



РЕПУБЛИКА СРБИЈА – АП ВОЈВОДИНА

ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам и  
имовинско правне послове

Број: 350-93/2025-III-05

Дана: 26.09.2025.године

Пећинци, Слободана Бајића бр.5.

БР

Одељење за урбанизам и имовинско правне послове Општинске управе општине Пећинци, на основу члана 19. Одлуке о организацији општинске управе („Сл.лист општина Срема“, бр. 28/2022 и 35/2022), члана 63., став 7. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и члана 88. став 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“, бр.32/2019 и 47/2025), по захтеву Јавног предузећа за послове урбанизма „УРБАНИЗАМ“ Сремска Митровица, Краља Петра I бр.5.,

### ПОТВРЂУЈЕ

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ  
РАЗАРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНОГ  
КОМПЛЕКСА У ШИМАНОВЦИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 1746/49  
К.О. ШИМАНОВЦИ ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ**, чији инвеститор је „СТР АЛФНА“ ДОО,  
Нови Београд, ул. Мегарска бр.9., а одговорни урбаниста је Јелена Савић  
Лацковић, дипл.инж.арх., број лиценце 200 1551 16, да **није у супротности са важећим  
Планом генералне регулације насеља Шимановци („Сл. лист општина Срема“,  
бр.15/2023, 35/2024 и 3/2025)**, а на основу позитивног мишљења Комисије за планове  
општине Пећинци, датог на XLV (Четрдесет петој) седници Комисије за планове општине  
Пећинци заведена под бројем: 350-95/2025-I од 3.септембра 2025.године.

Обрада

Бранислава Ранковић

*Бранислава Ранковић*

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Драгана Крстић



*Крстић Драгана*



ЈП ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА "УРБАНИЗАМ" СРЕМСКА МИТРОВИЦА

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА  
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА  
ИЗГРАДЊУ СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА У  
ШИМАНОВЦИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 1746/49  
К.О. ШИМАНОВЦИ  
ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ**

Инвеститор: "СТР ALPHA" DOO  
ул. Мегарска бр. 9  
Нови Београд



БРОЈ ПРОЈЕКТА: УП 55/1  
август, 2025.г.



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗ-  
РАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА  
КОМПЛЕКСА У ШИМАНОВЦИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 1746/49  
К.О. ШИМАНОВЦИ**

наручилац израде:

„СТРАЛПНА“ ДОО  
Нови Београд  
Ул. Мегарска бр. 9

израђивач:



**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА "УРБАНИЗАМ"**  
Сремска Митровица, Краља Петра I бр. 5



**ВД директора:**

Бојан Гаврић, дипл. правник

**одговорни урбаниста:**



Јелена Савић Лацковић, дипл. инж. арх.

**сарадници:**

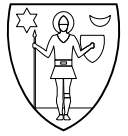
Милица Хрустић, дипл. инж. арх.

Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.

Мирјана Зоркић, дипл. инж. ел.

Златко Хрустић, грађ. тех.

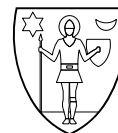
Сремска Митровица, август 2025. г.



## САДРЖАЈ

### ТЕКСТУАЛНИ И ГРАФИЧКИ ДЕО ПРОЈЕКТА





## САДРЖАЈ:

### I. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Копија извода из судског регистра о регистрацији предузећа
2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
3. Копија лиценце за одговорног урбанисту
4. Изјава одговорног урбанисте

### II. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.	Повод и циљ израде урбанистичког пројекта.....	1
1.1.	Правни и Плански основ.....	2
2.	Обухват урбанистичког пројекта.....	4
2.1.	Положај и опис предметне парцеле.....	4
2.2.	Подаци о постојећој парцели.....	4
3.	Услови изградње.....	6
3.1.	Просторна организација.....	6
3.2.	Намена и функционалност решења.....	7
3.3.	Планирана регулација и нивелација.....	7
4.	Нумерички показатељи.....	9
5.	Начин уређења слободних и зелених површина.....	11
6.	Начин прикључења на инфраструктурну мрежу и објекте.....	12
6.1.	Саобраћајна инфраструктура.....	12
6.2.	Водоводна и хидрантска мрежа.....	13
6.3.	Мрежа фекалне и атмосферске канализације.....	13
6.4.	Мрежа спринклер инсталација.....	14
6.5.	Електроенергетска мрежа.....	14
6.6.	Телекомуникациона мрежа.....	14
7.	Инжењерско-геолошки услови.....	15
8.	Мере заштите животне средине.....	15
9.	Мере заштите непокретних културних и природних добара.....	18
9.1.	Урбанистичке мере заштите.....	18
10.	Противопожарна заштита.....	19
11.	Технички опис објеката.....	20
12.	Опште одредбе.....	23
12.1.	Услови и мере за реализацију Урбанистичког пројекта.....	23

### III. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

0.	Извод из Плана генералне регулације насеља Шимановци.....	P 1:5000
1.	Катастарско-топографска карта са границом обухвата(пост. стање).....	P 1:1000
2.	Ситуационо решење, композициони план и партерно-пејсажно уређење.....	P 1:500
3.	Регулационо нивелационо решење локације.....	P 1:500
4.	Скупни приказ техничке инфраструктуре.....	P 1:500
5.	Идејно архитектонско решење:	

**ГЛАВНА СВЕСКА - 0** (текст и цртежи ИДР урађени од стране „NORTH Engineering“ доо из Суботице, Парк Рајхл Ференца бр. 7)

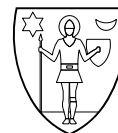
**1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ** (текст и цртежи ИДР урађени од стране „NORTH Engineering“ доо из Суботице, Парк Рајхл Ференца бр. 7)



#### IV ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ И ДОДАТНИ ПРИЛОЗИ

1. Претходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу складишно-пословног комплекса у Шимановцима, на катастарској парцели бр. 1746/49 К.О. Шимановци издат од стране **ЈКП Путеви Општине Пећинци**, из Пећинаца, број 315/2025, дана 04.06.2025.год.
2. Претходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу складишно-пословног комплекса у Шимановцима, на катастарској парцели бр. 1746/49 К.О. Шимановци издат од стране **ЈКП „ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“ Пећинци** број 2-569/25, датум: 23.06.2025. године.
3. Претходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу складишно-пословног комплекса у Шимановцима, на катастарској парцели бр. 1746/49 К.О. Шимановци издат од стране **ЈКП „САВА“ Пећинци** број 182/2025, датум: 30.05.2025. године.
4. Захтев за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу складишно-пословног комплекса у Шимановцима, на катастарској парцели бр. 1746/49 К.О. Шимановци за **ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА**, Огранак Електродистрибуција Рума, број 204, датум: 28.05.2025.год.
5. Претходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу складишно-пословног комплекса у Шимановцима, на катастарској парцели бр. 1746/49 К.О. Шимановци издат од стране **ТЕЛЕКОМ СРБИЈА** предузеће за Телекомуникације а.д., Извршна јединица Сремска Митровица, број: Д210-238029/1-2025, датум: 29.05.2025.год.
6. Претходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу објеката складишно-пословног комплекса у Шимановцима, на катастарској парцели бр. 1746/49 К.О. Шимановци издат од стране **ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ** Сремска Митровица, број: 357-07/25-3, датум: 04.06.2025.године.
7. Претходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу **складишно-пословног комплекса у Шимановцима** на катастарској парцели број 1746/49, К.О. Шимановци, издат од стране **МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија** из Сремске Митровице, 07.29 број 217-4376/25, датум: 02.06.2025. године.
8. Претходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу складишно-пословног комплекса у Шимановцима, на катастарској парцели број 1746/49, К.О. Шимановци, издат од стране **Покрајинског секретаријата за урбанизам и заштиту животне средине** из Новог Сада, број: 002456213 2025 09415 005 000 000 001, датум: 18.06.2025. године.
9. Претходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу складишно-пословног комплекса у Шимановцима, на катастарској парцели број 1746/49, К.О. Шимановци, издат од стране **Одељење за привреду, локални економски развој и**





заштиту животне средине из Пећинаца, број: број 501-70/2025-III-02, датум: 24.06.2025. године.

10. Претходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу складишно-пословног комплекса у Шимановцима, на катастарској парцели број 1746/49, К.О. Шимановци, издат од стране **Покрајински секретаријат за здравство, Одељење за санитарну инспекцију С. Митровица** из Сремске Митровице, број: 003844017 2025 80253 002 002 011, датум: 16.09.2025. године.
11. Претходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу складишно-пословног комплекса у Шимановцима, на катастарској парцели број 1746/49, К.О. Шимановци, издат од стране **Завода за заштиту споменика културе** из Сремске Митровице, број: 357-07/25-5, датум: 05.09.2025. године.
12. **Информација о локацији** издата од стране Општинске управе, Одељење за урбанизам и имовинско правне послове из Пећинаца, бр: 353-15/2025-III-05, датум: 17.03.2025.године.
13. **Копија плана** издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности из Пећинаца, број: 953-093-7225/2025, датум: 03.03.2025.г.
14. **Копија плана водова** издата од стране РГЗ, Одељење за катастар инфраструктуре из Новог Сада, број: 956-302-5097/2025, датум: 01.04.2025.г.
15. **Извод листа непокретности** број 2175 издат од стране Републичког геодетског завода, датум: 18.02.2025.г.
16. **Катастарско-топографски план** урађен од стране ПР „ГЕОДЕТСКИ БИРО 57 55“, Пећинци, март 2025.г.



## I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА





5000115762690

Регистар привредних субјеката

БД 65508/2016

Датум, 16.08.2016. године  
Београд

Јавно предузеће за послове урбанизма  
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица  
Број 4  
Датум 17.08. 2016 год.  
Сремска Митровица

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

Име и презиме: Мирјана Вашут

доноси

### РЕШЕЊЕ

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

**Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица**

са следећим подацима:

**Пословно име:** Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

**Регистарски број/Матични број:** 21218235

**ПИБ** (додељен од Пореске управе РС): 109656210

**Правна форма:** Јавно предузеће

**Седиште:** Сремска Митровица, Краља Петра Првог 5, Сремска Митровица, 22000 Сремска Митровица, Србија

**Претежна делатност:** 7111 - Архитектонска делатност

**Време трајања:** неограничено

**Основни капитал:**

Новчани капитал

Уписан: 300.000,00 RSD

Уплаћен: 300.000,00 RSD

**Подаци о члановима:**

- Назив: ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА  
Подаци о улогу члана  
Новчани улог  
Уписан: 300.000,00 RSD  
Уплаћен: 300.000,00 RSD  
Удео: 100,00%

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

- Име и презиме: Мирјана Вашут  
ЈМБГ: 2706958895027  
Функција у привредном субјекту: в.д. директора  
Начин заступања: самостално

**Надзорни одбор:****Председник надзорног одбора:**

- Име и презиме: Радмило Будечевић  
ЈМБГ: 2503947710027

**Чланови надзорног одбора:**

- Име и презиме: Војислав Рашић  
ЈМБГ: 2612955890011
- Име и презиме: Обрад Вученовић  
ЈМБГ: 0108969890033

**Датум оснивачког акта:** 29.07.2016 године

**Регистрација документа:**

Уписује се:

- Оснивачки акт од 29.07.2016 године.
- Статут од 01.08.2016 године.

**Образложење**

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 12.08.2016. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 65508/2016, за регистрацију:

**Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица**



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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

#### УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

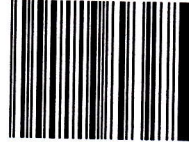
 РЕГИСТРАТОР  
Миладин Маглов

#### ОБАВЕШТЕЊЕ:

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



Република Србија  
Агенција за привредне регистре



5000229893273

Регистар привредних субјеката  
Број: 002878709 2024 59005 000 000 300 055  
БД 85383/2024

Јавно предузеће за послове урбанизма  
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица

Број 503

Датум 14.10.2024. год.  
Сремска Митровица

Дана, 14.10.2024. године  
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019,105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица, матични број: 21218235, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Бојан Гаврић

доноси

### РЕШЕЊЕ

**УСВАЈА СЕ** регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

Регистарски/матични број: 21218235

и то следећих промена:

#### Промена законских заступника:

##### Физичка лица:

Брише се:

- Име и презиме: Мирјана Вашут  
Пол: Женски  
ЈМБГ: 2706958895027  
Функција у привредном субјекту: Директор  
Начин заступања: самостално

Уписује се:

- Име и презиме: Бојан Гаврић  
Пол: Мушки  
ЈМБГ: 2711974193850  
Функција у привредном субјекту: в.д. директора  
Начин заступања: самостално

## Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 09.10.2024. године регистрациону пријаву промене података број БД 85383/2024 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

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

### УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

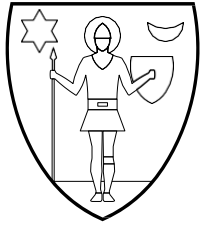
Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 590,00 динара и решење по жалби у износу од 690,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.

Дигитално потписано  
Стр: Miladin Maglov  
издавалац сертификата:  
Posta CA 1  
14.10.2024. 10:09:45



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА  
ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА

**"УРБАНИЗАМ"**

СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Краља Петра Првог бр. 5

телефон: 022 626 555

број текућег рачуна: 160-455395-39

ПИБ: 109656210 матични број: 21218235

Број:

Датум: 22.05.2025. год.

## РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и у складу са чланом 85. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“ бр. 32/2019, бр. 47/2025), за обављање послова на изради

### УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА У ШИМАНОВЦИМА, НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 1746/49 К.О. ШИМАНОВЦИ.

одређује се:

одговорни урбаниста Јелена Савић Лацковић, дипл. инж. арх. број лиценце 200 1551 16.

ВД ДИРЕКТОРА:

*Бојан Гаврић, дипл. правник*







ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Јелена В. Савић Лацковић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЛИБ 03576081186

одговорни урбаниста

за руковођење изradом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 1551 16**



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милисав Дамњановић  
дипл. инж. арх.

У Београду,  
14. јула 2016. године



## ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА У ШИМАНОВЦИМА, НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 1746/49 К.О. ШИМАНОВЦИ.

**Јелена Савић Лацковић, дипл. инж. арх.**

### ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је урбанистички пројекат са урбанистичко-архитектонском разрадом урађен у складу са: Законом о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), на основу члана 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“ бр. 32/2019, бр. 47/2025) и прописима донетим на основу Закона, као и да је урађен у складу са важећим планским документима.

Одговорни урбаниста:

*Јелена Савић Лацковић, дипл. инж. арх.*

Број лиценце:

**200 1551 16**

Потпис:



Печат:



Место и датум:

**Сремска Митровица, август 2025. године**



## II ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

На основу чланова од 60. до 64. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019, бр. 47/2025), чланови 76. и 77. израђен је:

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА  
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ  
ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА У  
ШИМАНОВЦИМА, НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 1746/49 К.О.  
ШИМАНОВЦИ.**

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

### 1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат је урађен као урбанистичко-архитектонска разрада локације за формирану парцелу **бр. 1746/49, К.О. Шимановци** која се налази у Шимановцима, а представља основ за исходавање **Локацијских услова**.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је изградња СКЛАДИШНО – ПОСЛОВНОГ комплекса на катастарској парцели **бр. 1746/49, К.О. Шимановци**, којим ће се ближе дефинисати услови за изградњу објеката, односно доградњу објеката у две фазе градње услови прикључења објеката на инфраструктуру као и уређење парцеле, а за потребе инвеститора: „СТР ALPHA“, ДОО из Новог Београда.

Плански основ за израду урбанистичког пројекта: **Плану генералне регулације насеља Шимановци** („Службени лист општина Срема“, број 15/2023, 35/2024 и 3/2025).  
Укупна површина обухвата урбанистичког пројекта износи **П= 35.130,00m<sup>2</sup>** (3,51ha).

Предметна парцела бр. **1746/49, К.О. Шимановци** налази се у грађевинском подручју насеља Шимановци, БЛОК Б-2-1, у зони индустрије и производње тип I.

На предметној парцели планирана је изградња два објекта, односно доградња у II фазе градње:

- грађевинских објеката:
  - СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ, макс. спратност П+1 (I фаза градње)
  - СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ, макс. спратност П+1 (II фаза градње)
- саобраћајнице и манипулативне површине,
- уређене слободне зелене површине и
- потребну инфраструктуру.

## **1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

### **Правни основ за израду урбанистичког пројекта:**

- Закон о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), чланови 60., 61., 62., 63. и 64.
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019, 47/2025), чланови 76. и 77.
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник Републике Србије“ бр.22/2015).
- Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама («Сл.гласник РС» бр. 22/2015).

### **Плански основ за израду урбанистичког пројекта:**

- **План генералне регулације** насеља Шимановци („Службени лист општина Срема“ број 15/2023, 35/2024, 3/2025)

У складу са одредбама плана, предметна парцела се налази у Шимановцима, земљиште у грађевинском подручју. Текстуралним делом горе наведеног **Плана генералне регулације**, а који је плански основ за израду урбанистичког пројекта дефинисана су правила грађења. У даљем тексту следе правила грађења која су карактеристична за предметне парцеле:

#### **Подаци о локацији:**

Према **Плану генералне регулације** предметна катастарска парцела налази се у грађевинском подручју насеља Шимановци, блок Б-2-1 у зони индустрије и производње тип I („Службени лист општина Срема“ број 15/2023, 35/2024, 3/2025).

#### **Правила градње према ПГР-у:**

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

Компатибилне намене: садржаји/делатности који су са индустријом и производњом компатибилни (услужни и комерцијални садржаји свих врста, трговина, угоститељство, занатске делатности, туризам и угоститељство, спортски комплекси, складиштење, сервиси, станице за снабдевање горивоминтерне у оквиру комплекса или као самостални објекти, енергетски производни објекти који користе обновљиве изворе енергије, пословни

апартмани (који се позиционирају у оквиру административно-управног дела, без могућности одвајања у посебном објекту)).

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

- Највећа спратност објеката пословања, односно администрације је П+5. Највећа спратност производних и помоћних објеката је П, изузетно П+1, односно у складу са потребама технологије.
- Максимални дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености за парцеле услужне и терцијарне делатности величине 3000m<sup>2</sup> и радне комплексне величине до 5ha индекс заузетости износи 70%. За радне комплексе површине до 10ha индекс заузетости износи највише 60%. За парцеле површине веће од 10ha индекс заузетости износи највише 50%.
- Обезбедити мин. 30% зелених површина, од чега минимум 20% треба да буде зелених (незастртих) површина, а остатак се може обезбедити и уз коришћење растер плоча (при чему се максимално 50% површине под растер плочама може урачунати у проценат зелених површина). Обавезно је формирање заштитног појаса према другим наменама (становање, комерцијалне делатности, јавне намене) од вишередног, вишеспратног аутохтоног зеленила, комбинацијом листопадних и четинарских врста.
- Дозвољена је изградња и других објеката исте или коматибилне намене уз поштовање свих прописаних параметара. Међусобна удаљеност објеката на истој грађевинској парцели износи 4,00m.
- За паркирање возила, власници објеката свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели. Паркинг место за путничко возило износи најмање 2,50m x 5,00m а за теретно возило најмање 3,00m x 6,00m, односно у зависности од величине возила.
- Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом оградом до висине од 0,90m рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се оградавати зиданом оградом висине до 2,20m.
- Удаљеност предње грађевинске линије је 20,00m од регулационе линије ауто-пута. Бочне грађевинске линије одмичу се за 5,00m од бочних граница парцеле. Задња грађевинска линија се поставља на удаљености од најмање 5,00m од задње границе парцеле.
- У радним зонама није дозвољена изградња објеката за депоновање опасног отпада нити било каква друга делатност која у себи садржи опасан отпад. Изградњом новог објекта не смеју се на било који начин угрозити суседни објекти на суседним парцелама. У радним зонама не могу бити заступљене делатности које врше загађење животне средине (тла, ваздуха, воде).



## 2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

### 2.1. Положај и опис предметне парцеле

На основу важеће планске документације предметна парцела бр. **1746/49** К.О. Шимановци налази се у Шимановцима, БЛОК Б-2-1, у зони индустрије и производње тип I. Парцела се својом дужом осовином простире правцем од северне ка јужној страни. Укупна површина предметне парцеле износи  $P = 35.130,00m^2$  (3,51ha).

Положај предметне парцеле број 1746/49 к.о. Шимановци приказан је у графичким прилозима – Извод из **Плана генералне регулације насеља Шимановци** („Службени лист општина Срема“, број 15/2023, 35/2024 и 3/2025).

**Предметна парцела бр. 1746/49 К.О. Шимановци** се граниче са следећим суседним парцелама:

- са своје **северне стране** граничи са парцелом бр. **1746/24** која се у Катастру Непокретности води као јавно грађевинско земљиште (земљиште под зградом и другим објектом, њива 2. и 4. класе),
- са своје **источне стране** граничи са парцелом бр. **1746/25** која се у Катастру Непокретности води као јавно грађевинско земљиште (њива 4. и 6. класе),
- са своје **западне стране** граничи са парцелом бр. **1746/52** која се у Катастру Непокретности води као земљиште у грађевинском подручју-приватна својина (њива 4. и 5. класе),
- са своје **јужне стране** граничи са парцелом бр. **1746/50** која се у Катастру Непокретности води као земљиште у грађевинском подручју-приватна својина (земљиште под зградом и другим објектом, остало вештачки створено неплодно земљиште, остале зграде).

Положај парцела приказан је у **графичком прилогу** – цртеж бр. 1 (катастарско-топографска карта са границом обухвата - постојеће стање) и на ортофото снимку (слика 1).

Подаци о постојећој парцели су дати у табели бр. 1. на основу преписа из листа непокретности број 2175.

### 2.2. Подаци о постојећој парцели

Табела 1: Подаци о постојећој парцели

Бр.парцеле	Врста земљишта	Начин коришћења земљишта	Површина (m <sup>2</sup> )
<b>1746/49</b>	земљиште у грађ. подручју	-земљиште под зградом и другим објектом .....8.196,00m <sup>2</sup> -земљиште под зградом и другим објектом .....41,00m <sup>2</sup> -земљиште под зградом и другим објектом .....59,00m <sup>2</sup> -земљиште под зградом и другим објектом .....36,00m <sup>2</sup> -земљиште под зградом и другим објектом .....46,00m <sup>2</sup> -земљиште под зградом и другим објектом .....13,00m <sup>2</sup> -остало вештачки створено неплодно земљиште.....26.739,00m <sup>2</sup>	35.130,00
		Укупно	<b>35.130,00</b>

Граница обухвата Урбанистичког пројекта са приказом суседних парцела је дата у **графичком прилогу бр. 01** (катастарско-топографска карта са границом обухвата, постојеће стање) и ортофоро снимку (**слика 1**, која је део текста).

**Слика 1** – ортофото снимак, постојеће стање



Предметна парцела се у Катастру Непокретности воде као земљиште у грађевинском подручју. На парцели бр.1746/49 се налази **6 постојећих објеката који се задржавају**, што је евидентирано у Катастарском оперативном плану и на КТП-у израђеном од стране „ГЕОДЕТСКИ БИРО 57 55“ из Пећинаца.

Предметна парцела је изграђена са постојећим складишно пословним комплексом. Терен је у благом нагибу од севера ка југу, а просечна кота нивелете је цца 76,30m<sup>n</sup>v. За улаз у парцеле се користе постојећа два колска приступа од којих је један на северној страни из улице Доситејева за приступ паркингу за путничка возила, док је други на источној страни из улице Змаја Огњеног Вука са портирницом за улаз/излаз камиона и путничких возила. У оквиру комплекса постоје саобраћајнице и паркинзи који се задржавају, а планиране су и нове интерне саобраћајнице, платои и паркинзи.

### **ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ**

- ОБЈЕКАТ БР. 1.....складиште, П+2  
(површина под објектом је 8.196,00m<sup>2</sup>, а бруто грађевинска површине је 11.048,00m<sup>2</sup>);
- ОБЈЕКАТ БР. 2.....портирница, П+0  
(површина под објектом је 41,00m<sup>2</sup>, а бруто грађевинска површине је 40,00m<sup>2</sup>);
- ОБЈЕКАТ БР. 3.....пумпна станица, П+0  
(површина под објектом је 59,00m<sup>2</sup>, а бруто грађевинска површине је 89,00m<sup>2</sup>);
- ОБЈЕКАТ БР. 4.....резервоар за хидрант, П+0  
(површина под објектом је 36,00m<sup>2</sup>, а бруто грађевинска површине је 50,00m<sup>2</sup>);
- ОБЈЕКАТ БР. 5.....резервоар за спринклер, П+0  
(површина под објектом је 46,00m<sup>2</sup>, а бруто грађевинска површине је 61,00m<sup>2</sup>);
- ОБЈЕКАТ БР. 6.....надстрешница за елек. отпад, П+0  
(површина под објектом је 13,00m<sup>2</sup>, а бруто грађевинска површине је 13,00m<sup>2</sup>).

Напомена: површине су преузете из Катастарског Операта, односно из листа непокретности бр. 2175, к.о. Шимановци.

## **3. УСЛОВИ ГРАДЊЕ**

### **3.1. Просторна организација**

На основу важеће планске документације и максималних урбанистичких параметара дата је могућност доградње објеката у две фазе градње: **објекат бр. 7а** (складишно-пословни објекат, I фаза градње) и **објекат бр. 7б** (складишно-пословни објекат, II фаза градње) у Шимановцима, на парцели бр. 1746/49, к.о. Шимановци. Објекат бр. 7а изводиће се у наставку постојећег складишног објекта бр. 1 у ширини-габариту постојећег објекта, а објекат бр. 7б (II фаза градње) изводи се у наставку објекта 7а. Урбанистичко решење је дато у складу са захтевима Инвеститора, условљеностима из плана, захтевима саобраћаја, противпожарне заштите, конструктивним ограничењима и економској исплативости. Сви наведени елементи определили су основни концепт урбанистичког пројекта.

Пројектовани објекти изводиће се као доградња, односно у наставку постојећег складишног објекта.

## **НОВОПРОЈЕКТОВАНИ ОБЈЕКТИ**

Урбанистичким пројектом се планира изградња, односно доградња два објекта у две фазе градње:

1. **Објекат бр. 7а.....складишно-пословни објекат (I фаза градње),**  
максималне спратности П+1,
2. **Објекат бр. 7б.....складишно-пословни објекат (II фаза градње),**  
максималне спратности П+1.

Ситуационим решењем дато је коначно решење положаја пројектованог објекта (**графички прилози бр. 2 и 3**), саобраћајне и манипулативне површине и зелене површине.

### **3.2. Намена и функционалност решења**

Пројектовани објекти – доградња у две фазе градње намењени су за **складиштење робе, односно пријем, чување и отпремање фармацеутских производа и медицинских средстава са административним простором.**

Објекти су пројектовани и постављени на парцели у складу са технолошким решењем и функцијом, а на основу потреба и жеље инвеститора. Тип конструкције и материјали за извођење прилагођени су основној намени објеката. Објекти су димензионисани тако да могу да задовоље потребе инвеститора и да се искористе максимални урбанистички параметри, а при томе се водило рачуна да се обезбеди његова стабилност, трајност и функционалност.

### **3.3. Планирана регулација и нивелација**

Према постојећем стању терен је у благом паду од северне ка јужној страни, са просечном висинском котом цца 76,30m<sub>пв</sub>.

**Планом генералне регулације** који је плански основ за израду урбанистичког пројекта грађевинска линија одмиче се од регулационе линије **20,00m од ауто-пута** са северне стране. Бочне грађевинске линије одмичу се за 5,00m од бочних граница парцеле са источне и западне старне. Задња грађевинска линија се поставља на удаљености од најмање 5,00m од задње границе парцеле на јужној страни.

Постојећа грађевинска линија објекта на северној страни удаљена је од регулационе линије ауто-пута **40,00m**. На источној страни постојећа грађевинска линија објекта удаљена је **6,10m** од регулационе линије. На западној страни постојећа грађевинска линија објекта удаљена је **5,00m** од суседне парцеле.

**Објекат бр. 7а (I фаза градње)** удаљен је 26,20m од суседне парцеле на западној страни, а 47,30m од регулационе линије на источној страни.

**Објекат бр. 7б (II фаза градње),** удаљен је 14,10m од суседне парцеле на јужној страни, а од суседне парцеле на западној страни удаљен је 26,20m и 47,30m од регулационе линије на источној страни.



Пројектовани објекти постављени су, односно дефинисани апсолутним координатама на парцели према **графичком прилогу бр. 3**, а изводиће се као објекти у низу, односно као доградња на постојећи објекат бр. 1 у две фазе градње и то јужно од пост. објекта бр. 1.

Регулација саобраћајних и других партерних површина инфраструктуре, успоставиће се на преосталом простору, према потребама и прописима на најрационалнији начин. Саобраћајно решење дефинисано је на основу диспозиције новопројектованих објеката унутар парцеле, као и на основу предвиђеног технолошког решења и сав саобраћај се изводи у I фази градње.

Предметна парцела има два постојећа улаза са јавних саобраћајница који се задржавају. Један улаз је на северној страни из улице Доситејева (к.п. 1746/24) за приступ паркингу за путничка возила, док је други на источној страни из улице Змаја Огњеног Вука (к.п. 1746/25) са портирницом за улаз/излаз камиона и путничких возила. Саобраћајнице, односно колско-манипулативне површине унутар обухвата урбанистичког пројекта повезане су са бетонским платоима и паркинзима и чине једну целину и саобраћај се одвија кружно.

**Напомена:** Након потврђивања Урбанистичког пројекта да је израђен у складу са важећим урбанистичким планом и Законом од стране Комисије за планове и надлежног органа јединице локалне самоуправе, и издавања Локацијских услова, у току израде главног пројекта за прибављање грађевинске дозволе у односу на идејно архитектонско решење објекта могу се извршити мање измене придржавајући се следећих услова:

- Намена и функционална шема морају остати неизмењени. Могућа су само **мања одступања** од утврђене просторне организације и то само **техничке природе**.
- Дефинисане висине објеката могу се повећати највише **0,5m**.
- Након извршеног испитивања тла, подземних вода и других потребних радњи на нивоу пројектовања, утврдиће се прецизне висинске коте саобраћајних површина, а у односу на њих и коте подова приземља планираних објеката. Дозвољена је измена падова коловозних површина у складу са дозвољеним изменама висинских кота саобраћајница.
- У погледу инфраструктуре могућа су мања одступања у циљу добијања рационалнијих и повољнијих решења.



#### 4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Табела: Биланс планираних површина у обухвату УПР-а (I фаза градње и II фаза градње)

Биланс површина	m <sup>2</sup>	процент
<b>к.п.бр. 1746/49, К.О. Шимановци</b>	<b>35.130,00</b>	<b>100%</b>
Укупна изграђена површина (површина под објектима) - постојећи објекти.....8.391,00m <sup>2</sup> - нови објекат бр. 7а (I фаза градње).....4.409,86m <sup>2</sup> - нови објекат бр. 7б (II фаза градње)....1.456,30m <sup>2</sup>	14.257,16	40,58%
Постојеће саобраћајнице, платои и паркинзи (бетон)	6.330,77	18,02%
Постојећи паркинг (површина без зелених растер елементима, 50%)	831,28	2,37%
Планиране саобраћајнице, платои и паркинзи (бетон)	2.409,45	6,86%
Планирани паркинг (површина без зелених растер елементима, 50%)	114,43	0,33%
Планирана противпожарна саобраћајница (површина без зелених растер елементима, 50%)	383,17	1,09%
Планирани тротоари (декоративни камен)	74,19	0,22%
Планирани тротоари (бетон)	22,78	0,06%
Планирани плато за опрему расхладе (бетон)	15,00	0,04%
Зелена површина - зелене незастрте површине.....9.362,84m <sup>2</sup> (26,65%) - зелене растер површине.....1.328,88m <sup>2</sup> (3,78%)	10.691,77	30,43%

Индекс заузетости и изграђености на предметној парцели показује да не премашује вредности задате горе наведеним планом који је плански основ за израду овог урбанистичког пројекта.

#### **Урбанистички параметри посматрано у односу на предметну парцелу су:**

- **индекс заузетости:** (постојеће+новопројектовано)  $S_i = 23,89\% + 16,69\% = 40,58\%$  (макс. дозвољено 70% према планском основу),
- **индекс изграђености:** (постојеће+новопројектовано)  $K_i = 0,32 + 0,20 = 0,52$ ,

- **зелене површине:** зелене незастрте површине.....9.362,84m<sup>2</sup> (26,65%) + зелене растер површине, 50% од укупне површине под растер елементима.....1.328,88m<sup>2</sup> (3,78%) = 10.691,77m<sup>2</sup> (**30,43%**), мин. дозвољено 30% према планском основу,

- **паркинг место за аутомобиле** (постојеће+новопројектовано).....**111ПМ** (104 за аутомобиле + 7 за особе са инвалидитетом),
- **паркинг за камионе** (5 постојећих + 5 новопројектованих) = **10** паркинг места.

- индекс заузетости: 40,58% + саобраћајнице: 28,99% = **69,57%**
- зелене површине: 26,65% + 3,78% = **30,43%**

### Општи подаци о објектима и локацији

Тип објеката:	Доградња у две фазе градње	
Категорија објеката	V	
Класификација појединих делова објекта:	Учешће у укупној површини објекта %):	Класификациона ознака:
	<b>Објекат бр.7а+</b> <b>Објекат бр.7б</b> (96,98% - складишни део), <b>Објекат бр.7а+</b> <b>Објекат бр.7б</b> 3,02% - <u>административни и социјални део</u> )	складишни део....125222 – објекат бр. 7а + објекат бр.7б  административни и социјални део....122012 – објекат бр. 1+објекат бр.2
Назив плана вишег реда	Плану генералне регулације насеља Шимановци („Службени лист општине Срема“, број 15/2023, 35/2024 и 3/2025)	
место:	Шимановци, блок Б-2-1 у зони индустријске производње	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина:	К.П. бр. 1746/49, К.О. Шимановци	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и КО на којој се налази прикључак, или приступ на јавну саобраћајницу:	К.П. 1746/24 и 1746/25 К.О. Шимановци	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и КО преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру који су предмет захтева:	К.О. Шимановци	
	Прикључак на електричну мрежу, водовод и канализацију, гас и телекомуникацију са исте парцеле и постојећих прикључака на К.П. 1746/49  Прикључак на кишну канализацију на К.П. 1746/25	

## Основни подаци о објектима и локацији

димензије објекта	Површина парцела:	<b>35.130,00 m<sup>2</sup></b>
	Бруто површина надземно (новопројектовано)	<u>5.188,70m<sup>2</sup> – објекат 7а</u> <u>1.706,10m<sup>2</sup> - објекат 7б</u>  Укупно: 6.894,80m <sup>2</sup>
	Површина под објектима-заузетост:	<u>Предметна доградња:</u> 1. фаза: 4.409,86 m <sup>2</sup> 2. фаза: 1.456,30 <u>Укупно: 5.866,16 m<sup>2</sup></u> <u>(16,69%)</u> <u>Укупно са постојећим објектом (8.391,00m<sup>2</sup>):</u> <u>14.257,16 m<sup>2</sup> (40,58%)</u>
	Индекс заузетости	40,58%
	Индекс изграђености	0,52
	Спратност (надземних и подземних етажа)	Макс. П+1
	Висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	15,70 m до атике
	Апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.):	кота пода: 77,59 mnv кота атике: 92,10 mnv
	Зелена површина	30,43% (26,65% зелена незастрта површина + 3,78% у зеленим растер елементима)
	Број паркинг места:	111 ПМ (104 за аутомобиле + 7 за инвалиде) и 10 паркинг места за камионе
Друге карактеристике објекта:	<p>На предметној парцели се налазе постојећи објекти уписани у лист непокретности који се задржавају и са којима предметна доградња чини јединствени складишно пословни комплекс у власништву истог инвеститора “СТР ALPHA” doo.</p> <p>Пројектом се предвиђа фазна градња. У случају захтева по фазама редослед извођења би био прво I фаза, а затим II фаза.</p>	

## 5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Слободне површине испред и око објекта су делови саобраћајне инфраструктуре, односно пешачке стазе око објекта и зеленило. На предметној парцели поред постојећих планиране су нове пешачке површине и зеленило. Пешачке површине су планиране испред улаза у објекте око објеката у бехатону и повезане су са саобраћајницама унутар парцеле.

Унутар комплекса је планирано више зелених површина, односно уз границу парцеле и већа зелена површина на северној страни парцеле на месту где је постојећи паркинг. Зелене површине су планиране као зелене незастрте поврине, а део је у растер плочама на паркинзима и планираној противпожарној саобраћајници, односно 50% од укупне површине под растер елементима. Зелене површине решити тако да одговарају намени објеката и карактеру простора уз поштовање свих законских прописа и норматива. Садња високог зеленила у заштитном појасу планирана је комбинацијом листопадних и четинарских врста.

При избору биљног материјала потребно је посебно обратити пажњу на њихову заштитну, мелиоративну и санитарно-хигијенску функцију. Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте. Код садње дрвећа потребно је водити рачуна о минималним растојањима од инсталација, а како је дато у следећој табели:

Инсталације	Дрвеће
Инсталације водовода	1,50m
Инсталације канализације	1,50m
НН водови	2,50m
ТТ мрежа	1,00m

За лакше сналажење посетилаца и за лакше идентификовање појединих целина, на парцели је потребно обезбедити адекватну хоризонталну и вертикалну сигнализацију.

## **6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ И ОБЈЕКТЕ**

Прикључење објекта на инфраструктуру ће бити у складу са условима имаоца јавних овлашћења који ће бити исходовани у процедури израде урбанистичког пројекта. Све неопходне прикључке извести према важећим техничким прописима и према потребама инвеститора.

### **6.1. Саобраћајна инфраструктура**

Предметна парцела има два постојећа улаза са јавних саобраћајница који се задржавају и то: улаз је на северној страни из улице Доситејева (к.п. 1746/24) за приступ паркингу за путничка возила, док је други на источној страни из улице Змаја Огњеног Вука (к.п. 1746/25) са портирницом за улаз/излаз камиона и путничких возила. Саобраћајнице, односно колско-манипулативне површине унутар обухвата урбанистичког пројекта повезане су са бетонским платоима и паркинзима и чине једну целину.

На парцели су изведене саобраћајнице и паркинзи за потребе постојећих објеката, а планиране се нове саобраћајнице, платои и паркинзи за нове објекте. Ширина пројектованих интерних саобраћајница за теретна возила је 6,00m, предвиђене су за двосмеран саобраћајни режим и надовезују се на постојеће саобраћајнице у оквиру комплекса. Поред саобраћајница које су бетонирани, на западној и јужној страни се изводи противпожарна саобраћајница од туцаника ширине 3,50m, односно око планираних

објеката, а која је повезана са осталим саобраћајницама. Саобраћај у комплексу се одвија кружно. Све саобраћајнице се изводе у I фази градње

Паркинзи су изведени на северној страни за аутомобиле – 87ПМ и на источној за камионе – 5ПМ и задржавају се. Планирано је још 24ПМ за аутомобиле и 5ПМ за камионе. Укупно постојећих и планираних места има:

- **111ПМ** за аутомобиле (104 за аута и 7 за особе са инвалидитетом),
- **10ПМ** за камионе.

**Саобраћајно решење** дефинисано је на основу диспозиције планираних објеката унутар парцеле. Планираним решењем обезбеђен је приступ до свих неопходних позиција и проходност меродавног возила (лако теретно возило) на простору парцеле.

Сви елементи планираног регулационог и нивелационог решења дефинисани су у графичком прилогу **цртеж бр. 3 – регулационо нивелационо решење локације, Р 1:500** укључујући и табеларни приказ планираних тачака објекта и саобраћајнице у апсолутним координатама. Око комплекс је планирана ограда на регулационој линија, а рампе за улаз у комплекс су постојеће и задржавају се.

## **6.2. Водоводна и хидрантска мрежа**

Поред катастарске парцеле 1746/49 К.О.Шимановци пролази јавна водоводна мрежа. Парцела је прикључена на Јавну водоводну мрежу хидрантски вод ДН 80mm, санитарни вод ДН 50mm. Мрежа је удаљена 6m од ивице пута и 6m од мреже до шахте, од регулационе линије до шахте 3,00m. Налази се на дубини од око 1,00m са притиском у мрежи од око 3 бара. Изграђена је од окитен цеви пречника Ø110.

За објекте оваквог карактера и намене обзиром да је планиран и складишни и пословни простор површине веће од 150m<sup>2</sup>, потребно је обезбеђење и противпожарном хидрантском мрежом. Снабдевање водом за спринклер и хидрантску мрежу обе фазе предвиђа се из постојеће пумпне станице и надземних резервоара на предметној парцели.

Обухват урб. пројекта не налази се у непосредној зони санитарне заштите изворишта водовода у Пећинцима.

## **6.3. Мрежа фекалне и атмосферске канализације**

Поред катастарске парцеле 1746/49 К.О.Шимановци пролази Јавна канализациона мрежа. Мрежа се налази на дубини од око 1,20m. Изграђена је од ПВЦ цеви пречника Ø250mm. Шахт се налази на ивици пута. Удаљеност регулационе линије до мреже је 28,00m. Парцела је прикључена на јавну канализациону мрежу. Прикључак за фекалну канализацију се предвиђа преко постојеће канализационе мреже у склопу постојећег комплекса.

За кишницу се предвиђа прикључак на два места на постојећи атмосферски цевовод ДН 600, који је изграђен приликом изградње постојећег објекта а који ће се извести у складу са Законом о водама ("Сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон) и условима ЈВП „Вода Војводине“ из Новог Сада. Такође је планиран и сепаратор масти и уља којим се спречава одливање загађених вода на околно замљиште, обзиром да се у комплексу врши утовар и истовар камионима.



#### **6.4. Мрежа спринклер инсталација**

Проширењем постојећег објекта бр. 1 биће предвиђена новопројектована спринклер инсталација унутар новопројектовног дела објекта. Према концепцији заштите од пожара, инсталација ће бити предвиђена у оквиру складишног дела објеката, укључујући и припадајуће техничке просторије у деловима објеката. У објектима се примењује класични мокри спринклер систем. Како у делу објеката који се покрива не постоји могућност појаве температура испод 5°C нема потребе за употребом другог типа система. У деловим објеката где температура буде испод 5°C биће предвиђене суве млазнице.

Као извор напајања система предвиђено је повезивање на постојећи резервоар воде пуне запремине  $V=390m^3$ .

#### **6.5. Електроенергетска мрежа**

Постојећи складишно пословни комплекс тренутно се напаја из постојеће трансформаторске станице ТС 20/0,4 kV/kV, једног трансформатора снаге 1000 kVA смештеног у постојећем објекту.

Постојећи складишно пословни комплекс има одобрену максималну једновремену снагу  $P_J = 500kW$ . Тренутна максимално регистрована (мерена) снага је око 240kW.

Узимајући у обзир структуру нових потрошача који ће бити уграђени у проширеном складишту, није потребно повећање максималне тренутно одобрене једновремене снаге комплекса од  $P_J = 500kW$ , односно постојећи електро капацитет задовољава потребе постојећих и нових објеката.

Напајање нових потрошача будућег проширења обе фазе складишта предвиђено је из постојеће ТС 20/0.4kV/ kV, 1x1000kVA.

**Напомена:** грејање објеката ће бити из постојеће котларнице на пелет.

#### **6.6. Телекомуникациона мрежа**

Технички услови за прикључење на ТК мрежу:

На предметној парцели постоји подземни оптички привод, стога је потребно посебно обратити пажњу приликом изградње поменутих објеката како не би дошло до прекида кабла а самим тим и до прекида саобраћаја. Оптички кабл је од посебне важности.

За прикључење објекта на телекомуникациону мрежу инвеститор је у обавези да изгради-постави кабловску канализацију полагањем посебне цеви минималног пречника 40mm од окна до ормана за телекомуникације сваког објекта /REK соба/. Цев служи за провлачење кабла и прикључење објекта на мрежу. Такође је потребно извршити и међусобно повезивање објеката полагањем посебне цеви минималног пречника 40mm. У овом орману/просторији свести све унутрашње инсталације. Унутрашњу инсталацију у објекту препоручује се да се изведе структурним каблирањем F/UTP кабловима, који морају да буду категорије минимум 5е и недужи од 90m (не рачунајући patch каблове).

Каблови морају бити заштићени увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву PVC цев или каналице.

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

Прикључак и пројектовање ТТ мреже извести у свему према условима надлежног предузећа (Телеком Србија).

- ❖ Сва укрштања и паралелна вођења инсталација урадити у складу са техничким прописима и нормативима.

## **7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

Терен је у благом нагибу од северне ка јужној страни, са просечном висинском котом цца 76,30m<sub>nv</sub>, а постојеће коте терена дате су у **графичком прилогу бр. 01**, са претпоставком релативно добре носивости. Посебна истраживања на локацији нису вршена. На основу расположивих података о терену, као и на основу визуелног прегледа може се закључити да на терену нема деформација и појава које би указивале да је терен нестабилан. Геомеханички елаборат је потребно урадити приликом израде пројекта за грађевинску дозволу (ПГД).

Објекти се налазе у 7. зони сеизмичности по МЦС скали. Предметна парцела се налази у трећој климатској зони.

## **8. МЕРЕ И ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Заштита животне средине подразумева поштовање свих општих мера заштите животне средине и природе као и свих техничко-технолошких мера и прописа утврђених законском регулативом и условима надлежних органа. У циљу заштите животне средине потребно предузети одговарајуће мере приликом изградње објеката:

- носилац пројекта је у обавези да предузме све мере да у току изградње и рада постројења не дође до **загађења површинских и подземних вода и земљишта** у складу са Законом о водама ("Службени гласник РС" бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016 и 95/2018) и подзаконским актима.
- **Загађење простора буком** у току радова свести на минимум. Уколико се у оквиру планираних објеката предвиђа коришћење уређаја који могу бити извор буке, пројектовати и извести потребну звучну заштиту у складу са Уредбом о индикаторима буке, граничних вредности, методама за оцењивање буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Службени гласник РС" бр.75/2010).
- **Одношење отпада** са локације решава се у свему према условима ЈКП „Комуналије“ из Сремске Митровице. Такође је потребно извести све у складу са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС" бр. 36/2009, 88/2009, 14/2016 и 95/2018 - др. Закон и 35/2023).
- У свему према **Закону о заштити животне средине** ("Службени гласник РС" бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 – одлука УС и 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 94/2024 - др.закон).
- Уређење простора, изградња објеката и извођење радова се може вршити под условом да не изазову трајна оштећења или значајне промене природних облика, загађивање или

на други начин деградирање животне средине. Планиране објекте изводити у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објеката (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазове загађење земљишта, воде, ваздуха, или на други начин деградира животна средина.

### **Мере и услови Покрајинског секретаријата за урбанизам и заштиту животне средине:**

- Све објекте и садржаје на простору обухваћеном урбанистичким пројектом, пројектовати и изградити тако да се не угрозе визуелне карактеристике простора;
- Извршити испитивање загађености земљишта на предметној локацији; планирати санацију, односно ремедијацију, у складу са одредбама Закона о заштити земљишта ("Службени гласник РС", број 112/15), а на основу Пројекта санације и ремедијације, на који је прибављена сагласност надлежног министарства, у случају да се испитивањем загађености земљишта утврди његова контаминираност;
- Пројектовање и доградњу планираних складишно-пословних објеката, извести у складу са најбоље доступним техникама, важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за изградњу и коришћење ове врсте објеката,
- Обезбедити спречавање, односно смањење утицаја планираних објеката на чиниоце животне средине, као и непосредну околину, кроз мере:

#### Заштите вода и земљишта, и то:

- планиране објекте прикључити на постојећу комуналну инфраструктуру,
- изградњу манипулативних површина и приступних саобраћајница од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околно земљиште приликом њиховог одржавања или падавина,
- ефикасно прикљупљање зауљених атм. вода са наведених површина, системом решетки, њихов третман на сепаратору масти и уља, а који је димензионисан на основу сливне површине и меродавних падавина.

#### Заштите ваздуха и то:

- централизован начин загревања планираних објеката;
- примену техничких мера заштите ваздуха уградњом уређаја за пречишћавање-отпрашивање гасова до вредности излазних концентрација прописаних законом; одговарајуће техничке и грађевинске услове за постављање опреме за мерење емисије у ваздух на емитеру/емитерима;
- подизање зеленог заштитног појаса ("зелене" баријере) између производно-пословног комплекса и површина у окружењу; избор садног материјала извршити у складу са његовом функцијом;

#### Заштите од буке и то:

- примену одговарајућих грађевинских и техничких мера звучне заштите, у радној средини и околини планираних објеката, којом се обезбеђује да бука емитована из производних, техничких и других делова објеката, не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини

("Службени гласник РС", број 96/21), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Службени гласник РС", број 75/10).

