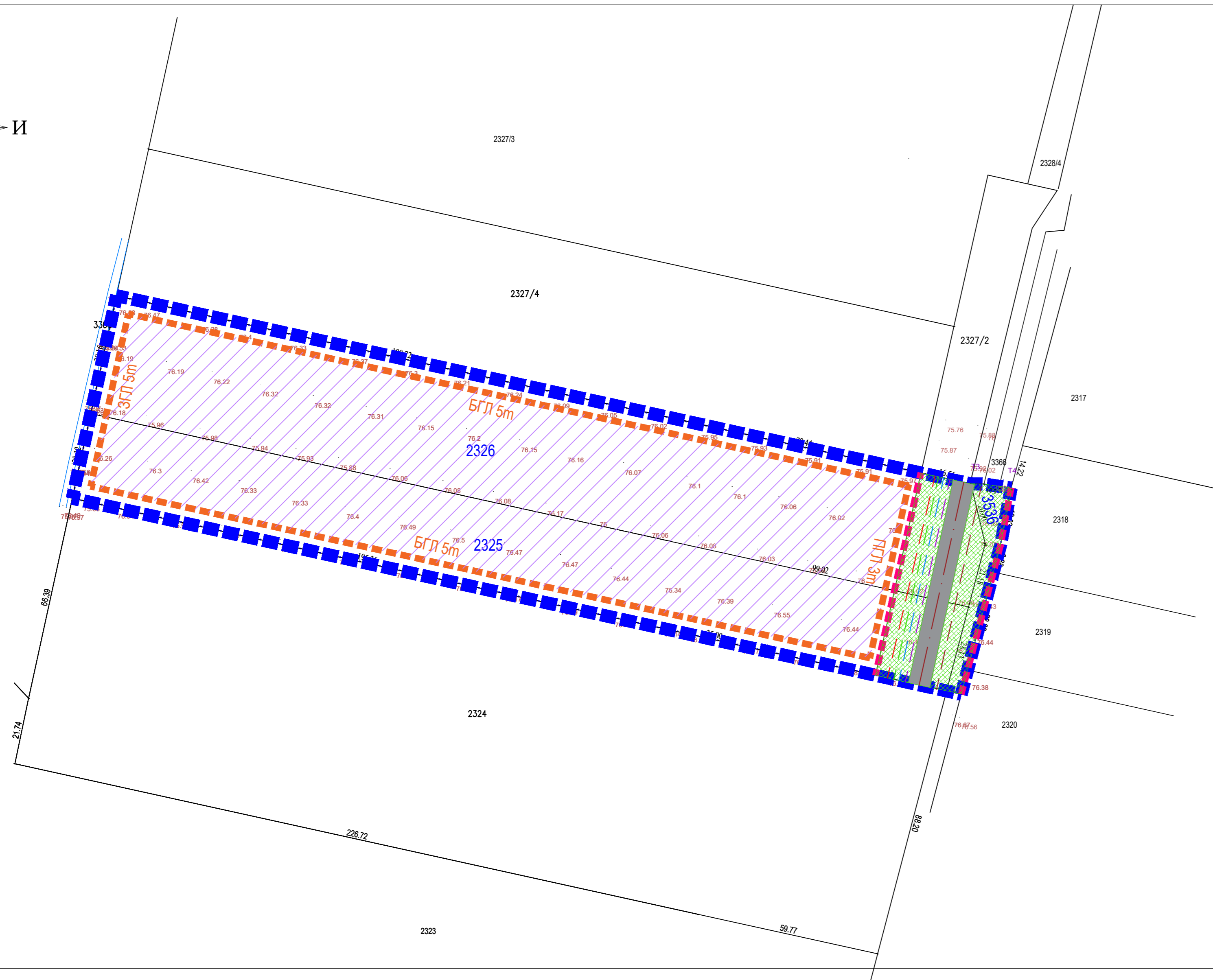
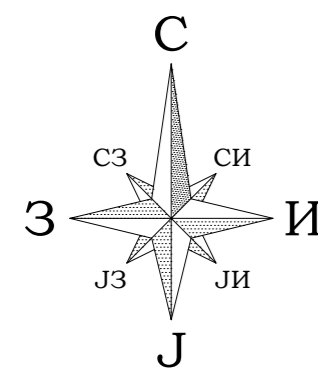
фeбpуap 2026.

РАЗМЕР:

1:1000

БРОЈ ЛИСТА:

6.0

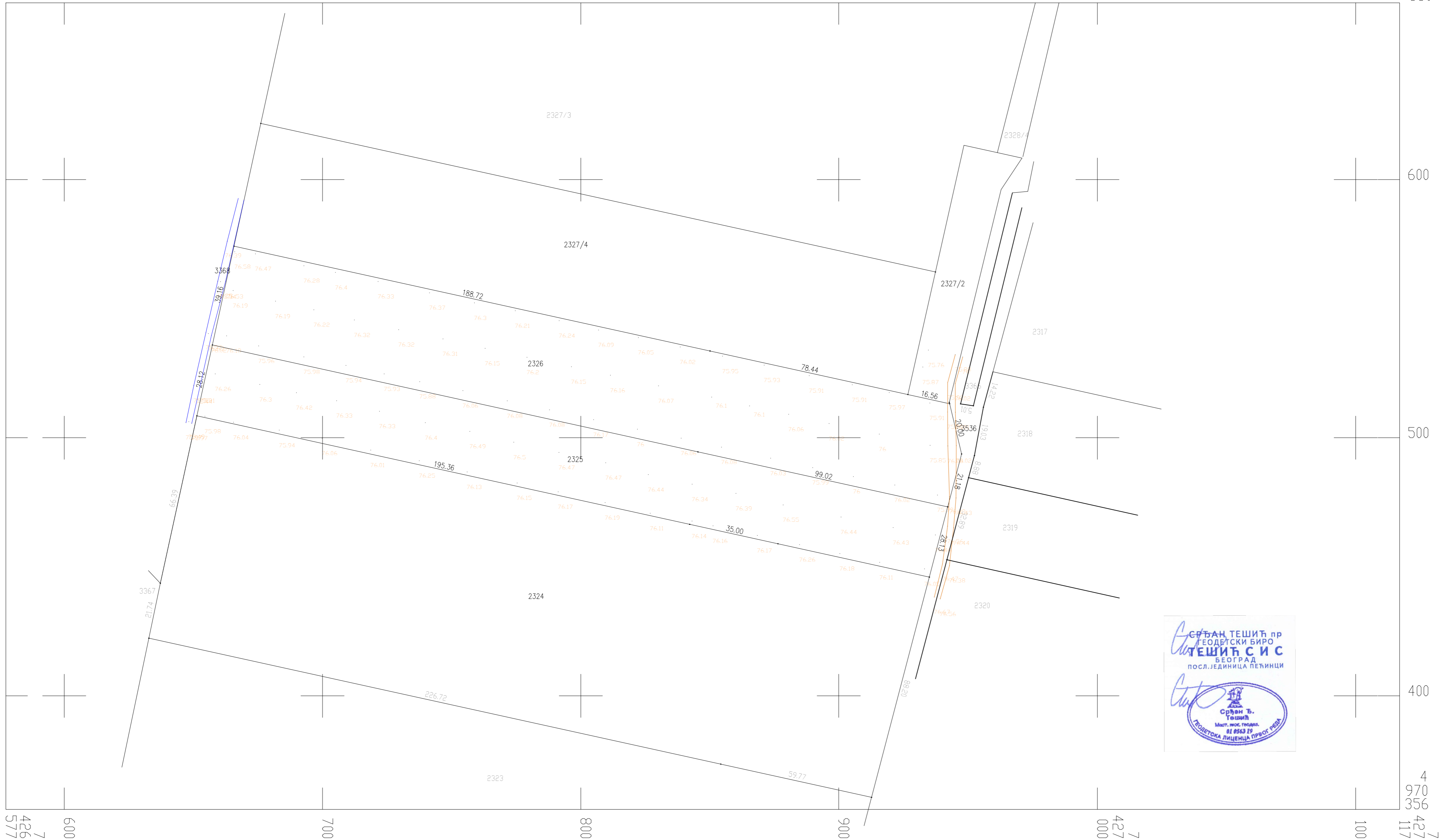


КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Локација : "к.п. бр. 2325 и 2326 КО Шимановци"

дана :04.05.2026. год.

4
970
669



Инвеститор: "Каан 2018" д.о.о. Нови Пазар
Нови Пазар, Побрђе бб

РАЗМЕРА 1:1000

Израдио: Геодетски биро "ТЕШИЋ С И С"
064/567-34-05

577 426 7 600 700 800 900 427 7 100 427 7 117 4 970 356 427 117 7

В. ПРИЛОГ



Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
Огранак Електродистрибуција Рума

Рума, Индустриска 2А, 22400 Рума, тел.: 022/479-666, факс: 022/471-581

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Бр. 2581200-Д.07.17.-18110/2-26

11.03.2026 год.

КААН 2018 ДОО НОВИ ПАЗАР

Наш број: 2581200-Д.07.17.-18110-26

Ваш број: 5/2026

Рума, 11.03.2026. год.

ПОБРЂЕ бр. ББ

36300 НОВИ ПАЗАР

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев поднет у име КААН 2018 ДОО НОВИ ПАЗАР, НОВИ ПАЗАР, ПОБРЂЕ бр. ББ, (у даљем тексту: Странка). На основу чланова 140.-144. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14, 95/18, 40/21, 35/23, 62/23, 94/24 и 109/25), члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. 71/17), Одлуке директора Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд о преносу овлашћења и утврђивању надлежности и одговорности бр. 05.000.-08.01-23077/1-21 од 25.01.2021 доноси се

УСЛОВИ

за израду Нацрта Плана детаљне регулације за к.п. 2325 и 2326 К.О. ШИМАНОВЦИ и део к.п. 3536 К.О. ШИМАНОВЦИ.

Према члану 143. Закона о енергетици, енергетски субјекат за дистрибуцију електричне енергије одређује место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

У складу са Законом о енергетици, оператор дистрибутивног система електричне енергије (у даљем тексту: ОДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Огранак Електродистрибуција Рума, у складу са чланом 141. Закона о енергетици (Сл. гласник РС" бр. 145/14, 95/18, 40/21, 35/23, 62/23, 94/24 и 109/25).

1. Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак

1. Постојеће стање електродистрибутивне мреже:

На предметном локалитету не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета. Околне постојеће трафостанице изван границе плана из којих је технички оправдано планирати напајање будућих потрошача немају капацитета за њихово прикључење на ДСЕЕ.

2. Планирано стање електродистрибутивне мреже:

У предметном подручју плановима ЕДС није предвиђена изградња нових ЕЕО.

За напајање будућих објеката неопходна је изградња нових трансформаторских станица (ТС) - МБТС 20/0,4 kV, КТС 20/0,4 kV са прикључним 20 kV кабловским водом. ТС је потребно

лоцирати што ближе тежишту потрошње.

Планиране ТС 20/0,4kV прикључити новим 20kV водовима на постојеће 20 kV водове ван предметног подручја водова тако да се образује 20 kV мрежа. У ту сврху планом предвидети изградњу нових и реконструкцију и реконфигурацију постојеће средњенапонске мреже како би се омогућило најоптималније уклапање планираних ТС 20/0,4 kV у средњенапонску мрежу. Предвидети потребан број 1 kV водова за напајање планираних потрошача.

Дуж сваке саобраћајнице предметног подручја, у тротоарима са обе стране коловоза, предвидети коридоре ширине 1,5 m за полагање будућих 20 и 1 kV кабловских водова, тако да је приликом изградње могуће постићи најмање дозвољене удаљености од других постојећих и планираних подземних инсталација и других објеката. Коридоре за кабловске водове планирати на удаљености од најмање 0,5 m од темеља објеката. Кабловски вод не сме да буде испод коловоза, сем на местима укрштања.

2. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5 s,
- на изводима 20/10 kV у ТС 110/20/10 kV/kV се примењује аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом покушају се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 sec. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 min (споро АПУ). Уколико је и надаље присутан квар, заштита извршава трајно искључење 20/10 kV извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

Услови испоруке и квалитет електричне енергије на месту прикључења су у складу са Законом о енергетици, Уредбом о условима испоруке и снабдевања електричном енергијом, Правилима о раду дистрибутивног система и другим техничким прописима.

