



**T.R.160-40258-67**

**INŽENJERING  
PROJEKTOVANJE**

Vojvode Putnika 43 \* 12220 Veliko Gradište  
☎ / Fax 012/662-233 ☎ 063 304 861

design by **b&m**



## URBANISTIČKI PROJEKAT

za izgradnju

**OBJEKTA SA APARTMANIMA**

**Su+P+2**

SADRŽAJ

**SPASIĆ DRAGAN**

iz **VELIKOG GRADIŠTA**

INVESTITOR

**VELIKO GRADIŠTE** naselje B.Bagrem

kpbr. 2366/19 KO V. Gradište

MESTO GRADNJE

Saša Čudanov dipl. ing.arh.

ODGOVORNI  
URBANISTA

oznaka:

**BG U/ 12**

datum:

**10. 2020.**

direktor:

R. Dimitrijević, dipl. ing.



**PREDMET:** URBANISTIČKI PROJEKAT ZA DOGRADNJU I  
NADGRADNJU POSTOJEĆEG POMOĆNOG  
OBJEKTA U OBJEKAT SA APARTMANIMA  
na Kpbr. 2366/19  
u K.O. VELIKO GRADIŠTE

**NARUČILAC:** *SPASIĆ DRAGAN iz VELIKOG GRADIŠTA*

**OBRADIVAČ:** *GP "BOBING"*  
ul. Vojvode Putnika 43  
Veliko Gradiše

**ODGOVORNI URBANISTA:** SAŠA ČUDANOV, dipl.inž.arh.  
br. licence 200094606



direktor:

Robert DIMITRIJEVIĆ, dipl.inž.



## **I Z J A V A**

Izjavljujem da sam upoznat sa predloženim rešenjem Urbanističkog projekta i da sam sa istim saglasan.

NARUČILAC URBANISTIČKOG PROJEKTA :



---

SPASIĆ DRAGAN  
iz Velikog Gradišta

## SADRŽAJ

### URBANISTIČKI PROJEKAT

#### 1. OPŠTI DEO

- 1.1. Rešenje o registraciji preduzeća
- 1.2. Rešenje o određivanju odgovornih urbaniste
- 1.3. Ovlašćenja odgovornog urbaniste

#### 2. URBANISTIČKI PROJEKAT

- 2.1 Podloge -Geodetsko-topografski plan
- 2.2 Tekstualni deo Urbanističkog projekta
- 2.3 Grafiki deo:
  - 2.3.1 Granica obuhvata UP R 1:400
  - 2.3.2 Regulaciono nivelaciono rešenje lokacije sa urbanističkim parametrima R 1:400
  - 2.3.3 Situacioni plan sa prikazom saobraćaja i uređenja parcele R 1:400
  - 2.3.4 Infrastrukturna mreža sa priključcima R 1:400

#### 3. ARHITEKTONSKO - URBANISTIKO REŠENJE

- 3.1 Idejno rešenje Objekat sa apartmanima
  - 3.1.1 osnova suterena-postojeće stanje
  - 3.1.2 osnova prizemlja
  - 3.1.3 osnova I sprata
  - 3.1.5 osnova II sprata
  - 3.1.6 osnova krova i presek
  - 3.1.7 izgledi
  - 3.1.8. 3D prikaz

**OPŠTI DEO**

URBANISTIKI PROJEKAT ZA DOGRADNJU I NADGRADNJU OBJEKTA SA APARTMANIMA  
U V. GRADIŠTU

 8000051007791	<b>ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА</b>		Република Србија Агенција за привредне регистре
--	---	--	--

<b>ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК</b>	
Матични / Регистарски број	06149642

<b>СТАТУС</b>	
Статус привредног субјекта	Активно привредно друштво

<b>ПРАВНА ФОРМА</b>	
Правна форма	Друштво са ограниченом одговорношћу

<b>ПОСЛОВНО ИМЕ</b>	
Пословно име	BOBING PRIVREDNO DRUŠTVO ZA GRADJEVINARSTVO DOO VELIKO GRADIŠTE
Скраћено пословно име	BOBING DOO VELIKO GRADIŠTE