- Обезбедити услове за континуиран рад постројења, у току редовног рада (повезивање објекта на трафостаницу одговарајуће снаге) и у случају нестанка електричне енергије (уградња дизел агрегата);
- Обезбедити прописани проценат зелених и незастртих површина на предметној локацији (не рачунајући простор намењен паркирању возила); Ободом комплекса формирати линијско зеленило; утврдити обавезу израде пројекта озелењавања и уређење свих слободних и незастртих површина;
- Планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом, у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области; обезбедити посебне просторе/објекте и довољан број контејнера/посуда за прикупљање, привремено складиштење и одвожење отпада искључиво у оквиру предметне локације, на водонепропусним површинама и на начин којим се спречава његово расипање и растурање.
- Инвеститор је у обавези да отпадне материје и материјале сакупи, разврста и обезбеди рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање отпадом;
- Инвеститор је у обавези да прибави дозволу/сагласност надлежног органа за потребе складиштења опасних материја и других хемикалија, уколико се користе у процесу производње, у складу са важећим прописима којима се уређује поступање са хемикалијама;
- Планирати и спровести посебне мере заштите у случају удеса, а које се односе на мере превенције, приправности и одговора на удес, односно мере отклањања последица удеса; прибавити сагласности надлежног органа на предвиђене мере заштите од пожара;
- Обавеза је инвеститора да успостави ефикасан мониторинг и контролу процеса рада планираних објеката у циљу повећања еколошке сигурности ;
- У току извођења радова изградње, реконструкције и доградње објеката, потребно је израдити План управљања грађевинским отпадом у складу са Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења (Сл.гл.РС бр.93/2023 и 94/2024 – испр.)
- У току извођења радова на изградњи планираних објеката, предвидети следеће мере заштите:
  - Дефинисати посебне просторе за сакупљање, разврставање и привремено одлагање грађевинског и осталог отпадног материјала, који настане у току изградње објекта, обезбедити његову рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно има дозволу за управљање овом врстом отпада
  - Снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима а у случају да дође до изливања уља и горива из грађевинских машина у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију загађене површине.

## **Услови Покрајинског секретаријата за здравство, Одељење за санитарну инспекцију Сремска Митровица:**

На основу општих, односно општих и посебних санитарних услова, приликом извођења предметних објеката потребно је испоштовати Закон о санитарном надзору (Сл. гласник бр. 125/04) и Правилник о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору (Сл. гласник бр. 47/2006).

Предметни објекти су складишта за складиштење робе, односно пријем, чување и отпремање фармацеутских производа и медицинских средстава са административним простором потребно је да се испоштује и Правилник о условима за обављање здравствене делатности у здравственим установама и другим облицима обављања здравствене делатности (Сл. гласник бр. 43/06, 112/09, 50/10, 79/11, 10/12, 119/12, 18/2022 и 20/2023).

## **9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

У зони обухвата УПР-а нису констатовани археолошки локалитети, нити предмети археолошког садржаја.

### **Услови и мере заштите:**

- обавезан је повремен археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи објекта и потребне 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 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 у Сремској Митровици.

**Напомена:** у подручју обухвата предметног урбанистичког пројекта нема заштићених природних добара.

### **9.1. Урбанистичке мере и заштите**

#### **Заштита земљишта и вода**

- прикључење садржаја на канализациону мрежу,
- прикупљање отпада и смећа у одговарајуће посуде и организована евакуација до насељске депоније.



### **Заштита од вода**

- заштита од подземних вода обезбеђује се пројектовањем и извођењем прописне хидроизолације и применом одговарајућих материјала.

### **Заштита ваздуха и заштита од јонизујућих зрачења**

- одговарајуће одлагање отпада и смећа до евакуација,
- обавезно је озелењавање комплекса.

### **Заштита природе**

- на предметном подручју не налазе се заштићена нити предложена за заштиту природна добра,
- опште мере заштите природе подразумевају примену свих предходно датих мера у овом поглављу, за објекте инфраструктуру и озелењавање.

### **Заштита од буке и вибрације**

- објекат мора да садржи техничка решења којима се бука и вибрације елиминишу или своде у дозвољене границе.

### **Заштита од земљотреса**

- у погледу сеизмике к.о. Шимановци се налази у VII зони сеизмичности, на основу чега се врши пројектовање и изградња објеката.

### **Заштита од ветра, снега, леда и града**

- потребно је пројектовање и извођење објеката отпорних на ове утицаје, а посебно примена одговарајуће конструкције и адекватних квалитетних материјала.

### **Заштита од киша и полава**

- потребно је одговарајуће пројектовање и извођење саобраћајних и других партерних површина и посебно ефикасно решење за одвођење атмосферски падавина.

## **10. ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА**

У току пројектовања и извођења објекта потребно је поштовати, односно све у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник СРС“, број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др. закони), као и са горе поменутих Закон о планирању и изградњи. У току даље израде техничке документације (ПГД – пројекат за грађевинску дозволу) потребно је урадити Елаборат противпожарне заштите за предметни објекат.

За предметни комплекс биће предвиђене све мере заштите од пожара и експлозија које се тичу:

- степена отпорности на пожар објекта,
- путева за евакуацију,
- путева за интервенцију ватрогасних екипа,
- примене ватроотпорних материјала и премаза,
- спољашње и унутрашње хидрантске мреже за гашење пожара,
- грејања, вентилације и климатизације,

- електроинсталација јаке струје,
- инсталација слабе струје,
- инсталације за аутоматску дојаву пожара,
- инсталације за аутоматско гашење пожара,
- инсталације сигурносне расвете,
- мобилне опреме за гашење пожара,
- обележавања путева за евакуацију из објекта,
- зона опасности,

а у свему у складу са важећим законским прописима, прописима и стандардима донесеним на основу закона, као и мерама усвојеним правилима техничке праксе.

## **11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА**

### **Новопроектовани објекти - доградња**

#### **Објекат бр 7а.....складишно-пословни објекат (I фаза градње)**

Пројектовани објекат изводиће се као доградња на постојећи објекат бр. 1 у I фази градње, спратности П и П+1. Изводи се у наставку постојећег складишног објекта од осе 6 до осе 10 у ширини-габариту постојећег објекта. Кота пода приземља и атике се наставља на коте постојећег објекта, као и габарити и растери у основи. Примарна намена новог објекта је складиште у коме се обавља пријем, чување и отпремање фармацеутских производа и медицинских средстава са административним простором. Простор је опремљен стационарним и палетним регалима. Размештање и складиштење робе унутар складишта врши се електричним виљушкарима. Допрема и отпрема робе је камионима и комби возилима који прилазе објекту преко интерних саобраћајница до платоа иса којих преко утоварних рампи врше утовар и истовар робе. Термолабилни лекови се чувају у хладној комори у којој се одржава температуре од +2 до +8°C, која се налази у оквиру складишног простора. Та комора је предвиђена као “box in the box” одвојени складишни простор са преградним зидовима и спуштеним плафоним аод полиуретанских панела. Већи део складишта чини такође регално и подно складиште и то је простор који се темперира од +15 до +25°C.

У објекту се неће складиштити запаљиве и гориве течности, запаљиви гасови и експлозивне материје. У објекту се неће складиштити материјали из Листе 1 о утврђивању пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе 2 за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. Гласник РС“ бр. 114/08). У приземљу уз осу А између докова за камионе предвиђени су улази за запослене са припадајућим канцеларијским простором и санитарним чворовима. Веза са галеријом је путеме АБ степеништа као и путничким лифтом уз централни улазни хол. У приземљу у оси Г предвиђен је и технички блок са електро просторијом и и спринклер вентиласком станицом за потребе прикључења новог објекта на постојећу инфраструктуру. Уз осу А изнад докова је предвиђена галерија на коти +5,48м. Галерија је предвиђена на истој коти као и галерије постојећег објекта те се предвиђа веза са постојећим објектом кроз пешачка врата у оси 6 -7. На галерији су смештена степеништа за комуникацију и теретни лифтови док је намена галерије дневно складиште. У зону дневног складишта роба ће се виљушкарима и лифтовима подизати са

приземља на галерију где ће се запримити, декларисати и враћати назад на приземље за даљу манипулацију. Пешачка комуникација са галерије је предвиђена путем степеништа које је пожарно одвојено од складишта.

#### **Површина објекта бр. 7а – I фаза, макс. П+1**

Укупна површина објекта у основи износи.....П= 4.409,86m<sup>2</sup>

Укупна бруто површина објекта.....П= 5.188,70m<sup>2</sup>

Укупна нето површина објекта.....П= 5.027,36m<sup>2</sup>

#### **Објекат бр. 7б.....складишно-пословни објекат (II фаза градње)**

Пројектовани објекат 7б изводиће се у II фази градње у наставку објекта I фазе градње од осе 10 до осе 11, а у ширини-габариту објекта бр. 7а и постојећег објекта бр. 1. Примарна намена новог објекта је складиште мешовите робе. Простор је опремљен стационарним и палетним регалима. Размештање и складиштење робе унутар складишта врши се електричним виљушкарима. Допрема и отпрема робе је камионима и комби возилима који прилазе објекту преко интерних саобраћајница до платоа иса којих преко утоварних рампи врше утовар и истовар робе. Простор складишта чини простор амбијенталног складишта које се нити греје нити хлади, одвојено је од I фазе преградним зидом од панела са испуном од камене вуне и роба се складишти такође у регале путем електричних виљушкара. У објекту се неће складиштити запаљиве и гориве течности, запаљиви гасови и експлозивне материје. У објекту се неће складиштити материјали из Листе 1 о утврђивању пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе 2 за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. Гласник РС“ бр. 114/08).

У приземљу уз осу А између докова за камионе предвиђен је улаз за запослене са припадајућим санитарним чвором. Веза са галеријом је путеме АБ степеништа из централног улазног хола. Уз осу А изнад докова предвиђен је 1. спрат – галерија на коти +5,48m. Галерија је предвиђена на истој коти као и галерије постојећег објекта. Намена галерија је дневно складиште на које ће се роба виљушкарима подизати са приземља где ће се запримити, декларисати и враћати назад на приземље за даљу манипулацију. Пешачка комуникација са галерије је предвиђена путем степеништа које је пожарно одвојено од складишта.

#### **Површина објекта бр. 7б – II фаза, макс. П+1**

Укупна површина објекта у основи износи.....П= 1.456,30m<sup>2</sup>

Укупна бруто површина објекта.....П= 1.706,10m<sup>2</sup>

Укупна нето површина објекта.....П= 1.632,39m<sup>2</sup>

#### **Конструкција објекта:**

Конструкцију објекта чини скелетни систем од префабрикованих АБ елемената у свему према узору на постојећи објекат. Темелји ће бити АБ темелји самци а стубови и кровна конструкција од монтажних АБ елемената. Међуспратна конструкција галерије је предвиђена од монтажних АБ шупљих или ТТ плоча пре које се ради слој монолитизације и завршна подна облога. Подна плоча је предвиђена као микроармирана АБ плоча д=20cm која се изводи на претходно изведеном слоју набијеног туцаника. Нивелација готовог пода нове подне плоче мора бити иста и усагшане са нивелацијом постојеће подне плоче у

објеката. Фазе што је према КТП-у РК 0.00 = АК 77.59. Кров је предвиђен као слагани кров са ТР лимом, термоизолацијом од камене вуне и кровном ПВЦ мембраном. Фасада је предвиђена од фасадних термопанела са испуном од камене вуне. Степенише је армирано бетоноско као и лифт окно у централном улазном холу. Остали неносећи зидови су зидани од утонг блокав  $d=20\text{cm}$  (претежно техничке просторије и пожарно одвојене) док су преградни зидови административног и социјалног дела предвиђени као сувомонтажни гипскартонски зидови. Административно-социјални део као сервер соба су одвојени од остатка складишта противпожарним гипсом. У административно социјалном делу се предвиђају спуштени плафони од минералних растер плоча док је спуштени плафон у сервер соби од монолитног противпожарног гипса. Сва браварија је од пластифицираног алуминијума док се на местима ПП врата предвиђа челична браварија са важећим атестима према ПП захтевима и ЗОП-у.

Приликом пројектовања улази у објекте предвиђени су према Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама («Сл.гласник РС» бр. 22/2015).

Грејање објеката ће бити из постојеће котларнице на пелет.

Категорија објеката је V, а класификациона ознака 125222 (складишта, 96,98%) и 122012 (админ. и социјални део, 3,02%).

## 12. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

### 12.1. Услови и мере за реализацију Урбанистичког пројекта

Урбанистички пројекат је урађен у пет истоветна примерка (два аналогна и три у пдф формату на ЦД-у). Два примерка се уручују Инвеститору, један примерак задржава Општина Пећинци, Општинска управа-одељење за урбанизам и имовинско правне односе из Пећинаца на даље спровођење, један примерак се уручује Заводу за заштиту споменика културе из Сремска Митровице, а један примерак задржава Обрађивач у својој архиви. Општина Пећинци, Општинска управа-одељење за урбанизам и имовинско правне односе из Пећинаца потврђује да је УП израђен у складу са планом.

По потврђивању УП, Општинска управа-одељење за урбанизам и имовинско правне односе, Пећинци организује јавну презентацију УП у трајању од 7 дана. Након тога, а у року од 3 дана, УП се доставља Комисији за проверу планске документације.

Комисија у року од 30 дана ће извршити проверу УП и доставити извештај надлежној Управи.

Уколико се утврди да је УП урађен у складу са планским документом и Законом обавестиће подносиоца Захтева.

Потврђен Урбанистички пројекат представља основ за издавање Локацијских услова, а у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

Одговорни урбаниста:  
Јелена Савић Лацковић, дипл.инг.арх.  
број лиценце 200 1551 16

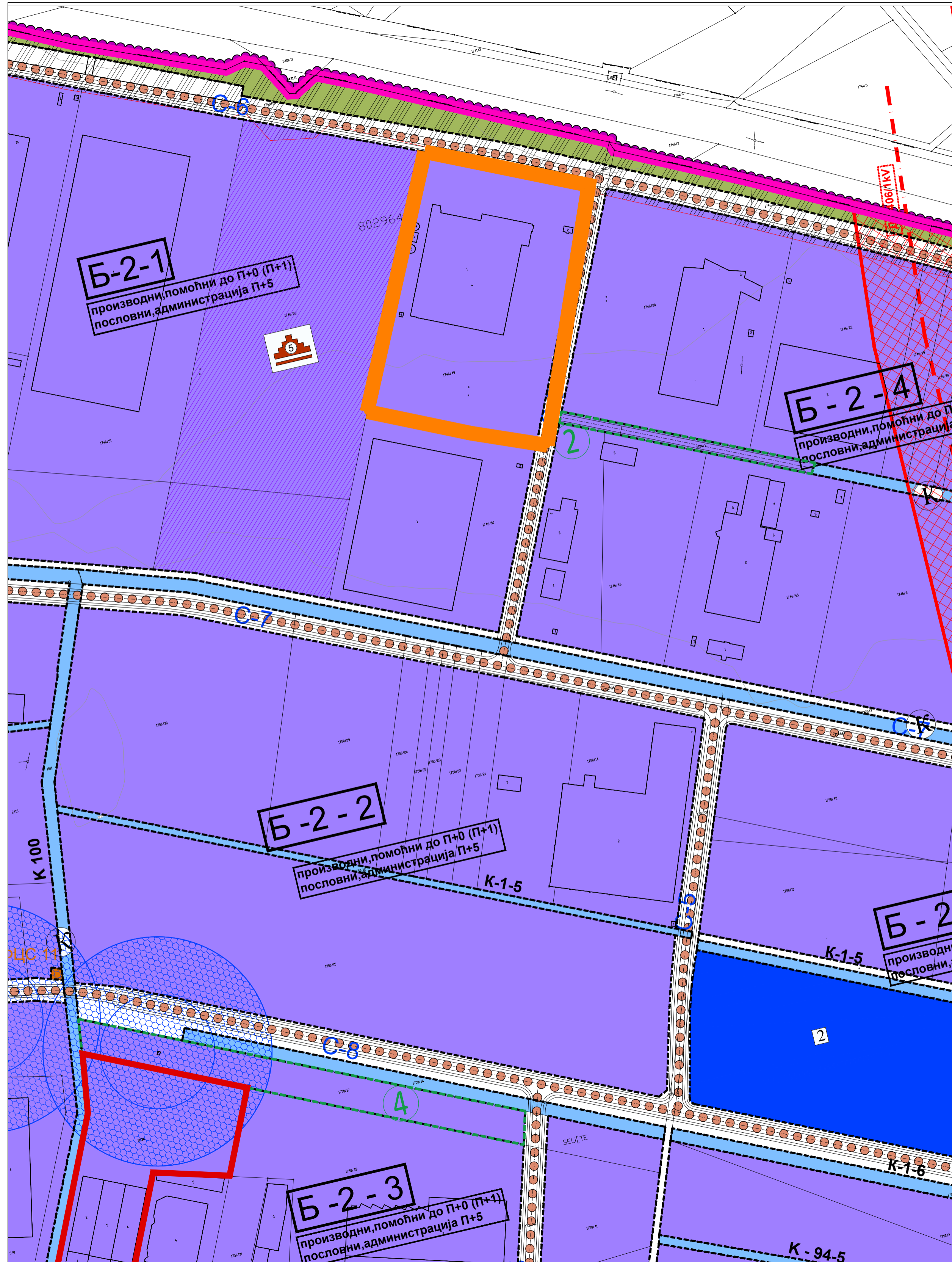






### III ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА





## ЛЕГЕНДА

### ГРАНИЦЕ

- Граница Плана генералне регулације
- Граница грађевинског подручја која се поклапа са границом Плана генералне регулације
- Граница блока

### ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

#### Површине јавних намена

Површине за објекте државне и локалне управе

- Месна заједница и пошта
- Испостава полицијске станице Пећинци

Површине за образовање и дејчу заштиту

- Основна школа
- Предшколска установа

Површине за културу

- Дом културе

Површине за здравствену заштиту

- Здравствена станица

Зелене површине

- Парк
- Заштитно зеленило

Површине за спорт и рекреацију

- Спортски терен

Површине и објекти за саобраћајну инфраструктуру

- Паркинг

Површине и објекти за техничку и комуналну инфраструктуру

Површине и објекти у функцији водопровредне делатности

- Постројење за прераду воде (ППВ) и бунари за водоснабдевање
- Ретензија за прикупљање атмосферских вода

Површине за гробља

- Хришћанско гробље

Остале површине и објекти за комуналне делатности

- Зелена пијациа
- МРС

### Саобраћајна инфраструктура

Друмски саобраћај

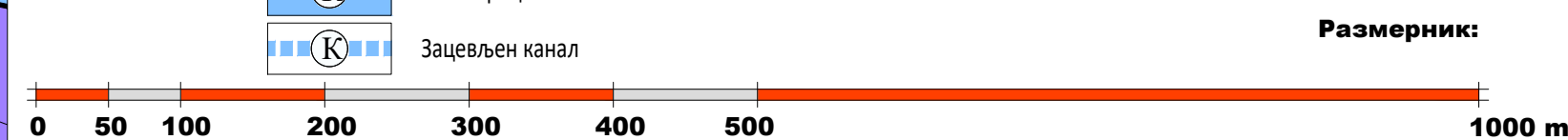
- Оса саобраћајнице
- Ивица коловоза
- Тротуар, пешачка стаза
- Бициклистичка стаза

### Површине осталих намена

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

### ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

- Мелиорациони канал
- Зацељвен канал



### ЦЕНТРИ

- Насељски центар

### УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА

- Регулациона линија

### ЗАШТИТНЕ ЗОНЕ И ПОЈАСЕВИ

- Зона I и II изворишта подземне воде
- Заштитни појас далековода 220 kV и 400 kV
- Заштитни појас аутопута

### ПОСЕБНА НАМЕНА ПРОСТОРА

- Зона контролисане градње
- Зона ограничене градње
- Зона забрањене градње

Напомена : За изградњу, неопходна је претходна сагласност надлежног органа, односно министарства надлежног за послове одбране.

### ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

- Археолошки локалитет
- Локалитет "Православно гробље", потес "Баштине"
- Локалитет "Токића вође", потес "Шљивица"
- Потес "Мачков брест"
- Локалитет "Прховачки друм"
- Потес "Селиште 2"

- Објект под претходном заштитом

- Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја

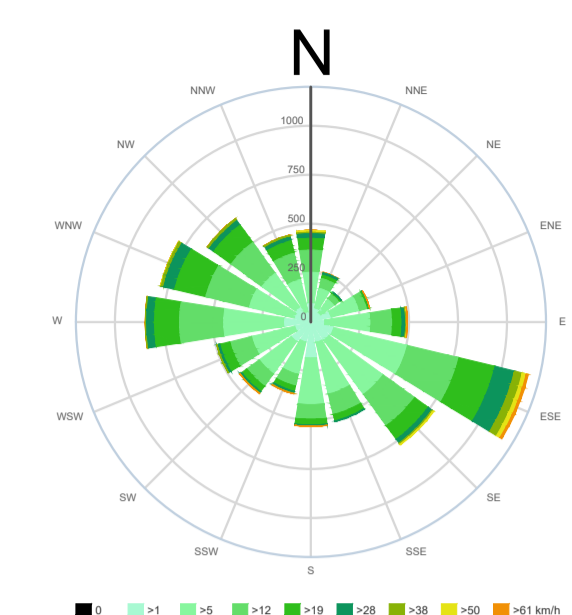
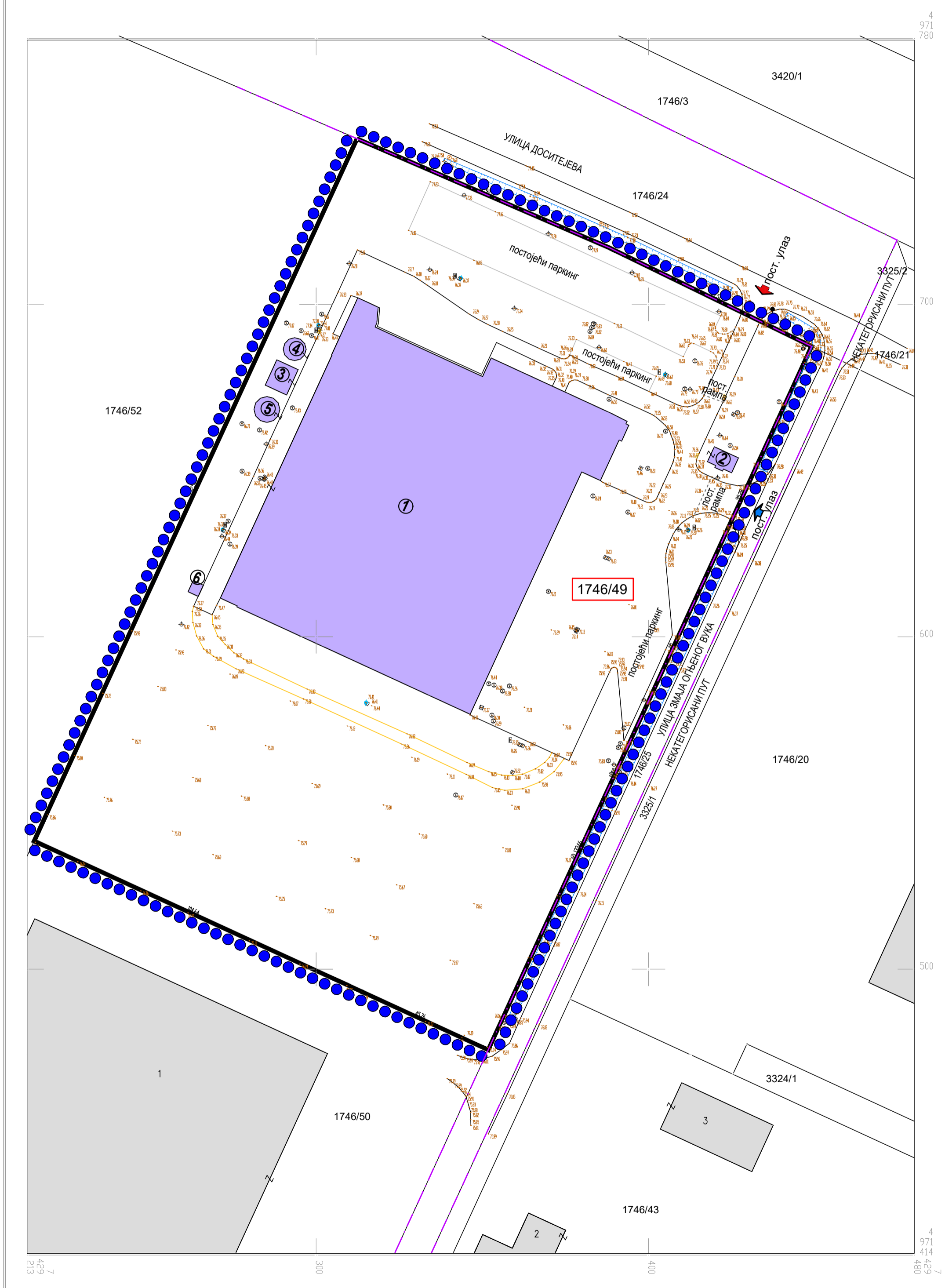
### ЛОКАЦИЈЕ ОБУХВАЊЕНЕ ПРЕДМЕТНОМ ИЗМЕНОМ ПГРА

- Локације обухваћене изменама ПГРА

ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ОБРАЂИВАЧ	<b>DOMUS CONSTRUCTION</b>	Београд, Стрелице бр. 45 22320 Пећинци, Србија www.domus.rs office@domus.rs tel./fax: +381 (0) 22 552 666
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА	<b>ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ</b>	Слободна Беојна бр. 5 224120 Пећинци, Србија www.pecinici.org tel./fax: +381 (0) 22 400 700
НАЗИВ ПЛАНА	<b>ИЗМЕНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ШИМАНОВЦИ</b>	
НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	МП:
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	НЕБОЈША САВИЋ, дипл. инж. арх.	
ДИРЕКТОР	ЂУРА КОВАЧЕВИЋ	
САРАДНИЦИ	МЕНИЈА СТОЈАНОВИЋ, дипл. инж. арх. ЈОВАН ЂУРИЋ, дипл. инж. арх. ЉИЉА КОСТИЋ	
БРОЈ ПЛАНА:	У-13/24	ДАТУМ: септембар 2024.
	РАЗМЕР:	1:5000
	БР. ЛИСТА:	3.а





**ЛЕГЕНДА:**

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ПОСТОЈЕЋЕ ВИСИНСКЕ КОТЕ
- ПОСТОЈЕЋИ УЛАЗ У КОМПЛЕКС - за путничка возила
- ПОСТОЈЕЋИ УЛАЗ У КОМПЛЕКС - за камионе
- ПОСТОЈЕЋЕ РАМПЕ У КОМПЛЕКСУ КОЈЕ СЕ ЗАДРЖАВАЈУ
- ПОСТОЈЕЋЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ У КОМПЛЕКСУ КОЈЕ СЕ ЗАДРЖАВАЈУ
- ПОСТОЈЕЋА САОБРАЋАЈНИЦА У КОМПЛЕКСУ КОЈА СЕ УКЛАЊА

**ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ УП-а:**

**1746/49** ПРЕДМЕТНА ПАРЦЕЛА - П = 35.130,00m<sup>2</sup> (3,51ha)

**ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ У ОБУХВАТУ УП-а**

- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА - складиште
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА - портирница
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА - пумпна станица
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА - резервоар за хидрант
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА - резервоар за сплинклер
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА - надстрешница за електронски отпад

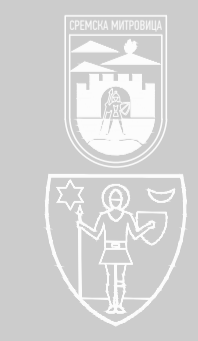
**ЛЕГЕНДА (постојећи објекти):**

- |  |          |
|--|----------|
| објект бр. 1                                     | <b>1</b> |
| СКЛАДИШТЕ  |          |
| спратност: макс. П+2                             |          |
| површина под објектом.....8.196,00m <sup>2</sup> |          |
| објект бр. 2                                     | <b>2</b> |
| ПОРТИРНИЦА                                       |          |
| спратност: макс. П+0                             |          |
| површина под објектом.....41,00m <sup>2</sup>    |          |
| објект бр. 3                                     | <b>3</b> |
| ПУМПНА СТАНИЦА                                   |          |
| спратност: макс. П+0                             |          |
| површина под објектом.....59,00m <sup>2</sup>    |          |
| објект бр. 4                                     | <b>4</b> |
| РЕЗЕРВОАР ЗА ХИДРАНТ                             |          |
| спратност: макс. П+0                             |          |
| површина под објектом.....36,00m <sup>2</sup>    |          |
| објект бр. 5                                     | <b>5</b> |
| РЕЗЕРВОАР ЗА СПЛИНКЛЕР                           |          |
| спратност: макс. П+0                             |          |
| површина под објектом.....46,00m <sup>2</sup>    |          |
| објект бр. 6                                     | <b>6</b> |
| НАДСТРЕШНИЦА за елек. отпад                      |          |
| спратност: макс. П+0                             |          |
| површина под објектом.....13,00m <sup>2</sup>    |          |

**НАЗИВ ПЛАНА:**



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА У ШИМАНОВЦИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 1746/49 К.О. ШИМАНОВЦИ ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ**



**НАРУЧИЛАЦ:**  
"СТР ALPHA" DOO  
Нови Београд  
ул. Мегарска бр. 9

**ОБРАЂИВАЧ:**  
Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам"  
Сремска Митровица

**ВД ДИРЕКТОРА:**  
Бојан Гаврић, дипл. правник  
Нови Београд

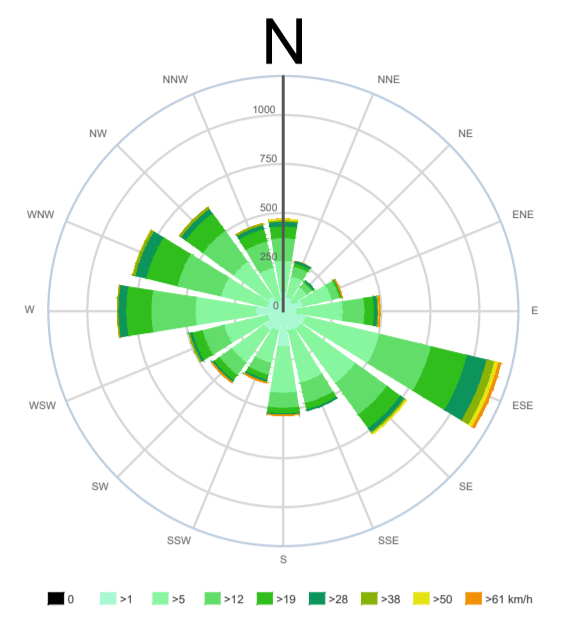
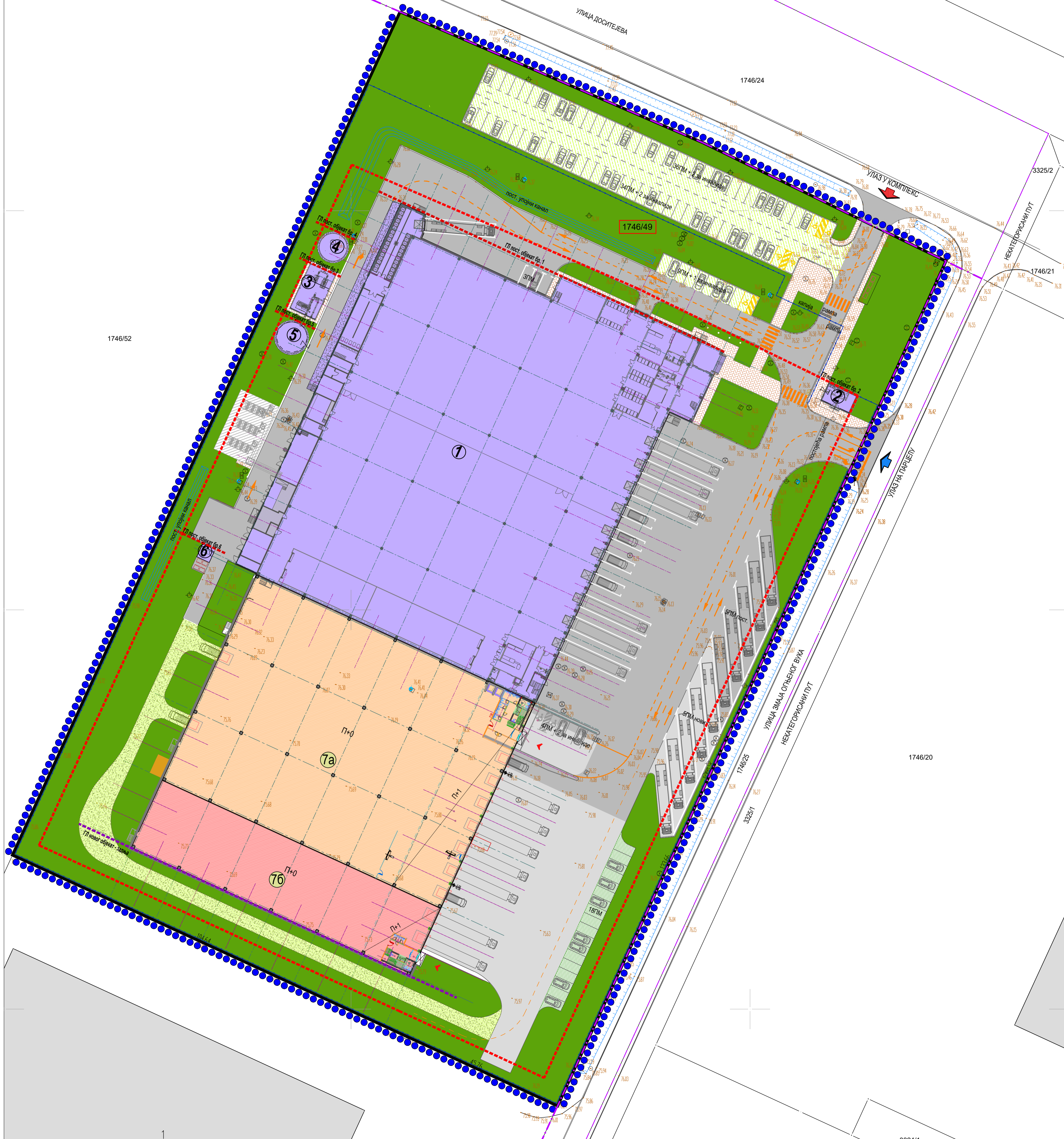
**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**  
Јелена Савић Лацковић, д. и. арх.

**САРАДНИЦИ:**  
Милица Хрустић, дипл. инж. арх.  
Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.  
Миријана Зоркић, дипл. инж. ел.  
Златко Хрустић, грађ. тех.

**ДАТУМ:**  
август  
2025. год.

**Е-БРОЈ:**  
УП 55/1





- ЛЕГЕНДА:**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
  - КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
  - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
  - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕУЗЕТА ИЗ ПЛАНА
  - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА
  - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА НОВОПРОЈЕКТОВАНОГ ОБЈЕКТА (задња)
  - ПЛАНИРАНА ОГРАДА ОКО КОМПЛЕКСА
  - ПОСТОЈЕЋЕ ВИСИНСКЕ КОТЕ
  - ПОСТОЈЕЋИ УЛАЗ У КОМПЛЕКС - за путничка возила
  - ПОСТОЈЕЋИ УЛАЗ У КОМПЛЕКС - за камионе

**ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ УП-а:**  
**1746/49** ПРЕДМЕТНА ПАРЦЕЛА - П = 35.130,00m<sup>2</sup> (3,51ha)

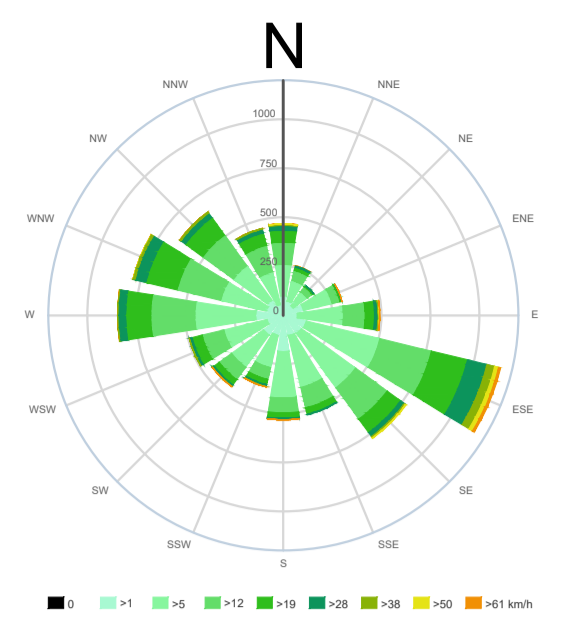
- ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ У ОБУХВАТУ УП-а**
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА - складиште
  - ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА - портирница
  - ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА - пумпна станица
  - ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА - резервоар за хидрант
  - ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА - резервоар за сплинклер
  - ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА - надстрешница за електронски отпад
  - ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ (складишно-пословни, доградња, макс. П+1) - I ФАЗА ГРАДЊЕ
  - ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ (складишно-пословни, доградња, макс. П+1) - II ФАЗА ГРАДЊЕ
  - ПЛАНИРАНИ ПЛАТО ЗА ОПРЕМУ
  - ПОСТОЈЕЋЕ КОЛСКО МАНИПУЛАТИВНА ПОВРШИНЕ
  - ПЛАНИРАНЕ КОЛСКО МАНИПУЛАТИВНА ПОВРШИНЕ
  - ПЛАНИРАНА ПРОТИВПОЖАРНА САОБРАЋАЈНИЦА - набијени туцаник са зеленим растер елементима
  - ПОСТОЈЕЋЕ ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ
  - ПОСТОЈЕЋИ ПОПЛОЧАНИ ПАРКИНГ - површина са зеленим растер елементима
  - ПЛАНИРАНИ ПОПЛОЧАНИ ПАРКИНГ - површина са зеленим растер елементима
  - ПЛАНИРАНИ БЕТОНСКИ ПЛАТО
  - ПЛАНИРАНА ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА
  - ПЛАНИРАНИ ПРОСТОР ЗА КОНТЕЈНЕРЕ

**НАЗИВ ПРОЈЕКТА:**  
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА У ШИМАНОВЦИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 1746/49 К.О. ШИМАНОВЦИ ОПШТИНА ПЕЃИНЦИ**

	<b>НАРУЧИЛАЦ:</b> "СТР АЛПНА" ДОО Нови Београд ул. Мегарска бр. 9	<b>ВД ДИРЕКТОРА:</b> Бојан Гаврић, дипл. правник	<b>ДАТУМ:</b> август 2025. год.
	<b>ОБРАЂИВАЧ:</b> Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица	<b>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:</b> Јелена Савић Лацковић, д. и. арх.	<b>САРАДНИЦИ:</b> Милица Хрустић, дипл. инж. арх. Обрбад Вуленовић, дипл. инж. саоб. Миријана Зорнић, дипл. инж. ел. Златко Хрустић, грађ. тех.

**НАЗИВ ЦРТЕЖА:** ситуационо решење, композициони план и партерно-пејсажно уређење  
**РАЗМЕРА:** 1:500  
**БР. ЦРТЕЖА:** 02





**ЛЕГЕНДА:**

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА НОВОПРОЈЕКТОВАНОГ ОБЈЕКТА (задња)
- ПЛАНИРАНА ОГРАДА ОКО КОМПЛЕКСА
- ПОСТОЈЕЋЕ ВИСИНСКЕ КОТЕ
- ПЛАНИРАНЕ ВИСИНСКЕ КОТЕ
- ПОСТОЈЕЋИ УЛАЗ У КОМПЛЕКС - за путничка возила
- ПОСТОЈЕЋИ УЛАЗ У КОМПЛЕКС - за камионе
- ПЛАНИРАНИ ПРОСТОР ЗА КОНТЕЈНЕРЕ

**ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ УП-а:**  
**1746/49** ПРЕДМЕТНА ПАРЦЕЛА - П = 35.130,00m<sup>2</sup> (3,51ha)

- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ У ОБУХВАТУ УП-а**
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА - складиште
  - ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА - портирница
  - ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА - пумпна станица
  - ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА - резервоар за хидрант
  - ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА - резервоар за сплинклер
  - ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА - надстрешница за електронски отпад

- ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ У ОБУХВАТУ УП-а**
- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ (складишно-пословни, доградња, макс. П+1) - I ФАЗА ГРАДЊЕ
  - ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ (складишно-пословни, доградња, макс. П+1) - II ФАЗА ГРАДЊЕ
  - ПЛАНИРАНА ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА
  - ПЛАНИРАНА ПРОТИВПОЖ. САОБРАЋАЈНИЦА - наб. тушаник са зел. растер елементима
  - ПОСТОЈЕЋИ ПОПЛОЧАНИ ПАРКИНГ - површина са зеленим растер елементима
  - ПЛАНИРАНИ ПОПЛОЧАНИ ПАРКИНГ - површина са зеленим растер елементима

**ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ НА ПРЕДМЕТНОЈ ПАРЦЕЛИ (I и II ФАЗА ГРАДЊЕ)**

УКУПНА ПОВРШИНА ПРЕДМЕТНИХ ПАРЦЕЛА..... П = 35.130,00m<sup>2</sup>

1. УКУПНА ИЗГРАЂЕНА ПОВРШИНА.....	П = 14.257,16m <sup>2</sup>	(40,58%)
ИЗГРАЂЕНА ПОВРШИНА (постојећи објекти).....	П = 8.391,00m <sup>2</sup>	
ИЗГРАЂЕНА ПОВРШИНА (новопројектовани објекти).....	П = 5.866,16m <sup>2</sup>	
2. ПОСТОЈЕЋЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ, ПЛАТОИ И ПАРКИНЗИ (бетон).....	П = 6.330,77m <sup>2</sup>	(18,02%)
3. ПОСТОЈЕЋИ ПАРКИНГ (површина без зел. растер елементата).....	П = 831,28m <sup>2</sup>	(2,37%)
4. ПЛАНИРАНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ, ПЛАТОИ И ПАРКИНЗИ (бетон).....	П = 2.409,45m <sup>2</sup>	(6,86%)
5. ПЛАНИРАНИ ПАРКИНГ (површина без зел. растер елементата).....	П = 114,43m <sup>2</sup>	(0,33%)
6. ПЛАНИРАНА ПРОТИВПОЖАРНА САОБРАЋАЈНИЦА (тушаник, без зел. растер елементата).....	П = 383,17m <sup>2</sup>	(1,09%)
7. ПЛАНИРАНИ ТРОТОАРИ (декоративни камен).....	П = 74,19m <sup>2</sup>	(0,22%)
8. ПЛАНИРАНИ ТРОТОАРИ (бетон).....	П = 22,78m <sup>2</sup>	(0,06%)
9. ПЛАНИРАНИ ПЛАТО ЗА ОПРЕМУ РАСХЛАДЕ (бетон).....	П = 15,00m <sup>2</sup>	(0,04%)
10. ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА.....	П = 10.691,77m <sup>2</sup>	(30,43%)
- зелена незастрta површина.....	П = 9.362,84m <sup>2</sup>	
- зелена растер површина.....	П = 1.328,88m <sup>2</sup>	

ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ S<sub>u</sub> = 40,58% (максимално дозвољено 70%)  
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ I<sub>u</sub> = 0,52  
Индекс заузетости.....40,58% + саобраћај.....28,90% = 69,57%, а зелена површина.....укупно 30,43%

Паркинг: за аутомобиле 111ПМ (104ПМ + 7 за особе са инвалидитетом) и 10ПМ за камионе.  
Напомена: све саобраћајнице, платои и паркинзи се изводе у I фази градње.

апсолутне координате тачака планираног саобраћаја

бр.	x	y
T1	7429430,67	4971696,28
T2	7429415,79	4971663,27
T3	7429273,54	4971643,79
T4	7429259,66	4971597,19
T5	7429235,20	4971546,04
T6	7429277,92	4971519,93
T7	7429335,20	4971493,58
T8	7429358,36	4971531,24
T9	7429427,12	4971639,54

апсолутне координате тачака планираног објекта бр. 7а (I фаза градње, доградња)

бр.	x	y
1	7429276,20	4971608,75
2	7429346,14	4971576,58
3	7429322,50	4971525,19
4	7429252,56	4971557,36

апсолутне координате тачака планираног објекта бр. 7б (II фаза градње, доградња)

бр.	x	y
1	7429252,56	4971557,36
2	7429322,50	4971525,19
3	7429314,71	4971508,26
4	7429244,77	4971540,44

НАЗИВ ПЛАНА:  
**УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СКАДИШНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА У ШИМАНОВЦИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 1746/49 К.О. ШИМАНОВЦИ ОПШТИНА ПЕЋИНИЦА**

**НАРУЧИЛАЦ:**  
"СТР АЛРНА" ДОО  
Нови Београд  
ул. Мегарска бр. 9

**ВД ДИРЕКТОРА:**  
Бојан Гаврић, дипл. правник

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**  
Јелена Савић Лацковић, д. и. арх.

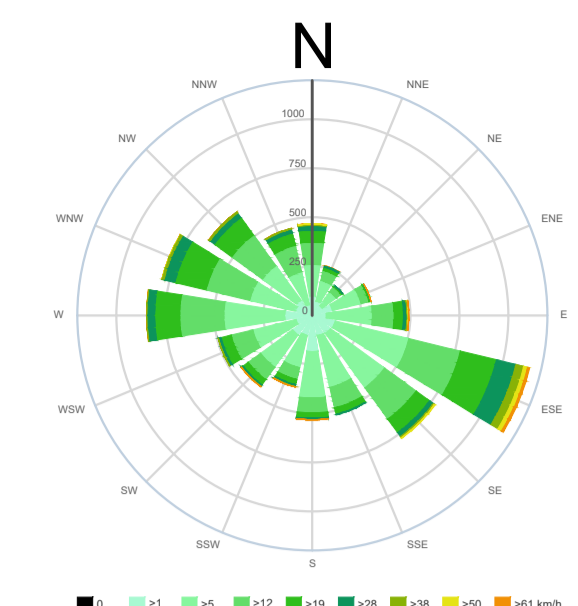
**ОБРАЂИВАЧ:**  
Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам"  
Сремска Митровица

**САРАДНИЦИ:**  
Милица Хрустић, дипл. инж. арх.  
Обрзла Вученовић, дипл. инж. саоб.  
Миријана Зорнић, дипл. инж. ел.  
Златко Хрустић, грађ. тех.

**ДАТУМ:**  
август 2025. год.

**Е-БРОЈ:**  
УП 55/1





**ЛЕГЕНДА:**

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕУЗЕТА ИЗ ПЛАНА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА НОВОПРОЈЕКТОВАНОГ ОБЈЕКТА (задња)
- ПЛАНИРАНА ОГРАДА ОКО КОМПЛЕКСА
- ПОСТОЈЕЋЕ ВИСИНСКЕ КОТЕ
- Постојећи улаз у комплекс - за путничка возила
- Постојећи улаз у комплекс - за камионе
- ПЛАНИРАНИ ПРОСТОР ЗА КОНТЕЈНЕРЕ

**ОБЈЕКТИ У ОБУХВАТУ УП-а**

- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА - складиште
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА - портирница
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА - пумпна станица
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА - резервоар за хидрант
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА - резервоар за сплинклер
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА - надстрешница за електронски отпад
- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ (складишно-пословни, доградња, макс. П+1) - I ФАЗА ГРАДЊЕ
- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ (складишно-пословни, доградња, макс. П+1) - II ФАЗА ГРАДЊЕ

**ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ УП-а:**

**1746/49** ПРЕДМЕТНА ПАРЦЕЛА - П = 35.130,00m<sup>2</sup> (3,51ha)

**ПРИКАЗ ТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ (I и II ФАЗА ГРАДЊЕ)**

- ПОСТОЈЕЋА ТРАСА САНИТАРНОГ ВОДОВОДА
- ПРИКЉУЧАК НА ПОСТОЈЕЋИ САНИТАРНИ ВОДОВОД
- ПЛАНИРАНА ТРАСА САНИТАРНОГ ВОДОВОДА
- ПОСТОЈЕЋА ТРАСА ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ
- ПРИКЉУЧАК НА ПОСТОЈЕЋУ ФЕКАЛНУ КАНАЛИЗАЦИЈУ
- ПЛАНИРАНА ТРАСА ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ
- ПОСТОЈЕЋА ТРАСА СПОЉЊЕ ХИДРАНТСКЕ МРЕЖЕ
- ПРИКЉУЧАК НА ПОСТОЈЕЋУ ХИДРАНТСКУ МРЕЖУ
- ПЛАНИРАНА ТРАСА СПОЉЊЕ ХИДРАНТСКЕ МРЕЖЕ
- ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЧАК НА КИШНУ КАНАЛИЗАЦИЈУ - пост. канал
- ПЛАНИРАНА ТРАСА КИШНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ
- ПЛАНИРАНИ СЕПАРАТОР МАСТИ И УЉА
- ПРИКЉУЧАК ГРЕЈАЊА НА ПОСТОЈЕЋУ ПЕЛЕТНУ КОТЛАРНИЦУ
- ПРИКЉУЧАК НА ПОСТОЈЕЋУ ПУМПНУ СТАНИЦУ СПРИНКЛЕРА
- ПОСТОЈЕЋА ТРАСА СПРИНКЛЕР ИНСТАЛАЦИЈА
- ПЛАНИРАНА ТРАСА НОВИХ СПРИНКЛЕР ИНСТАЛАЦИЈА
- ПОСТОЈЕЋИ ОПТИЧКИ КАБЛОВИ ОД ВАЖНОСТИ
- ПОСТОЈЕЋА ТРАСА ТТ ИНСТАЛАЦИЈА
- ПЛАНИРАНА ТРАСА ТТ ИНСТАЛАЦИЈА
- ПРИКЉУЧАК НА ПОСТОЈЕЋУ ТРАНСФОРМАТОРСКУ СТАНИЦУ
- ПОСТОЈЕЋА ТС 20/0,4 kV, 1x1000kVA (макс. капацитет 2x1000kVA)
- ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЧАК НА ПОСТОЈЕЋУ ТРАНСФОРМАТОРСКУ СТАНИЦУ

**НАЗИВ ПЛАНА:**



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА**  
**УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА**  
**ИЗГРАДЊУ СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА У ШИМАНОВЦИМА**  
**НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 1746/49 К.О. ШИМАНОВЦИ**  
**ОПШТИНА ПЕЋИНСИ**

	<b>НАРУЧИЛАЦ:</b> "СТР АЛФА" ДОО Нови Београд ул. Мегарска бр. 9	<b>ВД ДИРЕКТОРА:</b> Бојан Гаврић, дипл. правник	<b>ДАТУМ:</b> август 2025. год.
	<b>ОБРАЂИВАЧ:</b> Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица	<b>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:</b> Јелена Савић Лацковић, д. и. арх.	<b>Е-БРОЈ:</b> УП 55/1
		<b>САРАДНИЦИ:</b> Милица Хрустић, дипл. инж. арх. Обрбад Вученовић, дипл. инж. саоб. Миријана Зорнић, дипл. инж. ел. Златко Хрустић, грађ. тех.	

