



KANT

PROJEKTNI BIRO STARA PAZOVA Svetozara Markovića 27

URBANISTIČKI PROJEKAT

za izgradnju POSLOVNOG OBJEKTA USLUŽNE DELATNOSTI -
PRODAVNICE MEŠOVITE ROBE (P)
na katastarskoj parceli broj 4243/1 k.o. Temerin

Odgovorni urbanista:



Radmila Popović Mikulić dipl.inž.arh.

POSREDOVAČKA OTAŠEVIĆ PROJEKTOVANJE



Odgovorno lice:

Jaroslava Otašević dipl.inž.arh.

Urbanističko tehnička dokumentacija:	URBANISTIČKI PROJEKAT za izgradnju POSLOVNOG OBJEKTA USLUŽNE DELATNOSTI - PRODAVNICE MEŽOVITE ROBE (P) na katastarskoj parceli broj 4243/1 k.o. Temerin
Investitor:	KARAĆ MILOŠ Temerin, ul. 3. krajiške proleterske brigade br. 11
Obradivač:	„KANT“ projektni biro Stara Pazova, ul. Svetozara Markovića br. 27
Odgovorno lice:	Jaroslava Otašević dipl.inž.arh.
Potpis i pečat:	
Odgovorni urbanista:	Radmila Popović Mikulić dipl. inž. arh.
Broj licence:	200 1388 13
Potpis i pečat:	
Mesto i datum:	Stara Pazova, avgust 2026. godine

SADRŽAJ URBANISTIČKOG PROJEKTA

A	OPŠTI DEO:	
1.	REŠENJE O REGISTRACIJI PRIVREDNOG SUBJEKTA	
2.	REŠENJE O LICENCI PRIVREDNOG SUBJEKTA	
3.	REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG URBANISTE	
4.	IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE	
5.	FOTOKOPIJA LICENCE ODGOVORNOG URBANISTE	
6.	FOTOKOPIJA POTVRDE ODGOVORNOG URBANISTE	
B	TEKSTUALNI DEO:	
	UVOD	1
	PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA	1
1.	1.1. Pravni osnov	1
	1.2. Planski osnov	1
	OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA	1
2.	2.1. Pregled postojećih površina i objekata	2
	2.2. Postojeća komunalna opremljenost	2
3.	USLOVI IZGRADNJE	3
	3.1. Namena prostora i objekata	3
	3.2. Regulacija	4
	3.3. Nivelacija	4
	3.4. Obezbeđivanje pristupa parceli	5
	3.5. Opšti uslovi za izgradnju objekta i zaštitu susednih objekata	5
	3.6. Arhitektonsko, odnosno estetsko oblikovanje i materijalizacija objekata	6
	3.7. Uslovi za ograđivanje parcele	6
4.	NUMERIČKI POKAZATELJI	7
5.	NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA	7
6.	NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU	8
	6.1. Hidrotehnička infrastruktura	8
	6.2. Elektroenergetska infrastruktura	10
	6.3. Telekomunikciona infrastruktura	11
	6.4. Gasna infrastruktura	11
7.	INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI	11

8.	MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	12
9.	MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA	13
	9.1. Mere zaštite nepokretnih kulturnih dobara	13
	9.2. Mere zaštite prirodnih dobara	13
10.	TEHNIČKI OPIS OBJEKATA I FAZNOST IZGRADNJE	14
	10.1. Tehnički opis objekata	14
	10.2. Faznost izgradnje	17
C	GRAFIČKI DEO:	
1.	Položaj lokacije u naselju Temerin– <i>Izvod iz Plana generalne regulacije naselja Temerin</i>	
2.	Katastarsko-topografski plan– <i>Postojeće stanje</i> R 1:200	
3.	Regulaciono-nivelacioni plan sa saobraćajnim rešenjem– <i>Osnova prizemlja</i> R1:200	
4.	Regulaciono-nivelacioni plan– <i>Osnova krovnih ravni</i> R 1:200	
5.	Situacioni prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima– <i>Osnova prizemlja</i> R 1:200	
6.1.	Idejno arhitektonsko rešenje– <i>Osnova prizemlja</i> R 1:100	
6.2.	Idejno arhitektonsko rešenje– <i>Osnova krovnih ravni i preseki</i> R 1:100	
6.1.	Idejno arhitektonsko rešenje– <i>Fasade</i> R 1:100	
D	PRILOG:	
1.	Kopija katastarskog plana za parcelu br. 4243/1 k.o. Temerin	
2.	Kopija katastarskog plana vodova za parcelu br. 4243/1 k.o. Temerin	
3.	Izvod iz lista nepokretnosti za parcelu br. 4243/1 k.o. Temerin	
4.	Katastarsko-topografski plan k.p.br. 4243/1 k.o. Temerin izrađen od strane agencije „GEO-EN“ iz Srbobrana	
5.	Informacija o lokaciji br. 353-4/2026-23-04 od dana 08.06.2026. god. izdate od strane Odeljenja za urbanizam, stambeno-komunalne poslove i zaštitu životne sredine opštine Temerin	
6.	Prethodni uslovi nadležnih javnih preduzeća i ustanova: 6.1. Odeljenje za privredu, poljoprivredu i lokalni ekonomski razvoj, Opštinska uprava, Opština Temerin, br. 35-1-36/2026-07 od 02.07.2026. god. 6.2. Telekom Srbija-Novi Sad, br. D210-283247/2-2023 od 02.07.2026. god. 6.3. JP „Gas“ – Temerin, br. 478 od 02.07.2026. god. 6.4. JKP Temerin, br. 2219-1/26 od 26.06.2026. god. 6.5. Elektrodistribucija Srbije, Ogranak Novi Sad, br. 2581200-D.07.02.-268385/2-26 od dana 14.08.2026. god.	

A OPŠTI DEO

Регистар привредних субјеката

5000227728041

Број: 002126437 2024 59005 000 000 300 060

БП 96599/2024

Датум, 12.07.2024. године

Београд

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

Име и презиме: Јарослава Оташевић

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:

JAROSLAVA OTAŠEVIĆ PREDUZETNIK PROJEKTNİ BIRO KANT STARA PAZOVA

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Јарослава Оташевић

Пол: Женски

ЈМБГ: 3101962885030

Пословно име предузетника:

JAROSLAVA OTAŠEVIĆ PREDUZETNIK PROJEKTNİ BIRO KANT STARA PAZOVA

Скраћено пословно име предузетника: **JAROSLAVA OTAŠEVIĆ PREDUZETNIK KANT**

Пословно седиште: СВЕТОЗАРА МАРКОВИЋА 27, СТАРА ПАЗОВА, Србија

Број и назив поште: 22300 СТАРА ПАЗОВА

Регистарски број/Матични број: **67610229**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **114481304**

Почетак обављања делатности: 12.07.2024 године

Претежна делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Предузетник се региструје на: неодређено време

Адреса за пријем електронске поште: jaroslava.otasevic@yahoo.co

Контакт подаци:

Телефон 1: +381 (0)64 6445415

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 05.07.2024. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 96599/2024, за регистрацију:

JAROSLAVA OTAŠEVIĆ PREDUZETNIK PROJEKTNI BIRO KANT STARA PAZOVA

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, 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/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

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



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 005020793 2025 14810 006 000 016 012

Датум: 17.12.2025.г.
Немањина 22-26, Београд
М.А.

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), поступајући по захтеву JAROSLAVA OTAŠEVIĆ PREDUZETNIK PROJEKTNИ BИRO KANT STARA PAZOVA, из Старе Пазове, улица Светозара Марковића број 27, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I „JAROSLAVA OTAŠEVIĆ PREDUZETNIK PROJEKTNИ BИRO KANT STARA PAZOVA“, из Старе Пазове, улица Светозара Марковића број 27, матични број: 67610229, ПИБ: 114481304, ИСПУЊАВА УСЛОВЕ за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- II „JAROSLAVA OTAŠEVIĆ PREDUZETNIK PROJEKTNИ BИRO KANT STARA PAZOVA“, из Старе Пазове, улица Светозара Марковића број 27, матични број: 67610229, ПИБ: 114481304 СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III ИЗДАЈЕ СЕ привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 091Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.**
- IV Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси „JAROSLAVA OTAŠEVIĆ PREDUZETNIK PROJEKTNИ BИRO KANT STARA PAZOVA“.**
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.**

Образложење

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

Привредни субјект **„JAROSLAVA OTAŠEVIĆ PREDUZETNIK PROJEKTNИ BИRO KANT STARA PAZOVA“**, из Старе Пазове, улица Светозара Марковића број 27, матични број: 67610229, ПИБ: 114481304, поднео је, дана 07.11.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, а потом и допуну захтева дана 24.11.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

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

Комисија је на седници одржаној дана 09.12.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

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

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

1. **„JAROSLAVA OTAŠEVIĆ PREDUZETNIK PROJEKTNИ BИRO KANT STARA PAZOVA“**, из Старе Пазове, улица Светозара Марковића број 27, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 67610229, ПИБ: 114481304, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **259.775,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024.

године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Г категорија“ подносиоцу захтева **„JAROSLAVA OTAŠEVIĆ PREDUZETNIK PROJEKTNИ BИRO KANT STARA PAZOVA“**, из Старе Пазове, улица Светозара Марковића број 27, матични број: 67610229, ПИБ: 114481304.

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

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

МИНИСТАР

Александра Софронијевић

Достављено:

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

Na osnovu odredbi Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25) donosim:

REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG URBANISTE

Radmila Popović Mikulić d.i.a. licenca br. 200 1388 13 za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju POSLOVNOG OBJEKTA USLUŽNE DELATNOSTI – PRODAVNICE MEŠOVITE ROBE (P) na katastarskoj parceli broj 4243/1 k.o. Temerin.

Imenovana je dužna da se pri izradi dokumentacije pridržava Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13- odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25).

Imenovana ispunjava uslove iz člana 62. Stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13- odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25).

JAROSLAVA OTAŠEVIĆ PREDUZETNIK
KAHT
PROJEKTHI BIRO KANT STARA PAZOVA

Odgovorno lice:

Jaroslava Otašević dipl.inž.arh.

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Izjavljujem da sam se prilikom izrade Urbanističkog projekta za izgradnju POSLOVNOG OBJEKTA USLUŽNE DELATNOSTI – PRODAVNICE MEŠOVITE ROBE (P) na katastarskoj parceli broj 4243/1 k.o. Temerin, pridržavala odredbi *Zakona o planiranju i izgradnji* („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25), propisa donetih na osnovu Zakona kao i važeće planske dokumentacije *Plana generalne regulacije naselja Temerin* („Sl. list opština Temerin“, br. 23/17 i 11/21).



Odgovorni urbanista:

Radmila Popović Mikulić d.i.a.
licenca broj 200 1388 13



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

Радмила З. Поповић-Микулић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 01577045188

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1388 13



У Београду,
1. августа 2013. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главоњић
дипл. инж. ел.

Број: IV-01/1-20/2026-17792

Датум: 28.08.2026. године



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

ПОТВРДУ

којом се потврђује да је Радмила (Звонимир) Поповић-Микулић, дипл. инж. арх., лиценца број

200138813

Одговорни урбаниста за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 18.03.2027. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

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



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

B TEKSTUALNI DEO

URBANISTIČKI PROJEKAT

za izgradnju POSLOVNOG OBJEKATA USLUŽNE DELATNOSTI -
PRODAVNICE MEŠOVTE ROBE (P)
na katastarskoj parceli broj 4243/1 k.o. Temerin

UVOD

U skladu sa važećim planskim dokumentom Planom generalne regulacije naselja Temerin („Sl. list opštine Temerin“, br. 23/17 i 11/21), za predmetnu lokaciju, parcelu br. 4243/1 k.o. Temerin, koja se nalazi u građevinskom području naselja, u slučajevima planirane izgradnje propisana je detaljnija urbanističko-arhitektonska razrada odnosno izrada Urbanističkog projekta.

Cilj urbanističko arhitektonske analize, odnosno izrade urbanističkog projekta je omogućavanje izgradnje objekta namenjenog poslovanju uslužne delatnosti u smislu definisanja površine namenjene za izgradnju objekta, kapaciteta koji se mogu ostvariti sprovođenjem urbanističkih parametara, pravila uređenja i građenja u skladu sa planskim dokumentom kao i mogućnost priključenja objekta na infrastrukturu.

Za potrebe urbanističkog projekta isprojektovano je idejno arhitektonsko rešenje od strane „GAF inženjeringa“ iz Temerina, odgovorni projektant Akoš Kasa dipl.inž.građ. dok je katastarsko-topografski plan izradila agencija geodetski biro „GEO-EN“ iz Srbobrana.

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

1.1. Pravni osnov

- član 60–62 Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-Odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25),
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl. glasnik RS“, br. 32/19, 47/25 i 40/26).

1.2. Planski osnov

- Plan generalne regulacije naselja Temerin („Službeni list opštine Temerin“, br. 23/17 i 11/21).

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Lokacija koja je predmet razrade urbanističkim projektom nalazi se, po Planu generalne regulacije naselja Temerin, zapadno od primarnog centra naselja, na uglu ulica Petefi Šandora i Adi Endrea u bloku br. 33 koji po svojoj nameni najvećim delom pripada zoni porodičnog stanovanja.

Urbanističkim projektom se definiše obuhvat koji čini katastarska parcela br. 4243/1 k.o. Temerin ali se projektom definiše i širi obuhvat koji uključuje i delove naležućih javnih površina kako bi se prikazala povezanost sa istim u smislu saobraćajnih i infrastrukturnih priključaka. Predmetna parcela nalazi se na uglu ulica Petefi Šandora (parcela br. 7185/1 k.o. Temerin sa severne strane – sabirna naseljska saobraćajnica) i Adi Endrea (parcela br. 4238 k.o. Temerin sa istočne strane – pristupna naseljska saobraćajnica). Sa južne i zapadne strane su izgrađene parcele namenjene porodičnom stanovanju.

2.1. Pregled postojećih površina i objekata

Katastarska parcela br. 4243/1 k.o. Temerin na kojoj je planirana izgradnja predstavlja izgrađeno građevinsko zemljište sa površinom od 457 m² i ukupnom širinom fronta od 24,6 m prema ulici Petefi Šandora odnosno 18,66 m prema ulici Adi Endrea.

Navedena parcela je upisana u list nepokretnosti pod matičnim brojem opštine 80446 i matičnim brojem katastarske opštine 802280.

Tabela 1 – Podaci o parceli (preuzeto iz PLN)

broj parcele	4243/1
katastarska opština	Temerin
potes / ulica	Petefi Šandora
površina (m ²)	457
vrsta zemljišta	gradsko građevinsko zemljište
kultura	zemljište pod zgradom i drugim objektom zemljište uz zgradu i drugi objekat
vrsta prava	svojina
oblik svojine	privatna
podaci o zgradama	1. porodična stambena zgrada, 121m ² - P+0 – objekat preuzet iz zemljišne knjige 2. pomoćna zgrada, 13m ² - P+0 – objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju 3. pomoćna zgrada, 29m ² - P+0 – objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju

Uvidom u priloženi katastarsko-topografski plan k.p.br. 4243/1 k.o. Temerin kao i obilaskom predmetne lokacije može se zaključiti da faktičko stanje na terenu **delimično odgovara** podacima iz priložene zvanične dokumentacije.

Na parceli je, pored navedenih objekata u tabeli br. 1, izgrađen i objekat nadstrešnice u površini od 10 m² koji nije evidentiran u zvaničnim podacima katastra nepokretnosti.

Svi postojeći objekti na parceli **PLANIRANI SU ZA RUŠENJE** koje će se obaviti posebnim postupkom.

2.2. Postojeća komunalna opremljenost

Katastarska parcela na kojoj se planira izgradnja se nalazi u naselju Temerin u bloku br. 33, u blizini primarnog centra naselja, i komunalno je opremljena. U naležućim koridorima javnih površina – ulica Petefi Šandor i Adi Endrea izgrađene su saobraćajnice kao i sve neophodne instalacije komunalne infrastrukture.

Sredinom regulacionih pojasa navedenih ulica izgrađen je asfaltni put za dvosmerni saobraćaj kao i infrastrukturne trase sa mogućnošću priključenja na iste:

- Na predmetnoj parceli postoji postojeći priključak na javnu vodovodnu mrežu preko vodomera DN20 (šifra potrošača 12118) koji ne zadovoljava potrebe planiranog objekta. U ulici Petefi Šandor distributivna vodovodna mreža prstenastog tipa izvedena je od azbest cemetnih vodovodnih cevi Ø100 na južnoj strani lokalne saobraćajnice cca 0,5–1m od regulacione linije i Ø150 na severnoj strani lokalne saobraćajnice cca 7–8m od regulacione linije. U ulici Adi Endrea izveden je javni vodovod prstenastog tipa od azbest cemetnih vodovodnih cevi Ø100 na istočnoj strani lokalne saobraćajnice cca 4–5m od regulacione linije.
- Ispred predmetne parcele u uličnom koridoru ulice Petefi Šandor sa južne strane saobraćajnice i u uličnom koridoru ulice Adi Endre sa zapadne strane saobraćajnice nalaze se otvoreni atmosferski kanali.

- Distributivna razvodna gasovodna mreža (DGM) izvedena je uz obe lokalne sabračajnice, u okviru zelenog pojasa. Na predmetnoj parceli postoji izveden postojeći tipski kućni gasni priključak (šifra potrošača 0001879) G-4 maksimalnog kapaciteta $Q_{max}=6 \text{ m}^3/\text{h}$ koji je moguće izmestiti.
- Telekomunikaciona mreža, sa bakarnim TK kablovima, izvedena je u regulacionom pojasu obe ulice dok je optička TK mreža izvedena u koridoru ulice Petefi Šandor.
- U neposrednom okruženju, na parceli 7185/1 k.o. Temerin, u ulici Petefi Šandora izgrađena je zidana trafo stanica a u oba ulična koridora sprovedena je elektroenergetska infrastruktura

3. USLOVI IZGRADNJE

Urbanističkim projektom je izvršena urbanističko-arhitektonsko razrada predmetne lokacije, sa svim neophodnim sadržajima, uređenje parcele sa prilazom u skladu sa uslovima izdatim od nadležnog imaoca javnih ovlašćenja i u skladu sa propisanim uslovima za izgradnju prema važećem Planu.

Predmetna parcela sa površinom od 457m² predstavlja jedan od ulaznih parametara koji treba da zadovolji uslove date planom.

Na katastarskoj parceli nalaze se postojeći objekti koji su svi predviđeni **za uklanjanje** pre izgradnje planiranog objekta.

Uvažavajući Plan generalne regulacije naselja Temerin dati su u daljem tekstu uslovi uređenja i građenja za predmetnu lokaciju:

3.1. Namena prostora i objekata

Urbanističkim projektom planira se izgradnja objekta:

- **POSLOVNI OBJEKAT USLUŽNE DELATNOSTI – PRODAVNICA MEŠOVITE ROBE**

Objekat je planiran kao slobodnostojeći objekat, razuđene pravougaone osnove i spratnosti P.

Planirani objekat namenjen je poslovanju u vidu samousluge, prodavnice mešovite robe manjeg kapaciteta za potrebe lokalnog okolnog stanovništva. Objekat je projektovan u vidu hale i sastoji se od jedne funkcionalne celine – prodavnice mešovite robe. Objekat je prizeman i čine ga sledeće prostorije i prostori: natkrivena ulaz, prodavnica, magacin, sanitarni čvor, garderoba i magacin hemije.

Objekat se pozicionira u severoistočnom delu parcele, okrenut svojom dužom stranom prema regulacionoj liniji ulice Petefi Šandor. Objektu se prilazi sa ugla sa severoistočne strane gde je predviđen glavni ulaz za posetioce dok je sa bočnih strana obe regulacije predviđen ulaz za zaposlene.

Kolski prilaz parceli omogućen je sa saobraćajnice u ulici Petefi Šandor, parcela br. 7185/1 k.o. Temerin.

Prostor uz i oko objekta, namenjen je komunikaciji i zelenim površinama.

U okviru parcele definisane su tri osnovne površine po nameni: površina po objektom, komunikacija i zelene površine:

Tabela 2 – Namena površina na parceli

namena	površina (m ²)	učešće u ukupnoj površini (%)
POVRŠINA POD OBJEKTOM	182,67	39,97
KOMUNIKACIJA pešačka – 77,72 kolska – 59,28	137,00	29,98
ZELENE POVRŠINE	137,33	30,05
UKUPNO:	457,00	100,00

3.2. Regulacija

Horizontalna regulacija i položaj objekta na građevinskoj parceli

Položaj planiranog objekta definisan je građevinskim linijama u odnosu na regulacione linije i u odnosu na granice građevinske parcele.

Pozicija objekta je planirana na način da su obe građevinske linije u severoistočnom uglu objekta uvučene u odnosu na obe regulacije ulica za 1,0m. Time je objekat svojom istočnom fasadom u južom delu prema regulaciji ulice Adi Endrea uvučena za 0,96m a svojom severnom fasadom u zapadnom delu prema regulaciji ulice Petefi Šandora uvučena za 1,02m. Sa severne fasadne strane, prema ulici Petefi Šandor, objekat je projektovan tako da fasada celom svojom dužinom u visini venca natkriva površinu ispod.

Uvlačenje objekta unutar parcele opravdava se samom namenom objekta koji se nalazi na uglu ulica, mogućom posećenošću (frekvencijom i kretanjem posetilaca), potrebom da se izbegne opterećenje postojećeg trotoara kao i da se u okviru predprostora, ispred objekta eventualno omogućiti parkiranje bicikala koje je učestalo prevozno sredstvo za naselje Temerin.

Udaljenost objekta od bočne zapadne granice parcele iznosi 4,08m dok je udaljenost od bočne južne granice parcele 3,99m što takođe predstavlja i udaljenost objekta od susednih objekata na susednim parcelama.

Udaljenost planiranog objekta od svih granica parcele je zadovoljavajuća, u smislu neremećenja korišćenja susednih parcela.

Vertikalna regulacija – spratnost i visina objekta

Vertikalna regulacija objekta definisana je visinom venca i slemena, odnosno spratnošću objekata.

Objekat je planiran kao prizeman. Visina slemena i atike objekta iznosi 5,33m (85,02 mnv) a visina venca 3,66m (83,35 mnv) u odnosu na kotu trotoara.

