



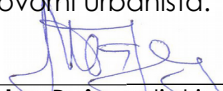
Rukovodilac odeljenja za urbanizam i
građevinarstvo opštinske uprave opštine
Pećinci: _____

Broj:
Dana:

URBANISTIČKI PROJEKAT E-98/2025

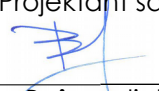
URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 77/9 K.O.
ŠIMANOVCI, U ŠIMNOVCIMA ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA SPRATNOSTI P+0, P+1

Odgovorni urbanista:

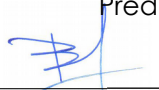

Miroslav Bajac, dipl.ing.arh.



Projektant saradnik:


Jovan Bajac, dipl.ing.arh

Preduzetnik:


Jovan Bajac, dipl.ing.arh

JOVAN BAJAC pr
Arhitektonske i druge delatnosti
ARHIPRO
BAČKA PALANKA

NAZIV DOKUMENTACIJE:	URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 77/9 K.O. ŠIMANOVCI, U ŠIMNOVCIMA ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA SPRATNOSTI P+0, P+1
NARUČILAC-INVESTITOR:	GRAFOLIT S Doo Miloja Zakića br. 13 Beograd
IZRAĐIVAČ PLANA:	Projektni biro ARHIPRO Kralja Petra I 42, Bačka Palanka
PREDUZETNIK:	JOVAN BAJAC , dipl.ing.arh.
BROJ PROJEKTA:	E-98/2025
ODGOVORNI URBANISTA:	Miroslav Bajac , dipl.ing.arh.
SARADNIK:	Jovan Bajac , dipl.ing.arh.

SADRŽAJ

A) TEKSTUALNI DEO:

UVOD	8
1. OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA.....	8
1.1. PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA.....	8
1.2. PRAVNI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA.....	8
2. OBUHVAT, PODACI O KATASTARSKIM PARCELAMA I LOKACIJI	8
2.1. Obuhvat urbanističkog projekta	8
2.2. Podaci o katastarskim parcelama	8
2.3. Opis i analiza postojećeg stanja i urbanog okruženja	9
3. USLOVI IZGRADNJE	9
3.1. Uslovi i smernice iz Plana generalne regulacije naselja Žabalj.....	9
3.2. Zaključak o mogućnosti gradnje	10
3.3. Urbanističko rešenje.....	11
3.3.1. Namena i sadržaji objekata	11
3.3.2. Položaj objekata na parceli, regulacija i nivelacija	12
3.4. Uslovi i način obezbeđivanja pristupa parceli i prostora za parkiranje	13
4. NUMERIČKI POKAZATELJI.....	13
5. UREĐENJE SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA	14
6. PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURNU MREŽU	14
6.1. Saobraćajna mreža.....	15
6.2. Elektroenergetska mreža	15
6.2. Vodovod i kanalizacija	15
6.3. TT mreža	16
6.4. Gasna mreža	16
7. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	16
7. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA	18
8. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA	18
Pregled dostavljene dokumentacije.....	19
Pregled prikupljenih predprojektnih uslova:.....	19

B) GRAFIČKI DEO:

Broj	Naziv karte	Razmera
1	Izvod iz PGR naselja Šimanovci (karta: Planirana pretežna i detaljna namena)	
2	Granice obuhvata urbanističke razrade	1:250
3	Regulaciono i nivelaciono rešenje lokacije	1:250
4	Situaciono nivelacioni sinhron plan	1:250
5	Grafički prilozi poslovnih objekta - osnova temelja	1:150
6	Grafički prilozi poslovnih objekta - osnova prizemlja	1:150
7	Grafički prilozi poslovnog objekta - osnova krovnih ravni	1:150
8	Grafički prilozi poslovnog objekta - presek	1:150
9	Grafički prilozi poslovnog objekta - presek	1:150
10	Grafički prilozi poslovnog objekta - izgledi	1:150
11	Grafički prilozi poslovnog objekta - izgledi	1:150

V) PRILOG:

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

A	OPŠTA DOKUMENTACIJA
----------	----------------------------



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 001130368 2026 14810 006 000 016 012

Датум: 11.03.2026.г.
Немањина 22-26, Београд
М.А.

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) 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, 62/23 и 91/25), поступајући по захтеву JOVAN BAJAC PR ARHITEKTONSKE I DRUGE DELATNOSTI ARHIPRO BAČKA PALANKA, из Бачке Паланке, улица Краља Петра првог број 42, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I „JOVAN BAJAC PR ARHITEKTONSKE I DRUGE DELATNOSTI ARHIPRO BAČKA PALANKA“,** из Бачке Паланке, улица Краља Петра првог број 42, матични број: 62787201, ПИБ: 107503101, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II „JOVAN BAJAC PR ARHITEKTONSKE I DRUGE DELATNOSTI ARHIPRO BAČKA PALANKA“,** из Бачке Паланке, улица Краља Петра првог број 42, матични број: 62787201, ПИБ: 107503101 **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 - „Г категорија“, број лиценце: 120Г04/26 за израду урбанистичко-техничких докумената.
- IV Трошкове поступка у износу од 271.725,00 динара сноси „JOVAN BAJAC PR ARHITEKTONSKE I DRUGE DELATNOSTI ARHIPRO BAČKA PALANKA“.**
- 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 **„JOVAN BAJAC PR ARHITEKTONSKE I DRUGE DELATNOSTI ARHIPRO BAČKA PALANKA“,** из Бачке Паланке, улица Краља Петра првог број 42, матични број: 62787201, ПИБ: 107503101, поднео је, дана 09.02.2026. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“.

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, 62/23 и 91/25) 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 04.03.2026. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију извода о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**2 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**1 лице**),
4. Доказ о радном статусу за **1** запослено/радno ангажовано лице (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду),
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 - „Г 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. **„JOVAN BAJAC PR ARHITEKTONSKE I DRUGE DELATNOSTI ARHIPRO BAČKA PALANKA“**, из Бачке Паланке, улица Краља Петра првог број 42, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 62787201, ПИБ: 107503101, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **271.725,00 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 - „Г категорија“ подносиоцу захтева **„JOVAN BAJAC PR ARHITEKTONSKE I DRUGE DELATNOSTI ARHIPRO**

ВАЏКА ПАЛАНКА“, из Бачке Паланке, улица Краља Петра првог број 42, матични број: 62787201, ПИБ: 107503101.

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.

Projektni biro **ARHIPRO**
ulica Kralja Petra I 42
Bačka Palanka
PIB: 107503101

Broj projekta: **E-98/2025**
Datum: novembar 2025
Bačka Palanka

Na osnovu čl. 65. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji (*"Službeni glasnik RS" broj 72/09 i 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 132/14 145/14, 83/18, 31/19, 9/20, 52/2021, 62/2023 i 91/2025*) donosim:

REŠENJE

O IMENOVANJU ODGOVORNOG URBANISTE

ZA IZRADU

URBANISTIČKOG PROJEKTA URBANISTIČKO- ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 77/9,
K.O. ŠIMANOVCI U ŠIMANOVcima,
ZA IZGRADNJU ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA SPRATNOSTI P+0, P+1

Za Odgovornog urbanistu navedenog Projekta parcelacije imenuje se:

Miroslav Bajac, dipl.ing.arh.

Koji poseduje licencu za rukovođenje izradom urbanističkih planova i urbanističkih projekata broj: **200 0233 03**

Ovim potvrđujem da imenovani odgovorni urbanista za predmetni Urbanistički projekat ima odgovarajuću stručnu spremu, najmanje pet godina radnog iskustva, položen stručni ispit i da zadovoljava ostale uslove propisane članom 38. Zakona o planiranju i izgradnji (*"Službeni glasnik RS" broj 72/09 i 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 132/14 145/14, 83/18, 31/19, 9/20, 52/2021, 62/2023 i 91/2025*).

Imenovani odgovorni urbanista je obavezan da svojim potpisom i ličnim pečatom potvrdi usaglašenost svih delova urbanističke dokumentacije.

Imenovani ima sva prava i obaveze prema važećim zakonskim propisima.

Preduzetnik:

Jovan Bajac dipl. Ing.arh.

JOVAN BAJAC pr
Arhitektonske i druge delatnosti
ARHIPRO
BAČKA PALANKA

investitor: **GRAFOLIT S Doo**
Miloja Zakića br. 13
Beograd

elaborat: **URBANISTIČKI PROJEKAT**
URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 77/9,
K.O. ŠIMANOVCI U ŠIMANOVcima, ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA
SPRATNOSTI P+0, P+1

lokacija: Kat. parcela br. 77/9, KO Šimanovci, Ulica Mandić Đorđa - Đokice

Br. elaborata: E – 98/2025

IZJAVA
ODGOVORNOG URBANISTE O USAGLAŠENOSTI DOKUMENTACIJE I PRIMENI PROPISA
ZA
IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE ZA
GRAĐEVINSKU PARCELU K.P. BR. 77/9 K.O. ŠIMANOVCI ZA IZGRADNJU POSLOVNOG
OBJEKTA SPRATNOSTI P+1 i P+0

Ovim izjavljujem:

1. Da je Urbanistički projekat urbanističko-arhitektonske razrade za građevinsku parcelu k.p. br. 77/9 K.O. Šimanovci za izgradnju poslovnog objekta P+1 i P+0, urađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS" broj 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 i 91/2025).

2. Da je Urbanistički projekat urbanističko-arhitektonske razrade za građevinsku parcelu k.p. br. 77/9 K.O. Šimanovci za izgradnju poslovnog objekta P+1 i P+0, urađen u skladu sa važećom urbanističkom dokumentacijom - Planom generalne regulacije naselja Šimanovci ("Sl. List opština Srema 15/23").

3. Da su prilikom izrade Urbanističkog projekta urbanističko-arhitektonske razrade za građevinsku parcelu k.p. br. 77/9 K.O. Šimanovci za izgradnju poslovnog objekta spratnosti P+1 i P+0, poštovani i primenjeni svi važeći propisi, standardi i normativi.

Imenovani ispunjava uslove iz Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS" broj 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 i 91/2025).



Odgovorni urbanista:

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

B TEKSTUALNI DEO

URBANISTIČKI PROJEKAT
URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKE RAZRADE KAT.PARC.BR. 77/9
K.O. ŠIMANOVCI U ŠIMANOVcima ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA
SPRATNOSTI P+0, P+1

UVOD

Podnosioc zahteva za izradu Urbanističkog projekta i investitor je „GRAFOLIT S" Doo, ulica Miloja Zakića 13, Beograd, koja na predmetnoj parceli ima pravo vlasništva.

Urbanistički projekat je urađen kao urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za građevinsku parcelu br. 77/9 K.O. Šimanovci. Urbanistički projekat predstavlja osnovu za ishodovanje lokacijskih uslova.

Predmet ovog Urbanističkog projekta je izgradnja poslovnog objekta, spratnosti delom P+1 i delom P+0, kojim će se bliže definisati uslovi za izgradnju planiranog objekta, kao i uslovi priključenja objekta na infrastrukturu kao i uređenje parcele. U predmetnom objektu je planirano skladištenje i proizvodnja Jumbo rolni papira.

1.OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

1.1. Planski osnov za izradu urbanističkog projekta

- Plan generalne regulacije naselja Šimanovci
(Službeni list opština Srema br. 15/23)

1.2. Pravni osnov za izradu urbanističkog projekta

- Zakon o planiranju i izgradnji
("Službeni glasnik RS" broj 72/09 i 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 132/14 145/14, 83/18, 31/19, 9/20, 52/2021, 62/2023 i 91/2025)
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja
("Službeni glasnik republike Srbije", broj 32/2019 i 47/2025)

2. OBUHVAT, PODACI O KATASTARSKIM PARCELAMA I LOKACIJI

2.1. Obuhvat urbanističkog projekta

Područje na kome će se graditi poslovni objekat obuhvata katastarsku parcelu 77/9 u ko Šimanovci.

2.2. Podaci o katastarskim parcelama

Broj katastarske parcele	Postojeća namena	Površina ha a m
77/9	Zemljište u građevinskom području	01 95 78

Katastarska opština	K.O. Šimanovci
---------------------	----------------

Broj katastarske parcele	Postojeći objekti na parceli
77/9	Nema upisanih objekata

Broj katastarske parcele	Imaoci prava na parceli
77/9	„GRAFOLIT S" Doo, Beograd

2.3. Opis i analiza postojećeg stanja i urbanog okruženja

Predmetna parcela se sa svoje južne strane graniči sa k.p. br. 77/7 (ulica Mandić Đorđe-Đokica), sa svoje severne strane sa parcelom 77/4 (površina javne namene), sa istočne strane sa parcelom 77/8 (pašnjak i rov) i sa zapadne strane se graniči sa k.p. br. 78/1 (njiva 3. klase), sve u K.O. Šimanovci.

Na osnovu Izvoda iz baze podataka katastra nepokretnosti br. 1477 K.O. Šimanovci, na datoj katastarskoj parceli upisano je pravo vlasništva u korist „GRAFOLIT S" Doo, Beograd, investitora predmetnog projekta.

Na parceli 77/9 K.O. Šimanovci nema izgrađenih objekata.

Parcela 77/9 je nepravilnog oblika, orijentisana na pristupnu naseljsku saobraćajnicu - ulica Mandić Đorđe - Đokica u širini od oko 140m, gde su obezbeđeni kolski i pešački prilazi. Širina parcele iznosi oko 120m, a dužina parcele u pravcu sever-jug iznosi oko 143m. Prema postojećem stanju, teren je u padu od juga ka severu, sa prosečnom visinskom kotom od oko +76,25mNv.

Granica obuhvata urbanističkog projekta sa prikazom susednih parcela je dana u grafičkom prilogu br. 3.

3. USLOVI IZGRADNJE

Na osnovu važeće planske dokumentacije, predmetna parcela 77/9 K.O. Šimanovci se nalazi u građevinskom području naselja Šimanovci u Bloku B-1-9 namenjenom za industriju i proizvodnju, tip I, u kojoj je moguće graditi objekte industrijskih i poslovno-proizvodnih objekata, koji nemaju neposredan ili posredan štetan uticaj na životnu sredinu, kao i pomoćnih objekata u funkciji glavnog objekta (portirnice, čuvarske i vagarske kućice, garaže, ostave, magacini, nadstrešnice i objekti za mašine i vozila, kolske vage, kotlarnice, vodonepropusne septičke jame, kao prelazno rešenje do priključenja na naseljsku kanalizacionu mrežu, bunari, ograde i sl.), tipske transformatorske stanice, objekti za smeštaj elektronske komunikacione opreme i sl.

3.1. Uslovi i smernice iz Plana generalne regulacije naselja Šimanovci

U radnim zonama će se odvijati delatnosti koje zahtevaju veće površine kompleksa (najmanje 3.000m²), po svojoj nameni i tehnologiji predstavljaju potencijalnu opasnost od zagađenja vlastite i šire okoline. Zbog toga se takve delatnosti ne mogu odvijati u okviru zona drugih namena definisanih ovim planom. Prilikom formiranja radnih kompleksa neophodna je primena savremene tehnologije, zatim ispunjeni uslovi propisani ovim planom, kao i svi ostali zakonski propisi, normativi i tehnički uslovi primenjivi na određenu delatnost, sa ciljem svođenja negativnih dejstava na životnu sredinu na najmanju moguću vrednost. U radnim zonama ne mogu biti zastupljene delatnosti koje vrše zagađenje životne sredine (tla, vazduha i vode), koja proizvode prekomernu buku, a naročito ne mogu biti zastupljene delatnosti koje koriste radioaktivne supstance i druge materije štetne po ljude i živi svet uopšte; takođe prilikom rekonstrukcije i adaptacije izgrađenih objekata ne može doći do promene namene u neku suprotnu namenu koja će remetiti

uspostavljene odnose sa susednim radnim kompleksima, takođe ne može biti značajnog povećanja kapaciteta u proizvodnom procesu, infrastrukturnim potrebama i površinskoj nesrazmeri uspostavljenih građevinskih delova pojedinih namena, odnosno, moraju biti u skladu sa izrađenim

Dozvoljena je izgradnja industrijskih i poslovnoproduktivnih objekata, koji nemaju neposredan ili posredan štetan uticaj na životnu sredinu, kao i pomoćnih objekata u funkciji glavnog objekta (portirnice, čuvarske i vagarske kućice, garaže, ostave, magacini, nadstrešnice i objekti za mašine i vozila, kolske vage, kotlarnice, vodonepropusne septičke jame, kao prelazno rešenje do priključenja na naseljsku kanalizacionu mrežu, bunari, ograde i sl.), tipske transformatorske stanice, objekti za smeštaj elektronske komunikacione opreme i sl.

Kompatibilne namene: sadržaji/delatnosti koje su sa industrijom i proizvodnjom kompatibilni (uslužni i komercijalni sadržaji svih vrsta, trgovina, ugostiteljstvo, zanatske delatnosti, turizam i ugostiteljstvo, sportski kompleksi, skladištenje, servisi, stanice za snabdevanje gorivom, interne u okviru kompleksa ili kao samostalni objekti, energetski proizvodni objekti koji koriste obnovljive izvore energije, poslovni apartmani (koji se pozicioniraju u okviru administrativno-upravnog dela, bez mogućnosti odvajanja u posebnom objektu).

Nije dozvoljena izgradnja stambenih objekata, niti skladištenje i prerada opasnog otpada. Skladištenje opasnog otpada je moguće u okviru pojedinačnih radnih kompleksa, ukoliko to zahteva tehnološki proces.

3.2. Zaključak o mogućnosti gradnje

Na osnovu važeće planske dokumentacije, predmetna parcela 77/9 K.O. Šimanovci se nalazi u građevinskom području naselja Šimanovci u Bloku B-1-9 namenjenom za industriju i proizvodnju, tip I, u kojoj je moguće graditi objekte industrijskih i poslovno-proizvodnih objekata koji nemaju neposredan ili posredan štetan uticaj na životnu sredinu, kao i pomoćnih objekata u funkciji glavnog objekta (portirnice, čuvarske i vagarske kućice, garaže, ostave, magacini, nadstrešnice i objekti za mašine i vozila, kolske vage, kotlarnice, vodonepropusne septičke jame, kao prelazno rešenje do priključenja na naseljsku kanalizacionu mrežu, bunari, ograde i sl.), tipske transformatorske stanice, objekti za smeštaj elektronske komunikacione opreme i sl.

Obavezna je izrada Urbanističkog projekta za lokacije na kojima je usled planirane složene namene ili veličine objekta, kompleksa i parcele potrebno utvrditi posebna pravila za uređenje i izgradnju na parceli:

- za Projekte sa Liste I i II Uredbe o određivanju aktivnosti čije obavljanje utiče na životnu sredinu;
- za objekte na čiju saglasnost na tehničku dokumentaciju u pogledu mera zaštite od požara daje područna jedinica organa nadležnog Ministarstva.

Na osnovu parametara preuzetih iz Plan Generalne Regulacije naselja Šimanovci („Sl. List Opština Srema“, br. 15/23), maksimalno dozvoljen koeficijent zauzetosti parcele, u ovom delu naselja namenjenom radnoj zoni je do 75%. Maksimalna dozvoljena spratnost proizvodnih i pomoćnih objekata je P+0, a izuzetno ukoliko to tehnološki proces zahteva spratnost može biti P+1, dok je maksimalna spratnost poslovnih objekata do P+5.

Minimalna površina građevinske parcele 3.000,00 m², dok je minimalna širina parcela 50,0 m. Minimalna udaljenost od bočne međe ka susedima je 5,0 m. Minimalna udaljenost od regulacione linije je 6,0 m. Minimalna udaljenost od susednih objekata je 10,0m.