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: ТТ систем заштите или ТН-Ц-С систем заштите.

3. Ови Услови имају важност 12 месеци и могу се користити искључиво у сврху израде Плана детаљне регулације за к.п. 2325 и 2326 К.О. Шимановци и део к.п. 3536 К.О. Шимановци, и у друге сврхе се не могу користити.

4. Тек по добијању захтева о потребним капацитетима (снагама) за конкретне објекте и њиховим конкретним локацијама ће бити дефинисани остали услови, рокови и трошкови прикључења на дистрибутивни ситем електричне енергије.

5. При било којој измени података наведених у Вашем захтеву као и при евентуалној ревизији Плана неопходно је да нам се обратите са захтевом за издавање нових Улова за планирање и уређење простора.

С поштовањем,

Pavković Директор огранка



Богдан Чинку
Богдан Чинку,
струк.маст.инж. електр. и рачунар.

Доставити:

1. Наслову
2. Надлежном органу
3. Служби за енергетику
4. Писарници
5. „CORAX GRADNJA“ ДОО, Мајора Гавриловића 42, Нова Пазова



ЈКП ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА - ПЕЋИНЦИ

Седиште: 22410 Пећинци, индустријска зона Орачко поље бб
Адреса за пријем поште: 22410 Пећинци, Јове Негушевића 1
Тел.: 022/2436-200 • e-mail:office@vikpecinci.rs
ПИБ: 106363879 • МБ: 20585439 • ТР: 200-3016270101978-33
ТР: 325-9500600048431-63

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА
Број 201/26
Дана 13.03 2026 год.
ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА ОРАЧКО ПОЉЕ ББ

„CORAX GRADNJA DOO“

МАЈОРА ГАВРИЛОВИЋА 42

22330 НОВА ПАЗОВА

Вежа број: 38/26

Предмет: Одговор на захтев за издавање техничких услова

У вези Вашег захтева којим тражите техничке услове ради израде Плана детаљне регулације на кат. парцелама 2326, 2325 и 3536 К.О. Шимановци, Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Пећинци према својим надлежностима издаје следеће:

Јавна водоводна мрежа не пролази поред парцела 2326, 2325 и 3536 К.О. Шимановци. Најближа Јавна водоводна мрежа се налази на парцели 2328/2 К.О. Шимановци код фирме „Тира“ и удаљеност од парцеле 2328/2 К.О. Шимановци до горе наведених парцела је неких 200м. Мрежа је ту удаљена 6м од ивице пута, а 2м од регулационе линије. Изграђена је од окитен цеви ф90 и налази се на дубини од 1м.

Потребно је да се обратите Општини Пећинци ради изградње новог дела мреже или да обезбедите снабдевање водом из других извора

Јавна канализациона мрежа не пролази поред парцела 2326 и 2325 К.О. Шимановци, док поред парцеле 3536 К.О. Шимановци пролази Јавна канализациона мрежа. Мрежа је удаљена 2.5м од ивице пута, изграђена је од ПВЦ цеви ф300 и налази се на дубини 2.5м.

У Пећинцима,

дана 13.03.2026.године



Директор

ЈКП „САВА“ ПЕЋИНЦИ
ЗАВОДНИ БРОЈ:14/2026
ДАТУМ:19.01.2026
Веза: 7/2026

"CORAX GRADNJA DOO"
22330 Нова Пазова,
ул. Мајора Гавриловића 42

Предмет: Претходни услови

Вашим захтевом бр.7/2026 од 16.01.2026. године тражили сте да Вам доставимо услове за потребе израде НАЦРТА ПЛАНА ПДР ЗА К.П. БР. 2326, К.П. БР. 2325 И ДЕО К.П. БР. 3536 СВЕ У КО ШИМАНОВЦИ.

На територији Општине Пећинци врши се организовано одвожење комуналног отпада у складу са Општинском Одлуком о одржавању чистоће ("Сл. лист општина Срема " бр. 21/14, 42/16, 18/18, 40/20), 20/22, 15/23 и 33/24) , а услугу одвожења комуналног отпада врши ЈКП „САВА“ Пећинци.

С тим у вези потребно је испунити одређене услове који се односе на обезбеђивање локације за одлагање комуналног отпада ради одвожења, набавке довољног броја посуда за одлагање комуналног отпада.

Подносилац захтева:“КААН 2018” DOO НОВИ ПАЗАР, ПОБРЂЕ 36300 НОВИ ПАЗАР, преко обрађивача "CORAX GRADNJA"DOO Нова Пазова ул. Мајора Гавриловића бр. 42, је дужан да приликом израде предметног пројекта на парцели на којој се планира изградња објеката одговарајуће намене, одреди и обезбеди локацију на којој ће се поставити посуде за одлагање комуналног отпада. Локација мора да има прилазни пут и мора обезбедити несметан прилаз комуналном возилу пружаоца услуге.

Посуде које инвеститор треба да обезбеди су контејнери за комунални отпад запремине 1,1 м3. О броју поменутих контејнера би се са инвеститором накнадно договорили по процени количине отпада који ће настајати и одређивању динамике одвожења истог.

**Директор
Жељко Милићевић**



CORAX INŽENJERING IP

Мајора Гавриловића 42

22330 Нова Пазова

Заводни број:

TU-URB-MRS15-13/2026

Предмет:

Претходни услови за израду Нацрта плана детаљне регулације за кп 2326 и 2325 КО Шимановци

Дана:

09.02.2026.

У вези Вашег захтева 1/2026 датум пријема 23.01.2026. којим тражите издавање података о постојећем стању и техничке услове за израду Нацрта плана детаљне регулације, инвеститор KAAAN 2018 DOO NOVI PAZAR доо, Нови Пазар, Побрђе, а за урбанистичко-архитектонску разраду локације за кп 2326 и 2325 КО Шимановци, "БЕОГАС" д.о.о. дистрибутер природног гаса на територији општине Пећинци, констатује следеће:

Оквирном (прелиминарном) границом Планског документа обухвата се простор оквирне површине од 2ha у КО Шимановци, приказано на графичком прилогу који је саставни део Елабората за рани јавни увид. Граница Плана је дефинисана као оквирна (прелиминарна), а коначна граница Планског подручја дефинисаће се приликом израде Нацрта Плана.

Оквирном границом Плана обухваћене су следеће парцеле у КО Шимановци: 2326 и 2325 КО ШИМАНОВЦИ и део К.П. 3536 К.О.ШИМАНОВЦИ

• Према Плану генералне регулације насеља Шимановци (Сл. Лист општина Срема 15/23, 35/24, 3/25 и 24/25), предметне катастарске парцеле се налазе у грађевинском подручју насеља Шимановци у блоку Б-3-1 у зони Индустрије и производње тип II.

Према Плану генералне регулације насеља Шимановци простор који се разрађује овим Планом обухвата простор у источном делу грађевинског подручја насеља, у делу блока Б-3-1, јужно од Прховачке улице.

Предметно подручје налази се и у зони контролисанае градње, те је напомена да је за изградњу неопходна предходна сагласност Министарства надлежног за послове одбране.

Циљ израде планског документа је да се, формирањем детаљних урбанистичких параметара, омогући реализација планираних садржаја у овом планском подручју.

Плански концепт подразумева детаљну анализу простора, планираних садржаја, решавање проблема насталих у простору, а све кроз утврђивање правила уређења и грађења предвиђених овим Планом.

Основни циљ израде Плана детаљне регулације јесте дефинисање површина јавне намене, односно утврђивање регулације дела планиране саобраћајнице С-23, првила уређења и грађења исте, као и дефинисање намена и правила изградње за К.П. 2326 и 2325 К.О.Шимановци.

Концептуални оквир планирања заснован је на смерницама, односно стратегијама и циљевима развоја подручја општине Пећинци.

Индустрија и производња, тип II

Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним Планом, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Дозвољена је изградња индустријских и пословно- производних објеката, који немају непосредан или посредан штетан утицај на животну средину, као и помоћних објеката у функцији главног објекта (портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе, магацини, надстрешнице и објекти за машине и возила, колске ваге, котларнице, водонепропусне септичке јаме, као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу, бунари, ограде и сл.), типске трансформаторске станице, објекти за смештај електронске комуникационе опреме и сл.

Није дозвољена изградња стамбених објеката, нити складиштење и прерада опасног отпада. Складиштење опасног отпада је могуће у оквиру појединачних радних комплекса, уколико то захтева технолошки процес.

Процењена Планирана бруто развијена грађевинска површина на предметном простору је сса 9 000m².

Обавештавамо Вас:

- у близини предметног простора је изграђен
- дистрибутивни – прикључни полиетиленски гасовод за снабдевање Шимановаца пречника Ø315, пројектованог притиска до 10 bara, од улице Прховачке дуж планиране саобраћајнице С-23 у смеру ка југу а затим скреће пре кп 2317 КО Шимановци у смеру ка истоку
- на ситуацији у прилогу је приказана траса полиетиленског гасовода
- гасовод на овој локацији у надлежности су дистрибутера природног гаса «Беогаз» д.о.о.
- приликом пројектовања и изградње предметних објеката или пратеће инфраструктуре и приступних саобраћајница потребно је спровести мере заштите гасовода и испоштовати наведена прописана одстојања
- уколико се планирају нови или измештања постојећих гасовода израда техничке документације се спроводи у посебном поступку, по посебној грађевинској дозволи, на име енергетског субјекта као инвеститора
- по капацитету постојеће мреже постоји могућност за снабдевање природним гасом планираних објеката и изградњом прикључног гасовода, MPC и гасне инсталације

потребно је

- приликом изградње саобраћајница и објеката и инсталација на предметном простору спровести мере заштите постојећег дистрибутивног гасовода и испоштовати наведена растојања:
- планирати дистрибутивни гасовод у регулацији постојећих и планираних саобраћајница и прикључне гасоводе и MPC за снабдевање планираних и постојећих објеката и гасне инсталације у складу са техничким условима

Предузеће за изградњу, одржавање и дистрибуцију гаса «Беогаз» доо., Змајева 12в, Београд – Земун, издаје услове *услове за урбанистички пројекат* на основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 –УС, 50/13 –УС, 98/13 –УС, 132/14 и 145/14, 83/2018, 31/19, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), Закона о енергетици ("Сл.л.РС"бр.145/14, 95/2018 и др. закон 40/2021 и 35/2023 др. Закон, 62/2023, 94/2024 и 109/2025 др. Закон), Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16bara ("Сл.гл.РС"бр.86/2015) и свих постојећих стандарда, прописа, правилника и друге законске регулативе за ту област

Услови за изградњу – заштиту гасовода

- прикључци на дистрибутивну гасоводну мрежу су цевоводи од полиетиленских цеви према стандарду SRPS EN 1555, и у складу са осталим захтевима Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16bara ("Сл.гл.РС"бр.86/2015)
- Растојање трасе гасовода од темеља објекта од ближе ивице цеви до темеља објекта (од ближе ивице цеви до темеља објекта) и заштитни појас гасовода:
- Заштитни појас гасовода је за ПЕ полиетиленске гасоводе MOP ≤ 4bar - по 1m од осе гасовода на обе стране;
- Заштитни појас гасовода 4bar ≤ MOP ≤ 10bar за ПЕ полиетиленске гасоводе - по 3m од осе гасовода на обе стране;
- Заштитни појас за челичне гасоводе 4bar ≤ MOP ≤ 10bar - по 2m и 10bar ≤ MOP ≤ 16bar- по 3m од осе гасовода на обе стране

У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности без писменог одобрења оператора дистрибутивног система.

- Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у зеленој површини је 0,8m.
- Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у тротоару (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара) је 1m
- Минимална дубина укопавања при укрштању гасовода са улицама (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте саобраћајнице) износи 1,35m.
- Изузетно дубина укопавања гасовода може да буде и већа од 2m при чему се предузимају посебне мере техничке заштите.
- Укрштање са саобраћајницом планирати под углом од 90°
- Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних гасовода 10bar <MOP ≤ 16bar и челичних и ПЕ гасовода 4bar ≤ MOP ≤ 10bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,60
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова	0,30	0,60
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,30	0,50
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m ³	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m ³ а највише 100 m ³	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m ³	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m ³	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10 m ³ а највише 60 m ³	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m ³	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

- Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода $MOP \leq 4\text{bar}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m ³	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m ³ а највише 100 m ³	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m ³	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m ³	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10 m ³ а највише 60 m ³	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m ³	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

- Минимална хоризонтална растојања подземних гасовода од надземне електро мреже и стубова далековода су:

Називни напон	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
$1\text{ kV} \geq U$	1	1
$1\text{ kV} < U \leq 20\text{ kV}$	2	2
$20\text{ kV} < U \leq 35\text{ kV}$	5	10
$35\text{ kV} < U$	10	15

Минимално хоризонтално растојање се рачуна од темеља стуба далековода, при чему не сме се угрозити стабилност стуба.

Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико се мора поставити испод, неопходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.

- Прикључни гасовод се полаже у земљу (не сме да пролази кроз шахтове и шупље канале)
- Укрштање гасовода са саобраћајницама врши се полагањем гасовода у заштитну цев. Гасовод се по правилу води под правим углом у односу на осу саобраћајнице.
- После полагања гасовода, засипање рова мора се извршити у што краћем времену. Материјал за засипање рова мора бити таквог састава и гранулације да не оштећује цев. На дубини 30cm, у рову поставља се упозоравајућа трака, жуте боје, са натписом «гас».
- Основна мрежа и рачвања се обележавају бетонским стубићима са уграђеном месинганом плочицом на којој је утиснуто упозорење "ГАСОВОД". Стубићи се постављају на сваком темену и на правцима, на одстојању од 50m.
- **Услови за изградњу / заштиту локације МРС која снабдева гасне потрошаче:**
Минимална хоризонтална растојања МРС од стамбених објеката и објеката у којима стално или повремено борави већи број људи је

	МОР на улазу		
Капацитет m ³ /h	МОР ≤ 4bar	4 < МОР ≤ 10bar	10 < МОР ≤ 16bar
До 160	Уз објекат (отвори на објекту морају бити ван зона опасности)	3m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	5m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)
Од 161 до 6000	3m	5m	8
Од 6000 до 25000	5 m	8 m	10

- Минимална хоризонтална растојања МРС од осталих објеката су:

	МОР на улазу	МОР на улазу
Објекат	МОР ≤ 4bar	4 bar < МОР ≤ 10bar
Железничка или трамвајска пруга	10	15
Коловоз градских саобраћајница	3	8
Локални пут	3	8
Државни пут, осим аутопута	8	8
Аутопут	15	15
Интерне саобраћајнице	3	3
Јавна шеталишта	3	8
Извор опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	10	15
Извор опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова	10	15
Трансформаторска станица	10	15
Надземни електро водови	0 bar < МОР ≤ 16 bar	
	1 kV ≥ U	Висина стуба + 3m*
	1 kV < U ≤ 110 kV	Висина стуба + 3m**
	110 kV < U ≤ 220 kV	Висина стуба + 3,75 m**
	400 kV < U	Висина стуба + 5m**

- * али не мање од 10 m.
- ** али не мање од 15 m. Ово растојање се може смањити на 8 m за водове код којих је изолација вода механички и електрично појачана
- МРС морају бити ограђене како би се спречио приступ неовлашћеним лицима

- ограда MPC - између ограде и спољних зидова MPC мора постојати заштитна зона од најмање 3 m, ограда не сме бити нижа од 2 m
- улаз у MPC, односно ограда простора мора бити обезбеђен вратима која се отварају на спољну страну, чије су димензије најмање 0.8 x 2 m
- ако се MPC налази у ограденом простору индустријског објекта може бити и без сопствене ограде, али видно обележена таблама упозорења и заштићена од удара возила
- зона опасности око противпожарних шахтова 0,7 m
- на улазном гасоводу у MPC, као и на свим излазним гасоводима из MPC морају се поставити противпожарне славине.
- улазна и излазне противпожарне славине морају бити удаљене од MPC најмање 5 m, а највише 100 m, и могу бити смештене и изван ограде MPC.
- у случају када су улазна и/или излазна противпожарна славина изван ограде MPC, исте се морају заштити од неовлашћеног руковања и манипулације
- за станице капацитета до 160m³/h растојање MPC, MC, односно PC до кабловских прикључних кутија или електро ормана мора бити минимално 1 m без обзира на границе зона опасности.
- Планирани објекти око MPC морају бити постављена тако да буду испоштоване зоне опасности у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16bara ("Сл.гл.РС"бр.86/2015)

Услови за изградњу / заштиту унутрашње гасне инсталације од MPC до објекта

Надземно полагање челичних гасовода дозвољено је само у кругу индустријских постројења.

- Надземно полагање гасовода од полиетиленских цеви (у даљем тексту: ПЕ цеви) није дозвољено.
- Надземно полагање гасовода није дозвољено у кругу опасног дела погона у којима се користе, прерађују и складиште експлозивне материје, а који су ближе уређени посебним прописима којима је уређена област експлозивних материја.
- Челичне цеви за гасоводе морају бити према SRPS EN ISO 3183. За челичне гасоводе цевни елементи морају бити у складу са SRPS EN 12007-3. и у складу са осталим захтевима Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16bara ("Сл.гл.РС"бр.86/2015)
- Минимална хоризонтална дозвољена растојања уграђене надземне арматуре у гасоводу до надземних електро водова и телекомуникационих водова су:

Инсталација	Минимална растојања (m)
Надземни електро водови	
1 kV ≥ U	Висина стуба + 3 m*
1 kV < U ≤ 110 kV	Висина стуба + 3 m**
110 kV < U ≤ 220 kV	Висина стуба + 3,75 m**
400 kV < U	Висина стуба + 5 m**
Телекомуникациони водови	2,5
* али не мање од 10 m.	
** али не мање од 15 m. Ово растојање се може смањити на 8 m за водове са механички и електрично појачаном изолацијом.	

- Минималне висине постављања надземних гасовода од коте терена су:

Минимална висина	(m)
На местима пролаза људи	2,2
На местима где нема транспорта и пролаза људи	0,5
На местима прелаза неелектрификоване индустријске железничке пруге (од горње ивице шине)	5,6
На местима електрификованих индустријских железничких пруга и трамвајских пруга (од горње ивице шине)	7,1
На местима мимоилажења са контактном мрежом тролејбуса (од коловозне траке пута)	7,3

- Вертикална светла растојања између надземних гасовода и других цевовода су:
 - 1) при називном пречнику гасовода до DN300 - не мање од пречника гасовода, али минимално 150 mm;
 - 2) при називном пречнику гасовода DN300 и већем - минимално 300 mm.
- Укрштање надземног гасовода са надземним електричним водовима је дозвољено само ако су ови изведени као самоносећи кабловски снопови.
- Вертикална растојања при укрштању гасовода и надземних електричних водова код којих је изолација вода механички и електрично појачана при њиховом највећем угибу су:

Називни напон	Минимална удаљеност
kV	m
45 kV \geq U	2,5
45 kV < U \leq 110 kV	8
110 kV < U \leq 220 kV	8,75
400 kV < U	10

- При укрштању надземних гасовода са надземним електричним водовима, електрични водови морају да прелазе изнад гасовода, при чему се изнад гасовода поставља заштитна мрежа, а гасовод се мора уземљити.
- Минимална хоризонтална растојања спољне ивице надземних гасовода од других објеката или објеката паралелних са гасоводом су:

Зграде и објекти у индустријском комплексу	Растојање (m)
Од гасовода до извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	10
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова	15
Од гасовода до осталих индустријских објеката који су разврстани у прву и другу категорију угрожености од пожара у складу са посебним прописом	10
Ближа шина неелетрификованог индустријског колосека уз услов да евентуално исклизнуће композиције не може угрозити гасовод	5
Путеви у оквиру фабрике или предузећа	1
Темељ стуба гасовода до подземних инсталација	1
Ограда откривеног електроенергетског разводног постројења и трансформаторске станице	10
Трафостаница у објекту	5
Стубна трафостаница	10
Место испуштања растопљеног метала и извора отвореног пламена	10

Општи услови за локацију изградњу унутрашње гасне инсталације од излазне противпожарне славине МРС до крајњих потрошача:

- пре улаза гасне инсталације у објекте планирати противпожарне славине на приступачном и безбедном месту
- све планирано као и заштиту постојећих гасних инсталација ускладити са Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Сл. гл. СРЈ" бр.20/92), Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16bara ("Сл.гл.РС"бр.86/2015), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и одржавање гасних котларница ("Сл. гл. СФРЈ" бр.10/90 и 52/90)

Услови за спровођење мера заштите постојећег дистрибутивног гасовода

- Растојање трасе гасовода од темеља објекта од ближе ивице цеви до темеља објекта (од ближе ивице цеви до темеља објекта) и заштитни појас гасовода:
 - Заштитни појас гасовода је за ПЕ полиетиленске гасоводе $MOP \leq 4bar$ - по 1m од осе гасовода на обе стране;
 - Заштитни појас гасовода $4bar \leq MOP \leq 10bar$ за ПЕ полиетиленске гасоводе - по 3m од осе гасовода на обе стране;
 - Заштитни појас за челичне гасоводе $4bar \leq MOP \leq 10bar$ - по 2m и $10bar \leq MOP \leq 16bar$ - по 3m од осе гасовода на обе стране
- У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности без писменог одобрења оператора дистрибутивног система.
- Приликом планирања објеката и инсталација морају бити испоштовани сви захтеви Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16bara ("Сл.гл.РС"бр.86/2015) .
 - При планирању саобраћајница и пешачких стаза који се укрштају са трасом гасовода потребно је предвидети заштиту.
 - Уколико је дубина укопаног гасовода при укрштању гасовода са планираном саобраћајницом мања од 1,35m потребно је предвидети измештање гасовода на већу дубину или заштиту постојећег гасовода армирано бетонским плочама
 - Између горње коте положеног гасовода и армирано бетонских плоча мора да буде минимум 30cm
 - Простор између ослобођене гасне цеви и поклопних плоча мора да буде насут песком (гасовод не сме да пролази кроз шахтове и шупље канале)
 - Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара; забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима СРПС за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и других материја које су подложне самозапаљењу.
 - У случају оштећења инсталације гаса инвеститор (извођач) је дужан да надокнади штету "Беогасу" као и штету насталу услед прекида испоруке гаса
 - Заштита постојећих гасовода и помоћних гасоводних објеката, евентуална измештања и санација у случају било каквог оштећења услед изградње планираних објеката иде на терет Инвеститора
 - Уколико се при изградњи објекта који је предмет ових услова, не може обезбедити поштовање услова о потребним удаљењима и нивелационим растојањима од гасних инсталација, потребно је предвидети заштиту гасовода и/или измештање гасовода.
 - Радови за које је неопходна интервенција на гасоводу (заштита гасовода и/или измештање гасовода) врше се под посебним условима који се дефинишу Уговором између Инвеститора објекта који је предмет ових услова и енергетског субјекта у складу са чланом 322 Закона о енергетици ("Сл.л.РС"бр.145/14, 95/2018 и др. закон 40/2021 и 35/2023 др. Закон, 62/2023, 94/2024 и 109/2025 др. Закон) и Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 – УС, 50/13 –УС, 98/13 –УС, 132/14 и 145/14, 83/2018, 31/19, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025),
 - Израда техничке документације и извођење радова на гасоводу се спроводе у посебном поступку, по посебној грађевинској дозволи, на име енергетског субјекта као инвеститора.
 - Основна дистрибутивна мрежа и рачвања се обележава бетонским стубићима са уграђеном месинганом плочицом на којој је утиснуто упозорење "ГАСОВОД". Извођач радова је у обавези да уколико при извођењу радова дође до уклањања и оштећења постојећих бетонских стубића на траси постави нове.

- Приликом извођења радова у близини гасовода обавезан је сталан надзор нашег представника. Најмање 7 дана пре почетка извођења радова извођач је обавезан да се писмено обрати нашем предузећу због најаве радова и преузимања плочица за обележавање гасовода.