3.3. Nivelacija

Teren na prostoru obuhvaćenom urbanističkim projektom je relativno ravan, u veoma blagim nagibima. Apsolutne kote terena u okviru parcele kreću se od 79.48 mnv do 79.92 mnv.

Postojeći teren se za potrebe gradnje neznatno niveliše u delu izdizanja nivoa ploče prizemlja objekta za 10cm od nivoa okolnog terena u dvorištu i u odnosu na niveletu uličnog trotoara za oko 15cm uz formiranje blagog pada od objekta ka okolnim površinama.

Nivelaciono rešenje definisano je u odnosu na postojeće kote terena i ne odstupa značajno od istih.

Na osnovu raspoloživih podataka, definisano je nivelaciono rešenje, s tim da je moguća određena tolerancija niveleta. Kao nulta relativna kota objekta ±00,00m usvojena je apsolutna kota 79,85 mnv.

3.4. Obezbeđivanje pristupa parceli

Saobraćajno rešenje na parceli izvesti u svemu prema uslovima izdatim pod brojem 35-1-36/2026-07 dana 02.07.2026. god od strane Odeljenja za privredu, poljoprivredu i lokalni ekonomski razvoj, Opštinska uprava, Opština Temerin.

Parcela br. 4243/1 k.o. Temerin nalazi se uz dve javne površine, ulicu Petefi Šandor i Adi Endre u okviru kojih su izvedene dvosmerne lokalne saobraćajnice.

Pozicija objekta ne sme negativno uticati na uslove odvijanja saobraćaja i ne sme zaklanjati objekte saobraćajne infrastrukture. Sve saobraćajne površine namenjene kretanju vozila dimenzionisati u skladu sa merodavnim saobraćajnim opterećenjem, sa podužnim i poprečnim nagibima, odnosno da zadovoljavaju uslove prohodnosti (širina saobraćajne trake, radijus krivina) za usvojeno merodavno vozilo. Usvojeno merodavno vozilo je motorno putničko i teretno vozilo čija najveća dozvoljena masa ne prelazi 3,5 t. (vrsta N1 – lako teretno vozilo tipa pick-up i sl.).

Pešački i kolski prilaz kao i kolska i pešačka komunikacija na parceli su odvojeni. Uzimajući u obzir namenu, kapacitet i režim korišćenja planiranog objekta kolska komunikacija na parceli je sekundarna a pešački prilazi i komunikacija su zasebni u zavisnosti od korisnika.

Predviđen je kolski prilaz sa severne strane parcele, upravno na sabirnu naseljsku saobraćajnicu u ulici Petefi Šandor. Širina kolskog prilaza iznosi 3,5m. Kota kolskog prilaza u delu priključenja na saobraćajnicu je niža od kote saobraćajnice i prilaz parceli je u nivou sa pešačkom stazom-trotoarom. Radijus lukova skretanja iznosi 3,5m i sa zapadne strane, uz naseljsku saobraćajnicu, se prilaz parceli nadovezuje na postojeću betoniranu površinu susedne parcele.

Interna kolska komunikacija se od prilaza parceli unutar dvorišta do planiranih parking mesta predviđa paralelno sa zapadnom granicom parcele na udaljenosti od 1,04m–0,56m od iste. Širina interne kolska komunikacije iznosi 2,5m a u okviru iste planirana su dva parking mesta od kojih je jedno u produžetu a drugo upravno sa dimenzijama 5,0m×2,5m. Izlazak vozilom sa parcele moguće je „hodom unazad“.

Pozicija objekta omogućava lak prilaz pešacima kao i odvijanje pešačkog saobraćaja unutar parcele. Pešački prilaz parceli omogućen je sa dve strane odnosno sa obe javne površine. Glavni prilaz namenjen posetiocima je sa severne i istočne strane, gde se na samom uglu objekta nalazi glavni ulaz, kojim se, uzimajući u obzir namenu objekta, direktno ulazi u objekat. Sporedni prilazi namenjeni zaposlenima su jedan sa severne strane u zapadnom delu i drugi sa istočne strane u južnom delu koji su osigurani planiranim ogradama i kapijama od neovlašćenog ulaska. Sa navedenih prilaza zaposlenima je omogućena dalja pešačka komunikacija oko objekta gde je planirana staza u širini od 0,6m–2m svuda uz objekat i sa koje se na više mesta može ući u objekat u zavisnosti od potreba.

3.5. Opšti uslovi za izgradnju objekta i zaštitu susednih objekata

Ispadi na objektu (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice bez stubova, nadstrešnice i sl.) ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6m odnosno regulacionu liniju više od 1,2m i to na delu objekta višem od 3,0m. Ako je horizontalna projekcija ispada veća onda ispad objekta ulazi u osnovni gabarit.

Ispadi na objektu ne mogu prelaziti regulacionu liniju javnih blokovskih površina.

Zabranjeno je zatvaranje lođa, terasa, balkona itd. kao i postavljanje spoljnih jedinica klima uređaja na uličnu fasadu objekta.

Kota prizemlja može biti maksimalno 1,2 m viša od nulte kote, pri čemu je nulta kota tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta. Kota prizemlja ne može biti niža od nulte

kote. Ukoliko je prizemlje namenjeno poslovnom sadržaju kota prizemlja je od +0,15 do +0,3m.

Radovi pri izgradnji objekta ne smeju ugroziti stabilnost i način korišćenja susednog objekta.

Nije dozvoljeno otvaranje otvora visine parapeta manje od 1,8m na stranama objekta koji su udaljeni od granice parcele manje od 3,0m.

Novi objekat ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

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

Odvodnjavanje atmosferskih voda sa objekta i sa građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli i preko susedne/ih parcela.

3.6. Arhitektonsko, estetsko oblikovanje i materijalizacija objekata

Svaki objekat treba da predstavlja jasnu funkcionalnu, oblikovnu i vizuelnu arhitektonsku celinu, uklopljenu u bliže okruženje. Objekat svojim arhitektonskim izrazom treba da bude usklađen sa prostornim i vremenskim kontekstom u kom nastaje. Preporučuje se projektovanje čistih, ritmičnih fasada, bez primene eklektičkih elemenata. Arhitektonskim oblicima, upotrebljenim materijalima i bojama mora se težiti ka uspostavljanju jedinstvene estetske i vizuelne celine u ulici i bloku.

Fasade objekta mogu biti od fasadne opeke, prirodnog ili veštačkog kamena ili malterisane i bojene, u svetlim pastelnim bojama kao i od drugih odgovarajućih građevinskih materijala u skladu sa namenom objekta. Pri izboru boja, uskladiti nove objekte sa susednim i objektima u okruženju.

Objekat može biti građen od svakog čvrstog materijala, koji je u upotrebi, na tradicionalan (zidani objekti) ili savremeniji način (od prefabrikovanih elemenata). Pri oblikovanju objekta težiti ka savremenom arhitektonskom izrazu, koji zadovoljava kriterijume funkcionalnosti i estetskog izgleda.

Objekat mora biti izgrađen u skladu sa važećom zakonskom regulativom, koja uređuje konkretnu oblast/delatnost, a izbor materijala odrediti imajući u vidu specifičnu namenu objekta/prostora i sa stanovišta korišćenja, održavanja i obezbeđivanja sanitarno-higijenskih uslova.

Preporučuje se izrada kosog krova sa nagibom krovne konstrukcije od 15-40 stepeni, u zavisnosti od krovnog pokrivača. Moguće je izvođenje složenih kosih krovova sa malim nagibom krovnih ravni ili po potrebi i ravni. Pravac pružanja slemena uskladiti sa većinom krovova u susedstvu / ulici.

Nije dozvoljeno postavljanje klima uređaja na glavnu fasadu, osim unutar balkona/terasa. U projektnoj dokumentaciji predvideti mesta za klime uređaje na objektu i rešenje odvođenja vode iz klime-uređaja. Za poslovne objekte preporučuje se ugradnja centralnih instalacija za klimatizaciju.

3.7. Uslovi za ograđivanje parcele

Ako je građevinska linija objekta na regulacionoj liniji, dozvoljeno je na regulacionoj liniji postavljanje neprozirne/zidane ograde, transparentne ili kombinacija zidane i transparentne ograde visine do 1,8m.

Ako je građevinska linija objekta udaljena od regulacione linije parcele, ograde na regulacionoj liniji mogu biti transparentne ili kombinacija zidane i transparentne, s tim da ukupna visina ograde od kote trotoara iznosi 1,4m do 1,8m (konkretna visina ograde utvrdiće se u odnosu na većinu postojećih ograda u ulici, a naročito na visinu ograda u neposrednom okruženju, odnosno na susednim parcelama).

Visina ograde na uglu ne može biti viša od 0,9m od kote trotoara zbog preglednosti raskrsnice. Transparentna ograda se postavlja na podzid visine maksimalno 0,3m, akod kombinacije zidani deo ograde može ići do visine od 0,9m.

Bočne strane i zadnja strana građevinske parcele modže se ograđivati živom zelenom ogradom, transparentnom ogradom ili zidanom ogradom do visine maksimalno 1,8m.

Ograda, stubovi ograde i kapije moraju biti na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije ulične ograde na regulacionoj liniji se ne mogu otvarati van regulacione linije.

Nije obavezno ograđivanje dela susednih parcela, između prednje građevinske i regulacione linije, uz saglasnost suseda, radi olakšanog kolskog prilaza unutrašnjosti parcele.

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

Tabela 3 - Prikaz urbanističkih parametara pri izgradnji planiranog objekta

URBANISTIČKI PARAMETRI	PARAMETRI DATI PGR	PARAMETRI IZ UP-a
min. površina parcele	800 m ²	457 m ² – zatečeno stanje
min. front parcele	20 m'	24,6 m' – ul. Petefi Šandori 18,66 m' – ul. Adi Endre
namena objekata	stambeni porodični, stambeni višeporodični, stambeno–poslovni, poslovno–stambeni, poslovni	poslovni objekat uslužne delatnosti – prodavnica mešovite robe
spratnost	P+1+Pk	P
Max. visina	venac – 9,0 m sleme – 12,0 m	venac – 3,67 m sleme – 5,32 m
građevinska linija	-	1 m' – ul. Petefi Šandori 0,96 m' – ul. Adi Endre
udaljenost od bočne i zadnje međe	1,0 m od zapadne međe 3,0 m od južne međe 2,0 m od zadnje međe	4,08 m' – od zapadne međe 3,99 m' – od južne / zadnje međe
max. indeks zauzetosti	40%	39,97%
indeks izgrađenosti	1,2	0,4
minimum zelenih površina	30%	30,05%

Novoplanirani objekat se po svojoj nameni, položaju i na osnovu svojih gabarita i spratnosti u potpunosti uklapa u Planom propisane urbanističke parametre, indeks zauzetosti i izgrađenosti parcele uz uvažavanje i zadovoljenje i svih ostalih pratećih urbanističkih elemenata.

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Predmetna lokacija nema specifične zahteve za uređenje slobodnih neizgrađenih i zelenih površina.

Prema planu generalne regulacije na svakoj građevinskoj parceli mora se obezbediti minimalno 30% ozelenjenih površina. Urbanističkim i projektnim rešenjem realizovaće se ukupno **137,33 m²** zelenih površina što iznosi **30,05%** ukupne površine parcele.

Osnovu svake ozelenjene površine treba da čini dobro uređen i negovan travnjak. Na svim zelenim površinama izvršiti sadnju adekvatne travne smese. Sve zelene površine

potrebno je redovno održavati. Uređen travnjak će, uzimajući u obzir planiranu namenu, dati vizuelno prijatan i funkcionalan ambijent.

Poželjno je uz ozelenjavanje sadnjom uticati na unapređenje kvaliteta boravka, odnosno predvideti zaštitni zeleni pojas uz zapadnu i južnu među, čija je namena da sredinu učini prijatnijom, umanju buku. U slučaju sadnje izbor sadnog materijala usaglasiti sa ambijentalnom celinom i biljnim vrstama u okruženju. Kao sadni materijal ne koristiti invazivne, toksične i alergogene biljne vrste i sl., koje zbog svojih karakteristika mogu da izazovu neželjene efekte. Prednost dati autohtonim vrstama. Omogućiti adekvatan način zalivanja planiranog sadnog materijala.

Saobraćajne površine, kolske i pešačke, zastirati savremenim materijalima (izlivanjem betonskih ploča, asfaltnih i sl. podloga u segmentima ili prefabrikovanim betonskim elementima (behton i sl.) radi lakšeg pristupa podzemnim instalacijama i bezbednim za korišćenje u svim vremenskim uslovima.

Prostor za postavljanje sanitarnih posuda za komunalni otpad predviđen je na betoniranoj površini. Neophodno je da navedena površina bude izvedena kao glatka nosiva podloga sa odgovarajućom završnom obradom i u nivou sa saobraćajnicom.

Detaljnim planiranjem parternog uređenja stvoriće se estetski oplemenjen prostor, vizuelno prijatan koji bi bio atraktivan budućim korisnicima.

6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Novoplanirani objekat će se infrastruktorno napajati sa postojećih javnih kapaciteta u okviru javnih površina a preko novih priključaka na elektrodistributivnu mrežu, vodovodnu mrežu, javnu TK mrežu i gasnu mrežu.

Posmatranu lokaciju je moguće komunalno opremiti, u skladu sa zahtevima planiranog objekta. Priključenje na mreže komunalne infrastrukture vršiće se prema postojećim odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, a na osnovu propisa, saglasnosti i uslova vlasnika pojedinih instalacija. Načini priključenja, koridori infrastrukture, kao i sama mesta priključenja bliže su definisani pribavljenim tehničkim uslovima za potrebe izrade ovog Urbanističkog projekta.

Pozicija planiranih priključaka komunalne infrastrukture je preliminarno utvrđena grafičkim prilogom br. 5 „Situacioni prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima“ i usklađena sa uslovima javnih komunalnih preduzeća.

6.1. Hidrotehnička infrastruktura

Planiranom izgradnjom predviđaju se nove instalacije vodovoda (sanitarne i hidrantske mreže), fekalne i atmosferske kanalizacije.

Priključenje na distributivni vodovod, fekalna kanalizacija kao i atmosferska kanalizacija izvešće se prema uslovima Javnog komunalnog preduzeća „Temerin“, br. 2219-1/26 od dana 26.06.2026. god.

Vodosnabdevanje:

U ulici Petefi Šandora postoji javni vodovod prstenastog tipa izveden od azbest cementnih cevi prečnika cevi Ø100mm na južnoj strani lokalne saobraćajnice, cca 0,5-1m od regulacione linije i Ø150mm na severnoj strani saobraćajnice, cca 7-8m od regulacione linije. Na predmenoj lokaciji nadsloj iznad javnog vodovoda je u rasponu od 0,8m do 1,2m.

U ulici Adi Endrea postoji javni vodovod prstenastog tipa izveden od azbest cementnih cevi prečnika cevi prečnika Ø100mm na istočnoj strani lokalne saobraćajnice, cca 4-5m od

regulacione linije. Na predmenoj lokaciji nadsloj iznad javnog vodovoda je u rasponu od 0,8m do 1,2m.

Kapaciteti javnog vodovoda na predmetnoj lokaciji osciliraju i u proseku protok se kreće do 5l/s i pritisak od 2,10 bar-a. U mreži maksimalan garantovan pritisak iznosi 0,5 bara i maksimalan garantovan protok vode od 5l/s.

Vodomer može biti smešten u objektu gde se mora obezbediti zasebna prostorija ili u vodomerni šaht izveden od tvrdog materijala. Šaht za vodomere se gradi na parceli objekta i može biti udaljen najviše 4,0m od regulacione linije, minimalno 1,5m od granice parcele i 10,0m od kanalizacionog projemnika-jame, unutrašnje dimenzije 2,0m×2,0m sa betonskom pločom i okruglim metalnim poklopcem, za potrebe hidrantskog vodomera i vodomera za potrebe objekta ili za kombinovani vodomer, ili za vodomer poslovnog prostora. Za potrebe hidročila potrebno je izgraditi poseban šaht.

Svaki poslovni prostor ili hidrantski vod u sklopu projektnog rešenja mora da ima sopstveni vodomer.

Povezivanje vodomera sa linije gradskog vodovoda ili premeštanje vodomera u drugi šaht vrši isključivo stručna služba distributera vode JKP "Temerin".

U slučaju podbušenja ispod puta, priključna cev se postavlja u zaštitnu cev, odgovarajuće dimenzije za potrebe debljine priključka. Ishodovanje potrebne dozvole za podbušenje ispod puta je obaveza Investitora.

Po završetku radova teren priključnog mesta mora biti doveden u prvobitno stanje.

Za vreme izvođenja radova, regulisanje saobraćaja, bezbednost prolaznika i obezbeđenje radnog mesta od upada trećih lica su obaveza Investitora odnosno izvođača zemljanih radova.

projektovano rešenje: Postojeći priključak preko vodomera DN20 (šifra potrošača 12118) ne zadovoljava potrebe planiranog objekta. Planirani objekat će se priključiti na vodovodnu mrežu Ø100mm izvedenu u ulici Adi Endrea. Predviđa se izgradnja novog priključka DN63 za snabdevanje objekta sanitarnom vodom i snabdevanje unutrašnje protivpožarne hidrantske mreže (potrebna količina za unutrašnju hidrantsku mrežu iznosi 5,0l/s).

Priključak od ulične cevi do vodomernog okna projektovati isključivo u pravoj liniji, upravno na uličnu cev. Ne dozvoljavaju se nikakvi horizontalni i vertikalni prelomi na delu priključka do vodomera.

Vodonepropusno vodomerno okno predviđa se na oko 2,5m od regulacione linije, dostupno za očitavanje u koje se ugrađuju posebno vodomer za sanitarne potrebe za objekat i posebno za unutrašnju hidrantsku mrežu.

Da bi se obezbedio potreban pritisak za hidrantsku mrežu predviđen je uređaj za povišenje pritiska – hidročil koji će se smestiti u zasebnu prostoriju u objektu.

Po važećim standardima koji regulišu protivpožarnu zaštitu (Zakon o zaštiti od požara– „Sl. glasnik RS“, br. 11/09, 20/15, 87/18 i 87/18-dr. zakon, Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara– „Sl. glasnik RS“, br. 80/15, 67/17 i 103/18, Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu od požara stambenih i poslovnih objekata i objekata javne namene– „Sl. glasnik RS“, br. 22/19, Pravilnik o tehničkim normativima za instalacione hidrantske mreže za gašenje požara– „Sl. glasnik RS“, br. 3/18 i dr.) nije neophodna izgradnja spoljne protivpožarne hidrantske mreže a pogotovo uzimajući u obzir da je planiranom objektu omogućen pristup za intervencije sa dve fasadne strane (parcela na kojoj je planirana izgradnja nalazi se na uglu ulica i objekat je tako pozicioniran da je obezbeđen prilaz vatrogasnom vozilu sa dve ulične strane). Projektnom dokumentacijom potrebno je rešiti protivpožarnu zaštitu unutar objekta odnosno unutrašnju hidrantsku mrežu.

Kanalizacija otpadnih voda

Kanalizaciona mreža predviđena je kao separativni tip posebno za atmosferske vode i posebno za fekalne otpadne vode.

- **Fekalna kanalizacija**

Ispred predmetne parcele u uličnim koridorima ulica Petefi Šandor i Adi Endrea nije izvedena infrastrukturna mreža sanitarne javne kanalizacije.

Do izgradnje javne kanalizacije otpadne vode iz sanitarnih uređaja upuštaće se vodonepropusnu – septičku jamu, koja se izvodi na minimalnoj udaljenosti 3,0m od svih objekata i međa. Izgradnja vodonepropusne septičke jame predstavlja prelazno rešenje do izgradnje javne kanalizacione mreže kada će biti definisani uslovi i način priključenja po stavljanju u funkciju iste. Prema važećim propisima za priključenje na javnu kanalizacionu mrežu priključni kanalizacioni šaht se izvodi maksimalno na 3,0m od regulacione linije. Planiran je priključni kanalizacioni šaht prema regulaciji ulice Adi Endrea i koji usmerava fekalne otpadne vode slobodnim padom ka vodonepropusnoj septičkoj jami a koji će se nakon izgradnje javne kanalizacione mreže priključiti na istu.

- **Atmosferska kanalizacija**

U okviru uličnih koridora ne postoji izgrađena atmosferska kanalizacija. Ispred predmetne parcele u uličnom koridoru ulice Petefi Šandor sa južne strane saobraćajnice i u uličnom koridoru ulice Adi Endrea sa zapadne strane saobraćajnice nalaze se otvoreni atmosferski kanali.

Neophodno je u delu kolskog prilaza parceli preko otvorenog uličnog kanala isti i zaceviti.

Atmosferske uslovno čiste vode (sa krovova i pešačkih staza) moguće je direktno usmeriti u zelene površine na parceli i u otvorene atmosferske kanale u uličnim koridorima.

Zagađene atmosferske vode, sa saobraćajnih površina (interne saobraćajnice i parkinga), neophodno je usmeriti projektovanom nivelacijom, slobodnim padom, do slivnika ugrađenog u najnižem nivou saobraćajnice, sa nagibom dna od min. 1%. Prikupljena voda se potom prirodnim padom odvodi ka uređaju za primarno prečišćavanje (separator – taložnik ulja i naftnih derivata) nakon čega se prečišćena voda ispušta preko voda u otvoreni atmosferski kanal koji je postojeći i nalazi se u ulici Petefi Šandora. Po izdati uslovima nadležnog javnog preduzeća moguće je uslovno čiste vode usmeriti i u zelene površine na parceli. Prečišćena voda mora da zadovolji kvalitet II klase voda, tj. minimalno dobar ekološki status na osnovu Uredbe o graničnim vrednostima zagađujućih materija u površinskim i podzemnim vodama i sedimentu i rokovima za njeno dostizanje („Sl. glasnik RS“, br. 50/12).

Izgradnjom planiranog objekta nisu predviđene tehnološke otpadne vode.

6.2. Elektroenergetska infrastruktura

Priključenje planiranog poslovnog objekta planirati u svemu prema Uslovima izdatih od strane „Elektro distribucija Srbije“, Ogranak Elektro distribucija Novi Sad, broj 2581200-D-07.02.-268385/2-23 dana 14.08.2026. god.