Obavezno je formiranje zaštitnog pojasa prema drugim namenama (stanovanje, komercijalne delatnosti, javne namene) od višerednog, višespratnog autohtonog zelenila, kombinacijom listopadnih i četinarskih vrsta. Minimalni uslovi za formiranje zaštitnog pojasa (širine min. 10 m) su troredna i trospratna sadnja visokog zelenila, kombinacijom listopadnih i četinarskih vrsta. Spratnost i izbor vrsta zelenila prilagoditi planiranoj delatnosti i zahtevanim stepenom zaštite prema susednim namenama

3.3. Urbanističko rešenje

Prema važećoj planskoj dokumentaciji predmetna parcela se nalazi u građevinskom području naselja Šimanovci, gde je dozvoljena izgradnja poslovnih sadržaja. Na urbanističkom nivou prostor je osmišljen kao poslovni kompleks sa jednim poslovnim objektom spratnosti P+0 i delom P+1. Namena objekta je skladištenje jumbo rolni papira i poslovni prostor za zaposlene. Prateći sadržaji su u funkciji osnovne delatnosti:

- trafo stanica,
- rezervoar za vodu,
- vodonepropusna septička jama,
- plato za smeštaj posuda za smeće i
- zaštitni trotoar od ulice do i oko objekta, prilazna saobraćajnica i 32 parking mesta za putnička vozila.

3.3.1. Namena i sadržaji objekata

Planirano je da se na kat.parc.br. 77/9 izgradi poslovni objekat i montažna betonska trafo stanica. Položaj i dimenzije novoplaniranih objekata prikazano je na grafičkom prilogu br. 3. Regulaciono i nivelaciono rešenje sa osnovom prizemlja.

OBJEKAT 1 – POSLOVNI OBJEKAT, P+0 I P+1		
Tip objekta	Slobodnostojeći	
Kategorija objekta	V	
Klasifikacija pojedinih delova objekta	Učešće u ukupnoj površini objekta (%):	Klasifikaciona oznaka
	15,06%	122011 – Zgrade koje se upotrebljavaju za poslovne svrhe za administrativne i upravne svrhe preko 400m ²
	84,94%	125222 – Zatvorena skladišta preko 1500m ²
OBJEKAT 2 – MBTS, P+O		
Kategorija objekta	B	
Klasifikacija pojedinih delova objekta	Učešće u ukupnoj površini objekta (%):	Klasifikaciona oznaka
	100%	222420 –Transformatorske stanice i podstanice

Tabelarni prikaz planiranih sadržaja i okvirnih površina objekta :

Dimenzije objekta	Ukupna površina parcele 77/9	19.578m ²
	Ukupna BRGP nadzemno - planirani skladišni objekat 4.595,38m ² - MBTS 14,98m ²	4.610,36m ²
	Ukupna bruto izgradjena površina prizemlja - planirani skladišni objekat 4.083,38m ² - MBTS 14,98m ²	4.098,34m ²
	Ukupna NETO površina planiranih objekata	4.376,18m ²

	- planirani skladišni objekat 4.362,16m ² - MBTS 14,02m ²	
	Bruto površina sa saobraćajnicama i manipulativnim prostorom	1.858m ²
	Zelene površine	13.621,64m ²
	Indeks zauzetosti pod objektima (dozvoljeno 50%)	20,93%
	Indeks zauzetosti sa saobraćajnicama (dozvoljeno 70%)	51,35%
	Procenat zelenih površina (traženo min. 30%)	48,65%
	Spratnost	Delom P+0, delom P+1
	Objekti za uklanjanje	nema
	Visina poslovnog objekta	Sleme: 13,20m. Venac: 10,47m.
	Apsolutna visinska kota	Niveleta trotoara: 77,00m Nivelta prizemlja: 77,00m Niveleta slemena: 90,20m Niveleta venca: 87,47m
	Spratna visina	3,34m
	Broj funkcionalnih jedinica	1 magacinski prostor 2 prostor za upravne svrhe
	Broj parking mesta Postojeći objekat (pov./ 200m ²) 4.562m ² :200m ² = 22,81 parking mesta usvojeno 32 parking mesto)	32
Materijalizacija objekta	Materijalizacija fasade	Aluminijumski termoizolacioni panel d= 5cm
	Orijentacija slemena	severozapad-jugoistok
	Nagib krova	10.00%
	Materijalizacija krova	Aluminijumski termoizolacioni panel

3.3.2. Položaj objekata na parceli, regulacija i nivelacija

Planirani poslovni objekat, postavljen je na rastojanju od 91,70m u odnosu na regulacionu liniju ka ulici Mandić Đorđa - Đokice, na rastojanju od 10,89m u odnosu na zadnju međnu liniju parcele, na rastojanju od 11,38m i u odnosu na međnu liniju prema zapadne orijentacije i 31,11m u odnosu na međnu liniju istočne orijentacije.

Na susednim parcelama nema izgrađenih objekata.

Objekti koji se budu gradili na susednim parcelama neće biti ugroženi nepravilnom postavkom, gradnjom i eksploatacijom na osnovnoj parceli.

Na priloženom katastarsko-topografskom planu dati su nivelacioni podaci sa regulacijom.

Postavke budućih objekata, odnosno građevinske linije, dimenzije i položaj, definisani su i obrađeni u grafičkom prilogu broj 3, kao i nivelacioni plan.

Oko objekta planira se izgradnja zaštitnih trotoara širine 1,50cm i interna saobraćajnica,

za pristup vozilima do poslovnog objekta, trafo stanici i platou za postavljanje posuda za odlaganje smeća.

Postojeća kota terena u ulici Mandić Đorđa-Đokice na regulacionoj liniji kod kolskog ulaza je 76,60mNv, a kota travnjaka oko 76,39mNv, kota postojećeg kolovoza -makadam je 76,52mNv.

Kote planiranih kolskih i pešačkih staza u dvorištu oko planiranog poslovnog objekta su 76,70-77,00mNv, a planirane kote poda planiranog poslovnog objekata je 77,20 mNv, sa minimalnim padom prema zatravljenim površinama.

3.4. Uslovi način obezbeđivanja pristupa parceli i prostora za parkiranje

Postojeći kolski i pešački pristup parceli 77/9, izveden je sa kolovoza ulice Mandić Đorđa-Đokice preko novog saobraćajnog priključka. Širina kolsko pešačkog ulaza je 7,0m.

Ograda, stubovi ograde i kapije koje se planiraju na građevinskoj parceli, moraju se postaviti na sopstvenoj parceli korisnika.

Ograde mogu biti maksimalne visine do 2,20m. Ograde prema javnim površinama su obavezno prozirne.

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

Na osnovu važeće planske dokumentacije, u delu zone koja je predmet Urbanističkog projekta, moguća je izgradnja predviđenog objekta, a prema uslovima iz Plana koji su navedeni u tački 4. tekstualnog dela.

Urbanističkim projektom se predviđa izgradnja poslovno-skladišnog objekta.

Spratnost objekta je P+1 i P+0.

Visina planiranog poslovnog objekta

Uporedni prikaz pravila gradnje pravila gradnje iz Plan Generalne Regulacije naselja Šimanovci („Sl. List Opština Srema“, br. 15/23) i projektovanog rešenja planiranog objekta

Parametar	Urbanistički parametri iz PGR Šimanoci	Projektovani parametri
Index zauzetosti	Maksimalno 75%	30,42%
Spratnost	Do P+5	P+0 i P+1
Udaljenost od međe susednih parcela	5,0m	10,00m od zadnje međe, 28,19m od istočne međe, 87,04m od regulacione linije
	10m od zone stanovanja	10,00m od istočne međe
Površina građevinske parcele	3.000	19.578m²
Širina građevinske parcele do ulice	Min. 50m	156,89m do ulice 143,32m do zadnje međe

Bilans površina na parceli 77/9 ko Šimanovci		
Namena	P (m ²)	%
Poslovni objekat	4.083,38	20,85
MBTS	14,98	0,08
Saobraćajnice, trotoari, parkinzi, platoi	1.858,00	9,49

Zelene površine	13.621,64	69,58
Površina u obuhvatu UP	19.578,00	100,00
Zauzetost parcele 30,42%	(dozvoljeno 75%)	

Broj parking mesta

Planirani objekat ($\text{pov.} / 200\text{m}^2 = 4595,38\text{m}^2 : 200\text{m}^2 = 22,98$ - usvojeno 32 parking mesto)

Shodno Pravilniku o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Sl. Glasnik RS“, br. 22/15) obezbeđeno je 2 (dva) parking mesta za osobe sa invaliditetom, dimenzija prema istom Pravilniku.

5. UREĐENJE SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Prema postojećem stanju, teren je u padu od zapada ka istoku, sa prosečnom visinskom kotom od oko +76,50. Postojeća kota terena se zadržava.

Urbanističko rešenje je zasnovano na potrebama i zahtevima Investitora, uslovljenostima iz Plana, zahtevima saobraćaja, protivpožarne zaštite, konstruktivnim ograničenjima i ekonomskoj isplativosti. Svi navedeni elementi opredelili su osnovni koncept urbanističkog i parternog rešenja predmetne parcele. Ovim rešenjem predviđaju se tri osnovna funkcionalno povezana ambijenta – prostor u kom se nalaze izgrađeni objekti, uređeni platoi i površine namenjene zelenilu.

Slobodne površine parkovski ozeleniti.

Visoko rastinje (listopadno) posaditi na prostorima južno od poslovnog objekta.

Prema susednoj parceli broj 78/1, na kojoj nema izgrađenih objekata, a koja pripada zoni stanovanja, formirati pojas zaštitnog zelenila kombinacijom listopadnih i četinarskih vrsta.

Živu ogradu posaditi oko platoa za postavljanje posuda za smeće i uz transparentnu ogradu visine 1,4m.

Površine koje služe za dvosmerni saobraćaj urediti u skladu sa namenom i funkcijom saobraćajnice: asfaltiranjem, betoniranjem ili popločavanjem behatomom, a sve prilagođeno lakom teretnom saobraćaju (putnička, teretna i komunalna i dostavna vozila).

Saobraćajnica je projektovana tako da apsolutna kota interne saobraćajnice bude uskladu sa postojećom saobraćajnicom u ulici Mandić Đorđa - Đokice, odnosno, interna saobraćajnica na parceli ima podužne i poprečne padove od 1,5%.

Oko objekata izvesti zaštitne trotoare najmanje širine 1,5m sa padom od 1,5% od objekta prema zelenoj površini.

Atmosfersku kanalizaciju sa saobraćajnica padovima od 1,5% odvesti do linijskih rešetki koje se planiraju po obodu saobraćajnice, zatim se dalje cevima odvođe do separatora ulja, odakle se nakon tretmana i prečišćavanja odvođe do recipijenta – putnog jarka u koridoru ulice.

Atmosfersku vodu sa krova objekta svesti olučnim vertikalama ispod nivoa uređenih platoa i sistemom podzemne atmosferske kanalizacije odvesti u ulični putni jarak.

Prema susednim parcelama predviđa se podizanje zidane ili transparentne ograde u visine 2,2m.

Ulazna kapija iz ulice Mandić Đorđa - Đokice je postavljena na regulacionu liniju, a otvaranje isključivo u prostor parcele.

6. PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Priključivanje objekata na uličnu infrastrukturu mrežu prikazano je na grafičkom prilogu br. 4. Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture sa priključenjem na spoljnu mrežu

6.1. Saobraćajna infrastruktura

Na samoj građevinskoj parceli se planira interna saobraćajnica za dvosmerni saobraćaj, sa dovoljnim prečnicima i poluprečnicima krivina za skretanje teških teretnih vozila.

Parking-prostor je predviđen za 32 parking mesta za putnička vozila, kojim su podmirene potrebe zaposlenih i posetilaca, broj parking mesta je određen je na osnovu Plan Generalne Regulacije naselja Šimanovci („Sl. List Opština Srema“, br. 15/23) Pravila građenja – proizvodni, magacinski i industrijski objekat – jedno PM na 200m² korisnog prostora.

Obračun parking mesta:

- korisna površina objekta iznosi 4595,38 m².
- proizvodni, magacinski i industrijski objekat – jedno PM na 200 m² korisnog prostora broj parking mesta = $4595,38 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2 = 22,98$ PM, usvojeno 30 parking mesta dimenzija 2,5x5,0m.

Shodno Pravilniku o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Sl. Glasnik RS“, br. 22/15 i 10/2026) obezbeđeno je i 2 (dva) parking mesta za osobe sa invaliditetom, dimenzija prema istom Pravilniku 3,5x5,0m.

Na osnovu prethodnih uslova broj 196/2025 od 06.05.2025. god. izdatih od strane JKP Putevi opštine Pećinci, za priključenje objekta planira se novi saobraćajni priključak na javni put u ulici Mandić Đorđa – Đokice na kat.parc.br. 77/7 kao i pešački pristup parceli širine 1,5m.

Zbog nepostojanja atmosferske kanalizacije, planiran je prihvata i evakuacija atmosferskih voda sa prilaznog puta i gravitacionog terena zacevljnjem postojećeg otvorenog kanala cevima fi 600mm.

Kako se radi o nedovršenoj saobraćajnici u ullici Mandić Đorđa – Đokice i nedefinisanoj kanalu u za odvod atmosferskih voda u istoj ulici, potrebno je nadležnim JKP "Putevi opštine Pećinci" sklopiti ugovor o izgradnji nedostajuće infrastrukture, kojim će se definisati tačni uslovi priključenja na iste.

6.2. Elektroenergetska mreža

Priključenje objekta na distributivni sistem električne energije će se izvršiti na osnovu Uslova za potrebe izrade urbanističkog projekta urbanističko-arhitektonske razrade, izdatih od strane Elektrodistribucije Srbije doo, ogranak Elektrodistribucija Ruma, Ruma, broj 88.1.1.0.-D-07.17.-143363-25 od 24.10.2025. god.

Objekat se priključuje na novu TS 20/0,4 kV, instalisane snage 110 kVA, za koju će se izraditi i novi 20 kV vod. TS opremiti SN blokom kongiguracije: dve dovodne-izvodne kablovske ćelije opremljene odgovarajućim sklopka-rastavljačima i prigradenim VN osiguračima).

Mesto priključenja objekta: uvod kabla u trafo ćeliju SN postrojenja u budućoj TC 20/0,4 KV.

Mesto vezivanja priključka na sistem: postojeća 20 kV kablovska mreža, odnosno 20kV kablovski vod tipa HNE 49-A 3x(1x150mm²) koji se raseca na relaciji između TS 110/20kV "PEĆINCI" i MBTS "PEŠOVIĆ" na uglu ulice Mike Antića i Đokice Mandića (kat.parc.br. 97/1 k.o. Šimanovci) do vodnih ćelija u budućoj TS.

6.3. Vodovod i kanalizacija

Vodovod

Priključenje planiranog objekta na mrežu vodovoda će se izvršiti na osnovu izdatih Tehničkih uslova izdatih od strane JKP „Vodovod i Kanalizacija Pećinci“ Pećinci, broj: 3 -286/25 od 20.05.2025. god.

Kako je dato u gore pomenutim tehničkim uslovima, izdatim od strane JKP „Vodovod i Kanalizacija Pećinci“ Pećinci, na pomenutoj lokaciji ne postoji javna vodovodna mreža.

Najbliža vodovodna mreža postoji na polovini Prvomajske ulice. Mreža je udaljena oko

550m od predmetne lokacije. Za sada ne postoje uslovi za priključenje na Javnu vodovodnu mrežu.

Do sticanja uslova za priključenje na javnu vodovodnu mrežu planirano je snabdevanje objekta vodom iz podzemne cisterne.

Dimenzionisanje cisterne i vodovodnog priključka će biti u skladu sa potrebama tehnologije i definisano odgovarajućom projektnom dokumentacijom, pridržavajući se važećih standarda.

Potreba za tehnološkom vodom i protivpožarnom hidrantskom mrežom će se takođe urediti kroz projektnu i tehničku dokumentaciju. U slučaju potrebe, izvodice se sopstveni bunar na parceli investitora. Položaj bunara određen je na bazi ispitivanja koja su vršena prilikom bušenja bunara za susedno biogasno postrojenje. Trasa pružanja cevovoda hidrantske mreže će biti definisana nakon izrade elaborata o protivpožarnoj zaštiti.

Fekalna kanalizacija

Prema uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija Pećinci“ Pećinci, broj: 3-286/25 od 20.05.2025. god. ne postoje uslovi za priključenje na mesnu kanalizacionu mrežu, tako da će se otpadne vode upuštati u vodonepropusnu septičku jamu, udaljenu od objekta 31,50m, a od međe prema parceli 78/1 min. 12,5m.

Nije predviđeno priključenje planiranih objekata skladišta i nadstrešnice na postojeću septičku jamu.

Atmosferska kanalizacija

U ulici Mandić Đorđa-Đokiće ne postoji atmosferska kanalizacija, pa je planirano da se prihvati i evakuacija atmosferskih voda sa prilaznog puta i gravitacionog terena vrši zacevljnjem postojećih otvorenih kanala cevima prečnika ne manjeg od fi 600mm, prateći pri tom trasu i pad postojećeg kanala i ne narušavajući mogućnost prirodnog oticaja duž kanala.

Projektovanje kanalizacione mreže izvesti prema uslovima JKP Putevi opštine Pećinci br: 196/2025, od 06.05.2025. godine.

6.4. TT infrastruktura

Nije planirano priključenje planiranog objekta na TT mrežu.

6.5. Gasna infrastruktura

Nije planirano priključenje planiranog objekta na gasnu mrežu.

7. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE .

U skladu sa Rešenjem Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode br. 03 020-1272/4, od 29.05.2026.godine, na predmetnoj katastarskoj parceli broj 77/9, KO Šimanovci, na kojoj se planira izgradnja poslovnog objekta spratnosti P+1, nema zaštićenih područja za koje je sproveden ili pokrenut postupak zaštite, utvrđenih ekološki značajnih područja i ekoloških koridora od međunarodnog, regionalnog i lokalnog značaja ekološke mreže Republike Srbije. Shodno tome, izdaju se sledeći uslovi zaštite prirode:

1) Urbanistički projekat za izgradnja poslovnog objekta spratnosti P+1, na katastarskoj parceli broj 77/9, KO Šimanovci, je izrađen u skladu sa merama zaštite utvrđenim Planom generalne regulacije naselja Šimanovci

2) Projektom predvideti pravila ozelenjavanja:

- Kombinovati drveće i žbunje različitih visina (visoko, srednje visoko i nisko) u cilju saniranja negativnih uticaja na životnu sredinu, radi očuvanja i unapređenja ekoloških funkcija lokaliteta;
- Dati prednost korišćenju autohtonih biljaka, uz upotrebu manjeg procenta egzotičnih i drugih adekvatnih alohtonih vrsta;

- Sam izbor biljnih taksona treba da bude u skladu sa pedološkim, klimatskim, hidrološkim i drugim uslovima lokaliteta i određenom planskom namenom kako bi se ostvario maksimalan efekat ozelenjavanja;
- Nije dozvoljeno ozelenjavanje vrstama koje su na području Vojvodine prepoznate kao invazivne (agresivne, alohtone). To su: jasenolisni javor (*Acer negundo*), kiselo drvo (*Ailanthus altissima*), bagremac (*Amorpha fruticosa*), koprivić (*Celtis* spp.), dafina (*Elaeagnus angustifolia*), pensilvanijski jasen (*Fraxinus pennsylvanica*), trnovac (*Gleditsia triacanthos*), živa ograda (*Lycium barbarum*), petolisni bršljan (*Parthenocissus quinquefolia*), kasna sremza (*Prunus serotina*), zlatni štap (*Solidago gigantea* aggr.), zvezdan (*Symphotrichum* spp.), falopa (*Fallopia* sp.), bagrem (*Robinia pseudoacacia*) i sibirski brest (*Ulmus pumila*);

3) Primeniti odgovarajuće mere za očuvanje kvaliteta voda u skladu sa članovima 97. i 98. Zakona o vodama („Sl. glasnik RS”, br. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 i 95/2018 - dr. zakon), poštovanjem zabrane ispuštanja neprečišćenih i nedovoljno prečišćenih otpadnih voda u kanalizaciju u skladu sa pravilima odvođenja i predtretmana otpadnih voda, odnosno u krajnji recipijent prema zahtevima Uredbe o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vode i rokovima za njihovo dostizanje („Sl. glasnik RS”, br. 67/2011, 48/2012 i 1/2016);

4) Primeniti odgovarajuće mere za očuvanje kvaliteta zemljišta u okruženju predmetnog kompleksa u skladu sa članom 16. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Sl. glasnik RS”, br. 62/2006, 65/2008 drugi zakon, 41/2009, 112/2015, 80/2017 i 95/2018- dr. zakon) koji se odnosi na zabranu ispuštanja i odlaganja štetnih materija na poljoprivrednom zemljištu i u kanalima za odvodnjavanje i navodnjavanje, kao i poštovanjem ostalih mera za zaštitu zemljišta od degradacije;

5) Pravna lica i preduzetnici dužni su da primenjuju tehničke mere u cilju smanjenja emisije zagađujućih materija iz skladišnih i drugih objekata, u skladu sa članom 38. Zakona o zaštiti vazduha („Sl. glasnik RS”, br. 51/2025) koji se odnosi na preduzimanje mera za sprečavanje i smanjenje zagađivanja vazduha, kao i saglasno drugim odredbama ovog Zakona koje se odnose na stacionarane i pokretne izvore zagađivanja;

6) Otpad mora da bude propisno obeležen i privremeno skladišten na propisan način do njegovog konačnog zbrinjavanja. Privremeno odlaganje čvrstog otpada, koji se ne može iskoristiti kao sekundarna sirovina, vršiti u posudama/uređajima odgovarajućeg kapaciteta kojima se obezbeđuje izolacija otpadnih materija od okolnog prostora, a u skladu sa odredbama Zakona o upravljanju otpadom („Sl. glasnik RS”, br. 109/2025);

7) U slučaju korišćenja otpadnih materija kao sekundarne sirovine, upravljanje otpadom obavljati prema odredbama Pravilnika o uslovima i načinu sakupljanja, transporta, skladištenja i tretmana otpada koji se koristi kao sekundarna sirovina ili za dobijanje energije („Sl. glasnik RS”, br. 98/2010); 8) U skladu sa zahtevima člana 5. stav 2. Zakona o zaštiti životne sredine („Sl. glasnik RS”, br. 135/2004, 36/2009 dr. zakon, 72/2009- dr. zakon, 43/2011 odluka US, 14/2016, 76/2018, 95/2018- dr. zakon i 94/2024- dr. zakon), pravna i fizička lica dužna su da, između ostalog, u obavljanju svojih delatnosti obezbede „racionalno korišćenje prirodnih bogatstava, uračunavanje troškova zaštite životne sredine u okviru investicionih troškova, primenu propisa, odnosno preduzimanje mera zaštite životne sredine, u skladu sa zakonom”;

9) Obavezuje se izvođač radova da, ukoliko u toku radova pronade geološka ili paleontološka dokumenta koja bi mogla predstavljati zaštićenu prirodnu vrednost, ista prijavi Ministarstvu zaštite životne sredine, kao i da preduzme sve mere zaštite od uništenja, oštećenja ili krađe.