Напомене:

- Услови су искључиво за израду урбанистичког пројекта
- **Уколико инвеститор планира прикључење на гасоводну инфраструктуру пре пројектовања обавезно је да се обрати Техничкој служби БЕОГАС за сагледавање могућности прикључења**
- Израда техничке документације дистрибутивног / прикључног гасовода и МРС се спроводи у посебном поступку, по посебној грађевинској дозволи, на име енергетског субјекта као инвеститора.
- Инвеститор је у обавези да:
- локацију прикључног гасовода и мерно регулационе станице одређује искључиво договором са представницима БЕОГАС доо
- да прибави сагласност дистрибутера на пројектну документацију гасне инсталације ПГД и ПЗИ
- да прибави сагласност надлежне службе МУП-а на пројектну документацију ПЗИ гасних инсталација за све објекте за које је то предвиђено Законом о заштити од пожара (Сл. гласник РС бр.111/2009, 20/2015, 87/2018, 87/2018 - др. закони)
- Рок важења ових услова је **две године** од дана издавања и по истеку овог рока морају се обновити

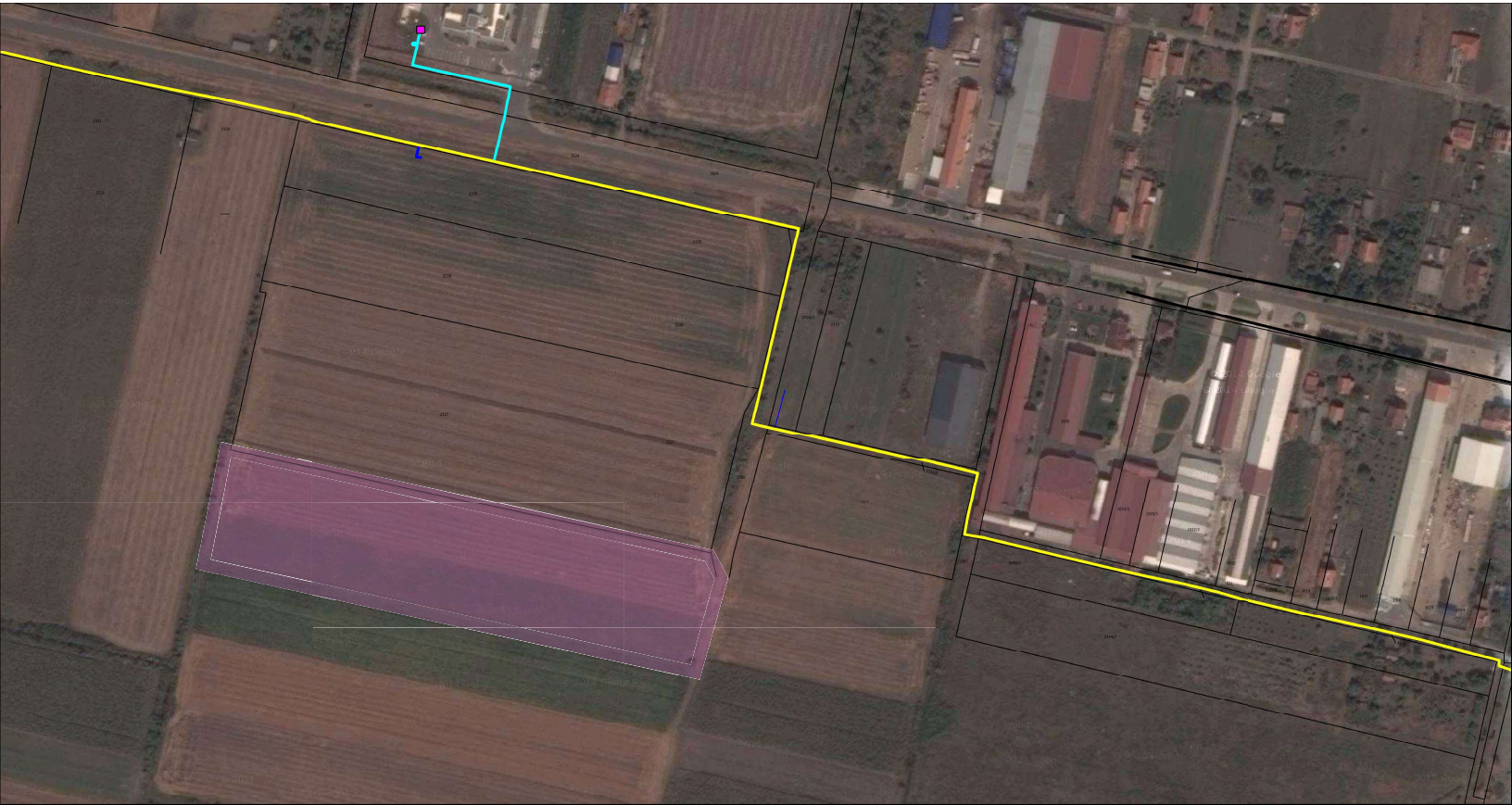
Биљана Крстић

Биљана Крстић дипл.инж.маш.

За БЕОГАС д.о.о.



Прегледна ситуација постојећег гасовода
информација уз услове БЕОГАС доо TU-URB-MRS15-13/2026



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210-38658/1-2026

ДАТУМ: 28.01.2026.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 39

**СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА
УЛ. КРАЉА ПЕТРА ПРВОГ БР. 2
22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

КААН 2018 DOO NOVI PAZAR d.o.o.

**Побрђе
36300 Нови Пазар**

**ПРЕДМЕТ: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ
ВЕЗА: 12/2026**

Поступајући по вашем захтеву број 12/2026 од 16.01.2026. године, а у складу са Законом о електронским комуникацијама "Службени гласник РС" број 44/2010 и Законом о планирању и изградњи "Службени гласник РС" број 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене пројектно-техничке документације доставља вам из надлежности ТЕЛЕКОМ-а

**Техничке услове-сагласност
за израду нацрта Плана Детаљне Регулације
на к.п.2326 и 2325 и део к.п.3536 к.о. Шимановци**

Горе наведени нацрт Плана Детаљне Регулације будућег простора „КААН 2018 DOO NOVI PAZAR“ д.о.о., Побрђе, Нови Пазар у Шимановцима.

У делу обухвата ПДР У путном појасу „Телеком Србија“ нема изграђену електронску комуникациону мрежу(ЕКМ) и она незадовољава будуће потребе за новим телекомуникационим услугама базираним на дигиталним системима преноса и пружању нових услуга(HSIA, IP Centrex и сл.).

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

На предметном подручју сада нема активних базних станица Телекома Србија – систем за мобилну телефонију. Податке за дужи период нисмо у могућности да доставимо. Потребно је да

1

се планом предвиди могућност постављања базних станица на објектима. Како базне станице мобилне телефоније често нису уз рангиране саобраћајнице, потребно је узети у обзир потребу за изградњом оптичких приводних каблова до њихових локација.

Потребно је да се при изради Плана, поред будућих саобраћајница предвиди коридор и за електронску комуникациону мрежу.

У зависности од планова „Телеком Србија“ заснованих на потребама будућих корисника телекомуникационих услуга градиће се електронска комуникациона мрежа(ЕКМ) у простору који План обухвата.

Представници Одељења за планирање и изградњу мреже „Сремска Митровица“ везано за овај предмет су Марковић Анђелка, инжењер за планирање и изградњу мреже, телефон 022/610-639 и Губечка Мирослав, телефон 022/310-231, (моб. тел. 064/65-22-456).

С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад


Александра Бурсаћ

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија
07.30 Број 217-3164/26
Дана 05.05.2026. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

„CORAX GRADNJA“ ДОО
Нова Пазова, ул. Мајора Гавриловића бр. 42

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, на основу чл. 74 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019), решавајући по захтеву „CORAX GRADNJA“ ДОО Нова Пазова, ул. Мајора Гавриловића бр. 42, број: 9/2026 од 16.01.2026. године у поступку израде Плана детаљне регулације за кат. парц. бр. 2326 и 2325 и део 3536 к.о. Шимановци, издаје:

УСЛОВЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

у поступку израде Плана детаљне регулације за кат. парц. бр. 2326 и 2325 и део 3536 к.о. Шимановци, наручилац „КААН 2018“ ДОО НОВИ ПАЗАР из Новог Пазара, ул. Побрђе бб.

У вези израде овог Плана, обавештавамо вас да овај орган **НЕМА** посебних услова у погледу мера заштите од пожара, изузев да се у фази пројектовања и изградње објеката са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно применити мере заштите од пожара **утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.**

За појединачне објекте у поступку издавања локацијских услова, на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи потребно је прибавити услове заштите од пожара сходно чл. 54 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10- УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС и 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), чл. 20 став 2 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/23) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/23).

Такса у износу 17.340,00 динара наплаћена је сходно тарифном броју 1 и 2 Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/03, 51/03, 61/05, 101/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 144/20, 62/21, 138/22, 54/23, 92/23, 59/24, 63/24, 94/24, 55/25 и 109/25).

/ТН/

На основу Овлашћења Министра унутрашњих послова Републике Србије за одлучивање у управном поступку за полицијске службенике Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова Републике Србије 01 број: 011-3-13/24-66 од 12.08.2024. године.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
ПОТПУКОВНИК ПОЛИЦИЈЕ

Небојша Николић





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ
СЕКТОР ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ
И УСЛУГЕ СТАНДАРДА
Управа за инфраструктуру

Број 638-6
23 APR 2026 године
БЕОГРАД

Чувати до 2031. године
Функција 34 ред. бр. 42
Датум: 22.04.2026. год.
Обрађивач: вс А.Виријевић

Обавештење у вези са могућношћу
изградње, CORAX GRADNJA“,
Шимановци, доставља.

„CORAX GRADNJA“ д.о.о.
Мајора Гавриловића бр. 42
22330 Нова Пазова

Управа за инфраструктуру Сектора за инфраструктуру и услуге стандарда Министарства одбране, у сарадњи са Војском Србије, размотрила је Ваш захтев за одобрење повећања дозвољене висине објекта чија се изградња планира на катастарским парцелама број 2326 и 2325 КО Шимановци у заштитној зони контролисане градње око војног комплекса.

С тим у вези, обавештавамо Вас да је могућа изградња административно-производно-складишног објекта спратности П+0 на катастарским парцелама број 2326 и 2325 КО Шимановци, у свему у складу са достављеном документацијом.

Након доношења Плана детаљне регулације, ради добијања услова Министарства одбране за изградњу у обухвату заштитне зоне потребно је поступити у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023) и захтевом за добијање локацијских услова обратити се органу локалне самоуправе надлежном за послове урбанизма.

Министарство одбране ће, по пријему захтева прописаном процедуром, а у складу са Одлуком о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова од значаја за одбрану ("Службени гласник РС", број 85/15), доставити услове за пројектовање и прикључење надлежном органу.

AB 



НАЧЕЛНИК
ПОТПУКОВНИК
Милош Перуничкић, дипл.инж.грађ.

Израђено у 1 (једном) примерку,
умножено у 3 (три) примерка и достављено:

Електронском поштом на е-mail адресу:

— „CORAX GRADNJA“ д.о.о,

Актом:

— ОЗП СИУС МО, на знање,

— Обрађивачу, и

— а/а.



Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, ул. Радничка бр. 20а (у даљем тексту: Завод), на основу чл. 9. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – испр., 14/2016, 95/2018 – др. закон и 71/2021, у даљем тексту: Закон), а у вези са чланом 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 - одлука УС), поступајући по захтеву број 13/2026 од 16.01.2025. године „CORAX GRADNJA“ ДОО, Мајора Гавриловића 42, Нова Пазова, за издавање услова заштите природе за израду Нацрта плана детаљне регулације за К.П. 2326 и 2325 КО Шимановци и део К.П. 3536 КО.Шимановци, дана 04.04.2026. године под бр. 03020 – 141/3, Помоћник директора мр Наташа Пил по Овлашћењу бр. 04 035 2118 од 01.07.2024. године, издаје:

РЕШЕЊЕ о условима заштите природе

1. У обухвату Нацрта плана детаљне регулације за К.П. 2326 и 2325 КО Шимановци и део К.П. 3536 КО.Шимановци (у даљем тексту: План), дефинисаном на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за Катастарске парцеле 2326 и 2325 К.О Шимановци и део Катастарске парцеле 3536 К.О.Шимановци („Службени лист општине Срема“, бр. 6/2019), нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије. Плански основ за израду Плана је Просторни план Општине Пећинци („Службени лист општине Срема“ број. 39/25). Услови и смернице за уређење и грађење обухваћеног простора дефинисани су Планом генералне регулације насеља Шимановци („Службени лист општине Срема“, бр. 6/2019“, бр. 15/2023, 35/2024). Сходно наведеном, издају се следећи услови заштите природе:
 - 1) Израдом Плана обезбедити очување предеоне и биолошке разноврсности кроз заштиту и уређење зеленила унутар предметног обухвата у оквиру грађевинског подручја насеља;
 - 2) Мере заштите природе унети и за одговарајућа поглавља Плана (правила изградње, расвета, зеленило итд.);
 - 3) Поштовати учешће зелених површина предвиђено важећим Планом генералне регулације насеља Шимановци. У случају да је важећом планском документацијом предвиђен мањи проценат заузетости зелених површина препорука је планирати да зелене површине планираних намена заузимају минимално 30%;
 - 4) Концептом озелењавања унутар обухвата измена и допуна планског документа:
 - 4.1. Планом предвидети да избор биљних таксона буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања;
 - 4.2. Планом предвидети комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско), у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета;
 - 4.3. Планом обезбедити предност у коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста, а које по могућности, не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста, међу којима су на подручју Војводине спадају следеће: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis spp.*), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац

(*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea aggr.*), звездан (*Symphyotrichum spp.*), фалопа (*Fallopia sp.*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);

4.4. Са циљем побољшања еоклимe предметног простора, правила озелењавања треба да садрже и следеће мере:

- 4.4.1. За озелењавање користити претежно лишћаре, а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом;
- 4.4.2. Крошњама високих лишћара засенчити што већи проценат вештачких површина (нпр. паркинг простори, стазе).
- 4.4.3. Обавезно је формирање заштитног појаса према другим наменама (становање, комерцијалне делатности, јавне намене) од вишередног, вишеспратног аутохтоног зеленила, комбинацијом листопадних и четинарских врста. Спратност и избор врста зеленила прилагодити планираној делатности и захтеваним степеном заштите према суседним наменама.

- 5) Планирање заштите земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015);
 - 6) Планом дефинисати одговарајуће мере за очување водних ресурса у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 – др. закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент, при чему квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предtretмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016);
 - 7) Планом предвидети одговарајуће мере за очување квалитета ваздуха у складу са одредбама члана 40. Закона о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 51/2025) који се односи на предузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха.
2. Ово Решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
 3. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене техничке документације потребно је Заводу поднети нов захтев за издавање услова заштите природе.
 4. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог Решења не отпочне радове и активности за које је ово Решење о условима заштите природе издато, дужан је да од Завода прибави ново решење о условима.
 5. Пре усвајања плана потребно је Заводу доставити Нацрт Плана детаљне регулације за К.П. 2326 и 2325 КО Шимановци и део К.П. 3536 КО.Шиманивци на мишљење о испуњености услова из овог Решења.
 6. Такса за издавање Решења у износу од 26.940,00 динара одређена је у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о допунама Покрајинске скупштинске одлуке о покрајинским

административним таксама („Службени лист АПВ“, бр. 40/2019, 59/2020 - ускл. дин. износ, 45/2021 - ускл. дин. износ, 54/2021, 52/2022 - ускл. дин. износ, 43/2023 - усклађени дин. изн., 50/2024 - усклађени дин. изн. и 56/2025 – усклађени дин. изн.).

Образложење

Покрајински завод за заштиту природе примио је дана 21.01.2026. године захтев заведен под бр. 03020 – 141 од „CORAX GRADNJA“ ДОО, Мајора Гавриловића 42, Нова Пазова, за издавање услова заштите природе за израду Плана детаљне регулације за К.П. 2326 и 2325 КО Шимановци и део К.П. 3536 КО.Шимановци.

Уз захтев приложени су:

- Одлука о озради Плана детаљне регулације за К.П. 2326 и 2325 КО Шимановци и део К.П. 3536 КО.Шимановци, у .pdf формату;
- Плана детаљне регулације за К.П. 2326 и 2325 КО Шимановци и део К.П. 3536 КО.Шимановци – елаборат за рани јавни увид .pdf формату;
- Катастарско-топографски план (к.п. бр. 2325и 2326 КО Шимановци, у .dwg формату;

На основу увида у Покрајински регистар заштићених природних добара и документацију Завода, утврђено је да, у обухвату Плана детаљне регулације за К.П. 2326 и 2325 КО Шимановци и део К.П. 3536 КО.Шимановци, дефинисаном на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за К.П. 2326 и 2325 КО Шимановци и део К.П. 3536 КО.Шимановци („Службени лист општине Срема“, бр. 6/2019), нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије.

Одредбом члана 102. и члана 103. Закона о заштити природе („Сл. гласник РС“, број 36/09, 88/10, 91/10 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021), одређено је да организација за заштиту природе, тј. Покрајински завод за заштиту природе утврђује услове заштите и даје податке о заштићеним природним добрима у поступку израде просторних и других планова, односно основа (шумских, водопривредних, ловних, риболовних и др.) и друге инвестиционо-техничке документације.

Чланом 5. став 1. тачка 7. Закона о заштити природе изражено је начело непосредне примене међународних закона којим „државни органи и органи аутономне покрајине и органи јединице локалне самоуправе, организације и институције, као и друга правна лица, предузетници и физичка лица, при вршењу својих послова и задатака непосредно примењују општеприхваћена правила међународног права и потврђене међународне уговоре као саставни део правног система“. Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001) у члану 8. указује на потребу регулисања или управљања „биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности у оквиру или ван заштићених подручја, у циљу њиховог очувања и одрживог коришћења“. У складу са Конвенцијом, постоји обавеза спречавања уношења, контролисања или искорењивања оних страних врста “које које угрожавају природне екосистеме, станишта или (аутоктоне) врсте“.

Услови прописани подтачкама 1) – 4) израђени су у складу са чланом 14. Закона о заштити природе, према коме се „заштита биолошке разноврсности остварује спровођењем мера заштите и унапређења врста, њихових популација, природних станишта и екосистема“. Наведене мере спроводе се, између осталог, очувањем биодиверзитета у њиховом непосредном и ширем окружењу.

Формирање система зелених површина веома доприноси повезивању природне средине са урбаним простором, а долази и до просторног разграничавања функција које могу негативно утицати једна на другу. Велике поплочане и/или бетониране површине у грађевинском подручју као и сами

административним таксама („Службени лист АПВ“, бр. 40/2019, 59/2020 - ускл. дин. износ, 45/2021 - ускл. дин. износ, 54/2021, 52/2022 - ускл. дин. износ, 43/2023 - усклађени дин. изн., 50/2024 - усклађени дин. изн. и 56/2025 – усклађени дин. изн.).

Образложење

Покрајински завод за заштиту природе примио је дана 21.01.2026. године захтев заведен под р. 03020 – 141 од „CORAX GRADNJA“ ДОО, Мајора Гавриловића 42, Нова Пазова, за издавање слова заштите природе за израду Плана детаљне регулације за К.П. 2326 и 2325 КО Шимановци и ео К.П. 3536 КО.Шимановци.

Уз захтев приложени су:

- Одлука о озради Плана детаљне регулације за К.П. 2326 и 2325 КО Шимановци и део К.П. 3536 КО.Шимановци, у .pdf формату;
- Плана детаљне регулације за К.П. 2326 и 2325 КО Шимановци и део К.П. 3536 КО.Шимановци – елаборат за рани јавни увид .pdf формату;
- Катастарско-топографски план (к.п. бр. 2325и 2326 КО Шимановци, у .dwg формату;

На основу увида у Покрајински регистар заштићених природних добара и документацију Завода, утврђено је да, у обухвату Плана детаљне регулације за К.П. 2326 и 2325 КО Шимановци и део К.П. 3536 КО.Шимановци, дефинисаном на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за К.П. 2326 и 2325 КО Шимановци и део К.П. 3536 КО.Шимановци („Службени лист општине Срема“, бр. 6/2019), нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије.

Одредбом члана 102. и члана 103. Закона о заштити природе („Сл. гласник РС“, број 36/09, 88/10, 91/10 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021), одређено је да организација за заштиту природе, тј. Покрајински завод за заштиту природе утврђује услове заштите и даје податке о заштићеним природним добрима у поступку израде просторних и других планова, односно основа (шумских, водопривредних, ловних, риболовних и др.) и друге инвестиционо-техничке документације.

Чланом 5. став 1. тачка 7. Закона о заштити природе изражено је начело непосредне примене међународних закона којим „државни органи и органи аутономне покрајине и органи јединице локалне самоуправе, организације и институције, као и друга правна лица, предузетници и физичка лица, при вршењу својих послова и задатака непосредно примењују општеприхваћена правила међународног права и потврђене међународне уговоре као саставни део правног система“. Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001) у члану 8. указује на потребу регулисања или управљања „биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности у оквиру или ван заштићених подручја, у циљу њиховог очувања и одрживог коришћења“. У складу са Конвенцијом, постоји обавеза спречавања уношења, контролисања или искорењивања оних страних врста “које које угрожавају природне екосистеме, станишта или (аутохтоне) врсте“.

Услови прописани подтачкама 1) – 4) израђени су у складу са чланом 14. Закона о заштити природе, према коме се „заштита биолошке разноврсности остварује спровођењем мера заштите и унапређења врста, њихових популација, природних станишта и екосистема“. Наведене мере спроводе се, између осталог, очувањем биодиверзитета у њиховом непосредном и ширем окружењу.

Формирање система зелених површина веома доприноси повезивању природне средине са урбаним простором, а долази и до просторног разграничавања функција које могу негативно утицати једна на другу. Велике поплочане и/или бетонирани површине у грађевинском подручју као и сами

грађевински објекти јачају ефекат неповољних климатских карактеристика околине (ниске вредности влажности ваздуха, повећан албео обрађених површина, присуство прашине у ваздуху и сл.). Повећањем индекса заузетости грађевинских парцела подручја Плана, смањује се проценат постојећег јавног зеленила што за последицу има погоршање квалитета ваздуха, а додатним озелењавањем побољшава се квалитет ваздуха, снижавају температуре у летњем делу године због способности биљака да апсорбују и рефлектују сунчево зрачење, спречавају се ерозија тла изазвана кишом и ветром и брзо отицање атмосферских падавина, смањује се бука од саобраћаја. Инвазивне биљне врсте (наведене у подтачки 4.3. Решења), својим агресивним ширењем уништавају друге типове зелених површина и повећавају трошкове њиховог одржавања.

Услов прописан подтачком 3) у складу је и са важећим Планом генералне регулације насеља Шимановци („Службени лист општине Срема“, бр. 6/2019“, бр. 15/2023, 35/2024). Услови прописани подтачкама 5) – 7) израђени су у складу са чланом 21. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 – др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 – др. закон и 94/2024 – др. закон) којим је дефинисан принцип интегрисане заштите природе и животне средине: „Заштита природних вредности остварује се спровођењем мера за очување њиховог квалитета, количина и резерви, као и природних процеса, односно њихове међузависности и природне равнотеже у целини“. Очување природних процеса и заштита природних вредности у антропогеном пределу захтева исте мере које су предуслов стварања здраве животне средине, а право на здраву средину обезбеђено је Уставом Републике Србије.