НАЗИВ ЦРТЕЖА: **скупни приказ техничке инфраструктуре**      РАЗМЕРА: **1:500**      БР. ЦРТЕЖА: **04**





## ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ - ИДР

INVESTITOR:  
OBJEKAT:  
LOKACIJA:

“CTP ALPHA” d.o.o.  
DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

## 0 - GLAVNA SVESKA

INVESTITOR:

“CTP ALPHA” d.o.o.  
Megarska 9  
11070 Novi Beograd, Srbija

OBJEKAT:

DOGRADNJA POSTOJEĆEG  
SKLADIŠNOG OBJEKTA  
Faze 1 i 2

K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

**IDEJNO REŠENJE**

VRSTA RADOVA:

**NOVA GRADNJA**

GLAVNI PROJEKTANT:

Dražen Balažević, dipl.inž.građ.

Br. licence : 310 8103 04

Potpis:



BROJ PROJEKTA:

EN – 1803

MESTO I DATUM:

Subotica, avgust 2025. god.

# 0. GLAVNA SVESKA

## SADRŽAJ

1. Naslovna strana Glavne sveske
2. Sadržaj Glavne sveske
3. Odluka o imenovanju Glavnog projektanta
4. Izjava Glavnog projektanta
5. Sadržaj tehničke dokumentacije
6. Podaci o projektantima i licima koja su izradila elaborate i studije
7. Podaci o objektu i lokaciji
8. Sažeti tehnički opis
9. Specifikacija posebnih delova objekta
10. Uslovi pribavljeni van objedinjene procedure
11. Pregled urbanističkih parametara
12. Grafički prilozi

01 Situacioni plan sa osnovom prizemlja i priključcima na Infrastrukturu	R 1:500
02 Situacioni plan sa pogledom na krov, saobraćajnim i nivelacionim rešenjem	R 1:500
03 Situacioni plan sa prikazom sinhron plana spoljnih instalacija	R 1:500

### **SKLADIŠNI OBJEKAT**

A_01 Osnova prizemlja	R 1:200
A_02 Osnova 1. sprata – galerija 1	R 1:200
A_03 Pogled na krov	R 1:200
A_04 Preseci 1-1 i 2-2	R 1:200
A_05 Presek 3-3	R 1:50
A_06 Fasade	R 1:200

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

## ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a. Zakona o planiranju i izgradnji 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr. Zakon, 09/20, 52/21 i 62/23) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta („Službeni glasnik RS“, br. 96/23) kao:

## GLAVNI PROJEKTANT

za izradu IDEJNOG REŠENJA (IDR), PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU (PGD) I PROJEKTA ZA IZVOĐENJE (PZI) za DOGRADNJU POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA na K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci određuje se:

**Dražen Balažević, dipl.inž.građ.**

**310 8103 04**

Investitor: „CTP Alpha“ d.o.o.  
Megarska 9  
11070 Novi Beograd

Odgovorno lice / zastupnik: Laza Kovačević

Pečat i potpis:



Mesto i datum: **Beograd, mart 2025.**

---



INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

## IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA IDEJNOG REŠENJA

Glavni projektant **IDEJNOG REŠENJA** za **DOGRADNJU POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2** na k.p. 1746/49 K.O. Šimanovci

**Dražen Balažević, dipl.inž.građ.**

# IZJAVLJUJEM

Da su delovi **IDEJNOG REŠENJA** međusobno usaglašeni, da podaci u Glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta, kao i da je projekat u svemu u skladu sa izdatim uslovima imalaca javnih ovlašćenja.

0.	Glavna sveska	EN – 1803
1.	Projekat arhitekture	EN – 1803

Glavni projektant **IDR:**  
Broj licence:  
Potpis:

**Dražen Balažević, dipl.inž.građ.**  
**310 8103 04**

Broj projekta:  
Mesto i datum:

**EN – 1803**  
**Subotica, avgust 2025. god.**

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

## SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0. GLAVNA SVESKA.....	EN – 1803
1. PROJEKAT ARHITEKTURE .....	EN – 1803

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

## 2. PODACI O PROJEKTANTIMA

### 0. GLAVNA SVESKA:

Glavni projektant: **Dražen Balažević, dipl.inž.građ.**  
Broj licence: **310 8103 04**  
Potpis:



### 1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

Projektant: **NORTH Engineering d.o.o.**  
**Park Rajhl Ferenc 7, Subotica**  
Odgovorni projektant: **Igor Kovačić, dipl.inž.arh.**  
Broj licence: **300 L312 12**  
Potpis:



INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
 OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
 LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

**PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI**

Tip objekta:	<b>Slobodno - stojeći objekti</b>										
Vrsta radova:	<b>nova gradnja</b>										
Kategorija objekta:	<b>V (ćirilicom B)</b>										
Klasifikacija pojedinih delova objekta:	Učešće u ukupnoj površini objekta (%):  <b>100,00%</b> (Neto površina: 6.659,75 m <sup>2</sup> )	Klasifikaciona oznaka:									
	<b>1. Faza</b> 73,36% (4.885,90 m <sup>2</sup> )  <b>2. Faza</b> 23,62% (1.572,61 m <sup>2</sup> )  <b>96,98%</b> (6.458,51 m <sup>2</sup> )	<b>125222 – Skladišni deo</b> Specijalizovana skladišta preko 1.500m <sup>2</sup> zatvorena sa najmanje tri strane zidovima ili pregradama									
	<b>1. Faza</b> 2,12% (141,46 m <sup>2</sup> )  <b>2. Faza</b> 0,9% (59,78 m <sup>2</sup> )  <b>3,02%</b> (201,24 m <sup>2</sup> )	<b>122012 – Administrativni i socijalni deo</b> Zgrade koje se upotrebljavaju u poslovne svrhe, za administrativne i upravne svrhe preko 400m <sup>2</sup> ili P+2									
			<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th><b>1. faza</b></th> <th><b>2. faza</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>socijalni deo:</td> <td>0,67% (44,39m<sup>2</sup>)</td> <td>0,18% (12,13m<sup>2</sup>)</td> </tr> <tr> <td>komunikacije:</td> <td>1,45% (97,07m<sup>2</sup>)</td> <td>0,72% (47,65m<sup>2</sup>)</td> </tr> </tbody> </table>		<b>1. faza</b>	<b>2. faza</b>	socijalni deo:	0,67% (44,39m <sup>2</sup> )	0,18% (12,13m <sup>2</sup> )	komunikacije:	1,45% (97,07m <sup>2</sup> )
	<b>1. faza</b>	<b>2. faza</b>									
socijalni deo:	0,67% (44,39m <sup>2</sup> )	0,18% (12,13m <sup>2</sup> )									
komunikacije:	1,45% (97,07m <sup>2</sup> )	0,72% (47,65m <sup>2</sup> )									
Naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Plan generalne regulacije naselja Šimanovci ("Sl. list opštine Srema", br. 15/2023, 35/2024 i 3/2025)										
Mesto:	Šimanovci, blok B-2-1 u zoni industrijske proizvodnje										
Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština objekata/radova koji su predmet zahteva:	K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci										
Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu koji su predmet zahteva:	K.O. Šimanovci  Priključak na elektro mrežu, vodovod i kanalizaciju, gas i telekomunikaciju sa iste parcele i postojećih priključaka na K.P. 1746/49  Priključak na kišnu kanalizaciju na K.P. 1746/25										

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći vodovi koji su u koaliciji sa predmetnim radovima:	/
Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na koje se izmeštaju postojeći vodovi:	/
Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći objekti koji se uklanjaju/zadržavaju:	/
Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:	K.P. 1746/24 i 1746/25 K.O. Šimanovci



INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

### PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU

Elektroenergetska distributivna mreža:	
Priključak na elektroenergetsku mrežu (kratak opis):	<p><i>Postojeće stanje:</i></p> <p>Postojeći kompleks se trenutno napaja na 20kV naponskom nivou iz postojeće trafo stanice TS 20/0.4kV, 1x1000kVA koja je izgrađena u prethodnoj fazi izgradnje.</p> <p><i>Novoprojektovano stanje:</i></p> <p>Nakon završetka izgradnje obe faze novog skladišta napajanje kompleksa ostaje u svemu prema postojećem stanju – postojeća trafo stanice TS 20/0.4kV, 1x1000kVA</p>
Ukupan kapacitet	<p><i>Postojeće stanje:</i></p> <p>Kompleks SIM 3 trenutno ima odobrenu jednovremenu snagu od 500kW.</p> <p><i>Novoprojektovano stanje:</i></p> <p>Nakon završetka izgradnje obe faze proširenja skladišta max. jednovremena snaga kompleksa neće se menjati i ostaje ista – 500kW. Nema novih zahteva.</p>
Vrsta priključka	Trajni - postojeći
Vrsta mernog uređaja	<p><i>Postojeće stanje:</i></p> <p>Trenutno se obračunsko merenje utrošene električne energije kompleksa SIM3 vrši na 20kV naponu preko postojeće obračunske indirektno merne grupe smeštene u postojećoj TS 20/0.4kV, 1x1000kVA (br. mesta merenja 4016994141, broj brojila 10766066)</p> <p><i>Novoprojektovano stanje:</i></p> <p>Nakon završetka izgradnje obe faze proširenja skladišta, obračunsko merenje utrošene električne energije kompleksa SIM3 vršiće na 20kV naponu preko postojeće obračunske indirektno merne grupe smeštene u postojećoj TS 20/0.4kV, 1x1000kVA (br. mesta merenja 4016994141, broj brojila 10766066)</p>
Potrebni kapacitet za različite namene (razvrstano po ulazima)	/

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
 OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
 LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	Postojeći objekti u kompleksu trenutno se napaja na 20kV naponskom nivou iz postojeće trafo stanice TS 20/0.4kV, 1x1000kVA koja je izgrađena u prethodnoj fazi izgradnje. Obračunsko merenje utrošene električne energije postojećih objekata u kompleksa SIM3 vrši se na 20kV naponu preko postojeće obračunske indirektno merne grupe smeštene u postojećoj TS 20/0.4kV, 1x1000kVA (br. mesta merenja 4016994141, broj brojila 10766066)
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	/
<b>Vodovodna mreža:</b>	
Priključak na vodovodnu mrežu (kratak opis):	Postojeći. Nema zahteva za povećanje kapaciteta.
Ukupan kapacitet	Kapacitet za sanitarnu vodu zadovoljava, nema novih zahteva  Snabdevanje vodom za sprinkler i hidrantsku mrežu obe faze predviđa se iz postojeće pumpne stanice i nadzemnih rezervoara na predmetnoj parceli Investitora.
Vrsta priključka	Trajni - postojeći
Vrsta mernog uređaja	Postojeći vodomerni, nema novih zahteva
Potrebni kapacitet za različite namene (razvrstano po ulazima)	/
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	/

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
 OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
 LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

<b>Kanalizaciona mreža:</b>	
Priključak na kanalizacionu mrežu (kratak opis):	Postojeći za obe faze. Nema zahteva za povećanje kapaciteta.
Ukupan kapacitet	Nema novih zahteva
Vrsta priključka	Trajni - postojeći
Vrsta mernog uređaja	Nema
Potrebni kapacitet za različite namene (razvrstano po ulazima)	Nema novih zahteva
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	105 l/s – atmosferska kanalizacija za obe faze, priključak na postojeći cevovod atmosferske kanalizacije dn 600 na parceli Investitora
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	/
<b>Telekomunikaciona mreža:</b>	
Priključak na telekomunikacionu mrežu (kratak opis):	Priključenje na javnu telekomunikacionu mrežu nije potreban. Koristiće se postojeći priključak na javnu telekomunikacionu mrežu za obe faze. Nema novih zahteva.
Ukupan kapacitet	Predmetni objekat (obe faze) će koristiti predviđene telekomunikacione kapacitete postojećeg objekta, nema novih zahteva.
Vrsta priključka	Trajni - postojeći
Vrsta mernog uređaja	/
Potrebni kapacitet za različite namene (razvrstano po ulazima)	/
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	/

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	/
<b>Gasna mreža:</b>	
Priključak na gasnu mrežu (kratak opis):	Nema zahteva za gasni priključak.
Ukupan kapacitet	/
Vrsta priključka	/
Vrsta mernog uređaja	/
Potrebni kapacitet za različite namene (razvrstano po ulazima)	/
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	nema

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
 OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
 LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

**OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI:**

Dimenzije objekta:	Ukupna površina parcele/parceta:	<b>35.130,00 m<sup>2</sup></b>
	Ukupna BRGP nadzemno:	1. Faza: 5.188,70 m <sup>2</sup> 2. Faza: 1.706,10 m <sup>2</sup>  <b>ukupno: 6.894,80 m<sup>2</sup></b>
	Ukupna BRUTO izgrađena površina:	1. Faza: 5.188,70 m <sup>2</sup> 2. Faza: 1.706,10 m <sup>2</sup>  <b>ukupno: 6.894,80 m<sup>2</sup></b>
	Ukupna NETO površina:	1. Faza: 5.027,36 m <sup>2</sup> 2. Faza: 1.632,39 m <sup>2</sup>  <b>ukupno: 6.659,75 m<sup>2</sup></b>
	BRUTO površina prizemlja:	1. Faza: 4.409,86 m <sup>2</sup> 2. Faza: 1.456,30 m <sup>2</sup>  <b>ukupno: 5.866,16 m<sup>2</sup></b>
	Površina zemljišta pod objektom / zauzetost:	<b>Predmetna dogradnja:</b> 1. Faza: 4.409,86 m <sup>2</sup> (12,55%) 2. Faza: 1.456,30 m <sup>2</sup> (4,14%) <b>Ukupno: 5.866,16 m<sup>2</sup> (16,69%)</b>  <b>Ukupno sa postojećim objektom: 14.257,16 m<sup>2</sup> (40,58%)</b>
	Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža)	Skladišni objekat – P i P+1 (galerija)
	Visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	<b>15,70 m</b> do atike,
	Apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	Kota poda: RK 0.00 = AK 77,59 mnv  Kota atike: R.K. +14,51 = AK 92.10 mnv
Spratna visina:	Skladište: do 14m Kancelarije, socijalne, tehničke i druge prostorije: od 2,5 do 3m	



INVESTITOR:  
OBJEKAT:  
LOKACIJA:

“CTP ALPHA” d.o.o.  
DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

	Posebni delovi objekta:	<p>Nema posebnih delova objekta, svi objekti su jedinstvena celina u vlasništvu Investitora.</p> <p>U nastavku je spisak svih objekata kompleksa dok je specifikacija površina data u prilogu 9. Specifikacija posebnih delova objekta</p> <p>1. Skladišni objekat;</p>
	Broj parking mesta:	<p>Novoprojektovano (svi novopojektovani parkinzi se izvode u 1. Fazi):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Za putnička vozila 24 PM</li><li>- Za kamione 5 PM</li></ul> <p>Ukupno sa postojećim:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Za putnička vozila 111 PM od čega 7 za osobe sa invaliditetom (cca 5% od ukupnog broja)</li><li>- Za kamione 10 PM</li></ul>
Materijalizacija objekta:	Materijalizacija fasade:	<b>Termoizolovani fasadni paneli</b>
	Orijentacija slemena:	<b>Sever - jug</b>
	Nagib krova:	<b>1,0 %</b>
	Materijalizacija krova:	<b>PVC krovna membrana</b>
Procenat zelenih površina:	<b>Min 25 %</b>	<p><b>Postojeće: 51,61% (18.130,39 m<sup>2</sup>)</b></p> <p>Nakon izgradnje 1. Faze: 30,20% (10.608,76 m<sup>2</sup>) Nakon izgradnje 2. Faze: 26,05% (9.152,46 m<sup>2</sup>) <b>Nakon predmetne dogradnje: 26,05% (9.152,46 m<sup>2</sup>)</b></p>
	<b>Pod objektima, saobraćajnicama i manipulativnim površinama max 75%</b>	<p><b>Sve površine pod internim saobraćajnicama, manipulativnim površinama i parkinzima se izvode u 1. Fazi i opsluživaće i 2. Fazu.</b></p> <p><b>Postojeće: 48,40% (16.999,61 m<sup>2</sup>)</b> Objekti: 23,89% (8.391,00 m<sup>2</sup>) Saobraćajnice: 24,51% (8.608,61 m<sup>2</sup>)</p>

INVESTITOR:  
OBJEKAT:  
LOKACIJA:

“CTP ALPHA” d.o.o.  
DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

		<b>Novoplanirana izgradnja:</b> 1. Faza: - Objekti: 12,55% (4.409,86 m <sup>2</sup> ) - Saobraćajnice: 10,42% (3.660,00 m <sup>2</sup> )  1+2. Faza: - Objekti: 16,69% (5.866,16 m <sup>2</sup> ) - Saobraćajnice: 10,42% (3.660,00 m <sup>2</sup> )  Saobraćajnice i trotoari koji se ukidaju: -1,56% (548,23 m <sup>2</sup> )  <b>Nakon predmetne dogradnje obe faze:</b> <b>73,95% (25.977,54 m<sup>2</sup>)</b> - Nakon izgradnje 1. Faze: 69,81% (24.521,24 m <sup>2</sup> ) - Nakon izgradnje 2. Faze: 73,95% (25.977,54 m <sup>2</sup> )
Indeks izgrađenosti:		- Postojeće: 0,32 (11.276,25 m <sup>2</sup> ) - Nakon izgradnje 1. Faze: 0,47 (16.464,95 m <sup>2</sup> ) - Nakon izgradnje 2. Faze: 0,52 (18.171,05 m <sup>2</sup> )  <b>li = 0,52</b> (BRGP = 18.171,05 m <sup>2</sup> )
Način grejanja:	<b>Na pelet – priključenje na postojeću kotlarnicu</b>	
Druge karakteristike objekata:	Na predmetnoj parceli se nalaze postojeći objekti upisani u list nepokretnosti koji se zadržavaju i sa kojima predmatna dogradnja čini jedinstveni skladišno poslovni kompleks u vlasništvu istog Investitora “CTP ALPHA” doo;  Projektom se predviđa fazna gradnja i ovim IDR-om su prikazane obe planirane faze. U slučaju zahteva po fazama redosled izvođenja bi bio prvo 1. Faza a zatim 2. Faza.	
Predračunska vrednost objekta:	<b>479.780.000,00 din bez PDV-a</b>	

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

## SAŽETI TEHNIČKI OPIS

Na osnovu konceptualnog rešenja, permanentnih dogovora sa predstavnicima Investitora i njihovim zahtevima, tehnološkog rešenja, **Informaciji o lokaciji br. 353-15/2025-III-05 od: 17.03.2025.** za **DOGRADNJU POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA** na **K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci**, za potrebe Investitora "CTP ALPHA" d.o.o. iz Beograda, urađeno je ovo **IDEJNO REŠENJE - IDR** za potrebe izrade urbanističkog projekta.

**Predviđena je mogućnost izgradnje po fazama – 2 faze. U slučaju zahteva izgradnje po fazama prvo bi se izvodila 1. Faza a zatim 2. Faza.**

**Predmetni projekat čini dogradnju postojećeg skladišnog objekta u sklopu postojećeg skladišno poslovnog kompleksa i sadrži sledeće objekte i sadržaje:**

### 1. Faza:

- Skladišni objekat spratnosti P i P+1 (galerija);
- Pripadajuće interne saobraćajnice i parkinzi za potrebe funkcionisanja predmetnog kompleksa;
- Pripadajuće manipulativne površine i platoi za tehnološke potrebe kompleksa;

### 2. Faza:

- Skladišni objekat spratnosti P i P+1 (galerija);

Predviđena dogradnja postojećeg skladišnog objekta će se izvoditi na parceli K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci.

Površina parcela iznosi 35.130,00 m<sup>2</sup> (100%)

Na parceli se nalaze postojeći objekti upisani u list nepokretnosti u sklopu postojećeg skladišno poslovnog kompleksa.

**Namena** predmetne dogradnje je skladište u kome se obavlja prijem, čuvanje i otpremanje farmaceutskih proizvoda i medicinskih sredstava sa administrativnim prostorom.

U objektima se **neće** skladištiti zapaljive i gorive tečnosti, zapaljivi gasovi i eksplozivne materije. U objektima se **neće** skladištiti materijali iz Liste 1 o utvrđivanju projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste 2 za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Sl. Glasnik RS“ br. 114/08).

### **SITUACIONI PLAN**

Predmetna parcela je deo građevinskog zemljišta sa planiranim pristupom sa postojeće javne saobraćajnice na K.P. 1746/49, K.O. Šimanovci.

Predmetna dogradnja će se nalaziti približno u centru parcele kao nastavak postojećeg skladišnog objekta istog Investitora.

Na parceli postoje dva kolska pristupa od kojih je jedan na severnoj strani iz ulice Dositejeva za pristup parkingu za putnička vozila, dok je drugi na istočnoj strani iz ulice Zmaja Ognjenog Vuka sa portirnicom za ulaz/izlaz kamiona i putničkih vozila. Predmetnom dogradnjom se ne predviđa novi kolski priključak nego se interne saobraćajnice i platoi nastavljaju na postojeće obzirom da će nakon izgradnje sve biti jedinstveni kompleks u vlasništvu istog Investitora. Postojeća protivpožarna saobraćajnica od nabijenog tucanika koja je sada na mestu predmetne dogradnje 1. faze se ukida tj izmešta na južnu stranu parcele uz fasadu novog objekta što je prikazano na grafičkom prilogu. Novi položaj protivpožarne saobraćajnice je predviđen tako da opslužuje 1. fazu ali i 2. kada budu izgrađene bez dodatnog pomeranja. U sklopu dogradnje se predviđaju nove interne saobraćajnice za potrebe kamionskog i kolskog saobraćaja kao i plato za pristup kamiona na dokove za utovar-istovar po uzoru i u nastavku-gabaritu postojećeg platoa (ka ulici Zmaja Ognjenog Vuka). Ka uličnoj fasadi u sklopu novog platoa se predviđaju i novi parkinzi za putnička vozila u nastavku internih saobraćajnica, kao i novi parkinzi za kamione u nastavku

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

postojećih na istočnoj strani. Ovim se dobija još 24 dodatna parking mesta za automobile i 5 parking mesta za kamione tako da ukupan broj parkinga sada iznosi 111 za automobile i 10 za kamione. Sve nove interne saobraćajnice, parkinzi i platoi su predviđeni za izvođenje u 1. fazu i opsluživaće i 2. fazu kada bude izgrađena. Na zapadnoj fasadi 1. faze novog objekta u osi G predviđen je mali tehnički blok u sklopu kojeg će se nalaziti nova sprinkler ventilska stanica i elektro soba za potrebe priključenja obe faze predmetne dogradnje. Pristup tehničkom bloku u novom objektu predviđen je sa zadnje zapadne strane sa novoplanirane interne servisne saobraćajnice od nabijenog zucanika u nastavku postojeće na istoj strani.

**PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:**

Priključenje objekta na infrastrukturu će biti u skladu sa uslovima imaoća javnih ovlašćenja koji će biti ishodovani u proceduri izrade urbanističkog projekta. Kapaciteti za infrastrukturu su dati u Glavnoj svesci u delu opštih podataka i kapaciteta za priključenje. Na grafičkom prilogu *situacioni plan sa priključcima na infrastrukturu* su prikazani svi predviđeni priključci i trase za infrastrukturu.

**ELEKTRO PRIKLJUČAK – nema dodatnih zahteva, postojeći kapacitet zadovoljava obe planirane faze**

Za elektro priključak predviđen je postojeći kapacitet i priključenje na postojeću transformatorsku stanicu u tehničkom bloku postojećeg skladišnog objekta. Postojeći elektro kapacitet zadovoljava potrebe predmetne dogradnje te nema dodatnih zahteva.

**GASNI PRIKLJUČAK – nema zahteva, grejanje objekta će biti iz postojeće kotlarnice na pelet**

**PRIKLJUČAK NA VODOVOD I KANALIZACIJU – nema dodatnih zahteva, postojeći kapacitet zadovoljava obe planirane faze**

Priključak za sanitarnu vodu se predviđa sa postojećeg priključnog vodomera kompleksa koji zadovoljava potrebe dogradnje.

Priključak za fekalnu kanalizaciju se predviđa preko postojeće kanalizacione mrežu u sklopu postojećeg kompleksa.

Za kišnicu se predviđa priključak na dva mesta na postojeći atmosferski cevovod dn 600, koji je izgrađen prilikom izgradnje postojećeg objekta koji će se izvesti u skladu sa uslovima vodovoda i kanalizacije. Potreban kapacitet izliva kičnice predmetne dogradnje je dat u sklopu kapaciteta za priključenje na infrastrukturu i sažetom opisu hidrotehničkih instalacija u glavnoj svesci.

**TELEKOMUNIKACIONI PRIKLJUČAK – priključak na postojeću telekomunikacionu mrežu, postojeći kapacitet zadovoljava obe planirane faze**

Priključak na telekomunikacionu mrežu je predviđen iz postojećeg proizvodnog objekta. Postojeći kapaciteti za telekomunikacije zadovoljavaju potrebe novoplanirane dogradnje te nema dodatnih zahteva.

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

## 1. OPIS AG DELA PROJEKTA

### 1. FAZA – izvodi se prva SKLADIŠNI OBJEKAT

Spratnost P i P+1 (galerija);

Visina objekta od okolne saobraćajnice-platoa do atike: 15,70m

Visina objekta od kote gotovog poda do atike: 14,51m

Kota poda +1,20m u odnosu na pristupni plato dok šeltera

RK 0,00 = AK 77.59

Izvodi se u nastavku postojećeg skladišnog objekta od ose 6 do ose 10 u širini-gabaritu postojećeg objekta. Kota poda prizemlja i atike se nastavlja na kote postojećeg objekta, kao i gabariti i rasteri u osnovi.

Primarna namena novog objekta je skladište u kome se obavlja prijem, čuvanje i otpremanje farmaceutskih proizvoda i medicinskih sredstava sa administrativnim prostorom. Prostor je opremljen stacionarnim i paletnim regalima. Razmeštanje i skladištenje robe unutar skladišta vrši se električnim viljuškama. Doprema i otprema robe je kamionima i kombi vozilima koji prilaze objektu preko internih saobraćajnica do platoa isa kojih preko utovarnih rampi vrše utovar i istovar robe. Termolabilni lekovi se čuvaju u hladnoj komori u kojoj se održava temperature od +2 do +8°C, koja se nalazi u okviru skladišnog prostora. Ta komora je predviđena kao "box in the box" odvojeni skladišni prostor sa pregradnim zidovima i spuštenim plafonim aod poliuretanskih panela. Veći deo skladišta čini takođe regalno i podno skladište i to je prostor koji se temperira od +15 do +25°C.

U objektu se neće skladištiti zapaljive i gorive tečnosti, zapaljivi gasovi i eksplozivne materije.

U objektu se neće skladištiti materijali iz Liste 1 o utvrđivanju projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste 2 za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Sl. Glasnik RS“ br. 114/08).

U prizemlju uz osu A između dokova za kamione predviđeni su ulazi za zaposlene sa pripadajućim kancelarijskim prostorom i sanitarnim čvorovima. Veza sa galerijom je puteme AB stepeništa kao i putničkim liftom uz centranli ulazni hol.

U prizemlju u osi G predviđen je i tehnički blok sa elektro prostorijom i i sprinkler ventilaskom stanicom za potrebe priključenja novog objekta na postojeću infrastrukturu.

Uz osu A iznad dokova je predviđena galerija na koti +5,48m. Galerija je predviđena na istoj koti kao i galerije postojećeg objekta te se predviđa veza sa postojećim objektom kroz pešačka vrata u osi 6-7. Na galeriji su smeštena stepeništa za komunikaciju i teretni liftovi dok je namena galerije dnevno skladište. U zonu dnevnog skladišta roba će se viljuškama i liftovima podizati sa prizemlja na galeriju gde će se zaprimiti, deklarirati i vraćati nazad na prizemlje za dalju manipulaciju. Pešačka komunikacija sa galerije je predviđena putem stepeništa koje je požarno odvojeno od skladišta.

### 2. FAZA – izvodi se druga SKLADIŠNI OBJEKAT

Spratnost P i P+1 (galerija);

Visina objekta od okolne saobraćajnice-platoa do atike: 15,70m

Visina objekta od kote gotovog poda do atike: 14,51m

Kota poda +1,20m u odnosu na pristupni plato dok šeltera

RK 0,00 = AK 77.59

Izvodi se u nastavku 1. Faze od ose 10 do ose 11 u širini-gabaritu 1. Faze i postojećeg objekta. Primarna namena novog objekta je skladište mešovite robe. Prostor je opremljen stacionarnim i paletnim regalima. Razmeštanje i skladištenje robe unutar skladišta vrši se električnim viljuškama. Doprema i otprema robe je kamionima i kombi vozilima koji prilaze objektu preko internih saobraćajnica do platoa isa kojih preko utovarnih rampi vrše utovar i istovar robe. Prostor skladišta čini prostor ambijentalnog skladišta koje se niti greje niti hladi, odvojeno je od 1. faze pregradnim zidom od panela sa ispunom od kamene vune i roba se skladišti takođe u regale putem električnih viljuškara.

U objektu se neće skladištiti zapaljive i gorive tečnosti, zapaljivi gasovi i eksplozivne materije.

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

U objektu se **neće** skladištiti materijali iz Liste 1 o utvrđivanju projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste 2 za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Sl. Glasnik RS“ br. 114/08).

U prizemlju uz osu A između dokova za kamione predviđen je ulaz za zaposlene sa pripadajućim sanitarnim čvorom. Veza sa galerijom je puteme AB stepeništa iz centralnog ulaznog hola.

Uz osu A iznad dokova predviđen je 1. sprat – galerija na koti +5,48m. Galerija je predviđena na istoj koti kao i galerije postojećeg objekta. Namena galerija je dnevno skladište na koje će se roba viljuškarima podizati sa prizemlja gde će se zaprimiti, deklarirati i vraćati nazad na prizemlje za dalju manipulaciju. Pešačka komunikacija sa galerije je predviđena putem stepeništa koje je požarno odvojeno od skladišta.

## 2. OPIS KONSTRUKCIJE

Konstrukciju objekta čini skeletni sistem od prefabrikovanih AB elemenata u svemu prema uzoru na postojeći objekat. Temelji će biti AB temelji samci a stubovi i krovna konstrukcija od montažnih AB elemenata. Međuspratna konstrukcija galerije je predviđena od montažnih AB šuplji ili TT ploča pre koje se radi sloj monolitizacije i završna podna obloga. Podna ploča je predviđena kao mikroarmirana AB ploča d=20cm koja se izvodi na prethodno izvedenom sloju nabijenog tucanika. Nivelacija gotovog poda nove podne ploče mora biti ista i usagšane sa nivelacijom postojeće podne ploče u objektu 1. Faze što je prema KTP-u RK 0.00 = AK 77.59. Krov je predviđen kao slagani krov sa TR limom, termoizolacijom od kamene vune i krovnom PVC membranom. Fasada je predvedena od fasadnih termopanela sa ispunom od kamene vune. Stepeniše je armirano betonosko kao i lift okno u centralnom ulaznom holu. Ostali nenoseći zidovi su zidani od ytong blokav d=20cm (pretežno tehničke prostorije i požarno odvojene) dok su pregradni zidovi administrativnog i socijalnog dela predviđeni kao suvomontažni gipskartonski zidovi. Adminsitrativno-socijalni deo kao serever soba su odvojeni od ostatka skladišta protivpožarnim gipsom. U administrativno socijalnom delu se predviđaju spuštene plafoni od mineralnih raster ploča dok je spuštene plafon u server sobi od monolitnog protivpožarnog gipsa. Sva bravarija je od plastificarnog aluminijuma dok se na mestima PP vrata predviđa čelična bravarija sa važećim atestima prema PP zahtevima i ZOP-u.

## 3. OPIS HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA

Objekat se priključuje na postojeću instalaciju sanitarnog vodovoda, koji je izveden i ostavljeno je mesto priključka. Predviđena količina sanitarne vode za potrebe predmetne dogradnje iznosi 1 l/s. Za potrebe izgradnje predviđa se priključak dn 50. Objekat se priključuje na postojeću trasu fekalne kanalizacije koja je izgrađena i koja se nalazi ispred objekta. Objekat se priključuje na dva mesta, predviđena količina vode koja se ispušta iznosi 2 l/s.

Oko objekat izvedena je hidrantska mreža prečnika dn 160 prilikom izgradnje postojećeg objekta. Za potrebe predmetnog objekta predviđaju se tri nova nadzemna hidranta, kao i jedan priključak unutrašnje hidrantske mreže. Potreban kapacitet hidrantske mreže iznosi 35 l/s i postojeći rezervoar i pumpna stanica zadovoljavaju taj kriterijum. Odvodnja vode sa krova predviđena je preko sistema Geberit Pluvia. Predviđen je priključak atmosferske vode na dva mesta na postojeći atmosferski cevovod dn 600, koji je izgrađen prilikom izgradnje postojeće faze kompleksa. Odvodnja vode sa saobraćajnica predviđena je preko linijske rešetke koja je planirana da se nalazi uz ivicu parkinga, voda iz linijske rešetke se preko separatora SN 6/60 odvodi zajedno sa atmosferskom vodom preko cevovoda dn 600 koji je izveden u postojećoj fazi kompleksa. Količina vode koja se ispušta sa krova i sa saobraćajnica preko separatora ukupno iznosi 105 l/s.



INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

## 4. OPIS ELEKTRO INSTALACIJA

Postojeći kompleks SIM 3 trenutno se električnom energijom napaja na 20kV naponskom nivou iz postojeće trafo stanice TS 20/0.4kV, 1x1000kVA smeštene u postojećem objektu.

Obračunsko merenje utrošene električne energije kompleks trenutno se vrši na srednjem naponu (20kV) pomoću kompletne indirektno trosistemske merne grupe za merenje snage, aktivne i reaktivne električne energije smeštene u postojećoj trafo stanici TS 20/0.4kV, 1x1000kVA.

Prema dobijenim podacima trenutno kompleks SIM 3 ima odobrenu maksimalnu jednovremenu snagu od 500kW.

Takodje, trenutna maksimalno registrovana snaga (opterećenje) postojećeg skladišta na mernim uređajima 20kV obračunske merne grupe je cca 240kW.

Uzimajući u obzir strukturu novih potrošača koji će biti ugrađeni u proširenom skladištu, nije potrebno povećanje maksimalne trenutno odobrene jednovremene snage kompleksa od 500kW.

Napajanje novih potrošača budućeg proširenja obe faze skladišta predviđeno je iz postojeće TS 20/0.4kV, 1x1000kVA.

U sklopu budućeg proširenja obe faze skladišta predviđene su sledeće elektroenergetske instalacije:

- 0.4 kV razvod električne energije od postojeće TS 20/0.4kV, 1x1000kVA do budućeg proširenja skladišta
- napajanje tehnoloških i HVAC potrošača
- instalacije osvetljenja i priključnica
- instalacija gromobrana i uzemljenja
- proširenje postojeće instalacije spoljnog osvetljenja kompleksa

## 5. OPIS TELEKOMUNIKACIONIH I SIGNALNIH INSTALACIJA

Priključenje na javnu telekomunikacionu mrežu nije potreban. Koristiće se postojeći priključak na javnu telekomunikacionu mrežu.

U predmetnom objektu za obe faze predviđeni su sledeći telekomunikacioni i signalni sistemi:

- strukturni kablovski sistem
- stabilni sistem za dojavu požara
- sistemi tehničke zaštite (video nadzor, kontrola pristupa, ... )

## 6 OPIS TERMOTEHNIČKIH I GASNIH INSTALACIJA

### Termotehničke instalacije

Planirani objekat se zagreva/klimatizuje pomoću postojećih toplovodnih kotlova i čilerskog postrojenja, koji su smešteni u kotlarnici postojećeg objekta, odakle se preko cevnog razvoda topla/hladna voda dovodi do toplovodnih kalorifera novoplanirane dogradnje.

Zagrevanje objekata predviđeno je pomoću postojećih peletnih kotlova, koji su smešteni u peletnoj kotlarnici postojećeg objekta, čija snaga trenutno iznosi 700kW (2x350kW). Za potrebe snabdevanja novoizgrađenog dela objekta (Faza1 i Faza2) predviđen je prostor u kotlarnici za ugradnju dodatnog kotla koji zadovoljava povećanje kapaciteta. Nakon proširenja kapaciteta, ukupna snaga peletne kotlarnice će iznositi oko 1050kW (3x 350kW). Sva oprema je smeštena u kotlarnici postojećeg objekta, i ona nije predmet ovog projekta.

Klimatizacija objekta obezbeđena je preko postojećih čilera koji su smešteni na postojećem platou ispred postojeće kotlarnice, ukupne snage 930kW (530+400kW). Postojeća čilerska instalacija predviđa proširenje kapaciteta dogradnje (Faza1 i Faza2), zamenom čilera od 400kW novim čilerom od 800kW.

Skladišni deo objekta se zagreva i klimatizuje pomoću kalorifera koji se postavljaju ispod krova objekta. Kaloriferi se napajaju toplom vodom iz postojeće kotlarnice, a rashladnom vodom iz

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

postojeće čilerske stanice. Ceovovod u postojećem objektu je formiran na taj način da obezbedi lako priključenje na novoizgrađenog objekta (Faza1 i Faza2).

Oprema za rad rashladne opreme biće smeštena na palto, neposredno pored novoizgrađenog objekta.

Administrativni deo objekta se zagreva i klimatizuje VRF sistema klimatizacije. U budnosti, nakon rekonstrukcije gasne kotlarnice i uvođenjem gasne instalacije, predviđa se ugradnja malih gasnih kotlova i radijatorske instalacije u administrativnom delu planiranog objekta.

Tehničke prostorije se greju pomoću elektro kalorifera.

U toaletima su predviđene električni radijatori.

Ventilacija prostorija administracije se vrši prirodnim putem – otvaranjem prozora, osim prostorija koje nemaju spoljne prozore, gde se klimatizacija vrši pomoću kompaktnih rekuperativnih jedinica.

Ventilacija toaleta je preko ventilacionih ventila, povezani na spiro kanale, čiji kraj je montiran na kanal od pocinkovanog lima i preko krova sa krovnim ventilatorima se izbacuje vazduh van objekta. Količina vazduha je definisana u skladu sa važećim propisima i standardima.

#### **NAPOMENA:**

**Proširenje kapaciteta kotlarnice i čilerskog postrojenja biće predmet odvojene procedure, te samim tim nije predmet ovog projekta.**

## **7 SPRINKLER INSTALACIJE**

Proširenjem postojećeg objekta biće predviđena novoprojektovana sprinkler instalacije unutar novoprojektovnog dela objekta.

Prema koncepciji zaštite od požara, instalacija će biti predviđena u okviru skladišnog dela objekta, uključujući i pripadajuće tehničke prostorije u delovima objekta.

U objektu se primenjuje klasični mokri sprinkler sistem. Kako u delu objekta koji se pokriva ne postoji mogućnost pojave temperatura ispod 5 °C nema potrebe za upotrebom drugog tipa sistema. U delovima objekta gde temperatura bude ispod 5 °C biće predviđene suve mlaznice.

Kao izvor napajanja sistema predviđeno je povezivanje na postojeći rezervoar vode pune zapremine  $V=390m^3$ .

## **8. OPIS SAOBRAĆAJA I SAOBRAĆAJNE SIGNALIZACIJE**

### **SITUACIONO REŠENJE**

Za potrebe infrastrukturnog opremanja kompleksa "Skladišno-poslovnog objekta - SIM3" u Šimanovcima, Investitora „CTP“, projektovane su nove su interne saobraćajnice i manipulativni platoi za teretna vozila, saobraćajnice za protivpožarna vozila i parkirališta za putnička i teretna vozila.

Predmet projektne dokumentacije je dogradnja Skladišno-poslovnog objekta sa pratećim saobraćajnim površinama. Skladišno-poslovni objekat će se izvoditi u dve faze, kompletne interne saobraćajnice su predmet prve faze izgradnje.

### **Saobraćajnice i manipulativne površine**

Širina projektovanih internih saobraćajnica za teretna vozila iznosi 6,0m, predviđene su za dvosmeran saobraćajni režim i nadovezuju se na postojeće saobraćajnice u okviru kompleksa. Projektom su predviđene i manipulativne površine za teretna vozila i dok-šalteri. Projektovano ukupno 11 dok-šaltera, na koti  $H=-1,20m$  u odnosu na kotu gotovog poda objekta.

Sa južne strane objekta projektovana je protivpožarna saobraćajnica od tucanika, širine 3,5m i namenjena je za jednosmeran saobraćaj.

Interne saobraćajnice kompleksa se priključuju na postojeće saobraćajnice kompleksa i ne predviđa se novo saobraćajno priključenje na javne saobraćajnice.

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

### **Parkiralište za vozila zaposlenih i posetilaca**

U okviru projekta je predviđena izgradnja novih parkinga, projektovani su parkizi za teretna (5 p.m.) i putnička vozila (24 p.m.).

### **NIVELACIJA I ODVODNJAVANJE**

Kod projektovanja i izrade saobraćajnih površina vodilo se računa o kotama postojećeg terena, kotama postojećih saobraćajnica, kotama postojećeg objekta, kotama ulaza u budući objekat ( $\pm 0,00 = 77,59\text{m}$ ) i kotama utovarno/istovarnih rampi ( $-1,20 = 76,39\text{m}$ ).

Uzdužnim i poprečnim padovima zadovoljena su dva osnovna uslova, neometan pristup objektu vozilima i viljuškarima, i odvodnja atmosferske vode sa saobraćajnih površina.

Odvođenje površinskih voda sa saobraćajnih površina rešeno je poprečnim i podužnim padovima do novoprojektovanih linijskih rešetki.

### **KOLOVOZNA KONSTRUKCIJA**

Kolovozna konstrukcija na internim saobraćajnicama i parkinzima kompleksa, je dimenzionisana prema Projektnom zadatku investitora i Geomehničkom elaboratu. Kolovozne konstrukcije su dimenzionisane za opterećenje od 40t.

### **SAOBRAĆAJNA SIGNALIZACIJA**

U okviru kompleksa saobraćaj se odvija u dva smera, osim na protivpožarnoj saobraćajnici, na kojoj je predviđen jednosmerni režim saobraćaja. Saobraćajni znaci i obeležavanje horizontalne signalizacije se vrši u svemu prema Zakonu o bezbednosti saobraćaja na putevima i Pravilniku o saobraćajnoj signalizaciji.

## **OPIS PROTIVPOŽARNE ZAŠTITE**

Za predmetni kompleks biće predviđene sve mere zaštite od požara i eksplozija koje se tiču:

- stepena otpornosti na požar objekta,
- puteva za evakuaciju,
- puteva za intervenciju vatrogasnih ekipa,
- primene vatrootpornih materijala i premaza,
- spoljašnje i unutrašnje hidrantske mreže za gašenje požara,
- grejanja, ventilacije i klimatizacije,
- elektroinstalacija jake struje,
- instalacija slabe struje,
- instalacije za automatsku dojavu požara,
- instalacije za automatsko gašenje požara,
- instalacije sigurnosne rasvete,
- mobilne opreme za gašenje požara,
- obeležavanja puteva za evakuaciju iz objekta,
- zona opasnosti,

u svemu u skladu sa važećim zakonskim propisima, propisima i standardima donesenim na osnovu zakona, kao i merama usvojenim pravilima tehničke prakse.

Gašenje eventualnih požara vršiće Vatrogasna jedinica iz Pećinaca, ulica Posavskog odreda br.1. Za dolazak na lice mesta vatrogasnoj jedinici je potrebno oko 15 minuta. Objektima kompleksa je omogućen prilaz vatrogasnih vozila za gašenje i spašavanje postojećim i internim novoprojektovanim saobraćajnicama.

Pristupne saobraćajnice poseduju karakteristike koje zadovoljavaju zahteve Pravilnika o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice, i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara ("Službeni list SRJ" br.8/95), a to su:

- nosivost kolovoza saobraćajnica od 130 kN osovinskog pritiska,
- najmanja širina saobraćajnica za jednosmerno kretanje vozila 3,5 metra, a za dvosmerno 6 metara,
- visinska prohodnost 4,5 metra,
- unutrašnji radijus krivine 7 metara, a spoljašnji 10,5 metara.

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

Svi objekti kompleksa su slobodnostojeći.

U skladu sa članom 2 Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Službeni list RS", broj 80/2015, 67/2017 i 103/2018), objekti ne spadaju u visoke objekte jer se pod prostorija za boravak ljudi na najvišoj etaži u odnosu na najnižu kotu terena na kojoj je moguć pristup i na kojoj je moguća intervencija uz korišćenje automehaničkih lestava nalazi na visini nižoj od 30 m.

Na osnovu planiranih materijala za izgradnju objekata, njihovoj nameni i materijalima koji se u njima mogu naći, saglasno standardu SRPS EN 2:2011 ("Službeni glasnik RS" br.30/2011) za klasifikaciju požara prema vrsti gorive materije, u ovom objektu mogući su požari čvrstih materija - požari klase A i na električnim instalacijama. Eventualno su mogući i požari zapaljivih tečnosti, odnosno požari klase B (zbog motornih vozila na parkingu), kao i požari zapaljivih gasova – požari klase C (zbog postojanja gasne instalacije u objektu).

Konstrukcija i materijalizacija objekata biće u skladu sa usvojenim stepenom otpornosti na požar i važećim pravilnicima. Požarna odvajanja su predviđena na način da je svaka tehnološka celina zaseban požarni sektor. U okviru objekata u posebne požarne sektore biće odvojene pojedine prostorije zidovima i međuspratnom tavanicom otpornom na požar i samozatvarajućim vratima otpornim na požar.

Broj, širina i dužina evakuacionih puteva će biti određena na bazi broja ljudi koji će boraviti u prostorijama objekata. Obeležavanje evakuacionih puteva u objektu jasno je označeno kao smer evakuacije. Svi izlazi iz objekta, kao i prilazni putevi izlazima, označeni su uočljivim znakovima. Put za evakuaciju iz predmetnih objekata prema bezbednom prostoru mora da bude: neprekidan, ravan sa što manje krivina, uvek slobodan i nezakrčen.

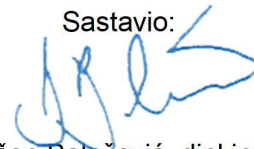
Za zaštitu objekata kompleksa od požara planirana je spoljna i unutrašnja hidrantska mreža, kao i sprinkler instalacija.

Iz grupe aparata za gašenje biće postavljeni aprati sa suvim prahom i aparati sa ugljendioksidom.

U objektima se neće skladištiti zapaljive i gorive tečnosti, zapaljivi gasovi i eksplozivne materije. Gorivi otpad se neće skladištiti na manje od 6m od objekta.

Subotica, avgust 2025. godine

Sastavio:



Dražen Balazević, dipl.inž.građ.

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

## SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA OBJEKTA

Nema posebnih delova objekta i svi objekti kompleksa čine jedinstvenu celinu u vlasništvu Investitora.