Zaštita od aerozagađenja

Glavni izvor aerozagađenja u naseljima je motorni saobraćaj. Nivo zagađenja zavisi od frekvencije i karaktera saobraćaja. U okviru obrađenog prostora, najfrekventniji saobraćaj odvijaće se u okviru koridora glavne naseljske saobraćajnice. Eventualna aero zagađenja

bi mogla biti od automobila, kamiona, autobusa i ostalih vozila kojima je dozvoljeno kretanje. Zadržavanjem postojećih drvoreda platana u koridoru ulice i maksimalnim ozelenjavanjem prostora u obuhvatu Urbanističkog projekta, obezbediće se ravnomerniji i povoljniji temperaturni režim. Temperatura rastinja niža je 3-5°C u odnosu na temperaturu okolnog vazduha. Istovremeno, poboljšava se kvalitet i vlažnost vazduha, vrši se njegovo pročišćavanje (apsorbovanjem prašine i čađi) i smanjuje dejstvo buke od saobraćaja.

Zaštita zemljišta

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

Zemljište će se zaštititi od zagađivanja priključenjem otpadnih voda na vodonepropusnu septičku jamu. Dodatno ozelenjavanje planskog područja onemogućiće brzo oticanje atmosferskih padavina, dodatno će ojačati vezivanje tla i rasteretiti postojeće kanale.

Zaštita voda

Zaulljene otpadne atmosferske vode, ukoliko ih ima, treba da budu prečišćene na separatoru ulja i masti, a termički zagađene vode ne mogu se ispuštati u vodni recipijent.

Uslovi za odnošenje otpada i održavanje čistoće

Investitor je odredio i obezbedio lokaciju za odlaganje komunalnog otpada na kojoj su postavljeni kontejneri. Lokacija na kojoj su postavljeni kontejneri ima prilazni put i obezbeđen je nesmetan prilaz komunalnim vozilima kako bi se moglo nesmetano vršiti pražnjenje kontejnera. Prostor za ovu namenu predviđen je na samoj građevinskoj parceli, u neposrednoj blizini saobraćajnice.

Površina za držanje tipskih posuda projektovana je tako da ima dovoljnu površinu za smeštaj kontejnera, dovoljnu nosivost i glatka je, na nivou prilaznog puta planirana je rešetka za odvođenje atmosferskih voda, na rastojanju od 2,0 m od prilaznog puta za komunalna vozila.

Za datu lokaciju obezbeđeno je mesto za 3 kontejnera od 1,10 m³ za komunalni otpad. Ta,an broj pomenutih kontejnera utvrdiće se na osnovu količine otpada koji nastaje, na isti način određena je i dinamika odvoženja istog, a u skladu sa uslovima JKP"Sava" Pećinci br. 119/2025 od 22.04.2025.godine.

Mere za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama

Shodno Pravilniku o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Sl. Glasnik RS“, br. 22/15 i 10/2026) obezbeđeno je i 2(dva) parking mesto za osobe sa invaliditetom, dimenzija prema istom Pravilniku.

Uslovi zaštite od požara

Potrebno je prilikom projektovanja i izgradnje primenjivati sve protivpožarne propise i Zakon o zaštiti od požara („Sl. List RS“ br.111/09, 20/15, 87/2018 i 87/2018-dr. zakon), Pravilnika o načinu izrade tehničke dokumentacije za objekte visokogradnje („Sl. List RS“ br. 15/08), Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja (Sl. list SRJ br. 11/96), Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (Sl. list SFRJ br. 24/87) Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (Sl. list SFRJ br. 30/91), Pravilnika o tehničkim normativima za stabilnu instalaciju za dojavu požara („Sl. List SFRJ“ br. 24/87) i ostalih važećih propisa.

U skladu sa Instrukcijama dobijenih od Ministarstva Unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Sremskoj Mitrovici, Odsek za preventivnu

zaštitu, nije obaveza pribavljanja mišljenja ovog Ministarstva u pogledu uslova zaštite od požara i eksplozija.

Projektnom dokumentacijom predviđeno je pumpno postrojenje za povišenje pritiska za potrebe snadbjevanja vodom hidrantske mreže, a u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara. Za napajanje hidrantske mreže može se koristiti svaki izvor čiji kapacitet može da obezbedi potrebnu količinu vode takvog kvaliteta koji se može upotrebiti za gašenje požara.

Kako se u objektu roba ne skladišti na visini većoj od 12m, nije potrebna sprinkler instalacija.

Inženjersko geološki uslovi

U pogledu geoloških uslova, nema posebnih zahteva za izgradnju objekta, jer je objekat bez suterenske etaže, na temeljima samcima sa temeljnom gredom. Cela konstrukcija će biti prilagođena VII seizmičkoj zoni zaštite od zemljotresa.

Mere energetske efikasnosti

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

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

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

Održiva gradnja se zasniva na pet principa:

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

8. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

Na osnovu uslova dobijenih u postupku izrade Urbanističkog projekta urbanističko-arhitektonske razrade za građevinsku parcelu k.p. br. 77/9 K.O. Šimanovci od Zavoda za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica br. 283-07/2026-67-3 od 30.04.2026. godine, u dokumentaciji Zavoda na predmetnom području nisu konstatovani lokaliteti sa arheološkim sadržajem.

Prilikom izvođenja zemljanih radova na izgradnji objekata ili infrastrukturnih sadržaja obavezan je konstantan arheološki nadzor od strane stručne službe Zavoda.

Ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i o tome obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture u Sremskoj Mitrovici, kao i da preduzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven, a sve u skladu sa članom 109. stav 1. Zakona o kulturnim dobrima ("Službeni glasnik RS" br. 71/94 i 99/2011).

Investitor je u obavezi da obustavi radove ukoliko naiđe na arheološke predmete od izuzetnog značaja, radi istraživanja lokacije.

Investitor je dužan da obezbedi sredstva za praćenje istraživanje, zaštitu i čuvanje pronađenih ostataka koji uživaju predhodnu zaštitu.

Investitor je u obavezi da prijavi početak zemljanih radova Zavodu za zaštitu spomenika kulture u Sremskoj Mitrovici.

Urbanistički projekat pre usvajanja dostaviti Zavodu za zaštitu spomenika kulture u Sremskoj Mitrovici.

9. TEHNIČKI OPIS OBJEKATA

Investitor: "GRAFOLIT" DOO
Miloja Zakića br. 13, Beograd

Objekat: POSLOVNI OBJEKAT delom (P), delom (P+1)
K.P.77/9, K.O. Šimanovci

U skladu sa tehničkim propisima i standardima koji važe u ovoj oblasti urađeno je IDR Idejno rešenje – nova gradnja poslovnog objekta delom (P), delom (P+1) u Šimanovcima. Namena poslovnog objekta je skladištenje jumbo rolni papira. Skladištenje papira se vrši u čistoj hali, na određenoj temperaturi i vlažnosti. Prostor je takođe prilagođen neometanom kretanju viljuškara sa hvataljkama i dizalicama sa vilicama.

Konstrukcija objekta:

Objekat je projektovan u skeletnom sistemu gradnje. Temeljna konstrukcija poslovnog objekta su u delu magacina objekta temelji samci dimenzija 100x100cm, d=40cm, koji su temeljnim zidom, d=25cm, povezani u jednu celinu. Noseća vertikalna konstrukcija su čelični stubovi 25x25cm. Tavanice su projektovane kao tr lim sa AB d=15cm. Spoljašnji zidovi objekta su od aluminijumski termoizolacioni paneli. Unutrašnji zidovi izvedeni su od gipsa 12cm i aluminijumskog termoizolacionog panela. Tavanica ukružuje konstrukciju u horizontalnom pravcu.

Podna konstrukcija:

Podna konstrukcija prizemlja objekata je sledećeg sastava:

Na armiranobetonsku ploču, ispod koje se nalaze slojevi od nabijene zemlje i šljunka postavljena je hidroizolacija, zatim termoizolacija u sloju od 5cm, zatim je izlivena cementna košuljica u sloju od 5cm, i preko nje je urađen završni sloj poda, u keramici.

Podna konstrukcija prvog sprata poslovnog objekta je sledećeg sastava:

Na ploču tr lim+AB postavljena je termoizolacija debljine 3cm, zatim je izlivena cementna košuljica u debljini od 5cm na koju je postavljen završni sloj poda u keramici.

Zidovi:

Fasadni zidovi i parapeti poslovnog objekta su od aluminijumskih termoizolacionih panela. U sanitarnim prostorijama postaviti zidnu keramiku.

Unutrašnji pregradni zidovi od gipsa 12cm i od aluminijumskog termoizolacionog panela. Finalno su malterisani, gletovani i bojeni, a u sanitarnim prostorijama potrebno je postaviti zidnu keramiku.

Vrata i prozori:

Svi fasadni otvori su ALU, sa termopan staklima, kombinovanog načina otvaranja, a unutrašnja vrata su drvena.

Plafoni:

Svi plafoni su projektovani kao tr lim+AB ploče sa spuštenim plafonom.

Ostali elementi arhitektonske obrade

- Prirodno osvetljenje i provetravanje postignuto je kroz fasadne otvore.
- Zaštita od prekomernog osunčanja leti postignuta je primenom venecijanera

(i termoreflektujućim spoljnim staklima sa južne i ulične strane).

- Svi fasadni prozori grejanih prostorija su zastakljeni termopan staklom 4+12+4mm.
- Obrada podova: projektovane su podne keramičke ploče dimenzija 33/33cm, odnosno 20/20cm, boja i uzorak prema izboru investitora.
- Oluci: Kišne horizontale su prečnika 100mm, a vertikalne prečnika takođe 100mm. Svi oluci su od pocinkovanog lima.

Sistemi izolacija:

- Hidroizolacija: Na krovu je zaštita od atmosferskih uticaja obezbeđena krovnim pokrivačem (panel).
- Termoizolacija: Pri projektovanju je primenjen kriterijum optimalne (a ne minimalne) toplotne zaštite.
- Zaštita od požara: Zaštita od požara postignuta je primenom impregniranog drveta.

Instalacije:

Objekat će biti snabdeven odgovarajućim hidrotehničkim, elektroenergetskim i termotehničkim instalacijama, a u skladu sa predviđenom namenom objekta i potrebama investitora.

Nije planirana fazna gradnja predmetnog objekta.

DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

- Katastarsko topografski plan overen od strane „Geodetski biro 57 55“ Pećinci,
- Izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti za kat.parc.br. 77/9 ko Žabalj,
- Kopija plana kat.parc.br. 77/9 u ko Žabalj

Pregled prikupljenih predprojektnih uslova:

- EPS distribucija Srbije d.o.o. Beograd,
- JKP Putevi opštine Pećinci,
- JKP "Vodovodi kanalizacija" Pećinci,
- JKP „Sava“ Pećinci
- MUP Srbije
- Rešenje Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode
- Zavoda za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica

U Bačkoj Palanci
01. april 2026.godine

Odgovorni urbanista:

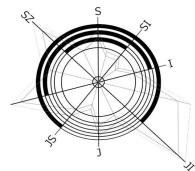


Miroslav Bajac dipl.ing.arh



C

GRAFIČKI PRILOZI



IZVOD IZ PGR ŠIMANOVCI

Planirana funkcionalna organizacija
prostora u obuhvatu plana sa pretežnom
planiranom namenom u građevinskom
području

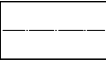
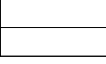
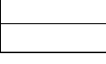
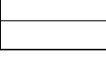
POVRŠINE OSTALIH NAMENA:

-  - porodično stanovanje
-  - mešovita namena tip II
-  - višeporodično stanovanje
-  - površina za komercijalne delatnosti
-  - površine za industiju i proizvodnju tip I

VODNO ZEMLJIŠTE:

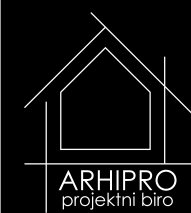
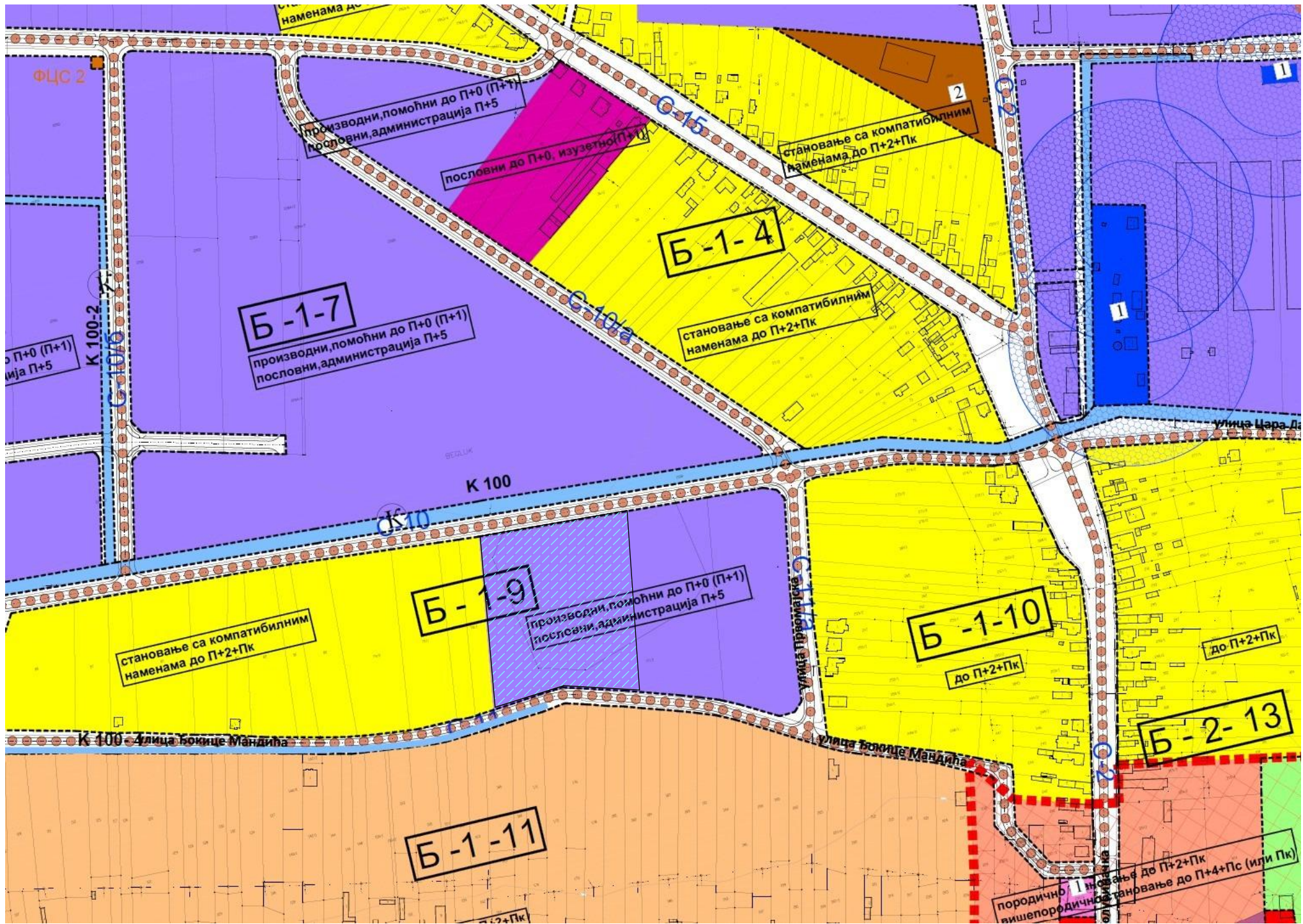
-  - melioracioni kanal

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA:

-  - osa saobraćajnice
-  - ivica kolovoza
-  - trotoar, pešačka staza
-  - biciklistička staza

GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

-  - predmetna parcela



mart 2026	broj projekta: E-98/2025
odg. projektant: Miroslav Bajac 200 0233 03	
URBANISTIČKI PROJEKAT arhitektonsko urbanističke razrade kat.parc.br. 77/9 K.O.Šimanovci za izgradnju poslovnog objekta spratnosti P+0, P+1	
Poslovni objekat P+0,P+1	razmera
Izvod iz PGRa	
INVESTITOR: d.o.o. GRAFOLIT S Miloja Zakića br.13, Beograd	List br.1

URBANISTIČKI PROJEKAT

Arhitektonsko urbanističke razrade kat.parc.br. 77/9
K.O.Šimanovci za izgradnju poslovnog
objekta spratnosti P+0, P+1