<b>ПОДАЦИ О АДРЕСАМА</b>	
Адреса седишта	
Општина	Велико Градиште
Место	Велико Градиште
Улица	Војводе Путника
Број и слово	43
Спрат, број стана и слово	/ /

<b>ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ</b>	
Подаци оснивања	
Датум оснивања	1. септембар 1992
Време трајања	
Време трајања привредног субјекта	Неограничено
Претежна делатност	
Шифра делатности	4120
Назив делатности	Изградња стамбених и нестамбених зграда
Остали идентификациони подаци	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	101364481
Подаци од значаја за правни промет	

Дана 13.02.2018. године у 14:50:01 часова

Страна 1 од 3

URBANISTIKI PROJEKAT ZA DOGRADNJU I NADGRADNJU OBJEKTA SA APARTMANIMA  
U V. GRADIŠTU

Текући рачуни

160-000000040258-67  
160-0050100114116-33

Подаци о статусу / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

н. 4.523,25 E  
9,43 RSD

плаћен: 4.5  
079,43 F

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1.	Име	Роберт	Презиме	Димитријевић
	ЈМБГ	2404965762613		
	Функција	Директор		
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме Роберт Димитријевић

ЈМБГ 2404965762613

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 4.523,25 EUR, у противвредности од 53.278,70 RSD	

износ	датум
Уплаћен: 0,75 EUR, у противвредности од 208,07 RSD	1. септембар 1992

износ	датум
Уплаћен: 4.522,50 EUR, у противвредности од 53.070,63 RSD	28. јул 1998

Сувласништво удела од  износ(%)

Основни капитал друштва

Дана 13.02.2018. године у 14:50:01 часова

Страна 2 од 3

износ	датум
Уплаћен: 4.523,25 EUR, у противвредности од 53.079,43 RSD	28. јул 1998

износ

датум

Уплаћен: 4.523,25 EUR, у противвредности од  
53.079,43 RSD

28. јул 1998

Регистратор, Миладин Маглов



- Na osnovu :

Člana 65 i 66 **Zakona o planiranju i izgradnji** (*Sl. glasnik R.Srbije* 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014 i 145/2014, 83/2018.) donosim sledeće

## **REŠENJE**

**o izradi Urbanističkog projekta  
za katastarske parcele Kpbr. 2366/19 u K.O. Veliko Gradište**

na izradi pomenute dokumentacije učestvovaće odgovorni urbanista:

- Odgovorni urbanista                      Saša Čudanov, dipl. ing. arh. br. lic. 200094606

Odgovorni urbanisti će prilikom izrade projektne dokumentacije postupati u svemu po odredbama navedenog zakona.

Sva imenovana lica ispunjavaju propisane uslove prema odredbama Zakona o planiranju i izgradnji objekata za izradu dokumentacije iz oblasti za koju su određeni rešenjem i uslove propisane Pravilnikom.

*Direktor*





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

**Саша К. Чуданов**

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2807969710348

одговорни урбаниста

за руковођење изradом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0946 06



У Београду,  
16. новембра 2006. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Мироslав Буковић  
дипл. грађ. инж.

## TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

### 1. UVOD

**Predmet** Urbanističkog projekta je da se utvrde uslovi i izvrši urbanističko arhitektonska analiza i razrada lokacije za potrebe dogradnje i nadgradnja postojećeg pomoćnog objekta u stambeni objekat sa apartmanima, uređenje prostora i definisanje pravila za gradnju objekta.

**Cilj** Urbanističkog projekta je definisanje uslova uređenja i gradnje predmetnog prostora kojim bi se:

- Omogućio razvoj bogatije turističke ponude
- Izašlo u susret vlasniku katastarske parcele u obuhvatu plana koji se opštini Veliko Gradište obratio sa inicijativom za izgradnju objekta i uređenje terena.

Urbanističkim projektom, za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije utvrđuje se promena i precizno se definišu planirane namene u okviru Planom definisanih kompatibilnosti, u zakonom propisanoj proceduri.