OBJEKAT		SPRAT (SPRATNOST)	UKUPNO NETO m <sup>2</sup>
1	Skladišni objekat 1. faza	P i P+1 (galerija)	5.027,36 m <sup>2</sup>
2	Skladišni objekat 2. faza	P i P+1 (galerija)	1.632,39 m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO:			6.659,75 m <sup>2</sup>

U nastavku je spisak svih objekata kompleksa sa prikazom neto i bruto površina:

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
 OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
 LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

**Tabelarni prikaz neto površina:**

REKAPITULACIJA NETO POVRŠINA PREDMETNE DOGRADNJE m2					
1. FAZA					
OBJEKAT - BUILDING		PRIZEMLJE m2	1. SPRAT m2	2. SPRAT m2	UKUPNO m2
SKLADIŠNO POSLOVNI OBJEKAT  1. FAZA	SKLADIŠNI PROSTOR	4,185.20	700.70	0.00	4,885.90
	KANCELARIJSKI PROSTOR	0.00	0.00	0.00	0.00
	SOCIJALNE PROSTORIJE (garderobe, toaleti, kantina, itd...)	44.39	0.00	0.00	44.39
	KOMUNIKACIJE (hodnici, stepeništa, liftovi...)	47.26	49.81	0.00	97.07
	TEHNIČKE PROSTORIJE	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>UKUPNO NETO 1. FAZA:</b>		<b>4,276.85</b>	<b>750.51</b>	<b>0.00</b>	<b>5,027.36</b>
2. FAZA					
OBJEKAT - BUILDING		PRIZEMLJE m2	1. SPRAT m2	2. SPRAT m2	UKUPNO m2
SKLADIŠNO - POSLOVNI OBJEKAT  2. FAZA	SKLADIŠNI PROSTOR	1,353.04	219.57	0.00	1,572.61
	SOCIJALNE PROSTORIJE (garderobe, toaleti, kantina, itd...)	12.13	0.00	0.00	12.13
	KOMUNIKACIJE (hodnici, stepeništa, liftovi...)	22.53	25.12	0.00	47.65
	TEHNIČKE PROSTORIJE	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>UKUPNO NETO 2. FAZA:</b>		<b>1,387.70</b>	<b>244.69</b>	<b>0.00</b>	<b>1,632.39</b>
<b>UKUPNO NETO OBE FAZE:</b>		<b>5,664.55</b>	<b>995.20</b>	<b>0.00</b>	<b>6,659.75</b>



INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
 OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
 LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

**Tabelarni prikaz bruto površina:**

<b>REKAPITULACIJA BRUTO POVRŠINA SVIH OBJEKATA NA PARCELI</b> m2				
<b>1 POVRŠINA POSTOJEĆIH OBJEKATA</b> (preuzeto iz lista nepokretnosti za predmetnu parcelu)				
OBJEKAT	PRIZEMLJE m2	1. SPRAT m2	2. SPRAT m2	UKUPNO m2
1 Skladište	8,196.00	1,464.91	1,420.34	11,081.25
2 Portirnica	41.00	0.00	0.00	41.00
3 Pumpna stanica	59.00	0.00	0.00	59.00
4 Reervoar za hidrant	36.00	0.00	0.00	36.00
5 Rezervoar za sprinkler	46.00	0.00	0.00	46.00
6 Nadstrešnica za elektronski otpad	13.00	0.00	0.00	13.00
<b>UKUPNO BRUTO POVRŠINA POSTOJEĆIH OBJEKATA (1):</b>	<b>8,391.00</b>	<b>1,464.91</b>	<b>1,420.34</b>	<b>11,276.25</b>
Procenat zauzetosti postojeće:		23.89%	Indeks izgrađenosti (li): 0.32	
<b>2 POVRŠINA NOVOPLANIRANOG OBJEKTA</b>				
OBJEKAT	PRIZEMLJE m2	1. SPRAT m2	2. SPRAT m2	UKUPNO m2
7a SKLADIŠNO - POSLOVNI OBJEKAT 1. faza	4,409.86	778.84	0.00	5,188.70
7b SKLADIŠNO – POSLOVNI OBJEKAT 2. faza	1,456.30	249.80	0.00	1,706.10
<b>UKUPNO BRUTO NOVOPROJEKTOVANO (2):</b>	<b>5,866.16</b>	<b>1,028.64</b>	<b>0.00</b>	<b>6,894.80</b>
Procenat zauzetosti novo:		16.70%	Indeks izgrađenosti (li): 0.20	
<b>UKUPNO BRUTO POSTOJEĆE + NOVOPROJEKTOVANO (1+2):</b>	<b>14,257.16</b>	<b>2,493.55</b>	<b>1,420.34</b>	<b>18,171.05</b>
Procenat zauzetosti nakon dogradnje:		40.58%	Indeks izgrađenosti (li): 0.52	

Površina je iskazana prema SRPS U.C2.100 iz 2002. godine (Službeni list 32/2002)

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

**USLOVI I REŠENJA PRIBAVLJENI VAN OBJEDINJENE  
PROCEDURE**

Odeljenje za urbanizam i imovinsko pravne poslove Pećinci	Informacija o lokaciji broj: 353-15/2025-III-05 od: 17.03.2025.
Republički geodetski zavod	List nepokretnosti broj: 2175
Republički geodetski zavod	Kopija katastarskog plana broj: 953-093-7225/2025
JKP »Putevi« opštine Pećinci	Uslovi broj: 315/2025 od: 04.06.2025.
»Telekom Srbija« Odeljenje za planiranje i izgradnju mreže Sremska Mitrovica	Uslovi broj: 204/4 od: 16.06.2025.
JKP »Vodovod i kanalizacija« - Pećinci	Uslovi broj: 569/25 od: 23.06.2025.
Zavod za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica	Uslovi broj: 357-07/25-3 od: 04.06.2025.
Pokrajinski sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine	Uslovi broj: 204/6 od: 23.06.2025.
Sektor za vanredne situacije Odeljenje za vanredne situacije u Sremskoj Mitrovici	Uslovi broj: 07.29 broj: 217-4376/25 Od: 02.06.2025.
JKP »Sava« Pećinci	Uslovi broj: 182/2025 od: 30.05.2025.
Odeljenje za privredu, lokalni ekonomski razvoj i zaštitu životne sredine	Uslovi broj: 501-70/2025-III-02 od: 24.06.2025.

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

## PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA

Prema podacima iz Informacije lokaciji i urbanističkog projekta na predmetnoj lokaciji su dozvoljeni sledeći parametri:

Procenat pod objektima i internim saobraćajnicama za radne komplekse do 5ha.....max 75%  
Maksimalna spratnost.....P+5  
Parkiranje:  
- Magacini i industrijski objekti.....1 pm/200 m<sup>2</sup> korisnog prostora

### URBANISTIČKI PARAMETRI NAKON IZGRADNJE 1. FAZE

**POVRŠINA PARCELE IZNOSI.....35.130,00 m<sup>2</sup> (100%)**

**BRUTO POVRŠINA POD POSTOJEĆIM OBJEKTIMA.....8.391,00 m<sup>2</sup> (23,89%)**  
(Procenat zauzetosti: 8.391,00m<sup>2</sup> / 35.130,00m<sup>2</sup> x 100 = 23,89%)

**BRUTO POVRŠINA POD OBJEKTIMA 1. FAZE DOGRADNJE.....4.409,86 m<sup>2</sup> (12,55%)**  
(Procenat zauzetosti: 4.409,86m<sup>2</sup> / 35.130,00m<sup>2</sup> x 100 = 12,55%)

**BRUTO POVRŠINA POD OBJEKTIMA NAKON DOGRADNJE 1. FAZE..12.800,86 m<sup>2</sup> (36,44%)**  
(Procenat zauzetosti: 12.800,86m<sup>2</sup> / 35.130,00m<sup>2</sup> x 100 = 36,44%)

**BRUTO POVRŠINA SVIH ETAŽA POSTOJEĆIH OBJEKATA.....11.276,25 m<sup>2</sup> (li=0,32)**  
(Indeks izgrađenosti: 11.276,25m<sup>2</sup> / 35.130,00m<sup>2</sup> = 0,32)

**BRUTO POVRŠINA SVIH ETAŽA 1. FAZE DOGRADNJE.....5.188,70 m<sup>2</sup> (li=0,15)**  
(Indeks izgrađenosti: 5.188,70m<sup>2</sup> / 35.130,00m<sup>2</sup> = 0,15)

**UKUPNA BRUTO POVRŠINA SVIH ETAŽA NAKON 1. FAZE.....16.464,95 m<sup>2</sup> (li=0,47)**  
(Indeks izgrađenosti: 16.464,95m<sup>2</sup> / 35.130,00m<sup>2</sup> = 0,47)

**INTERNE SAOBRAĆAJNICE NAKON 1. FAZE DOGRADNJE.....11.720,38 m<sup>2</sup> (33,36%)**  
(11.720,38m<sup>2</sup> / 35.130,00m<sup>2</sup> x 100 = 33,36%)

- Interne saobraćajnice postojeće	8.608,61 m <sup>2</sup>
- Postojeće saobraćajnice i trotoari koja se uklanjaju	- 548,23 m <sup>2</sup>
- Interne saobraćajnice novoprojektovane	+ 2.655,00 m <sup>2</sup>
- Protivpožarna saobraćajnica novoprojektovana	+ 820,00 m <sup>2</sup>
- Trotoari i zaštitni trotoari od dekorativnog kamena novoprojektovani	+ 170,00 m <sup>2</sup>
- Plato za opremu rashlade	+ 15,00 m <sup>2</sup>

**UKUPNA POVRŠINA POD ZELENILOM NAKON 1. FAZE.....10.608,76 m<sup>2</sup> (30,20%)**  
(10.608,76m<sup>2</sup> / 35.130,00m<sup>2</sup> x 100 = 30,20%) > min 25%

### PARKIRANJE

- Postojeći broj parking mesta iznosi 87 a korisna površina postojećeg objekta 10.556,10m<sup>2</sup> tako da je broj parking mesta u postojećoj fazi veći za 34 PM (min=10.556,10m<sup>2</sup>/200m<sup>2</sup>=53 PM)

- Nakon planirane obe faze izgradnje korisna površina će iznositi:  
10.556,10m<sup>2</sup> + 7.623,15m<sup>2</sup> = 18.179,25m<sup>2</sup> prema čemu je minimalni potreban broj parking mesta zbirno za postojeći objekat i planiranu dogradnju: 18.179,25 / 200m<sup>2</sup> = 91 PM

- Novoplaniranom dogradnjom u 1. fazi se predviđa dodatnih 24 parking mesta za putnička vozila i dodatnih 5 parking mesta za kamione tako da će ukupan broj za automobile iznosi 111 PM > min 91 PM od čega 7 za osobe sa invaliditetom (min 5%) a za kamione 10 PM. Ovaj broj će ostati i za potrebe 2. Faze jer zadovoljava/premašuje minimalni potreban broj od 91 PM.

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

## URBANISTIČKI PARAMETRI NAKON IZGRADNJE 2. FAZE (CELOG KOMPLEKSA)

**POVRŠINA PARCELE IZNOSI.....35.130,00 m<sup>2</sup> (100%)**

**BRUTO POVRŠINA POD POSTOJEĆIM OBJEKTIMA.....8.391,00 m<sup>2</sup> (23,89%)**  
(Procenat zauzetosti:  $8.391,00\text{m}^2 / 35.130,00\text{m}^2 \times 100 = 23,89\%$ )

**BRUTO POVRŠINA POD OBJEKTIMA PREDMETNE DOGRADNJE.....5.866,16 m<sup>2</sup> (16,69%)**  
1. Faza: 4.409,86 m<sup>2</sup> (12,55%)  
2. Faza: 1.456,30 m<sup>2</sup> (4,14%)  
(Procenat zauzetosti:  $5.866,16\text{m}^2 / 35.130,00\text{m}^2 \times 100 = 16,69\%$ )

**BRUTO POVRŠINA POD OBJEKTIMA NAKON DOGRADNJE.....14.257,16 m<sup>2</sup> (40,58%)**  
(Procenat zauzetosti:  $14.257,16\text{m}^2 / 35.130,00\text{m}^2 \times 100 = 40,58\%$ )

**BRUTO POVRŠINA SVIH ETAŽA POSTOJEĆIH OBJEKATA.....11.276,25 m<sup>2</sup> (li=0,32)**  
(Indeks izgrađenosti:  $11.276,25\text{m}^2 / 35.130,00\text{m}^2 = 0,32$ )

**BRUTO POVRŠINA SVIH ETAŽA PREDMETNE DOGRADNJE.....6.894,80 m<sup>2</sup> (li=0,20)**  
1. Faza: 5.188,70 m<sup>2</sup> (li=0,15)  
2. Faza: 1.706,10 m<sup>2</sup> (li=0,05)  
(Indeks izgrađenosti:  $6.894,80\text{m}^2 / 35.130,00\text{m}^2 = 0,20$ )

**UKUPNA BRUTO POVRŠINA SVIH ETAŽA NAKON DOGRADNJE.....18.171,05 m<sup>2</sup> (li=0,52)**  
(Indeks izgrađenosti:  $18.171,05\text{m}^2 / 35.130,00\text{m}^2 = 0,52$ )

**INTERNE SAOBRAĆAJNICE NAKON 1. FAZE DOGRADNJE.....11.720,38 m<sup>2</sup> (33,36%)**  
( $11.720,38\text{m}^2 / 35.130,00\text{m}^2 \times 100 = 33,36\%$ )

- Interne saobraćajnice postojeće	8.608,61 m <sup>2</sup>
- Postojeće saobraćajnice i trotoari koja se uklanjaju	- 548,23 m <sup>2</sup>
- Interne saobraćajnice novoprojektovane	+ 2.655,00 m <sup>2</sup>
- Protivpožarna saobraćajnica novoprojektovana	+ 820,00 m <sup>2</sup>
- Trotoari i zaštitni trotoari od dekorativnog kamena novoprojektovani	+ 170,00 m <sup>2</sup>
- Plato za opremu rashlade	+ 15,00 m <sup>2</sup>

**UKUPNA POVRŠINA POD ZELENILOM NAKON DOGRADNJE.....9.152,46 m<sup>2</sup> (26,06%)**  
( $9.152,46\text{m}^2 / 35.130,00\text{m}^2 \times 100 = 26,06\%$ ) > min 25%

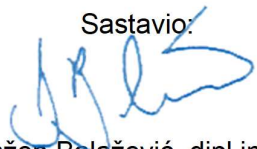
Površina je iskazana prema SRPS U.C2.100 iz 2002. godine (Službeni list 32/2002)

### PARKIRANJE

- Postojeći broj parking mesta iznosi 87 a korisna površina postojećeg objekta 10.556,10m<sup>2</sup> tako da je broj parking mesta u postojećoj fazi veći za 34 PM ( $\text{min}=10.556,10\text{m}^2/200\text{m}^2=53$  PM)
- Nakon planirane obe faze izgradnje korisna površina će iznositi:  
 $10.556,10\text{m}^2 + 7.623,15\text{m}^2 = 18.179,25\text{m}^2$  prema čemu je minimalni potreban broj parking mesta zbirno za postojeći objekat i planiranu dogradnju:  $18.179,25 / 200\text{m}^2 = 91$  PM
- Novoplaniranom dogradnjom u 1. fazi se predviđa dodatnih 24 parking mesta za putnička vozila i dodatnih 5 parking mesta za kamione tako da će ukupan broj za automobile iznosi 111 PM > min 91 PM od čega 7 za osobe sa invaliditetom (min 5%) a za kamione 10 PM. Ovaj broj će ostati i za potrebe 2. Faze jer zadovoljava/premašuje minimalni potreban broj od 91 PM.

Subotica, avgust 2025. godine

Sastavio:

  
Dražen Balažević, dipl.inž.građ.

INVESTITOR:  
OBJEKAT:  
LOKACIJA:

“CTP ALPHA” d.o.o.  
DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

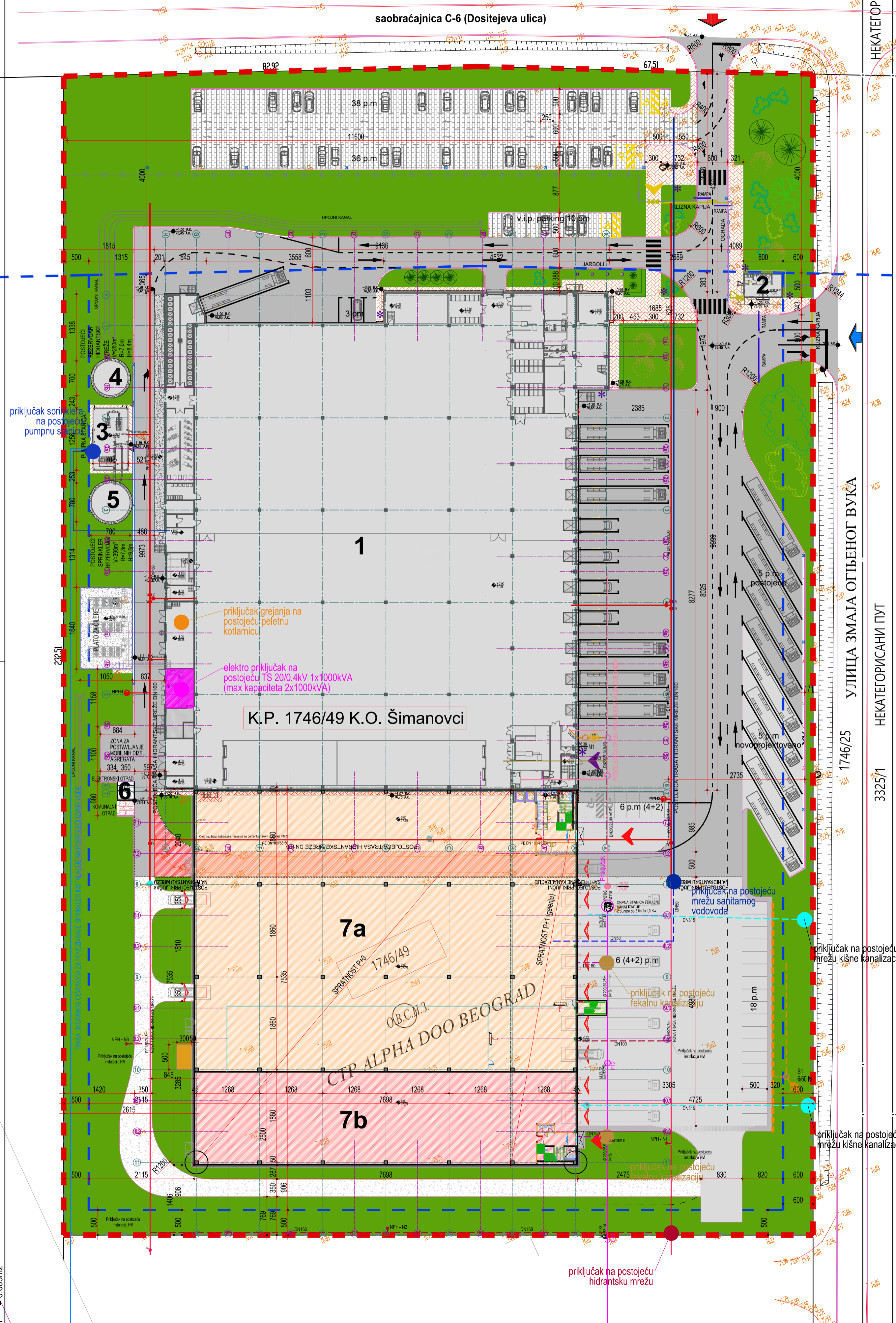
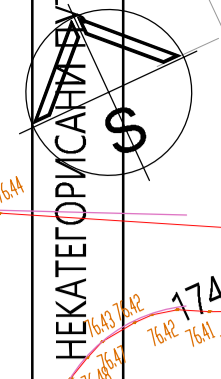
## GRAFIČKI PRILOZI



УЛИЦА ДОСИТЕЈЕВА

1746/24

saobraćajnica C-6 (Dositejeva ulica)



POVRŠINA PARCELE				
K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci				35,130.00
				100.00%
REKAPITULACIJA BRUTO POVRŠINA SVIH OBJEKATA NA PARCELI				
1 POVRŠINA POSTOJEĆIH OBJEKATA (preuzeto iz lista nepokretnosti za predmetnu parcelu)				
OBJEKAT	PRIZEMLJE m <sup>2</sup>	1. SPRAT m <sup>2</sup>	2. SPRAT m <sup>2</sup>	UKUPNO m <sup>2</sup>
1 Skladište	8,196.00	1,464.91	1,420.34	11,081.25
2 Portinica	41.00	0.00	0.00	41.00
3 Pumpna stanica	59.00	0.00	0.00	59.00
4 Reervoar za hidrant	36.00	0.00	0.00	36.00
5 Rezervoar za sprinkler	46.00	0.00	0.00	46.00
6 Nadstrešnica za elektronski otpad	13.00	0.00	0.00	13.00
<b>UKUPNO BRUTO POVRŠINA POSTOJEĆIH OBJEKATA (1):</b>	<b>8,391.00</b>	<b>1,464.91</b>	<b>1,420.34</b>	<b>11,276.25</b>
Procenat zauzetosti postojeće:				23.89%
Indeks izgrađenosti (II):				0.32
2 POVRŠINA NOVOPLANIRANOG OBJEKTA				
OBJEKAT	PRIZEMLJE m <sup>2</sup>	1. SPRAT m <sup>2</sup>	2. SPRAT m <sup>2</sup>	UKUPNO m <sup>2</sup>
7a SKLADIŠNO - POSLOVNI OBJEKAT 1. FAZA	4,409.86	778.84	0.00	5,188.70
7b SKLADIŠNO - POSLOVNI OBJEKAT 2. FAZA	1,456.30	249.80	0.00	1,706.10
<b>UKUPNO BRUTO NOVOPROJEKTOVANO (2):</b>	<b>5,866.16</b>	<b>1,028.64</b>	<b>0.00</b>	<b>6,894.80</b>
Procenat zauzetosti novo:				16.70%
Indeks izgrađenosti (II):				0.20
<b>UKUPNO BRUTO POSTOJEĆE + NOVOPROJEKTOVANO (1+2):</b>	<b>14,257.16</b>	<b>2,493.55</b>	<b>1,420.34</b>	<b>18,171.05</b>
Procenat zauzetosti nakon dogradnje:				40.58%
Indeks izgrađenosti (II):				0.52
REKAPITULACIJA POVRŠINA INTERNIH SAOBRAĆAJNICA - IZVODE SE SVJE U 1. FAZI				
3 POVRŠINA POSTOJEĆIH SAOBRAĆAJNICA				
POVRŠINA POD POSTOJEĆIM INTERNIM SAOBRAĆAJNICAMA, TROTOARIMA I PLATOIMA				8,608.61
4 POVRŠINA POSTOJEĆIH SAOBRAĆAJNICA KOJE SE UKLANJAJU				
POSTOJEĆA PROTIVPOŽARANA SAOBRAĆAJNICA OD NABIJENOG TUCANIKA KOJA SE UKLANJA				455.49
POSTOJEĆI TROTOARI KOJI SE UKLANJAJU				92.74
5 POVRŠINA NOVOPLANIRANIH SAOBRAĆAJNICA				
INTERNE SAOBRAĆAJNICE				2,655.00
TROTOARI				95.00
ZAŠTITNI TROTOARI OD DEKORATIVNOG KAMENA				75.00
PROTIVPOŽARNA - POMOĆNA SAOBRAĆAJNICA OD NABIJENOG TUCANIKA				820.00
PLATO ZA OPREMU RASHLADE				15.00
<b>UKUPNO INTERNE SAOBRAĆAJNICE NOVOPROJEKTOVANO (5):</b>				<b>3,660.00</b>
<b>UKUPNO INTERNE SAOBRAĆAJNICE POSTOJEĆE + NOVOPROJEKTOVANO (3+4+5):</b>				<b>11,720.38</b>
				33.36%
POVRŠINA POD ZELENILOM NAKON IZGRADNJE PREDMETNE DOGRADNJE				
POVRŠINA POD ZELENILOM NAKON IZGRADNJE 1. FAZE PREDMETNOG OBJEKTA				10,608.76
POVRŠINA POD ZELENILOM NAKON IZGRADNJE 2. FAZE PREDMETNOG OBJEKTA				9,152.46
POVRŠINA POD ZELENILOM NAKON IZGRADNJE OBE FAZE PREDMETNOG OBJEKTA				<b>9,152.46</b>
				26.05%

LEGENDA:

- GRANICA PARCELE
- GRADEVINSKA LINIJA
- POVRŠINA POD POSTOJEĆIM OBJEKTIMA
- POVRŠINA PLANIRANE IZGRADNJE 1. FAZA
- POVRŠINA PLANIRANE IZGRADNJE 2. FAZA
- POSTOJEĆE POPLOČANE POVRŠINE
- POSTOJEĆE INTERNE SAOBRAĆAJNICE
- SAOBRAĆAJNA SIGNALIZACIJA
- POSTOJEĆI POPLOČANI PARKING
- BETONSKI PLATOI
- OGRADA
- TRAVNATE POVRŠINE
- NOVOPLANIRANE SAOBRAĆAJNICE IZVODE SE U 1. FAZI
- POSTOJEĆA INTERNA SAOBRAĆAJNICA KOJA SE UKLANJA
- POSTOJEĆI TROTOARI KOJI SE UKLANJAJU
- NOVOPLANIRANA PP SAOBRAĆAJNICA OD NABIJENOG TUCANIKA
- ▲ BROJ PARCELE
- ▲ POSTOJEĆA KOTA TERENA
- ▲ KOTA PODA PRIZEMLJA
- ▲ KOTA KOLOVOZA / TROTOARA
- ▲ KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS - postojeći kamioni
- ▲ KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS - postojeći putnička vozila
- ▲ PEŠAČKI ULAZ U KOMPLEKS - postojeći zaposleni
- ▲ PEŠAČKI ULAZ U KOMPLEKS - postojeći stranke
- ▲ GLAVNI ULAZ U OBJEKAT
- ▲ KOLSKI PRISTUPI OBJEKTU / DOKOVU
- ▲ SERVISNI ULAZ U OBJEKAT
- ▲ ULAZ U TEHNIČKE PROSTORIJE
- ▲ AB PLATO ZA RASHLADNU OPREMU

SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA I PRIKLJUČCIMA NA INFRASTRUKTURU

OBJEKAT / BUILDING	1	±0,00	APSOULTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	77,59
		Park Rajhl Ferenc 7 24000 Subotica, Srbija http://www.north-eng.com mail: office@north-eng.com tel: +381 (0) 24 623 000 fax: +381 (0) 24 623 006		
Glavni projektant: D. BALAŽEVIĆ, dipl.ing.grad. 310 8103 04		Investitor: "CTP ALPHA" doo Megarska 9 11070 Novi Beograd		
Odgovorni projektant arhitekture: I. KOVAČIĆ, dipl.ing.arh. 300 L312 12		Naziv objekata: SKLADIŠNO - POSLOVNI OBJEKAT K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci		
Projektant saradnik:		Šimanovci		
Vrsta tehničke dokumentacije	Oznaka i naziv dela projekta:		Naziv grafičkog priloga:	
IDR	0 - GLAVNA SVESKA		SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA I PRIKLJUČCIMA NA INFRASTRUKTURU	
	Evidencioni broj:	EN - 1803	Datum:	avgust 2025.
			Razmera:	1:500
			Broj lista:	

PARKING MESTA ZA PUTNIČKA VOZILA:		PARKING MESTA ZA KAMIONE:	
- postojeći broj parking mesta	87	- postojeći broj	5
- novoprojektovani broj parking mesta	24	- novoprojektovani broj	5
UKUPNO NAKON IZGRADNJE PREDMETNOG OBJEKTA	111 pm	UKUPNO NAKON IZGRADNJE PREDMETNOG OBJEKTA	10 pm

5,8cm x 5,9cm = 0,003m<sup>2</sup>

EČKI B



УЛИЦА ДОСИТЕЈЕВА

1746/24

saobraćajnica C-6 (Dositejeva ulica)

НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ  
1746/2

POVRŠINA PARCELE				
m <sup>2</sup>				35,130.00
				100.00%
REKAPITULACIJA BRUTO POVRŠINA SVIH OBJEKATA NA PARCELI				
m <sup>2</sup>				
1 POVRŠINA POSTOJEĆIH OBJEKATA (preuzeto iz lista nepokretnosti za predmetnu parcelu)				
OBJEKAT	PRIZEMLJE m <sup>2</sup>	1. SPRAT m <sup>2</sup>	2. SPRAT m <sup>2</sup>	UKUPNO m <sup>2</sup>
1 Skladište	8,196.00	1,464.91	1,420.34	11,081.25
2 Portirnica	41.00	0.00	0.00	41.00
3 Pumpna stanica	59.00	0.00	0.00	59.00
4 Rezervoar za hidrant	36.00	0.00	0.00	36.00
5 Rezervoar za sprinkler	46.00	0.00	0.00	46.00
6 Nadstrešnica za elektronski otpad	13.00	0.00	0.00	13.00
<b>UKUPNO BRUTO POVRŠINA POSTOJEĆIH OBJEKATA (1):</b>	<b>8,391.00</b>	<b>1,464.91</b>	<b>1,420.34</b>	<b>11,276.25</b>
Procenat zauzetosti postojeće:				Indeks izgrađenosti (I):
23.89%				0.32
2 POVRŠINA NOVOPLANIRANOG OBJEKTA				
OBJEKAT	PRIZEMLJE m <sup>2</sup>	1. SPRAT m <sup>2</sup>	2. SPRAT m <sup>2</sup>	UKUPNO m <sup>2</sup>
7a SKLADIŠNO - POSLOVNI OBJEKAT 1. FAZA	4,409.86	778.84	0.00	5,188.70
7b SKLADIŠNO - POSLOVNI OBJEKAT 2. FAZA	1,456.30	249.80	0.00	1,706.10
<b>UKUPNO BRUTO NOVOPROJEKTOVANO (2):</b>	<b>5,866.16</b>	<b>1,028.64</b>	<b>0.00</b>	<b>6,894.80</b>
Procenat zauzetosti novo:				Indeks izgrađenosti (II):
16.70%				0.20
<b>UKUPNO BRUTO POSTOJEĆE + NOVOPROJEKTOVANO (1+2):</b>	<b>14,257.16</b>	<b>2,493.55</b>	<b>1,420.34</b>	<b>18,171.05</b>
Procenat zauzetosti nakon dogradnje:				Indeks izgrađenosti (III):
40.58%				0.52
REKAPITULACIJA POVRŠINA INTERNIH SAOBRAĆAJNICA - IZVODE SE SVE U 1. FAZI				
m <sup>2</sup>				
3 POVRŠINA POSTOJEĆIH SAOBRAĆAJNICA				
POVRŠINA POD POSTOJEĆIM INTERNIM SAOBRAĆAJNICAMA, TROTOARIMA I PLATOIMA				8,608.61
4 POVRŠINA POSTOJEĆIH SAOBRAĆAJNICA KOJE SE UKLANJAJU				
POSTOJEĆA PROTIVPOŽARNA SAOBRAĆAJNICA OD NABIJENOG TUCANIKA KOJA SE UKLANJA				455.49
POSTOJEĆI TROTOARI KOJI SE UKLANJAJU				92.74
5 POVRŠINA NOVOPLANIRANIH SAOBRAĆAJNICA				
INTERNE SAOBRAĆAJNICE				2,655.00
TROTOARI				95.00
ZAŠTITNI TROTOARI OD DEKORATIVNOG KAMENA				75.00
PROTIVPOŽARNA - POMOĆNA SAOBRAĆAJNICA OD NABIJENOG TUCANIKA				820.00
PLATO ZA OPREMU RASHLADE				15.00
<b>UKUPNO INTERNE SAOBRAĆAJNICE NOVOPROJEKTOVANO (5):</b>				<b>3,660.00</b>
<b>UKUPNO INTERNE SAOBRAĆAJNICE POSTOJEĆE + NOVOPROJEKTOVANO (3-4+5):</b>				<b>11,720.38</b>
				33.36%
POVRŠINA POD ZELENILOM NAKON IZGRADNJE PREDMETNE DOGRADNJE				
m <sup>2</sup>				
POVRŠINA POD ZELENILOM NAKON IZGRADNJE 1. FAZE PREDMETNOG OBJEKTA				10,608.76
POVRŠINA POD ZELENILOM NAKON IZGRADNJE 2. FAZE PREDMETNOG OBJEKTA				9,152.46
POVRŠINA POD ZELENILOM NAKON IZGRADNJE OBE FAZE PREDMETNOG OBJEKTA				<b>9,152.46</b>
				Procenat pod zelenilom nakon dogradnje: 26.05%

priključak sprina postoj na postoj pumpnu s

K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

УЛИЦА ЗМАЈА ОГЊЕНОГ ВУКА  
НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ  
3325/1

LEGENDA:

- GRANICA PARCELE
- GRADEVINSKA LINIJA
- POVRŠINA POD POSTOJEĆIM OBJEKTIMA
- POVRŠINA PLANIRANE IZGRADNJE 1. FAZA
- POVRŠINA PLANIRANE IZGRADNJE 2. FAZA
- POSTOJEĆE POPLOČANE POVRŠINE
- POSTOJEĆE INTERNE SAOBRAĆAJNICE
- SAOBRAĆAJNA SIGNALIZACIJA
- POSTOJEĆI POPLOČANI PARKING
- BETONSKI PLATOI
- OGRADA
- TRAVNATE POVRŠINE
- NOVOPLANIRANE SAOBRAĆAJNICE IZVODE SE U 1. FAZI
- POSTOJEĆA INTERNA SAOBRAĆAJNICA KOJA SE UKLANJA
- POSTOJEĆI TROTOARI KOJI SE UKLANJAJU
- NOVOPLANIRANA PP SAOBRAĆAJNICA OD NABIJENOG TUCANIKA
- ▲ BROJ PARCELE
- ▲ POSTOJEĆA KOTA TERENA
- ▲ KOTA PODA PRIZEMLJA
- ▲ KOTA KOLOVOZA / TROTOARA
- ▲ KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS - postojeći kamioni
- ▲ KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS - postojeći putnička vozila
- ▲ PEŠAČKI ULAZ U KOMPLEKS - postojeći zaposleni
- ▲ PEŠAČKI ULAZ U KOMPLEKS - postojeći stranke
- ▲ GLAVNI ULAZ U OBJEKAT
- ▲ KOLSKI PRISTUPI OBJEKTU / DOKOVU
- ▲ SERVISNI ULAZ U OBJEKAT
- ▲ ULAZ U TEHNIČKE PROSTORIJE
- AB PLATO ZA RASHLADNU OPREMU

SITUACIJA SA POGLEDOM NA KROVI SAOBRAĆAJNIM REŠENJEM

OBJEKAT / BUILDING	1	±0,00	APSOULTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	77,59
<b>NORTH Engineering</b>		Park Rajhl Ferenc 7 24000 Subotica, Srbija http://www.north-eng.com mail: office@north-eng.com tel: +381 (0) 24 623 000 fax: +381 (0) 24 623 006		
Glavni projektant: D. BALAŽEVIĆ, dipl.ing.grad. 310 8103 04		Investitor: "CTP ALPHA" doo Megarska 9 11070 Novi Beograd		
Odgovorni projektant arhitekture: I. KOVAČIĆ, dipl.ing.arh. 300 L312 12		Naziv objekta: SKLADIŠNO - POSLOVNI OBJEKAT K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci		
Projektant saradnik:		Vrsta tehničke dokumentacije		
Oznaka i naziv dela projekta: 0 - GLAVNA SVESKA		Naziv grafičkog priloga: SITUACIJA SA POGLEDOM NA KROVI SAOBRAĆAJNIM REŠENJEM		
Evidencioni broj: EN - 1803		Razmera: 1:500		
Datum: avgust 2025.		Broj lista:		

PARKING MESTA ZA PUTNIČKA VOZILA:		PARKING MESTA ZA KAMIONE:	
- postojeći broj parking mesta	87	- postojeći broj	5
- novoprojektovani broj parking mesta	24	- novoprojektovani broj	5
<b>UKUPNO NAKON IZGRADNJE PREDMETNOG OBJEKTA</b>	<b>111 pm</b>	<b>UKUPNO NAKON IZGRADNJE PREDMETNOG OBJEKTA</b>	<b>10 pm</b>

5.8cm x 5.9cm = 0.003m<sup>2</sup>

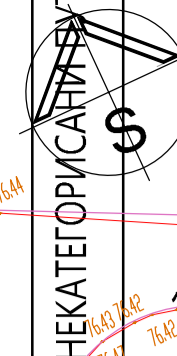
TEHNIČKI CRTEŽ



УЛИЦА ДОСИТЕЈЕВА

1746/24

saobraćajnica C-6 (Dositejeva ulica)



1746/21

УЛИЦА ЗМАЈА ОГЊЕНОГ ВУКА  
HEKATEGORISANI ПУТ  
3325/1

LEGENDA:

- GRANICA PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- POVRŠINA PLANIRANE IZGRADNJE 1. FAZA
- POVRŠINA PLANIRANE IZGRADNJE 2. FAZA
- NOVOPLANIRANE SAOBRAĆAJNICE
- POSTOJEĆA INTERNA SAOBRAĆAJNICA KOJA SE UKLANJA
- NOVOPLANIRANA PP SAOBRAĆAJNICA OD NABIJENOG TUČANIKA
- POSTOJEĆI TROTOARI KOJI SE UKLANJAJU

PRIKLJUČAK NA GREJANJE:

- PRIKLJUČENJE NA POSTOJEĆU PELETNU KOTLARNICU

VODOVOD I KANALIZACIJA:

- PRIKLJUČAK NA POSTOJEĆI SANITARNI VODOVOD
- PRIKLJUČAK NA POSTOJEĆU FEKALNU KANALIZACIJU
- PRIKLJUČAK NA POSTOJEĆU HIDRANTSKU MREŽU
- PLANIRANI PRIKLJUČAK NA KIŠNU KANALIZACIJU - POSTOJEĆI KANAL
- POSTOJEĆA TRASA SANITARNOG VODOVODA
- POSTOJEĆA TRASA FEKALNE KANALIZACIJE
- POSTOJEĆA TRASA SPOLJNE HIDRANTSKJE MREŽE
- PLANIRANA TRASA PRIKLJUČNOG SANITARNOG VODOVODA
- PLANIRANA TRASA NOVE SPOLJNE HIDRANTSKJE MREŽE
- PLANIRANA TRASA NOVE KIŠNE KANALIZACIJE
- POSTOJEĆA TRASA HIDRANTSKJE MREŽE KOJA SE UKIDA

ELEKTRO INSTALACIJE:

- PRIKLJUČAK NA POSTOJEĆI TRANSFORMATORSKU STANICU
- POSTOJEĆA TS S 20/0.4KV 1x1000KVA (max kapaciteta 2x1000KVA)

SPRINKLER INSTALACIJE:

- PRIKLJUČAK NA POSTOJEĆU PUMPNU STANICU SPRINKLERA
- PLANIRANA TRASA NOVE SPRINKLER INSTALACIJE
- POSTOJEĆA TRASA SPRINKLER INSTALACIJE

priključak sprin  
na postoj  
pumpnu s

priključak grejanja na postoj  
peletnu kotlarnicu

elektro priključak na postoj  
TS 20/0.4KV 1x1000KVA (max kapaciteta 2x1000KVA)

K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

7a

CTP ALPHA DOO BEOGRAD  
O.B.C.M.3.

7b

priključak na postoj  
mrežu sanitarnog vodovoda

priključak na postoj  
mrežu kišne kanalizacije

priključak na postoj  
mrežu fekalnu kanalizacije

priključak na postoj  
hidrantsku mrežu

SITUACIJA SA SINHRON PLANOM SPOLJNIH INSTALACIJA

OBJEKAT / BUILDING	1	±0,00	APSOULTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	77,59
		<b>NORTH Engineering</b> d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA		
Glavni projektant: D. BALAŽEVIĆ, dipl.ing.grad. 310 8103 04		Investitor: "CTP ALPHA" doo Megarska 9 11070 Novi Beograd		
Odgovorni projektant arhitekture: I. KOVAČIĆ, dipl.ing.arh. 300 L312 12		Naziv objekata: SKLADIŠNO - POSLOVNI OBJEKAT K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci		
Projektant saradnik:		Naziv grafičkog priloga: SITUACIJA SA SINHRON PLANOM SPOLJNIH INSTALACIJA		
Vrsta tehničke dokumentacije	Oznaka i naziv dela projekta:		Naziv grafičkog priloga:	
	0 - GLAVNA SVESKA		SITUACIJA SA SINHRON PLANOM SPOLJNIH INSTALACIJA	
IDR	Evidencioni broj:	EN - 1803	Razmera:	1:500
	Datum:	avgust 2025.	Broj lista:	3/3

5,8cm x 5,9cm = 0,003m2

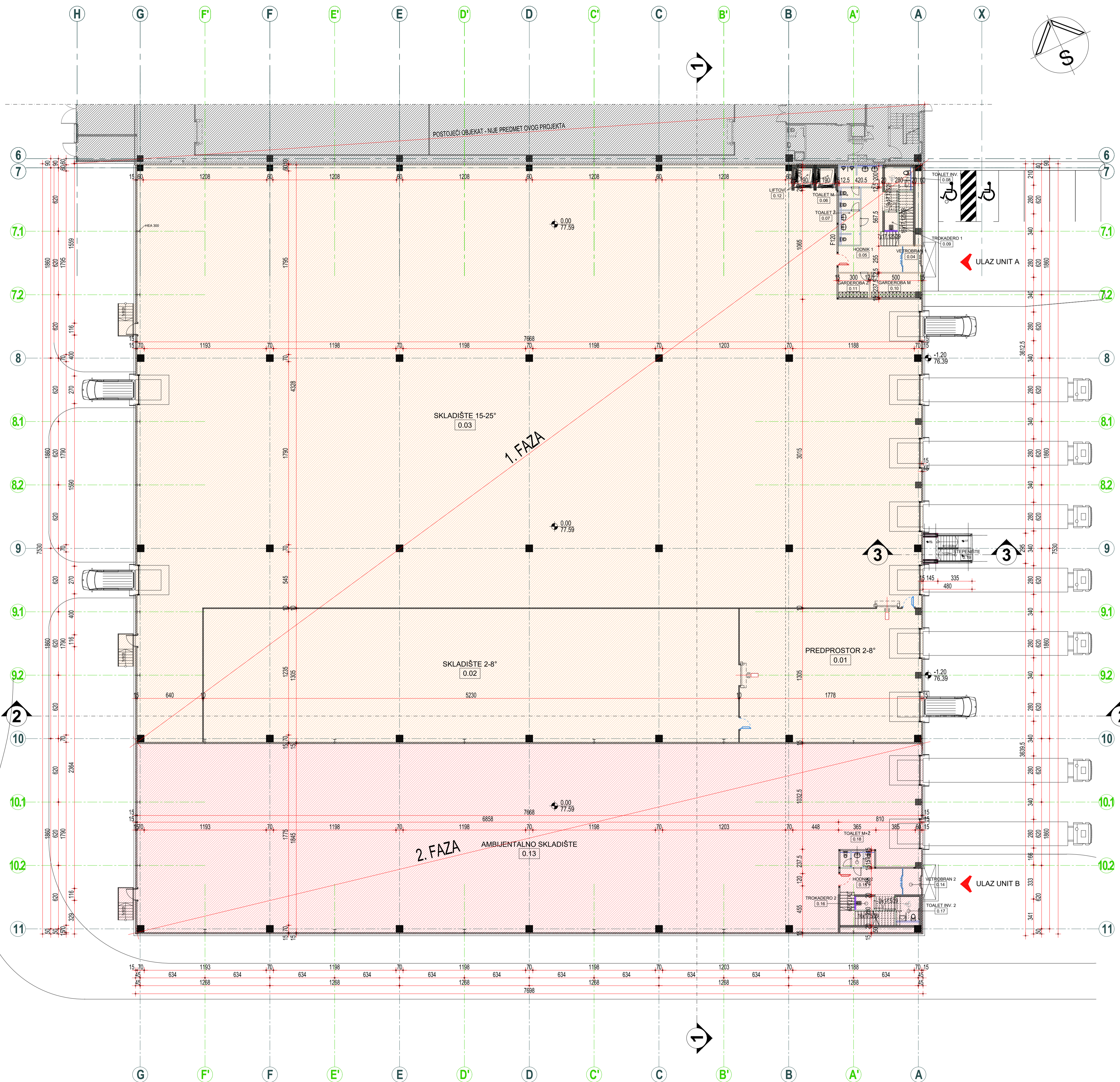
1746/20

500

3324/1

TEKNIČKI





**TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA PRIZEMLJA 1. FAZE**

SKLADIŠNI PROSTOR						
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina (m')	Površina (m²)
0.01	PREDPROSTOR 2-8°	-	PU	PU		230.33
0.02	SKLADIŠTE 2-8°	-	PU	PU		680.57
0.03	SKLADIŠTE 15-25°	AB	-	-		3274.30
						4185.20

SOCIJALNE PROSTORIJE						
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina (m')	Površina (m²)
0.06	TOALET M	KP	KP	MRP		19.86
0.07	TOALET Ž	KP	KP	MRP		19.45
0.08	TOALET INV. 1	KP	KP	MRP		9.65
0.09	TROKADERO 1	KP	KP	MRP		6.05
0.10	GARDEROBA M	KP	PD	MRP		14.56
0.11	GARDEROBA Ž	KP	PD	MRP		7.13
						44.39

KOMUNIKACIJE						
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina (m')	Površina (m²)
0.04	VETROBRAN 1	KP	PD	MRP		4.59
0.05	HODNIK 1	KP	PD	MRP		32.28
0.12	LIFTOVI	-	AB	-		16.60
0.19	EVAKUACIONO STEPENIŠTE	-	-	-		13.35
						47.26

<b>UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA 1. FAZE</b>	<b>4.276,85 m²</b>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA 1. FAZE</b>	<b>4.409,86 m²</b>

**TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA PRIZEMLJA 2. FAZE**

SKLADIŠNI PROSTOR						
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina (m')	Površina (m²)
0.13	AMBIJENTALNO SKLADIŠTE	AB	-	-		1353.04
						1353.04

SOCIJALNE PROSTORIJE						
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina (m')	Površina (m²)
0.16	TROKADERO 2	KP	KP	MRP		6.05
0.17	TOALET INV. 2	KP	KP	MRP		9.36
0.18	TOALET M+Ž	KP	KP	MRP		14.75
						12.13

KOMUNIKACIJE						
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina (m')	Površina (m²)
0.14	VETROBRAN 2	KP	PD	MRP		4.58
0.15	HODNIK 2	KP	PD	MRP		20.19
						22.53

<b>UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA 2. FAZE</b>	<b>1.387,70 m²</b>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA 2. FAZE</b>	<b>1.456,30 m²</b>

**TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA PRIZEMLJA - ZBIRNO OBE FAZE**

<b>UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA</b>	<b>5.664,55 m²</b>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA</b>	<b>5.866,16 m²</b>

**LEGENDA / LEGEND :**

- Montažni AB elementi
- Monolitni armirani beton
- Zidovi od ytonga
- Fasadni termopaneli sa ispunom od kamene vune d=15cm
- PU paneli d=10cm

**OSNOVA PRIZEMLJA**

OBJEKAT / BUILDING	3-1 SKLADIŠNO-POSLOV. OBJ. - faza 3 WAREHOUSE-BUSINESS BUILDING - phase 3	±0,00	APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	<b>77,59</b>
--------------------	---	-------	-------------------------------	--------------