GRANICA OBUHVATA
URBANISTIČKOG PROJEKTA

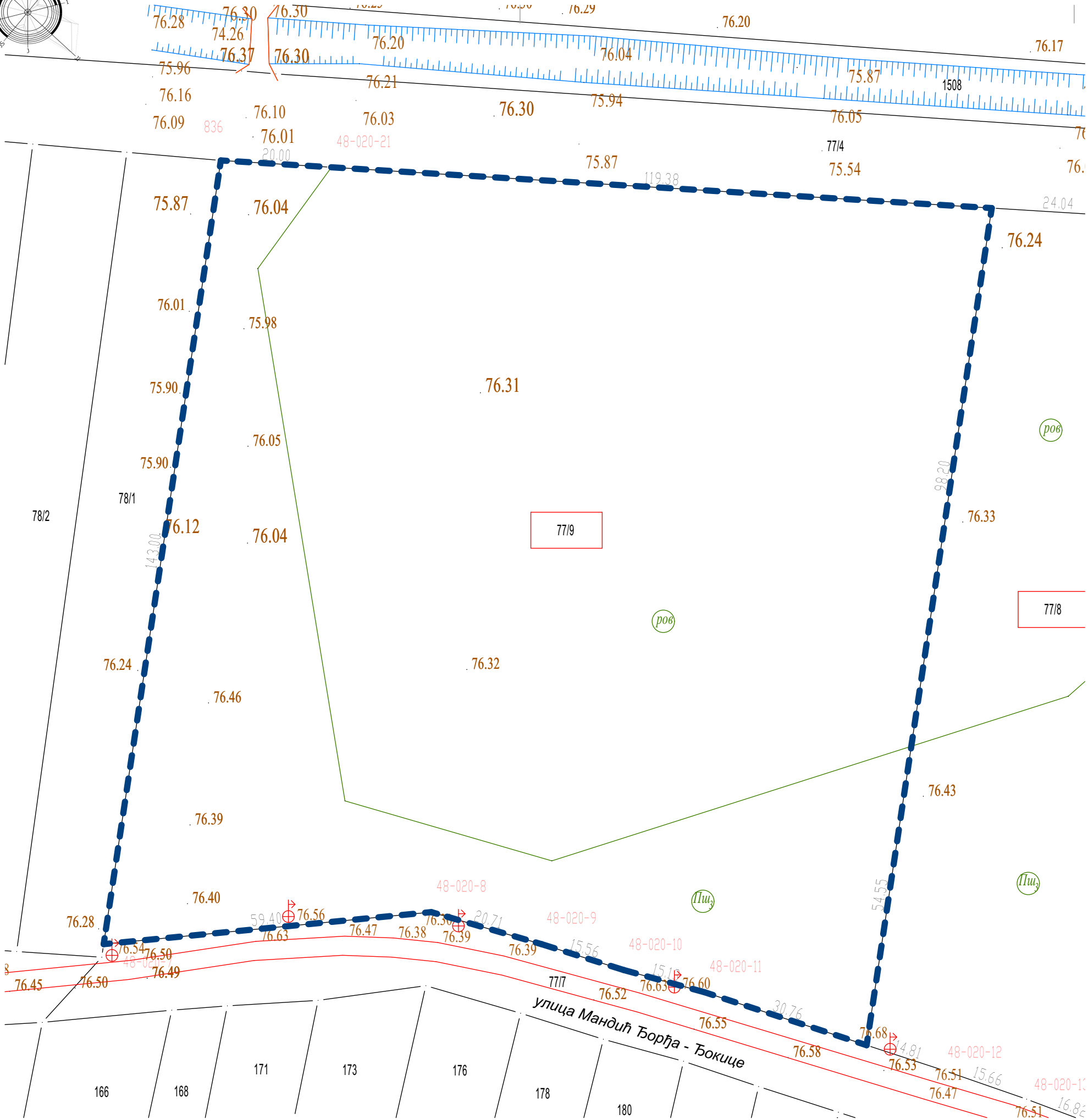
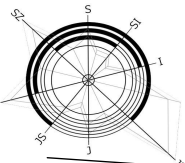
R=1:750

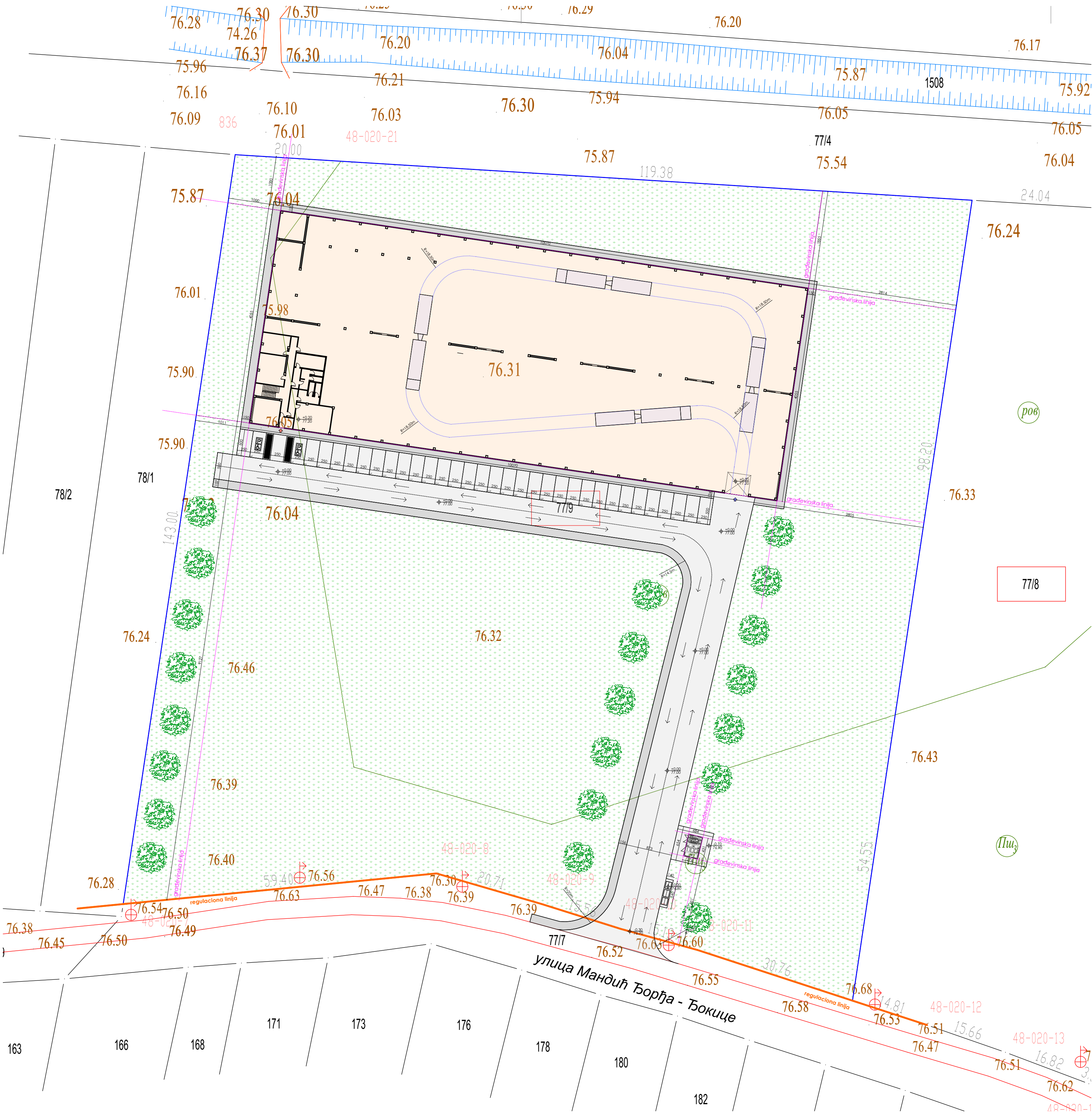
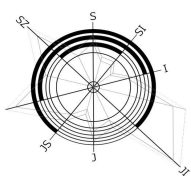
 - Granica obuhvata
urbanističkog projekta



INVESTITOR:

mart 2026	broj projekta: E-98/2025
odg. projektant: Miroslav Bajac	200 0233 03
URBANISTIČKI PROJEKAT arhitektonsko urbanističke razrade kat.parc.br. 77/9 K.O.Šimanovci za izgradnju poslovnog objekta spratnosti P+0, P+1	
Poslovni objekat P+0,P+1	razmera
Granica obuhvata	1:750
d.o.o. GRAFOLIT S	List br.2
Miloja Zakića br.13, Beograd	





LEGENDA površina:

Ukupna površina parcela - 19.578m2

- poslovni objekat 4549m2
- MBTS 12m2
- zelena površina 13143m2 (67,6%)
- saobraćajnica/staza 1886m2 (9,2%)

REGULACIONI ELEMENTI:

- Građevinska linija
- Granice obuhvata projekta
- Regulaciona linija
- pešački ulaz
- teretni ulaz

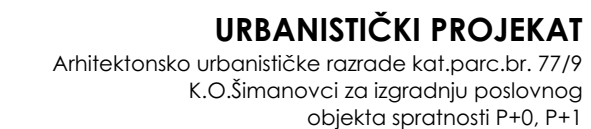
MOBILIJAR:

- trotoar
- parking - 34 mesta
- visoko rastinje
- kontejner - 3 komada

SAOBRAĆAJ:

- referentno vozilo
- trajektorija kretanja vozila

	mart 2026	broj projekta: E-98/2025
	odg. projektant: Miroslav Bojac	200 0233 03
	URBANISTIČKI PROJEKAT arhitektonska urbanističke razrade kat.parc.br. 77/9 K.O.Šimanovci za izgradnju poslovnog objekta spratnosti P+0, P+1	
	Poslovni objekat P+0,P+1	razmera
INVESTITOR:	Regulaciono nivelaciono rešenje	
	1:500	
	d.o.o. GRAFOLIT S	
	Miloja Zakića br.13, Beograd	List br.3



R=1:500



Ukupna površina parcela - 19.578m²

- poslovni objektat **4549m²**
- MBTS **12m²**
- zelena površina **13143m² (67,6%)**
- saobraćajnica/staza **1886m² (9,2%)**

REGULACIONI ELEMENTI:

-  - Građevinska linija
-  - Granice obuhvata projekta
-  - Regulaciona linija
-  - pešački ulaz
-  - teretni ulaz

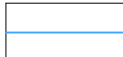
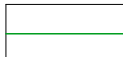
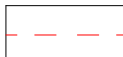
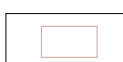
MOBILIJAR:

-  - trotoar
-  - parking - 34 mesta
-  - visoko rastlinje
-  - kontejner - 3 komada

SAOBRAĆAJ:

-  - referentno vozilo
-  - trajektorija kretanja vozila

INSTALACIJE:

- | | |
|---|-------------------------------------|
|  | - vodovod |
|  | - kanalizacija |
|  | - elektroinstalacija |
|  | - atmosferska kanalizacija |
|  | - hidrantska mreža |
|  | - septička jama |
|  | - PVC rezervoar za hidrantsku mrežu |
|  | - PVC rezervoar za vodu |
|  | - separator ulja |



1.1. NASLOVNA STRANA

1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor: "GRAFOLIT S" DOO
Miloja Zakića br. 13, Beograd

Objekat: POSLOVNI OBJEKAT delom (P), delom (P+1)
K.P.77/9, K.O. Šimanovci

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR Idejno rešenje

Naziv i oznaka dela projekta: 1- projekat arhitekture

Vrsta radova: nova gradnja

Projektant: "MG-PROJEKT" DOO, Novi Sad

Odgovorno lice projektanta: mr. građ Gojko Jovanović

Potpis:



Odgovorni projektant: Mileta D. Anđelković dipl.inž.arh.
Broj licence: 300 C677 05

Potpis:



Broj dela projekta: 22-29-2025

Mesto i datum: Novi Sad, april 2026.

1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1.1.	Naslovna strana projekta arhitekture
1.2.	Sadržaj projekta arhitekture
1.3.	Opšta dokumentacija
1.5.	Tekstualna dokumentacija
1.7.	Numerička dokumentacija
1.9.	Grafička dokumentacija

1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13--odluka US, 50/2013--odluka US, 98/2013--odluka US, 132/14 i 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon i 9/2020, 52/21, 62/23, 91/25) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/2023) kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu 1 - projekta arhitekture, koji je deo IDR idejnog rešenja, za izgradnju poslovnog objekta delom (P), delom (P+1) na K.P. 77/9, K.O. Šimanovci, određuje se:

Mileta D. Anđelković dipl.inž.arh. 300 C677 05

Projektant: "MG-PROJEKT" DOO, Novi Sad

Odgovorno lice/zastupnik: mr.građ. Gojko Jovanović

Potpis:



Broj dela projekta: 22-29-2025

Mesto i datum: Novi Sad, april 2026.

1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant 1 - projekta arhitekture, koji je deo IDR- Idejnog rešenja za izgradnju poslovnog objekta delom P, delom (P+1) na K.P.77/9, K.O. Šimanovci.

Mileta D. Anđelković dipl.inž.arh.

IZJAVLJUJEM

1. da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;

Odgovorni projektant: Mileta D. Anđelković dipl.inž.arh.

Broj licence: 300 C677 05

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: 22-29-2025

Mesto i datum: Novi Sad, april 2026.

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS

Investitor:

"GRAFOLIT S" DOO
Miloja Zakića br. 13, Beograd

Objekat:

POSLOVNI OBJEKAT delom (P), delom (P+1)
K.P.77/9, K.O. Šimanovci

U skladu sa tehničkim propisima i standardima koji važe u ovoj oblasti urađeno je IDR Idejno rešenje - nova gradnja poslovnog objekta delom (P), delom (P+1) u Šimanovcima. Namena poslovnog objekta je u proizvodnji i skladištenju jumbo rolni papira.

1. Lokacija

Objekat se nalazi na K.P.77/9, K.O. Šimanovci.

2. Osnovne dimenzije objekta

Položaj i veličina objekata u svemu prema situacionom rešenju.

Površina parcele P=19.578m²

Zauzetost 20,69%

Zelenilo 67,66%

32 parking mesta

Poslovni objekat

NAZIV ETAŽE	Jedinica mere	Podna površina	Korisna površina	Bruto
PRIZEMLJE	m ²	4.027,94	3.905,07	4.083,07
SPRAT	m ²	475,15	460,90	512,00
UKUPNO	m²	4.503,09	4.365,97	4.595,07

Obračun korisnih površina je urađen prema SRPS U.C2.100 od 2002. god.

3. Regulacija

Za kotu poda prizemlja objekta usvojena je kota cca 20cm iznad kote terena.

Projektovane su sledeće čiste visine etaža objekta:

- prizemlje H=3,50m,

- sprat H=3,50m

4. Konstrukcija:

Objekat je projektovan u skeletnom sistemu gradnje. Temeljna konstrukcija poslovnog objekta su u delu magacina objekta temelji samci dimenzija 100x100cm, d=40cm, koji su temeljnim zidom, d=25cm, povezani u jednu celinu. Noseća vertikalna konstrukcija su čelični stubovi 25x25cm. Tavanice su projektovane kao tr lim sa AB d=15cm. Spoljašnji zidovi objekta su od aluminijumski termoizolacioni paneli. Unutrašnji zidovi izvedeni su od gipsa 12cm i aluminijumskog termoizolacionog panela. Tavanica ukružuje konstrukciju u horizontalnom pravcu.

5. Podna konstrukcija

Podna konstrukcija prizemlja objekata je sledećeg sastava:

Na armiranobetonsku ploču, ispod koje se nalaze slojevi od nabijene zemlje i šljunka postavljena je hidroizolacija, zatim termoizolacija u sloju od 5cm, zatim je izlivena cementna košuljica u sloju od 5cm, i preko nje je urađen završni sloj poda, u keramici.

Podna konstrukcija prvog i drugog sprata poslovnog objekta je sledećeg sastava:

Na ploču tr lim+AB postavljena je termoizolacija debljine 3cm, zatim je izlivena cementna košuljica u debljini od 5cm na koju je postavljen završni sloj poda u keramici.

6. Zidovi

Fasadni zidovi i parapeti poslovnog objekta su od aluminijumskih termoizolacionih panela. U sanitarnim prostorijama postaviti zidnu keramiku.

Unutrašnji pregradni zidovi od gipsa 12cm i od aluminijumskog termoizolacionog panela. Finalno su malterisani, gletovani i bojeni, a u sanitarnim prostorijama potrebno je postaviti zidnu keramiku.

7. Vrata i prozori

Svi fasadni otvori su ALU, sa termopan staklima, kombinovanog načina otvaranja, a unutrašnja vrata su drvena.

8. Plafoni

Svi plafoni su projektovani kao tr lim+AB ploče sa spuštanim plafonom.

9. Ostali elementi arhitektonske obrade

9.1 Prirodno osvetljenje i provetravanje postignuto je kroz fasadne otvore.

9.2 Zaštita od prekomernog osunčanja leti postignuta je primenom venecijanera(i termoreflektujućim spoljnim staklima sa južne i ulične strane).

9.3 Svi fasadni prozori grejanih prostorija su zastakljeni termopan staklom 4+12+4mm.

9.4 Obrada podova: projektovane su podne keramičke ploče dimenzija 33/33cm, odnosno 20/20cm, boja i uzorak prema izboru investitora.

9.5 Oluci: Kišne horizontale su prečnika 100mm, a vertikalne prečnika takođe 100mm. Svi oluci su od pocinkovanog lima.

10. Sistemi izolacija

10.1 Hidroizolacija: Na krovu je zaštita od atmosferskih uticaja obezbeđena krovnim pokrivačem (panel).

10.2 Termoizolacija: Pri projektovanju je primenjen kriterijum optimalne (a ne minimalne) toplotne zaštite.

10.3 Zaštita od požara: Zaštita od požara postignuta je primenom impregniranog drveta.

11. Instalacije

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:	
priključak na vodovodnu mrežu (izvodiće se prema uslovima nadležnog preduzeća)	
Ukupan kapacitet	<u>Predviđeni kapacitet</u> poslovni prostor: Ø25, hidrant: Ø65
priključak na kanalizacionu mrežu (izvodiće se prema uslovima nadležnog preduzeća)	
Ukupan kapacitet	Predviđeni kapacitet ø160
priključak na elektroenergetsku mrežu	
Ukupan kapacitet	100kW
Vrsta priključka	Trajni
Vrsta mernog uređaja	Trofazni / merna grupa za polu-indirektno merenje (1kom) Trofazni/direktno brojilo (1 kom)

Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	Poslovni objekat, Pi max=100kW, NVO osigurač 160A (1kom) Hidrantsko postrojenje protivpožarne, Pi max=11kW vode, automatski osigurač 20A
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	Nema
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	Nema
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	Nema
Netipični potrošači	Nema
Priključak na saobraćajnicu	
Širina priključka	7m
Priključak na ulicu	Ulica Mandić Đorđa - Đokice
Vrsta priključka	Trajni
Radijus krivine	7m

12. Opšti uslovi projektovanja

Pri izradi ovog projektnog elaborata se pridržavalo načela racionalnosti i ekonomičnosti, opštih zahteva zaštite od požara kao i svih pravilnika, propisa, normativa i SRPS-a sa obaveznom primenom za ovu vrstu objekata.

13. Završna napomena

Obaveza izvođača završnih radova je da iste izvede sa stručnom i kvalifikovanom radnom snagom, kvalitetno i u skladu sa važećom tehničkom regulativom, standardima i normama u građevinarstvu.
Projektant ne snosi odgovornost za učinjene izmene bez njegove prethodne pismene saglasnosti.

Odgovorni projektant:

Novi Sad, april 2026. god.