Postojeći priključak maksimalne angažovane snage 17,25kW (ED broj 5003589796/1661590706) zadovoljava potrebe planiranog objekta i predviđa se njegovo izmeštanje na regulaciji. Predviđa se nov priključak maksimalne angažovane snage 17,25kW za snabdevanje hidroocila.

Prema uslovima nadležnog preduzeća za objekta na distributivni sistem električne energije neophodno je obezbediti koridor za izgradnju podzemnog 0,4kV voda tipa PP00 4×25mm² od postojećeg betonskog stuba NN mreže ispred stambenog objekta u ulici Adi Endrea br. 11 do buduće slobodnostojeće kablovske priključne kutije (SSKPK) tipa EV-1P br. 1 (dimenzija 630mm×220mm) na regulacionoj liniji katastarske parcele 4243/1 k.o. Temerin, prema saobraćajnici u ulici Adi Endrea. Na SSKPK br. 1 postaviti novi orman mernog mesta (OMM) tipa POMM-1 dimenzija 300mm×225mm za poslovni objekat.

Neposredno pored SSKPK br. 1 obezbediti prostor za ugradnju drugog slobodnostojeće kablovske priključne kutije (SSKPK) tipa EV-1P br. 2 (dimenzija 630mm×220mm). Na SSKPK br. 2 postaviti novi orman mernog mesta (OMM) tipa POMM-1 dimenzija 300mm×225mm za hidrant pumpu.

6.3. Telekomunikaciona infrastruktura

Planirano priključenje objekta na telekomunikacionu mrežu izvesti prema Tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje izdatih od strane „Telekom Srbija“ Preduzeća za telekomunikacije a.d., Direkcija za tehniku, Služba za planiranje i izgradnju mreže Novi Sad, pod brojem D210-283247/2 dana 02.07.2026. god.

U okviru uličnih koridora, uz predmetnu parcelu, postoji razvijena telekomunikaciona mreža. U obe ulice izvedena je podzemna i nadzemna mreža sa TK bakarnim kablom a podzemna mreža sa optičkim TK kablom izvedena je u ulici Petefi Šandor sa južne strane saobraćajnice.

Na predmetnom području za sada nema aktivnih i planiranih baznih stanica Telekoma Srbije – sistem za mobilnu telefoniju.

Postojeće nadzemne TK kablove koji prelaze preko planiranog objekta potrebno je ukloniti uz potpunu saradnju sa nadležnom službom pre početka izgradnje.

Neophodno je predvideti polaganje cevi za naknadno provlačenje TK kablova, od objekta ka uličnom koridoru – javnoj površini.

Potrebno je predvideti uvod za telekomunikacioni kabel u poslovni objekat prema parceli 7185/1 (ul. Petefi Šandor). Uvod realizovati koristeći PE cev Ø40mm koja služi za naknadno provlačenje TK kablova i povezivanje objekta na elektronsku komunikacionu mrežu. Unutar poslovnog objekta obezbediti koridor za TK instalacije.

Izvođač radova je u obavezi da poštuje važeće tehničke propise u vezi sa dozvoljenim rastojanjima planiranog objekta od postojećih TK objekata i kablova.

Preporuka je da se predvidi klasično strukturno kabliranje objekta, (S)FTP/UTP kablovima kategorije minimum 6. Voditi računa da maksimalna dužina ovih kablova ne pređe 90m (ne računajući peč kablove).

6.4. Gasna infrastruktura

Planirani objekat priključiti na distributivnu gasnu mrežu u svemu prema Uslovima preduzeća za prenos i distribuciju gasa JP „Gas“ iz Temerina br. 478 od 02.07.2026. god.

Distributivna razvodna gasovodna mreža (DGM) izvedena je uz obe lokalne saobraćajnice, u okviru zelenog pojasa. Na predmetnoj parceli postoji izveden postojeći tipski kućni gasni priključak (šifra potrošača 0001879) G-4 maksimalnog kapaciteta $Q_{max}=6 \text{ m}^3/\text{h}$ koji će se za potrebe novog objekta izmestiti.

Lokacija merno regulacione stanice treba da zadovolja sledeće uslove:

- MRS postaviti na pristupačno mesto koje omogućava izvođenje radova i održavanje
- MRS postaviti na fasadu objekta ili kao samostojeću
- MRS udaljiti od elektro ormana 1m, a od prozora i otvora 0,5m
- MRS postaviti na visinu od 1m–1,5m od nivoa terena

Unutrašnju gasnu instalaciju projektovati prema Projektu unutrašnjih gasnih instalacija u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za unutrašnje gasne instalacije („Sl. list SRJ“, br. 20/92 i 33/92).

7. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Za predmetnu lokaciju, ne postoje podaci o ranijim geomehaničkim istražnim radovima.

Postojeći teren na prostoru obuhvaćenom urbanističkim projektom je približno horizontalan, ujednačenih visina i nagiba.

Za predmetnu parcelu ne postoje smetnje inženjersko-geološke prirode. Sa geološkog aspekta teren predstavlja stabilnu i povoljnu sredinu za građenje, jer nema pojava inženjersko-geoloških nestabilnosti.

Na osnovu raspoloživih podataka o terenu kao i na osnovu vizuelnog pregleda uočljivo je da teren nema deformacija i pojava koje bi ukazivale da je teren nestabilan i pretpostavka je da ne postoje posebne smetnje inženjersko-geološke prirode. Sa geomorfološkog aspekta nema ograničavajućih faktora i teren predstavlja stabilnu i povoljnu sredinu za građenje.

Obzirom na vrstu i namenu planiranog objekta može se primeniti mikro analiza seizmičnosti terena data u seizmološkoj karti SFRJ.

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Planirana namena nema značajan uticaj na stanje životne sredine. Uređenje prostora, izgradnja objekta i izvođenje radova može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja ili značajne promene prirodnih odlika, zagađenje zemljišta, vode i vazduha ili na drugi način degradira životna sredina. Investitor je u obavezi da u toku izvođenja radova i eksploatacije objekata obezbedi zaštitu okoline i zaštitu susednih objekata i sadržaja.

Objekat i planirane površine moraju biti izgrađeni u skladu sa važećim zakonima i pravilnicima koji regulišu konkretnu oblast. Pri projektovanju i izvođenju radova na objektima, kao i pri upotrebi određenih materijala, imati u vidu specifičnost namene objekta (prostora) sa stanovišta korišćenja, održavanja, odnosno obezbeđivanja sanitarno-higijenskih uslova.

Da bi se adekvatno sprovele mere zaštite i unapređenja životne sredine poželjno je:

- građevinski i drugi otpadni materijal koji nastane u toku izvođenja predmetnih radova sakupiti, razvrstati i obezbediti reciklažu i iskorišćenje ili odlaganje preko pravnog lica koje je ovlašćeno, odnosno koje ima dozvolu za upravljanje predmetnim otpadom
- pri izgradnji vršiti redovno kvašenje zaprašenih površina i sprečiti rasipanje građevinskog materijala tokom transporta
- izvršiti ozelenjavanje slobodnih površina radi smanjenja buke, vibracija, poboljšanja mikroklimatskih uslova prostora i okruženja objekta
- ispunjenje minimalnih zahteva u pogledu energetske efikasnosti
- objekat planirati tako da se obezbedi dovoljno osvetljenosti i osunčanosti unutar objekta
- deponovanje komunalnog otpada obavljati u skladu sa lokalnim planom upravljanja otpadom na teritoriji opštine Temerin. Na parceli predvideti popločanu vodonepropusnu površinu za smeštaj kanti/kontejnera za odlaganje komunalnog otpada. Planirana površina treba da je locirana tako da omogući lako odvoženje kanti/kontejnera, tj. da površina bude u istom su nivou sa internom saobraćajnicom. Ovaj prostor mora ispunjavati sve higijenske uslove u pogledu redovnog čišćenja, održavanja, dezinfekcije i neometanog pristupa. Obezbediti dovoljan broj kontejnera/posuda za prikupljanje, privremeno skladištenje i odvoženje otpada, na način kojim se sprečava njihovo rasipanje, do predaje nadležnom komunalnom preduzeću. Vlasnici objekta vrše nabavku i održavanje kontejnera/kanti za komunalni otpad. Odvoženje komunalnog otpada vrši se preko nadležnog JKP „Temerin“ na temerinsku deponiju. Jednom mesečno nadležno komunalno preduzeće odnosi „PET“ ambalažu. Ukoliko u obavljanju delatnosti nastaje otpad koji ima upotrebnu vrednost ili otpad koji je opasan, obavezno je samostalno organizovati postupanje u skladu sa posebnim propisima koji uređuju tu oblast. Otpadne materije koje imaju karakteristike štetnih i opasnih materija odlagati u skladu sa važećim propisima iz ove oblasti, ambalažni otpad odlagati u skladu sa Zakonom o ambalaži i ambalažnom otpadu („Sl. glasnik RS“, br. 36/09 i 95/18), a komunalni i drugi neopasni otpad (reciklabilni otpad – papir, staklo, limenke, PVC

boce i sl.) uključujući organski otpad odlagati u skladu sa zahtevima nadležnog komunalnog preduzeća.

Planiran objekat nema štetnog uticaja na zagađenje vazduha. Planom utvrđeno zoniranje kao i pravilna prostorna organizacija ostvaruju uslove zaštite vazduha od zagađenja, kao i smanjenje uticaja zagađenja na korisnike prostora.

Zelenilo (zelene ograde, žbunovi, travnate površine...), podizanje zelenog zaštitnog pojasa duž ograde kompleksa, znatno umanjuje uticaj zagađenja kako samog objekta od spoljnih uticaja tako i vrši povratnu funkciju filtera zaštite od okoline u smislu zaštite od izduvnih gasova motornih vozila, zaštite od vetra, snežnih nanosa...

Nema planiranih sadržaja koji bi izazvali prekomernu buku. Eventualna buka od sadržaja unutar kompleksa je ublažena pravilnom orijentacijom i položajem objekta, primenom odgovarajućih materijala koji doprinose akustičnoj izolovanosti objekta, sadnjom visokih sadnica na adekvatnom mestu unutar parcele – oko objekta, formiranjem većih i manjih zelenih površina, izgradnjom ograde i dr.

U cilju zaštite od buke neophodno je primeniti odgovarajuće građevinske i tehničke mere zaštite od buke kojima se obezbeđuje da buka emitovana iz tehničkih i drugih delova predmetnog objekta ne prekoračuje propisane granične vrednosti u skladu sa Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. glasnik RS“, br. 96/21) i Uredbom o indikatorima buke, graničnim vrednostima, metodama za ocenjivanje indikatora buke, uznemiravanja i štetnih efekata buke u životnoj sredini („Sl. glasnik RS“, br. 75/10), zatim primeniti građevinske i tehničke uslove i mere zaštite kojima će se buka u objektu svesti na dozvoljeni nivo, a u skladu sa Tehničkim uslovima za projektovanje i građenje zgrada (Akustika u zgradarstvu) SRPS U.J.6.201:1990. i poželjno je smanjiti štetno delovanje buke primenom izolacionih materijala koji će onemogućiti prodor buke u objekat kao i iz objekta u skladu sa Pravilnikom o dozvoljenom nivou buke u životnoj sredini („Sl. glasnik RS“, br. 54/92)

9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

9.1. Mere zaštite nepokretnih kulturnih dobara

Na osnovu uvida u važeći Plan generalne regulacije naselja Temerin, parcela br. 4243/1 k.o. Temerin koja čini obuhvat se ne nalazi u okviru zaštićenih ambijentalnih celina, arheoloških zona i lokaliteta i na njoj nema evidentiranih nepokretnih kulturnih dobara kao ni nepokretnih kulturnih dobara pod prethodnom zaštitom.

Ukoliko se tokom izvođenja građevinskih i drugih radova naiđe na arheološko nalazište ili na arheološke predmete, obaveza izvođača radova je da odmah obustavi radove i obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven (čl. 109 Zakona o kulturnim dobrima „Sl. Glasnik RS“, broj 71/94, 52/11-dr. zakon, 99/11-dr. zakon, 6/20-dr. zakon, 35/21-dr. zakon, 129/21-dr. zakon i 76/23-dr. zakon).

9.2. Mere zaštite prirodnih dobara

Na predmetnoj parceli kao i u neposrednom okruženju, nema evidentiranih zaštićenih prirodnih dobara.

Uslovi zaštite životne sredine obezbediće se radi optimalnog funkcionisanja celokupnog prostora, sprečavanjem svih oblika ugrožavanja životne sredine i obezbeđivanjem nivoa kvalitetne sredine, prema odgovarajućim standardima i kriterijumima, propisanim zakonima i podzakonskim aktima.

Zakonska obaveza izvođača zemljanih radova je da ukoliko u toku radova naiđe na prirodno dobro koje je geološko-paleontološkog ili mineraloško-petrografskog porekla (za koje

se pretpostavlja da ima svojstvo prirodnog spomenika), da o tome obavesti nadležnu instituciju i da preduzme sve mere, kako se prirodno dobro ne bi oštetilo do dolaska ovlašćenog lica.

10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA I FAZNOST IZGRADNJE

10.1. Tehnički opis objekta

Izgradnja poslovnog objekta – prodavnica mešovite robe (P) planira se na lokaciji u Temerinu, ulici Petefi Šandora br. 61, na katastarskoj parceli br. 4243/1 k.o. Temerin.

Planirani objekat je trajnog karaktera poslovne namene. Prema Pravilniku o klasifikaciji objekata ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015) predmetni objekat je u grupi „Zgrade za trgovinu na veliko i malo“ površine do 400m² i P+1, kategorije „B“ sa klasifikacionim brojem 123001. Objekat se planira izvesti u celosti.

Poslovni objekat je spratnosti P (prizemlje).

Tehničke karakteristike objekta:

Horizontalni gabarit objekta iznosi: 19,55m×6,50m + 8,00m×6,95m

Neto - korisna površina zatvorenog prostora objekta iznosi: 166,89 m²

Neto - korisna površina otvorenog prostora objekta iznosi: 1,73 m²

Ukupno Neto korisna površina objekta iznosi: 168,62 m²

Bruto površina objekta u prizemlju iznosi: 182,67 m²

Visina objekta u slemenu i atici iznosi: 5,33 m u odnosu na trotoar.

Visina krovnog venca iznosi: 3,66 m u odnosu na trotoar.

Kota prizemlja objekta je viša za oko 10cm od okolnog terena u dvorištu i u odnosu na niveletu uličnog trotoara oko 15cm. Nivelacija okolnog terena i saobraćajnih površina je sa blagim padom od objekta ka zelenim površinama i dvorištu.

Sadržaj i funkcija:

Objekat se sastoji od jedne funkcionalne celine: prodavnica mešovite robe.

Objekat je prizemni i čine ga sledeće prostorije i prostori: natkrivena ulaz, vetrobran, prodavnica, magacin, sanitarni čvor, garderoba, magacin hemije i prostorija za hidrotil.

Sve prostorije u objektu imaju prirodno osvetljenje i ventilaciju.

Konstrukcija: Objekat je konstruisan u ramovskom konstruktivnom sistemu sa čeličnim nosećim stubovima, čeličnim rešetkastim krovnim nosačima i rožnjačama, sa spoljnim zidovima od fasadnih termoizolacionih panela sa vertikalnim i krovnim spregovima.

U odnosu na kotu uličnog trotoara, pod prizemlja objekta je viša za oko 15cm, a u odnosu na okolni teren u dvorištu pod prizemlja je viša za oko 10cm.

Krovni pokrivač je krovni panel debljine d=12cm. Krov je prost krov na jednu vodu sa nagibom od 8°. Panel je sistema kontinualnog nosača preko više polja.

Rožnjače su sistema proste grede, raspona 3,94m, od čeličnih kutijastih HOP □ 100x60x4 profila.

Krovni spregovi su šipke Ø14 i postavljeni su podužno i poprečno.

Rešetkasti krovni nosač je rešetka sa dijagonalnom ispunom raspona 6,20m. Visina rešetke osovinski je 300mm i 1175mm. Pojasni štapovi su usvojeni proračunom kao kutijasti profili HOP □ 60x60x4, a dijagonale HOP □ 40x40x3. Raspored dijagonala je usvoljen rasporedom rožnjača.

Stubovi su od čeličnog kutijastog profila HOP □ 100x100x4.

Kalkanski stubovi su od čeličnog kutijastog profila HOP □ 100x100x4.

Vertilani spregovi su od šipke Ø16 i postavljani su podužno i poprečno.

Međuspratna konstrukcija nema.

Nosači fasade su od čeličnog profila HOP [] 60x60x4.

Zid je termoizolacioni paneli debljine d=10cm.

Pregradni zidovi su od termoizolacioni paneli debljine d=10cm i od gipskartonskih ploča ukupne debljine d=10cm

Podna ploča je ploča debljine d=12cm, armirana u donjoj zoni sa mrežom Q-221 i iglastom armaturom (22kg/m³) u betonu kvaliteta C25/30 (MB30). Ploča je betonirana na tamponu od šljunka kao „plivajući pod“, termoizolovana i hidroizolovana u skladu sa zahtevima.

Finalni pod u objektu su keramičke pločice.

Temeljne grede su postavljene između stubova i povezuju ih u jednu celinu i pritom predaju vertikalno i horizontalno opterećenje na temelje samce. Temeljne grede su dim. 17/50cm, gornja kota je definisana kao +0,08m. Kvalitet betona je C25/30 (MB30), armature B500B.

Temelji samci su armiranobetonski temelji samci kvaliteta betona C25/30 (MB 30), širine stope prema statičkom proračunu i grafičkom prilogu. Temelje samce betonirati na tamponskom sloju šljunka d=10cm i tampon betona d=7cm.

Stolarija: Spoljna stolarija je predviđena od aluminijumskih profila, zastakljena staklopaketom 4+12+4mm niskoemisionim staklima punjenim argonom. Prednja ulazna vrata su dvokrilna klizna od aluminijumskih profila. Ulazna vrata za magacin dvokrilna od aluminijumskih profila.

Izolacija: Spoljni zidovi su od termoizolacionog fasadnog panela d=10cm. Pod objekta izolovan je tvrdopresovanom izolacijom d=10cm. Krovni pokrivač je krovni panel d=12cm. Horizontalna hidroizolacija podova i zidova se izvodi u celoj površini kondorom d=4mm sa zavarivanjem.

Opis mera za ispunjenje osnovni zahteva za objekat

Tehničkom dokumentacijom su predviđene mere kojima se obezbeđuje da objekat u celini, odnosno u svakom posebnom delu, bude pogodan za predviđenu upotrebu kao i da u ekonomski prihvatljivom vremenu eksploatacije zadovolji sledeće zahteve:

- 1) Nosivost i stabilnost;
- 2) Zaštita od požara,
- 3) Higijena, zdravlje i životna sredina;
- 4) Bezbednost i pristupačnost prilikom upotrebe;
- 5) Zaštita od buke;
- 6) Ekonomično korišćenje energije i očuvanje toplote;
- 7) Održivo korišćenje prirodnih resursa;

1) Mere za ispunjenje osnovnog zahteva **„Nosivost i stabilnost“** obezbeđuju da dejstva kojima će objekat biti izložen prilikom građenja i upotrebe ne prouzrokuje: rušenje, deformacije iznad dozvoljenog nivoa, oštećenje drugih delova objekta, instalacija, ugrađene opreme, usled značajnih deformacija noseće konstrukcije, oštećenja usled događaja u meri koja je nesrazmerno veća u odnosu na uzrok.

Izborom konstruktivnog sistema, primenom propisa za proračun konstrukcije kao i pravilnim izborom materijala i načinom ugradnje, obezbeđene su navedene mere.

2) Mere za ispunjenje osnovnog zahteva **„Zaštita od požara“** obezbeđuju da se u slučaju dejstva požara: sačuva potrebna nosivost konstrukcije u određenom vremenskom periodu, da se spreči širenje vatre i dima u objektu kao i na susedne objekte, da se omogući sigurna i bezbedna evakuacij ljudi, odnosno njihovo spasavanje.

3) Mere za ispunjenje osnovnog zahteva **„Higijena, zdravlje i životna sredina“** obezbeđuju da se tokom gradnje, upotrebe i uklanjanja objekta ne ugrožava higijena ili zdravlje i bezbednost radnika, korisnika ili suseda, i sprečavaju prekoračenje dozvoljenih graničnih

vrednosti uticaja na životnu sredinu ili klimu, koje nastaju: ispuštanjem otrovnih gasova; emisijom opasnih materijala, isparljivih organskih jedinjenja, gasova sa efektom staklene bašte ili opasnih čestica u vazduh unutar objekta ili okoline, emitovanjem opasnih zračenja; ispuštanjem opasnih supstanci u podzemne vode, površinske vode ili zemljište; ispuštanjem opasnih supstanci u vodu za piće ili supstanci koje imaju neki drugi negativan uticaj na vodu za piće; pogrešnim ispuštanjem otpadnih voda, emisijom dimnih gasova ili pogrešnim odlaganjem čvrstog ili tečnog otpada; ili prisustvom vlage u delovima objekta ili na površinama unutar objekta.

Objekat po svojoj nameni i eksploataciji ne proizvodi nikakve opasne materije, otrovne gasove i opasno zračenje. Pravilnim izborom i primenom materijala, instalacija i opreme, onemogućena je pojava kondenza i vlage u objektu. Izvođenjem separatnog sistema kanalizacije obezbeđeno je pravilno ispuštanje otpadnih sanitarno-fekalnih i atmosferskih otpadnih voda sa saobraćajnih površina. Tehnoloških otpadnih voda u procesu rada nema.

4) Mere za ispunjenje osnovnog zahteva **„Bezbednost i pristupačnost prilikom upotrebe“**

Obezbeđuju da prilikom upotrebe objekta ne dođe do opasnosti od nezgoda ili oštećenja pri radu ili upotrebi, kao što su klizanje, pad, sudar, opekotine, strujni udari, povrede od eksplozije i provale, i naročito da obezbede pristupačnost i korišćenje osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama.

Pravilnim izborom i ugradnjom materijala, potrebnih instalacija i opreme onemogućene su opasnosti od nezgoda ili oštećenja pri radu. Objekat je po nameni poslovni, te se ne može smatrati javnim u smislu korišćenja dece i starih osoba. Sa aspekta pristupačnosti osobama sa invaliditetom, objekat je prilagođen za nesmetan pristup i korišćenje u smislu širine ulaza, hodnika, visine podova u odnosu na teren.