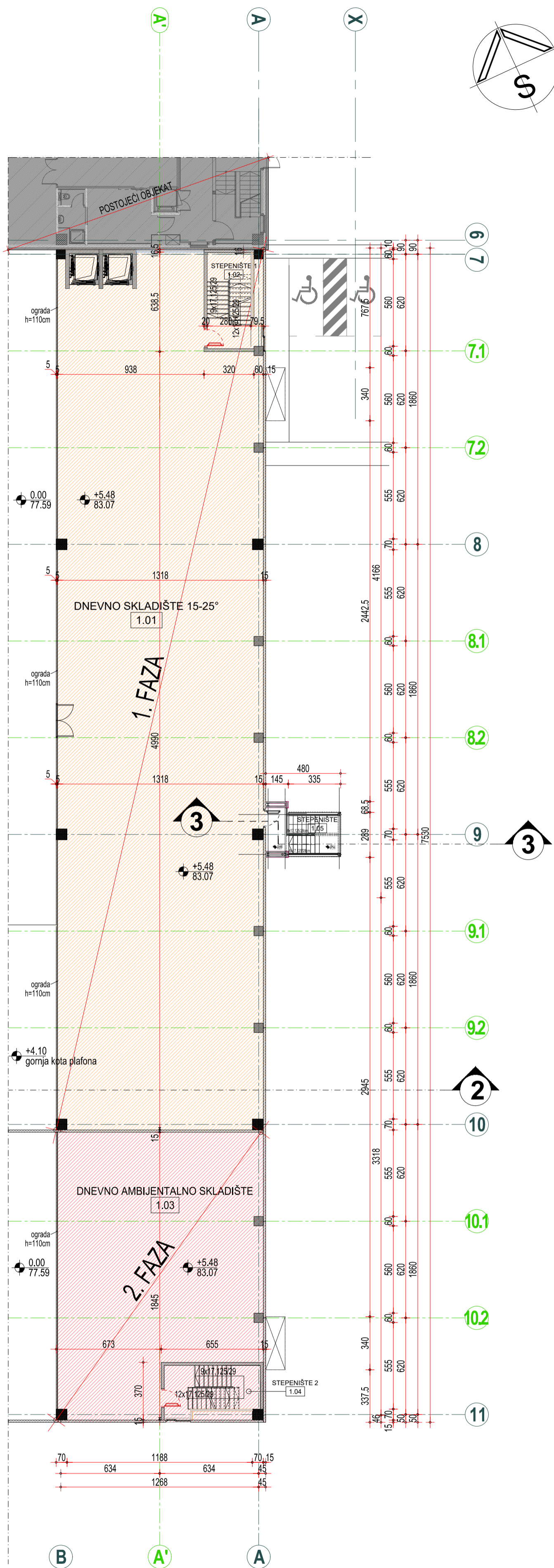
**NORTH Engineering**  
 d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA  
 Park Rajli Ferenc 7  
 24000 Subotica, Srbija  
 http://www.north-eng.com  
 mail: office@north-eng.com  
 tel. +381 (0) 24 623 000  
 fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant: D. BALAŽEVIĆ, dipl.ing.gradj.	<i>[Signature]</i>	Investitor: "CTP ALPHA" doo Megarska 9 11070 Novi Beograd Srbija
Odgovorni projektant arhitekture: I. KOVAČIĆ, dipl.ing.arh.	<i>[Signature]</i>	Naziv objekata: SKLADIŠNO - POSLOVNI OBJEKAT
Projektant saradnik: M. DUKAL, grad.teh.	<i>[Signature]</i>	

Vrsta tehničke dokumentacije	Oznaka i naziv dela projekta: <b>1 - ARHITEKTURA</b>	Naziv grafičkog priloga: OSNOVA PRIZEMLJA
IDR	Evidencioni broj: EN - 1803	Razmera: 1:200
	Datum: avgust 2025.	Broj lista: A_01

7.7cm x 5.9cm = 0.005m2





### TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA GALERIJE 1. FAZE

SKLADIŠNI PROSTOR						
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina (m')	Površina (m²)
1.01	DNEVNO SKLADIŠTE 2-8°	AB	-	-		700.70
						700.70

KOMUNIKACIJE						
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina (m')	Površina (m²)
1.02	STEPENIŠTE 1	KP	PD	PD		25.71
1.05	EVAKUACIONO STEPENIŠTE	KP	PD	PD		24.10
						49.81

UKUPNA NETO POVRŠINA 1. SPRATA (GALERIJE)	750,51 m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA 1. SPRATA (GALERIJE)	778,84 m²

### TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA GALERIJE 2. FAZE

SKLADIŠNI PROSTOR						
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina (m')	Površina (m²)
1.03	DNEVNO AMBIJENTALNO SKLADIŠTE	AB	-	-		219.57
						219.57

KOMUNIKACIJE						
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina (m')	Površina (m²)
1.04	STEPENIŠTE 2	KP	PD	-		25.12
						25.12

UKUPNA NETO POVRŠINA 2. SPRATA (GALERIJE)	244,69 m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA 2. SPRATA (GALERIJE)	249,80 m²

### TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA GALERIJA - ZBIRNO OBE FAZE

UKUPNA NETO POVRŠINA 1. SPRATA (GALERIJE 1)	995,20 m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA 1. SPRATA (GALERIJE 1)	1.028,64 m²

#### LEGENDA / LEGEND :

- Montažni AB elementi
- Monolitni armirani beton
- Zidovi od ytonga
- Fasadni termopaneli sa ispunom od kamene vune d=15cm
- PU paneli d=10cm

### OSNOVA 1. SPRATA (GALERIJE 1)

OBJEKAT / BUILDING	3-1 SKLADIŠNO-POS. OBJ.- faza 3 WAREHOUSE- BUSINESS BUILDING - phase 3	±0,00	APSOULTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	77,59
--------------------	---	-------	----------------------------------	-------

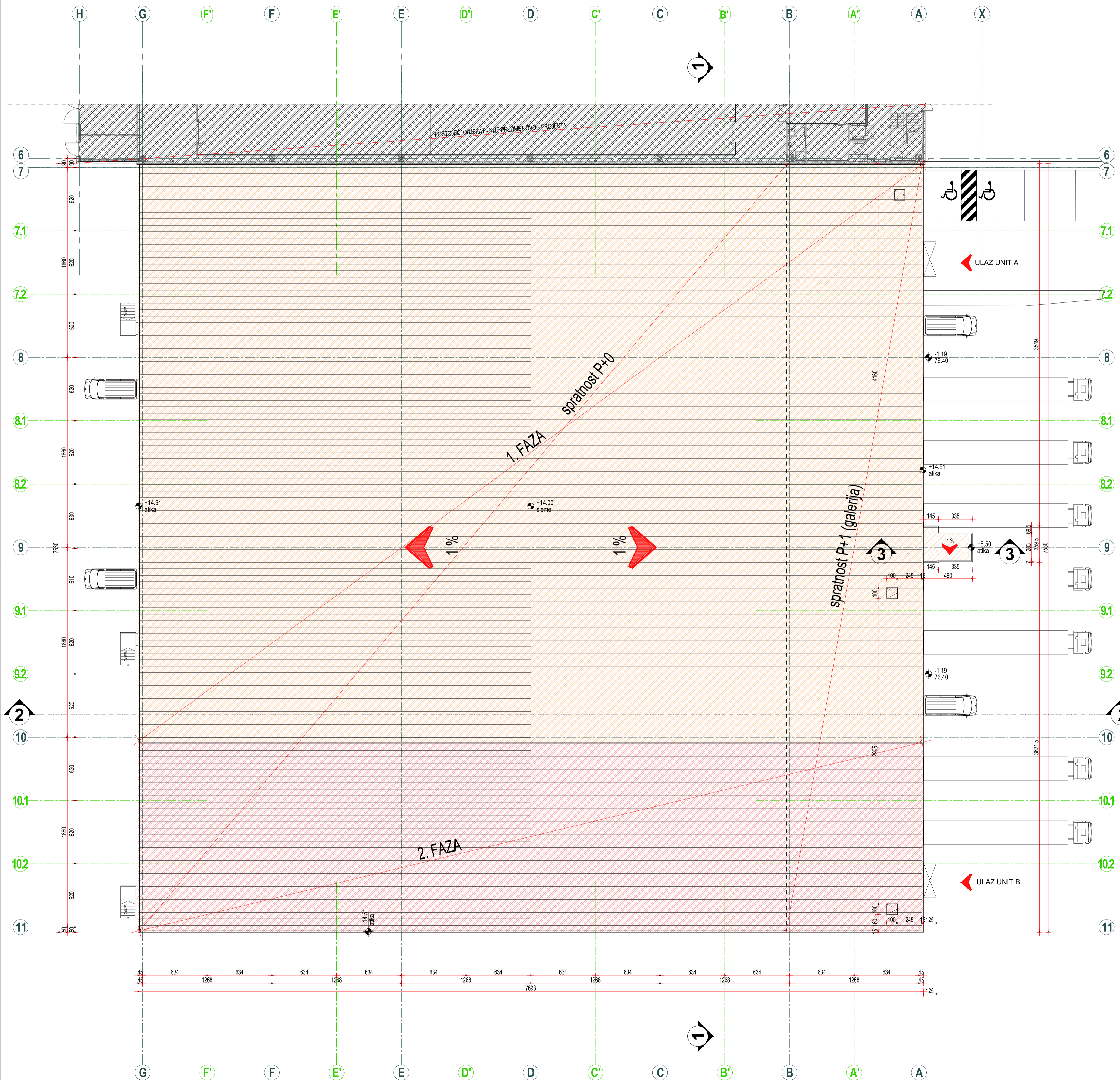
## NORTH Engineering

d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING,  
ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA

Park Rajh Ferenc 7  
24000 Subotica, Srbija  
http://www.north-eng.com  
mail: office@north-eng.com  
tel. +381 (0) 24 623 000  
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant: D. BALAŽEVIĆ, dipl.ing.gradj. 310 8103 04		Investitor: "CTP ALPHA" doo Megarska 9 11070 Novi Beograd Srbija
Odgovorni projektant arhitekture: I. KOVAČIĆ, dipl.ing.arh. 300 L312 12		Naziv objekata: SKLADIŠNO - POSLOVNI OBJEKAT
Projektant saradnik: M. DUKAI, grad.teh.		
Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDR</b>	Oznaka i naziv dela projekta: <b>1 - ARHITEKTURA</b>	Naziv grafičkog priloga: <b>OSNOVA 1. SPRATA (GALERIJE 1)</b>
	Evidencioni broj: <b>EN - 1803</b>	Datum: <b>avgust 2025.</b>
	Razmera: <b>1:200</b>	Broj lista: <b>A_02</b>





**POGLED NA KROV**

OBJEKAT / BUILDING	3-1 SKLADIŠNO-POSŁ. OBJ. - faza 3 WAREHOUSE-BUSINESS BUILDING - phase 3	±0,00	APSOŁUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	77,59
		Park Rajhl Ferenc 7 24000 Subotica, Srbija <a href="http://www.north-eng.com">http://www.north-eng.com</a> mail: office@north-eng.com tel. +381 (0) 24 623 000 fax. +381 (0) 24 623 006		

Glavni projektant: D. BALAŽEVIĆ, dipl.ing.gradj. 310 8103 04	<i>[Signature]</i>	Investitor: "CTP ALPHA" doo Megarska 9 11070 Novi Beograd Srbija
Odgovorni projektant arhitekture: I. KOVAČIĆ, dipl.ing.arh. 300 L312 12	<i>[Signature]</i>	Naziv objekata: SKLADIŠNO - POSLOVNI OBJEKAT
Projektant saradnik: M. DUKAI, grad.teh.	<i>[Signature]</i>	

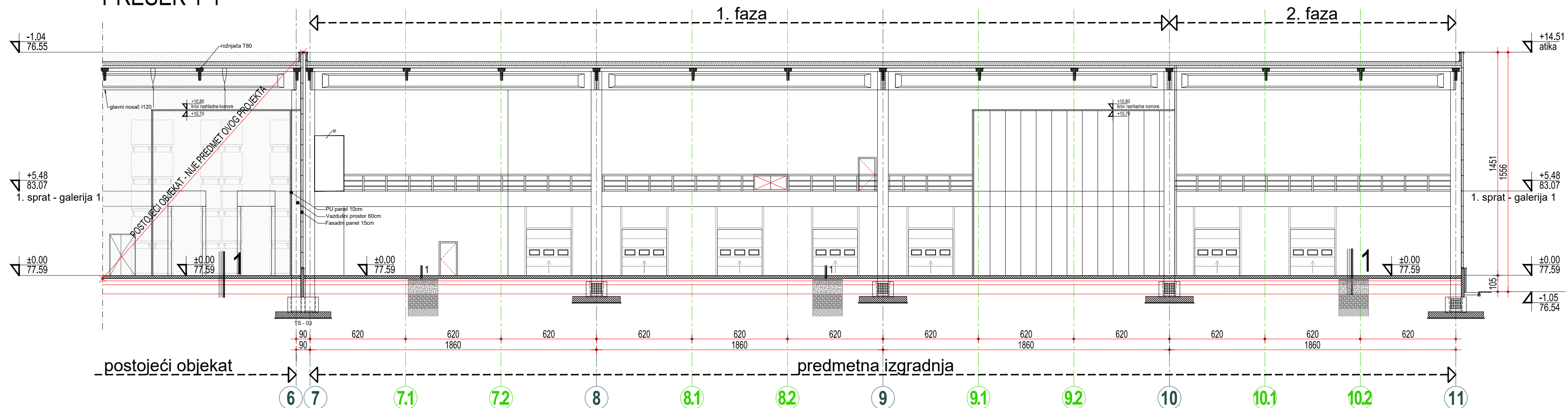
Vrsta tehničke dokumentacije	Oznaka i naziv dela projekta: <b>1 - ARHITEKTURA</b>	Naziv grafičkog priloga: POGLED NA KROV
IDR	Evidencioni broj: <b>EN - 1803</b> Datum: <b>avgust 2025.</b>	Razmera: <b>1:200</b> Broj lista: <b>A_03</b>

7.7cm x5.9cm = 0.005m2

OVAJ PROJEKAT JE U CELINI I DETALJU PO AUTORSKOM PRAVU ZAŠTIĆEN



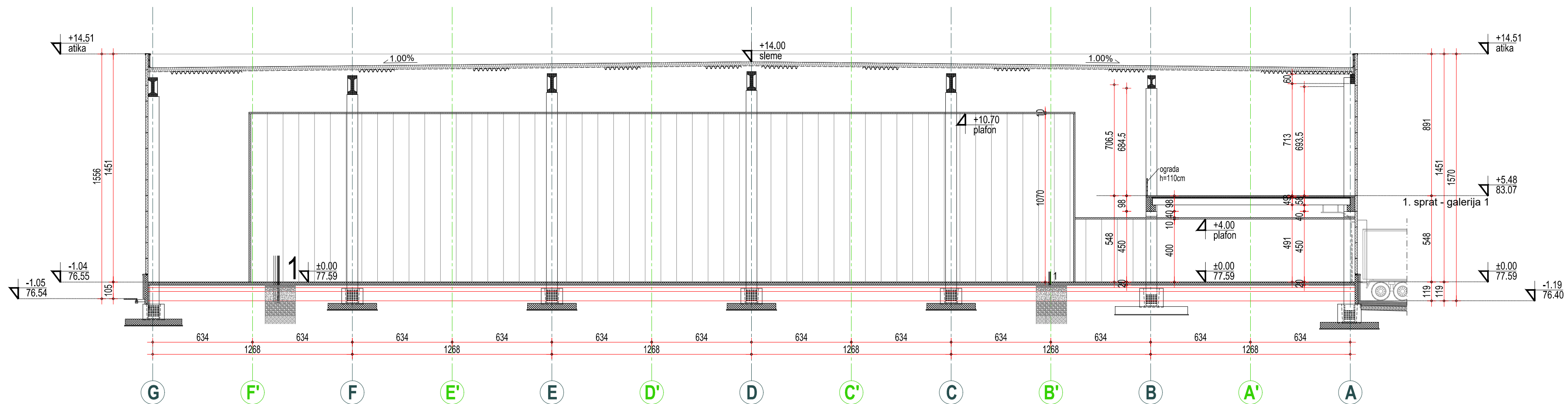
PRESEK 1-1



LEGENDA / LEGEND :

- Montažni AB elementi
- Monolitni armirani beton
- Sloj za monolitizaciju
- Fasadni termopaneli sa ispunom od kamene vune d=15cm
- PU paneli d=10cm
- Mršavi beton
- Tucanik 0-31,5mm
- Tucanik 0-63mm
- Nasip od peska
- Tlo
- Termoizolacija -kamena vuna
- Termoizolacija -EPS,XPS

PRESEK 2-2

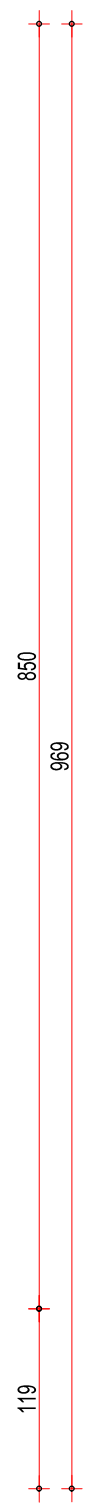
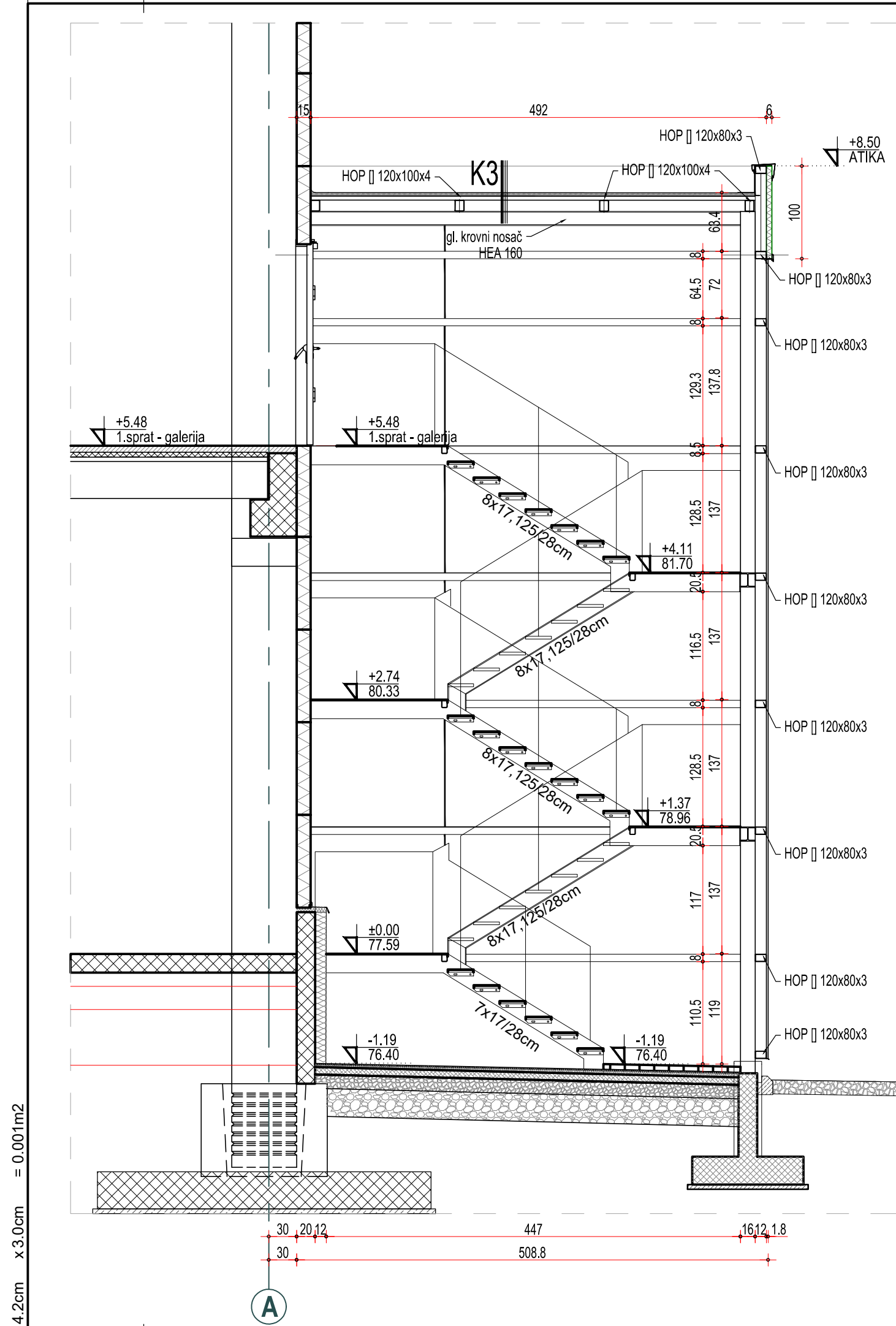


PRESECI

OBJEKAT / BUILDING	3-1 SKLADIŠNO-POSL. OBJ. - faza 3 WAREHOUSE- BUSINESS BUILDING - phase 3	±0,00 APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	77,59
		Park Rajih Ferenc 7 24000 Subotica, Srbija http://www.north-eng.com mail: office@north-eng.com tel. +381 (0) 24 623 000 fax. +381 (0) 24 623 006	
Glavni projektant: D. BALAŽEVIĆ, dipl.ing.gradj.		Investitor: "CTP ALPHA" doo Megarska 9 11070 Novi Beograd Srbija	
Odgovorni projektant arhitekture: I. KOVAČIĆ, dipl.ing.arh.		Naziv objekata: SKLADIŠNO - POSLOVNI OBJEKAT	
Projektant saradnik: M. DUKAI, građ.teh.		Naziv grafičkog priloga: PRESECI	
Vrsta tehničke dokumentacije	Oznaka i naziv dela projekta: 1 - ARHITEKTURA	Razmera: 1:200 Broj lista: A_04	
IDR	Evidencioni broj: EN - 1803	Datum: avgust 2025.	

OVAJ PROJEKAT JE U CELINI I DETALJU PO AUTORSKOM PRAVU ZAŠTIĆEN!

7.7cm x 3.0cm = 0.002m2



LEGENDA / LEGEND :

- Monolitni armirani beton
- Fasadni termopaneli sa ispunom od kamene vune d=15cm
- Tucanik 0-31,5mm
- Tucanik 0-63mm
- Termoizolacija -kamena vuna

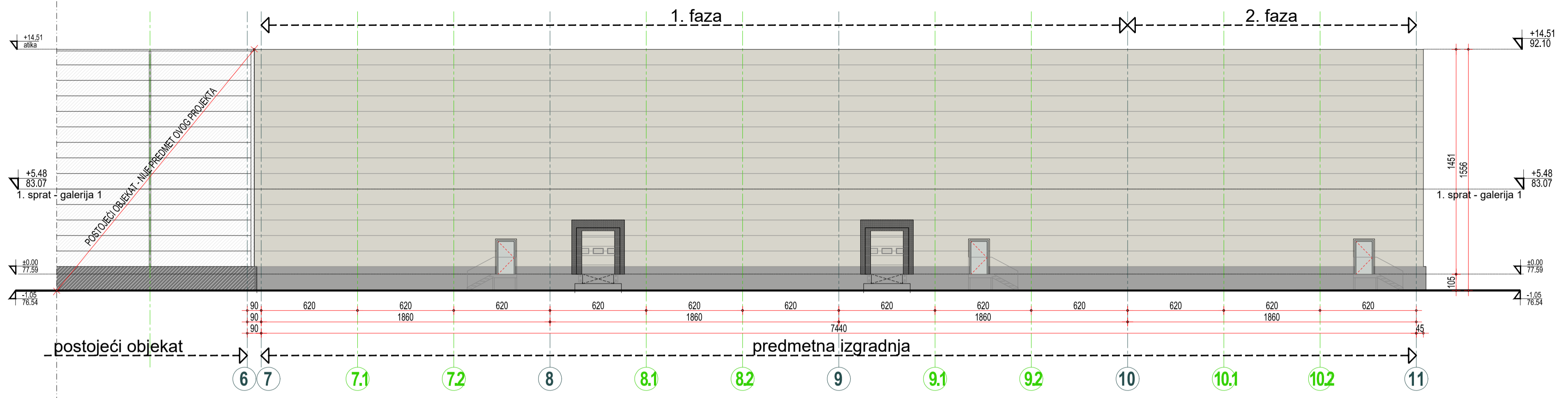
PRESEK 3-3

OBJEKAT / BUILDING	3-1 SKLADIŠNO-POSL. OBJ.- faza 3 WAREHOUSE- BUSINESS BUILDING - phase 3	±0,00 APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	77,59
		<b>NORTH Engineering</b> d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA	
Glavni projektant: D.BALAŽEVIĆ, dipl.ing.gradj. 310 8103 04		Investitor: "CTP ALPHA" doo Megarska 9 11070 Novi Beograd Srbija	
Odgovorni projektant arhitekture: I. KOVAČIĆ, dipl.ing.arh. 300 L312 12		Naziv objekata: SKLADIŠNO - POSLOVNI OBJEKAT	
Projektant saradnik: Ž.ČOVIĆ			
Vrsta tehničke dokumentacije	Oznaka i naziv dela projekta: <b>1 - ARHITEKTURA</b>	Naziv grafičkog priloga: PRESEK 3-3	
<b>IDR</b>	Evidencioni broj: <b>EN - 1803</b>	Razmera:	<b>1:50</b>
	Datum: <b>avgust 2025.</b>	Broj lista:	<b>A_05</b>

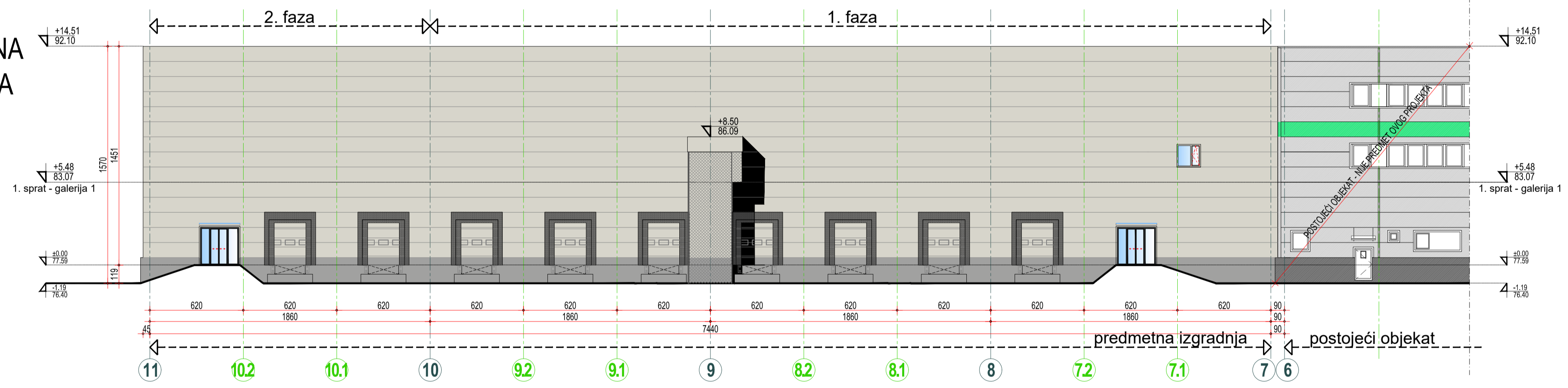
4.2cm x 3.0cm = 0.001m2



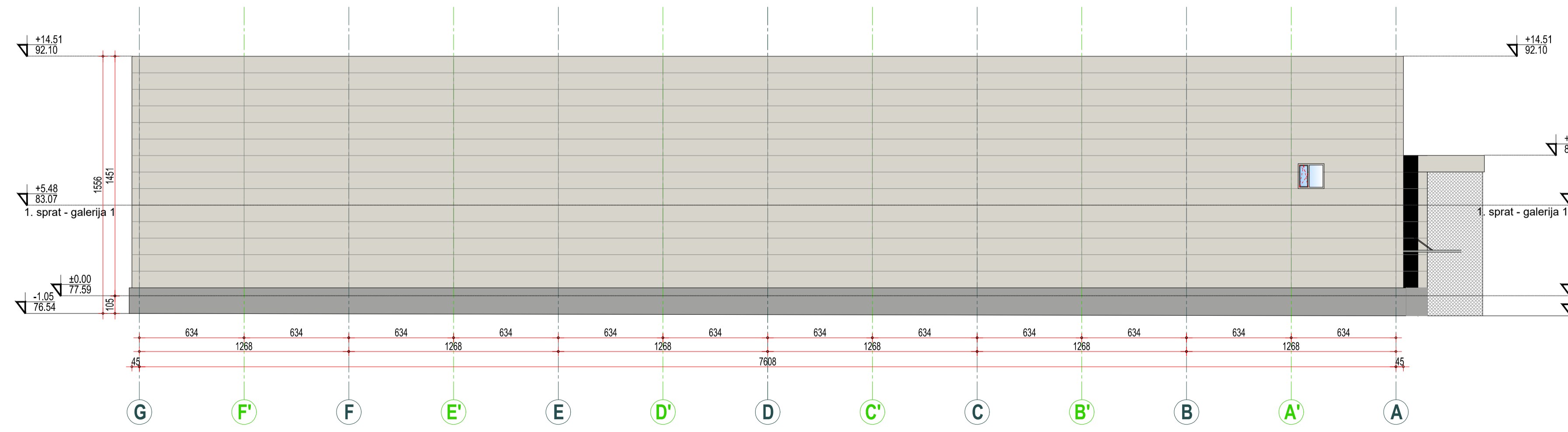
# ZAPADNA FASADA



# ISTOČNA FASADA



# JUŽNA FASADA



LEGENDA / LEGEND :  
 Boja fasadnih panela po uzoru na postojeći objekat  
 Boja sokle po uzoru na postojeći objekat

## FASADE

OBJEKT / BUILDING	3-1 SKLADIŠNO-POSŁ. OBJ. - faza 3 WAREHOUSE-BUSINESS BUILDING - phase 3	±0,00	APSOŁUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	77,59
		Park Rajhl Ferenc 7 24000 Subotica, Srbija <a href="http://www.north-eng.com">http://www.north-eng.com</a> mail: office@north-eng.com tel. +381 (0) 24 623 000 fax. +381 (0) 24 623 006		
Glavni projektant: D. BALAŽEVIĆ, dipl.ing.gradj.		Investitor: "CTP ALPHA" doo Megarska 9 11070 Novi Beograd Srbija		
Odgovorni projektant arhitekture: I. KOVAČIĆ, dipl.ing.arh.		Naziv objekata: SKLADIŠNO - POSLOVNI OBJEKT		
Projektant saradnik: M. DUKAI, grad.teh.		Vrstu tehničke dokumentacije Oznaka i naziv dela projekta: 1 - ARHITEKTURA Naziv grafičkog priloga: FASADE		
IDR	Evidencioni broj: EN - 1803	Datum: avgust 2025.	Razmera: 1:200	Broj lista: A_06

7.7cm x 4.5cm = 0.003m2

OVAJ PROJEKT JE U CELINI I DETALJU PO AUTORSKOM PRAVU ZAŠTIĆEN!

**NORTH Engineering d.o.o.**

Park Rajhl Ferenca 7, 24000 Subotica


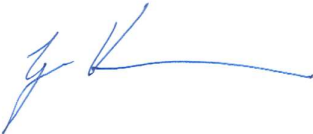
Tel.: +381 (0) 24 623 000

Fax: +381 (0) 24 623 006

e-mail: office@north-eng.com

http://www.north-eng.com

**d.o.o. za projektovanje, inženjering, istraživačko - razvojni rad i obradu podataka Subotica**

INVESTITOR:	<b>“CTP ALPHA” d.o.o.</b> Megarska 9 11070 Novi Beograd, Srbija
OBJEKAT:	<b>DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA Faze 1 i 2</b>  K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	<b>IDEJNO REŠENJE</b>
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:	<b>1 - PROJEKAT ARHITEKTURE</b>
VRSTA RADOVA:	<b>NOVA GRADNJA</b>
PROJEKTANT:	„North Engineering“ d.o.o. Subotica
ODGOVORNO LICE PROJEKTANTA:	Lazar Marković, direktor
Potpis:	
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Igor Kovačić, dipl.inž.arh.
	Br. licence: 300 L312 12
Potpis:	
BROJ PROJEKTA:	EN – 1803
MESTO I DATUM:	Subotica, avgust 2025.god.

# 1. PROJEKAT ARHITEKTURE S A D R Ž A J

## 1. Opšta dokumentacija

- Naslovna strana projekta arhitekture
- Sadržaj projekat arhitekture
- Rešenje o imenovanju odgovornog projektanta
- Izjava odgovornog projektanta

## 2. Tekstualna dokumentacija

- Tehnički opis

## 3. Numerička dokumentacija

- Tabela prikaz površina sa namenama i prikazom posebnih delova objekta
- Urbanistički pokazatelji
- Kapaciteti za priključenje na infrastrukturu

## 4. Grafička dokumentacija

01 Situacioni plan sa osnovom prizemlja i priključcima na Infrastrukturu	R 1:500
02 Situacioni plan sa pogledom na krov, saobraćajnim i nivelacionim rešenjem	R 1:500

### SKLADIŠNI OBJEKAT

A_01 Osnova prizemlja	R 1:200
A_02 Osnova 1. sprata – galerija 1	R 1:200
A_03 Pogled na krov	R 1:200
A_04 Preseci 1-1 i 2-2	R 1:200
A_05 Presek 3-3	R 1:50
A_06 Fasade	R 1:200

INVESTITOR:  
OBJEKAT:  
LOKACIJA:

“CTP ALPHA” d.o.o.  
DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

# 1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

## REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr. Zakon, 09/20, 52/21 i 62/23) i odredbi Pravilnika o  
sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i  
nameni objekta („Službeni glasnik RS“, br. 96/23) kao:

## ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu **1. PROJEKTA ARHITEKTURE** koji je deo **IDEJNOG REŠENJA** za  
**DOGRADNJU POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA** na **K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci**,  
određuje se:

**Igor Kovačić, dipl.inž.arh.**

**300 L312 12**

Projektant:: **NORTH Engineering d.o.o. Subotica**  
Odgovorno lice / zastupnik: **Lazar Marković, direktor**

Potpis:



Broj projekta: **EN – 1803**  
Mesto i datum: **Subotica, avgust 2025.**

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

## IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant **1. PROJEKTA ARHITEKTURE**, koji je deo **IDEJNOG REŠENJA** za **DOGRADNJU POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA** na **K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci**

**Igor Kovačić, dipl.inž.arh.**

### IZJAVLJUJEM

1. da je projekat u svemu u skladu sa izdatim uslovima imalaca javnih ovlašćenja;
2. 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 : **Igor Kovačić, dipl.inž.arh.**

**IDR**

Broj licence: **300 L312 12**

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: **EN – 1803**  
Mesto i datum: **Subotica, avgust 2025.**



INVESTITOR:  
OBJEKAT:  
LOKACIJA:

“CTP ALPHA” d.o.o.  
DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

## 2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

## TEHNIČKI OPIS

uz idejno rešenje arhitekture

Na osnovu konceptualnog rešenja, permanentnih dogovora sa predstavnicima Investitora i njihovim zahtevima, tehnološkog rešenja, **Informaciji o lokaciji br. 353-15/2025-III-05 od: 17.03.2025.** za **DOGRADNJU POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA** na **K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci**, za potrebe Investitora "CTP ALPHA" d.o.o. iz Beograda, urađeno je ovo **IDEJNO REŠENJE - IDR** za potrebe izrade urbanističkog projekta.

**Predviđena je mogućnost izgradnje po fazama – 2 faze. U slučaju zahteva izgradnje po fazama prvo bi se izvodila 1. Faza a zatim 2. Faza.**

**Predmetni projekat čini dogradnju postojećeg skladišnog objekta u sklopu postojećeg skladišno poslovnog kompleksa i sadrži sledeće objekte i sadržaje:**

### **1. Faza:**

- Skladišni objekat spratnosti P i P+1 (galerija);
- Pripadajuće interne saobraćajnice i parkinzi za potrebe funkcionisanja predmetnog kompleksa;
- Pripadajuće manipulativne površine i platoi za tehnološke potrebe kompleksa;

### **2. Faza:**

- Skladišni objekat spratnosti P i P+1 (galerija);

Predviđena dogradnja postojećeg skladišnog objekta će se izvoditi na parceli K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci.

Površina parcela iznosi 35.130,00 m<sup>2</sup> (100%)

Na parceli se nalaze postojeći objekti upisani u list nepokretnosti u sklopu postojećeg skladišno poslovnog kompleksa.

**Namena** predmetne dogradnje je skladište u kome se obavlja prijem, čuvanje i otpremanje farmaceutskih proizvoda i medicinskih sredstava sa administrativnim prostorom.

U objektima se **neće** skladištiti zapaljive i gorive tečnosti, zapaljivi gasovi i eksplozivne materije. U objekima se **neće** skladištiti materijali iz Liste 1 o utvrđivanju projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste 2 za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Sl. Glasnik RS“ br. 114/08).

### **SITUACIONI PLAN**

Predmetna parcela je deo građevinskog zemljišta sa planiranim pristupom sa postojeće javne saobraćajnice na K.P. 1746/49, K.O. Šimanovci.

Predmetna dogradnja će se nalaziti približno u centru parcele kao nastavak postojećeg skladišnog objekta istog Investitora.

Na parceli postoje dva kolska pristupa od kojih je jedan na severnoj strani iz ulice Dositejeva za pristup parkingu za putnička vozila, dok je drugi na istočnoj strani iz ulice Zmaja Ognjenog Vuka sa portirnicom za ulaz/izlaz kamiona i putničkih vozila. Predmetnom dogradnjom se ne predviđa novi kolski priključak nego se interne saobraćajnice i platoi nastavljaju na postojeće obzirom da će nakon izgradnje sve biti jedinstveni kompleks u vlasništvu istog Investitora. Postojeća protivpožarna saobraćajnica od nabijenog tucanika koja je sada na mestu predmetne dogradnje 1. faze se ukida tj izmešta na južnu stranu parcele uz fasadu novog objekta što je prikazano na grafičkom prilogu. Novi položaj protivpožarne saobraćajnice je predviđen tako da opslužuje 1. fazu ali i 2. kada budu izgrađene bez dodatnog pomeranja. U sklopu dogradnje se predviđaju nove interne saobraćajnice za potrebe kamionskog i kolskog saobraćaja kao i plato za pristup kamiona na dokove za utovar-istovar po uzoru i u nastavku-gabaritu postojećeg platoa (ka ulici Zmaja Ognjenog Vuka). Ka uličnoj fasadi u sklopu novog platoa se predviđaju i novi parkinzi za

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

putnička vozila u nastavku internih saobraćajnica, kao i novi parkinzi za kamione u nastavku postojećih na istočnoj strani. Ovim se dobija još 24 dodatna parking mesta za automobile i 5 parking mesta za kamione tako da ukupan broj parkinga sada iznosi 111 za automobile i 10 za kamione. Sve nove interne saobraćajnice, parkinzi i platoi su predviđeni za izvođenje u 1. fazu i opsluživaće i 2. fazu kada bude izgrađena. Na zapadnoj fasadi 1. faze novog objekta u osi G predviđen je mali tehnički blok u sklopu kojeg će se nalaziti nova sprinkler ventilska stanica i elektro soba za potrebe priključenja obe faze predmetne dogradnje. Pristup tehničkom bloku u novom objektu predviđen je sa zadnje zapadne strane sa novoplanirane interne servisne saobraćajnice od nabijenog zucanika u nastavku postojeće na istoj strani.

#### **PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:**

Priključenje objekta na infrastrukturu će biti u skladu sa uslovima imaoća javnih ovlašćenja koji će biti ishodovani u proceduri izrade urbanističkog projekta. Kapaciteti za infrastrukturu su dati u Glavnoj svesci u delu opštih podataka i kapaciteta za priključenje. Na grafičkom prilogu *situacioni plan sa priključcima na infrastrukturu* su prikazani svi predviđeni priključci i trase za infrastrukturu.

#### **ELEKTRO PRIKLJUČAK – nema dodatnih zahteva, postojeći kapacitet zadovoljava obe planirane faze**

Za elektro priključak predviđen je postojeći kapacitet i priključenje na postojeću transformatorsku stanicu u tehničkom bloku postojećeg skladišnog objekta. Postojeći elektro kapacitet zadovoljava potrebe predmetne dogradnje te nema dodatnih zahteva.

#### **GASNI PRIKLJUČAK – nema zahteva, grejanje objekta će biti iz postojeće kotlarnice na pelet**

#### **PRIKLJUČAK NA VODOVOD I KANALIZACIJU – nema dodatnih zahteva, postojeći kapacitet zadovoljava obe planirane faze**

Priključak za sanitarnu vodu se predviđa sa postojećeg priključnog vodomera kompleksa koji zadovoljava potrebe dogradnje.

Priključak za fekalnu kanalizaciju se predviđa preko postojeće kanalizacione mrežu u sklopu postojećeg kompleksa.

Za kišnicu se predviđa priključak na dva mesta na postojeći atmosferski cevovod dn 600, koji je izgrađen prilikom izgradnje postojećeg objekta koji će se izvesti u skladu sa uslovima vodovoda i kanalizacije. Potreban kapacitet izliva kičnice predmetne dogradnje je dat u sklopu kapaciteta za priključenje na infrastrukturu i sažetom opisu hidrotehničkih instalacija u glavnoj svesci.

#### **TELEKOMUNIKACIONI PRIKLJUČAK – priključak na postojeću telekomunikacionu mrežu, postojeći kapacitet zadovoljava obe planirane faze**

Priključak na telekomunikacionu mrežu je predviđen iz postojećeg proizvodnog objekta. Postojeći kapaciteti za telekomunikacije zadovoljavaju potrebe novoplanirane dogradnje te nema dodatnih zahteva.



INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

**1. FAZA – izvodi se prva  
SKLADIŠNI OBJEKAT**

Spratnost P i P+1 (galerija);

Visina objekta od okolne saobraćajnice-platoa do atike: 15,70m

Visina objekta od kote gotovog poda do atike: 14,51m

Kota poda +1,20m u odnosu na pristupni plato dok šeltera

RK 0,00 = AK 77.59

Izvodi se u nastavku postojećeg skladišnog objekta od ose 6 do ose 10 u širini-gabaritu postojećeg objekta. Kota poda prizemlja i atike se nastavlja na kote postojećeg objekta, kao i gabariti i rasteri u osnovi.

Primarna namena novog objekta je skladište u kome se obavlja prijem, čuvanje i otpremanje farmaceutskih proizvoda i medicinskih sredstava sa administrativnim prostorom. Prostor je opremljen stacionarnim i paletnim regalima. Razmeštanje i skladištenje robe unutar skladišta vrši se električnim viljuškarima. Doprema i otprema robe je kamionima i kombi vozilima koji prilaze objektu preko internih saobraćajnica do platoa isa kojih preko utovarnih rampi vrše utovar i istovar robe. Termolabilni lekovi se čuvaju u hladnoj komori u kojoj se održava temperature od +2 do +8°C, koja se nalazi u okviru skladišnog prostora. Ta komora je predviđena kao "box in the box" odvojeni skladišni prostor sa pregradnim zidovima i spuštenim plafonim aod poliuretanskih panela. Veći deo skladišta čini takođe regalno i podno skladište i to je prostor koji se temperira od +15 do +25°C.

U objektu se **neće** skladištiti zapaljive i gorive tečnosti, zapaljivi gasovi i eksplozivne materije.

U objektu se **neće** skladištiti materijali iz Liste 1 o utvrđivanju projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste 2 za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Sl. Glasnik RS“ br. 114/08).

U prizemlju uz osu A između dokova za kamione predviđeni su ulazi za zaposlene sa pripadajućim kancelarijskim prostorom i sanitarnim čvorovima. Veza sa galerijom je puteme AB stepeništa kao i putničkim liftom uz centralni ulazni hol.

U prizemlju u osi G predviđen je i tehnički blok sa elektro prostorijom i i sprinkler ventilaskom stanicom za potrebe priključenja novog objekta na postojeću infrastrukturu.

Uz osu A iznad dokova je predviđena galerija na koti +5,48m. Galerija je predviđena na istoj koti kao i galerije postojećeg objekta te se predviđa veza sa postojećim objektom kroz pešačka vrata u osi 6-7. Na galeriji su smeštena stepeništa za komunikaciju i teretni liftovi dok je namena galerije dnevno skladište. U zonu dnevnog skladišta roba će se viljuškarima i liftovima podizati sa prizemlja na galeriju gde će se zaprimiti, deklarirati i vraćati nazad na prizemlje za dalju manipulaciju. Pešačka komunikacija sa galerije je predviđena putem stepeništa koje je požarno odvojeno od skladišta.

Tabelarni prikaz površina 1. Faze:

	<b>NETO</b>	<b>BRUTO</b>
<b>Prizemlje</b>	4.276,85 m <sup>2</sup>	4.409,86 m <sup>2</sup>
<b>1. sprat - galerija</b>	750,51 m <sup>2</sup>	778,84 m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO 1. Faza:</b>	<b>5.027,36 m<sup>2</sup></b>	<b>5.188,70 m<sup>2</sup></b>

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

## 2. FAZA – izvodi se druga SKLADIŠNI OBJEKAT

Spratnost P i P+1 (galerija);

Visina objekta od okolne saobraćajnice-platoa do atike: 15,70m

Visina objekta od kote gotovog poda do atike: 14,51m

Kota poda +1,20m u odnosu na pristupni plato dok šeltera

RK 0,00 = AK 77.59

Izvodi se u nastavku 1. Faze od ose 10 do ose 11 u širini-gabaritu 1. Faze i postojećeg objekta. Primarna namena novog objekta je skladište mešovite robe. Prostor je opremljen stacionarnim i paletnim regalima. Razmeštanje i skladištenje robe unutar skladišta vrši se električnim viljuškama. Doprema i otprema robe je kamionima i kombi vozilima koji prilaze objektu preko internih saobraćajnica do platoa isa kojih preko utovarnih rampi vrše utovar i istovar robe. Prostor skladišta čini prostor ambijentalnog skladišta koje se niti greje niti hladi, odvojeno je od 1. faze pregradnim zidom od panela sa ispunom od kamene vune i roba se skladišti takođe u regale putem električnih viljuškara.

U objektu se **neće** skladištiti zapaljive i gorive tečnosti, zapaljivi gasovi i eksplozivne materije.

U objektu se **neće** skladištiti materijali iz Liste 1 o utvrđivanju projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste 2 za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Sl. Glasnik RS“ br. 114/08).

U prizemlju uz osu A između dokova za kamione predviđen je ulaz za zaposlene sa pripadajućim sanitarnim čvorom. Veza sa galerijom je puteme AB stepeništa iz centralnog ulaznog hola.


Uz osu A iznad dokova predviđen je 1. sprat – galerija na koti +5,48m. Galerija je predviđena na istoj koti kao i galerije postojećeg objekta. Namena galerija je dnevno skladište na koje će se roba viljuškama podizati sa prizemlja gde će se zaprimiti, deklarirati i vraćati nazad na prizemlje za dalju manipulaciju. Pešačka komunikacija sa galerije je predviđena putem stepeništa koje je požarno odvojeno od skladišta.

Tabelarni prikaz površina 2. Faze:

	NETO	BRUTO
<b>Prizemlje</b>	1.387,70 m <sup>2</sup>	1.456,30 m <sup>2</sup>
<b>Galerija 1</b>	244,69 m <sup>2</sup>	249,80 m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO 1. Faza:</b>	<b>1.632,39 m<sup>2</sup></b>	<b>1.706,10 m<sup>2</sup></b>

Subotica, avgust 2025.

Sastavio:

  
Igor Kovačić, dipl.inž.arh.