M.L.P

Mileta D. Anđelković, dipl.inž.arh.
LICENCA BROJ 300 C677 05



NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

TABELA POVRŠINA

PRIZEMLJE

Broj prostorije	NAZIV PROSTORIJE	Jedinica mere	Podna površina	Reduk. povr. 3%	Reduk. povr. (<1,5m)	UKUPNA KOR. POV.	Vrsta poda
1	VETROBRAN	m ²	4.34	4.21	0.00	4.21	Ker. pločice
2	HODNIK	m ²	24.32	23.59	0.00	23.59	Ker. pločice
3	KANCELACIJA 1	m ²	24.29	23.56	0.00	23.56	Ker. pločice
4	GARDEROBA (ŽENSKA)	m ²	35.10	34.05	0.00	34.05	Ker. pločice
5	PREDPROSTOR	m ²	8.38	8.13	0.00	8.13	Ker. pločice
6	TOALET (ŽENSKI)	m ²	14.02	13.60	0.00	13.60	Ker. pločice
7	PREDPROSTOR	m ²	5.51	5.34	0.00	5.34	Ker. pločice
8	TOALET (MUŠKI)	m ²	12.02	11.66	0.00	11.66	Ker. pločice
9	GARDEROBA (MUŠKA)	m ²	14.79	14.35	0.00	14.35	Ker. pločice
10	KANCELARIJA 2	m ²	20.23	19.62	0.00	19.62	Ker. pločice
11	KANCELARIJA 3	m ²	28.31	27.49	0.00	27.49	Ker. pločice
12	STEPENIŠTE	m ²	11.35	11.01	2.06	8.95	Ker. pločice
13	SKLADIŠNI PROSTOR	m ²	3825.28	3710.52	0.00	3710.52	Ker. pločice
	UKUPNO PRIZEMLJE	m²	4027.94	3907.13	2.06	3905.07	

196.61

194.55

655.44

ZBIRNA REKAPITULACIJA POVRŠINA PO ETAŽAMA

NAZIV ETAŽE	Jedinica mere	Podna površina	Korisna površina	Bruto površina
PRIZEMLJE	m ²	4027.94	3905.07	4083.38
UKUPNO	m²	4027.94	3905.07	4083.38



TABELA POVRŠINA

SPRAT

Broj prostorije	NAZIV PROSTORIJE	Jedinica mere	Podna površina	Reduk. povr. 3%	Reduk. povr. (<1,5m)	UKUPNA KOR. POV.	Vrsta poda
1	HODNIK	m ²	93.48	90.68	0.00	90.68	Ker. pločice
2	KANCELACIJA 1	m ²	32.14	31.18	0.00	31.18	Ker. pločice
3	KANCELACIJA 2	m ²	28.58	27.72	0.00	27.72	Ker. pločice
4	KANCELARIJA 3	m ²	28.58	27.72	0.00	27.72	Ker. pločice
5	KANCELARIJA 4	m ²	41.36	40.12	0.00	40.12	Ker. pločice
6	KANCELARIJA 5	m ²	14.84	14.39	0.00	14.39	Ker. pločice
7	MALA KONFERENCIJSKA SALA	m ²	28.50	27.65	0.00	27.65	Ker. pločice
8	VELIKA KONFERENCIJSKA SALA	m ²	41.25	40.01	0.00	40.01	Ker. pločice
9	TOALET	m ²	9.02	8.75	0.00	8.75	Ker. pločice
10	KANCELARIJA 6	m ²	15.98	15.50	0.00	15.50	Ker. pločice
11	KANCELARIJA 7	m ²	34.06	33.04	0.00	33.04	Ker. pločice
12	OSTAVA	m ²	5.34	5.18	0.00	5.18	Ker. pločice
13	TOALET (MUŠKI)	m ²	13.65	13.24	0.00	13.24	Ker. pločice
14	PREDPROSTOR	m ²	7.12	6.91	0.00	6.91	Ker. pločice
15	TOALET (ŽENSKI)	m ²	15.14	14.69	0.00	14.69	Ker. pločice
16	TRPEZARIJA	m ²	36.51	35.41	0.00	35.41	Ker. pločice
17	KUHINJA	m ²	10.22	9.91	0.00	9.91	Ker. pločice
18	KANCELARIJA 8	m ²	19.38	18.80	0.00	18.80	Ker. pločice
	UKUPNO SPRAT	m ²	475.15	460.90	0.00	460.90	

ZBIRNA REKAPITULACIJA POVRŠINA PO ETAŽAMA

NAZIV ETAŽE	Jedinica mere	Podna površina	Korisna površina	Bruto površina
SPRAT	m ²	475.15	460.90	512.00
UKUPNO	m ²	475.15	460.90	512.00

[Handwritten signature]

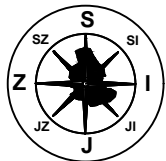
ZBIRNA REKAPITULACIJA POVRŠINA PO ETAŽAMA

NAZIV ETAŽE	Jedinica mere	Podna površina	Korisna površina	Bruto površina
PRIZEMLJE	m ²	4027.94	3905.07	4083.07
SPRAT	m ²	475.15	460.90	512.00
UKUPNO	m ²	4503.09	4365.97	4595.07

[Handwritten signature]

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

POSLOVNI OBJEKT
Situacioni plan sa osnovom prizemlja R 1:1000



LEGENDA:

- 77/9 Oznaka katastarskih parcela
- Granice katastarskih parcela
- Gradevinska linija
- Regulaciona linija

- Glavni ulaz u objekat
- Pešački ulaz na parcelu
- Kolski ulaz na parcelu

- Novoprojektovani objekat
- Uređena zelena površina
- Trotoar P=258m²
- Parking P=431m²
- Saobraćajnica P=1169m²

- 32 parking mesta
- Nisko rastinje
- Komunalni otpad

ANALIZA LOKACIJE I OBJEKTA

- Površina parcele: 19.578 m²
- Bruto površina objekta: 4.548,69 m²
- Neto površina objekta: 4.380,22m²
- UKUPNA Bruto razvijena površina objekta:4.380,22 m²

- Indeks zauzetosti: ~ 20,69%
- Indeks izgrađenosti: ~ 0,23

Procenat zelenih površina: ~ 67,66%



MG-PROJEKT D.O.O
BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
Ulica: Futoška 73 i Trg 1. Maja br.13 Novi Sad
Tel: 063/548-800 ; 021/540-391; 021/531-754

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDR-Idejno rešenje
0-Glavna sveska

Investitor: "GRAFOLIT S" DOO
Miloja Zakića 13, Beograd

Objekat: POSLOVNI OBJEKT delom (P), delom (P+1)
Mesto gradnje: KP 77/9, KO Šimanovci

Glavni i odgovorni projektant: Mileta Anđelković Broj licence: 300 C677 05

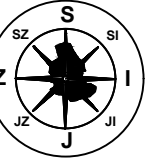
SITUACIONI PLAN R 1:1000

April 2026.

broj lista: 01

POSLOVNI OBJEKAT

Situacioni plan sa osnovom krova R 1:1000



LEGENDA:

- 77/9 Oznaka katastarskih parcela
Granice katastarskih parcela
Građevinska linija
Regulaciona linija

- Glavni ulaz u objekat
Pešački ulaz na parcelu
Kolski ulaz na parcelu

- Novoprojektovani objekat
Uređena zelena površina
Trotoar P=258m²
Parking P=431m²
Saobraćajnica P=1169m²

- 32 parking mesta
Nisko rastinje
Komunalni otpad

ANALIZA LOKACIJE I OBJEKTA

- Površina parcele: 19.578 m²
- Bruto površina objekta: 4.548,69 m²
- Neto površina objekta: 4.380,22m²
UKUPNA Bruto razvijena površina objekta: 4.380,22 m²

- Indeks zauzetosti: ~ 20,69%
- Indeks izgrađenosti: ~ 0,23

Procenat zelenih površina: ~ 67,66%



MG-PROJEKT D.O.O.

BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
Ulica: Futoška 73 i Trg 1. Maja br.13 Novi Sad
Tel: 063/548-800 ; 021/540-391; 021/531-754

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDR-Idejno rešenje
0-Glavna sveska

Investitor: "GRAFOLIT S" DOO
Miloja Zakića 13, Beograd

Objekat: POSLOVNI OBJEKAT delom (P), delom (P+1)

Mesto gradnje: KP 77/9, KO Šimanovci

Glavni i odgovorni projektant: Mileta Anđelković Broj licence: 300 C677 05

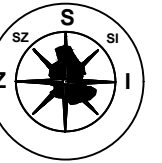
SITUACIONI PLAN R 1:1000

April 2026.

broj lista: 02

POSLOVNI OBJEKAT

Situaciono-nivelacioni plan sa saobraćajnim
rešenjem plan R 1:1000



LEGENDA:

- 77/9 Oznaka katastarskih parcela
- Granice katastarskih parcela
- Gradevinska linija
- Regulaciona linija

- Glavni ulaz u objekat
- Pešački ulaz na parcelu
- Kolski ulaz na parcelu

- Novoprojektovani objekat
- Uređena zelena površina
- Trotoar P=258m²
- Parking P=431m²
- Saobraćajnica P=1169m²

- 32 parking mesta
- Nisko rastinje
- Komunalni otpad

ANALIZA LOKACIJE I OBJEKTA

- Površina parcele: 19.578 m²
- Bruto površina objekta: 4.548,69 m²
- Neto površina objekta: 4.380,22m²
UKUPNA Bruto razvijena površina objekta:4.380,22 m²

- Indeks zauzetosti: ~ 20,69%

- Indeks izgrađenosti: ~ 0,23

Procenat zelenih površina: ~ 67,66%



MG-PROJEKT D.O.O

BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
Ulica: Futoška 73 i Trg 1. Maja br.13 Novi Sad
Tel: 063/548-800 ; 021/540-391; 021/531-754

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDR-Idejno rešenje
0-Glavna sveska

Investitor: "GRAFOLIT S" DOO
Miloja Zakića 13, Beograd

Objekat: POSLOVNI OBJEKAT delom (P),delom (P+1)

Mesto gradnje: KP 77/9, KO Šimanovci

Glavni i odgovorni
projektant:

Dipl.inž.arhitekture
Mileta Anđelković

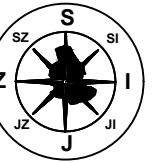
Broj licence:
300 C677 05

SITUACIONI PLAN PLAN R 1:1000

April 2026.

broj lista: 03

POSLOVNI OBJEKAT
Sinhron plan R 1:1000



LEGENDA:

- 77/9 Oznaka katastarskih parcela
Granice katastarskih parcela
Građevinska linija
Regulaciona linija

- Glavni ulaz u objekat
Pešački ulaz na parcelu
Kolski ulaz na parcelu

- Novoprojektovani objekat
Uređena zelena površina
Trotoar P=258m²
Parking P=431m²
Saobraćajnica P=1169m²

- 32 parking mesta
Nisko rastinje
Komunalni otpad

ANALIZA LOKACIJE I OBJEKTA

- Površina parcele: 19.578 m²
- Bruto površina objekta: 4.548,69 m²
- Neto površina objekta: 4.380,22m²
UKUPNA Bruto razvijena površina objekta: 4.380,22 m²

- Indeks zauzetosti: ~ 20,69%
- Indeks izgrađenosti: ~ 0,23

Procenat zelenih površina: ~ 67,66%

GRO
-Glavni Razvodni orman elektro razvoda



MG-PROJEKT D.O.O

BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
Ulica: Futoška 73 i Trg 1. Maja br.13 Novi Sad
Tel: 063/548-800 ; 021/540-391; 021/531-754

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDR-Idejno rešenje
0-Glavna sveska

Investitor: "GRAFOLIT S" DOO
Miloja Zakića 13, Beograd

Objekat: POSLOVNI OBJEKAT delom (P), delom (P+1)

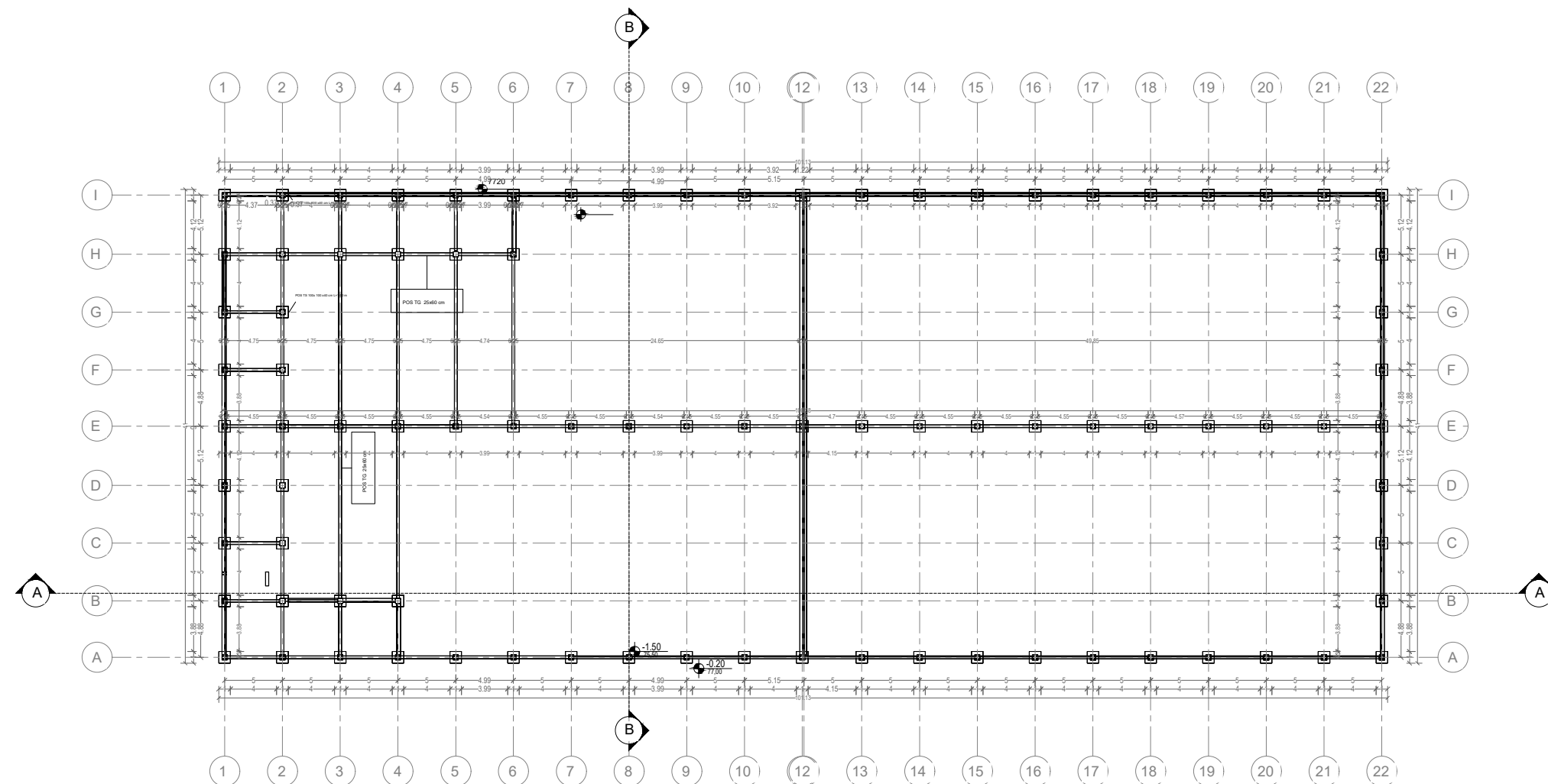
Mesto gradnje: KP 77/9, KO Šimanovci

Glavni i odgovorni projektant: Mileta Anđelković Broj licence: 300 C677 05

SINHRO PLAN R 1:1000

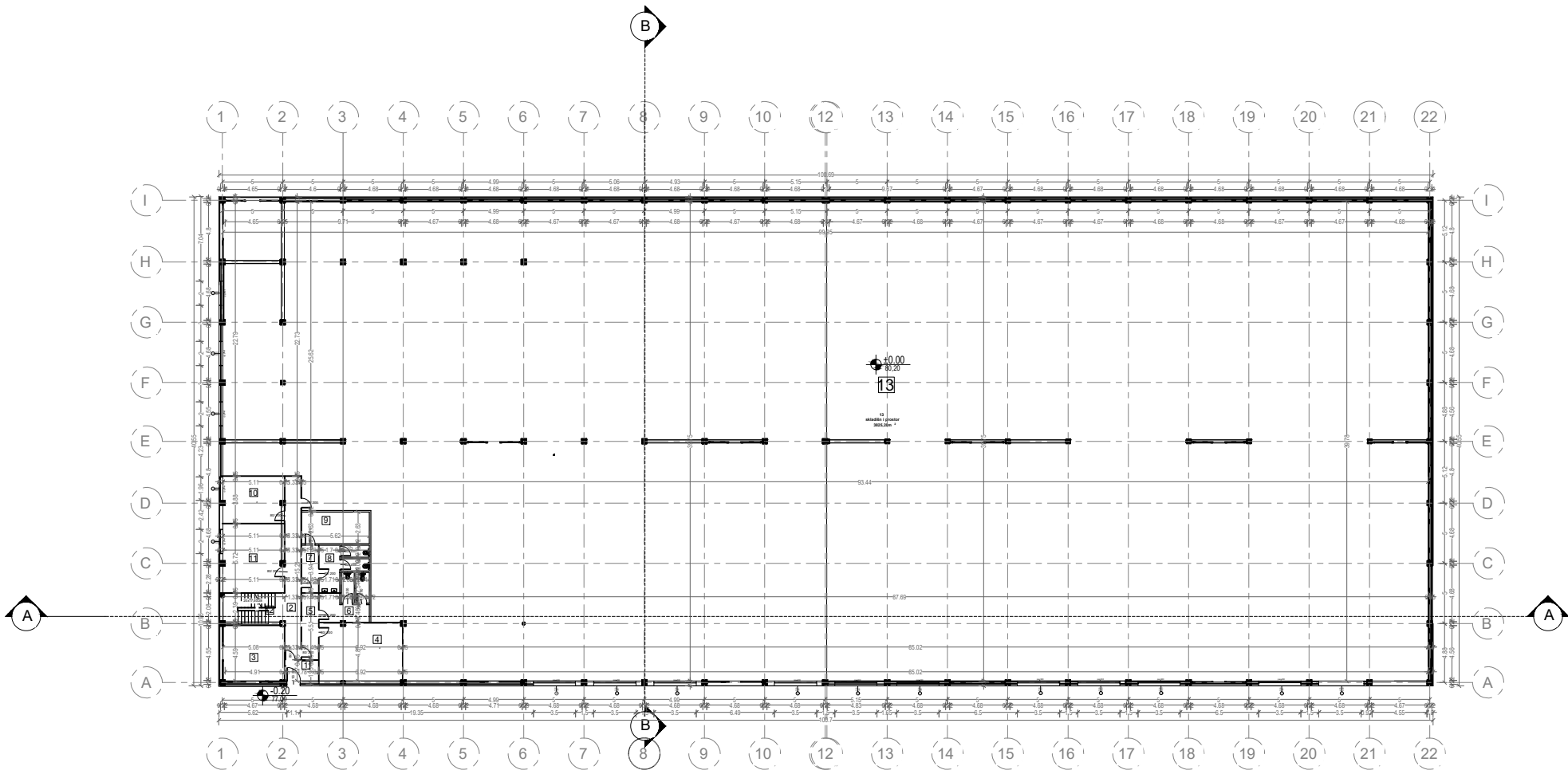
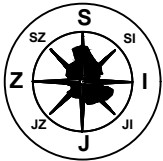
April 2026.

broj lista: 04



ly

		MG-PROJEKT D.O.O BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING Ulica: Futoška 73 i Trg 1. Maja br.13 Novi Sad Tel: 063/548-800 ; 021/540-391; 021/531-754	
Vrsta tehničke dokumentacije: IDR-Idejno rešenje 0-Glavna sveska			
Investitor: "GRAFOLIT S" DOO Miloja Zakića 13, Beograd			
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT delom (P), delom (P+1) Mesto gradnje: KP 77/9, KO Šimanovci			
Glavni i odgovorni projektant:		Dipl.inž.arhitekture Mileta Anđelković	
		Broj licence: 300 C677 05	
OSNOVA TEMELJA R 1:500			
April 2026.		broj lista: 01	



PRIZEMLJE				
NETO POVRŠINE PRIZEMLJA				
br.	PROSTORIJA	Pod	Neto podna površina [m²]	Neto korisna površina [m²]
1	Vetrobran	ker.pl.	4,34	4,20
2	Hodnik	ker.pl.	24,32	23,59
3	Kancelarija 1	ker.pl.	24,39	23,65
4	Ženska garderoba	ker.pl.	35,01	33,95
5	Pretprostor za ženski toalet	ker.pl.	8,38	8,09
6	Ženski toalet	ker.pl.	14,02	13,59
7	Pretprostor za muški toalet	ker.pl.	5,51	5,34
8	Muški toalet	ker.pl.	12,02	11,65
9	Garderoba muška	ker.pl.	14,79	14,34
10	Kancelarija 2	ker.pl.	20,23	19,62
11	Kancelarija 3	ker.pl.	28,31	27,46
12	Stepenište	ker.pl.	11,35	11,00
13	Skladišni prostor	ker.pl.	3.825,28	3.710,52
UKUPNO:			4.027,95	3905,07
REKAPITULACIJA POVRŠINA PRIZEMLJA				
PRIZEMLJE				P [m²]
UKUPNA NETO KORISNA POVRŠINA				3905,07
UKUPNA BRUTO POVRŠINA				4.083,38

[Handwritten signature]