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

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

Законски основ за доношење решења:

Закон о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021); Закон о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 – одлука УС); Закон о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 – др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 – др. закон и 94/2024 – др. закон); Закон о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015); Закон о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 – др. закон); Закон о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 51/2025); Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001); Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016); Покрајинска скупштинска одлука о покрајинским административним таксама („Сл. лист АПВ“, бр. 40/2009, 59/2020 – усклађени дин. изн., 45/2021 – усклађени дин. изн., 54/2021 и 52/2022 – усклађени дин. изн. и 43/2023 – усклађени дин. изн., 50/2024 - усклађени дин. изн. и 56/2025 – усклађени дин. изн.); Одлука о изради Плана детаљне регулације насеља Шимановци („Службени лист општине Срема“, бр. 6/2019)“, Планом

генералне регулације Планом генералне регулације насеља Шимановци („Службени лист општине Срема“, бр. 6/2019“, бр. 15/2023, 35/2024)

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

Упутство о правном средству: Против овог решења може се изјавити жалба Покрајинском секретаријату за урбанизам и заштиту животне средине у року од 15 дана од дана пријема решења. Жалба се предаје писмено или изјављује усмено на записник Покрајинском заводу за заштиту природе.

Достављено:

- наслову
- архиви



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
Број: 18-07/26-65-3
Датум: 26.01.2026. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ број 129/2021), а у вези чл. 107. став 1. Закона о културним добрима (“Службени гласник РС” број 71/94, 52/2001-др. закон, 99/2011-др. закон, 9/20-др. закон, 35/21-др. закон и 129/21-др. закон), по захтеву број 6/2026 од 19.01.2026. године "CORAX GRADNJA" Д.О.О. из Нове Пазове, улица Мајора Гавриловића број 42, у име Наручиоца Плана "КААН 2018 ДОО НОВИ ПАЗАР" Д.О.О. из Побрђа, Побрђе бб, за израду Нацрта Плана Детаљне регулације за катастарске парцеле број 2326 и 2325 К.О. Шимановци и део катастарске парцеле број 3536 К.О. Шимановци у Шимановцима, утврђује следеће

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ
ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 2326 И
2325 К.О. ШИМАНОВЦИ И ДЕО КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
БРОЈ 3536 К.О. ШИМАНОВЦИ У ШИМАНОВЦИМА**

Према Плану генералне регулације насеља Шимановци, предметне катастарске парцеле се налазе у грађевинском подручју насеља Шимановци у блоку Б-3-1, у зони Индустрије и производње тип II, јужно од Прховачке улице. Оквирном (прелиминарном) границом Планског документа обухвата се простор оквирне површине од 2ha, на катастарским парцелама број 2326 и 2325 К.О. Шимановци и делу катастарске парцеле број 3536 К.О. Шимановци. Катастарске парцеле број 2326 и 2325 К.О. Шимановци представљају неизграђене парцеле на којима ће се овим Планом одредити намена из области индустрије и производње. Део катастарске парцеле број 3536 К.О. Шимановци представља јавну саобраћајну мрежу у коридору планираног пута (С-23).

Планирана је изградња индустријских и пословно-производних објеката, који немају непосредан или посредан штетан утицај на животну средину, као и помоћних објеката у функцији главног објекта. Компатибилне намене: садржаји/делатности које су са индустријом и производњом компатибилни.

Основни циљ израде Плана детаљне регулације јесте дефинисање површина јавне намене, односно утврђивање регулације дела планиране саобраћајнице С-23, првила уређења и грађења исте, као и дефинисање намена и правила изградње за к.п. 2326 и 2325 К.О. Шимановци. Концептуални оквир планирања заснован је на смерницама, односно стратегијама и циљевима развоја подручја општине Пећинци.

Увидом у документацију Завода може се констатовати да на предметном подручју постоји добро које ужива претходну заштиту- археолошки локалитет "Прховачки друм". У близини се налази локалитет на потесу Мачков брест на ком су констатовани остаци праисторијског насеља, те се стога приликом извођења земљаних радова обавезан археолошки надзор. Обавеза Инвеститора је да за извођење земљаних радова на изградњи објеката или инфраструктурних радова обезбеди средства за археолошки надзор.

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

I Посебни услови који се односе на археолошке локалитете који уживају статус претходне заштите:

-обавезна су заштитна археолошка истраживања недеструктивним методама детекције тла пре почетка извођења радова на катастарским парцелама број 2326 и 2325 К.О. Шимановци (археолошки локалитет "Прховачки друм");

-обавезно је извршити подповршинско снимање терена-геомагнетну методу детекције на површини од 2 ha на катастарским парцелама број 2326 и 2325 К.О. Шимановци;

-резултати истраживања недеструктивним методама детекције тла даће нам параметре да ли је неопходно и на којим позицијама извршити заштитна археолошка ископавања;

-након изведених археолошких истраживања и ископавања дозвољена је изградња на предметном подручју по сваком појединачном захтеву Инвеститора за изградњу.

II Општи услови и мере заштите за преостали простор обухваћен Планом (део кпбр. 3536 К.О. Шимановци):

-дозвољава се изградња на предметном подручју уз обавезно прибављање услова и сагласности службе заштите утврђеним по сваком појединачном захтеву Инвеститора за изградњу;

-обавезан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи;

-ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складусачланом 109. став 1. Закона о културним добрима;

-Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;

-Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;

-обавезна пријава почетка земљаних радова, Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

Нацрт Плана детаљне регулације пре усвајања доставити Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица на мишљење.

Обрађивач
Биљана Лучић



в. д. Директора

Илија Недић

Достављено:

- "CORAX GRADNJA" Д.О.О. из Нове Пазове,
улица Мајора Гавриловића број 42;
- Наручиоцу Плана "КААН 2018 DOO NOVI
PAZAR" Д.О.О. из Побрђа, Побрђе бб;
- документацији;
- архиви.



ЖКП ПУТЕВИ ОПШТИНЕ ПЕЋИНЦИ

ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ
Слободана Бајића 5, 22410 Пећинци
Телефон: 022/400-735
direkcija@pecinci.org

ПИБ: 110508598
Мат. број: 21357278
Шифра делатности: 8130
Рачун: 325-9500600051910-05

Број: 26/2026

Дана: 20.02.2026. године

“КААН 2018 DOO NOVI PAZAR” д.о.о.
ул. Побрђе бр. бб, Побрђе, 36300 Нови Пазар

У складу са чланом 6. Статута Јавног комуналног предузећа „Путеви општине Пећинци“ Пећинци („Службени лист општина Срема“ број 3/2018) и члана 5. Одлуке о оснивању Јавног комуналног предузећа „Путеви општине Пећинци“ Пећинци („Службени лист општина Срема“ број 2/2018), поступајући по захтеву “КААН 2018 DOO NOVI PAZAR” за издавање услова за израду Плана детаљне регулације за к.п. 2326 и 2325 К.О. Шимановци и део к.п. 3536 К.О. Шимановци, јавно комунално предузеће „Путеви општине Пећинци“ Пећинци издаје

УСЛОВЕ

Потребно је одвојити парцелу за изградњу планиране јавне саобраћајнице С-23, тротоара и бицикличке стазе и у том случају је потребно да инвеститор у сарадњи са локалном самоуправом и надлежним предузећем ЖКП „Путеви општине Пећинци“ склопи уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре, а којим ће бити дефинисани услови изградње и прикључења на поменућу планирану саобраћајницу.

ДИРЕКТОР

Мирослав Петровић



Мирослав Петровић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА-АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРИВРЕДУ,
ЛОКАЛНИ ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ,
И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Број: 501-2/2026-III-02

Дана: 23.01.2026. године

ПЕЋИНЦИ, Слободана Бајића5

Тел.. 022/400-700

(Б.М.)

„CORAX GRADNJA“ д.о.о.
Нова Пазова, Мајора Гавриловића 42

ПРЕДМЕТ: План детаљне регулације за кат. парц. 2326 и 2325 К.О. Шимановци
и део кат. парц. 3535 К.О. Шимановци; Технички услови

Захтевом поднетим дана 19.01.2026. године затражени су технички услови из области заштите животне средине за потребе израде Плана детаљне регулације за кат. парц. 2326 и 2325 К.О. Шимановци и део кат. парц. 3536 К.О. Шимановци.

Према Плану генералне регулације насеља Шимановци („Сл. лист општина Срема“ бр. 15/23, 35/24, 03/25 и 24/25) предметне катастарске парцеле 2326 и 2325 К.О. Шимановци су парцеле у грађевинском подручју у зони површина за индустрију и производњу тип II, блок Б-3-1, док је део катастарске парцеле 3536 К.О. Шимановци део јавне саобраћајне мреже у коридору планираног пута.

Основни циљ плана је утврђивање правила уређења и грађења за подручје из обухвата, као и утврђивање параметара за изградњу објеката у зони површина за индустрију и производњу тип II, односно планског основа за издавање одговарајућих дозвола за изградњу и вођење редовних поступак, а у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник, РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10 Одлук,а УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 191/25).

Предмет плана је утврђивање параметара за изградњу објеката планираних на датом подручју попут индустријских и пословно производних објеката, као и складишних објеката који немају непосредан или посредан штетан утицај на животну средину и околно становништво, као и помоћних објеката у функцији главног.

У поступку израде Плана детаљне регулације за кат. парц. 2326 и 2325 К.О. Шимановци и део кат. парц. 3536 К.О. Шимановци потребно је утврдити следеће мере и услове:

1. Дати генерално решење за пријем и евакуацију површинских атмосферских вода са планираних манипулативних и саобраћајних површина

2. У инфраструктурном појасу забрањено је свако одлагање отпада, смећа као и изливање отпадних вода
3. Јасно дефинисати намену површине у зони за индустрију и производњу тип II: рад или пословање и остале постојеће и планиране целине и зоне
4. Задржати постојеће зеленило и планирањем новог обезбедити највиши ниво очувања и унапређења животне средине насеља у интеракцији са постојећим и будућим привредним активностима
5. Заштитити постојећу каналску мрежу уз очување тренутног водног режима. Забрањено је у постојеће мелиоративне и друге отворене канале испуштати непречишћене отпадне воде осим атмосферских и условно чистих вода који одговарају II класи
6. У делу зона намењених пословању (радна зона, зона индустрије и производње и сл.) могу се обављати само делатности које не угрожавају квалитет животне средине, производе прекомерну буку или непријатне мирисе односно не умањују постојеће стање животне средине.
7. Проблем отпада који би настао као последица будућих активности на парцелама у обухвату предметног плана решавати кроз сакупљање, транспорт, третман, поновно искоришћење и правилно одлагање.
8. Предвидети подизање зелених заштитних појасева због умањења негативних ефеката буке, загађења ваздуха утицаја доминантних ветрова и сл.

Прелиминарна граница предметног плана обухвата катастарске парцеле 2326 и 2325 К.О. Шимановци и део катастарске парцеле 3536 оквирне површине 11.916 m². Коначна граница планског подручја дефинисаће се приликом израде Нацрта Плана.

Средства за израду предметног плана обезбедиће инвеститор „КААН 2018 DOO NOVI PAZAR“ д.о.о. Нови Пазар, Побрђе бб.

Обрађивач плана је „CORAX GRADNJA“ д.о.о. Нова Пазова, Мајора Гавриловића 42 који је изабран од стране наручиоца израде планске документације.

Носилац израде Плана је Одељење за урбанизам и имовинско правне послове Општинске управе општине Пећинци.

Доставити:

- 1) Наслову
- 2) Архиви


САВЕТНИК,
Бранислав Максимовић
(Бранислав Максимовић)



ЈАВНО ВОДОПРИВРЕДНО ПРЕДУЗЕЋЕ ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД

21000 Нови Сад, Булевар Михајла Пупина 25

тел: 021/4881-888 централа, кориснички центар 0800/21-21-21 & факс: 021/557-353

ПИБ: 102094162, Матични број: 08761809

www.vodevojvodine.com

E-mail: office@vodevojvodine.com

Број: I-211/2-26
Датум:
НН

27 JAN 2026

CORAX GRADNJA DOO
Мајора Гавриловића 42
Нова Пазова

Предмет: Одговор на захтев за потребе претходних услова за израду Нацрта Плана детаљне за к.п. 2326, 2325 и део 3536, к.о. Шимановци

Поводом вашег захтева број 1-3/2026 од 16.01.2026. године за издавање претходних услова за потребе израде Плана детаљне регулације за к.п. 2326, 2325 и део 3536, к.о. Шимановци, који је примљен 19.01.2026. године и заведен под бројем I-211/1-26, обавештавамо вас о следећем:

Према Закону о водама (Службени гласник РС број 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18), за израду Плана детаљне регулације, не издају се водни услови.