5) Mere za ispunjenje osnovnog zahteva **„Zaštita od buke“** obezbeđuju da buka kojom su izloženi korisnici ili susedi bude na nivou koji ne ugrožava njihovo zdravlje i koja im omogućava spavanje, odmor i rad u odgovarajućim uslovima.

6) Mere za ispunjenje osnovnog zahteva **„Ekonomično korišćenje energije i očuvanje toplote“** treba da kroz odgovarajući izbor termičke zaštite, instalacija grejanja, ventilacije, osvetljenja i pripreme tople vode obezbede što je moguće niži nivo potrošnje energije vodeći računa o korisnicima i klimatskim uslovima lokacije.

Mere za energetska efikasnost objekta treba da obezbede što je moguće niži nivo potrošnje energije tokom građenja, upotrebe, održavanja i uklanjanja.

Prema Pravilniku o energetska efikasnosti zgrada, za poslovni objekat se primenjuju odredbe ovog pravilnika u smislu određivanja i postizanja energetska razreda „C“. Dati su opisi slojeva svih konstrukcija i elaboratom o energetska efikasnosti je potvrđeno da je pravilnim izborom konstrukcije, materijala, instalacija i izvora energije postignuta energetska efikasnost objekata, odnosno ekonomično korišćenje energije i očuvanje toplote. Objekat u celini zadovoljava propisane zahteve.

7) Mere za ispunjenje osnovnog zahteva **„Održivo korišćenje prirodnih resursa“** treba da omoguću da se prirodni resursi koriste na održiv način, a naročito da obezbede: ponovno korišćenje ili mogućnost reciklaže objekta, ugrađenih materijala i delova objekta nakon uklanjanja; trajnost objekta; korišćenje ekoloških materijala i sekundarnih sirovina pri izgradnji objekta.

Objekat se gradi kao trajan od prirodnih materijala, od betona, čelične konstrukcije i termoizolacionih panela. Svi predviđeni materijali su ekološki i po eventualnom rušenju mogu se ponovo koristiti. Elementi čeličnih konstrukcija, limarija i staklo se mogu reciklirati kao i instalacioni i izolacioni materijali. Pri izgradnji objekta se koriste sekundarne sirovine za oplatu, pribor i oruđa za ručni rad.

Infrastruktura:

Za adekvatno korišćenje prostora, objekat se oprema svim savremenim instalacijama za koje se planira priključenje objekata na javnu infrastrukturu: vodovodim, kanalizacionim, elektroenergetskim i termomašinskim instalacijama.

Prilaz objektu: Predviđa se nov saobraćajni priključak na lokalnu putnu mrežu, direktno sa ulice Petefi Šandora.

Snabdevanje objekta vodom: Postojeći priključak na javnu vodovodnu mrežu preko vodomera DN20 (šifra potrošača 12118) ne zadovoljava potrebe objekta.

Predviđa se izgradnja novog priključka DN63 na javnu vodovodnu mrežu za snabdevanje objekta sanitarnom vodom i snabdevanje unutrašnje protivpožarne hidrantske mreže.

Potrebna količina vode za unutrašnju hidrantsku mrežu iznosi 5,0 l/s.

Postojeći vodomer DN20 biće izmešten u novi vodomerni šaht.

Fekalne otpadne vode: Predviđa se priključak na individualnu vodonepropusnu jamu na parceli vlasnika do izgradnje naseljske kanalizacije otpadnih voda.

Atmosferske otpadne vode: sa krovova preko olučnih vertikalna i podzemnih cevi upušta se u ulični otvoreni kanal. Sa betonskih površina padovima odvode na slobodne zelene površine na parceli vlasnika i ka ulici.

Snabdevanje električnom energijom:

Postojeći priključak snage 17,25kW (ED broj 5003589796 / 1661590706) zadovoljava potrebe planiranog objekta i predviđa se njegovo izmeštanje na regulaciji.

Predviđa se nov priključak snage 17,25kW za snabdevanje hidročila.

Snabdevanje prirodnim zemnim gasom: Predviđa se izmeštanje postojećeg tipskog kućnog priključka G-4 (šifra potrošača 0001879) na javnu distributivnu mrežu prirodnog zemnog gasa. Objekat će se grejati centralno putem termomašinskih instalacija podnog grejanja na energent prirodni zemni gas.

Numerička dokumentacija:

Tabelarni prikaz površina prostorija po nameni i etažama

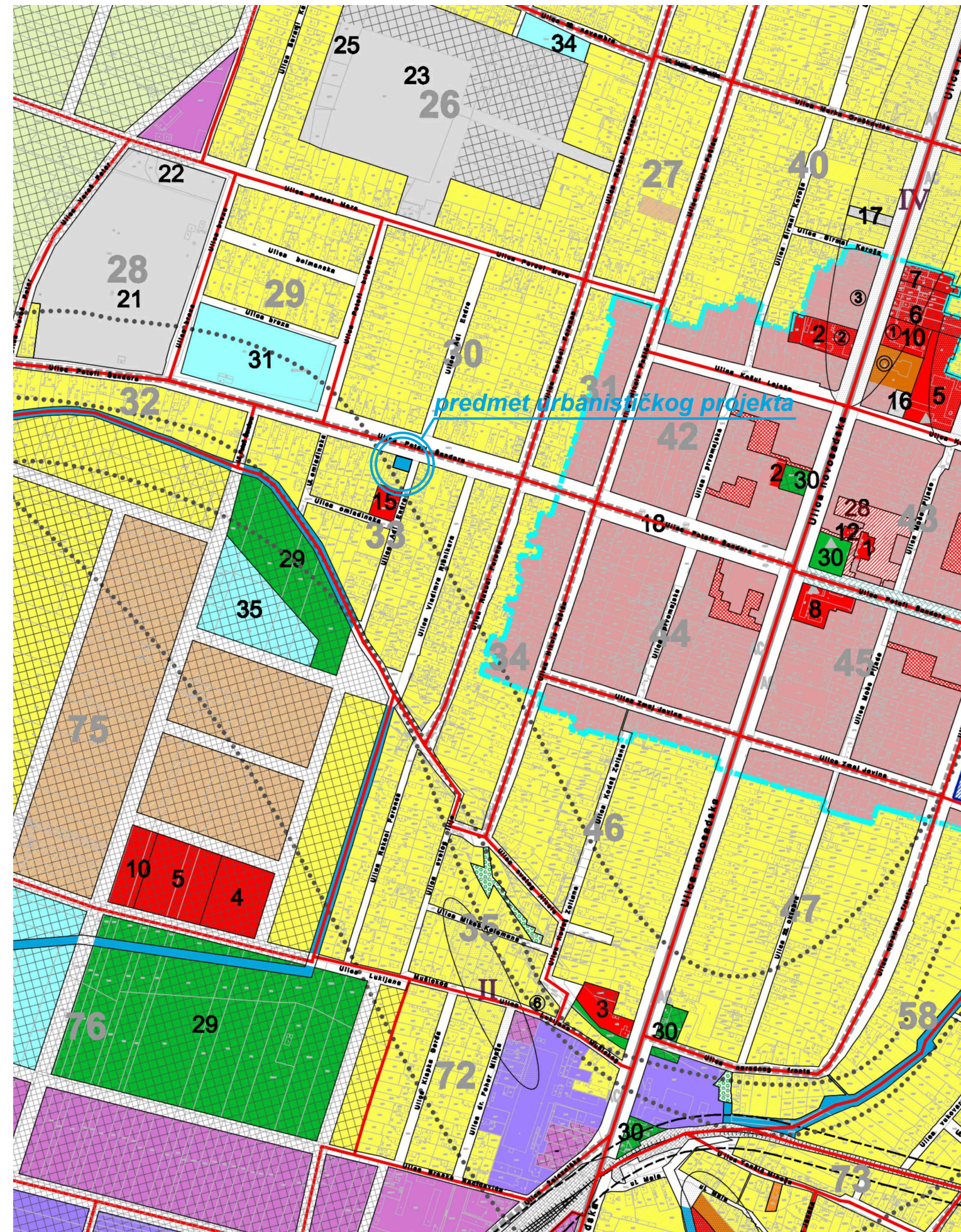
PRIZEMLJE		
oznaka prost.	namena prostorije - prostora	površina m ²
1	Natkriven ulaz	1,73
2	Vetrobran	4,28
3	Prodavnica	140,41
4	Magacin	9,65
5	Garderoba	4,21
6	Toalet	2,80
7	Magacin hemije	3,51
8	Prostorija za hidročil	2,03
	NETO P. OTVORENOG PROSTORA	1,73
	NETO P. ZATVORENOG PROSTORA	166,89
	UKUPNA KORISNA POVRŠINA	168,62
	BRUTO POVRŠINA	182,67

10.2. Faznost izgradnje

Projektom **nije predviđena** fazna izgradnja.

C GRAFIČKI DEO

Položaj predmetne lokacije u naselju Temerin - karta br. 5: "Planirano građevinsko područje sa planiranom namenom površina"



ПОСТОЈЕЋЕ / ПЛАНИРАНО

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

1. СЕДИШТЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ, МЕСНА ЗАЈЕДНИЦА
2. СЕДИШТЕ РЕПУБЛИЧКИХ ОРГАНА, КАТАСТАР
3. ПРЕКРАЈНИ СУД, ВАТРОГАСНИ ДОМ, МУЛ СРБИЈЕ - П. С. Темерин
4. ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА
5. ОСНОВНА ШКОЛА
6. СРЕДЊА ШКОЛА
7. УЧЕНИЧКИ ДОМ
8. КУЛТУРНО - ИНФОРМАТИВНИ ЦЕНТАР
9. КАШТЕЛ - БИБЛИОТЕКА, МУЗЕЈ, ГАЛЕРИЈА
10. БИБЛИОТЕКА, КУЛТУРНО-ДРУШТВЕНА УДРУЖЕЊА
11. МУЛТИФУНКЦИОНАЛНИ ПРОСТОР
12. ПОШТА
13. ДОМ ЗДРАВЉА, ХИТНА ПОМОЋ И АПОТЕКА
14. АМБУЛАНТА
15. ВЕТЕРИНАРСКА СТАНИЦА

СТАНОВАЊЕ СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ

КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ САДРЖАЈИ

КОМУНАЛНИ САДРЖАЈИ

16. ЈКП "ТЕМЕРИН"
17. ЈП "АС"
18. ЗЕЛЕНА И РОБНА ПИЈАЦА
19. ПОСТРОЈЕЊЕ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА
20. АЗИЛ ЗА ЖИВОТИЊЕ
21. КВАНТАШКА И СТОЧНА ПИЈАЦА, ВАШАРИШТЕ
22. ИЗВОРИШТЕ
23. КАТОЛИЧКО ГРОБЉЕ
24. ПРАВОСЛАВНО ГРОБЉЕ
25. ЈЕВРЕЈСКО ГРОБЉЕ
26. НОВОПЛАНИРАНО ГРОБЉЕ
27. ЕПС
28. ТОПЛАНА

КАНАЛИ

КОРИДОР ЖЕЛЕЗНИЦЕ

ЖС ПУТНИЧКО-ТЕРЕТНА ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА

УЛИЧНИ КОРИДОРИ

ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА - ГЛАВНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА

САБИРНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА

ПРИСТУПНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА

ПЕШАЧКА ЗОНА

ЈАВНЕ БЛОКОВСКЕ ПОВРШИНЕ (комуникације, парковни, зеленило, рекреација)

АС АУТОБУСКО СТАЈАЛИШТЕ

РАСКРСНИЦА СА КРУЖНИМ ТОКОМ

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

29. ПАРК
30. СКВЕР

ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

СТАНОВАЊЕ

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ЗЕМЉОРАЂОМ

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

СТАНОВАЊЕ СА ПРЕДУЗЕТИШТОМ

МЕШОВИТИ ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ (постовње, породични и вишепородично становање)

КОМПЛЕКСИ ВЕРСКИХ ОБЈЕКТА

ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПДР-а

А - СТАНОВАЊЕ, РЕКРЕАЦИЈА, ЗЕЛЕНИЛО, УЛИЧНИ КОРИДОРИ

Б - СТАНОВАЊЕ, СПОРТ, РЕКРЕАЦИЈА, УЛИЧНИ КОРИДОРИ

РАДНА ЗОНА

РАДНИ САДРЖАЈИ (производни и савезни)

КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ

САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛИ ЗА ТЕРЕТНА ВОЗИЛА

СПОРТ, РЕКРЕАЦИЈА И ТУРИЗАМ

СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ САДРЖАЈИ

31. Ф.К. "ТСК"
32. Ф.К. "СЛОГА"
33. ГРАДСКО КУПАЛИШТЕ - ОТВОРЕНИ БАЗЕН
34. РЕКРЕАТИВНИ ТЕРЕН
35. СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ САДРЖАЈИ

ЗАБАВНО - РЕКРЕАТИВНИ САДРЖАЈИ

36. ЗОО ВРТ
37. ЗАБАВНИ ПАРК, МИНИ ХИПОДРОМ, МИНИ ГОЉФ ТЕРЕНИ И СЛ.

КОМПЛЕКС ТЕМЕРИНСКА БАЊА СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНИ, ЗДРАВСТВЕНО РЕХАБИЛИТАЦИОНИ, И ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈ

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ПОД ЗАШТИТОМ

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

ЗАШТИЋЕНО ПРИРОДНО ДОБРО - СПОМЕНИК ПРИРОДЕ

ЕКОЛОШКИ КОРИДОР

ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

ЗАШТИЋЕНО НЕПОКРЕТНО КУЛТУРНО ДОБРО

СПОМЕНИК КУЛТУРЕ - ДВОРАЦ "СЕЧЕН"

ЕВИДЕНТИРАНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

СПОМЕНИЦИ КУЛТУРЕ

АРХЕОЛОШКИ ЛОКАЛИТЕТИ

АРХЕОЛОШКЕ ЗОНЕ ЗАШТИТЕ

СПОМЕН ОБЕЛЕЖЈА БЕЗ ЗАШТИТЕ

ЈАВНИ СПОМЕНИЦИ, СПОМЕН БИСТЕ

ПРИМАРНИ ЦЕНТАР

СЕКУНДАРНИ ЦЕНТРИ

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ГРАНИЦА БЛОКОВА

БРОЈЕВИ БЛОКОВА

ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

ОБРАДИВО ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ

	PROJEKTNI BIRO STARA PAZOVA Svetozara Markovića 27
Naziv urbanističko-tehničke dokumentacije:	
URBANISTIČKI PROJEKAT za izgradnju POSLOVNOG OBJEKTA USLUŽNE DELATNOSTI - PRODAVNICE MEŠOVITE ROBE (P) na katastarskoj parceli br. 4243/1 k.o. Temerin	
Investitor:	Grafički prilog:
KARAC MILOŠ ul. 3 krajiške proleterske brigade br. 11, Temerin	POLOŽAJ LOKACIJE U NASELJU TEMERIN Izvod iz Plana generalne regulacije naselja Temerin
Datum:	Razmera:
jun 2026	-
Broj crteža:	Broj lišćenja:
1	200 1388 13

SEVER



7185/1

Legenda:

- OBUH VAT UP-a SA JAVNIM POVRŠINAMA
- OBUH VAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- MEDNE TAČKE OBUHVATA
- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA PARCELE
- 4243/1 BROJ PARCELE
- 79.47 APSOLUTNA VISINSKA KOTA

dispozicija objekata i površina na parceli:

- POSTOJEĆI OBJEKTI PLANIRANI ZA RUŠENJE
- 1 - PORODIČNA STAMBENA ZGRADA P+0, 121m²
- 2 - POMOĆNA ZGRADA P+0, 13m²
- 3 - POMOĆNA ZGRADA P+0, 29m²
- NADSTREŠNICA (neevidentiran objekat), 10m²
- BETONIRANE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE

površine van predmetne parcele:

- ULIČNA SAOBRAĆAJNICA - asfalt
- TROTOAR - beton

postojeća infrastruktura:

- ULIČNA VODOVODNA MREŽA
- VODOMER
- ČESMA
- KANALIZACIONI POKLOPAC
- OTVORENI ULIČNI ATMOSFERSKI KANAL
- NADZEMNA NN EE MREŽA
- TRAFO STANICA
- REŠETKASTI ČELIČNI STUB EE MREŽE
- BETONSKI STUB EE MREŽE
- MERNI RAZVODNI ORMAN
- NADZEMNA TK MREŽA - optički TK kabel
- PODZEMNA TK MREŽA - bakarni TK kabel
- NADZEMNA TK MREŽA - bakarni TK kabel
- BETONSKI STUB TK MREŽE
- DRVENI STUB TK MREŽE
- GAS - DISTRIBUTIVNA GASOVODNA MREŽA
- ODUŠNA LULA GASOVODNE MREŽE
- MRS G-4, Q=6 m³/h

KANT

PROJEKTNI BIRO STARA PAZOVA Svetozara Markovića 27

Naziv urbanističko-tehničke dokumentacije:

URBANISTIČKI PROJEKAT za izgradnju POSLOVNOG OBJEKTA USLUŽNE DELATNOSTI - PRODAVNICE MEŠOVITE ROBE (P) na katastarskoj parceli br. 4243/1 k.o. Temerin

Investitor:

KARAĆ MILOŠ

ul. 3 krajiške proleterske brigade br. 11, Temerin

Grafički prilog:

KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN

Postojeće stanje

Odgovorni urbanista:

Radmila Popović Mikuljić dipl.inž.arh.

Datum:

jun 2026

Razmera:

1 : 200

Broj crteža:

2

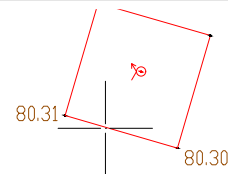
Broj licence:

200 1388 13

SEVER



7185/1



legenda:

- OBUH VAT UP-a SA JAVNIM POVRŠINAMA
- OBUH VAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- MEDNE TAČKE OBUHVATA
- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA PARCELE
- 4243/1 BROJ PARCELE
- 79.47 APSOLUTNA VISINSKA KOTA
- GRAĐEVINSKA LINIJA

površine van predmetne parcele:

- ULIČNA SAOBRAĆAJNICA - asfalt
- TROTOAR - beton
- KOLSKI PRISTUP PARCELI
- KOLSKI PRILAZ PARCELI
- PEŠAČKI PRILAZ PARCELI ZA POSETIOCE
- PEŠAČKI PRILAZ PARCELI ZA ZAPOSLENE
- OTVORENI ULIČNI ATMOSFERSKI KANAL

dispozicija objekta i površina na parceli:

- PLANIRANI OBJEKT USLUŽNE DELATNOSTI
PRODAVNICA MEŠOVITE ROBE, spratnost P
horizontalni gabarit: 19,55m × 6,50m + 8,00m × 6,95m
- ULAZ U OBJEKT ZA POSETIOCE
- ULAZ U OBJEKT ZA ZAPOSLENE
- PEŠAČKA KOMUNIKACIJA NA PARCELI
- KOLSKA KOMUNIKACIJA NA PARCELI
- PM PARKING MESTO
- UREĐENO ZELENILLO
- OGRAĐA SA KAPIJOM
- PROJEKTOVANA VISINSKA KOTA

KANT

PROJEKTNI BIRO STARA PAZOVA Svetozara Markovića 27

Naziv urbanističko-tehničke dokumentacije:

URBANISTIČKI PROJEKAT za izgradnju POSLOVNOG OBJEKTA USLUŽNE DELATNOSTI - PRODAVNICE MEŠOVITE ROBE (P) na katastarskoj parceli br. 4243/1 k.o. Temerin

Investitor:

KARAĆ MILOŠ

ul. 3 krajiške proleterske brigade br. 11, Temerin

Grafički prilog:

REGULACIONO-NIVELACIONI PLAN SA
SAOBRAĆAJNIM REŠENJEM

Osnova prizemlja

Datum:

jun 2026

Razmera:

1 : 200

Broj crteža:

Odgovorni urbanista:

Pavčina 3.

Pavčina 3.

Radmila Popović Mikulić dipl.inž.arh.

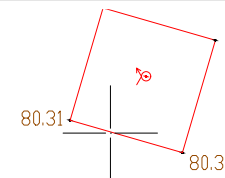
Broj licence:

200 1388 13

SEVER



7185/1



legenda:

- OBUHVAAT UP-a SA JAVNIM POVRŠINAMA
- OBUHVAAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- MEĐNE TAČKE OBUHVATA
- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA PARCELE
- 4243/1 BROJ PARCELE
- 79.47 APSOLUTNA VISINSKA KOTA
- GRAĐEVINSKA LINIJA

površine van predmetne parcele:

- ULIČNA SAOBRAĆAJNICA - asfalt
- TROTOAR - beton
- KOLSKI PRISTUP PARCELI
- KOLSKI PRILAZ PARCELI
- PEŠAČKI PRILAZ PARCELI ZA POSETIOCE
- PEŠAČKI PRILAZ PARCELI ZA ZAPOSLENE
- OTVORENI ULIČNI ATMOSFERSKI KANAL

dispozicija objekta i površina na parceli:

- PLANIRANI OBJEKT USLUŽNE DELATNOSTI
PRODAVNICA MEŠOVITE ROBE, spratnost P
horizontalni gabarit: 19,55m × 6,50m + 8,00m × 6,95m
- PEŠAČKA KOMUNIKACIJA NA PARCELI
- KOLSKA KOMUNIKACIJA NA PARCELI
- PM PARKING MESTO
- UREĐENO ZELENILLO
- OGRADA SA KAPIJOM
- PROJEKTOVANA VISINSKA KOTA

KANT

PROJEKTNI BIRO STARA PAZOVA Svetozara Markovića 27

Naziv urbanističko-tehničke dokumentacije:

URBANISTIČKI PROJEKAT za izgradnju POSLOVNOG OBJEKTA USLUŽNE DELATNOSTI - PRODAVNICE MEŠOVITE ROBE (P) na katastarskoj parceli br. 4243/1 k.o. Temerin

Investitor:

KARAĆ MILOŠ

ul. 3 krajiške proleterske brigade br. 11, Temerin

Grafički prilog:

REGULACIONO-NIVELACIONI PLAN

Osnova krovnih ravni

Datum:

jun 2026

Razmera:

1 : 200

Broj crteža:

Odgovorni urbanista:

Pavčina 3.