MG-PROJEKT D.O.O
BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
Ulica: Futoška 73 i Trg 1. Maja br.13 Novi Sad
Tel: 063/548-800 ; 021/540-391; 021/531-754

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDR-Idejno rešenje
0-Glavna sveska

Investitor: "GRAFOLIT S" DOO
Miloja Zakića 13, Beograd

Objekat: POSLOVNI OBJEKAT delom (P), delom (P+1)
Mesto gradnje: KP 77/9, KO Šimanovci

Glavni i odgovorni projektant:

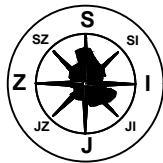
Dipl.inž.arhitekture
Mileta Anđelković

Broj licence:
300 C677 05

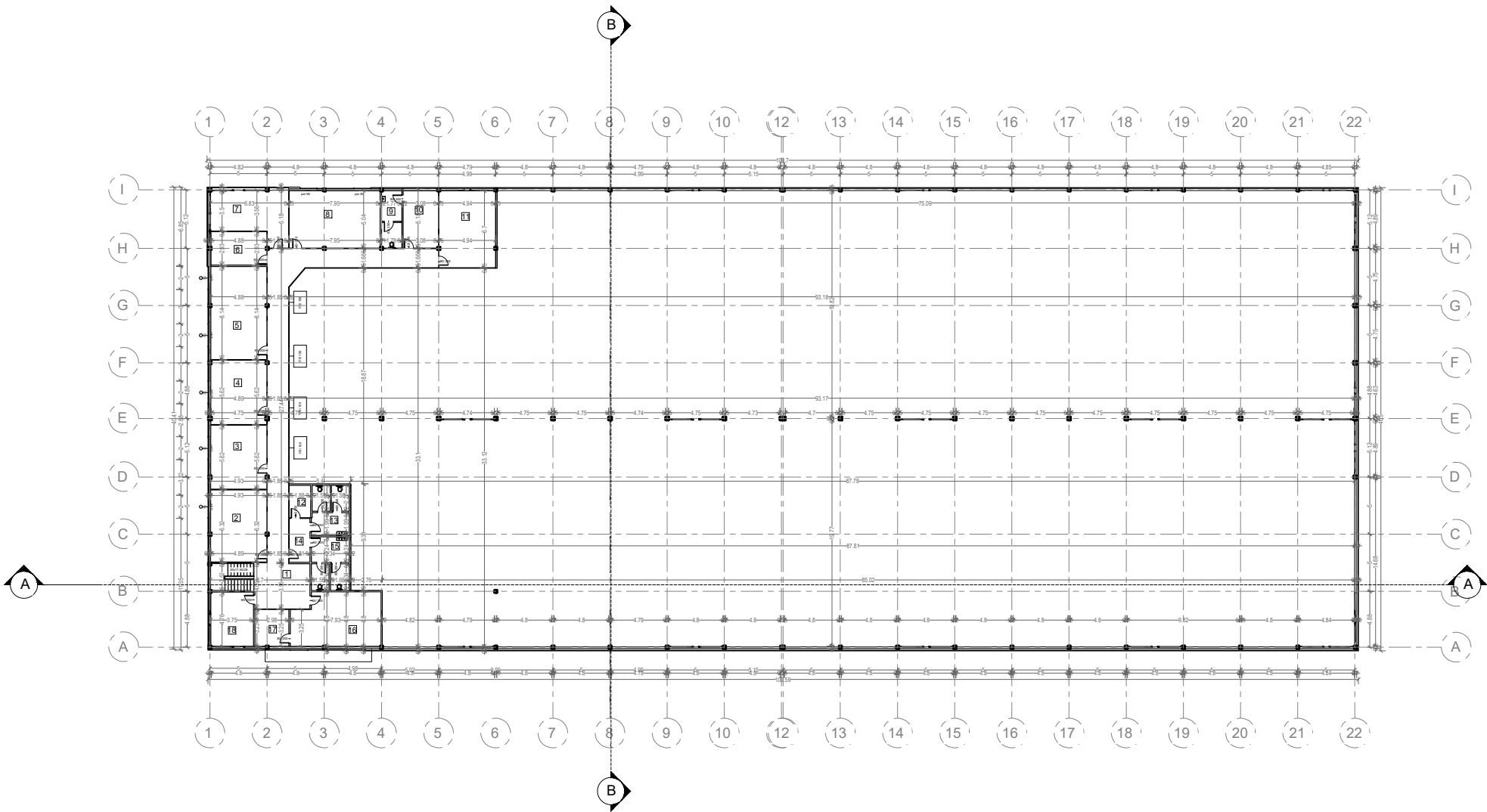
SITUACIONI PLAN R 1:500

April 2026.

broj lista: 06



GALERIJA				
NETO POVRŠINE GALERIJE				
br.	PROSTORIJA	Pod	Neto podna površina [m²]	Neto korisna površina [m²]
1	Hodnik	ker.pl.	93,48	90,67
2	Kancelarija 1	ker.pl.	32,14	31,17
3	Kancelarija 2	ker.pl.	28,58	27,72
4	Kancelarija 3	ker.pl.	28,58	27,72
5	Kancelarija 4	ker.pl.	41,36	40,11
6	Kancelarija 5	ker.pl.	14,84	14,39
7	Mala konferencijska sala	ker.pl.	28,50	27,64
8	Velika konferencijska sala	ker.pl.	41,25	40,01
9	Toalet	ker.pl.	9,02	8,74
10	Kancelarija 6	ker.pl.	15,98	15,50
11	Kancelarija 7	ker.pl.	34,06	33,03
12	Ostava	ker.pl.	5,34	5,17
13	Muški toalet	ker.pl.	13,65	13,24
14	Pretprostor	ker.pl.	7,12	6,91
15	Toalet ženski	ker.pl.	15,14	14,69
16	Trpezarija	ker.pl.	36,51	35,41
17	Kuhinja	ker.pl.	10,22	9,91
18	Kancelarija 8	ker. pl.	19,38	18,79
UKUPNO:			475,15	460.90
REKAPITULACIJA POVRŠINA GALERIJE				
PRIZEMLJE				P [m²]
UKUPNA NETO KORISNA POVRŠINA				460.90
UKUPNA BRUTO POVRŠINA				512,00



MG-PROJEKT D.O.O
BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
Ulica: Futoška 73 i Trg 1. Maja br.13 Novi Sad
Tel: 063/548-800 ; 021/540-391; 021/531-754

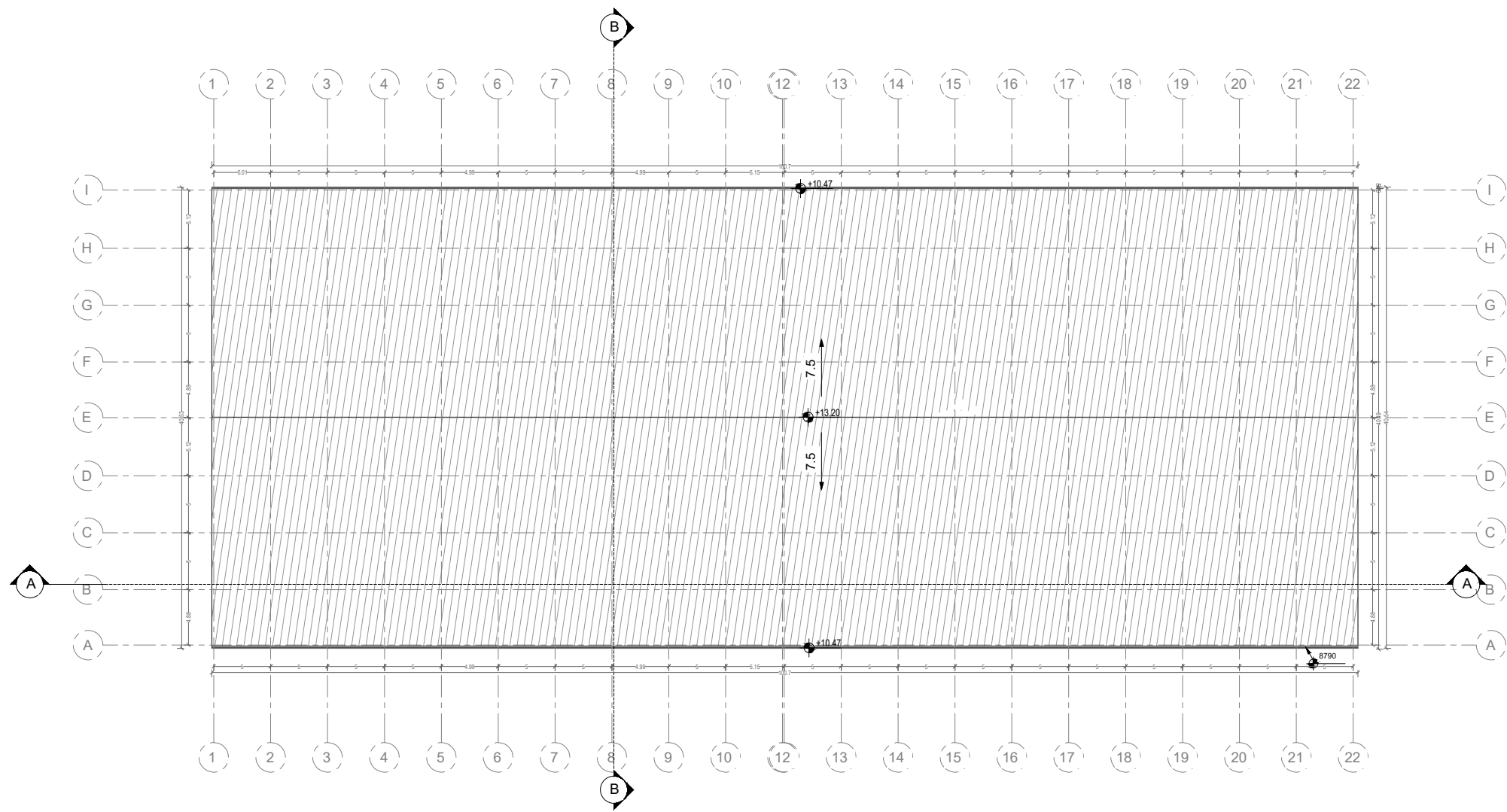
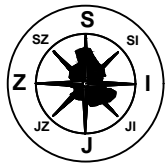
Vrsta tehničke dokumentacije:
IDR-Idejno rešenje
0-Glavna sveska

Investitor: "GRAFOLIT S" DOO
Miloja Zakića 13, Beograd

Objekat: POSLOVNI OBJEKAT delom (P), delom (P+1)
Mesto gradnje: KP 77/9, KO Šimanovci

Glavni i odgovorni projektant:	Dipl.inž.arhitekture Mileta Anđelković	Broj licence: 300 C677 05
--------------------------------	--	-------------------------------------

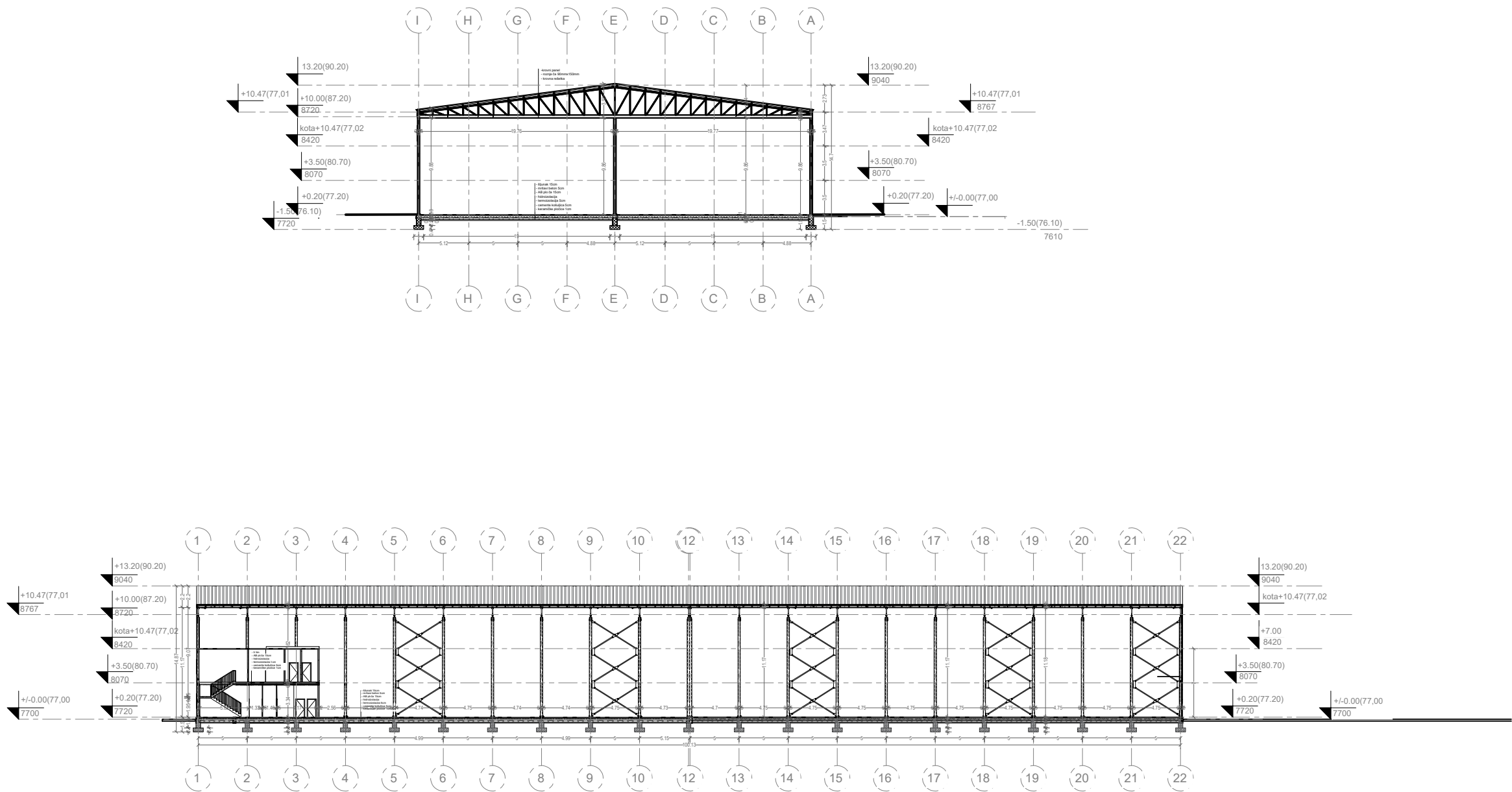
SITUACIONI PLAN R 1:500	
April 2026.	broj lista: 07



[Handwritten signature]

		MG-PROJEKT D.O.O BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING Ulica: Futoška 73 i Trg 1. Maja br.13 Novi Sad Tel: 063/548-800 ; 021/540-391; 021/531-754	
Vrsta tehničke dokumentacije: IDR-Idejno rešenje 0-Glavna sveska			
Investitor: "GRAFOLIT S" DOO Miloja Zakića 13, Beograd			
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT delom (P), delom (P+1) Mesto gradnje: KP 77/9, KO Šimanovci			
Glavni i odgovorni projektant:		Dipl.inž.arhitekture Mileta Anđelković	Broj licence: 300 C677 05
		OSNOVA KROVNIH RAVNI R 1:500	
April 2026.		broj lista: 01	

POSLOVNI OBJEKAT
PRESEK A/A I PRESEK B/B R 1:500



[Handwritten signature]



MG-PROJEKT D.O.O
BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
Ulica: Futoška 73 i Trg 1. Maja br.13 Novi Sad
Tel: 063/548-800 ; 021/540-391; 021/531-754

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDR-Idejno rešenje
0-Glavna sveska

Investitor: "GRAFOLIT S" DOO
Miloja Zakića 13, Beograd

Objekat: POSLOVNI OBJEKAT delom (P), delom (P+1)
Mesto gradnje: KP 77/9, KO Šimanovci

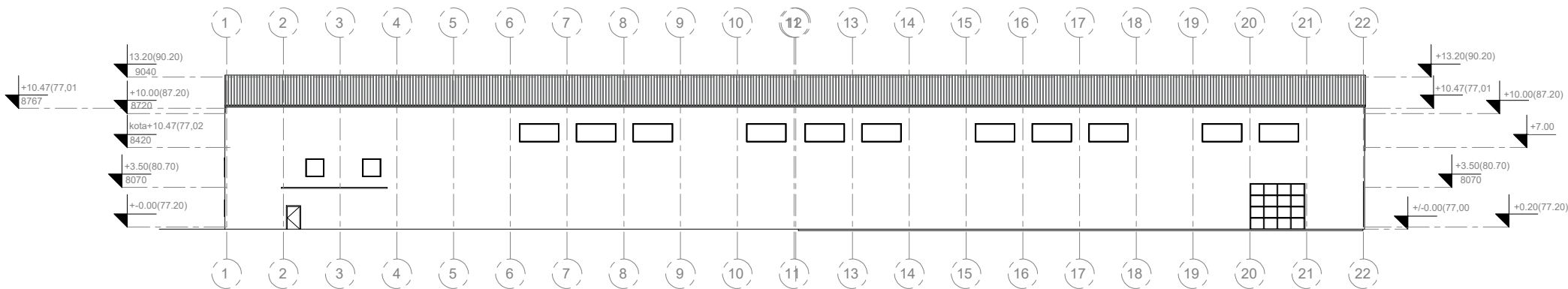
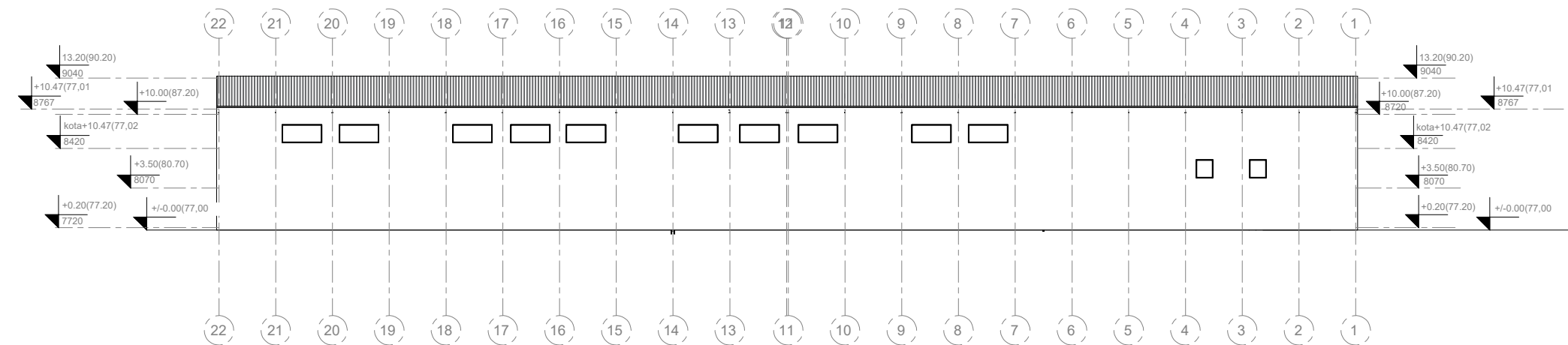
Glavni i odgovorni projektant: **Mileta Anđelković** Broj licence: **300 C677 05**

PRESEK 1-1 I PRESEK 2-2 R 1:500

April 2026.