Водни услови се издају у оквиру поступка спровођења обједињене процедуре у складу са Законом о водама и и законом којим се уређује планирање и изградња.

Сагласно наведеном, за издавање водних услова за потребе израде Плана детаљне регулације за к.п. 2326, 2325 и део 3536, к.о. Шимановци, не издају се водни услови.

Предметни плански документ израдити у свему према планском документу вишег реда.

Напомена: При изради Плана детаљне регулације уважити услов да се континуитет и правац инспекционих стаза у обалном појасу мелиорационог канала, обострано, најмање ширине 5,0 m, мора сачувати за пролаз и рад механизације за одржавање мелиорационог канала. У овом појасу није дозвољена изградња објеката, постављање ограда, садња дрвећа, орање и копање земље и предузимање других радњи којима се ремети функција или угрожава стабилност мелиорационог канала и омета редовно одржавање канала.



Доставити:

1. Наслову
2. Служби за уређење и коришћење водног добра
3. Архиви



Република Србија

Аутономна покрајина Војводина

Покрајински секретаријат за здравство

Одељење за санитарну инспекцију Сремска Митровица

Трг Светог Димитрија бр. 8, 22 000 Сремска Митров

Т: +381 22610558 Ф: +381

sanitarnasm@vojvodina.gov.rs

БРОЈ: 000541426 2026 80253 002 002 011
004

ДАТУМ: 11.2.2026.

**“КАН 2018“доо,Нови Пазар
Побрђе,36300 Нови Пазар**

Веза: Допис број 11/2026 од 16.1.2026 године

Предмет: Достављање општих, односно општих и посебних санитарних услова у поступку израде урбанистичких планова, односно поступку израде акта о урбанистичким условима

Вашим дописом број 11/2026 од 16.1.2026. године, затражили сте техничке- санитарне услове за израду Нацрта Плана детаљне регулације,за к.п.број 2326 и 2325 к.о. Шимановци као и део к.п.3536,к.о.Шимановци,општина Пећинци.

Законом о санитарном надзору (Сл.гл.РС” бр.125/04) чл. 8 одређени су објекти који су под санитарним надзором и то су објекти у којима се обављају следеће делатности:

- здравствена
- производња и промет животних намирница и предмета опште употребе
- јавног снабдевања становништва водом за пиће
- угоститељска
- пружања услуга одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела и немедицинских естетских интервенција којима се нарушава интегритет коже
- социјална заштита
- васпитно-образовне
- културе, физичке културе, спорта и рекреације
- јавног саобраћаја

У складу с тим пописом делатности, па тиме и објеката у којима се оне обављају, као и Вашом концепцијом плана за израду Нацрта Плана детаљне регулације,за к.п.број 2326 и 2325 к.о. Шимановци као и део к.п.3536,к.о.Шимановци,општина Пећинци. упућујемо Вас на опште услове који важе за све објекте под санитарним надзором а дефинисани су **Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне**

објекти који подлежу санитарном надзору ("Сл. Гласник РС", бр.47/2006) као и на посебне услове за следеће делатности:

1. ОБЈЕКТИ ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ПРОМЕТ ЖИВОТНИХ НАМИРНИЦА И ПРЕДМЕТА ОПШТЕ УПОТРЕБЕ

Оваква врста објеката не може бити лоцирана поред ђубришта, депонија, несанираних нудника, отворених канала, фабрика које испуштају гасове, пару, димове, прашину као ни у близини других објеката који могу штетно утицати на хигијенске услове у објекту, односно хигијенску исправност производа у њима, као и на местима где би правац дувања главних ветрова могао штетно утицати на хигијенске услове у објекту или његовој околини.

Такође овакви објекти не могу бити на местима где могу угрожавати становање или обављање здравствене, дечје и социјалне заштите.

Објекти се лоцирају на местима где је обезбеђена снабдевеност енергетским изворима, континуираним снабдевањем хигијенски исправном водом за пиће као и одвођење отпадних вода и других отпадних материјала.

Ближи услови за ове објекте регулисани су Правилником о санитарно – хигијенским условима за објекте у којима се обавља производња и промет жив.намирница и поу ("Сл.гл.РС", бр.6/97 и 52/97) као и Законом о безбедности хране („Сл.гл.РС“ 41/1009,17/2019) и Правилника који проистичу из њега: Правилником о општим и посебним условима хигијене хране у било којој фази производње, прераде и промета („Сл.гл.РС“ 72/2010) и Правилником о условима хигијене хране („Сл.гл.РС“ 73/2010).

Објекти за клање животиња, обраду, прераду производа животињског порекла треба да буду ван насеља и у подручју које неће бити урбанистичким планом предвиђено за изградњу стамбених објеката а изграђени објекти не смеју угрожавати и бити угрожени од загађивања ваздуха из других објеката, на земљишту које је са високим нивоом подземних вода и које је склоно клизању.

Детаљнији услови прописани су Правилником о ветеринарско-санитарним условима, односно општим и посебним условима за хигијену хране животињског порекла, као и условима хигијене хране животињског порекла ("Сл.гл.СРС" бр.25/2011).

Пијаце или тржнице било да су отвореног или затвореног типа лоцирају се у стамбеној зони насеља или у близини, са обезбеђеним прилазима за возила за снабдевање и потрошаче. Простор треба да је поплочан уз довољан број канализационих отвора а чесме се постављају на тржном простору.

Детаљнији услови прописани Правилником о ближим условима који обезбеђују хигијенско поступање са животним намирницама и могућност здравственог надзора над прометом ван просторија одређених за продају("Сл.гл.РС" бр.25/76).

За, у наслову назначене објекте, осим већ наведених, ближи услови регулисани су и Правилником о техничким нормативима за пекарне ("Сл.лист СРЈ" бр.13/92), Правилником о техничким нормативима за млинове за прераду жита у млинске производе ("Сл.лист СРЈ" бр.13/92), Правилником о хигијенско-техничким и санитарним условима откупних станица и откупних места за куповину пољопривредних производа ("Сл.гл.РС" бр.26/86).

2. ОБЈЕКТИ ЈАВНОГ ВОДОСНАБДЕВАЊА

Објекти за снабдевање становништва водом за пиће тј. подручја на којима се они налазе обезбеђују се зонама санитарне заштите који се уносе у катастарске, као и просторне и урбанистичке планове.

Зона непосредне заштите обезбеђује се ограђивањем и може се користити само као сенокос.

У ужој зони заштите није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и вршење радњи које могу на било који начин загадити воду.

У широј зони заштите забрањена је изградња индустријских и других објеката чије отпадне воде и друге отпадне материје из технолошког процеса производње могу загадити извориште, осим објеката од посебног значаја за заштиту земље.

Објекти водоснабдевања, као што су резервоари, црпне станице, коморе за прекид притиска, инсталације за поправку квалитета воде и дубоко бушени бунари морају имати зону непосредне заштите која обухвата најмање 10м од објекта ако у њима борави стално запослено лице и најмање 3м ако у њима не борави.

Ова област регулисана је следећим прописима: Законом о водама ("Сл.гл. РС" бр.46/91, 53/93, 48/94, 54/96, 30/10 и 93/12,101/2016) и Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Сл.гласник РС" бр.92/08).

3. ОБЈЕКТИ ЈАВНОГ САОБРАЋАЈА

Локација саобраћајних станица треба да обезбеди лаку везу са истим или другим типом саобраћаја, да има добро уређен приступ и довољно обезбеђене површине за паркирање јавних и личних возила, долазак и одлазак путника и транспорта робе.

Ближи услови одређени су Правилником о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта ("Сл.гл.РС" бр.20/96, 18/04, 56/05 и 11/06).

4. ОБЈЕКТИ ЗДРАВСТВЕНЕ ДЕЛАТНОСТИ И СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ

Планирање болничког простора зависи од броја становника који гравитирају центру, а не само од становника који живе у том насељу. Кад је реч о болничкој зони мисли се на простор где су смештене стационарне установе, болнице, клинике, болнички институти. Амбулантно-поликлиничке установе обично се лоцирају у насељима у виду амбуланти и здравствених станица.

Ближи услови одређени су Правилником о условима за обављање здравствене делатности у здравственим установама и другим облицима обављања здравствене делатности ("Сл.гл.РС" бр.43/06, 112/09, 50/10, 79/11, 10/12 и 119/12,18/2022,20/2023).

Ближи услови за објекте социјалне заштите регулисани су Правилником о ближим условима за почетак рада и обављање делатности и нормативима и стандардима за обављање делатности установа социјалне заштите за смештај пензионера и других старих лица ("Сл.гл.РС" бр. 44/93,60/93,73/02, 66/03, 102/04,76/05 и 34/09), затим Правилником о ближим условима за оснивање и нормативима и стандардима за обављање делатности установе социјалне заштите за смештај деце и омладине без родитељског старања и омладине са поремећајима у понашању ("Сл.гл.РС" бр.88/93, 121/03, 8/06 и 63/06).

5. УГОСТИТЕЉСКИ ОБЈЕКТИ

Законом о туризму („Сл.гл.РС“36/2009 и 88/10) су јасно дефинисане различите категорије угоститељских објеката за смештај, пружање услуга исхране и пића и кетеринг објекат а детаљнији услови у односу на врсту објекта одрђени су Правилником о минималним техничким и санитарно-хигијенским условима за уређење и опремање угоститељских објеката („Сл.гл.РС“ 41/2010,48/2012); такође, ова област допуњена је Правилником о начину пружања угоститељских услуга у покретном објекту и минималним техничким, санитарно-хигијенским и здравственим условима које мора да испуњава покретни објекат у којем се пружају угоститељске услуге ("Сл.гл.РС" бр.41/2010,48/2012).

6. ШКОЛСКИ И ПРЕДШКОЛСКИ ОБЈЕКТИ

Школски и предшколски објекти се лоцирају у стамбеним зонама, у близини саобраћајница, заштићени од буке и аерозагађења. Локација треба да има довољно простора за изградњу пратећих садржаја, као што су: дечија игралишта, спортски терени и др.Објекти морају бити снабдевени довољном количином хигијенски исправне воде за пиће и хигијенским уклањањем отпадних вода. Наведена област је регулисана

Правилником о ближим условима за почетак рада и обављање делатности установа за децу (“Сл.гл.РС”, бр.50/94 и 6/96) и Правилником о нормативима простора, опреме и наставних средстава за основну школу („Сл.гл.СРС-Просветни гласник“, бр.4/90).

7. ОБЈЕКТИ КУЛТУРЕ, ФИЗИЧКЕ КУЛТУРЕ, СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

Објекти културе су пратећи садржаји насеља. За објекте физичке културе, спорта и рекреације обезбеђују се посебне површине издвојене од насеља са специјалним условима.

Ближи услови за наведене објекте прописани су Законом о спорту („Сл.гл.РС“ 24/2011) и Правилником о условима за обављање спортских активности и делатности (“Сл.гл.РС” бр.30/99).

8. ОБЈЕКТИ У КОЈИМА СЕ ПРУЖАЈУ ХИГИЈЕНСКЕ УСЛУГЕ

Правилником о посебним санитарним условима које морају да испуне објекти у којима се пружају услуге одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела („Сл.гл.РС“ бр.47/06,8/2019) дефинисана су правила за ову врсту делатности.

9. ГРОБЉА

Приликом одређивања локације за гробља мора се посебно водити рачуна о заштити изворишта за водоснабдевање, објеката за снабдевање водом за пиће, геолошком саставу тла, као и санитарним и другим условима прописаним за подизање гробља сходно Закону о сахрањивању и гробљима („Сл.гл.СРС“ бр.20/77, 24/85 и 6/89 и „Сл. гласник РС“, бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/2005).

Напомена:

За објекте у којима ће се обављати:

- здравствена делатност
- делатност јавног снабдевања становништва водом за пиће
- објекти у којима ће се обављати производња животних намирница путем индустријских уређаја и постројења

у изградњи или реконструкцији, а у складу са чланом 17 Закона – прописана је обавеза претходног прибављања санитарне сагласности на идејни пројекат, а затим за исте те објекте и прибављање санитарне сагласности за коришћење објекта, пре почетка обављања делатности у објекту.