INVESTITOR:  
OBJEKAT:  
LOKACIJA:

“CTP ALPHA” d.o.o.  
DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

### 3. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA



INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
 OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
 LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

U nastavku je spisak svih objekata kompleksa sa prikazom neto i bruto površina:

**Tabelarni prikaz neto površina:**

REKAPITULACIJA NETO POVRŠINA PREDMETNE DOGRADNJE m2					
1. FAZA					
OBJEKAT - BUILDING		PRIZEMLJE m2	1. SPRAT m2	2. SPRAT m2	UKUPNO m2
SKLADIŠNO POSLOVNI OBJEKAT  1. FAZA	SKLADIŠNI PROSTOR	4,185.20	700.70	0.00	4,885.90
	KANCELARIJSKI PROSTOR	0.00	0.00	0.00	0.00
	SOCIJALNE PROSTORIJE (garderober, toaleti, kantina, itd...)	44.39	0.00	0.00	44.39
	KOMUNIKACIJE (hodnici, stepeništa, liftovi...)	47.26	49.81	0.00	97.07
	TEHNIČKE PROSTORIJE	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>UKUPNO NETO 1. FAZA:</b>		<b>4,276.85</b>	<b>750.51</b>	<b>0.00</b>	<b>5,027.36</b>
2. FAZA					
OBJEKAT - BUILDING		PRIZEMLJE m2	1. SPRAT m2	2. SPRAT m2	UKUPNO m2
SKLADIŠNO - POSLOVNI OBJEKAT  2. FAZA	SKLADIŠNI PROSTOR	1,353.04	219.57	0.00	1,572.61
	SOCIJALNE PROSTORIJE (garderober, toaleti, kantina, itd...)	12.13	0.00	0.00	12.13
	KOMUNIKACIJE (hodnici, stepeništa, liftovi...)	22.53	25.12	0.00	47.65
	TEHNIČKE PROSTORIJE	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>UKUPNO NETO 2. FAZA:</b>		<b>1,387.70</b>	<b>244.69</b>	<b>0.00</b>	<b>1,632.39</b>
<b>UKUPNO NETO OBE FAZE:</b>		<b>5,664.55</b>	<b>995.20</b>	<b>0.00</b>	<b>6,659.75</b>

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
 OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
 LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

**Tabelarni prikaz bruto površina:**

REKAPITULACIJA BRUTO POVRŠINA SVIH OBJEKATA NA PARCELI m <sup>2</sup>				
1 POVRŠINA POSTOJEĆIH OBJEKATA (preuzeto iz lista nepokretnosti za predmetnu parcelu)				
OBJEKAT	PRIZEMLJE m <sup>2</sup>	1. SPRAT m <sup>2</sup>	2. SPRAT m <sup>2</sup>	UKUPNO m <sup>2</sup>
1 Skladište	8,196.00	1,464.91	1,420.34	11,081.25
2 Portirnica	41.00	0.00	0.00	41.00
3 Pumpna stanica	59.00	0.00	0.00	59.00
4 Reervoar za hidrant	36.00	0.00	0.00	36.00
5 Rezervoar za sprinkler	46.00	0.00	0.00	46.00
6 Nadstrešnica za elektronski otpad	13.00	0.00	0.00	13.00
<b>UKUPNO BRUTO POVRŠINA POSTOJEĆIH OBJEKATA (1):</b>	<b>8,391.00</b>	<b>1,464.91</b>	<b>1,420.34</b>	<b>11,276.25</b>
Procenat zauzetosti postojeće:		23.89%	Indeks izgrađenosti (li): 0.32	
2 POVRŠINA NOVOPLANIRANOG OBJEKTA				
OBJEKAT	PRIZEMLJE m <sup>2</sup>	1. SPRAT m <sup>2</sup>	2. SPRAT m <sup>2</sup>	UKUPNO m <sup>2</sup>
7a SKLADIŠNO - POSLOVNI OBJEKAT 1. faza	4,409.86	778.84	0.00	5,188.70
7b SKLADIŠNO – POSLOVNI OBJEKAT 2. faza	1,456.30	249.80	0.00	1,706.10
<b>UKUPNO BRUTO NOVOPROJEKTOVANO (2):</b>	<b>5,866.16</b>	<b>1,028.64</b>	<b>0.00</b>	<b>6,894.80</b>
Procenat zauzetosti novo:		16.70%	Indeks izgrađenosti (li): 0.20	
<b>UKUPNO BRUTO POSTOJEĆE + NOVOPROJEKTOVANO (1+2):</b>	<b>14,257.16</b>	<b>2,493.55</b>	<b>1,420.34</b>	<b>18,171.05</b>
Procenat zauzetosti nakon dogradnje:		40.58%	Indeks izgrađenosti (li): 0.52	

Površina je iskazana prema SRPS U.C2.100 iz 2002. godine (Službeni list 32/2002)

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

### SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA OBJEKTA

Nema posebnih delova objekta i svi objekti kompleksa čine jedinstvenu celinu u vlasništvu Investitora.

OBJEKAT		SPRAT (SPRATNOST)	UKUPNO NETO m <sup>2</sup>
1	Skladišni objekat 1. faza	P i P+1 (galerija)	5.027,36 m <sup>2</sup>
2	Skladišni objekat 2. faza	P i P+1 (galerija)	1.632,39 m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO:			6.659,75 m <sup>2</sup>



INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

## PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA

Prema podacima iz Informacije lokaciji i urbanističkog projekta na predmetnoj lokaciji su dozvoljeni sledeći parametri:

Procenat pod objektima i internim saobraćajnicama za radne komplekse do 5ha.....max 75%  
Maksimalna spratnost.....P+5  
Parkiranje:  
- Magacini i industrijski objekti.....1 pm/200 m<sup>2</sup> korisnog prostora

### URBANISTIČKI PARAMETRI NAKON IZGRADNJE 1. FAZE

**POVRŠINA PARCELE IZNOSI.....35.130,00 m<sup>2</sup> (100%)**

**BRUTO POVRŠINA POD POSTOJEĆIM OBJEKTIMA.....8.391,00 m<sup>2</sup> (23,89%)**  
(Procenat zauzetosti:  $8.391,00\text{m}^2 / 35.130,00\text{m}^2 \times 100 = 23,89\%$ )

**BRUTO POVRŠINA POD OBJEKTIMA 1. FAZE DOGRADNJE.....4.409,86 m<sup>2</sup> (12,55%)**  
(Procenat zauzetosti:  $4.409,86\text{m}^2 / 35.130,00\text{m}^2 \times 100 = 12,55\%$ )

**BRUTO POVRŠINA POD OBJEKTIMA NAKON DOGRADNJE 1. FAZE..12.800,86 m<sup>2</sup> (36,44%)**  
(Procenat zauzetosti:  $12.800,86\text{m}^2 / 35.130,00\text{m}^2 \times 100 = 36,44\%$ )

**BRUTO POVRŠINA SVIH ETAŽA POSTOJEĆIH OBJEKATA.....11.276,25 m<sup>2</sup> (li=0,32)**  
(Indeks izgrađenosti:  $11.276,25\text{m}^2 / 35.130,00\text{m}^2 = 0,32$ )

**BRUTO POVRŠINA SVIH ETAŽA 1. FAZE DOGRADNJE.....5.188,70 m<sup>2</sup> (li=0,15)**  
(Indeks izgrađenosti:  $5.188,70\text{m}^2 / 35.130,00\text{m}^2 = 0,15$ )

**UKUPNA BRUTO POVRŠINA SVIH ETAŽA NAKON 1. FAZE.....16.464,95 m<sup>2</sup> (li=0,47)**  
(Indeks izgrađenosti:  $16.464,95\text{m}^2 / 35.130,00\text{m}^2 = 0,47$ )

**INTERNE SAOBRAĆAJNICE NAKON 1. FAZE DOGRADNJE.....11.720,38 m<sup>2</sup> (33,36%)**  
( $11.720,38\text{m}^2 / 35.130,00\text{m}^2 \times 100 = 33,36\%$ )

- Interne saobraćajnice postojeće	8.608,61 m <sup>2</sup>
- Postojeće saobraćajnice i trotoari koja se uklanjaju	- 548,23 m <sup>2</sup>
- Interne saobraćajnice novoprojektovane	+ 2.655,00 m <sup>2</sup>
- Protivpožarna saobraćajnica novoprojektovana	+ 820,00 m <sup>2</sup>
- Trotoari i zaštitni trotoari od dekorativnog kamena novoprojektovani	+ 170,00 m <sup>2</sup>
- Plato za opremu rashlade	+ 15,00 m <sup>2</sup>

**UKUPNA POVRŠINA POD ZELENILOM NAKON 1. FAZE.....10.608,76 m<sup>2</sup> (30,20%)**  
( $10.608,76\text{m}^2 / 35.130,00\text{m}^2 \times 100 = 30,20\%$ ) > min 25%

### PARKIRANJE

- Postojeći broj parking mesta iznosi 87 a korisna površina postojećeg objekta 10.556,10m<sup>2</sup> tako da je broj parking mesta u postojećoj fazi veći za 34 PM (min= $10.556,10\text{m}^2/200\text{m}^2=53$  PM)
- Nakon planirane obe faze izgradnje korisna površina će iznositi:  
 $10.556,10\text{m}^2 + 7.623,15\text{m}^2 = 18.179,25\text{m}^2$  prema čemu je minimalni potreban broj parking mesta zbirno za postojeći objekat i planiranu dogradnju:  $18.179,25 / 200\text{m}^2 = 91$  PM
- Novoplaniranom dogradnjom u 1. fazi se predviđa dodatnih 24 parking mesta za putnička vozila i dodatnih 5 parking mesta za kamione tako da će ukupan broj za automobile iznosi 111 PM > min 91 PM od čega 7 za osobe sa invaliditetom (min 5%) a za kamione 10 PM. Ovaj broj će ostati i za potrebe 2. Faze jer zadovoljava/premašuje minimalni potreban broj od 91 PM.

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

## URBANISTIČKI PARAMETRI NAKON IZGRADNJE 2. FAZE (CELOG KOMPLEKSA)

**POVRŠINA PARCELE IZNOSI.....35.130,00 m<sup>2</sup> (100%)**

**BRUTO POVRŠINA POD POSTOJEĆIM OBJEKTIMA.....8.391,00 m<sup>2</sup> (23,89%)**  
(Procenat zauzetosti:  $8.391,00\text{m}^2 / 35.130,00\text{m}^2 \times 100 = 23,89\%$ )

**BRUTO POVRŠINA POD OBJEKTIMA PREDMETNE DOGRADNJE.....5.866,16 m<sup>2</sup> (16,69%)**  
1. Faza: 4.409,86 m<sup>2</sup> (12,55%)  
2. Faza: 1.456,30 m<sup>2</sup> (4,14%)  
(Procenat zauzetosti:  $5.866,16\text{m}^2 / 35.130,00\text{m}^2 \times 100 = 16,69\%$ )

**BRUTO POVRŠINA POD OBJEKTIMA NAKON DOGRADNJE.....14.257,16 m<sup>2</sup> (40,58%)**  
(Procenat zauzetosti:  $14.257,16\text{m}^2 / 35.130,00\text{m}^2 \times 100 = 40,58\%$ )

**BRUTO POVRŠINA SVIH ETAŽA POSTOJEĆIH OBJEKATA.....11.276,25 m<sup>2</sup> (li=0,32)**  
(Indeks izgrađenosti:  $11.276,25\text{m}^2 / 35.130,00\text{m}^2 = 0,32$ )

**BRUTO POVRŠINA SVIH ETAŽA PREDMETNE DOGRADNJE.....6.894,80 m<sup>2</sup> (li=0,20)**  
1. Faza: 5.188,70 m<sup>2</sup> (li=0,15)  
2. Faza: 1.706,10 m<sup>2</sup> (li=0,05)  
(Indeks izgrađenosti:  $6.894,80\text{m}^2 / 35.130,00\text{m}^2 = 0,20$ )

**UKUPNA BRUTO POVRŠINA SVIH ETAŽA NAKON DOGRADNJE.....18.171,05 m<sup>2</sup> (li=0,52)**  
(Indeks izgrađenosti:  $18.171,05\text{m}^2 / 35.130,00\text{m}^2 = 0,52$ )

**INTERNE SAOBRAĆAJNICE NAKON 1. FAZE DOGRADNJE.....11.720,38 m<sup>2</sup> (33,36%)**  
( $11.720,38\text{m}^2 / 35.130,00\text{m}^2 \times 100 = 33,36\%$ )

- Interne saobraćajnice postojeće	8.608,61 m <sup>2</sup>
- Postojeće saobraćajnice i trotoari koja se uklanjaju	- 548,23 m <sup>2</sup>
- Interne saobraćajnice novoprojektovane	+ 2.655,00 m <sup>2</sup>
- Protivpožarna saobraćajnica novoprojektovana	+ 820,00 m <sup>2</sup>
- Trotoari i zaštitni trotoari od dekorativnog kamena novoprojektovani	+ 170,00 m <sup>2</sup>
- Plato za opremu rashlade	+ 15,00 m <sup>2</sup>

**UKUPNA POVRŠINA POD ZELENILOM NAKON DOGRADNJE.....9.152,46 m<sup>2</sup> (26,06%)**  
( $9.152,46\text{m}^2 / 35.130,00\text{m}^2 \times 100 = 26,06\%$ ) > min 25%

Površina je iskazana prema SRPS U.C2.100 iz 2002. godine (Službeni list 32/2002)

### PARKIRANJE

- Postojeći broj parking mesta iznosi 87 a korisna površina postojećeg objekta 10.556,10m<sup>2</sup> tako da je broj parking mesta u postojećoj fazi veći za 34 PM (min= $10.556,10\text{m}^2/200\text{m}^2=53$  PM)

- Nakon planirane obe faze izgradnje korisna površina će iznositi:  
 $10.556,10\text{m}^2 + 7.623,15\text{m}^2 = 18.179,25\text{m}^2$  prema čemu je minimalni potreban broj parking mesta zbirno za postojeći objekat i planiranu dogradnju:  $18.179,25 / 200\text{m}^2 = 91$  PM

- Novoplaniranom dogradnjom u 1. fazi se predviđa dodatnih 24 parking mesta za putnička vozila i dodatnih 5 parking mesta za kamione tako da će ukupan broj za automobile iznosi 111 PM > min 91 PM od čega 7 za osobe sa invaliditetom (min 5%) a za kamione 10 PM. Ovaj broj će ostati i za potrebe 2. Faze jer zadovoljava/premašuje minimalni potreban broj od 91 PM.

## PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU

Elektroenergetska distributivna mreža:	
Priključak na elektroenergetsku mrežu (kratak opis):	<p><i>Postojeće stanje:</i></p> <p>Postojeći kompleks se trenutno napaja na 20kV naponskom nivou iz postojeće trafo stanice TS 20/0.4kV, 1x1000kVA koja je izgradjena u prethodnoj fazi izgradnje.</p> <p><i>Novoprojektovano stanje:</i></p> <p>Nakon završetka izgradnje obe faze novog skladišta napajanje kompleksa ostaje u svemu prema postojećem stanju – postojeća trafo stanice TS 20/0.4kV, 1x1000kVA</p>
Ukupan kapacitet	<p><i>Postojeće stanje:</i></p> <p>Kompleks SIM 3 trenutno ima odobrenu jednovremenu snagu od 500kW.</p> <p><i>Novoprojektovano stanje:</i></p> <p>Nakon završetka izgradnje obe faze proširenja skladišta max. jednovremena snaga kompleksa neće se menjati i ostaje ista – 500kW. Nema novih zahteva.</p>
Vrsta priključka	Trajni - postojeći
Vrsta mernog uređaja	<p><i>Postojeće stanje:</i></p> <p>Trenutno se obračunsko merenje utrošene električne energije kompleksa SIM3 vrši na 20kV naponu preko postojeće obračunske indirektno merne grupe smeštene u postojećoj TS 20/0.4kV, 1x1000kVA (br. mesta merenja 4016994141, broj brojila 10766066)</p> <p><i>Novoprojektovano stanje:</i></p> <p>Nakon završetka izgradnje obe faze proširenja skladišta, obračunsko merenje utrošene električne energije kompleksa SIM3 vršiće na 20kV naponu preko postojeće obračunske indirektno merne grupe smeštene u postojećoj TS 20/0.4kV, 1x1000kVA (br. mesta merenja 4016994141, broj brojila 10766066)</p>

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
 OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
 LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

Potrebni kapacitet za različite namene (razvrstano po ulazima)	/
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	Postojeći objekti u kompleksu trenutno se napaja na 20kV naponskom nivou iz postojeće trafo stanice TS 20/0.4kV, 1x1000kVA koja je izgradjena u prethodnoj fazi izgradnje. Obračunsko merenje utrošene električne energije postojećih objekata u kompleksa SIM3 vrši se na 20kV naponu preko postojeće obračunske indirektno merne grupe smeštene u postojećoj TS 20/0.4kV, 1x1000kVA (br. mesta merenja 4016994141, broj brojila 10766066)
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	/
<b>Vodovodna mreža:</b>	
Priključak na vodovodnu mrežu (kratak opis):	Postojeći. Nema zahteva za povećanje kapaciteta.
Ukupan kapacitet	Kapacitet za sanitarnu vodu zadovoljava, nema novih zahteva  Snabdevanje vodom za sprinkler i hidrantsku mrežu obe faze predviđa se iz postojeće pumpne stanice i nadzemnih rezervoara na predmetnoj parceli Investitora.
Vrsta priključka	Trajni - postojeći
Vrsta mernog uređaja	Postojeći vodomer, nema novih zahteva
Potrebni kapacitet za različite namene (razvrstano po ulazima)	/
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	/



INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
 OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
 LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci


Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	/
<b>Kanalizaciona mreža:</b>	
Priključak na kanalizacionu mrežu (kratak opis):	Postojeći za obe faze. Nema zahteva za povećanje kapaciteta.
Ukupan kapacitet	Nema novih zahteva
Vrsta priključka	Trajni - postojeći
Vrsta mernog uređaja	Nema
Potrebni kapacitet za različite namene (razvrstano po ulazima)	Nema novih zahteva
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	105 l/s – atmosferska kanalizacija za obe faze, priključak na postojeći cevovod atmosferske kanalizacije dn 600 na parceli Investitora
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	/
<b>Telekomunikaciona mreža:</b>	
Priključak na telekomunikacionu mrežu (kratak opis):	Priključenje na javnu telekomunikacionu mrežu nije potreban. Koristiće se postojeći priključak na javnu telekomunikacionu mrežu za obe faze. Nema novih zahteva.
Ukupan kapacitet	Predmetni objekat (obe faze) će koristiti predviđene telekomunikacione kapacitete postojećeg objekta, nema novih zahteva.
Vrsta priključka	Trajni - postojeći
Vrsta mernog uređaja	/

INVESTITOR: "CTP ALPHA" d.o.o.  
OBJEKAT: DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
LOKACIJA: K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

Potrebni kapacitet za različite namene (razvrstano po ulazima)	/
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	/
<b>Gasna mreža:</b>	
Priključak na gasnu mrežu (kratak opis):	Nema zahteva za gasni priključak.
Ukupan kapacitet	/
Vrsta priključka	/
Vrsta mernog uređaja	/
Potrebni kapacitet za različite namene (razvrstano po ulazima)	/
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	nema

Subotica, avgust 2025.

Sastavio:

  
Igor Kovačić, dipl.ing.arh.

INVESTITOR:  
OBJEKAT:  
LOKACIJA:

“CTP ALPHA” d.o.o.  
DOGRADNJA POSTOJEĆEG SKLADIŠNOG OBJEKTA, Faze 1 i 2  
K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

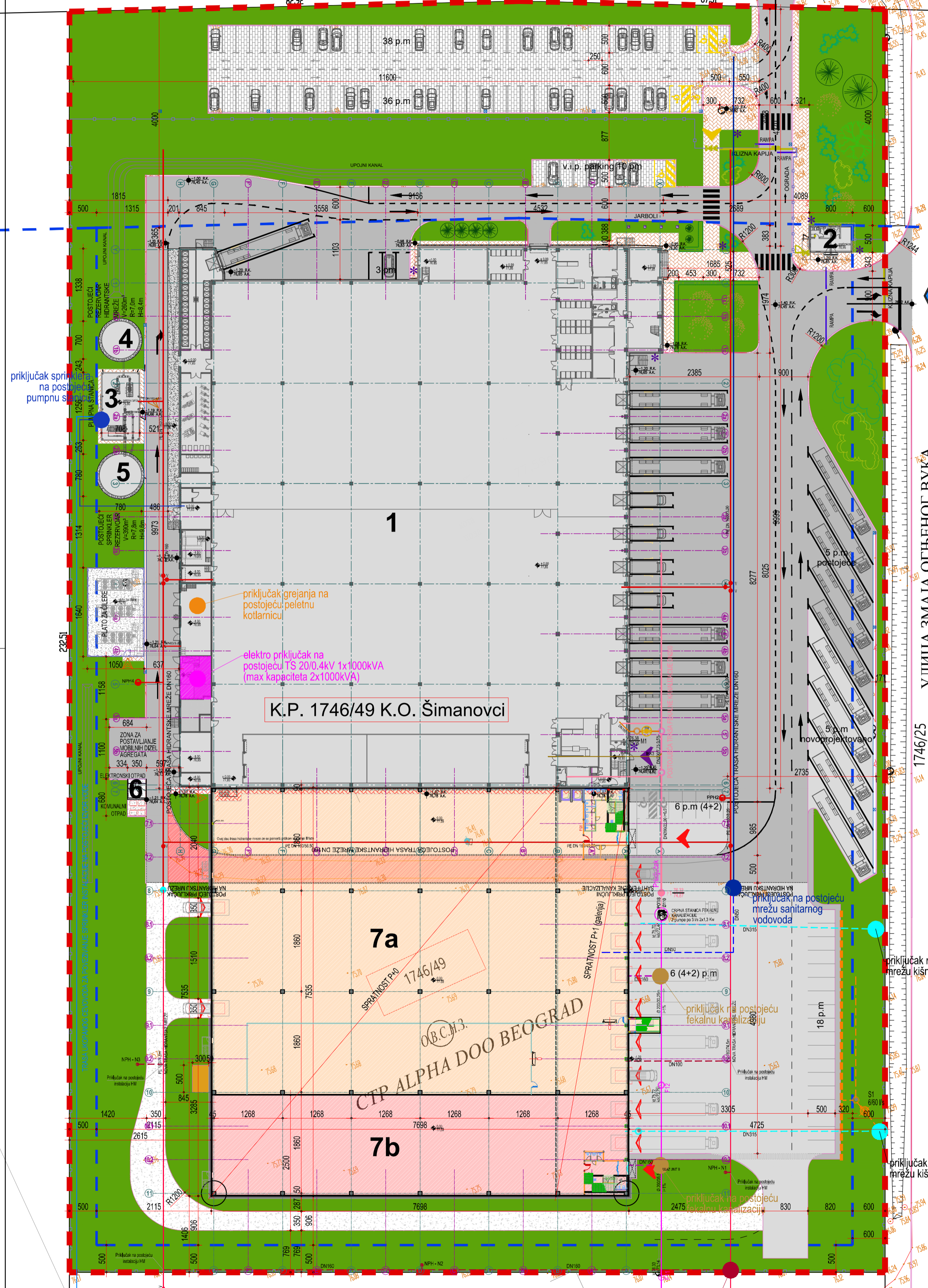
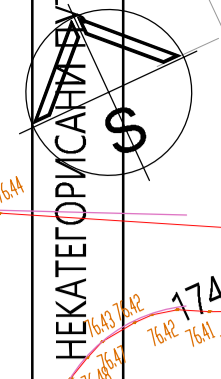
## 4. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



УЛИЦА ДОСИТЕЈЕВА

1746/24

saobraćajnica C-6 (Dositejeva ulica)



POVRŠINA PARCELE				
K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci				35,130.00
				100.00%
REKAPITULACIJA BRUTO POVRŠINA SVIH OBJEKATA NA PARCELI				
1 POVRŠINA POSTOJEĆIH OBJEKATA (preuzeto iz lista nepokretnosti za predmetnu parcelu)				
OBJEKAT	PRIZEMLJE m <sup>2</sup>	1. SPRAT m <sup>2</sup>	2. SPRAT m <sup>2</sup>	UKUPNO m <sup>2</sup>
1 Skladište	8,196.00	1,464.91	1,420.34	11,081.25
2 Portinica	41.00	0.00	0.00	41.00
3 Pumpna stanica	59.00	0.00	0.00	59.00
4 Rezervoar za hidrant	36.00	0.00	0.00	36.00
5 Rezervoar za sprinkler	46.00	0.00	0.00	46.00
6 Nadstrešnica za elektronski otpad	13.00	0.00	0.00	13.00
<b>UKUPNO BRUTO POVRŠINA POSTOJEĆIH OBJEKATA (1):</b>	<b>8,391.00</b>	<b>1,464.91</b>	<b>1,420.34</b>	<b>11,276.25</b>
Procenat zauzetosti postojeće:				23.89%
Indeks izgrađenosti (I):				0.32
2 POVRŠINA NOVOPLANIRANOG OBJEKTA				
OBJEKAT	PRIZEMLJE m <sup>2</sup>	1. SPRAT m <sup>2</sup>	2. SPRAT m <sup>2</sup>	UKUPNO m <sup>2</sup>
7a SKLADIŠNO - POSLOVNI OBJEKAT 1. FAZA	4,409.86	778.84	0.00	5,188.70
7b SKLADIŠNO - POSLOVNI OBJEKAT 2. FAZA	1,456.30	249.80	0.00	1,706.10
<b>UKUPNO BRUTO NOVOPROJEKTOVANO (2):</b>	<b>5,866.16</b>	<b>1,028.64</b>	<b>0.00</b>	<b>6,894.80</b>
Procenat zauzetosti novo:				16.70%
Indeks izgrađenosti (II):				0.20
<b>UKUPNO BRUTO POSTOJEĆE + NOVOPROJEKTOVANO (1+2):</b>	<b>14,257.16</b>	<b>2,493.55</b>	<b>1,420.34</b>	<b>18,171.05</b>
Procenat zauzetosti nakon dogradnje:				40.58%
Indeks izgrađenosti (III):				0.52
REKAPITULACIJA POVRŠINA INTERNIH SAOBRAĆAJNICA - IZVODE SE SVJE U 1. FAZI				
3 POVRŠINA POSTOJEĆIH SAOBRAĆAJNICA				
POVRŠINA POD POSTOJEĆIM INTERNIM SAOBRAĆAJNICAMA, TROTOARIMA I PLATOIMA				8,608.61
4 POVRŠINA POSTOJEĆIH SAOBRAĆAJNICA KOJE SE UKLANJAJU				
POSTOJEĆA PROTIVPOŽARANA SAOBRAĆAJNICA OD NABIJENOG TUCANIKA KOJA SE UKLANJA				455.49
POSTOJEĆI TROTOARI KOJI SE UKLANJAJU				92.74
5 POVRŠINA NOVOPLANIRANIH SAOBRAĆAJNICA				
INTERNE SAOBRAĆAJNICE				2,655.00
TROTOARI				95.00
ZAŠTITNI TROTOARI OD DEKORATIVNOG KAMENA				75.00
PROTIVPOŽARNA - POMOĆNA SAOBRAĆAJNICA OD NABIJENOG TUCANIKA				820.00
PLATO ZA OPREMU RASHLADE				15.00
<b>UKUPNO INTERNE SAOBRAĆAJNICE NOVOPROJEKTOVANO (5):</b>	<b>3,660.00</b>			
<b>UKUPNO INTERNE SAOBRAĆAJNICE POSTOJEĆE + NOVOPROJEKTOVANO (3+4+5):</b>				<b>11,720.38</b>
				33.36%
POVRŠINA POD ZELENILOM NAKON IZGRADNJE PREDMETNE DOGRADNJE				
POVRŠINA POD ZELENILOM NAKON IZGRADNJE 1. FAZE PREDMETNOG OBJEKTA				10,608.76
POVRŠINA POD ZELENILOM NAKON IZGRADNJE 2. FAZE PREDMETNOG OBJEKTA				9,152.46
POVRŠINA POD ZELENILOM NAKON IZGRADNJE OBE FAZE PREDMETNOG OBJEKTA				<b>9,152.46</b>
				26.05%

LEGENDA:

- GRANICA PARCELE
- GRADEVINSKA LINIJA
- POVRŠINA POD POSTOJEĆIM OBJEKTIMA
- POVRŠINA PLANIRANE IZGRADNJE 1. FAZA
- POVRŠINA PLANIRANE IZGRADNJE 2. FAZA
- POSTOJEĆE POPLOČANE POVRŠINE
- POSTOJEĆE INTERNE SAOBRAĆAJNICE
- SAOBRAĆAJNA SIGNALIZACIJA
- POSTOJEĆI POPLOČANI PARKING
- BETONSKI PLATOI
- OGRADA
- TRAVNATE POVRŠINE
- NOVOPLANIRANE SAOBRAĆAJNICE IZVODE SE U 1. FAZI
- POSTOJEĆA INTERNA SAOBRAĆAJNICA KOJA SE UKLANJA
- POSTOJEĆI TROTOARI KOJI SE UKLANJAJU
- NOVOPLANIRANA PP SAOBRAĆAJNICA OD NABIJENOG TUCANIKA
- ▲ BROJ PARCELE
- ▲ POSTOJEĆA KOTA TERENA
- ▲ KOTA PODA PRIZEMLJA
- ▲ KOTA KOLOVOZA / TROTOARA
- ▲ KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS - postojeći kamioni
- ▲ KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS - postojeći putnička vozila
- ▲ PEŠAČKI ULAZ U KOMPLEKS - postojeći zaposleni
- ▲ PEŠAČKI ULAZ U KOMPLEKS - postojeći stranke
- ▲ GLAVNI ULAZ U OBJEKAT
- ▲ KOLSKI PRISTUPI OBJEKTU / DOKOVU
- ▲ SERVISNI ULAZ U OBJEKAT
- ▲ ULAZ U TEHNIČKE PROSTORIJE

SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA I PRIKLJUČCIMA NA INFRASTRUKTURU

OBJEKAT / BUILDING	1	±0,00	APSOULTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	77,59
		Park Rajhl Ferenc 7 24000 Subotica, Srbija http://www.north-eng.com mail: office@north-eng.com tel: +381 (0) 24 623 000 fax: +381 (0) 24 623 006		
Glavni projektant: D. BALAŽEVIĆ, dipl.ing.grad. 310 8103 04		Investitor: "CTP ALPHA" doo Megarska 9 11070 Novi Beograd		
Odgovorni projektant arhitekture: I. KOVAČIĆ, dipl.ing.arh. 300 L312 12		Naziv objekata: SKLADIŠNO - POSLOVNI OBJEKAT K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci		
Projektant saradnik:		Projektant saradnik:		
Vrsta tehničke dokumentacije	Oznaka i naziv dela projekta:		Naziv grafičkog priloga:	
IDR	1 - ARHITEKTURA		SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA I PRIKLJUČCIMA NA INFRASTRUKTURU	
Evidencioni broj:	EN - 1803		Razmera: 1:500	
Datum:	avgust 2025.		Broj lista:	

PARKING MESTA ZA PUTNIČKA VOZILA:		PARKING MESTA ZA KAMIONE:	
- postojeći broj parking mesta	87	- postojeći broj	5
- novoprojektovani broj parking mesta	24	- novoprojektovani broj	5
UKUPNO NAKON IZGRADNJE PREDMETNOG OBJEKTA	111 pm	UKUPNO NAKON IZGRADNJE PREDMETNOG OBJEKTA	10 pm

5.8cm x 5.9cm = 0.003m<sup>2</sup>

TEHNIČKI BIRO



УЛИЦА ДОСИТЕЈЕВА

1746/24

saobraćajnica C-6 (Dositejeva ulica)

HEKATEGORISANI PUT  
1746/2  
1746/25

POVRŠINA PARCELE				
K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci				35,130.00
				100.00%
REKAPITULACIJA BRUTO POVRŠINA SVIH OBJEKATA NA PARCELI				
1 POVRŠINA POSTOJEĆIH OBJEKATA (preuzeto iz lista nepokretnosti za predmetnu parcelu)				
OBJEKAT	PRIZEMLJE m <sup>2</sup>	1. SPRAT m <sup>2</sup>	2. SPRAT m <sup>2</sup>	UKUPNO m <sup>2</sup>
1 Skladište	8,196.00	1,464.91	1,420.34	11,081.25
2 Portirnica	41.00	0.00	0.00	41.00
3 Pumpna stanica	59.00	0.00	0.00	59.00
4 Rezervoar za hidrant	36.00	0.00	0.00	36.00
5 Rezervoar za sprinkler	46.00	0.00	0.00	46.00
6 Nadstrešnica za elektronski otpad	13.00	0.00	0.00	13.00
<b>UKUPNO BRUTO POVRŠINA POSTOJEĆIH OBJEKATA (1):</b>	<b>8,391.00</b>	<b>1,464.91</b>	<b>1,420.34</b>	<b>11,276.25</b>
Procent zauzetosti postojeće:				Indeks izgrađenosti (I):
23.89%				0.32
2 POVRŠINA NOVOPLANIRANOG OBJEKTA				
OBJEKAT	PRIZEMLJE m <sup>2</sup>	1. SPRAT m <sup>2</sup>	2. SPRAT m <sup>2</sup>	UKUPNO m <sup>2</sup>
7a SKLADIŠNO - POSLOVNI OBJEKAT 1. FAZA	4,409.86	778.84	0.00	5,188.70
7b SKLADIŠNO - POSLOVNI OBJEKAT 2. FAZA	1,456.30	249.80	0.00	1,706.10
<b>UKUPNO BRUTO NOVOPROJEKTOVANO (2):</b>	<b>5,866.16</b>	<b>1,028.64</b>	<b>0.00</b>	<b>6,894.80</b>
Procent zauzetosti novo:				Indeks izgrađenosti (II):
16.70%				0.20
<b>UKUPNO BRUTO POSTOJEĆE + NOVOPROJEKTOVANO (1+2):</b>	<b>14,257.16</b>	<b>2,493.55</b>	<b>1,420.34</b>	<b>18,171.05</b>
Procent zauzetosti nakon dogradnje:				Indeks izgrađenosti (III):
40.58%				0.52
REKAPITULACIJA POVRŠINA INTERNIH SAOBRAĆAJNICA - IZVODE SE SVE U 1. FAZI				
3 POVRŠINA POSTOJEĆIH SAOBRAĆAJNICA				
POVRŠINA POD POSTOJEĆIM INTERNIM SAOBRAĆAJNICAMA, TROTOARIMA I PLATOIMA				8,608.61
4 POVRŠINA POSTOJEĆIH SAOBRAĆAJNICA KOJE SE UKLANJAJU				
POSTOJEĆA PROTIVPOŽARNA SAOBRAĆAJNICA OD NABIJENOG TUCANIKA KOJA SE UKLANJA				455.49
POSTOJEĆI TROTOARI KOJI SE UKLANJAJU				92.74
5 POVRŠINA NOVOPLANIRANIH SAOBRAĆAJNICA				
INTERNE SAOBRAĆAJNICE				2,655.00
TROTOARI				95.00
ZAŠTITNI TROTOARI OD DEKORATIVNOG KAMENA				75.00
PROTIVPOŽARNA - POMOĆNA SAOBRAĆAJNICA OD NABIJENOG TUCANIKA				820.00
PLATO ZA OPREMU RASHLADE				15.00
<b>UKUPNO INTERNE SAOBRAĆAJNICE NOVOPROJEKTOVANO (5):</b>				<b>3,660.00</b>
<b>UKUPNO INTERNE SAOBRAĆAJNICE POSTOJEĆE + NOVOPROJEKTOVANO (3-4+5):</b>				<b>11,720.38</b>
				33.36%
POVRŠINA POD ZELENILOM NAKON IZGRADNJE PREDMETNE DOGRADNJE				
POVRŠINA POD ZELENILOM NAKON IZGRADNJE 1. FAZE PREDMETNOG OBJEKTA				10,608.76
POVRŠINA POD ZELENILOM NAKON IZGRADNJE 2. FAZE PREDMETNOG OBJEKTA				9,152.46
POVRŠINA POD ZELENILOM NAKON IZGRADNJE OBE FAZE PREDMETNOG OBJEKTA				<b>9,152.46</b>
				Procent pod zelenilom nakon dogradnje: 26.05%

priključak spratna postrojenja na postrojenje pumpnu s

K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci

УЛИЦА ЗМАЈА ОГЊЕНОГ ВУКА  
HEKATEGORISANI PUT  
3325/1

LEGENDA:

- GRANICA PARCELE
- GRADEVINSKA LINIJA
- POVRŠINA POD POSTOJEĆIM OBJEKTIMA
- POVRŠINA PLANIRANE IZGRADNJE 1. FAZA
- POVRŠINA PLANIRANE IZGRADNJE 2. FAZA
- POSTOJEĆE POPLOČANE POVRŠINE
- POSTOJEĆE INTERNE SAOBRAĆAJNICE
- SAOBRAĆAJNA SIGNALIZACIJA
- POSTOJEĆI POPLOČANI PARKING
- BETONSKI PLATOI
- OGRADA
- TRAVNATE POVRŠINE
- NOVOPLANIRANE SAOBRAĆAJNICE IZVODE SE U 1. FAZI
- POSTOJEĆA INTERNA SAOBRAĆAJNICA KOJA SE UKLANJA
- POSTOJEĆI TROTOARI KOJI SE UKLANJAJU
- NOVOPLANIRANA PP SAOBRAĆAJNICA OD NABIJENOG TUCANIKA
- BRJ PARCELE
- POSTOJEĆA KOTA TERENA
- KOTA PODA PRIZEMLJA
- KOTA KOLOVOZA / TROTOARA
- KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS - postojeći kamioni
- KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS - postojeći putnička vozila
- PEŠAČKI ULAZ U KOMPLEKS - postojeći zaposleni
- PEŠAČKI ULAZ U KOMPLEKS - postojeći stranke
- GLAVNI ULAZ U OBJEKAT
- KOLSKI PRISTUPI OBJEKTU / DOKOVU
- SERVISNI ULAZ U OBJEKAT
- ULAZ U TEHNIČKE PROSTORIJE
- AB PLATO ZA RASHLADNU OPREMU

SITUACIJA SA POGLEDOM NA KROVI SAOBRAĆAJNIM REŠENJEM

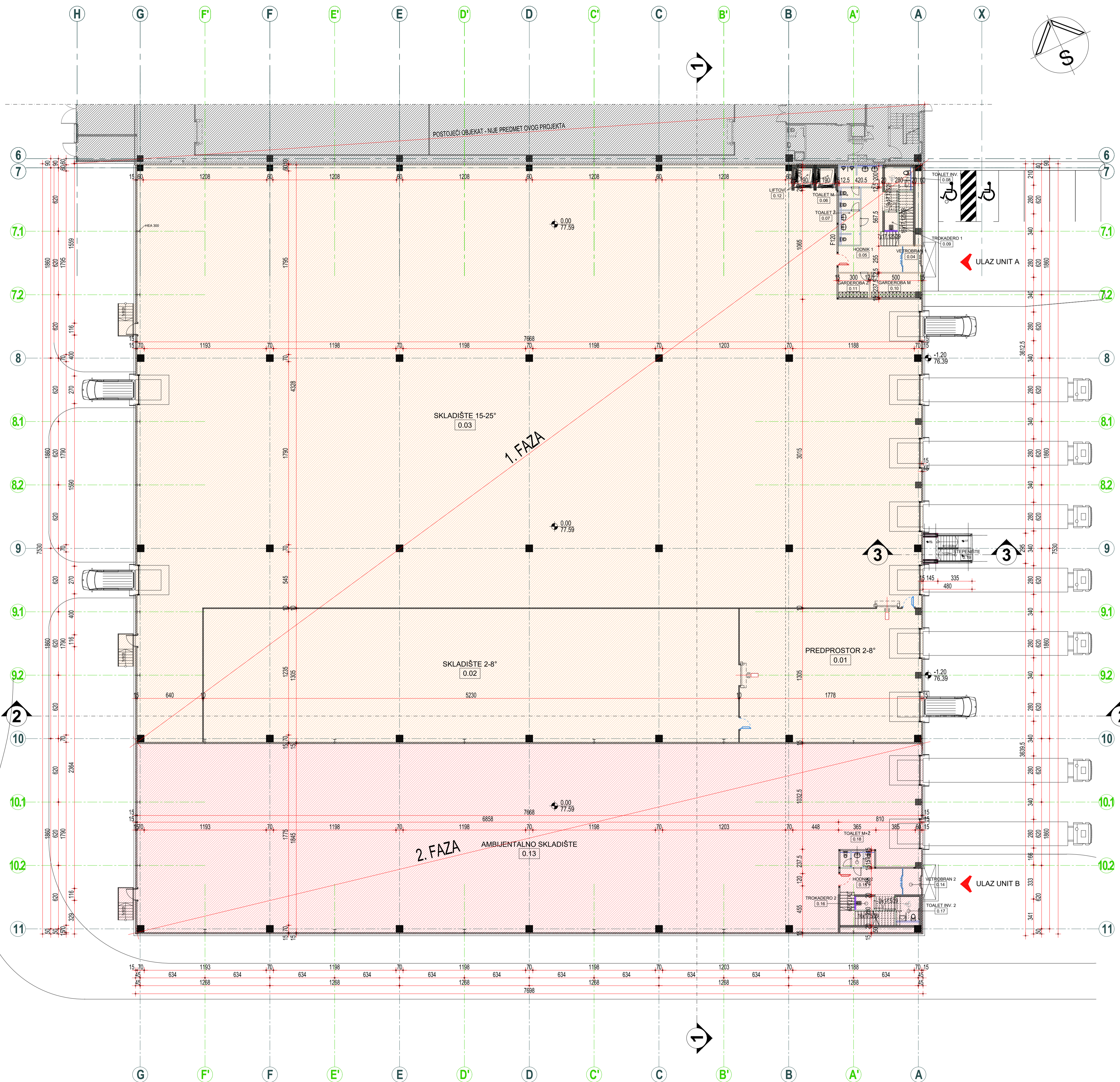
OBJEKAT / BUILDING	1	±0,00	APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	77,59
		<b>NORTH Engineering</b> d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA		
Glavni projektant: D. BALAŽEVIĆ, dipl.ing.grad. 310 8103 04		Investitor: "CTP ALPHA" doo Megarska 9 11070 Novi Beograd		
Odgovorni projektant arhitekture: I. KOVAČIĆ, dipl.ing.arh. 300 L312 12		Naziv objekta: SKLADIŠNO - POSLOVNI OBJEKAT K.P. 1746/49 K.O. Šimanovci		
Projektant saradnik:		Naziv grafičkog priloga: SITUACIJA SA POGLEDOM NA KROVI SAOBRAĆAJNIM REŠENJEM		
Vrsta tehničke dokumentacije	Oznaka i naziv dela projekta:		Naziv grafičkog priloga:	
IDR	1 - ARHITEKTURA		SITUACIJA SA POGLEDOM NA KROVI SAOBRAĆAJNIM REŠENJEM	
	Evidencioni broj:	EN - 1803	Razmera:	1:500
	Datum:	avgust 2025.	Broj lista:	

PARKING MESTA ZA PUTNIČKA VOZILA:		PARKING MESTA ZA KAMIONE:	
- postojeći broj parking mesta	87	- postojeći broj	5
- novoprojektovani broj parking mesta	24	- novoprojektovani broj	5
<b>UKUPNO NAKON IZGRADNJE PREDMETNOG OBJEKTA</b>	<b>111 pm</b>	<b>UKUPNO NAKON IZGRADNJE PREDMETNOG OBJEKTA</b>	<b>10 pm</b>

5.8cm x 5.9cm = 0.003m<sup>2</sup>

TEHNIČKI CRTEŽ





**TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA PRIZEMLJA 1. FAZE**

SKLADIŠNI PROSTOR						
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina (m')	Površina (m <sup>2</sup> )
0.01	PREDPROSTOR 2-8°	-	PU	PU		230.33
0.02	SKLADIŠTE 2-8°	-	PU	PU		680.57
0.03	SKLADIŠTE 15-25°	AB	-	-		3274.30
						4185.20

SOCIJALNE PROSTORIJE						
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina (m')	Površina (m <sup>2</sup> )
0.06	TOALET M	KP	KP	MRP		19.86
0.07	TOALET Ž	KP	KP	MRP		19.45
0.08	TOALET INV. 1	KP	KP	MRP		9.65
0.09	TROKADERO 1	KP	KP	MRP		6.05
0.10	GARDEROBA M	KP	PD	MRP		14.56
0.11	GARDEROBA Ž	KP	PD	MRP		7.13
						44.39

KOMUNIKACIJE						
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina (m')	Površina (m <sup>2</sup> )
0.04	VETROBRAN 1	KP	PD	MRP		4.59
0.05	HODNIK 1	KP	PD	MRP		32.28
0.12	LIFTOVI	-	AB	-		15.60
0.19	EVAKUACIONO STEPENIŠTE	-	-	-		4.79
						47.26

<b>UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA 1. FAZE</b>	<b>4.276,85 m<sup>2</sup></b>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA 1. FAZE</b>	<b>4.409,86 m<sup>2</sup></b>

**TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA PRIZEMLJA 2. FAZE**

SKLADIŠNI PROSTOR						
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina (m')	Površina (m <sup>2</sup> )
0.13	AMBIJENTALNO SKLADIŠTE	AB	-	-		1353.04
						1353.04

SOCIJALNE PROSTORIJE						
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina (m')	Površina (m <sup>2</sup> )
0.16	TROKADERO 2	KP	KP	MRP		6.05
0.17	TOALET INV. 2	KP	KP	MRP		9.36
0.18	TOALET M+Ž	KP	KP	MRP		4.43
						12.13

KOMUNIKACIJE						
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina (m')	Površina (m <sup>2</sup> )
0.14	VETROBRAN 2	KP	PD	MRP		4.58
0.15	HODNIK 2	KP	PD	MRP		20.19
						22.53

<b>UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA 2. FAZE</b>	<b>1.387,70 m<sup>2</sup></b>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA 2. FAZE</b>	<b>1.456,30 m<sup>2</sup></b>

**TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA PRIZEMLJA - ZBIRNO OBE FAZE**

<b>UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA</b>	<b>5.664,55 m<sup>2</sup></b>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA</b>	<b>5.866,16 m<sup>2</sup></b>

**LEGENDA / LEGEND :**

- Montažni AB elementi
- Monolitni armirani beton
- Zidovi od ytonga
- Fasadni termopaneli sa ispunom od kamene vune d=15cm
- PU paneli d=10cm

**OSNOVA PRIZEMLJA**

OBJEKAT / BUILDING	3-1 SKLADIŠNO-POSLOV. OBJ. - faza 3 WAREHOUSE-BUSINESS BUILDING - phase 3	±0,00	ABSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	<b>77,59</b>
--------------------	---	-------	-------------------------------	--------------

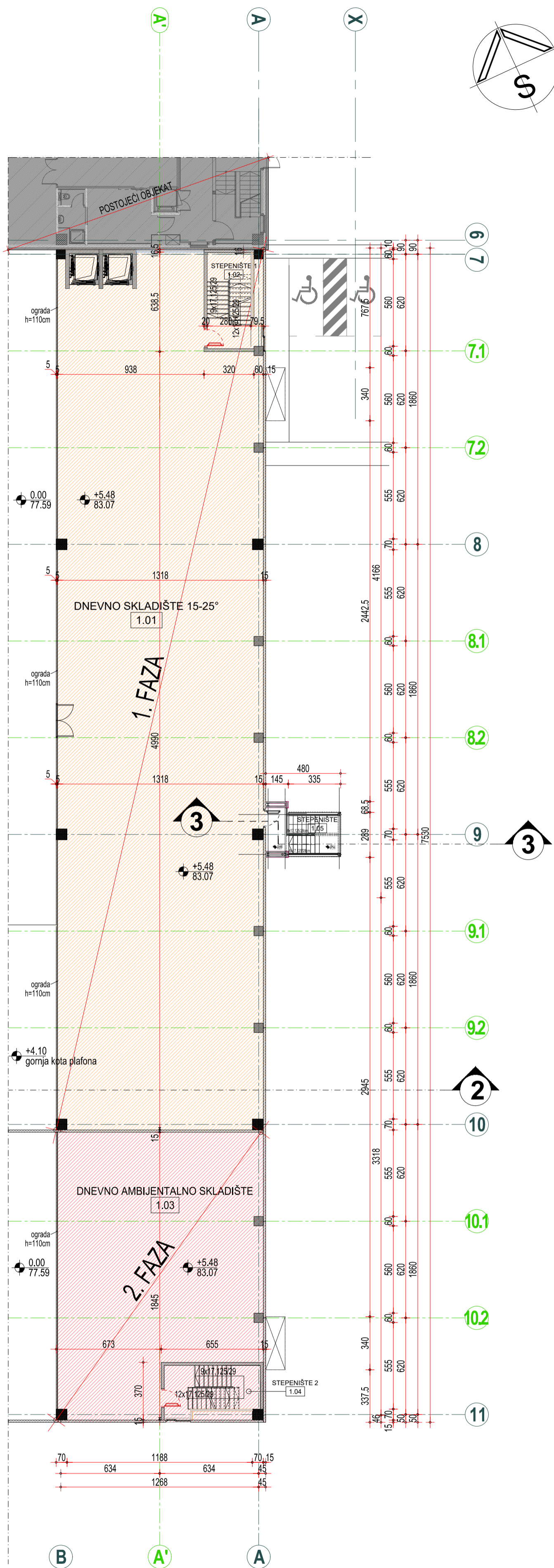
**NORTH Engineering**  
 d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA  
 Park Rajli Ferenc 7  
 24000 Subotica, Srbija  
 http://www.north-eng.com  
 mail: office@north-eng.com  
 tel. +381 (0) 24 623 000  
 fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant: D. BALAŽEVIĆ, dipl.ing.gradj. 310 8103 04	<i>[Signature]</i>	Investitor: "CTP ALPHA" doo Megarska 9 11070 Novi Beograd Srbija
Odgovorni projektant arhitekture: I. KOVAČIĆ, dipl.ing.arh. 300 L312 12	<i>[Signature]</i>	Naziv objekata: SKLADIŠNO - POSLOVNI OBJEKAT
Projektant saradnik: M. DUKAL, grad.teh.	<i>[Signature]</i>	

Vrsta tehničke dokumentacije	Oznaka i naziv dela projekta: <b>1 - ARHITEKTURA</b>	Naziv grafičkog priloga: OSNOVA PRIZEMLJA
IDR	Evidencioni broj: EN - 1803 Datum: avgust 2025.	Razmera: 1:200 Broj lista: A_01

7.7cm x 5.9cm = 0.005m2





### TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA GALERIJE 1. FAZE

SKLADIŠNI PROSTOR						
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina (m')	Površina (m²)
1.01	DNEVNO SKLADIŠTE 2-8°	AB	-	-		700.70
						700.70

KOMUNIKACIJE						
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina (m')	Površina (m²)
1.02	STEPENIŠTE 1	KP	PD	PD		25.71
1.05	EVAKUACIONO STEPENIŠTE	KP	PD	PD		24.10
						49.81

UKUPNA NETO POVRŠINA 1. SPRATA (GALERIJE)	750,51 m <sup>2</sup>
UKUPNA BRUTO POVRŠINA 1. SPRATA (GALERIJE)	778,84 m <sup>2</sup>

### TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA GALERIJE 2. FAZE

SKLADIŠNI PROSTOR						
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina (m')	Površina (m²)
1.03	DNEVNO AMBIJENTALNO SKLADIŠTE	AB	-	-		219.57
						219.57

KOMUNIKACIJE						
Br.	Namena prostorije	Završna obrada poda	Završna obrada zida	Završna obrada plafona	Visina (m')	Površina (m²)
1.04	STEPENIŠTE 2	KP	PD	-		25.12
						25.12

UKUPNA NETO POVRŠINA 2. SPRATA (GALERIJE)	244,69 m <sup>2</sup>
UKUPNA BRUTO POVRŠINA 2. SPRATA (GALERIJE)	249,80 m <sup>2</sup>

### TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA GALERIJA - ZBIRNO OBE FAZE

UKUPNA NETO POVRŠINA 1. SPRATA (GALERIJE 1)	995,20 m <sup>2</sup>
UKUPNA BRUTO POVRŠINA 1. SPRATA (GALERIJE 1)	1.028,64 m <sup>2</sup>

#### LEGENDA / LEGEND :

- Montažni AB elementi
- Monolitni armirani beton
- Zidovi od ytonga
- Fasadni termopaneli sa ispunom od kamene vune d=15cm
- PU paneli d=10cm

### OSNOVA 1. SPRATA (GALERIJE 1)

OBJEKAT / BUILDING	3-1 SKLADIŠNO-POSL. OBJ.- faza 3 WAREHOUSE- BUSINESS BUILDING - phase 3	±0,00	APSOULTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	77,59
--------------------	---	-------	-------------------------------	-------

## NORTH Engineering

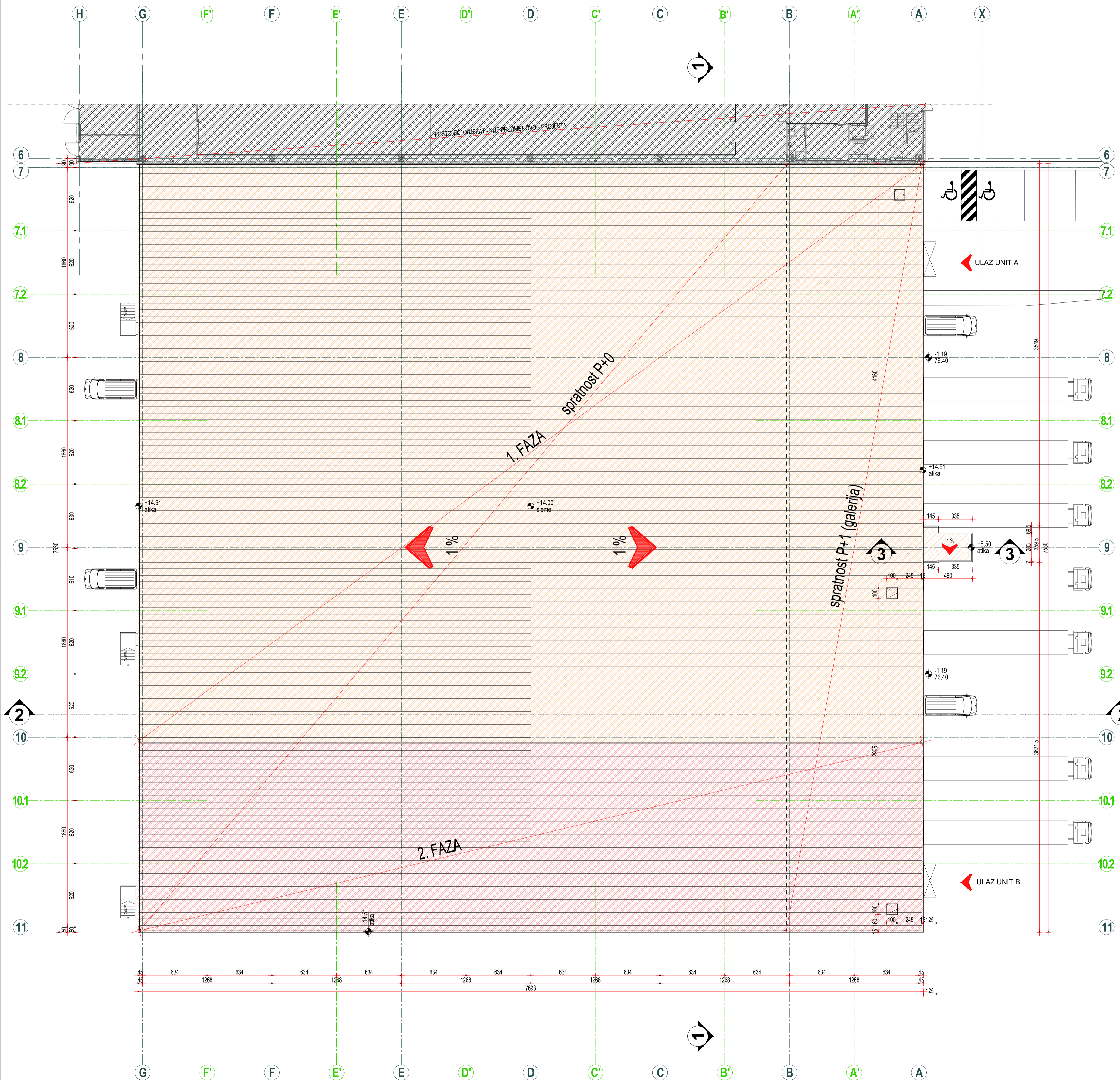
d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING,  
ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA

Park Rajh Ferenc 7  
24000 Subotica, Srbija  
http://www.north-eng.com  
mail: office@north-eng.com  
tel. +381 (0) 24 623 000  
fax. +381 (0) 24 623 006

Glavni projektant: D. BALAŽEVIĆ, dipl.ing.gradj. 310 8103 04		Investitor: "CTP ALPHA" doo Megarska 9 11070 Novi Beograd Srbija
Odgovorni projektant arhitekture: I. KOVAČIĆ, dipl.ing.arh. 300 L312 12		Naziv objekata: SKLADIŠNO - POSLOVNI OBJEKAT
Projektant saradnik: M. DUKAI, grad.teh.		