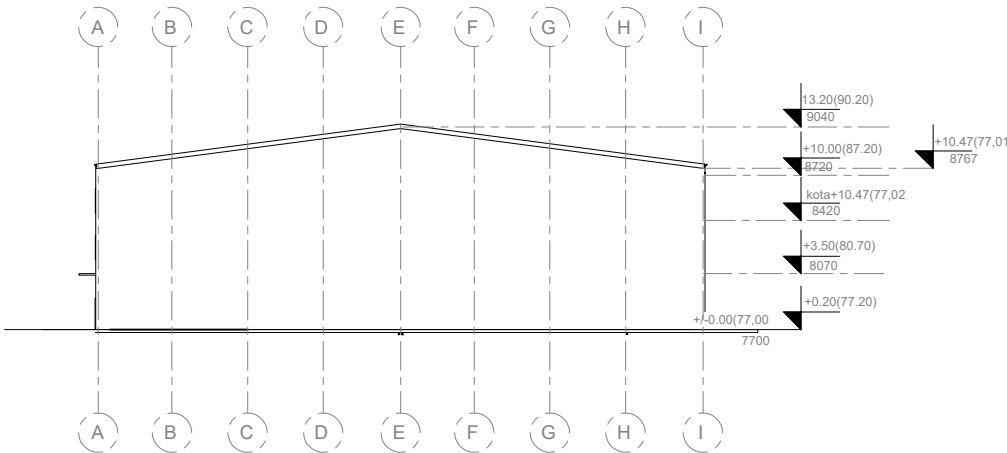
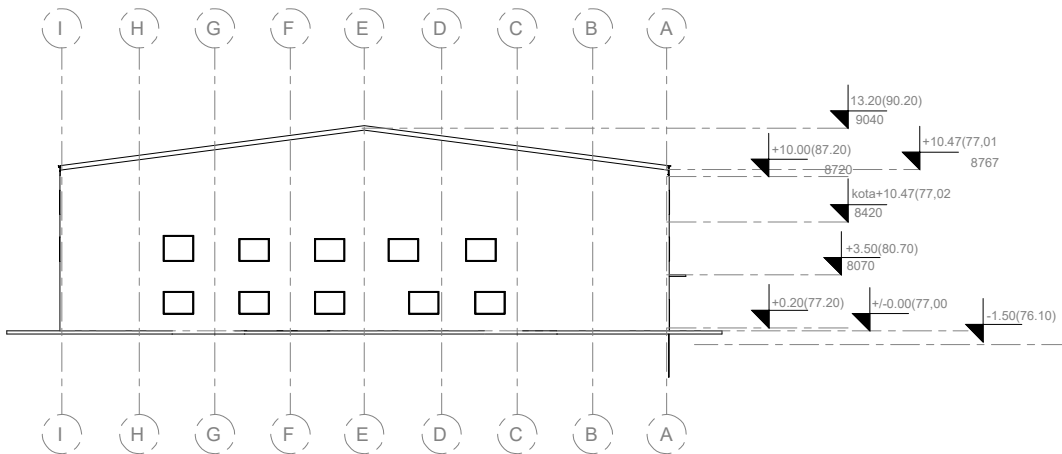
broj lista: 01

POSLOVNI OBJEKAT
Severni i južni izgled R 1:500



		MG-PROJEKT D.O.O BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING Ulica: Futoška 73 i Trg 1. Maja br.13 Novi Sad Tel: 063/548-800 ; 021/540-391; 021/531-754	
Vrsta tehničke dokumentacije: IDR-Idejno rešenje 0-Glavna sveska			
Investitor: "GRAFOLIT S" DOO Miloja Zakića 13, Beograd			
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT delom (P), delom (P+1) Mesto gradnje: KP 77/9, KO Šimanovci			
Glavni i odgovorni projektant:		Dipl.inž.arhitekture Mileta Anđelković	Broj licence: 300 C677 05
		SEVERNI I JUŽNI IZGLED R 1:500	
April 2026.		broj lista: 10	

POSLOVNI OBJEKAT
Zapadni i istočni izgled R 1:500



148

		MG-PROJEKT D.O.O BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING Ulica: Futoška 73 i Trg 1. Maja br.13 Novi Sad Tel: 063/548-800 ; 021/540-391; 021/531-754	
Vrsta tehničke dokumentacije: IDR-Idejno rešenje 0-Glavna sveska			
Investitor: "GRAFOLIT S" DOO Miloja Zakića 13, Beograd			
Objekat: POSLOVNI OBJEKAT delom (P), delom (P+1) Mesto gradnje: KP 77/9, KO Šimanovci			
Glavni i odgovorni projektant:		Dipl.inž.arhitekture Mileta Anđelković	Broj licence: 300 C677 05
		ZAPADNI I ISTOČNI IZGLED R 1:500	
April 2026.		broj lista: 11	

D

OSTALI PRILOZI



Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, ул. Радничка бр. 20а (у даљем тексту: Завод), на основу чл. 9. Закона о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – испр., 14/2016 и 95/2018 – др. закон и 71/2021, у даљем тексту: Закон), а у вези са чл. 136. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 - одлука УС), поступајући по захтеву запримљеном 24.04.2026. године, од CONSTEEL DOO, Пуковника Миленка Павловића 151, Земун, за издавање услова заштите природе за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде на катастарској парцели број 77/9, КО Шимановци, за изградњу пословног објекта спратности П+1, дана 29.05.2026. године под бр. 03 020-1272/4 доноси:

РЕШЕЊЕ

о условима заштите природе

1. На предметној катастарској парцели број 77/9, КО Шимановци, на којој се планира изградња пословног објекта спратности П+1, нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије.

Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:

- 1) Урбанистички пројекат за изградњу пословног објекта спратности П+1, на катастарској парцели број 77/9, КО Шимановци, мора бити израђен у складу са са мерама заштите утврђеним Планом генералне регулације насеља Шимановци („Сл. лист општина Срема“, бр. 15/2023, 35/2024 и 3/2025).
- 2) Пројектом предвидети правила озелењавања:
 - Комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета;
 - Дати предност коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста;
 - Сам избор биљних таксона треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања;
 - Није дозвољено озелењавање врстама које су на подручју Војводине препознате као инвазивне (агресивне, алохтоне). То су: 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* agg.), звездан (*Symphyotrichum* spp.), фалопија (*Fallopia* sp.), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);
- 3) Применити одговарајуће мере за очување квалитета вода 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 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);

- 4) Применити одговарајуће мере за очување квалитета земљишта у окружењу предметног комплекса у складу са чланом 16. Закона о пољопривредном земљишту („Сл. гласник РС“, бр. 62/2006, 65/2008 - други закон, 41/2009, 112/2015, 80/2017 и 95/2018 - др. закон) који се односи на забрану испуштања и одлагања штетних материја на пољопривредном земљишту и у каналима за одводњавање и наводњавање, као и поштовањем осталих мера за заштиту земљишта од деградације;
 - 5) Правна лица и предузетници дужни су да примењују техничке мере у циљу смањења емисије загађујућих материја из складишних и других објеката, у складу са чланом 38. Закона о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 51/2025) који се односи на предузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог Закона које се односе на стационаране и покретне изворе загађивања;
 - 6) Отпад мора да буде прописно обележен и привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања. Привремено одлагање чврстог отпада, који се не може искористити као секундарна сировина, вршити у посудама/уређајима одговарајућег капацитета којима се обезбеђује изолација отпадних материја од околног простора, а у складу са одредбама Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 109/2025);
 - 7) У случају коришћења отпадних материја као секундарне сировине, управљање отпадом обављати према одредбама Правилника о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Сл. гласник РС“, бр. 98/2010);
 - 8) У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 одлука – УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 94/2024- др. закон), правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом“;
 - 9) Обавезује се извођач радова да, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријави Министарству заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе.
2. Ово Решење не ослобађа обавезе 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. 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 („Сл. лист АПВ“, бр. 40/2019, 59/2020 - усклађени дин. изн., 45/2021 - усклађени дин. изн., 54/2021, 52/2022 - усклађени дин. изн., 43/2023 - усклађени дин. изн. 50/2024 и 56/2025)

Образложење

Покрајински завод за заштиту природе је примио дана 24.04.2026. године, од CONSTEEL DOO, Пуковника Миленка Павловића 151, Земун, за издавање услова заштите природе за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде на катастарској парцели број 77/9, КО Шимановци, за изградњу пословног објекта спратности П+1.

На основу увида у Покрајински регистар заштићених природних добара и документацију Завода, утврђено је да у обухвату предметног Урбанистичког пројекта нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије.

Одредбом члана 102. и члана 103. Закона о заштити природе („Сл. гласник РС“, број 36/2009, 88/2010, 91/2010 - 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.

Услови прописани подтачком 2) су дефинисани Законом о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001), заштиту биодиверзитета насељених места која се заснива на стварању и одржавању јавних зелених површина. 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 грађевински објекти јачају ефекат неповољних климатских карактеристика околине (ниске вредности влажности ваздуха, повећан алbedo обрађених површина, присуство прашине у ваздуху и сл.). Повећањем индекса заузетости грађевинских парцела подручја, 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.

Услови прописани подтачкама 3) – 6) израђени су у складу са чланом 21. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - други закон, 72/2009 - други закон, 43/2011 одлука - УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - други закон и 94/2024 – други 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“.

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

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

заштите природе, између осталог, садржи процену да ли се планирани радови и активности могу реализовати са становишта циљева заштите природе.

Законски основ за доношење решења:

Закон о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021); Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001); Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015); Закона о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 51/2025); Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - други закон, 72/2009 - други закон, 43/2011 одлука - УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - други закон и 94/2024 – други закон),

План генералне регулације насеља Шимановци („Сл. лист општина Срема“, бр. 15/2023, 35/2024 и 3/2025).

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

Такса на захтев и такса на решење, по Тар. броју 1 и 5 наплаћене су у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о покрајинским административним таксама ("Сл. лист АП Војводине", бр. 40/2019, 59/2020 - усклађени дин. изн., 45/2021 - усклађени дин. изн., 54/2021, 52/2022 - усклађени дин. изн., 43/2023 - усклађени дин. изн., 50/2024 - усклађени дин. изн. и 56/2025- усклађени дин. изн.).

Упутство о правном средству: Против овог Решења може се изјавити жалба Покрајинском секретаријату за урбанизам и заштиту животне средине у року од 15 дана од дана пријема решења. Уз доказ о уплати покрајинске административне таксе у износу од 480,00 динара на текући рачун 840-32728845-97, позив на број 252230941501 по моделу 97. Жалба се предаје писмено или издаје усмено на записник Покрајинског завода за заштиту природе.



Достављено:

- Наслову
- Архиви

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Број: 283-07/2026-67-3
Датум: 30.04.2026. године

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 107. став 1. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94, 24/2001 и 99/2011), по захтеву од 24.04.2026. године "CONSTEEL" Д.О.О. из Земуна, улица Пуковника Миленка Павловића број 151, у име Инвеститора "Графолит С" Д.О.О. из Београда, улица Милоја Закића број 13, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу пословног објекта спратности П+0, П+1 на катастарској парцели број 77/9 К.О. Шимановци у Шимановцима, утврђује следеће

УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ
ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЗА ИЗГРАДЊУ
ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ П+0, П+1 НА КАТАСТАРСКОЈ
ПАРЦЕЛИ БРОЈ 77/9 К.О. ШИМАНОВЦИ У ШИМАНОВЦИМА

Подручје обухваћено Планом ситуирано је у грађевинском подручју насељеног места Шимановци, у Блоку Б-1-9, на катастарској парцели број 77/9 К.О. Шимановци. Укупна површина парцеле је 1,9578 ха.

Предметна парцела се са своје јужне стране граничи са к.п. бр. 77/7 (улица Мандић Ђорђе Ђокица), са своје северне стране са парцелом 77/4 (површина јавне намене), са источне стране са парцелом 77/8 (пашњак и ров) и са западне стране се граничи са к.п. бр. 78/1 (њива 3. класе), све у К.О. Шимановци. На парцели 77/9 К.О. Шимановци нема изграђених објеката. Парцела 77/9 је неправилног облика, оријентисана на приступну насељску саобраћајницу улица Мандић Ђорђе - Ђокица у ширини од око 140 m, где су обезбеђени колски и пешачки прилази. Ширина парцеле износи око 120 m, а дужина парцеле у правцу север-југ износи око 143 m.

Урбанистичким пројектом је предвиђена изградња пословног објекта спратности дело П+0 и П+1. Укупна БРГП надземно- планирани складишни објекат 4.595,38 m². Намена објекта је складиштење јумбо ролни папира и пословни простор за запослене. Пратећи садржаји су у функцији основне делатности:

- трафо станица,
- резервоар за воду,
- водонепропусна септичка јама,
- плато за смештај посуда за смеће и
- заштитни тротоар од улице до и око објекта, прилазна саобраћајница и 32 паркинг места за путничка возила.

Такође се планира изградња саобраћајница са манипулативним простором у површини од 1.858 m² и зелених површина (13.621,64 m²).

Увидом у документацију овог Завода констатовано је да су на предметном подручју нису констатовани локалитети са археолошким садржајем, стога се утврђују општи услови и мере заштите. Приликом извођења земљаних радова на изградњи објеката или инфраструктурних садржаја обавезан је константан археолошки надзор.

Услови и мере заштите

-обавезан је археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова у обухвату пројекта-објеката и пратеће инфраструктуре;

-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 и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 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 Сремска Митровица.

Урбанистички пројекат пре усвајања доставити Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица на мишљење.

Обрађивач: Б Л



в. д. Директора

Илија Недић

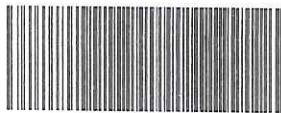
Доставити:

-"CONSTEEL" Д.О.О. из Земуна, улица
Пуковника Миленка Павловића број 151;

-"Графолит С" Д.О.О. из Београда,
улица Милоја Закића број 13;

-документацији;

-архиви.



Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-143363-25

GRAFOLIT S DOO

Ваш број:

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Милоја Закића бр.13

Рума, 24.10.2025.

Бр. 2561200-Д.07.17.-143363/2-25

11000 БЕОГРАД

24.10.2025 год.

11000 БЕОГРАД - Нови Београд, Булевар уметности бр.12

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу бр. 77/9 на К.О. Шимановци, Шимановци за изградњу пословног објекта

Поводом Вашег захтева, наш број 88.1.1.0.-D-07.17.-143363-25, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу бр. 77/9 на К.О. Шимановци, Шимановци за изградњу пословног објекта, увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

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.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Огранак Електродистрибуција Рума, у складу са важећим прописима.

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

Намена објекта: пословни објекат

Напон на који се прикључује објекат: 20 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Максимална снага: 110 kW

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта: Странка је обавезна да у грађевинском објекту будуће ТС предвиди и означи простор за смештај 20 kV расклопног постројења, који је саставни део прикључка и који је део дистрибутивног система "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд - Огранак Електродистрибуција Рума.

Наведено 20 kV расклопно постројење је конфигурације: 2 водне ћелије за 20 kV каблове према мрежи ЕД; 1 мерна ћелија опремљена за тросистемско мерење и 1 трафо ћелија (опремљене одговарајућим склопка-растављачима и приграђеним ВН осигурачима). Потребно је обезбедити простор за комотни смештај дистрибутивног СН блока, пројектован и изграђена по свим важећим стандардима и прописима који се тичу простора за смештај енергетске опреме. Осатвити још слободног простора за будућа проширења, тј. СН блока.

Испред 20 kV расклопног постројења обезбедити манипулативни простор од минимално 1200mm. За увод кабловских 20 kV водова у ТС обезбедити одговарајуће кабловице или PVC цеви - 3xØ125mm (са стране доласка каблова). Испод подне плоче предвидети слободан простор за полагање енергетских каблова, и отворе у подној плочи ради приступа кабловима, предвидети прекривање отвора ребрастим лимом. На вратима треба предвидети типску браву за закључавање. Пројектом предвидети посебан улаз, којим ће бити обезбеђен несметан приступ 20 kV разводном постројењу овлашћеним лицима Дистрибутера.

Неопходно је од јавне површине до ТС изградити приступни пут којим ће бити обезбеђен несметан приступ овлашћеним лицима Дистрибутера.

Странка је у обавези да у пројекту будуће ТС наведе да је тако означено 20 kV расклопно постројење пројектовано у пројекту прикључка на дистрибутивни систем.

Двоструки прикључни 20 kV кабловски вод и СН расклопно постројење 20kV у будућој ТС 20/0,4 kV су власништво "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд - Огранак Електродистрибуција Рума и чине његово основно средство и као такво ће се водити у пословним књигама ЕДС.

Опис простора и положаја мерног места: Орман мерног места ће се налазити на унутрашњем зиду нове ТС и биће опремљен комплетном индиректном мерном групом са модулом за даљинско читавање.

Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона: Као заштиту од индиректног напона додиром применити заштиту аутоматским искључењем напајања према ТН-Ц-С разводном систему (нуловање) уз обавезну примену темељног уземљивача. Комплетну унутрашњу инсталацију извести са посебним заштитним (ПЕ) проводником, који треба повезати на главно изједначавање потенцијала (према Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона, Службени лист СФРЈ 53/88 и SRPS IEC 60364-4-41), Као заштитни уређај применити заштитни уређај прекомерне струје (осигураче), који морају обезбедити искључење напајања у случају квара за мање од 0.4 секунде. Ако то није могуће обезбедити (према тачки 5.1.3.4. SRPS IEC 60364-4-41), мора се применити заштита помоћу заштитног уређаја диференцијалне струје (заштитна струјна склопка).

Услови постављања инсталације у објекту иза прикључка: Изградити будућу ТС одговарајуће инсталисане снаге, СН блок 20kV, НН блок 0,4 kV, према пројекту ТС и жељи странке. Странка обавезна да предвиди заштиту енергетских трансформатора у свим трафо пољима која се налазе иза места прикључења. Енергетски трансформатори на 20 kV страни морају имати спрегу троугао.

Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним осигурачима у ТС и извести у складу са важећим техничким прописима. Као заштитне уређаје у инсталацијама објекта применити заштитне уређаје прекомерне струје (осигураче), који морају обезбедити искључење напајања у случају квара за мање од 0,4 секунде код унутрашњих инсталација, а за мање од 5 секунди код разводних ормана и кабловских прикључних кутија. Ако то није могуће постићи, применити заштитне уређаје диференцијалне струје (заштитне струјне склопке).

Од нисконапонског разводног ормана у новој ТС до разводних ормана (РО) на објектима странке обезбедити потребан број водова одговарајућег типа и пресека уважавајући Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53/88 и 54/88 - испр. и "Сл. лист СРЈ", бр. 28/95). У РО обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3), заштитног (PE) и неутралног (N) проводника. Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

2. Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: увод кабла у трафо ћелију СН постројења у будућој ТС 20/0,4 kV

Место везивања прикључка на систем: постојећа 20 kV кабловска мрежа, односно 20 kV кабловски вод типа ХНЕ 49-А 3x(1x150mm²) који се расеца на релацији између ТС 110/20kV "ПЕЋИНИЦИ" и МБТС "ПЕШОВИЋ", на углу улице Мике Антића и Ђокице Мандића (кат.парц.бр. 97/1 к.о. шимановци) и кабловским спојницама се наставља двоструким 20kV каблом типа ХНЕ 49-А 3x(1x150mm²) до водних ћелија у будућој ТС.

Опис прикључка до мерног места: Од места прикључења на систем до будуће ТС, полаже се двоструки 20 kV кабловски вод типа ХНБ 49-А 3х(1х150mm²) и своди у водне ћелије СН блока будуће ТС.

Опис мерног места: На унутрашњем делу зида будуће ТС предвидети простор за смештај мерног ормана димензија 600х600х200 мм у који се монтира:

- Орман обрачунског мерног места-индиректно мерење,
- Мерна група (вишефункцијско бројило) за индиректно, тросистемско мерење потрошње ел. енергије са ГСМ модулом за даљинско читавање,
- Нисконапонски високоучински осигурачи 25/6 А (3 ком),
- Плексиглас за остваривање пломбирања осигурача, и
- Мерно прикључна кутија

Мерни орман се одговарајућим спојно-мерним водовима везује са СМТ и НМТ у мерној ћелији СН расклопног постројења будуће ТС.

Мерни уређај: Трофазно бројило активне и реактивне енергије за индиректно прикључење назначене класе тачности 0.5S опремљено целуларним LTE комуникационим модемом. Мерни уређај мора бити комплетно припремљен за систем даљинског читавања и управљања у складу са документом "Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја"- важећа верзија.

Преносни однос струјних трансформатора за мерење до оптерећења од 110 (kW) мора да буде 5/5 А/А (уграђују се СМТ 2х5/5 А/А везани на 5/5 А/А), при чему морају да задовоље прописану термичку и динамичку струју. Класа тачности трансформатора за мерење количине енергије са одобреном снагом до 1600 kW на једној мерној групи може да буде најмање класе 0,5, а за мерење количине енергије са одобреном снагом преко 1600 kW најмање класе 0,2.