Санитарни инспектор

Милош Лукић

Miloš
Lukić
20005
5153

Digitally
signed by
Miloš Lukić
200055153
Date:
2026.02.11
10:25:23
+01'00'



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПЕЋИНЦИ
Број: 350-168/2025-I
Датум: 16.12.2025.године
Пећинци, Слободана бајића бр.5
Т:+381 22 400 748

На основу члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10 Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), члана 32., 33., 34. и 35. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр.32/2019 и 47/2025) и члана 40. став1. тачка 5. Статута општине Пећинци („Службени лист општине Срема“, бр.6/2019), Скупштина општине Пећинци по прибављеном мишљењу Комисије за планове од дана 4.12. 2025., године, на 54. седници одржаној дана 16.12.2025. доноси следећу

ОДЛУКУ

О

**Приступању изради Плана детаљне регулације за
Катастарске парцеле 2326 и 2325 К.О. Шимановци и
део катастарске парцеле 3536 К.О. Шимановци**

Члан 1.

Приступа се изради Плана детаљне регулације за катастарске парцеле 2326 и 2325 К.О. Шимановци и део катастарске парцеле 3536 К.О. Шимановци (у даљем тексту: План).

Члан 2.

Оквирном (прелиминарном) границом Плана обухвата се простор катастарске парцеле 2326 и 2325 К.О. Шимановци и део катастарске парцеле 3536 К.О. Шимановци, оквирне површине 11916 m² у К.О. Шимановци, а коначна граница планског подручја дефинисаће се приликом израде Нацрта Плана.

Члан 3.

Услови и смернице од значаја за израду Плана дати су у планском документу ширег подручја и по хијерархији вишег реда: План генералне регулације насеља Шимановци ("Сл. лист општина Срема", бр.15/2023, 35/2024 и 3/2025) којим је у карти спровођења означена

обавеза његове израде, а као План вишег реда и плански документ од значаја наводи се и Просторни План општине Пећинци (Сл. Лист општина Срема 37/2013).

Члан 4.

Принципи планирања, коришћења, уређења и заштите простора у обухвату Плана засниваће се на принципима рационалне организације и уређења простора и усклађивању планираних садржаја са могућностима и ограничењима у простору.

Члан 5.

Основни циљ Плана је утврђивање правила уређења и грађења за подручје из обухвата, као и утврђивање параметара за изградњу објеката у зони Површина за индустрију и производњу, тип II, односно стварање планског основа за издавање одговарајућих дозвола за изградњу и вођење редовног поступка у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10 Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 I 91/25).

Члан 6.

Предмет Плана је утврђивање параметара за изградњу објеката планираних на датом подручју попут индустријских и пословно - производних објеката, као и складишних објеката који немају непосредан или посредан штетан утицај на животну средину, као и помоћних објеката у функцији главног објекта (портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе, магацини, надстрешнице и објекти за машине и возила, колске ваге, котларнице, водонепропусне септичке јаме, као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу, бунари, ограде и сл.), типске трансформаторске станице, објекти за смештај електронске комуникационе опреме и сл.

Члан 7.

Рокови за израду Плана, дефинишу се уговором између Наручиоца и обрађивача Плана. Оквирни рок за израду Нацрта плана износи 12 месеца од дана доношења ове Одлуке.

Члан 8.

Средства за израду Плана обезбеђује Наручилац "КААН 2018 DOO NOVI PAZAR" доо, из Побрђа – Нови Пазар.

Носилац израде Плана је Општинска управа општине Пећинци, Одељење за урбанизам и имовинско правне послове.

Обрађивач Плана је "CORAX GRADNJA" DOO, Мајора Гавриловића 42, Нова Пазова, који је изабран од стране Наручиоца израде планске документације.

Члан 9.

У првој фази израдиће се концептуална развојна решења - Елаборат за рани јавни увид, који се излаже на рани јавни увид.

Нацрт Плана биће изложен на јавни увид, након обављене стручне контроле од стране Комисије за планове.

Подаци о начину излагања на рани јавни увид и јавни увид биће објављени у средствима информисања.

Оглашавање раног јавног увида и јавног увида и трајање обавиће се у складу са Законом о планирању и изградњи.

Члан 10.

На основу прибављеног Мишљења од стране „Завода за заштиту споменика културе“ из Сремске Митровице број:767-07/25-2 од 08.12.2025. године није потребна израда Студије заштите непокретног културног добра, при доношењу Одлуке о изради Плана.

На основу прибављеног Мишљења од стране Одељења за привреду, локалне економски развој и заштиту животне средине Општинске управе општине Пећинци број:501-185/2025-III-02 од 11.12.2025.године за израду Плана није потребна израда статешке процене утицаја на животну средину .

Члан 11.

План детаљне регулације израдиће се у 3 (три) истоветна примерка у штампаном (аналогном) и то 2 (два) примерка за Носиоца израде и 1 (један) примерак за обрађивача Плана.

Члан 12.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у ``Службеном листу општина Срема``.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПЕЋИНЦИ

Председник Скупштине општине Пећинци
Дубравка Ковачевић Суботички

Дубравка Ковачевић Суботички



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Број: 767-07/25-2
Датум: 08.12.2025. године

На основу Члана 46 став 1 тачка 12 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и чл, 1. тачке 78. и 82. став 3. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 91/2025), поступајући по захтеву Одељења за урбанизам и имовинско правне послове Општинске управе Пећинци, ради доношења Одлуке о изради Плана детаљне регулације насеља за катастарске парцеле број 2326 и 2325 КО Шимановци, Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, даје следеће

МИШЉЕЊЕ

1. **НИЈЕ** потребна израде Студије заштите непокретног културног добра, при доношењу Нацрта Одлуке о изради Плана детаљне регулације насеља за катастарске парцеле број 2326 и 2325 КО Шимановци;
2. Такође, у току израде Планске документације у складу са чл.107 Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" бр. 71/94, 52/2011-др. закони, 99/2011-др. закон, 6/20-др. закон, 35/21-др. закон и 129/21-др. закон) потребно је од ЗЗСК СМ прибавити услове чувања, одржавања и коришћења културних добара, као и добара која уживају претходну заштиту и утврђене мере заштите који се уграђују у План – ради заштите археолошког наслеђа.

Образложење

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/21) предметни простор планског обухвата налази се на подручју археолошког локалитета Прховачки друм, добра које ужива претходну заштиту за који ће се услови и мере заштите (који подразумевају заштитна археолошка истраживања) утврђивати у редовној процедури. У складу са наведеним, сматрамо да је приликом доношења Одлуке о изради Плана детаљне регулације насеља за катастарске парцеле број 2326 и 2325 КО Шимановци није потребна израда Студије заштите непокретног културног добра.



в.д. Директора

Илија Недић

Достављено:

- Одељење за урбанизам и имовинско правне послове Општинске управе Пећинци;
- Документацији;
- Архиви.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА-АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ
ОПШТИНСКА УПРАВА
**ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРИВРЕДУ,
ЛОКАЛНИ ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ
И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Број: 501-185/2025-III-02

Дана: 11.12.2025. године

ПЕЋИНЦИ, Слободана Бајића 5

Тел.022/400-736

(Б.М.)

Одељење за привреду, локални економски развој и заштиту животне Општинске управе општине Пећинци на основу члана 5. став 2, члана 9. став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, број 94/2024), члана 136. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 18/2016 и 95/2018-аутентично тумачење), члана 52. став 1. тачка 5. Закона о локалној самоуправи („Сл. гласник РС“, број 129/2007, 83/2014 – др. закон, 101/2016 - др. закон, 47/2018 и 111/2021 - др. закон) и члана 16. Одлуке о организацији Општинске управе општине Пећинци („Сл. лист општина Срема“, бр. број 3/2016, 21/2017 27/2018, 28/2022 и 35/2022) доноси:

РЕШЕЊЕ

- I) За Израду Плана детаљне регулације за катастарске парцеле 2326, 2325 и део катастарске парцеле 3536 К.О. Шимановци **није потребна израда стратешке процене утицаја на животну средину.**
- II) Ово Решење је саставни део Одлуке о изради Плана детаљне регулације за катастарске парцеле 2326, 2325 и део катастарске парцеле 3536 К.О. Шимановци

Образложење

Одељење за урбанизам и имовинско правне послове Општинске управе општине Пећинци поднело је захтев дана 05.12.2025. године за доношење решења којим ће се одлучити о потреби израде стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за катастарске парцеле 2326, 2325 и део катастарске парцеле 3536 К.О. Шимановци, а поводом иницијативе за израду Плана детаљне регулације за катастарске парцеле 2326, 2325 и део катастарске парцеле 3536 К.О. Шимановци

Према важећем Плану генералне регулације насеља Шимановци („Сл. гласник РС“, бр. 15/2023, 35/2024 и 3/2025) катастарске парцеле 2326 и 2325 К.О. Шимановци се налазе у зони површина за индустрију и производњу тип II, а део парцеле 3536 К.О. Шимановци представља део јавне саобраћајне мреже у коридору планираног пута. На парцелама зоне планирана је изградња идустијских и пословно производних објеката као и складишних објеката који немају непосредан или посредан штетан утицај на животу средину, као и помоћних објеката у функцији главног.

Параметри за изградњу објеката у зони површина за индустрију и производњу тип II дефинисаће се израдом Плана детаљне регулације.

Прелиминарна граница обухвата Плана детаљне регулације за катастарске парцеле 2326, 2325 и део катастарске парцеле 3536 К.О. Шимановци је 11.916,00 m².

Средства за израду Плана ће обезбедити наручилац плана „KAAN 2018 DOO NOVI PAZAR“ д.о.о. Нови Пазар, Побрђе бб.

Израда Плана детаљне регулације за катастарске парцеле 2326, 2325 и део катастарске парцеле 3536 К.О. Шимановци повериће се обрађивачу плана Привредном друштву „CORAX GRADNJA“ д.о.о. Нова Пазова, Мајора Гавриловића 42 који је изабран од стране наручиоца плана.

Носилац израде плана је Општинска управа општине Пећинци, Одељење за урбанизам и имовинско правне послове.

У складу са чланом 10. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 94/2024) регулисано је да општински орган надлежан за послове заштите животне средине може донети решење којим утврђује да се планом детаљне регулације суштински не мењају мере заштите животне средине предвиђене у Стратешкој процени утицаја постојећег Просторног плана општине Пећинци и да се на основу тога не мора радити нова Стратешка процена утицаја на животну средину.

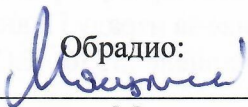
Законом о Стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 94/2024) прописано је да се стратешка процена врши за планове, програме и основе у области просторног и урбанистичког планирања, који морају бити хијерархијски усклађени и који у одређеном делу морају да се ускладе са израдом пројеката процене утицаја на животну средину.

Узимајући у обзир горе наведено овај орган у складу са чланом 10. Закона о о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 94/2024) одлучио је као у диспозитиву.

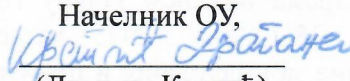
ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: Против овог решења може се изјавити жалба Покрајинском Секретаријату за урбанизам и заштиту животне средине у Новом Саду у року од 15 дана од дана пријема решења. Жалба се изјављује путем овог Одељења и таксира са 660,00 динара сходно члану 2. и Тарифном броју 6. Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 61/05 и 42/06, 54/09, 35/10 50/11, 57/2014, 45/2015, 83/2015, 112/2015, 50/2016 и 61/2017 усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018-испр., 50/2018 усклађени дин. изн., 95/2018, 38/2019 усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019-испр., 98/2020 усклађени дин. износи, 144/2020, 62/2021 усклађени дин. изн., 138/2022, 54/2023 усклађени дин. изн., 92/2023, 59/2004 усклађени дин. изн. и 63/2024 - измена и допуна усклађених дин. изн., 94/24 и 55/25 усклађени дин. изн.) на жиро рачун бр. 840-742221843-57 прималац Република Србија.

Доставити:

1. Одељењу за урбанизам и имовинско правне послове
Општинске управе општине Пећинци
2. Архиви

Обрадио:

Бранислав Максимовић



Начелник ОУ,

(Драгана Крстић)