Vrsta tehničke dokumentacije	Oznaka i naziv dela projekta: <b>1 - ARHITEKTURA</b>	Naziv grafičkog priloga: OSNOVA 1. SPRATA (GALERIJE 1)
<b>IDR</b>	Evidencioni broj: <b>EN - 1803</b>	
	Datum: <b>avgust 2025.</b>	Razmera: <b>1:200</b> Broj lista: <b>A_02</b>





**POGLED NA KROV**

OBJEKAT / BUILDING	3-1 SKLADIŠNO-POSLOV. OBJ. - faza 3 WAREHOUSE-BUSINESS BUILDING - phase 3	±0,00	APSOULTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	77,59
		Park Rajhl Ferenc 7 24000 Subotica, Srbija http://www.north-eng.com mail: office@north-eng.com tel. +381 (0) 24 623 000 fax. +381 (0) 24 623 006		

Glavni projektant: D. BALAŽEVIĆ, dipl.ing.gradj. 310 8103 04	<i>[Signature]</i>	Investitor: "CTP ALPHA" doo Megarska 9 11070 Novi Beograd Srbija
Odgovorni projektant arhitekture: I. KOVAČIĆ, dipl.ing.arh. 300 L312 12	<i>[Signature]</i>	Naziv objekata: SKLADIŠNO - POSLOVNI OBJEKAT
Projektant saradnik: M. DUKAI, grad.teh.	<i>[Signature]</i>	

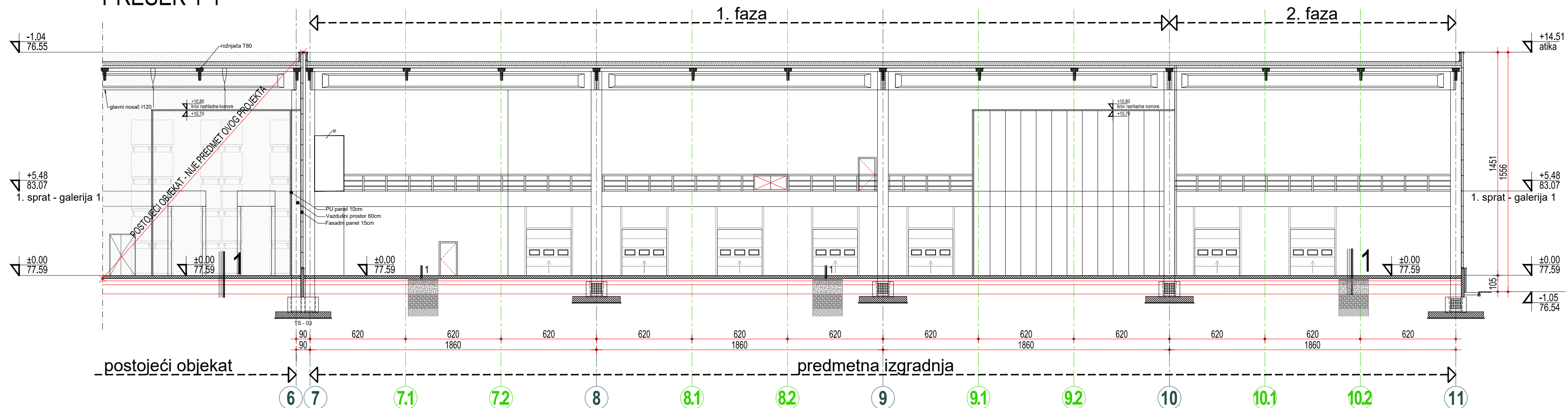
Vrsta tehničke dokumentacije	Oznaka i naziv dela projekta: <b>1 - ARHITEKTURA</b>	Naziv grafičkog priloga: POGLED NA KROV
IDR	Evidencioni broj: <b>EN - 1803</b> Datum: <b>avgust 2025.</b>	Razmera: <b>1:200</b> Broj lista: <b>A_03</b>

7.7cm x5.9cm = 0.005m2

OVAJ PROJEKAT JE U CELINI I DETALJU PO AUTORSKOM PRAVU ZAŠTIĆEN



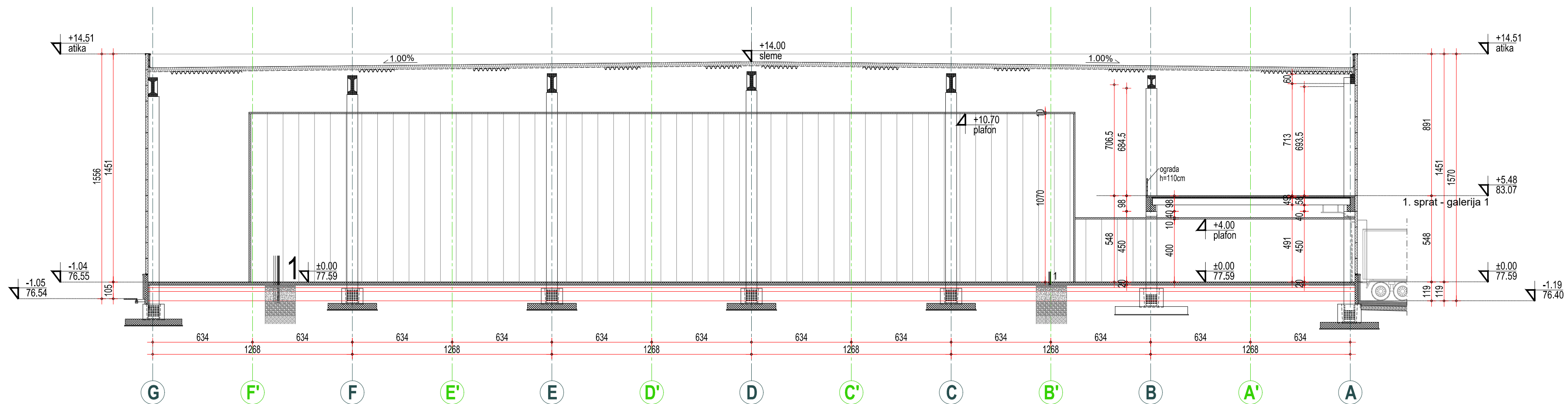
PRESEK 1-1



LEGENDA / LEGEND :

- Montažni AB elementi
- Monolitni armirani beton
- Sloj za monolitizaciju
- Fasadni termopaneli sa ispunom od kamene vune d=15cm
- PU paneli d=10cm
- Mršavi beton
- Tucanik 0-31,5mm
- Tucanik 0-63mm
- Nasip od peska
- Tlo
- Termoizolacija -kamena vuna
- Termoizolacija -EPS,XPS

PRESEK 2-2



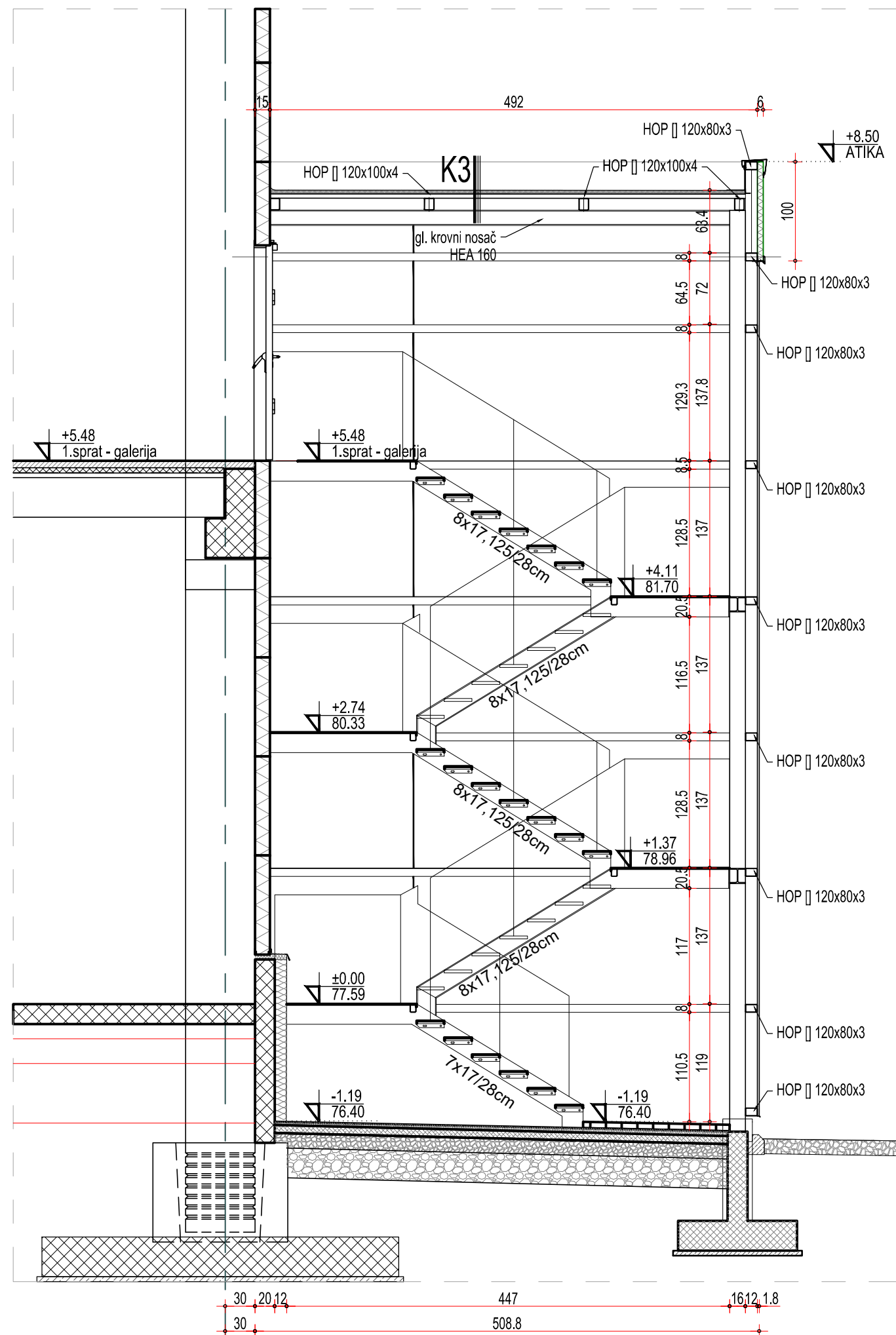
PRESECI

OBJEKAT / BUILDING	3-1 SKLADIŠNO-POSL. OBJ. - faza 3 WAREHOUSE- BUSINESS BUILDING - phase 3	±0,00 APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	77,59
		Park Rajih Ferenc 7 24000 Subotica, Srbija http://www.north-eng.com mail: office@north-eng.com tel. +381 (0) 24 623 000 fax. +381 (0) 24 623 006	
Glavni projektant: D. BALAŽEVIĆ, dipl.ing.gradj.		Investitor: "CTP ALPHA" doo Megarska 9 11070 Novi Beograd Srbija	
Odgovorni projektant arhitekture: I. KOVAČIĆ, dipl.ing.arh.		Naziv objekata: SKLADIŠNO - POSLOVNI OBJEKAT	
Projektant saradnik: M. DUKAI, građ.teh.		Naziv grafičkog priloga: PRESECI	
Vrsta tehničke dokumentacije	Oznaka i naziv dela projekta: 1 - ARHITEKTURA	Datum: avgust 2025.	
IDR	Evidencioni broj: EN - 1803	Razmera: 1:200	Broj lista: A_04

OVAJ PROJEKAT JE U CELINI I DETALJU PO AUTORSKOM PRAVU ZAŠTIĆEN!

7.7cm x 3.0cm = 0.002m2

4.2cm x 3.0cm = 0.001m2



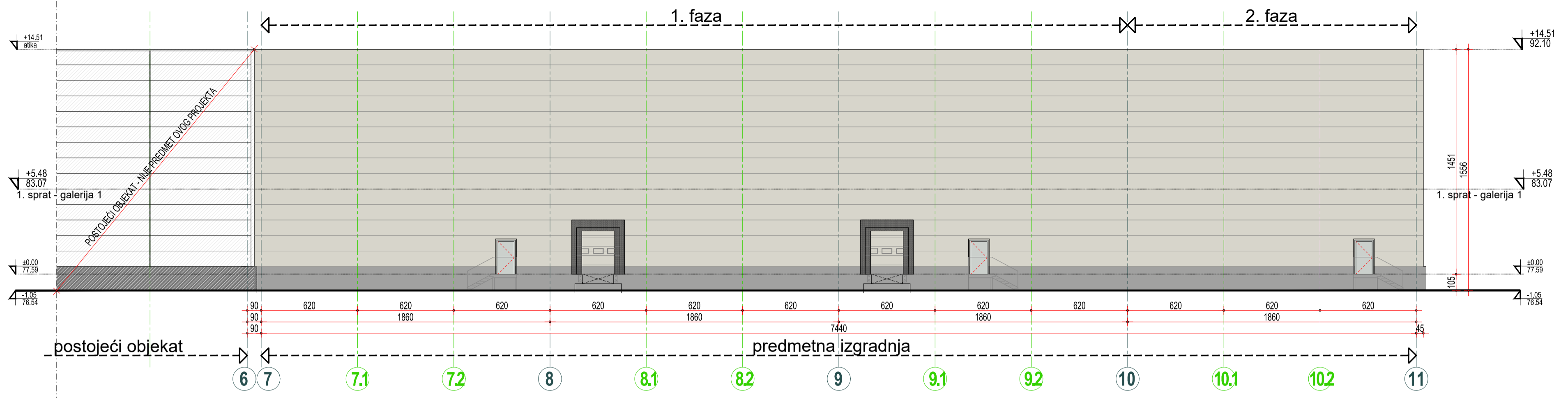
LEGENDA / LEGEND :

- Monolitni armirani beton
- Fasadni termopaneli sa ispunom od kamene vune d=15cm
- Tucanik 0-31,5mm
- Tucanik 0-63mm
- Termoizolacija -kamena vuna

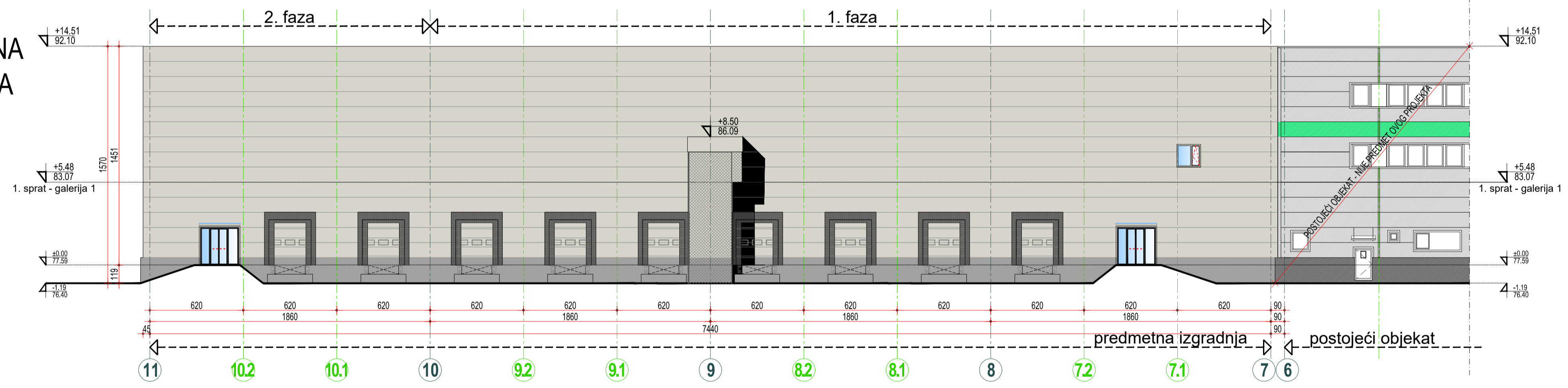
PRESEK 3-3

OBJEKAT / BUILDING	3-1 SKLADIŠNO-POSL. OBJ.- faza 3 WAREHOUSE- BUSINESS BUILDING - phase 3	±0,00 APSOLUTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	77,59
		<b>NORTH Engineering</b> d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, ISTRAŽIVAČKO-RAZVOJNI RAD I OBRADU PODATAKA SUBOTICA	
Glavni projektant: D.BALAŽEVIĆ, dipl.ing.gradj. 310 8103 04		Investitor: "CTP ALPHA" doo Megarska 9 11070 Novi Beograd Srbija	
Odgovorni projektant arhitekture: I. KOVAČIĆ, dipl.ing.arh. 300 L312 12		Naziv objekata: SKLADIŠNO - POSLOVNI OBJEKAT	
Projektant saradnik: Ž.ČOVIĆ			
Vrsta tehničke dokumentacije	Oznaka i naziv dela projekta: 1 - ARHITEKTURA	Naziv grafičkog priloga: PRESEK 3-3	
IDR	Evidencioni broj: EN - 1803	Razmera: 1:50	Broj lista: A_05
Datum: avgust 2025.			

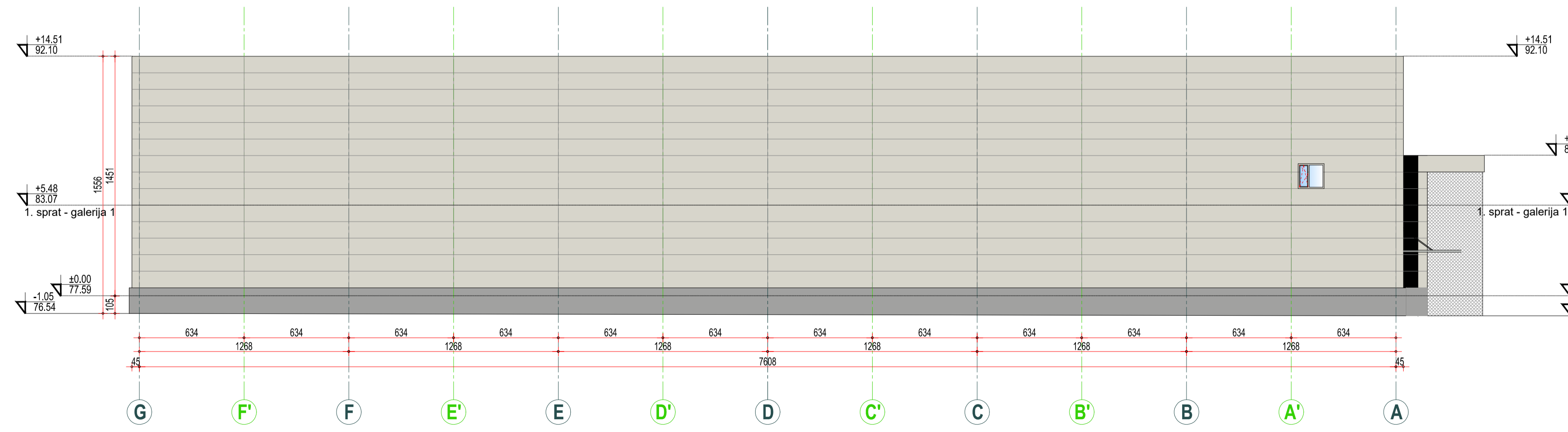
# ZAPADNA FASADA



# ISTOČNA FASADA



# JUŽNA FASADA



LEGENDA / LEGEND :  
 Boja fasadnih panela po uzoru na postojeći objekat  
 Boja sokle po uzoru na postojeći objekat

## FASADE

OBJEKT / BUILDING	3-1 SKLADIŠNO-POS. OBJ. - faza 3 WAREHOUSE-BUSINESS BUILDING - phase 3	±0,00	APSOULTNA KOTA ABSOLUTE LEVEL	77,59
		Park Rajhl Ferenc 7 24000 Subotica, Srbija <a href="http://www.north-eng.com">http://www.north-eng.com</a> mail: office@north-eng.com tel. +381 (0) 24 623 000 fax. +381 (0) 24 623 006		
Glavni projektant: D. BALAŽEVIĆ, dipl.ing.gradj.		Investitor: "CTP ALPHA" doo Megarska 9 11070 Novi Beograd Srbija		
Odgovorni projektant arhitekture: I. KOVAČIĆ, dipl.ing.arh.		Naziv objekata: SKLADIŠNO - POSLOVNI OBJEKT		
Projektant saradnik: M. DUKAI, građ.teh.				
Vrsta tehničke dokumentacije	Oznaka i naziv dela projekta: 1 - ARHITEKTURA		Naziv grafičkog priloga: FASADE	
IDR	Evidencioni broj:	EN - 1803		
	Datum:	avgust 2025.	Razmera:	1:200
			Broj lista:	A_06

7.7cm x 4.5cm = 0.003m2

OVAJ PROJEKT JE U CELINI I DETALJU PO AUTORSKOM PRAVU ZAŠTIĆEN!





## IV ПРЕДХОДНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ И ДОДАТНИ ПРИЛОЗИ



## ЈКП ПУТЕВИ ОПШТИНЕ ПЕЋИНЦИ

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

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

Број: 315/2025

Дана: 04.06.2025. године

Јавно предузеће за послове урбанизма  
„УРБАНИЗАМ“ Сремска Митровица

204/7  
Дат. 24.06.2025. год.  
Сремска Митровица

ОПШТИНСКА УПРАВА ПЕЋИНЦИ  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ  
И ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ  
СЛОБОДАНА БАЈИЋА 5, ПЕЋИНЦИ

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 „СТР ALPHA“ д.о.о. из Београда за издавање услова за израду урбанистичког пројекта архитектонске разраде локације за изградњу складишно-пословног комплекса на к.п. бр. 1746/49 К.О. Шимановци, јавно комунално предузеће „Путеви општине Пећинци“ Пећинци издаје

### ПРЕТХОДНЕ УСЛОВЕ

Прикључење складишно-пословног комплекса на к.п. бр. 1746/49 К.О. Шимановци обезбедити преко постојећих прилазних путева на улице Доситејева и Змај Огњеног Вука.

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 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.

Дигитално потписано  
Petrović Miroslav  
издавалац сертификата:  
Privredna Komora Srbije  
23.06.2025. 15:02:12



# ЈКП ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА - ПЕЋИНЦИ

22410 Пећинци, Јове Негушевића 1

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

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

TP: 325-9500600048431-63

ЈКП "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА"

Број 569/25

Дана 23.06. го. 25

ПЕЋИНЦИ, ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА БРАНКО ПСЉЕ Б5

Јавно предузеће за послове урбанизма  
"Урбанизам" Српска Матрoвцa

Број 204/8  
Датум 14.07.25 год.

Српска Матрoвцa

"СТP ALPHA" DOO

MEGARSKA BR. 9

11070 NOVI BEOGRAD

Веа број: 472/25

Предмет: Одговор на захтев за издавање техничких услова

У вези Вашег захтева којим тражите техничке услове водовода и канализације за израду урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу складишно-пословног комплекса у Шимановцима на кат. парцели 1746/49 К.О. Шимановци, Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Пећинци према својим надлежностима издаје следеће:

Поред катастарске парцеле 1746/49 К.О. Шимановци пролази Јавна водоводна мрежа. Парцела је прикључена на Јавну водоводну мрежу хидрантски вод ДН80, санитарни вод ДН50. Мрежа је удаљена 6м од ивице пута и 6м од мреже до шахте, од регулационе линије до шахте 3м. Налази се на дубини од око 1м са притиском у мрежи од око 3 бара. Изграђена је од окитен цеви пречника ф110.

Поред катастарске парцеле 1746/49 К.О. Шимановци пролази Јавна канализациона мрежа.

Мрежа се налази на дубини од око 1,2м. Изграђена је до ПВЦ ф250. Изграђена је од пвц цеви пречника ф250. Шахта се налази на ивици путана, удаљеност од регулационе линије до мреже је 28м. Парцела је прикључена на јавну канализациону мрежу.

У Пећинцима

Дана 23.06.2025. године



Милан Степановић



JKP „САВА“ ПЕЋИНЦИ  
ЗАВОДНИ БРОЈ:182/2025  
ДАТУМ: 30.05.2025.  
ВЕЗА:204

Јавно предузеће за послове урбанизма  
"УРБАНИЗАМ"  
22000 Сремска Митровица  
ул. Краља Петра Првог бр. 5

**Предмет: Претходни услови**

Вашим захтевом број 204 од 28.05.2025. године (запримљен дана 30.05.2025.) тражили сте да Вам доставимо услове за потребе израде Урбанистичког пројекта, урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА у Шимановцима, на катастарској парцели број 1746/49 КО Шимановци.

На територији Општине Пећинци врши се организовано одвожење комуналног отпада у складу са Општинском Одлуком о одржавању чистоће ("Сл. лист општина Срема " бр. 21/14, 42/16, 18/18, 40/20 , 20/22, 15/23 и 33/2024), 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.

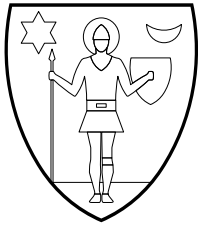
Подносилац захтева: "СТР ALPHA" DOO ул. Мегарска бр. 9 Нови Београд, ПИБ:110049717, МБ:21290246, преко обрађивача ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА "УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица ул. Краља Петра Првог бр. 5 , је дужан да приликом израде предметног пројекта на парцели на којој се гради објекат одреди 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.

Директор  
Жељко Милићевић

Željko Milićević  
233071

Digitally signed by  
Željko Milićević 233071  
Date: 2025.06.12  
11:05:28 +02'00'



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА  
ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА

"УРБАНИЗАМ"

СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Краља Петра Првог бр. 5  
телефон: 022 626 555  
број текућег рачуна: 160-455395-39  
пИБ: 109656210 матични број: 21218235

Број:  
Сремска Митровица

Дана: 28.05.2025. године

**ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА  
ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА „РУМА“  
22400 РУМА  
Улица Индустриска бр.2А**

**ПРЕДМЕТ:** Захтев за издавање претходних услова за израду урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу **СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА** у Шимановцима, на катастарској парцели број 1746/49 к.о. Шимановци.

Обавештавамо Вас да је у току израда урбанистичког пројекта архитектонске разраде локације за изградњу **СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА** у Шимановцима, на катастарској парцели број 1746/49 к.о. Шимановци. **Наручилац израде урбанистичког пројекта је „СТР ALPHA“ ДОО**, улица Мегарска бр. 9, Нови Београд, а обрађивач је **Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица**.

У циљу што квалитетније израде пројекта, а у складу са чланом 60, 61, 62, 63 и 64. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и пратећим Правилником, молимо Вас да нам што хитније доставите услове из области за коју је надлежна ваша институција.

**Евентуалне трошкове ваших услова сноси (за инвеститора):**

**„СТР ALPHA“ ДОО**, улица Мегарска бр. 9, Нови Београд  
ПИБ 110049717, МБ 21290246

Контакт телефон: 064-100-9268, Богдан Вујичић

За све додатне информације контакт адреса:

Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица, Краља Петра Првог број 5, 22000 Сремска Митровица, тел: 022/626-555, контакт особа: Милица Хрустић д.и.арх, тел: 064/8-966-082.

Молимо Вас да све рачуне везане за Ваше услове доставите на горе наведену адресу Инвеститора.

С, поштовањем

ВД Директора:

Бојан Гаврић, дипл.правник





# ПРИЄМНА КНИГА - ЛИСТ

Пошлядац \_\_\_\_\_

Š-92325

29.05.2025.

Лист бр. \_\_\_\_\_

Ред бр.	Пріємни односно укладни брої	ПРИМАДАЦІ	Орєдипца пошта	Вредност (износ)		Маса		Откупнина		Поштарина		Напо-мена
				динара	п	кг	г	дин.	п	дин.	п	
1	2	3	4	5	п	кг	г	дин. <td>п</td> <td>дин. <td>п</td> <td>9</td> </td>	п	дин. <td>п</td> <td>9</td>	п	9
		ED. ДИКА	РЕДИЦА			0,041				192,00		
		ЖКР УОД. І КАМ	РЕДИЦА			0,041				192,00		
		ОДЕСЬКІЕ ЗИЦА. РЕДИЦА	РЕДИЦА			0,041				192,00		
		РОЛ. СЕК. В ЦВ. М. С.	РЕДИЦА			0,041				192,00		
		ЖКР ЖНК	РЕДИЦА			0,041				192,00		ЖКР 192,00 =
		ЖКР РИТЕВІ	РЕДИЦА			0,041				192,00		1364,00
		ШУР	С. Н.			0,041				192,00		
		Список книг - 2.										
		Всього 4.344,00										

22000 СЕРІЙНА КНИГОВА СЕРІЯ В ДІДІ  
 2010 29.05.25 10h N470.00  
 198 609 7

із цієї Приймаче Книги - листи ознайочені  
 Фрлк. 013179609 л.з. с.м. Вугинський  
 ВУГИНСЬКИЙ НЕДА  
 Потпис пошлядаца





# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

Јавно предузеће за послове урбанизма  
„УРБАНИЗАМ“ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

204/4  
Датум: 16.06.25  
Сремска Митровица

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210-238029/1-2025

ДАТУМ: 29.05.2025.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

УЛ. КРАЉА ПЕТРА I БР. 2

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

## РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА  
„УРБАНИЗАМ“ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Краља Петра I број 5,  
22000 Сремска Митровица

**ПРЕДМЕТ: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ  
ВЕЗА: 204**

Поступајући по захтеву број: 204 од 28.05.2025, а у складу са Законом о електронским комуникацијама, Законом о планирању и изградњи, Правилником о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката и Уредбом о локацијским условима, а у циљу заштите ТК објеката и након извршеног прегледа достављене техничке документације, Предузеће за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица након извршеног прегледа достављене пројектно-техничке документације издаје:

## ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

За израду Урбанистичког пројекта за изградњу складишно пословног комплекса – доградња два складишно пословна објекта спратности П+2 у две фазе на катастарској парцели број 1746/49 к.о. Шимановци, угао улица Доситејева и улица Змаја Огњеног Вука у Шимановцима.

Објекат који се обрађује овим условима припада кабловском подручју, приступне тк мреже Шимановци. Приликом израде пројектне документације, сарађивати са предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., Службом за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељењем за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, ради усаглашавања са планираним документима "Телекома Србија" а.д.. Пројекат урадити у складу са Законом о

1

планирању и изградњи објеката, упуштима, прописима и препорукама ЗЈПТТ који важе за ову врсту делатности. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај и дубина и дефинисали коначни услови заштите ТК каблова.

Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности и оптичких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова.

Такође пре почетка извођења било каквих грађевинских радова инвеститор или извођач радова је у обавези да 7 радних дана пре почетка радова у писаној форми обавести Одељење за планирање и изградњу мреже „Сремска Митровица“ са седиштем у улици Краља Петра I број 2, у Сремској Митровици, ради вршења стручног надзора.

Ископ и остале земљане радове на местима приближавања и укрштања са постојећим телекомуникационим инсталацијама треба изводити искључиво ручним путем и у складу са важећим техничким прописима, уз предузимање свих потребних мера заштите (пробни шлицеви, обезбеђење од слегања и сл.).

#### Технички услови за прикључење на ТК мрежу

(на предметној парцели постоји подземни оптички привод, стога је посебно потребно обратити пажњу како приликом изградње поменутих објеката не би дошло до прекида кабла а самим тим и до прекида саобраћаја. Оптички кабл од посебне важности обележен је ~~зеленом бојом~~

Место прикључења на бакарну мрежу није могуће, оријентационална тачка прикључења на оптичку мрежу налази се у наставку испред објекта инвеститора улица Змаја Огњеног Вука)

За прикључење објекта на телекомуникациону мрежу инвеститор је у обавези да изгради - постави кабловску канализацију полагањем посебне цеви минималног пречника 40mm од окна до ормана за телекомуникације сваког објекта / РЕК соба. Цев служи за провлачење кабла и прикључење објекта на мрежу. Такође је потребно извршити и међусобно повезивење објеката полагањем посебне цеви минималног пречника 40mm. У овом орману/просторији свести све унутрашње инсталације (обично у холу објекта). Унутрашњу инсталацију у објекту препоручујемо да изведете структурним каблирањем сваког стана или канцеларије F/UTP кабловима, који морају да буду категорије минимум 5е и не дужи од 90m (не рачунајући patch каблове).

Препорука каблирања је да се свака просторија у објекту опреми са минимално једним прикључним местом, тј. два кабла завршена на два RJ45 конектора, а просторије чија је једна димензија већа од 3,7m са два прикључна места, исто као и у локалима – пословним просторијама. Предвидети резерве кабла (у капацитету и дужини) за случај потребе за накнадним интервенцијама, као и резерву у главној просторији.

Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву PVC цев или каналице. До сваке канцеларије планирати полагање инсталационих каблова у цеви у зиду или у техничке канале, уколико су пројектом објекта предвиђени. За унутрашње инсталације препоручује се постављање резервне цеви (фи 16mm).

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

У обавези инвеститора је изградња телекомуникационих вертикалних, међуспратних коридора. Предметне коридоре реализовати помоћу најмање једне цеви, минималних димензија 32/23,70 HAL.FREE од ормана за телекомуникације објекта / РЕК соба до олобног таванског простора.

Напомињемо да је инвеститор, у зависности од динамике изградње, у обавези да нам се у писаној форми јави за прикључење планираних објеката на ТК мрежу, минимум шест месеци

Представници Одељења за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица везано за овај предмет су Анђелка Марковић, дипл. инг. (Инжењер за планирање и изградњу мреже, телефон 022/610 639, моб. тел. 064/614-1332, andjelkama@telekom.rs) и Губечка Мирослав, (телефон 022/310-231, моб. тел. 064/65-22-456, miroslavgu@telekom.rs).

С поштовањем,

2 Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад  
  
Александра Бурша

Прилог: Ситуација трасе (dwg).



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ  
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА  
Број: 357-07/25-3  
Датум: 04.06.2025. године

Јавно предузеће за послове урбанизма  
и к.о. Митровица  
204/2  
10.06.25 год.  
Датум  
Сремска Митровица

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 број 204 од 28.05.2025. године Јавног предузећа за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица из Сремске Митровице, улица Краља Петра Првог број 5, у име Инвеститора "STR ALPHA" Д.О.О. из Новог Београда, улица Мегарска број 9, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу складишно-пословног комплекса, на катастарској парцели број 1746/49 К.О. Шимановци у Шимановцима, утврђује следеће

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ  
ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА УРБАНИСТИЧКО-  
АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ  
СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА, НА КАТАСТАРСКОЈ  
ПАРЦЕЛИ БРОЈ 1746/49 К.О. ШИМАНОВЦИ У ШИМАНОВЦИМА**

Подручје обухваћено Планом ситуирано је у радној зони Шимановаца, у северној периферији насеља уз аутопут на катастарској парцели број 1746/49 К.О. Шимановци. Урбанистичким пројектом је предвиђена изградња складишно-пословног комплекса који чини доградња 2 складишно-пословна објекта у две фазе градње, спратности П+2. Намена доградње објеката је пријем, чување и отпремање фармацеутских производа и медицинских средстава са административним простором.. На парцели се налази 6 објеката који се задржавају. У објектима се неће складиштити запаљиве и гориве течности. Укупна површина парцеле износи 35.130,00 m<sup>2</sup>. Први улаз у парцелу је из улице Доситејева за приступ паркингу за путничка возила а други из улице Змај Огњеног Вука за портирницу за улаз и излаз камиона и путничких возила. Обезбеђено је 135 паркинг места за аутомобиле, 7 за особе са инвалидитетом и 15 за камионе, бетонски платои, поплочане површине и зелена површина.

Објекат број 7а се изводи у I фази изградње, спратности П+2, тј. Дограђује се на постојећи објекат. Бруто површина објекта је 5916,70 m<sup>2</sup>. Приземље садржи складишни простор и помоћне просторије, а спрат, односно галерија се користи за дневно складиштење.

Објекат број 7б се изводи у II фази изградње, спратности П+2, односно доградња на објекат 7а. Бруто површина објекта је 1955,90 m<sup>2</sup>.

Увидом у документацију овог Завода констатовано је да су на предметном подручју нису констатовани локалитети са археолошким садржајем, али је у непосредној близини ситуиран локалитет "Селиште" те се стога утврђују општи услови и мере заштите који подразумевају повремен археолошки надзор.

## Услови и мере заштите

-обавезан је повремен 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.



в. д. Директора

Илија Недић

Доставити:

- Јавном предузећу за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица из Сремске Митровице, улица Краља Петра Првог број 5;
- "STR ALPHA" Д.О.О. из Новог Београда, улица Мегарска број 9
- документацији;
- архиви.

Република Србија  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
Сектор за ванредне ситуације  
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици  
Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија  
07.29 Број 217-4376/25  
Дана 02.06.2025. године  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Издао издаваштво за послове урбанизма  
Сремска Митровица  
204/3  
10.06.25  
Датум  
Сремска Митровица

ЈП ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА „УРБАНИЗАМ“  
Сремска Митровица, ул. Краља Петра Првог бр. 5

### ОБАВЕШТЕЊЕ

**ПРЕДМЕТ:** Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта са урбанистичко – архитектонском разрадом локације за изградњу складишно – пословног комплекса, на локацији Шимановци, на кат. парц. бр. 1746/49 к.о. Шимановци.

Разматрајући Ваш захтев број 204 од 28.05.2025. године за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта са урбанистичко – архитектонском разрадом локације за изградњу складишно – пословног комплекса, на локацији Шимановци, на кат. парц. бр. 1746/49 к.о. Шимановци, за потребе инвеститора „СТР ALPHA“ доо из Београда (Нови Београд), ул. Мегарска бр. 9, обавештавамо Вас да:

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

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

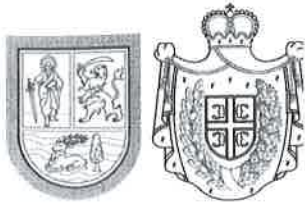
На основу наведеног произилази да за израду Урбанистичког пројекта (који не спада у планске документе) **нисте у обавези** да прибављате мишљење овог Министарства у погледу услова заштите од пожара и експлозија.

/ТН/

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА  
ПОТПУКОВНИК ПОЛИЦИЈЕ  
Небојша Николић





Република Србија  
Аутономна покрајина Војводина

**Покрајински секретаријат за  
урбанизам и заштиту животне средине**

Булевар Михајла Пупина 16, 21000 Нови Сад  
Т: +381 21 487 4719 Ф: +381 21 456 238  
ekourb@vojvodina.gov.rs | www.ekourbapv.vojvodina.gov.rs

БРОЈ: 002456213 2025 09415 005 000 000 001

ДАТУМ: 18.06.2025.

Бр. 204/6  
Датум: 23.06.2025. год.  
Сремска Митровица

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА  
„УРБАНИЗАМ“  
Краља Петра Првог бр. 5  
22000 Сремска Митровица**

**ПРЕДМЕТ:** Услови за израду Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу складишно – пословног комплекса у Шимановцима, на катастарској парцели бр. 1746/49 к.о. Шимановци

Јавном предузећу за послове урбанизма „Урбанизам“, Сремска Митровица, у поступку израде Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу складишно – пословног комплекса у Шимановцима, на катастарској парцели бр. 1746/49 к.о. Шимановци, наручиоца „STR ALPHA“ DOO, улица Мегарска бр. 9, Нови Београд, утврђују се следеће мере и услови:

1. Све објекте и садржаје на простору обухваћеном урбанистичким пројектом, пројектовати и изградити/реконструисати тако да се не угрозе визуелне карактеристике простора;
2. Извршити испитивање загађености земљишта на предметној локацији; планирати санацију, односно ремедијацију, у складу са одредбама Закона о заштити земљишта („Службени гласник РС“, број 112/15), а на основу Пројекта санације и ремедијације, на који је прибављена сагласност надлежног министарства, у случају да се испитивањем загађености земљишта утврди његова контаминираност;
3. Пројектовање и доградњу планираних складишно-пословних објеката, извести у складу са најбоље доступним техникама, важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за изградњу и коришћење ове врсте објеката и активности;
4. Планиране објекте складишно-пословног комплекса, изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, смањењем, односно отклањањем штетног утицаја на животну средину на самом извору загађења;
5. Обезбедити спречавање, односно смањење утицаја планираних објеката на чиниоце животне средине, као и непосредну околину, кроз мере:
  - 5.1. заштите вода и земљишта, и то:
    - планиране објекте прикључити на постојећу комуналну инфраструктуру,
    - изградњу манипулативних површина и приступних саобраћајница од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околну земљиште приликом њиховог одржавања или падавина,

- ефикасно прикупљање зауљених атмосферских вода са наведених површина, системом решетки, њихов третман на сепаратору масти и уља, а који је димензионисан на основу сливне површине и меродавних падавина.

#### 5.2. заштите ваздуха и то:

- централизован начин загревања планираних објеката;
- примену техничких мера заштите ваздуха уградњом уређаја за пречишћавање-отпрашивање гасова до вредности излазних концентрација прописаних законом;
- подизање зеленог заштитног појаса („зелене“ баријере) између складишно-пословног комплекса и површина у окружењу; избор садног материјала извршити у складу са његовом функцијом;

#### 5.3. заштите од буке и то:

- примену одговарајућих грађевинских и техничких мера звучне заштите, у радној средини и околини планираних објеката, којом се обезбеђује да бука емитована из складишно-пословних објеката, не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 96/21), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 75/10).

6. Обезбедити услове за континуиран рад комплекса, у току редовног рада (повезивање објекта на трафостаницу одговарајуће снаге) и у случају нестанка електричне енергије (уградња дизел агрегата);
7. Обезбедити прописани проценат зелених и незастртих површина на предметној локацији (не рачунајући простор намењен паркирању возила); Ободом комплекса формирати линијско зеленило; утврдити обавезу израде Пројекта озелењавања и уређење свих слободних и незастртих површина;
8. Планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом, у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области; обезбедити посебне просторе/објекте и довољан број контејнера/посуда за прикупљање, привремено складиштење и одвожење отпада искључиво у оквиру предметне локације, на водонепропусним површинама и на начин којим се спречава његово расипање и растурање.
9. Инвеститор је у обавези да отпадне материје и материјале сакупи, разврста и обезбеди рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање отпадом;
10. На предметној локацији није дозвољено:
  - Складиштење нарочито опасних хемикалија, отровних и запаљивих материјала, као ни секундарних сировина, отпадних материја и материјала
  - трајно складиштење материја које имају карактеристике опасног отпада
11. Планирати и спровести посебне мере заштите у случају удеса, а које се односе на мере превенције, приправности и одговора на удес, односно мере отклањања последица удеса; прибавити сагласности надлежног органа на предвиђене мере заштите од пожара;
12. У току извођења радова изградње и доградње објеката, потребно је израдити План управљања грађевинским отпадом у складу са Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења (Сл.гл.РС бр.93/2023 и 94/2024 – испр.)  
У току извођења радова на изградњи планираних објеката, предвидети следеће мере заштите:
  - Дефинисати посебне просторе за сакупљање, разврставање и привремено одлагање грађевинског и осталог отпадног материјала, који настане у току изградње објекта,

обезбедити његову рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно има дозволу за управљање овом врстом отпада

- Снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима а у случају да дође до изливања уља и горива из грађевинских машина у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију загађене површине

13. Инвеститор је у обавези да:

- **пре подношења захтева** за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња, обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења поступка процене утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 94/2024).