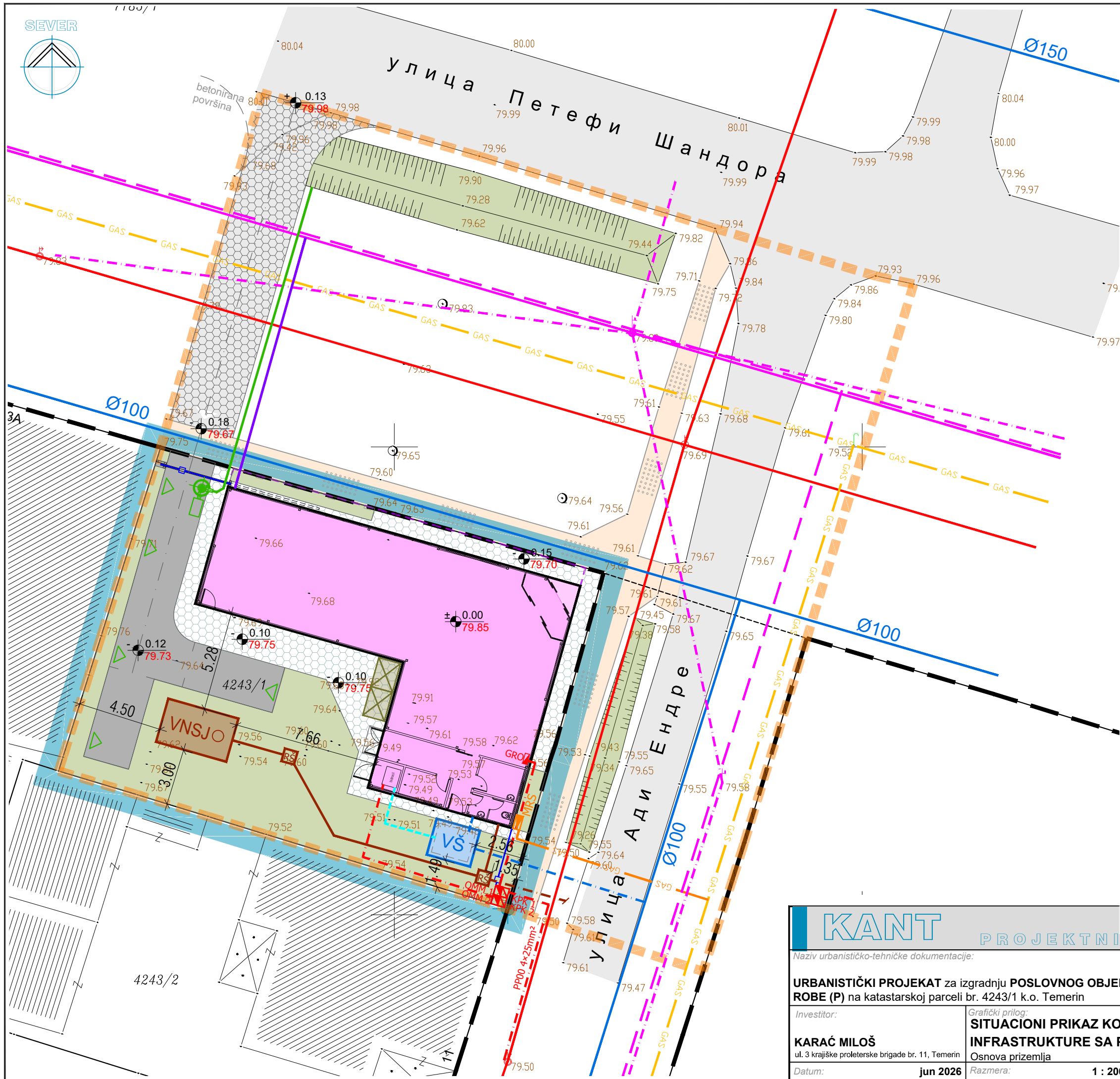
Razmilja Marković

Radmila Popović Mikulić dipl. inž. arh.

4

Broj licence:

200 1388 13



legenda:	
	OBUHVAT UP-a SA JAVNIM POVRŠINAMA
	OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
	REGULACIONA LINIJA
	GRANICA PARCELE
4243/1	BROJ PARCELE
79.47	APSOLUTNA VISINSKA KOTA
površine van predmetne parcele:	
	ULIČNA SAOBRAĆAJNICA - asfalt
	TROTOAR - beton
	KOLSKI PRISTUP PARCELI
	OTVORENI ULIČNI ATMOSFERSKI KANAL
dispozicija objekta i površina na parceli:	
	PLANIRANI OBJEKAT USLUŽNE DELATNOSTI
PRODAVNICA MEŠOVITE ROBE, spratnost P	
horizontalni gabarit: 19,55m × 6,50m + 8,00m × 6,95m	
	PEŠAČKA KOMUNIKACIJA NA PARCELI
	KOLSKA KOMUNIKACIJA NA PARCELI
	UREĐENO ZELENILO
	OGRAĐA SA KAPIJOM
± 0.00	PROJEKTOVANE VISINSKE KOTE
79.85	
infrastruktura:	
	ULIČNA DISTRIBUTIVNA VODOVODNA MREŽA
	PRIKLJUČAK NA JAVNU VODOVODNU MREŽU
	VODOMERNI ŠAHT
	CEVOVOD ZA PIJAČU SANITARNU VODU
	CEVOVOD ZA HIDRANTSKU VODU
	VODONEPROPUSNA SEPTIČKA JAMA
	KANALIZACIONI PRIKLJUČAK
	REVIZIONI KANALIZACIONI ŠAHT
	BUDUĆI KANALIZACIONI PRIKLJUČAK
	SMER OTICANJA ATMOSFERSKE VODE
	SLIVNIK ATMOSFERSKE KANALIZACIJE
	SEPARATOR ATMOSFERSKIH VODA
	CEVOVOD ZA ATMOSFERSKU VODU
	NADZEMNA NN EE MREŽA
	BETONSKI STUB EE MREŽE
	PODZEMNI PRIKLJUČAK 0,4kV PP00 4×25mm²
	SSKPK tipa EV-1P
	ORMAN MERNOG MESTA tipa POMM-1
	GLAVNI RAZVODNI ORMAN
	NADZEMNA TK MREŽA - optički TK kabel
	PODZEMNA TK MREŽA - bakarni TK kabel
	NADZEMNA TK MREŽA - bakarni TK kabel
	PRIKLJUČAK NA TK MREŽU - optički TK kabel
	DISTRIBUTIVNA GASOVODNA MREŽA
	PRIKLJUČAK NA GASOVODNU MREŽU
	IZMEŠETENI MRS G-4, Q=6 m³/h
	MESTO ZA POSTAVLJANJE KONTEJNERA

KANT

PROJEKTNI BIRO

STARA PAZOVA Svetozara Markovića 27

Naziv urbanističko-tehničke dokumentacije:

URBANISTIČKI PROJEKAT za izgradnju POSLOVNOG OBJEKTA USLUŽNE DELATNOSTI - PRODAVNICE MEŠOVITE ROBE (P) na katastarskoj parceli br. 4243/1 k.o. Temerin

Investitor:

KARAĆ MILOŠ

ul. 3 krajiške proleterske brigade br. 11, Temerin

Grafički prilog:

SITUACIONI PRIKAZ KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA

Osnova prizemlja

Datum:

jun 2026

Razmera:

1 : 200

Broj crteža:

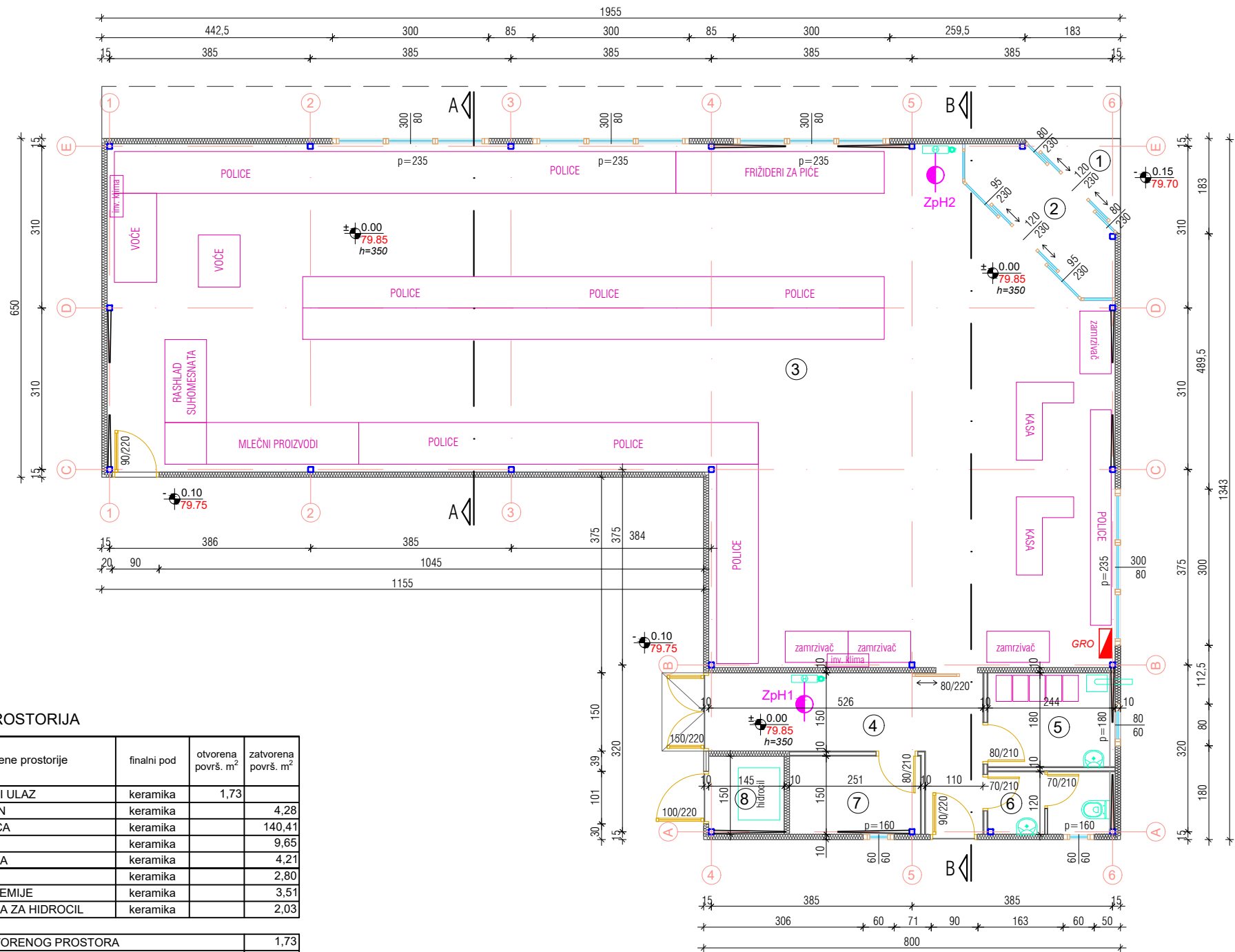
5

Broj licence:

200 1388 13

Odgovorni urbanista:

Radmila Popović Mikulić dipl. inž. arh.



LEGENDA PROSTORIJA

	namene prostorije	finalni pod	otvorena površ. m ²	zatvorena površ. m ²
1	NATKRIVENI ULAZ	keramika	1,73	
2	VETROBRAN	keramika		4,28
3	PRODAVNICA	keramika		140,41
4	MAGACIN	keramika		9,65
5	GARDEROBA	keramika		4,21
6	TOALET	keramika		2,80
7	MAGACIN HEMIJE	keramika		3,51
8	PROSTORIJA ZA HIDROCIL	keramika		2,03
KORISNA P. OTVORENOG PROSTORA				1,73
KORISNA P. ZATVORENOG PROSTORA				166,89
UKUPNA KORISNA POVRŠINA				168,62
BRUTO POVRŠINA OBJEKTA				182,67

GAF

inženjering

"GAF inženjering"
Biro za projektovanje i izvođenje građevinskih radova;
Nikola Pašića 103, 21235 TEMERIN

KANT

PROJEKTNI BIRO

STARA PAZOVA Svetozara Markovića 27

Naziv tehničke dokumentacije i projekta:

IDEJNO REŠENJE
PROJEKAT ARHITEKTURE

Naziv urbanističko-tehničke dokumentacije:

URBANISTIČKI PROJEKAT za izgradnju POSLOVNOG OBJEKTA USLUŽNE DELATNOSTI - PRODAVNICE MEŠOVITE
ROBE (P) na katastarskoj parceli br. 4243/1 k.o. Temerin

Odgovorni projektant:

Akoš Kasa mast.inž.grad.

Investitor:

KARAĆ MILOŠ
ul. 3 krajiške proleterske brigade br. 11, Temerin

Grafički prilog:

IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE
Osnova prizemlja

Odgovorni urbanista:

Radmila Popović Mikulić dipl.inž.arh.

Broj licence:

341 1067 23

Datum:

jun 2026

Razmera:

1 : 100

Broj crteža:

6.1.

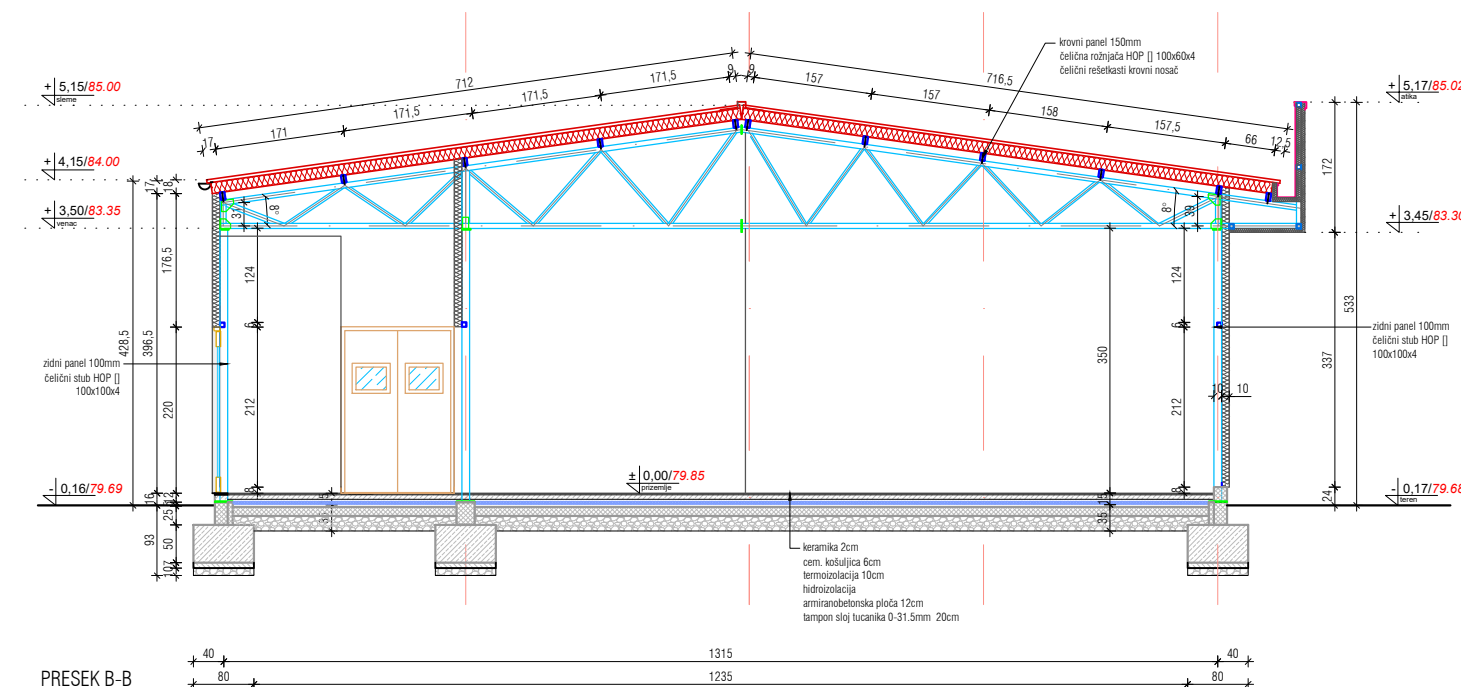
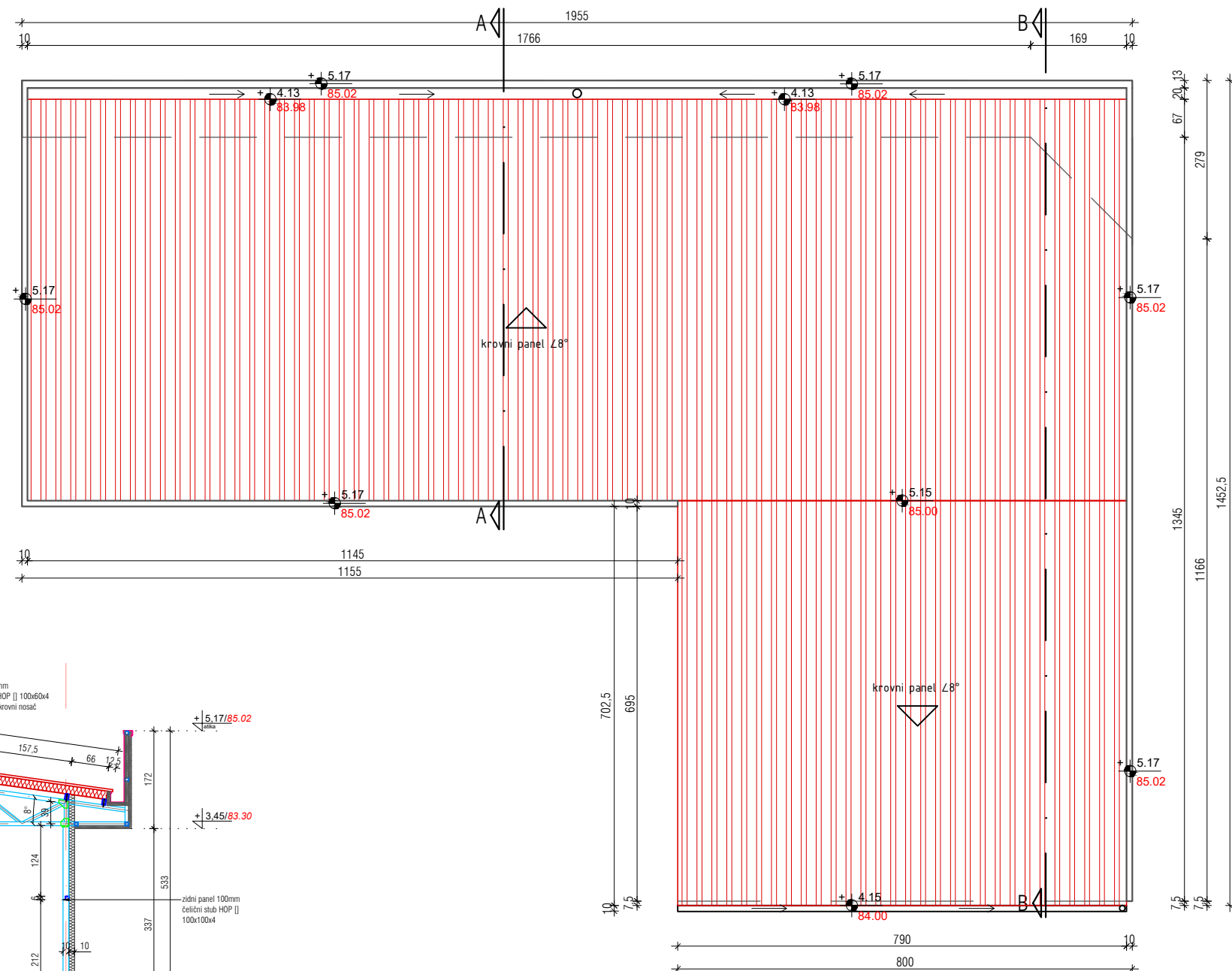
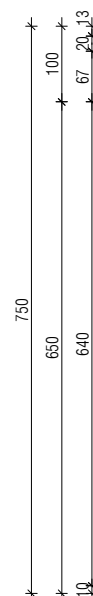
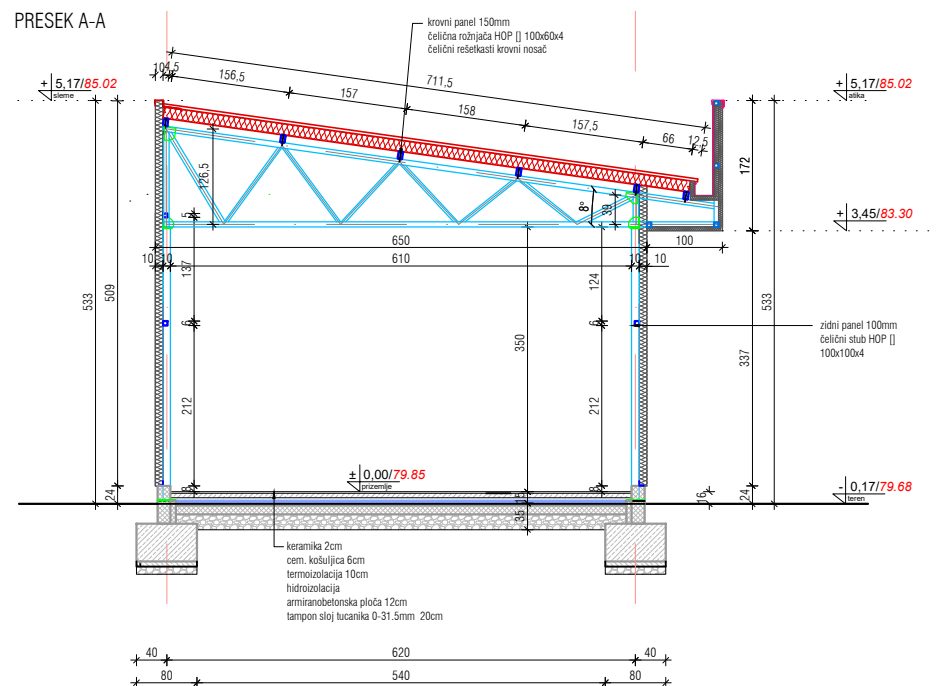
Broj licence:

200 1388 13



OSNOVA KROVNIH RAVNI

PRESEK A-A

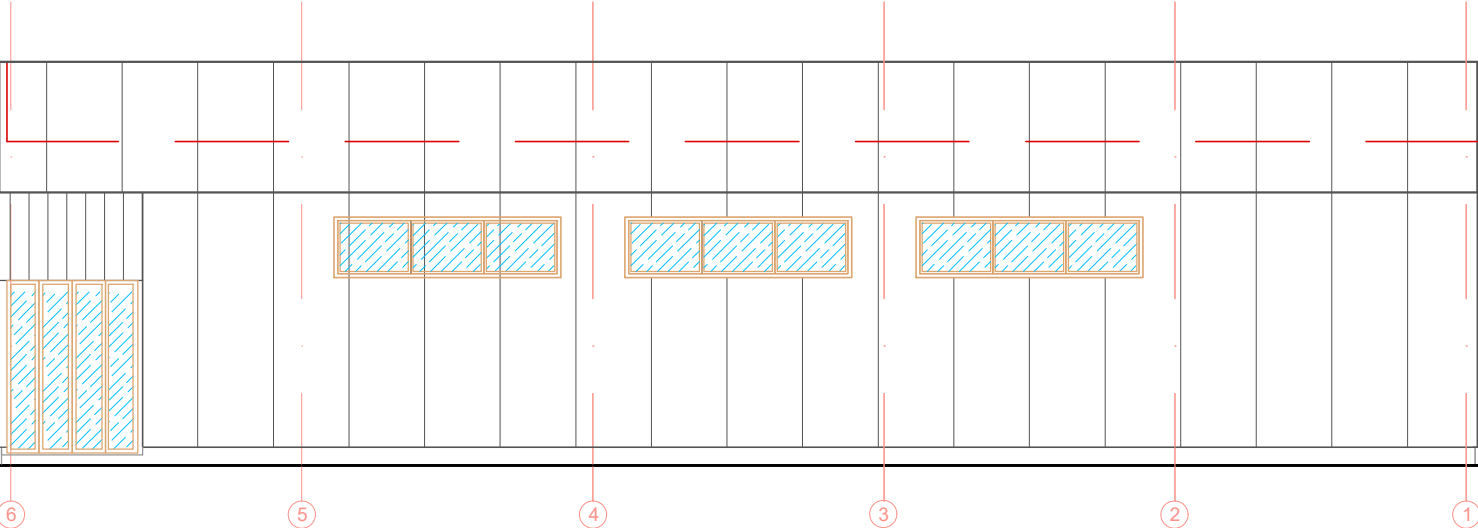


PRESEK B-B

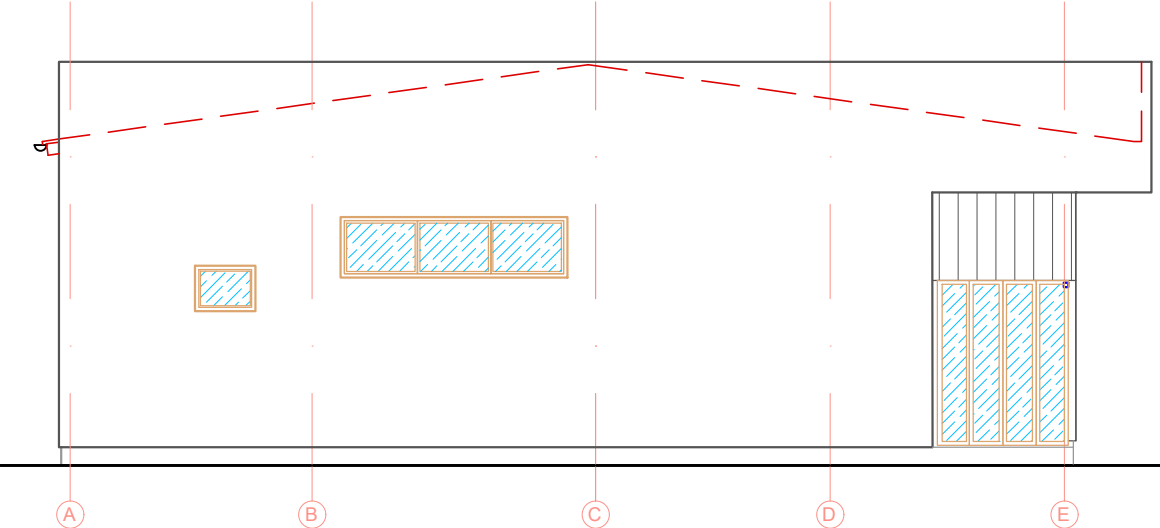
GAF inženjering "GAF inženjering" Biro za projektovanje i izvođenje građevinskih radova; Nikola Pašića 103, 21235 TEMERIN		KANT PROJEKTNI BIRO STARA PAZOVA Svetozara Markovića 27	
Naziv tehničke dokumentacije i projekta: IDEJNO REŠENJE PROJEKAT ARHITEKTURE		Naziv urbanističko-tehničke dokumentacije: URBANISTIČKI PROJEKAT za izgradnju POSLOVNOG OBJEKTA USLUŽNE DELATNOSTI - PRODAVNICE MEŠOVITE ROBE (P) na katastarskoj parceli br. 4243/1 k.o. Temerin	
Odgovorni projektant: Akoš Kasa mast.inž.grad.		Investitor: KARAĆ MILOŠ ul. 3 krajiške proleterske brigade br. 11, Temerin	Grafički prilog: IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE Osnova krovnih ravni i preseki
Broj licence: 341 1067 23	Datum: jun 2026	Razmera: 1 : 100	Broj crteža: 6.2.



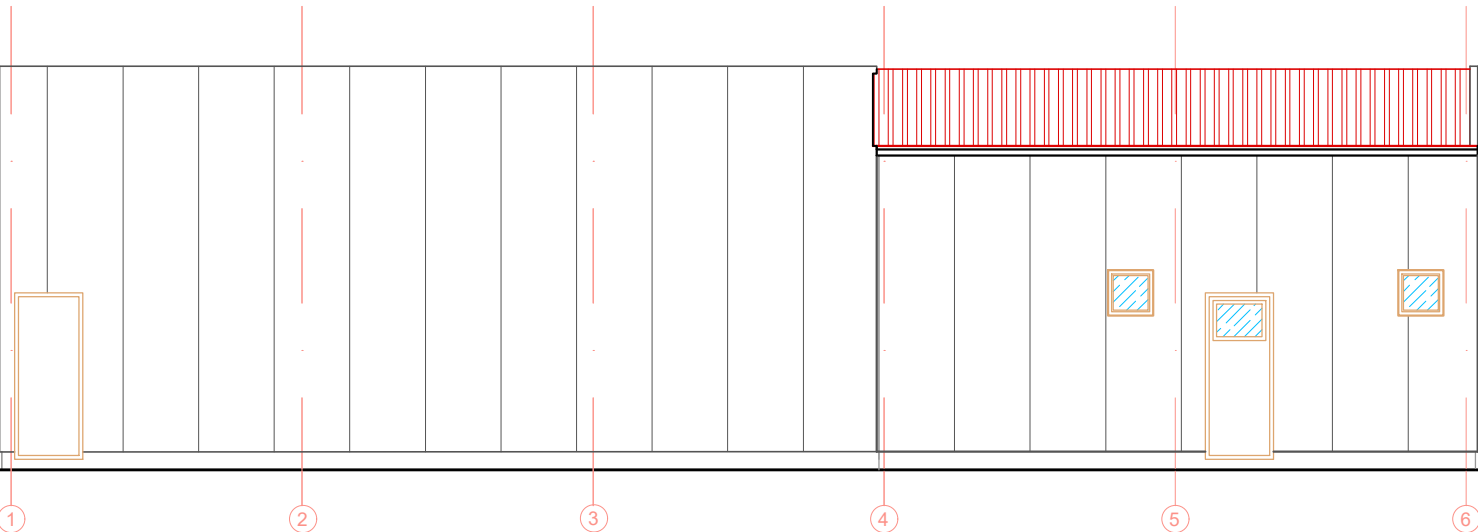
SEVERNA FASADA



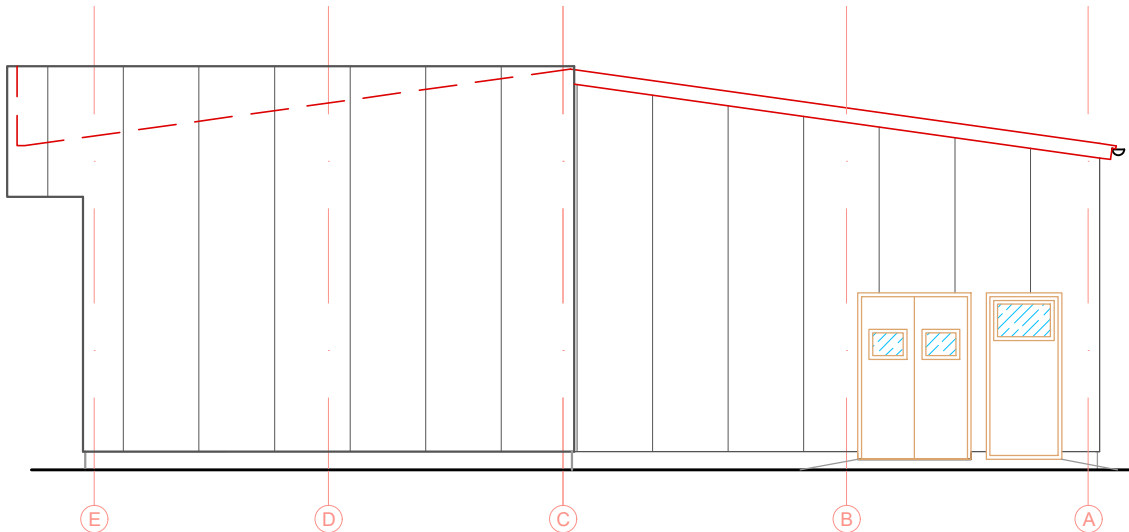
ISTOČNA FASADA



JUŽNA FASADA

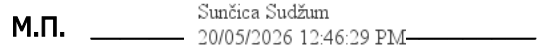


ZAPADNA FASADA



GAF inženjering "GAF inženjering" Biro za projektovanje i izvođenje građevinskih radova; Nikola Pašića 103, 21235 TEMERIN		KANT PROJEKTNI BIRO STARA PAZOVA Svetozara Markovića 27	
Naziv tehničke dokumentacije i projekta:		Naziv urbanističko-tehničke dokumentacije:	
IDEJNO REŠENJE PROJEKAT ARHITEKTURE		URBANISTIČKI PROJEKAT za izgradnju POSLOVNOG OBJEKTA USLUŽNE DELATNOSTI - PRODAVNICE MEŠOVITE ROBE (P) na katastarskoj parceli br. 4243/1 k.o. Temerin	
Odgovorni projektant:		Investitor:	Grafički prilog:
Akoš Kasa mast.inž.grad.		KARAĆ MILOŠ ul. 3 krajiške proleterske brigade br. 11, Temerin	IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE Fasade
Broj licence:	341 1067 23	Datum:	jun 2026
		Razmera:	1 : 100
		Broj crteža:	6.3.
		Odgovorni urbanista: Radmila Popović Mikulić dipl.inž.arh. 6.3. Broj licence: 200 1388 13	

D PRILOG





РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Одељење за катастар инфраструктуре Нови Сад

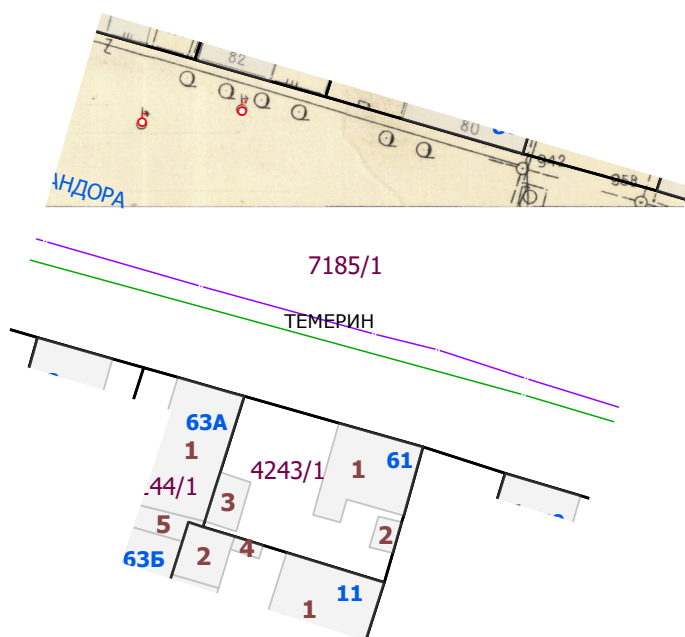
Број: 956-302-14667/2026



КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ТЕМЕРИН

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

Нови Сад

20.05.2026.године

Страна 1 од 1

Овлашћено лице



АГЕНЦИЈА "ГЕО-ЕН" ЕЉУБ НАСИФОВИЋ ПР

Трг Републике 1, 21480 Србобран, Т: 021/62-32-316, М: 063/89-19-889, e-mail: nasifovic@gmail.com

PIB: 101867941 MB: 55454485

жиро-рачун 160-37210-93 Banca Intesa

ПОДАЦИ КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Општина: Темерин

Катастарска општина: Темерин

Број извода:

Број парцеле: 4243/1

Садржај листа непокретности:

1. Подаци о парцели - А лист
2. Подаци о имаоцу права на парцели - Б лист
3. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима и имаоцима права на њима - В1 лист
4. Подаци о посебном делу објекта - В2 лист
5. Подаци о теретима - Г лист

Издао:

У Србобрану:
06.08.2026. године

Насифовић Ељуб



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	645acc12-65b9-438f-ae94-6ab481957de7
Матични број општине:	80446
Општина:	ТЕМЕРИН
Матични број катастарске општине:	802280
Катастарска општина:	ТЕМЕРИН
Датум ажурности:	05.08.2026. 16:12
Служба:	ТЕМЕРИН
Извор податка:	ТЕМЕРИН, ИСКН

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ПЕТЕФИ ШАНДОРА
Број парцеле:	4243/1
Површина m²:	457

Подаци о деловима парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	121
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	13
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	29
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	294

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	КАРАЋ (ЂОРЂЕ) МИЛОШ
Адреса:	ТЕМЕРИН, III КРАЈИШКЕ ПРОЛ. БРИГАДЕ 11
Матични број лица:	1004991800041
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних

покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	0ef562e6-ba62-4993-bbda-50fc4ef8052e
Матични број општине:	80446
Општина:	ТЕМЕРИН
Матични број катастарске општине:	802280
Катастарска општина:	ТЕМЕРИН
Датум ажурности:	05.08.2026. 16:12
Служба:	ТЕМЕРИН
Извор податка:	ТЕМЕРИН, ИСКН

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ПЕТЕФИ ШАНДОРА
Број парцеле:	4243/1
Површина m²:	457

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	121

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	КАРАЋ (ЂОРЂЕ) МИЛОШ
Адреса:	ТЕМЕРИН, III КРАЈИШКЕ ПРОЛ. БРИГАДЕ 11
Матични број лица:	1004991800041
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ПЕТЕФИ ШАНДОРА 61
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	121
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	КАРАЋ (ЂОРЂЕ) МИЛОШ
Адреса:	ТЕМЕРИН, III КРАЈИШКЕ ПРОЛ. БРИГАДЕ 11
Матични број лица:	1004991800041
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	5cd298de-6b7f-4b0f-a81a-44c654a39e11
Матични број општине:	80446
Општина:	ТЕМЕРИН
Матични број катастарске општине:	802280
Катастарска општина:	ТЕМЕРИН
Датум ажурности:	05.08.2026. 16:12
Служба:	ТЕМЕРИН
Извор податка:	ТЕМЕРИН, ИСКН

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ПЕТЕФИ ШАНДОРА
Број парцеле:	4243/1
Површина m²:	457

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	13

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	КАРАЋ (ЂОРЂЕ) МИЛОШ
Адреса:	ТЕМЕРИН, III КРАЈИШКЕ ПРОЛ. БРИГАДЕ 11
Матични број лица:	1004991800041
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	2
Назив улице:	ПЕТЕФИ ШАНДОРА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	13
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	КАРАЋ (ЂОРЂЕ) МИЛОШ
Адреса:	ТЕМЕРИН, III КРАЈИШКЕ ПРОЛ. БРИГАДЕ 11
Матични број лица:	1004991800041
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	03.09.2002.
Трајање терета:	
Опис терета:	

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	b9abaf63-9b81-4fb1-89b8-67c8a40b11c8
Матични број општине:	80446
Општина:	ТЕМЕРИН
Матични број катастарске општине:	802280
Катастарска општина:	ТЕМЕРИН
Датум ажурности:	05.08.2026. 16:12
Служба:	ТЕМЕРИН
Извор податка:	ТЕМЕРИН, ИСКН

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ПЕТЕФИ ШАНДОРА
Број парцеле:	4243/1
Површина m²:	457

Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	29

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	КАРАЋ (ЂОРЂЕ) МИЛОШ
Адреса:	ТЕМЕРИН, III КРАЈИШКЕ ПРОЛ. БРИГАДЕ 11
Матични број лица:	1004991800041
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	3
Назив улице:	ПЕТЕФИ ШАНДОРА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	29
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	КАРАЋ (ЂОРЂЕ) МИЛОШ
Адреса:	ТЕМЕРИН, III КРАЈИШКЕ ПРОЛ. БРИГАДЕ 11
Матични број лица:	1004991800041
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

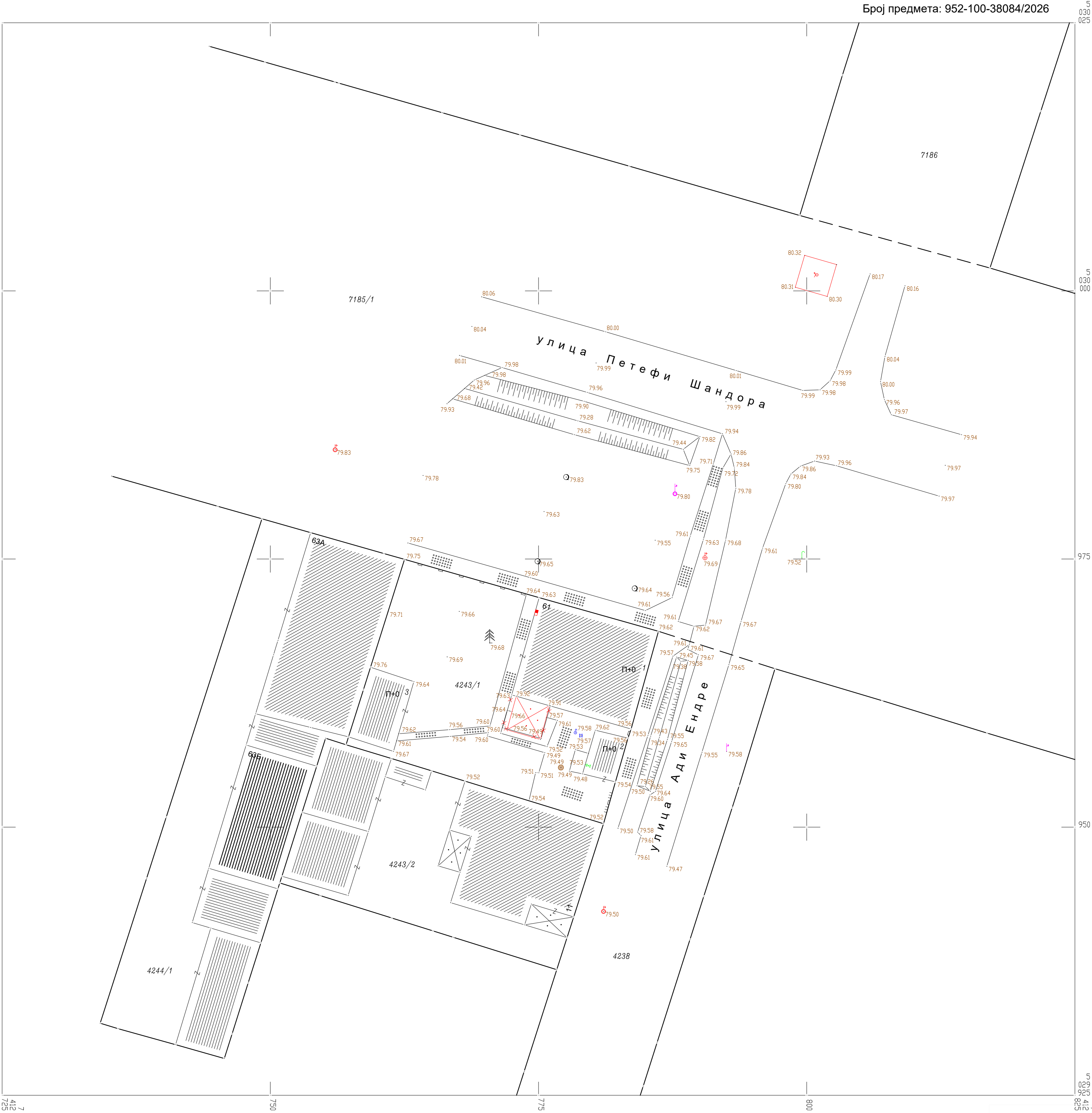
Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	03.09.2002.
Трајање терета:	
Опис терета:	

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



РАЗМЕРА 1: 250

АГЕНЦИЈА
ГЕО-ЕН
геодетска организација
Насифовић Елџуб
Агенција "ГЕО-ЕН", Насифовић Елџуб Пр.
Србобран, Трг Републике бр. 1

Немања Е. Насифовић
инж. геод. инж.
21. 04. 2026.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
 АП ВОЈВОДИНА
 ОПШТИНСКА УПРАВА ТЕМЕРИН
**ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ,
 СТАМБЕНО-КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ И
 ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**
 Број: 353-4/2026-23-04
 Дана: 08.06.2026. године
 Т Е М Е Р И Н

Одељење за урбанизам и стамбено-комуналне послове општинске управе Темерин, на основу члана 134. став 2. и члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013-Одлука УС РС, 50/2013-Одлука УС РС, 98/2013-Одлука УС РС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025),, члана 52. став 1. тачка 3. и 5. Закона о локалној самоуправи ("Сл.гласник РС", бр. 129/2007, 83/2014, 101/2016, 47/2018), члана 12. Одлуке о општинској управи општине Темерин ("Сл. лист општине Темерин", бр.41/2021, 8/2022, 27/2022), члана 192. Закона о општем управном поступку ("Сл.лист СРЈ",бр. 18/2016, 95/2018) а у вези са чланом 216. Закона о општем управном поступку ("Сл.гласник РС", бр.18/2016, 95/2018), и Плана генералне регулације насеља Темерин ("Сл.лист општине Темерин бр. 23/2017 и 11/2021), по овлашћењу Начелника општинске управе Темерин број 112-93/2025-02 од 01.07.2025. године, поступајући по захтеву Милоша Караћа, ул. Треће крајишке пролетерске бригаде бр. 11, Темерин, издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

о могућностима и ограничењима градње на парцели број 4243/1 К.О. Темерин

1. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ: Основ за издавање ове информације о локацији је План генералне регулације насеља Темерин ("Сл.лист општине Темерин" бр. 23/2017, 11/2021)

2. ЦЕЛИНА ОДНОСНО ЗОНА: Парцела број 4243/1 К.О. Темерин се налази у насељу Темерин у улици Петефи Шандора бр. 61 и по Плану припада зони постојећег породичног становања у блоку бр. 33.