Напонски мерни трансформатори су преносног односа 20/√3/0.1/√3 kV/kV. Класа тачности трансформатора за мерење количине енергије са одобреном снагом до 1600 kW на једној мерној групи мора да буде најмање класе 0,5, а за мерење количине енергије са одобреном снагом преко 1600 kW најмање класе 0,2.

Управљачки уређај: у склопу мерног уређаја.

Заштитни уређаји: Као заштитни уређај за заштиту од кратког споја, у трансформаторској ћелији ће се уградити сет ВН осигурача са ударном иглом за трополни исклоп.

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

Субтранзијентна (S_k) снага трополног кратког споја на сабирницама 20 kV у ТС 110/20 kV/kV износи 500 MVA, време трајања кратког споја $t=0,2$ s.

Вредност струје једнофазног земљоспоја у уземљеним мрежама 20 kV напона је ограничена на вредност 300 А.

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 kV у ТС 110/20 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 сес. 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 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.

4. Ови Услови имају важност 12 месеци и могу се користити искључиво у сврху:

- * израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу бр. 77/9 на К.О. Шимановци, Шимановци за изградњу пословног објекта, и у друге сврхе се не могу користити.

5. Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Рума ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

6. Није дозвољена изградња прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, која је у супротности са Законом о енергетици, Правилима о раду дистрибутивног система и овим Условима.

Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између Дистрибутера и Странке. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво Дистрибутера, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво Странке. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

Мерно место је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

Прикључак је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са дистрибутивним системом електричне енергије, од места разграничења одговорности за предату енергију до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће, укључујући и мерни уређај.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Директор огранка

Богдан Чинку.

струк.маст.инж.електр. и рачунар.



ЖКП ПУТЕВИ ОПШТИНЕ ПЕЋИНЦИ

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

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

Број: 196/2025

Дана: 06.05.2025. године

„Grafolit S“ д.о.о.

Ул. Милоја Закића бр. 13, Београд

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 „Grafolit S“ д.о.о. из Београда за изградњу пословног објекта на кат. парцели број 77/9 К.О. Шимановци, јавног комуналног предузећа „Путеви општине Пећинци“ Пећинци издаје

ПРЕТХОДНЕ УСЛОВЕ

Прикључење пословног објекта на кат. парцели број 77/9 К.О. Шимановци обезбедити преко прилазног пута на јавни пут у улици Мандић Ђорђа - Ђокице на катастарској парцели 77/7 К.О. Шимановци. Минимална ширина колског прилазног пута којим се објект прикључује на јавни пут износи 4m, максимална 8m, а најмањи унутрашњи радијус кривине пројектовати тако да се омогући пролазак меродавног теретног возила. Такође обезбедити приступ парцели за пешаке минималне ширине 1,5m.

Како не постоји атмосферска канализација, планирати прихват и евакуацију атмосферских вода са прилазног пута и гравитирајућег терена зацевљењем постојећих отворених канала цевима пречника не мањег од Ø600 мм, пратећи при том трасу и пад постојећег канала и не нарушавајући могућност природног отицаја дуж канала. У складу са условима на терену, пројектовати по потреби нове сливнике и цевоводе строго водећи рачуна да се не наруши правилан хидраулички режим постојеће каналске мреже за одвођење атмосферских вода.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор (за путничко возило најмање 2,5 X 5,0m а за теретно возило најмање 3,0 X 6,0m, односно у зависности од величине возила). Није дозвољено паркирање возила за сопствене потребе на јавној површини.

По завршетку извођења радова потребно је све вратити у првобитно стање, а уколико дође до оштећења коловоза или других објеката инвеститор је дужан да санира настала оштећења.

Ови услови се издају за потребе израде урбанистичког пројекта и не могу се користити у друге сврхе.

ДИРЕКТОР

Мирослав Петровић





ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ „САВА“ ПЕЋИНЦИ

Ул. Слободана Бајића 5, 22410 Пећинци, тел:022/436-510

e-mail: info@jkpsava.rs; jkpsava@gmail.com

ПИБ:100399589 ; МБ:08271356; шифра делатности 3530

Т.Р.325-9500600003856-25; 105-82190-33; 160-330124-74

Број:119/2025

Дана:22.04.2025. године

Веза: /

„CONSTEEL DOO

Ул. Пуковника Миленка Павловића бр. 151

11273 Земун - Батајница

Предмет: Претходни услови

Вашим захтевом (наш заводни број 119/2025., запримљен дана 08.04.2025. године), тражили сте да Вам доставимо претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта, урбанистичко архитектонске разраде, на кат. парцели број 77/9 КО Шимановци у Шимановцима за изградњу пословног објекта спратности П+1, укупне BRGP 4548m².

На територији Општине Пећинци врши се организовано одвожење комуналног отпада у складу са Општинском Одлуком о одржавању чистоће ("Сл. лист општина Срема бр. 21/2014, 42/16, 18/18, 40/20 20/22, 15/2023 I 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: „GRAFOLIT S“ DOO из Београда, преко подносиоца захтева "CONSTEEL" DOO, ул. Пуковника Миленка Павловића 151, 11273 Батајница, **је дужан да приликом израде предметног пројекта, на парцели на којој се гради објекат 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.

**Željko
Milićev
ić
233071**

Digitally signed
by Željko
Milićević 233071
Date: 2025.04.23
11:40:14 +02'00'

Директор , ЈКП „САВА“ Пећинци
Жељко Милићевић, дипл. инж. маш.



ЖКП ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА - ПЕЋИНЦИ

22410 Пећинци, Јове Негушевића 1

Тел.: 022/2436-200 • е-mail: office@vikpecinci.rs

PIB: 106363879 • MB: 20585439 • TP: 200-3016270101978-33

TP: 325-9500600048431-63

ЖКП ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА
Број 415/25
Дана 20.05. 2025 год.
ПЕЋИНЦИ ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА ОРАЧКО ПОЉЕ ББ

CONSTEEL DOO

PUKOVNIKA MILENKA PAVLOVIĆA

151

11281 Beograd (ZEMUN)

Веза број: 286/25

Предмет: Одговор на захтев за издавање техничких услова

У вези Вашег захтева којим тражите техничке услове водовода и канализације ради изградње пословног објекта спратности П+1 и архитектонске разраде на кат. парцели 77/9 К.О. Шимановци, Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Пећинци према својим надлежностима издаје следеће:

Поред катастарске парцеле 77/9 К.О. Шимановци не пролази Јавна водоводна мрежа.

Јавна водоводна мрежа престаје на половини Првомајске улице. За сада не постоје услови за прикључење на Јавну водоводну мрежу.

Поред катастарске парцеле 77/9 К.О. Шимановци не пролази Јавна канализациона мрежа.

Мрежа је доста удљена од поменуте парцеле. За сада не постоје услови за прикључење на Јавну канализациону мрежу.

У Пећинцима

Дана 20.05.2025. године



Директор

Милан Степановић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Пећинци

Школска 5

Број: 953-093-46081/2025

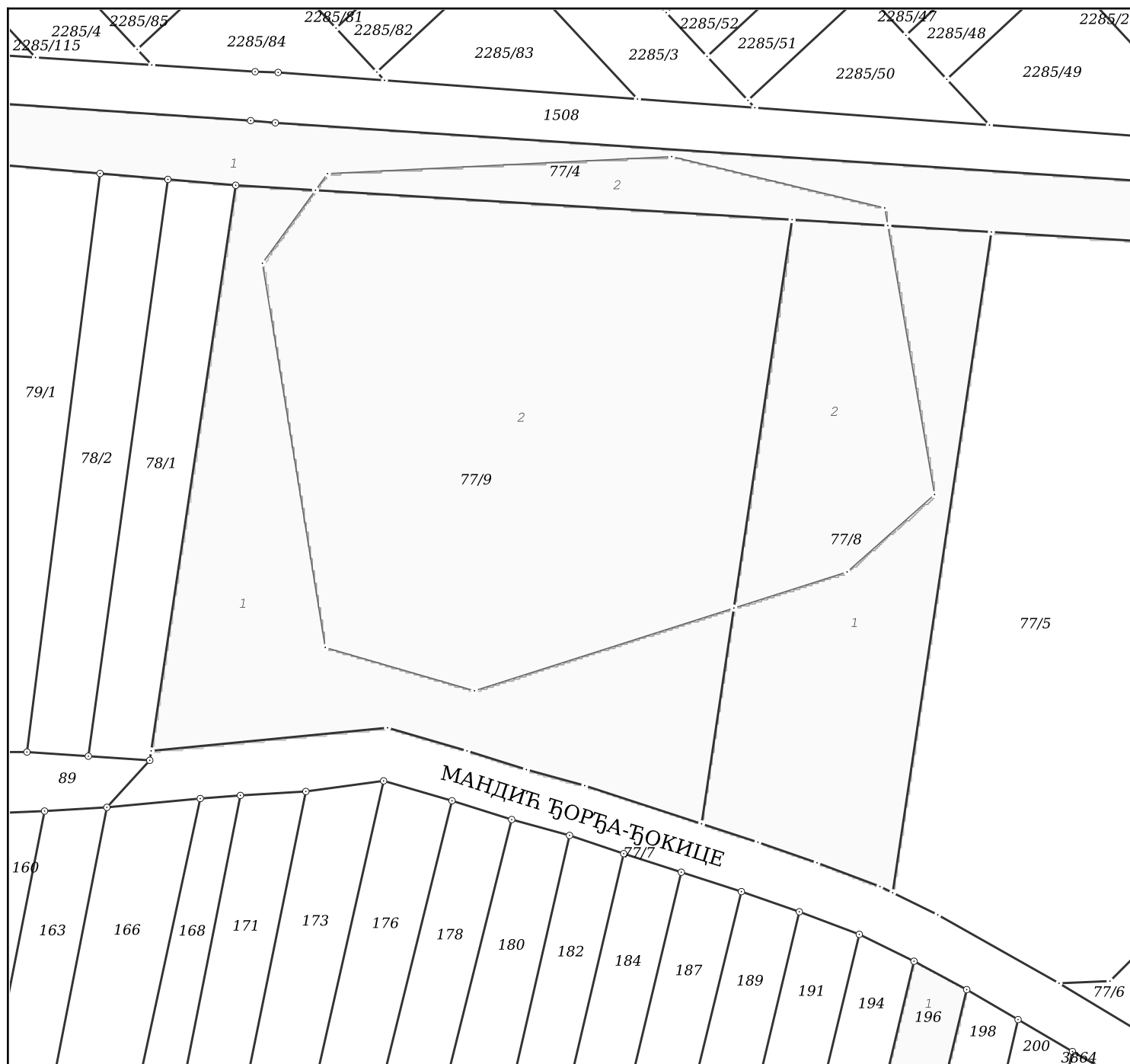
КО: Шимановци

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

77/9, 77/8

Размера штампе: 1:1440



Датум и време издавања:

25.11.2025 године у 14:32

Овлашћено лице:

М.П. _____

4NB0<?0=8 ?@8<5@0: >@838=0;=>3 5;5:B@>=A:>3 4>:C<5=



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Сектор за катастар непокретности
Одељење за катастар инфраструктуре Нови Сад
Број: 956-302-31790/2025
Датум: 24.11.2025. године
Булевар Михајла Пупина 16, Нови Сад

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД - Одељење за катастар инфраструктуре Нови Сад, на основу Правилника о унутрашњем уређењу и систематизацији радних места у Републичком геодетском заводу, број 110-1/2024 од дана 27.12.2024. године, решавајући по захтеву који је поднео/ла СЛАЂАНА ШКРИВАЊ ПР ГЕОДЕТСКИ БИРО 5755 ПРЋИНЦИ, ШКОЛСА 1, ПЕЋИНЦИ, на основу члана 16. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и катастар инфрструктуре ("Службени гласник РС", бр. 41/18, 95/18, 31/19, 15/20 и 92/23) и члана 136. став 1. и члана 140. Закона о општем управном поступку ("Службени гласник РС", број 18/16, 95/18 и 2/23), под бројем 956-302-31790/2025, дана 24.11.2025. године, издаје:

Уверење

о подацима последњег стања у бази података катастра водова

ПОТВРЂУЈЕ се да у бази података катастра водова, НЕМА уписаних водова на обухвату катастарских парцела: 77/8, 77/9 ШИМАНОВЦИ (ПЕЋИНЦИ).

Уверење се издаје на основу података из службене евиденције и служиће именованом: Као део техничке документације.

Висина републичке административне таксе за захтев износи 420 динара. Обавезује се СЛАЂАНА ШКРИВАЊ ПР ГЕОДЕТСКИ БИРО 5755 ПРЋИНЦИ да у року од 10 дана од дана достављања овог решења уплати републичку административну таксу за захтев у износу од 420 динара на жиро рачун буџета Републике Србије.

Висина републичке административне таксе за списе и радње износи 850 динара. Обавезује се СЛАЂАНА ШКРИВАЊ ПР ГЕОДЕТСКИ БИРО 5755 ПРЋИНЦИ да у року од 10 дана од дана достављања овог уверења, уплати републичку административну таксу за списе и радње у износу од 850 динара на жиро рачун буџета Републике Србије.

Висина републичке административне таксе за захтев у износу од 420 динара утврђена је сходно Тарифном броју 1 Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, бр.43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени дин.изн., 55/12-усклађени дин.изн., 93/12, 47/13- усклађени дин.изн., 65/13- др.закон, 57/14- усклађени дин.изн., 45/15- усклађени дин.изн., 83/15, 112/15, 50/16- усклађени дин.изн., 61/17- усклађени дин.изн., 113/17, 3/18-испр., 50/18- усклађени дин.изн., 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20-усклађени дин.изн., 144/20, 62/21 -усклађени дин.изн., 138/22, 54/23-усклађени дин.изн., 92/23-испр, 59/24-усклађени дин.изн., 63/24-усклађени дин.изн., 94/24 и 55/25-усклађени дин.изн.)

Висина републичке административне таксе за списе и радње Републичког геодетског завода у износу од 850 динара утврђена је сходно тарифном броју 215д Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, бр.43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени дин.изн., 55/12-усклађени дин.изн., 93/12, 47/13- усклађени дин.изн., 65/13-др.закон, 57/14- усклађени дин.изн., 45/15- усклађени дин.изн., 83/15, 112/15, 50/16- усклађени дин.изн., 61/17- усклађени дин.изн., 113/17, 3/18-испр., 50/18- усклађени дин.изн., 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20-усклађени дин.изн., 144/20, 62/21 -усклађени дин.изн., 138/22, 54/23-усклађени дин.изн., 92/23-испр, 59/24-усклађени дин.изн., 63/24-усклађени дин.изн., 94/24 и 55/25-усклађени дин.изн.)

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	703a1a33-7246-46be-9240-df0fbafbc6f
Матични број општине:	80322
Општина:	ПЕЋИНЦИ
Матични број катастарске општине:	805475
Катастарска општина:	ШИМАНОВЦИ
Датум ажурности:	03.04.2026. 14:27
Служба:	ПЕЋИНЦИ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СЕЛО
Број парцеле:	77/9
Површина m²:	19578
Број извода (*):	2507

Подаци о деловима парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ПАШЊАК 3. КЛАСЕ
Површина m²:	6362
Број дела:	2
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	РОВ
Површина m²:	13216

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	GRAFOLIT S DOO BEOGRAD (CUKARICA)
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	703a1a33-7246-46be-9240-df0fbafbc6f
Матични број општине:	80322
Општина:	ПЕЋИНЦИ
Матични број катастарске општине:	805475
Катастарска општина:	ШИМАНОВЦИ
Датум ажурности:	03.04.2026. 14:27
Служба:	ПЕЋИНЦИ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СЕЛО
Број парцеле:	77/9
Површина m²:	19578
Број извода (*):	2507

Подаци о деловима парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ПАШЊАК 3. КЛАСЕ
Површина m²:	6362
Број дела:	2
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	РОВ
Површина m²:	13216

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	GRAFOLIT S DOO BEOGRAD (CUKARICA)
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

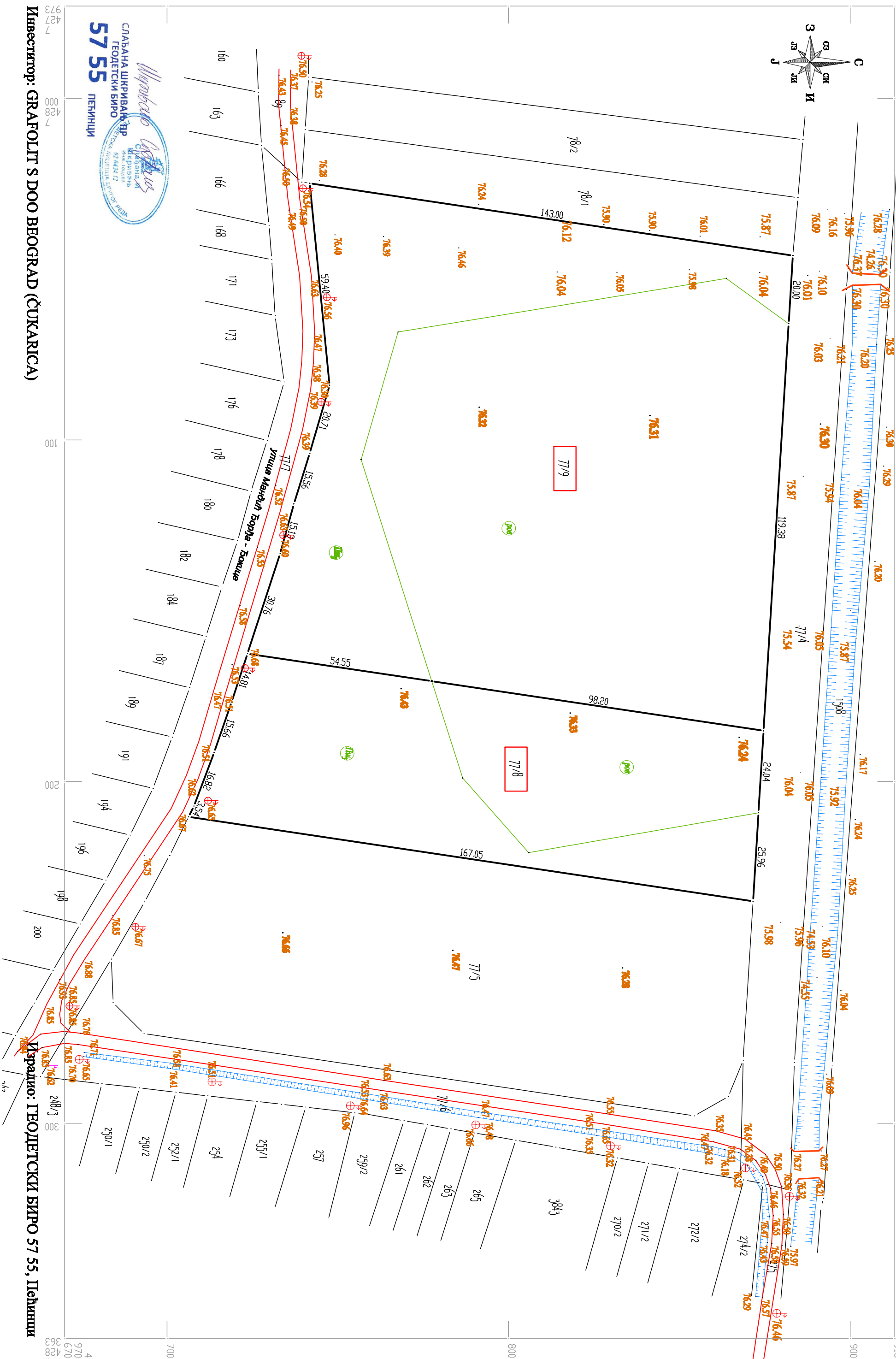
* Ранији број листа непокретности.

Република Србија
Општина Пећинци
К.О. ШИМАНОВЦИ

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

катастарска парцела број 77/8, 77/9 КО ШИМАНОВЦИ
Р 1:1000

Дана: 26.11.2025.год



Инвеститор: GRAFOLIT S DOO БЕОГРАД (ЏУКАРИСА)

Израдио: ГЕОДЕТСКИ БИРО 57 55, Пећинци