Јавно предузеће за послове урбанизма  
„УРБАНИЗАМ“ Сремска Митровица

Број: 204/9  
Датум: 11.07.25. год.  
Сремска Митровица

РЕПУБЛИКА СРБИЈА-АП ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРИВРЕДУ,  
ЛОКАЛНИ ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ,  
И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ  
Број: 501-70/2025-III-02  
Дана: 24.06.2025. године  
ПЕЋИНЦИ, Слободана Бајића 5  
Тел.. 022/400-700  
(Б.М.)

Јавно предузеће за послове урбанизма  
„УРБАНИЗАМ“ Сремска Митровица  
Сремска Митровица, Краља Петра Првог 5

ПРЕДМЕТ: Доградња складишно пословног  
комплекса; Технички услови

Захтевом поднетим дана 30.05.2025. године затражени су технички услови из области заштите животне средине за потребе израде Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за Доградњу складишно пословног комплекса у Шимановцима, на кат. парц. 1746/49 К.О. Шимановци, инвеститора „СТР ALFA“ д.о.о. Београд (Нови Београд), Мегарска 9.

Увидом у приложену документацију установљено је да се на предметној локацији планира доградња два пословно-складишна објекта спратности П+2 где је први објекат површине 5.916,70 m<sup>2</sup> дограђује на постојећи објекат 1, а други спратности П+2 дограђује на постојећи објекат 7а. У оба дограђена објекта обављаће се пријем, чување и отпремање фармацеутских производа и медицинских средстава са административним простором. Укупна бруто површина под пројектом (оба објекта) биће 7.872,60 m<sup>2</sup> а реализација би била у две фазе.

У поступку израде Урбанистичког пројекта потребно је утврдити следеће мере и услове

1. Грађевински и други отпадни материјал који настаје у току извођења предметних радова сакупити, разврстати и обезбедити поновно искоришћавање или одлагање преко овлашћеног оператера отпада
2. При изградњи вршити редовно квашење запрашених површина и спречити расипање грађевинског материјала током транспорта
3. Ако при извођењу радова дође до удеса приликом цурења горива и уља из грађевинских машина и транспортних возила односно изливања у земљиште извођач радова је у обавези да да прекине радове, изврши санацију и ремедијацију загађене површине
4. У циљу спречавања контаминације земљишта и подземних вода у току експлоатације објекта обезбедити:

- Приоритетно опремање предметног комплекса објектима инфраструктуре (водовод, канализација и др.) ако квалитет отпадних вода не задовољава критеријуме прописане за упуштање у водоток класе II планирају уградњу одговарајућих уређаја за пречишћавање отпадних вода
  - Контролисано прикупљање запрљаних вода са предметних површина и њихов третман у сепаратору масти и уља пре упуштања у реципијент
5. Није дозвољено директно упуштање отпадних вода из предметног комплекса и са манипулативних површина без претходног пречишћавања у реципијент
  6. Планирати примену одговарајућих грађевинских и техничких мера за заштиту од буке, у радној средини и околини објекта којим би се обезбедило да буке не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом од буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр 75/10)
  7. Обезбедити посебне просторе и опрему (контејнери, посуде) за прикупљање и привремено складиштење свих врста чврстог отпада у оквиру предметне парцеле до предаје оператеру за управљање отпадом и то:
    - Отпадних материја које имају карактеристике штетних и опасних материја у складу са важећим прописима из ове области
    - Амбалажног отпада у складу са Законом о амбалажи и амбалажном отпаду („Сл. гласник РС“, бр. 36/09)
    - Комуналног и другог неопасног отпада (рециклабилни отпад, неопасан отпад, отпад настао од неупотребљивих медицинских средстава, фармацевтских производа и сл.)
  8. Предвидети неопходне мере заштите од могућих удеса (пожар, просипање и изливање хемикалија и сл.) као и мере за отклањање последица у случају удесних ситуација
  9. Извршити озелењавање слободних површина унутар парцеле

Доставити:

- 1) Наслову
- 2) Архиви

  
САВЕТНИК,  
  
(Бранислав Максимовић)



Република Србија

Аутономна покрајина Војводина

**Покрајински секретаријат за здравство**

Одељење за санитарну инспекцију Сремска Митровица

Трг Светог Димитрија бр. 8, 22 000 Сремска Митров

Т: +381 22610558 Ф: +381

[sanitarnasm@vojvodina.gov.rs](mailto:sanitarnasm@vojvodina.gov.rs)

БРОЈ: 003844017 2025 80253 002 002 011  
004

ДАТУМ: 16.9..8.2025.

**„СТР ALPHA“ доо ,Нови Београд  
Мегарска 9,Нови Београд**

Јавно предузеће за послове урбанизма  
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица

Број 204/11  
Датум 17.09.25 год.  
Сремска Митровица

**Вежа:** Допис број 204 /2025 од 04.9.2025 године

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

Вашим дописом број 204/2025 од 04.9.2025. године, затражили сте издавање услова за израду Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу складишно-пословног објекта у Шимановцима к.п.бр.1746/49 к.о.Шимановци,општина Пећинци,и приложили технички опис и ЦД прилог документације .

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

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

У складу с тим пописом делатности, па тиме и објеката у којима се оне обављају, као и Вашом концепцијом плана за израду Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу складишно-пословног објекта у



Шимановцима на к.п.бр.1746/49 к.о.Шимановци, општина Пећинци, упућујемо Вас на опште услове који важе за све објекте под санитарним надзором а дефинисани су **Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору ("Сл. Гласник РС", бр.47/2006)** као и на посебне услове за следеће делатности:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. ОБЈЕКТИ ЈАВНОГ ВОДОСНАБДЕВАЊА

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

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

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

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

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

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

### 3. ОБЈЕКТИ ЈАВНОГ САОБРАЋАЈА

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

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

### 4. ОБЈЕКТИ ЗДРАВСТВЕНЕ ДЕЛАТНОСТИ И СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ

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

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

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

### 5. УГОСТИТЕЉСКИ ОБЈЕКТИ

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

### 6. ШКОЛСКИ И ПРЕДШКОЛСКИ ОБЈЕКТИ

Школски и предшколски објекти се лоцирају у стамбеним зонама, у близини саобраћајница, заштићени од буке и аерозагађења. Локација треба да има довољно

простора за изградњу пратећих садржаја, као што су: дечија игралишта, спортски терени и др. Објекти морају бити снабдевени довољном количином хигијенски исправне воде за пиће и хигијенским уклањањем отпадних вода. Наведена област је регулисана Правилником о ближим условима за почетак рада и обављање делатности установа за децу ("Сл.гл.РС", бр.50/94 и 6/96) и Правилником о нормативима простора, опреме и наставних средстава за основну школу („Сл.гл.СРС-Просветни гласник“, бр.4/90).

#### 7. ОБЈЕКТИ КУЛТУРЕ, ФИЗИЧКЕ КУЛТУРЕ, СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

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

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

#### 8. ОБЈЕКТИ У КОЈИМА СЕ ПРУЖАЈУ ХИГИЈЕНСКЕ УСЛУГЕ

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

#### 9. ГРОБЉА

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

#### Напомена:

За објекте у којима ће се обављати:

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

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

Санитарни инспектор  
Miloš  
Miloš Lukić  
Digitally signed  
by Miloš Lukić  
200055153  
Date:  
2025.09.17  
10:51:04 +02'00'  
20005  
5153



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ  
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА  
Број: 357-07/25-5  
Датум: 05.09.2025. године

Јавно предузеће за послове урбанизма  
Сремска Митровица  
Број: 204/190  
Датум: 15.09.2025 год.  
Сремска Митровица

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА  
ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА "УРБАНИЗАМ"  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА  
улица Краља Петра Првог број 5

Предмет: Мишљење на Урбанистички пројекат са урбанистичко-архитектонском  
разрадом локације за изградњу складишно-пословног комплекса у  
Шимановцима, на катастарској парцели број 1746/49 К.О. Шимановци

Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица достављен је  
Урбанистички пројекат са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу  
складишно-пословног комплекса у Шимановцима, на катастарској парцели број 1746/49  
К.О. Шимановци, који је израдио Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам"  
Сремска Митровица, улица Краља Петра Првог број 5, број пројекта УП 55/1 од августа  
2025. године, одговорни урбаниста Јелена В. Савић Лацковић, дипл. инж. арх., лиценца  
број 200 1551 16.

Након прегледа достављеног Урбанистичког пројекта, стручна служба овог  
Завода констатовала је да је исти урађен у складу са Условима и мерама техничке  
заштите овог Завода број 357-07/25-3 од 04.06.2025. године.

На основу наведеног, у складу са одредбом члана 107. став 4. Закона о културним  
добрима ("Службени гласник РС" број 71/94, 52/2001-др. закон, 99/2011-др. закон, 9/20-  
др. закон, 35/21-др. закон и 129/21-др. закон), Завод за заштиту споменика културе  
Сремска Митровица **даје позитивно мишљење** на Урбанистички пројекат са  
урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу складишно-пословног  
комплекса у Шимановцима, на катастарској парцели број 1746/49 К.О. Шимановци.

в. д. Директора

Илија Недић



**Достављено:**

- Јавном предузећу за послове урбанизма "Урбанизам"  
Сремска Митровица, улица Краља Петра Првог број 5;
- "STR ALPHA" Д.О.О. из Новог Београда,  
улица Мегарска број 9;
- архиви.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА - АП ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за урбанизам  
и имовинско правне послове  
Број: 353-15/2025-III-05  
Дана: 17.03.2025. године  
П Е Ћ И Н Ц И

Одељење за урбанизам и имовинско правне послове Општинске управе општине Пећинци, на основу чл.19. Одлуке о организацији општинске управе («Сл. лист општина Срема», бр.3/2016), чл. 53. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС», бр. 72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), а решавајући по захтеву подносиоца захтева "СТР Alpha" d.o.o. из Београда, ул. Мегарска бр. 9, издаје:

## **ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ**

**за катастарску парцелу број 1746/49 К.О. Шимановци**

За издавање информације о локацији о могућностима и ограничењима градње за катастарску парцелу број 1746/49 К.О. Шимановци након увида у постојећу планску и урбанистичку документацију за предметну парцелу насеља Шимановци, констатовали смо:

### **1. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ**

Информација о локацији издаје се на основу Плана генералне регулације насеља Шимановци („Сл. лист општина Срема“, бр. 15/2023, 35/2024 и 3/2025).

### **2. ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ**

Предметна катастарска парцела број 1746/49 К.О. Шимановци налази се у грађевинском подручју насеља Шимановци блок Б-2-1, у зони индустрије и производње тип I.

### **3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА**

#### **Индустрија и производња тип I**

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



Компатибилне намене: садржаји/делатности које су са индустријом и производњом компатибилни (услужни и комерцијални садржаји свих врста, трговина, угоститељство, занатске делатности, туризам и угоститељство, спортски комплекси, складиштење, сервиси, станице за снабдевање горивом, интерне у оквиру комплекса или као самостални објекти, енергетски производни објекти који користе обновљиве изворе енергије, пословни апартмани (који се позиционирају у оквиру административно-управног дела, без могућности одвајања у посебном објекту).

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

#### **4. УСЛОВИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

**Услови за формирање грађевинске парцеле у радној зони**

Најмања површина грађевинске парцеле је 3000m<sup>2</sup>, минимална ширина уличног фронта 30,0m.

#### **5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

**Дозвољена спратност и висина објеката у радној зони**

Највећа спратност објеката пословања, односно администрације је П+5 (приземље + пет спратова).

Највећа спратност производних и помоћних објеката је П (приземље са галеријом, без подрума), изузетно П+1 (приземље и спрат), односно у складу са потребама технологије.

**Максимални дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености**

- за парцеле услужне и терцијарне делатности величине 3000m<sup>2</sup> и радне комплексе величине до 5ha индекс заузетости износи 75%,
- за радне комплексе површине до 10ha индекс заузетости износи највише 60%,
- за парцеле површине веће од 10ha индекс заузетости износи највише 50%.

**Услови за уређење зелених (незастртих) површина на парцели**

Обезбедити мин. 30% зелених површина, од чега минимум 20% треба да буде зелених (незастртих) површина, а остатак се може обезбедити и уз коришћење растер плоча (при чему се максимално 50% површине под растер плочама може урачунати у проценат зелених површина). Обавезно је формирање заштитног појаса према другим наменама (становање, комерцијалне делатности, јавне намене) од вишередног, вишеспратног аутохтоног зеленила, комбинацијом листопадних и четинарских врста. Минимални услови за формирање заштитног појаса (ширине мин. 10 m) су троредна и троспратна садња високог зеленила, комбинацијом листопадних и четинарских врста. Спратност и избор врста зеленила прилагодити планираној делатности и захтеваним степеном заштите према суседним наменама.

**Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели у радним зонама**

Уколико није другачије одређено у посебним правилима грађења, по правилу, дозвољена је изградња и других објеката исте или



компатибилне намене, уз поштовање свих прописаних параметара утврђених овим Планом, уз могућност грађења кондоминијума. У случају да се гради више објеката на грађевинској парцели/комплексу, обезбедити потребне услове за технолошко функционисање, као и оптималну организацију у односу на сагледљивост, приступ и суседне кориснике.

Међусобна удаљеност објеката на истој грађевинској парцели износи 4,0 m.

### **Услови паркирања**

За паркирање возила, власници објеката свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели или у складу са одговарајућом одлуком локалне управе, а по следећем нормативу односа потребних паркинг или гаражних места и то:

- становање, 1 ПМ за 1 стан;
- услужне и комерцијалне делатности, 1 ПМ на 100 m<sup>2</sup> бруто грађевинске површине или 1 ПМ за једну пословну јединицу, уколико је мања од 100 m<sup>2</sup> бруто грађевинске површине;
- банка, здравствена, образовна или административна установа, 1 ПМ на 70 m<sup>2</sup> корисног простора;
- пошта, 1 ПМ на 150 m<sup>2</sup> корисног простора;
- трговина на мало, 1 ПМ на 100 m<sup>2</sup> корисног простора;
- угоститељски објекат, 1 ПМ на користан простор за 8 столица;
- хотелијерска установа, 1 ПМ на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп, 1 ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала, 1 ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- производни, магацински и индустријски објекат, 1 ПМ на 200 m<sup>2</sup> корисног простора.

Паркинг место за путничко возило износи најмање 2,5 x 5,0 m а за теретно возило најмање 3,0 x 6,0 m, односно у зависности од величине возила.

### **Услови за ограђивање комплекса**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,40m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине 1,40m, која се може поставити на подзид чија висина се одређује одговарајућом техничком документацијом.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Ограде парцела на углу улица не могу бити више од 0,90 m од коте тротоара, због прегледности раскрснице и мора да буду транспарентне.



Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

Изузетно, могуће је изградити транспарентну ограду и веће висине, од прописане:

- уколико посебни прописи то захтевају (поједини инфраструктурни објекти, специфичне намене објеката и сл.);
- приликом ограђивања спортских терена и комплекса, у функцији одвијања спортских активности;
- приликом ограђивања објеката образовања и предшколских установа.

### **Архитектонски услови**

Архитектонско обликовање објеката треба да буде савремено, у духу модерне архитектуре или локалном духу. Архитектура објеката треба да тежи високим естетским донетима, у складу са локацијом и њеним значајем у насељском ткиву, и да одражава афирмативан однос према објектима у окружењу. Није дозвољена примена архитектуре историјских стилова, изузев у случају реконструкције објеката под заштитом, уз обавезно прибављање услова надлежне установе заштите.

Приликом надзиђивања:

- не мењати стилске карактеристике објекта;
- надградња је дозвољена само на нивоу целине објекта, не и за делове;
- надградња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места, за нове капацитете;
- обавезна је провера статичке стабилности објекта и геомеханичких својстава терена на микролокацији.

У непосредној околини заштићених објеката, приликом изградње, реконструкције и доградње, користити савремене архитектонске концепте, уз примену савремених материјала и техника, уз поштовање урбанистичких карактеристика наслеђа, односно уз примену принципа "планирања у контексту":

- поштовање хоризонталне и вертикалне регулације (увођењем "спона-везног дела" у контакту заштићеног и суседног објекта, повлачењем етаже, ради уклапања венца заштићеног и суседног објекта);
- формирањем основне геометрије фасаде карактеристичне за амбијент.

Приликом обликовање завршне етаже, последњи спрат може имати раван или кос кров (етажа поткровља). Максималан дозвољени нагиб кровних равни износи до 30°. Дозвољено је пројектовати и повучени спрат.

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

Кровови могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни. Фасаде објеката могу бити малтерисане, од фасадне опеке или



других савремених материјала. Ускладити архитектонски израз (примењене облике, боје и материјале) свих објеката у оквиру радног комплекса.

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

#### **6. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ, РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА**

Удаљеност предње грађевинске линије је 20,0м од регулационе линије ауто-пута.

Бочне грађевинске линије одмичу се за 5,0м од бочних граница парцеле.

Задња грађевинска линија се поставља на удаљености од најмање 5,0м од задње границе парцеле.

#### **7. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРУ**

Услови прикључења ће се дефинисати кроз техничке услове и сагласности имаоца јавних овлашћења.

#### **8. ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ И ПАРЦЕЛАЦИЈИ**

Предметна катастарска парцела број 1746/49 К.О. Шимановци има излаз на саобраћајницу С-6 на северу и на саобраћајницу С-3 на истоку.

#### **9. ИНЖЕЊЕРСКО – ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

Шимановци, као и читава општина Пећинци, припадају зони са умереним степеном сеизмичности од 7°МСЦ, те је потребно све објекте прорачунати на отпорност од поменутог степена сеизмичности.

#### **10. ДАЉА УРБАНИСТИЧКА РАЗРАДА**

Обавезна израда Урбанистичког пројекта, прописује се за локације/комплексе, у случају нове изградње на површинама јавне и остале намене за:

- површине и објекте државне и локалне управе;
- површине и објекте за основно образовање;
- површине и објекте за предшколско образовање;
- површине и објекте за културу;
- површине и објекте за здравствену заштиту (здравствена станица);
- површине и објекте за социјалну заштиту (дом за стара лица), који се граде као компатибилна намена;
- површине и објекте за спорт и рекреацију;
- површине и објекте станице са снабдевање горивом, који се граде као компатибилна намена;
- површине и објекте комерцијалних делатности, туризма и пословања, који се граде као компатибилна намена у зонама становања;
- површине и објекте за вишепородично становање и пословање и комбинације ових намена у зонама мешовите намене и становања;
- површине и објекте за верске објекте, који се граде као компатибилна намена;
- за изградњу економских објеката, површине веће од 400 m<sup>2</sup>.



Обавезна израда Урбанистичког пројекта се прописује и за локације на којима је услед планиране сложене намене или величине објекта, комплекса и парцеле потребно утврдити посебна правила за уређење и изградњу на парцели:

- за Пројекте са Листе I и II Уредбе о одређивању активности чије обављање утиче на животну средину;
- за објекте на чију сагласност на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара даје подручна јединица органа надлежног Министарства.

Обавезна израда Урбанистичког пројекта се прописује за кондоминијуме, као и за грађевинске комплексе.

Прописује се обавезна израда урбанистичког пројекта за сваку промену намене из планиране претежне у дозвољену компатибилну.

## 11. ОГРАНИЧЕЊА

У радним зонама није дозвољена изградња објеката за депоновање опасног отпада нити било каква друга делатност која у себи садржи опасан отпад.

Изградњом новог објекта не смеју се на било који начин угрозити суседни објекти на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).

У радним зонама не могу бити заступљене делатности које врше загађење животне средине (тла, ваздуха, воде).

За све производне, прерађивачке, складишне и друге садржаје који могу негативно утицати на стање животне средине, неопходна је израда Студије о процени утицаја објеката на животну средину.

### Напомена:

**Ова информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.**

### У прилогу достављамо:

1. Графички прилог бр. 1: Извод из Плана генералне регулације насеља Шимановци – Планирана функционална организација простора у обухвату плана са претежном планираном наменом у грађевинском подручју,
2. Графички прилог бр. 2: Извод из Плана генералне регулације насеља Шимановци – Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене, нивелациони план и урбанистичка регулација са грађевинским линијама.

Обрађивач

*Маша Миличевић*  
Маша Миличевић, дипл. пр. планер



Начелник ОУ

*Драгана Крстић*  
Драгана Крстић, дипл. правник

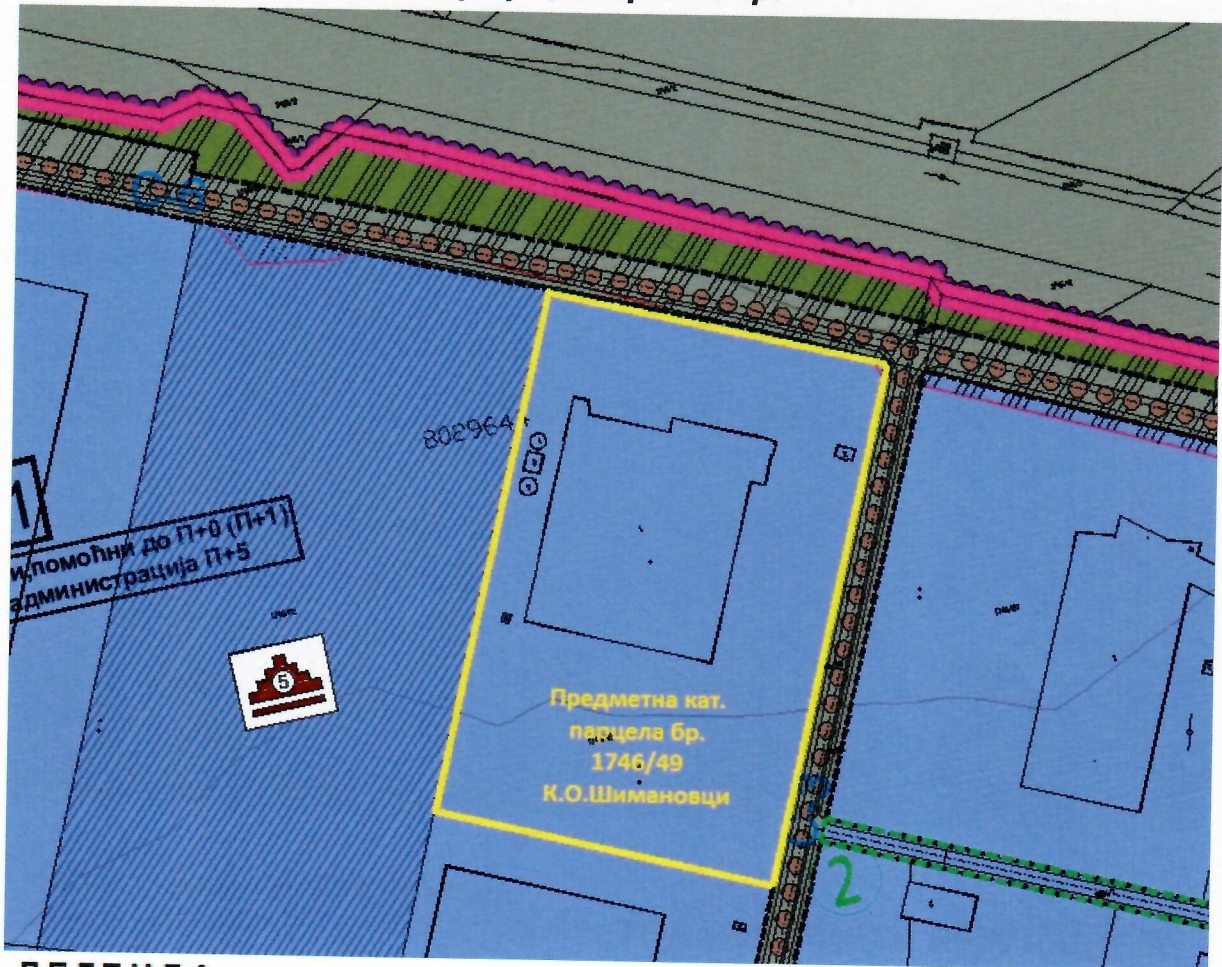


Број: 353-15/2025-III-05  
Подносилац захтева:

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ  
"СТР Alpha" d.o.o. из Београда,  
ул. Мегарска бр. 9  
К.О. Шимановци, к.п.бр. 1746/49

К.О./ Кат.парцела:

### Графички прилог бр. 1



### ЛЕГЕНДА

#### ГРАНИЦЕ

- Граница Плана генералне регулације
- Граница грађевинског подручја која се поклапа са границом Плана генералне регулације
- Граница блока

#### Површине осталих намена

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

#### ЗАШТИТНЕ ЗОНЕ И ПОЈАСЕВИ

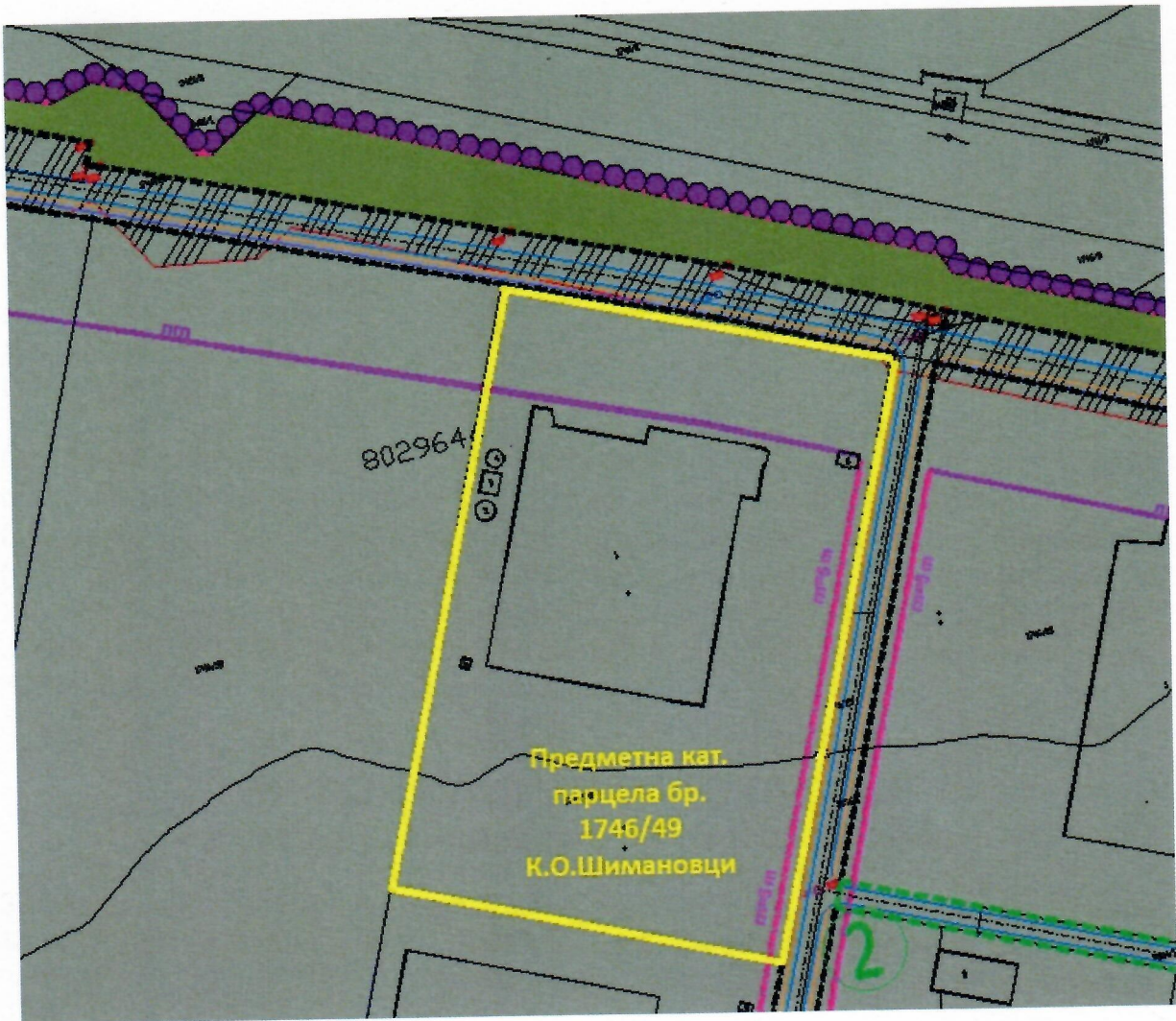
- Зона I и II изворишта подземне воде
- Заштитни појас далековода 220 kV и 400 kV
- Заштитни појас аутопута

#### ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

- К Мелиорациони канал
- К Зацељен канал



## Графички прилог бр. 2



### САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

#### Друмски саобраћај

	Оса саобраћајнице
	Ивица коловоза
	Тротоар, пешачка стаза
	Интегрисана улица
	Бицикличка стаза
	Нивелациони елементи
	Нове граничне (мејне) тачке
	Постојеће граничне (мејне) тачке
	Осовинске тачке
	Темене тачке

### УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА

	Регулациона линија
	Грађевинска линија
	Постојећа грађевинска линија

### ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

	Мелиорациони канал
	Зацевљен канал





РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Пећинци

Школска 5

Број: 953-093-7225/2025

КО: Шимановци

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

1746/49

Размера штампе: 1:2000



Датум и време издавања:

03.03.2025 године у 11:46

Овлашћено лице:

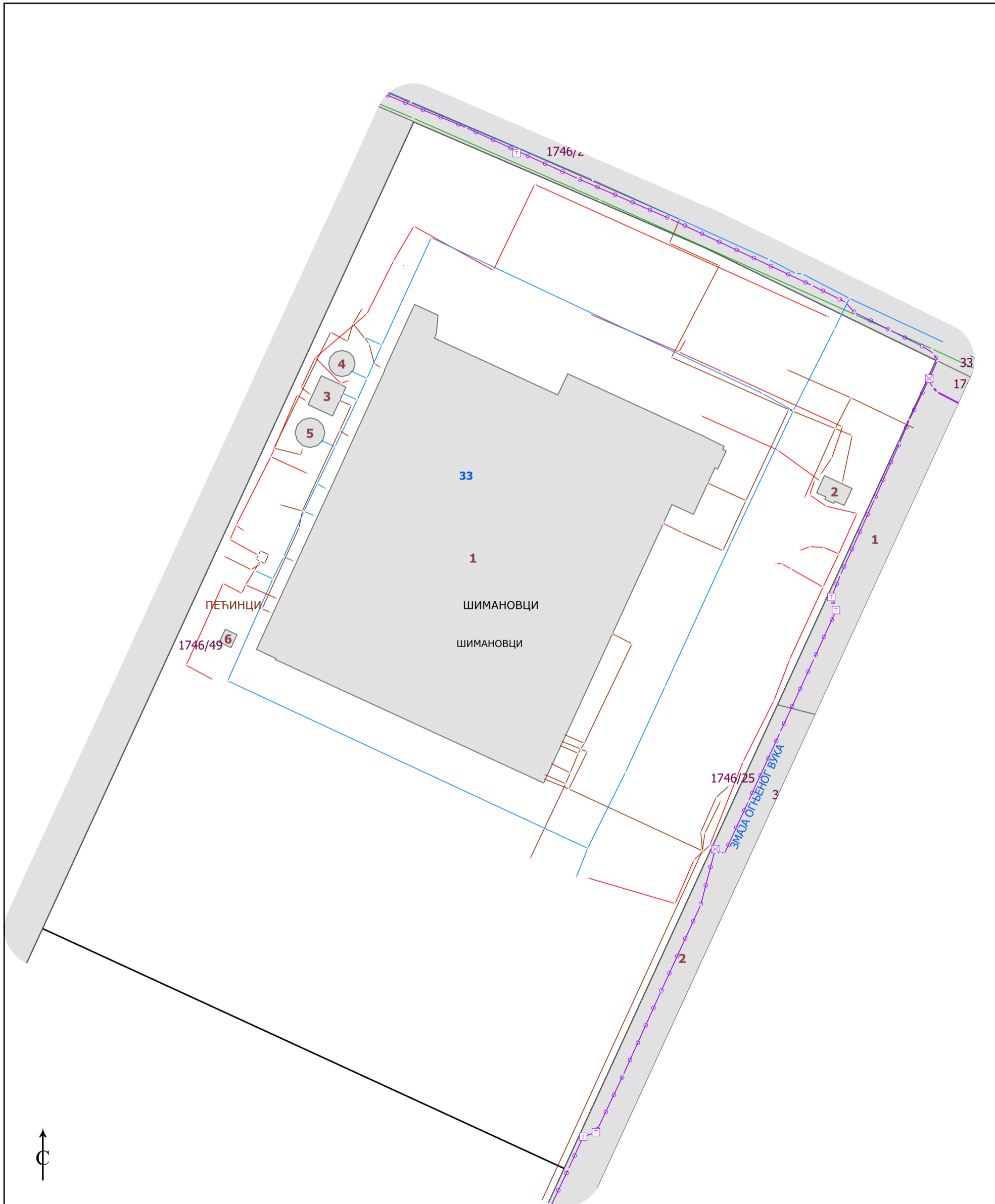
М.П. \_\_\_\_\_



КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПЕЋИНЦИ

Размера: 1:1000





Одељак I

\* Број листа непокретности: 2175

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	80322
Општина:	ПЕЋИНИЦИ
Матични број катастарске општине:	805475
Катастарска општина:	ШИМАНОВЦИ
Датум ажурности:	14.02.2025 02:35:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ДОСИТЕЈЕВА
Број парцеле:	1746/49
Површина м <sup>2</sup> :	35130
Број листа непокретности:	2175
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Површина дела:	8196
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Површина дела:	41
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	3
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Површина дела:	59
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	4
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Површина дела:	36
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	5
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Површина дела:	46
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	6
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Површина дела:	13
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	



Број дела: 7  
Врста земљишта: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ  
Површина дела: 26739  
Култура: ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО  
ЗЕМЉИШТЕ

**Имаоци права на парцели - Б лист**

Назив: СТР ALPHA DOO BEOGRAD  
Адреса: НОВИ БЕОГРАД, БУЛ.ЗОРАНА ЂИНЂИЋА 64/А  
Матични број лица: 0000021290246  
Врста права: СВОЈИНА  
Облик својине: ПРИВАТНА  
Удео: 1/1



**Терети на парцели - Г лист**

\*\*\* Нема терета \*\*\*

**Напомена (терет парцела):**

\*\*\* Нема напомена \*\*\*

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

Број објекта: 1  
Назив улице: ДОСИТЕЈЕВА  
Кућни број: 33  
Кућни подброј:  
Површина м<sup>2</sup>: 8196  
Начин коришћења: ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ - ДИСТРИБУТИВНО-СКЛАДИШНИ  
ЦЕНТАР (ПРИЈЕМ, СКЛАДИШТЕЊЕ И ДИСТРИБУЦИЈА  
ФАРМАЦЕУТСКИХ ПРОИЗВОДА И МЕДИЦИНСКИХ  
СРЕДСТАВА СА АДМИНИСТРАТИВНИМ ДЕЛОМ)  
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ  
ДИСТРИБУТИВНО-СКЛАДИШНИ ЦЕНТАР  
(ПРИЈЕМ, СКЛАДИШТЕЊЕ И ДИСТРИБУЦИЈА  
ФАРМАЦЕУТСКИХ ПРОИЗВОДА И МЕДИЦИНСКИХ  
СРЕДСТАВА СА АДМИНИСТРАТИВНИМ ДЕЛОМ)  
Опис објекта:  
Корисна површина м<sup>2</sup>: 10530  
Грађевинска површина м<sup>2</sup>: 11048  
Број приземних етажа: 1  
Број надземних етажа: 2

**Имаоци права на објекту**

Назив: СТР ALPHA DOO BEOGRAD  
Адреса: НОВИ БЕОГРАД, БУЛ.ЗОРАНА ЂИНЂИЋА 64/А  
Матични број лица: 0000021290246  
Врста права: СВОЈИНА  
Облик својине: ПРИВАТНА  
Удео: 1/1

**Терети на објекту - Г лист**

Датум уписа: 11.04.2017  
Врста: ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ

ЗАБЕЛЕЖБА ПОСТОЈАЊА УГОВОРА О ЗАКУПУ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА БР. УОП 3647/2015 ОД 20.08.2015, АНЕКСА 1 БР.УОП 969/2017 ОД 23.02.2017.И БР.УОП 1035/2017 И АНЕКСА 2 БР.УОП:970/2017, УОП:974/2017 23.02.2017.И БР.УОП:1028/2017 ОД 24.02.2017. УГОВОР СЕ ЗАКЉУЧУЈЕ НА ОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ-НА ПЕРИОД ОД 10 ГОДИНА С ТИМ ДА НАВЕДЕНИ ПЕРИОД ПОЧИЊЕ ТЕЋИ ОД ДАНА ПРИМОПРЕДАЈЕ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА.ПЕРИОД ЗАКУПА СЕ АУТОМАТСКИ ПРОДУЖАВА ЗА ЈОШ 10 ГОДИНА УКОЛИКО НИЈЕДНА УГОВОРНА СТРАНА НЕ УПУТИ ДРУГОЈ ПИСАНО ОБАВЕШТЕЊЕ О ПРЕСТАНКУ УГОВОРА НАЈКАСНИЈЕ 6 МЕСЕЦИ ПРЕ ИСТЕКА ПРВОБИТНОГ ПЕРИОДА ВАЖЕЊА ОВОГ УГОВОРА, У КОРИСТ РНОЕИХ РНАРМА ДОО БЕОГРАД, УЛ.БОРЕ СТАНКОВИЋА БР.2.

Опис терета:

Напомена (терет објекта):

\*\*\* Нема напомена \*\*\*

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

Број објекта:	2
Назив улице:	ДОСИТЕЈЕВА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина м <sup>2</sup> :	41
Начин коришћења:	ПОМОЋНА ЗГРАДА - ПОРТИРНИЦА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Опис објекта:	ПОРТИРНИЦА
Корисна површина м <sup>2</sup> :	31
Грађевинска површина м <sup>2</sup> :	40
Број приземних етажа:	1

#### Имаоци права на објекту

Назив:	СТР ALPHA ДОО БЕОГРАД
Адреса:	НОВИ БЕОГРАД, БУЛ.ЗОРАНА ЂИНЋИЋА 64/А
Матични број лица:	0000021290246
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

#### Терети на објекту - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

Напомена (терет објекта):

\*\*\* Нема напомена \*\*\*

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

Број објекта:	3
Назив улице:	ДОСИТЕЈЕВА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина м <sup>2</sup> :	59
Начин коришћења:	ПОМОЋНА ЗГРАДА - ПУМПНА СТАНИЦА

Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Опис објекта: ПУМПНА СТАНИЦА

Корисна површина м<sup>2</sup>: 83

Грађевинска површина м<sup>2</sup>: 89

Број приземних етажа: 1

**Имаоци права на објекту**

Назив: СТР ALPHA DOO BEOGRAD

Адреса: НОВИ БЕОГРАД, БУЛ.ЗОРАНА ЂИНЂИЋА 64/А

Матични број лица: 0000021290246

Врста права: СВОЈИНА

Облик својине: ПРИВАТНА

Удео: 1/1

**Терети на објекту - Г лист**

\*\*\* Нема терета \*\*\*

**Напомена (терет објекта):**

\*\*\* Нема напомена \*\*\*

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

Број објекта: 4

Назив улице: ДОСИТЕЈЕВА

Кућни број:

Кућни подброј:

Површина м<sup>2</sup>: 36

Начин коришћења: ПОМОЋНА ЗГРАДА - РЕЗЕРВОАР ЗА ХИДРАНТ

Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Опис објекта: РЕЗЕРВОАР ЗА ХИДРАНТ

Корисна површина м<sup>2</sup>: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА

Грађевинска површина м<sup>2</sup>: 50

Број приземних етажа: 1

**Имаоци права на објекту**

Назив: СТР ALPHA DOO BEOGRAD

Адреса: НОВИ БЕОГРАД, БУЛ.ЗОРАНА ЂИНЂИЋА 64/А

Матични број лица: 0000021290246

Врста права: СВОЈИНА

Облик својине: ПРИВАТНА

Удео: 1/1

**Терети на објекту - Г лист**

\*\*\* Нема терета \*\*\*

**Напомена (терет објекта):**

\*\*\* Нема напомена \*\*\*

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

Број објекта: 5

Назив улице: ДОСИТЕЈЕВА

Кућни број:

Кућни подброј:

Површина м<sup>2</sup>: 46

Начин коришћења: ПОМОЋНА ЗГРАДА - РЕЗЕРВОАР ЗА СПРИНКЛЕР





**Правни статус објекта:** ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

**Опис објекта:** РЕЗЕРВОАР ЗА СПРИНКЛЕР

**Корисна површина м<sup>2</sup>:** ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА

**Грађевинска површина м<sup>2</sup>:** 61

**Број приземних етажа:** 1

**Имаоци права на објекту**

**Назив:** СТР ALPHA DOO BEOGRAD

**Адреса:** НОВИ БЕОГРАД, БУЛ.ЗОРАНА ЋИНЂИЋА 64/А

**Матични број лица:** 0000021290246

**Врста права:** СВОЈИНА

**Облик својине:** ПРИВАТНА

**Удео:** 1/1

**Терети на објекту - Г лист**

\*\*\* Нема терета \*\*\*

**Напомена (терет објекта):**

\*\*\* Нема напомена \*\*\*

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

**Број објекта:** 6

**Назив улице:** ДОСИТЕЈЕВА

**Кућни број:**

**Кућни подброј:**

**Површина м<sup>2</sup>:** 13

**Начин коришћења:** ПОМОЋНА ЗГРАДА - НАДСТРЕШНИЦА ЗА ЕЛЕКТРОНСКИ ОТПАД

**Правни статус објекта:** ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

**Опис објекта:** НАДСТРЕШНИЦА ЗА ЕЛЕКТРОНСКИ ОТПАД

**Корисна површина м<sup>2</sup>:** ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА

**Грађевинска површина м<sup>2</sup>:** 13

**Број приземних етажа:** 1

**Имаоци права на објекту**

**Назив:** СТР ALPHA DOO BEOGRAD

**Адреса:** НОВИ БЕОГРАД, БУЛ.ЗОРАНА ЋИНЂИЋА 64/А

**Матични број лица:** 0000021290246

**Врста права:** СВОЈИНА

**Облик својине:** ПРИВАТНА

**Удео:** 1/1

**Терети на објекту - Г лист**

\*\*\* Нема терета \*\*\*

**Напомена (терет објекта):**

\*\*\* Нема напомена \*\*\*

Одељак II



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ  
ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха упита: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: уоп II 717-2025, 18.02.2025.г. у 10:25, од стране корисника: ТАЋА СПИРИДОНОВА НИКОЛИЋ, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 18.02.2025 10:25:43

Датум ажурирања података: 14.02.2025 02:35:00

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



## ПАРЦЕЛЕ

Општина: ПЕЋИНИЦИ

Катастарска општина: ШИМАНОВЦИ

1746/49, Површина м<sup>2</sup>: 35130, Улица / Потес: ДОСИТЕЈЕВА

Бр.дела парцеле: 1, Површина м<sup>2</sup>: 8196, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

Бр.дела парцеле: 2, Површина м<sup>2</sup>: 41, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

Бр.дела парцеле: 3, Површина м<sup>2</sup>: 59, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

Бр.дела парцеле: 4, Површина м<sup>2</sup>: 36, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

Бр.дела парцеле: 5, Површина м<sup>2</sup>: 46, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

Бр.дела парцеле: 6, Површина м<sup>2</sup>: 13, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

Бр.дела парцеле: 7, Површина м<sup>2</sup>: 26739, Начин коришћења земљишта: ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ, Врста земљишта: ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

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

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина м <sup>2</sup> :	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
<input checked="" type="checkbox"/> ДОСИТЕЈЕВА	33		8196	ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
<input checked="" type="checkbox"/> ДОСИТЕЈЕВА			41	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
<input checked="" type="checkbox"/> ДОСИТЕЈЕВА			59	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
<input checked="" type="checkbox"/> ДОСИТЕЈЕВА			36	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
<input checked="" type="checkbox"/> ДОСИТЕЈЕВА			46	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
<input checked="" type="checkbox"/> ДОСИТЕЈЕВА			13	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА  
Одабрано посебних делова објеката 0 од 0





# КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

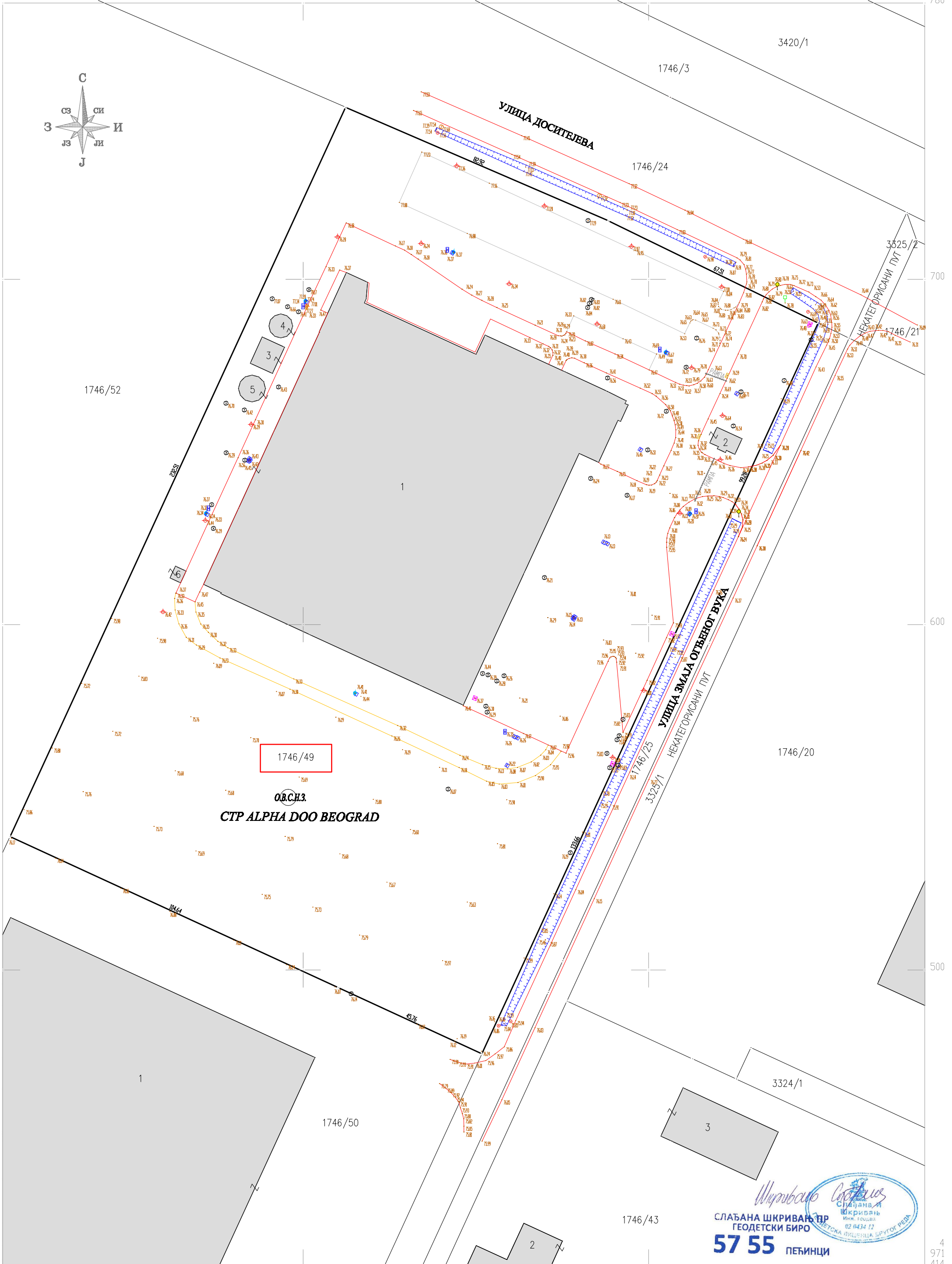
Република Србија  
Општина Пећинци  
К.О. ШИМАНОВЦИ

катастарска парцела број 1746/49 КО ШИМАНОВЦИ

Р 1: 1000

Дана: 11.03.2025.год

4  
971  
780



700

600

500

4  
971  
414  
429  
480

Инвеститор: СТР ALPHA DOO BEOGRAD

Изradio: ГЕОДЕТСКИ БИРО 57 55, Пећинци

Шкривањ  
Слађана Шкривањ  
СЛАЂАНА ШКРИВАЊ ПР  
ГЕОДЕТСКИ БИРО  
57 55 ПЕЋИНЦИ  
02 0434 12  
ГЕОДЕТСКА ЛИЦЕНЦИЈА БРУТОГ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