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА: Парцела број 4243/1 К.О. Темерин је градско грађевинско земљиште намењено стамбеним и/или компатибилним садржајима.

4. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: Регулациона је линија је постојећа према улици Петефи Шандора и улици Ади Ендреа. Удаљеност грађевинских линија од осталих граница парцела као и међусобна одстојања описана су детаљно у правилима грађења у даљем тексту.

5. ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ СТАНОВАЊА

а) Врста и намена објекта

Услови за породично становање :У општој стамбеној зони могу се градити објекти који су првенствено намењени становању. У оквиру дозвољеног процента изграђености на парцели дозвољена је изградња компатибилних намена. Компатибилне намене могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за претежну намену. . Није дозвољена изградња два стамбена објекта на једној парцели. Обавезна је израда урбанистичког пројекта, уколико се планира пословни објекат на парцели.

1. Главни објекат:

Намена: породични, вишепородични објекти као и у комбинацијама стамбено-пословни, пословно-стамбени и пословни објекти. Дозвољена је изградња објеката компатибилних намена, пословање из области трговине, угоститељства, занатства и услуга, здравства, дечија заштите, образовања, културе, као и верски објекти. Врста: главни објекат може да се гради као слободностојећи и као двојни.

2. Други објекат:

Намена: пословни, производни мањег обима (до 150м²) и складишни мањег обима (до 150м²)

3. Помоћни објекат: Намена: гаража, летња кухиња, котларница, остава (за огрев, алат и сл.), надстрешница, кућни базен, спортско-рекреативни терен, бунар, водонепропусна септичка јама (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), монтажно бетонска трафо станица и сл.

4. Економски објекат: Намена: објекат за гајење домаћих животиња, пратећи објекат за гајење домаћих животиња, објекти за складиштење сточне хране, објекти за складиштење пољопривредних производа и др. слични објекти. Изградња економских објеката за узгој животиња дозвољава се искључиво за сопствене потребе. Дозвољен је узгој до 50 комада живине и до 3 комада условних грла копитара и папкара (једно условно грло се рачуна до 500 kg живе ваге). Дозвољено је држање кућних љубимаца (чији је број и врста одређен општинском одлуком).

б) Врста и намена објекта чија је изградња забрањена

Изградња економских објеката за држање домаћих животиња није дозвољена у непосредној близини јавних (дечје установе, школе, објекта здравствене заштите итд.) и верских објеката, односно у кругу од мин. 50,0 m. Забрањена је изградња стубних трафо станица у оквиру грађевинских парцела зона становања.

Није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета (преко 150м²), нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања (као што су: ливнице, пилане, отпади, кланице, млинови, мешаоне сточне хране, силоси и слично).

в) Услови за формирање грађевинске парцеле

Услови за породично становање у неизграђеним деловима блокова

⌚ за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 15,0 m, а минимална површина парцеле је 500,0 m²;

⌚ за двојни објекат минимална ширина парцеле је 18,0 m (2×9,0 m), минимална површина је 600,0 m² (2 x 300,0 m²);

⌚ за објекте у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 13,0 m, а минимална величина парцеле је 400,0 m²;

⌚ за грађевинску парцелу намењену породичном становању са пословањем када сепословање обавља у засебном објекту минимална ширина фронта парцеле је 18,0 m, а минимална површина 600,0 m²;

⌚ за грађевинску парцелу намењену чистом пословању минимална ширина фронта парцеле је 20,0 m, а минимална површина 800,0 m²;

ђ) Највећа дозвољена спратност и висина објекта

Максимална спратност

Породично становање главни објекат П+1+Пк

Други објекат П+Пк

Помоћни објекат П

Економски објекат П

Максимална висина (m)

Породично становање

	венац	слеме
главни објекат	9,0	12,0
други објекат	6,0	9,0
помоћни објекат	3,0	6,0
економски објекат	5,0	7,0

- Висина налитка поткровне етаже породичних објеката износи највише 1,8 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Назидак у тавану нових породичних објеката без поткровне етаже износи највише 0,6 m.

- Висина венца новог објекта усклађује се по правилу са венцем суседног објекта у случају прекинутог или непрекинутог низа.

- Спратност и висина другог објекта не може бити већа од спратности и висине главног објекта.

- Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

- Кота приземља за све врсте намене објеката може бити максимално 1,2 m виша од нулте коте, при чему је нулта кота тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. Кота приземља не може бити нижа од нулте коте. Минимална кота приземља је +0,5 m; код објеката са подрумском етажом је +0,9 m, а код објеката са сутереном +1,2 m. Уколико је приземље намењено пословном садржају кота приземља је од +0,15 до +0,3 m.

г) Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле:

Опште правило у погледу положаја објеката свих врста и намена, у односу на линије суседних грађевинских парцела је да објекти и њихови најистуренији делови (рачунајући и надземни и подземни простор) не смеју прелазити границе суседних парцела.

Слободностојећи објекти као главни објекти се граде на минималном одстојању 0,5 m од претежно северне, односно западне међе и на минимум 3,0 m за приземне, односно 4,0 m за спратне објекте, док за објекте са више етажа растојање је минимално половина висине вишег објекта (растојање основног габарита објекта без испада) од границе претежно јужне, односно источне међе. Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0 m од границе парцеле.

Објекти у прекинутом низу граде се на претежно северној или западној међи грађевинске парцеле, а минимум 3,0 m за приземне и 4,0 m за спратне објекте од претежно јужне, односно источне међе, док за објекте са више етажа растојање је минимално половина висине вишег објекта (растојање основног габарита објекта без испада).

Минимална удаљеност свих новопланираних објеката од задње, дворишне границе суседне парцеле износи 2,0 m.

Други, помоћни и економски објекат на парцели где је главни објекат у низу, се такође, граде на 0,0 m од заједничке границе парцеле.

Други, помоћни и економски објекти се не морају градити на 0,0 m (као и главни објекату низу), уз услов да се граде на минимално 1,0 m од границе парцеле, као и да су задовољени остали услови међусобног растојања са објектима на истој и суседној парцели.

Минимална удаљеност другог, помоћног и економског објекта од наспрамне границе парцеле је минимум 3,0 m у случају приземних објеката.

Ако се други објекат гради као спратни, минимална удаљеност од наспрамне границе парцеле је 4,0m, или ако је висина венца виша од 8,00, обавезна минимална удаљеност у том случају је половина висине пројектованог објекта

Сви објекти на парцели се морају поставити тако да ни на који начин не угрожавају ваздушни простор суседа преко међе, нити могу заклањати директно осунчање на суседној парцели више од половине трајања директног осунчања.

д) Максимални индекс заузетости грађевинских парцела

Услови за изградњу

- Индекс заузетости: 40%
- Индекс изграђености: 1,2
- Мин. зелене површине: 30%
- На парцелама на којима се планира изградња вишепородичних објеката и објеката пословања (без становања) примењује се индекс заузетости и искоришћености зоне у којој се парцела налази.
- Ако је други објекат у функцији производње, а економски објекат у функцији складиштења, није дозвољена изградња објеката већих од 150 m² укупне бруто површине.
- Максимална површина другог објекта на парцели једнака је површини под максимално могућим главним објектом, уз поштовање индекса заузетости зоне у којој се објекат гради.
- Максимална површина помоћног објекта на парцели је 50% од површине под максимално могућим главним објектом, уз поштовање индекса заузетости зоне у којој се објекат гради.
- Максимална површина економског објекта на парцели породичног становања једнака је површини под максимално могућим главним објектом, уз поштовање индекса заузетости зоне у којој се објекат гради.

Карактеристични случајеви и начини прорачуна дозвољених површина за исте: на једној парцели у зони становања је могуће изградити четири различита типа објеката, у оквирима дозвољене заузетости. То су Главни, Други, Помоћни, Економски. Комбинације које се могу јавити на парцелама у овој зони су:

1. Главни објекат;
2. Главни + Помоћни;
3. Главни + Помоћни + Други;
4. Главни + Помоћни + Други + Економски;
5. Главни + Помоћни + Економски;
6. Главни + Други;
7. Главни + Други + Економски;
8. Главни + Економски.“

Пример 1. - На примеру неизграђене парцеле у општој стамбеној зони, површине 600 m² (Максимална површина под објектима је 40% x Површина Парцеле = 240 m²), калкулација по комбинацијама је следећа:

1. Главни објекат = 240 m²
2. Главни+Помоћни=240 m² - на основу тачке 2.2. /д/ став 2 може се написати:
 $A + A/2 = 240 \text{ m}^2$, где се добија да је $A = 160 \text{ m}^2$, дакле главни објекат може бити максимум 160 m², а помоћни 80 m².
3. Главни+Помоћни+Други = 240 m² – на основу тачке /д/ став 1,2,3, се може написати:
 $A + A/2 + A = 240 \text{ m}^2$, где се добија да је $A = 96 \text{ m}^2$, $A/2 = 48 \text{ m}^2$, дакле главни објекат може бити максимум 96 m², помоћни макс. 48 m², други макс. 96 m²
4. Главни+Помоћни+Други+Економски = 240 m² – на основу тачке /д/ став 1,2,3, се може написати:
 $A + A/2 + A + A = 240 \text{ m}^2$, где се добија да је $A = 68,57 \text{ m}^2$, $A/2 = 34,28 \text{ m}^2$, дакле главни објекат може бити макс 68,57 m², помоћни макс. 34,28 m², други макс. 68,57 m², економски макс. 68,57 m².

Пример 2. - На примеру неизграђене парцеле у општој стамбеној зони, површине 1800 m² (Максимална површина под објектима је 40% x Површина Парцеле = 720 m²), калкулација по комбинацијама је следећа:

1. Главни објекат = 720 m^2

2. Главни+Помоћни= 720 m^2 - на основу /д/ став 2 може се написати:

$A+A/2= 720 \text{ m}^2$, где се добија са је $A=240 \text{ m}^2$, Дакле Главни објекат може бити макс. 240 m^2 , а помоћни 120 m^2

3. Главни+Помоћни+Други = 720 m^2 – на основу /д/ став 1,2,3, се може написати: $A+A/2+A= 720 \text{ m}^2$, где се добија да је $A= 180 \text{ m}^2$, $A/2=90 \text{ m}^2$ Дакле главни објекат може бити макс 180 m^2 , помоћни макс. 48 m^2 , други макс 96 m^2

4. Главни+Помоћни+Други+Економски = 240 m^2 – на основу тачке и /б/ стаб 3 и 2.2./д/ став ,2,3,4,5 се може написати:

$A+A/2+A+A= 720 \text{ m}^2$, где се добија да је $A= 180 \text{ m}^2$, $A/2=90 \text{ m}^2$ Због максималне могуће величине другог и економског објекта у функцији производње и скалдиштења добија се да главни објекат може бити макс 220 m^2 , помоћни макс. 110 m^2 , други макс. 150 m^2 , економски макс. 150 m^2 .

е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат, али може бити постављен и на истој предњој грађевинској линији као главни објекат, ако су задовољени остали услови (међусобно растојање, као и растојање од објеката на суседној парцели).

Други објекат се гради у дубини парцеле, иза главног објекта, у истој линији као и главни објекат (на истој удаљеност од суседне парцеле као и главни објекат, тј. минимум $3,0 \text{ m}$ за приземне, односно $4,0 \text{ m}$ за спратне објекте. Ако је висина венца виша од $8,00$, обавезна минимална удаљеност у том случају је половина висине пројектованог објекта.). Удаљеност другог објекта од главног може бити $0,0 \text{ m}$, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта (мин. $4,0 \text{ m}$).

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од $3,0 \text{ m}$ при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

За изграђене главне и друге објекте који су међусобно удаљени мање од $4,0 \text{ m}$ при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори са висином парапета мањом од $1,8 \text{ m}$.

Помоћни објекти се граде у дубини парцеле, иза главног објекта, у истој линији као и главни објекат (на истој удаљеност од суседне парцеле као и главни објекат, тј. минимум $3,0 \text{ m}$ за овај тип објекта). Удаљеност помоћног објекта од главног може бити $0,0 \text{ m}$, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта (мин. $4,0 \text{ m}$).

Гаража у оквиру главног објекта се може предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

Други и помоћни објекти на истој парцели могу да се граде на међусобном размаку од $0,0 \text{ m}$, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта (мин. $4,0 \text{ m}$).

Удаљеност економског објекта од главног, односно другог објекта не може бити мања од $20,0 \text{ m}$, а у односу на здравствену установу, школу, дечији вртић или други објекат јавне намене у окружењу не може бити мања од $50,0 \text{ m}$.

Удаљеност економског објекта од помоћног објекта може бити $0,0 \text{ m}$, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од $4,0 \text{ m}$.

Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од свих објеката не може бити мања од $6,0 \text{ m}$.

Минимална удаљеност главног, другог или помоћног објекта од задње границе парцеле износи мин. $2,0 \text{ m}$.

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) треба лоцирати на парцели, удаљене минимално $3,0 \text{ m}$ од свих објеката и граница парцеле. Базени могу да се граде на минимално $3,0 \text{ m}$ од границе парцеле.

ж) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака грађевинска парцела мора да има приступ на јавни пут – улицу, по правилу директно. Уколико се објекат гради целом ширином парцеле у склопу непрекинутог низа, мора се обезбедити колско-пешачки пролаз на унутрашњи део парцеле.

Паркирање возила је обавезно обезбедити на сопственој парцели, по принципу: једно паркинг место на један стан или пословни простор, односно, у случају формирања већих пословних простора минимум је једно паркинг место на сваких 70,0 m² (збира нето површине) пословног простора, тј. у складу са важећим прописима који одређују делатност уређују.

За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног објекта или објекта за јавну употребу мора се обезбедити колски прилаз мин. ширине 3,5 m, односно у складу са потребама возила која се користе, као и пешачка стаза ширине мин. 1,5 m. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

Код објеката у непрекинутом низу је обавезно обезбеђење колског пролаза – ајнфорта кроз објекат, максималне дужине 15,0 m, минималне ширине 3,5 m и минималне висине 3,0 m, односно 3,5 m за вишепородичне објекте, уколико противпожарним условима није другачије одређено, пешачки пролаз кроз ајнфорт (ако га има) мин. ширине 1,5.

з) Услови за заштиту суседних објеката

Радови на постојећем објекту, као и изградњи нових објеката, не смеју угрозити стабилност и начин коришћења предметног и суседних објеката.

Није дозвољено отварање отвора висине парапета мање од 1,8 m на странама објекта који су удаљени од границе парцеле мање од 3,0 m

Ако се постављају на заједничку међу (границу парцеле) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или једноводни кров са падом у сопствено двориште).

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета $h=1,8$ m. За отворе површине веће од 0,8 m² обавезно је застакљивање непрозирним стаклом без могућности отварања (светларници).

Нови објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.

и) Грађевински елементи објеката

У осталим деловима зоне становања испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m односно не могу прелазити регулациону линију више од 1,2m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа онда испад објекта улази у основни габарит објекта.

Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију јавних блоковских површина. Забрањено је затварање лођа, тераса, балкона итд. као и постављање спољних јединица клима уређаја на уличну фасаду објекта.

Отворене спољне степенице које савлађују висину преко 0,9 m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта. Степеница које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

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

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

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

ј) Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Сваки објекат мора да представља јасну функционалну, обликовну и визуелну архитектонску целину, уклопљену у урбанистичко-архитектонско окружење.

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици и блоку.

Фасаде објеката могу бити од фасадне опеке, природног или вештачког камена или малтерисане и бојене, у светлим пастелним бојама као и од других одговарајућих грађевинских материјала у складу са наменом објекта. При избору боја, ускладити нове објекте са суседним и објектима у окружењу.

Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу (избегавати хоризонталну конструкцију без заштите). Препоручује се израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 15-40 степени, у зависности од кровног покривача. Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца).

Могуће је извођење сложених косих кровова са малим нагибом кровних равни или по потреби и равни. Правац пружања слемена ускладити са већином кровова у суседству/улици. За непрекинути низ важи услов да је правац пружања слемена паралелан са регулационом линијом.

Није дозвољено постављање клима уређаја на главну фасаду, осим унутар балкона/тераса. У пројектној документацији предвидети места за клима уређаје на објекту и решење одвођења воде из клима-уређаја. За пословне и објекте јавног коришћења се препоручује уградња централних инсталација за климатизацију.

к) Услови за ограђивање парцела

Ако је грађевинска линија објекта на регулационој линији, дозвољено је на регулационој линији постављање непрозирне/зидане ограде, транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде до висине 1,8 m.

Ако је предња грађевинска линија објекта удаљена од регулационе линије парцеле, ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара износи од 1,4 m до 1,8 m (конкретна висина ограде утврдиће се у односу на већину постојећих ограда у улици, а нарочито на висину ограда у непосредном окружењу, односно на суседним парцелама).

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9 m од коте тротоара због прегледности раскрснице. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,3 m, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 1,8 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије уличне ограде на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије.

Није обавезно ограђивање дела суседних парцела, између предње грађевинске и регулационе линије, уз сагласност суседа, ради олакшаног колског прилаза унутрашњости парцеле.

л) Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносни и други услови

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Пословни и др. објекти намењени јавном коришћењу као и прилаз до истих морају бити урађени у складу са важећим правилницима који регулишу дату област.

Извођење радова може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације. На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом, који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже обавезна је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које се на парцели лоцирају на мин. 3,0 m од било ког објекта и границе парцеле.

Стајњак одлагати на обзидана (висине мин. 1,0 m) ђубришта са водонепропусном подлогом а одатле на пољопривредне површине. Удаљеност ђубришта од главног, другог и помоћног објекта је мин. 20,0 m.

5. ПОДАЦИ О ПОТРЕБИ ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Није потребна израда Плана детаљне регулације, али је обавезна израда Урбанистичког пројекта ради провере урбанистичко архитектонских параметара и уклопљености у окружење у следећим случајевима:

- Потребне дефинисања услова градње нових комплекса културе, спорта, рекреације, туризма, образовања, здравства и сл.
- Уређење постојећих или изградњу нових комплекса јавних садржаја садржаје компатибилне намене који се граде у оквиру појединачних зона ради провере урбанистичко архитектонских параметара и уклопљености у окружење.
- Нове компатибилне садржаје у склопу зоне становања као што су пословање, трговина на мало, туризам, угоститељство, здравство, социјална заштита, садржаји спорта и рекреације, услужних делатности, комуналних услуга, верски објекти и сл.
- За заједничке блоковске површине вишепородичног становања ради решавања изградње гаража као и за уређење слободних простора.
- За изградњу вишепородичних објеката у секундарним центрима, код вишепородичног становање (блок бр. 75) и за појединачне вишепородичне објекте у зони породичног становања.

6. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

Парцела број 4243/1 К.О. Темерин се налази у насељу Темерин у улици Петефи Шандора бр. 61 и по Плану припада зони постојећег породичног становања у блоку бр. 33. Парцела број 4243/1 К.О. Темерин је градско грађевинско земљиште намењено стамбеним и/или компатибилним садржајима.

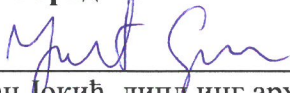
7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ: /

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПОТРЕБНИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА: На основу члана 57. став 4. Закона о планирању и изградњи ("Службени 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, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) уколико је планским докуменатом предвиђена израда урбанистичког пројекта, или је урбанистички пројекат израђен по захтеву инвеститора, локацијски услови се издају на основу тог планског документа и урбанистичког пројекта.

9. НАПОМЕНЕ

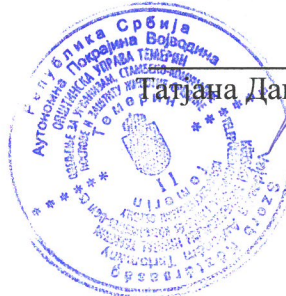
- Издата информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Обрадио:


 Срђан Јокић, дипл.инг.арх.

НАЧЕЛНИЦА ОДЕЉЕЊА,


 Татјана Давидовић, дипл.инг.грађ.





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ТЕМЕРИН
ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за привреду, пољопривреду
и локални економски развој

Број: 35-1-36/2026-07

Темерин: 02.07.2026. год.

По захтеву
Инвеститора:
Караћ Милош из

Темерина, ул. 3 крајишке пролетерске бригаде бр. 11

У вези са Вашим захтевом од дана 22.06.2026 године за достављање услова за потребе изградње : урбанистичког пројекта **пословног објекта услужне делатности - продавница мешовите робе (П) на к.п. бр. 4243/1 к.о. Темерин, на име инвеститора Караћ Милош из Темерина, ул. ул. 3 Крајишке пролетерске бригаде бр. 11** даје се следећа информација:

Одељење за привреду, пољопривреду и локални економски развој на основу члана 15. Одлуке о општинској управи Општине Темерин („Сл. Лист општине Темерин” бр. 41 /2021) која врши послове управљања, заштите и развоја општинских, некатегорисаних путева и улица **издаје следеће услове:**

„Предметна парцеле имају приступ на јавни пут, који се налази на катастарској парцели бр. 7185/1 К.О. Темерин, улица: Петефи Шандора бб, а приликом изградње приступног пута парцели требају се испунити следећи услови:

- За грађевинску парцелу обезбедити колски и пешачки прилаз.
- Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,5 м., а пешачка стаза-тротоар ширине мин.1,5 м.
- Кота колског прилаза у делу прикључења на саобраћајницу мора бити нижа од коте саобраћајнице, прилаз парцели мора бити у нивоу са пешачком стазом-тротоаром.
- За паркирање возила за сопствене потребе мора се обезбедити паркинг место у оквиру сопствене грађевинске парцеле по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, односно мин. једно паркинг место на сваких 70 м² корисне површине главних објеката друге намене (пословне и сл.), а за јавне објекте у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују.
- У оквиру парцеле мора се обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.
- Положај приступног пута мора бити испред фронта предметне парцеле.
- При изградњи приступног пута забрањено је затрпавање уличних атмосферских канала, него је обавезно зацевање постојећих атмосферских канала.

- Стубови електро и т.т. водова не смеју бити унутар површине приступног пута и морају бити удаљени од истих мин. 1 м .
- При изградњи прилаза не смеју се угрозити објекти инфраструктуре који се налазе у делу уличног коридора у смислу оштећења и онемогућавања коришћења и функционисања истих.
- Све настале штете проузроковане извођењем радова сноси инвеститор.”

Обрадила:
Марија Радић



Београд, Зорана Жунковића 23

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210-283247 / 2

ДАТУМ: 02.07.2026.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад

21000 НОВИ САД, НАРОДНИХ ХЕРОЈА 2

„GAF INŽENJERING“

21235 Темерин,
Николе Пашића 103

ПРЕДМЕТ: УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ПРИКЉУЧЕЊЕ И ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 4243/1 К.О. ТЕМЕРИН

ВЕЗА: допис „KANT PROJEKTNИ BИRO“ од 23.06.2026.

УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

У прилогу дописа достављамо ситуациони приказ Урбанистичког решења са уцртаном постојећом телекомуникационом инфраструктуром на подручју плана.

Пројектант, односно извођач радова, је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих ТК објеката и каблова.

Предлажемо да се урбанистичким пројектом предвиди полагање цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова, од објекта ка уличном коридору – јавној површини.

На предметном подручју за сада нема активних и планираних базних станица Телекома Србија – систем за мобилну телефонију. Податке за дужи период нисмо у могућности да доставимо. Потребно је да се планом предвиди могућност постављања базних станица на објектима. Како базне станице мобилне телефоније често нису уз рангиране саобраћајнице, потребно је узети у обзир потребу за изградњом оптичких приводних каблова до њихових локација.

Постојеће надземне телекомуникационе каблове који прелазе преко планираног објекта потребно је уклонити уз потпуну сарадњу са надлежном службом „Телеком Србија“ пре почетка изградње пословног објекта.

Услови за пројектовање могу се користити у току издавања Локацијских услова и важе све време важења истих, односно до истека важења грађевинске дозволе.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ТК МРЕЖУ

Поступајући по вашем захтеву, у складу са Законом о електронским комуникацијама, Законом о планирању и изградњи, Правилником о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објекта и Уредбом о локацијским условима, а у циљу заштите ТК објекта и након извршеног прегледа достављене техничке документације, Предузеће за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, издаје:

услови за прикључење пословног објекта на катастарској парцели 4243/1 К.О Темерин:

према којима је потребно да предвидите увод за телекомуникациони кабел у пословни објекат према парцели 7185/1 (Петефи Шандора). Увод реализовати користећи ПЕ цев Ø40mm која служи за накнадно провлачење телекомуникационог кабла и повезивања објекта на електронску комуникациону мрежу. Унутар пословног објекта обезбедити коридор за телекомуникационе инсталације.

Прикључењем објекта на електронску комуникациону мрежу биће омогућен пријем и коришћење:

услуга информационих и комуникационих технологија,

услуга (радио) дифузне и комуникационих технологија и опционо

услуга управљања, надзора и комуникације уређајима/системима у објекту

а према Упутству о реализацији техничких и других захтева при изградњи електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава у стамбеним и пословним објектима Републичке агенције за електронске комуникације Рател - јан. 2013.

Препорука је да се предвиди класично структурно каблирање објекта, (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 6. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова не пређе 90m (не рачунајући печ каблове).

Напомена:

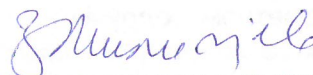
Издавање услова не подразумева и повезивање објекта на телекомуникациону мрежу.

С поштовањем,

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

МРЕЖЕ НОВИ САД

зг



Александра Бурсаћ, дипл. инж.

Прилог: - ситуација 1x

Препоруке за пројектовање и изградњу инсталационе мреже

Спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду до сваке просторије управног објекта.

Препорука је да унутрашња инсталација буде изведена структурним каблирањем. Каблове завршити у унутрашњој концентрацији инсталација (или у RACK орману или на PATCH панелу који може бити монтиран на зид). Унутар пословних јединица планирати F/UTP каблове категорије минимум 6. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до концентрације не пређе 90m. Препорука каблирања је да се свака просторија у објекту опреми са минимално једним прикључним местом, тј. два F/UTP кабла завршена на два RJ45 конектора, а просторије чија је једна димензија већа од 3,7m са два прикључна места, као и у локалима – пословним просторијама.

никацијама,
аштитног
м и
а

7185/1

улица Петефи Шандора

«ТЕЛЕКОМ СРБИЈА» АД БЕОГРАД
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
БРОЈ: Д210-283247
ДАТУМ: 02.07.2026.

ЛЕГЕНДА:

ПОДЗЕМНИ БАКАРНИ ТК КАБЕЛ
НАДЗЕМНИ ОПТИЧКИ ТК КАБЕЛ
НАДЗЕМНИ БАКАРНИ ТК КАБЕЛ
О ТК СТУБ

- max. horizontalni gabarit: 19,55m x 6,50m + 8,00m x 6,95m
± 0,00 kота подa приземља
± 0,17 нивеола тротоара
visina венча
+ 3,50 (3,67 m од коте нивеоле тротоара)
visina слемена / атике
+ 5,15 (5,32 m од коте нивеоле тротоара)

SUSEDNI OBJEKTI
trotoar
saobraćajnica
zelenilo
granica parcele
građevinska linija
regulaciona linija

- Površina parcele: 457m²
- Bruto P. prizemlja objekta: 182,67m²
- Zauzetost parcele pod objektom:
182,67 / 457 x 100% = 39,97%
- Procenat zelenih površina: 30,27%

KANT

PROJEKтни BИRO STARA PAZOVA Svetozara Markovića 27

Naziv urbanističko-tehničke dokumentacije

URBANISTIČKI PROJEKAT за изградњу POSLOVNOG OBJEKTA - PRODAVNICE MEŠOVITE ROBE (P)
на катастарској парцели бр. 4243/1 к.о. Термерин

KARAĆ MILOŠ
ул. 3 крајишке пролетерске бригаде бр. 11, Термерин

SITUACIONI PLAN
Urbanističko rešenje lokacije

Radmila Popović Mikulić dipl.inž.arh.

jun 2026

Razmera

Број од 28

2

200 1388 13



JP "G A S" – Temerin

Novosadska 421 Telefon: (021) 843-633, 843-655
Tekući račun kod Banca Intesa br. 160-920072-92

J.P. "ГАС"
"GAS" Kőzvéllalat
BROJ 478. SZÁM
2.7.2026
ТЕМЕРИН - TEMERIN

KANT projektni biro
Svetozara Markovića br. 027
Stara Pazova

PREDMET : Prethodni uslovi za potrebe izrade urbanističkog projekta za izgradnju poslovnog objekta – prodavnice mešovite robe u Temerinu ulica Petefi Šandora br. 61

Na osnovu Vašeg zahteva (naš zavodni broj: 451 od 23.06.2026. god.) i priložene dokumentacije za izradu urbanističkog projekta, za izgradnju poslovnog objekta – prodavnice mešovite robe na kat. parceli br. 4243/1 K.O. Temerin u Temerinu ul. Petefi Šandora br.61, a po zahtevu investitora Karać Miloša, iz Temerina ul. III krajiške proleterske brigade br. 11, izjavljujemo da smo saglasni sa istim ukoliko su zadovoljene sve odredbe Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. glasnik RS br. 91/25), Zakona o energetici (Sl. glasnik br 109/25), Pravilnika o uslovima za nesmetanu i bezbednu distribuciju prirodnog gasa gasovodima pritiska do 16 bara (Sl. glasnik RS br. 86/2015) kao i ostali zakonski propisi, pravilnici i normativi za datu vrstu objekata.

Prema Vašoj dostavljenoj situaciji i našoj tehničkoj dokumentaciji konstatovano je da na predmetnoj parceli postoji izveden gasni priključak G-4 max. kapaciteta $Q_{max}=6 \text{ m}^3/\text{h}$, te da je moguće izmeštanje.

Pre izgradnje novoprojektovanog poslovnog objekta – prodavnice mešovite robe, investitor je dužan podneti Zahtev za izmeštanje KMRS-a u J.P. „GAS” Temerin.

Radovi na izgradnji novoprojektovanog poslovnog objekta – prodavnice mešovite robe ne mogu početi pre isključenja/isecanja gasnog priključka sa gasne mreže a što je u obavezi uraditi J.P. „GAS” Temerin.

U Temerinu

02.07.2026.



ZA J.P. "GAS"

Rodoljub Radulović, dipl.maš.inž.



JKP Темерин
ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
KÖZMŰVESÍTÉSI KÖZVÁLLALAT

Јавно комунално предузеће
„Темерин“ Темерин
Кошут Лајоша 31/1
21235 Темерин

тел: + 381 21 843 666
факс: + 381 63 10 900 90
office@jkptemerin.com
www.jkptemerin.com

**СЛУЖБА ЗА УРБАНИЗАМ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ
ГЕОДЕТСКЕ РАДОВЕ И ЈАВНУ РАСВЕТУ**
НАШ БРОЈ: 2219-1/26
ИНТЕРНИ БРОЈ: 06-69/26
Дана: 26.06.2026.године

МИЛОШ КАРАЋ
21235 ТЕМЕРИН
ул. III. Краишке бригаде бр.11

**ПРЕДМЕТ: УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА
ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА УСЛУЖНЕ ДЕЛАТНОСТИ
ПРОДАВНИЦА МЕШОВИТЕ РОБЕ (П)
на катастарској парцели број 4243/1 к.о. Темерин**

Веза : Ваш допис број: _____ од 19.06. 2026. године.

Поштовани,

у складу са одредбама 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, 9/2020, 52/21 и 62/23), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/19), на основу члана 30,48,57,58 и 59 Одлуке о обављању комуналних делатности на подручју општине Темерин ("Сл. Општине Темерин", број 17/23), члана 17 и 23 Одлуке о јавној канализацији ("Сл. Општине Темерин", број 16/18) Правилника о техничким условима и сагласностима за прикључење на јавни водовод усвојеног под бројем 2650-2-2/23 од дана 31.08.2023 године, Правилника о условима за прикључење на јавну канализацију усвојеног под бројем 2650-3-3/23 од дана 31.08.2023.године и достављеног Захтева, након увида у расположиву документацију, Идејно решење и ситуациони приказ планираног објекта, ЈКП „Темерин“ из Темерина у циљу израде Урбанистичког пројекта издаје следеће услове:

1.0. ОПШТИ ПОДАЦИ:

1.1. Локација обухвата Урбанистичког пројекта:

- Границ обухвата Урбанистичког пројекта дефинисана је границама катастарске парцеле број: 4243/1 к.о. Темерин.

1.2. Документација достављена:

1. Захтев
2. Графички прилог:
 - Приказ шире локације
 - Ситуациони план – Урбанистичко решење локације

2.0. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Граница обухвата урбанистичког пројекта дефинисана је катастарском парцелом број 4243/1 к.о. Темерин, које се налази у западном делу грађевинског подручја насеља Темерин. Колски и Пешачки прилаз предметној парцели се одвија преко саобраћајнице и тротоара, који се налазе на катастарској парцели број 7185/1 к.о. Темерин, која чини коридор јавне површине-улице Петефи Шандора и катастарске парцеле број 4238 к.о. Темерин која чини коридор јавне површине-улице Ади Ендре.



2.1. Водна инфраструктура

1. Постојеће стање:

- На предметној локацији, у улици Петефи Шандора у Темерину, постоји јавни водовод прстенастиг типа изведен од азбест цементних водоводних цеви пречника цеви Ø100мм на јужној страни локалне саобраћајнице, цц 0,5-1м од регулационе линије и Ø150мм на северној страни саобраћајнице, цц 7-8м од регулационе линије. На предметној локацији надслој изнад јавног водовода је у распону од 0,8 м до 1,2м.
- У улици Ади Ендреа у Темерину, постоји јавни водовод прстенастиг типа изведен од азбест цементних водоводних цеви пречника цеви Ø100мм на источној страни локалне саобраћајнице, цц 4-5м од регулационе линије. На предметној локацији надслој изнад јавног водовода је у распону од 0,8 м до 1,2м.
- Подаци су засновани на информацијама прикљупљених са терена, званични подаци о положају, материјалу и пречнику јавне водоводне мреже нису познати, пошто не постоји катастар инфраструктуре за исту.

2.2. Атмосферска канализација

- Испред предметне парцеле у уличном коридору улице Петефи Шандора са јужне стране саобраћајнице и у уличном коридору улице Ади Ендре са западне странесаобраћајнице налазе се отворени атмосферски канал.

2.1. Фекална канализација

- Испред предметне парцеле у уличном коридору улица Петефи Шандора и Ади Ендре није изведена инфраструктурна мрежа санитарне јавне канализације.

2.4. Управљање отпадом:

- Депоновање комуналног отпада обавља се у складу са локалним планом управљања отпада на територији општине Темерин. Одлагање комуналног отпада из насеља Темерин врши се преко надлежног ЈКП „Темерин“ из Темерина на темеринску депонију. Једном месечно надлежно комунално предузеће односи „ПЕТ“ амбалажу.

3.0. НОВОПЛАНИРАНО СТАЊЕ:

Према упућеном Захтеву и приложеној документацији планирана је изградња приземног пословног објекта услужне делатности – продавница мешовите робе.

4.0. УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Предметни услови се односе на положај и капацитете постојећих јавних инфраструктурних објеката који су поверени на управљање ЈКП „Темерин“ - Темерин.

4.1. Водна инфраструктура:

- Капацитети јавног водовода на предметној локацији осцилирају и у просеку проток се креће до 5 l/s и притисак од 2,10 bar-a.
- У мрежи максималан гарантовани притисак износи 0,5 бара и максималан гарантовани проток воде од 5l/s.
- Водомер може бити смештен у објекту где се мора обезбедити засебна просторија или у водомерни шахт изведен од тврдог материјала. Шахт за водомере се гради на парцели објекта и може бити удаљено највише 4.0м од регулационе линије, минимално 1,5м од границе-међе парцеле и 10.0м од канализационог пријемника-јаме, унутрашње димензије 2,00 м пута 2,00 м са бетонском плочом и округлим металним поклопцем, за потребе хидрантског водомера и водомера за потребе објекта или за комбиновани водомер, или за водомер пословног простора. За потребе хидроцила потребно је изградити посебан шахт.



- Свако засебно домаћинство или пословни простор или хидрантски вод у склопу пројектног решења мора да има сопствени водомер.
- Повезивање водомера са линије градског водовода или премештање водомера у други шахт врши искључиво стручна служба дистрибутера воде ЈКП ТЕМЕРИН Темерин.
- У случају подбушења испод пута, прикључна цев се поставља у заштитну цев, одговарајуће димензије за потребе дебљине прикључка. Исходовање потребне дозволе за подбушење испод пута је обавеза Инвеститора.
- По завршетку радова терен прикључног места мора бити доведен у првобитно стање.
- За време извођења радова, регулисање саобраћаја, безбедност пролазника и обезбеђење радног места од упада трећих лица су обавеза Инвеститора односно Извођача земљаних радова.
- Прикључке радимо у периоду 01.04 до 01.11. у текућој години.
- Прикључење вршимо након пријаве да су припремни земљани радови и изградња шахте припремљени за прикључење.

4.2. Санитарна канализација:

- До изградње јавне канализације отпадне воде из санитарних уређаја упуштати у водонепропусну - септичку јаму, која се изводи на минималној удаљености 3.0м од свих објеката и међа.
- Услови и начин прикључења на јавну канализацију биће дефинисани по изградњи и стављању у функцију исте.
- Према важећој прописима за прикључење на јавну канализацију прикључни канализациони шахт се изводи максимално на три метра од регулационе линије на парцели инвеститора/корисника.
- ЈКП „Темерин“ - Темерин пружа услуге одвожења фекалних вода. Начин и динамика одвожења фекалних вода се врши у складу са Одлуком о обављању комуналних делатности.

4.3. Атмосферска канализација:

- Атмосферске условно чисте воде усмерити у зелене површине на парцели и отворени атмосферски у уличном коридору.
- Загађене атмосферске воде са свих платоа, саобраћајница и поплочаних површина усмерити према пречистачима (таложник-сепаратор и сл.) и после третмана као условно чисте усмерити у зелене површине на парцели корисника или у отворени атмосферски канал у уличном коридору.

4.4. Технолошке отпадне воде:

- Ако постоје технолошке отпадне воде исте усмерити према пречистачима (таложник-сепаратор и сл.) и после третмана као условно чисте усмерити у посебне водонепропусне јаме исте не мешати са фекалним отпадним водама.
- ЈКП „Темерин“ - Темерин пружа услуге одвожења условно чистих технолошких вода у складу са Одлуком о јавној канализацији у погледу дозвољеног садржаја загађујућих материја.
- Након изградње јавне канализације после третмана као условно чисте воде могу се упустити у исту.

4.5. Управљање отпадом:

- На предметној локацији, предвидети одвојен поплочан простор за канте/контејнере за одлагање комунално отпада.
- Предузећа, предузетници и физичка лица код којих у обављању делатности настаје



JKP Темерин
ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
KOZMÜVESÍTÉSI KÖZVÁLLALAT

Јавно комунално предузеће
„Темерин“ Темерин
Кошут Лајоша 31/1
21235 Темерин

тел: + 381 21 843 666
факс: + 381 63 10 900 90
office@jkptemerin.com
www.jkptemerin.com

отпад који има употребну вредност или отпад који је опасан, дужни су да самостално организују поступање у складу са посебним прописима који уређују ту област. Вршилац комуналне делатности нема обавезу да врши преузимање тог отпада.

- Власници објеката/простора врше набавку и одржавање контејнера/канти за комунални отпад.

Напомена:

Важност предметних услова је годину дана од датума издавања или краће уколико дође до промене законских регулатива или других прописа. Након истека овог рока подносилац захтева је дужан да тражи обнову важности истих.

За све додатне информације можете се обратити овом надлежном предузећу на телефон 021/843-666.

С поштовањем,

Обрађивач за водовод:
Милутин Жига

Обрађивач за канализацију:
Гордана Гордић Грађ.Техн.

Техничка контрола:
Никола Ембер Маст.инж.маш.



Директор:

Дејан Брадаш Дипл. правник

Достављено:

1. Архиви
2. Инвеститору



Наш број: **2581200-Д.07.02.-268385/2-25**

Ваш број:

Место, датум: **Нови Сад, 14.08.2026. године**

ГАФ ИНЖЕЊЕРИНГ

Николе Пашића бр. 103

21235 Темерин

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта услужне делатности – продавнице мешовите робе, спратности П, Улица Петефи Шандора бр.61 у Темерину, на катастарској парцели 4243/1 К.О. Темерин

Поводом Вашег захтева, наш број **2581200-Д.07.02.-268385/2-25**, у којем, у име инвеститора Караћ Милош, 3. крајишке пролетерске бригаде број 11, Темерин, тражите претходне услове у поступку израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта услужне делатности – продавнице мешовите робе, спратности П, Улица Петефи Шандора бр.61 у Темерину, на катастарској парцели 4243/1 К.О. Темерин, након увида у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

У захтеву од 22.06.2026. за издавање услова у поступку израде урбанистичког пројекта, наведена је потребна максимална ангажована снага $P_{\max}=17,25\text{kW}$ за пословни објекат услужне делатности – продавница мешовите робе у Темерину и $P_{\max}=17,25\text{kW}$ за потребе хидрант пумпе.

За потребе израде урбанистичког пројекта за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије пословног објекта услужне делатности – продавнице мешовите робе у Темерину, неопходно је обезбедити коридор за изградњу подземног 0,4kV вода типа PP00, 4x25mm² од постојећег бетонског стуба НН мреже испред стамбеног објекта у улици Ади Ендреа бр.11 до будуће слободностојеће кабловске прикључне кутије типа ЕВ-1П бр.1 на регулационој линији катастарске парцеле 4243/1 К.О. Темерин, према саобраћајници у Улици Ади Ендреа.

На регулационој линији катастарске парцеле 4243/1 К.О. Темерин, према саобраћајници у Улици Ади Ендреа, обезбедити простор за уградњу слободностојеће кабловске прикључне кутије (ССКПК) типа ЕВ-1П бр.1 димензија 630mm и дубине 220mm. На ССКПК бр.1 поставити нови орман мерног места типа ПОММ-1 димензија 300mm и дубине 235mm.

На регулационој линији катастарске парцеле 4243/1 К.О. Темерин, непосредно поред ССКПК бр.1, обезбедити простор за уградњу слободностојеће кабловске прикључне кутије (ССКПК) типа ЕВ-1П бр.2 димензија 630mm и дубине 220mm. На ССКПК бр.1 поставити нови орман мерног места типа ПОММ-1 димензија 300mm и дубине 235mm, за хидрант пумпу.

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

С поштовањем,

Достављено:

1. Наслову;
2. Служби за енергетику;
- ③ Караћ Милош; 3. крајишке пролетерске бригаде број 11, 21235 Темерин
4. Писарници.

Директор огранка

др екон. Милан Цветков

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466