**Opis zadatka:** Urbanistički projekat za katastarsku parcelu br. 2366/19 u K.O. Veliko Gradište je urbanističko-arhitektonska razrada lokacije na osnovu člana 60. i 61. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/2009, 81/2009-ispr.,64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 98/2013-odluka US, 132/2014 i 145/2014 i 83/2018 i 31/2019).

### 2. LOKACIJA

Lokacija za izradu Urbanističkog projekta nalazi se:

- Mesto: Veliko Gradište
- Ulica: naselje Beli Bagrem
- Katastarska optina: Veliko Gradište
- Katastarske parcele: katastarske parcele br. 2366/19 u K.O. Veliko Gradište

### 3. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

- Katastarsko - topografski plan za Kpbr. 2366/19 K.O.Veliko Gradište u razmeri R=1:400 urađen od strane Geodetske radnje "MARINKOVIĆ" iz Velikog Gradišta
- Prepis lista nepokretnosti broj:5567 K.O. Veliko Gradište
- Kopija katastarskog plana u razmeri R=1:1000

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

**Pravni osnov** za izradu Urbanističkog projekta je:

1. Zakon o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/2009, 81/2009-isp., 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 98/2013-odluka US, 132/2014, 145/2014 i 83/2018).

**Planski osnov** za izradu Urbanističkog projektaje:

2. Izmena i dopuna Plana detaljne regulacije Turističkog naselja Beli Bagrem u Opštini Veliko Gradište ("Sl. glasnik Opštine Veliko Gradište" br. 6/2020).

## 5. GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

Lokacija obuhvaćenu Urbanističkim projektom nalazi se u turističkom naselju Beli Bagrem na Srebrnom jezeru, u okviru građevinskog područja. Lokaciju čine katastarske parcele koje su gradsko građevinsko zemljište.

Područje koje je obuhvaćeno Urbanističkim projektom sačinjavaju sledeće katastarske parcele u K.O. Veliko Gradište:

3. Kpbr. 2366/19

Površina obuhvaćena Urbanističkim projektom iznosi 4.734,00 m<sup>2</sup>.

Granica obuhvata Urbanističkim projektom, prikazana je na listu br. 1 u grafičkim priložima.

## 6. KARAKTERISTIKE POSTOJEĆEG STANJA

Predmetna lokacija se nalazi u turističkom naselju Beli Bagrem na Srebrnom jezeru u Karpatskoj ulici. Lokacija se sastoji od katastarske parcele Kpbr. 2366/19 K.O. Veliko Gradište na kojima se planira gradnja objekta .

Predmetna lokacija ima površinu od 4.734,00 m<sup>2</sup> sa severne strane se graniči sa Karpatskom ulicom tj. kp.br.2366/13 i putnog pojasa kp.br.2366/446, na yapadnoj strani se graniči sa kp.br.2366/188, sa južne strane sa kp.br. 2366/420 i kp.br.4623, dok se sa severoistočne strane graniči sa kp.br.2366/344, 2366/29, 2366/9 i 2366/8 . Saobraćajnica koja opslužuje kompleks je jedna od glavnih saobraćajnica u turističkom naselju , tako da je vrlo frekventna. Širina same ulice je približno 5,0m sa trotoarom širine 2,0m, dok je širina uličnog fronta približno 10,0m. Kolski prilaz lokaciji je sa severne strane preko saobraćajnice Kpbr. 2366/13.

Teren je u blagom padu prema zadnjem delu parcele (približno 3%) tako da je visinska razlika između ulaza na parcelu Karpatska ulica (+75,80) i zadnjeg dela parcele (+73,80) na dužini od 65,0m do max 2,0m.

Prostor je **izgrađen** tj. na parceli postoje tri objekta i to:

- U katastarskom operatu obeležen brojem **1 objekat poslovnih usluga** spratnosti Su+P+Pk površine u osnovi 564,00m<sup>2</sup>. Objekat je u funkciji i ostaje na parceli
- U katastarskom operatu obeležen brojem **2 pomoćni objekat-bazen** P+0 površine u osnovi 127,00m<sup>2</sup>. Objekat je u funkciji i ostaje na parceli
- U katastarskom operatu obeležen brojem **3 pomoćni objekat** spratnosti Su+P površine u osnovi 90,00m<sup>2</sup>. Objekat koji je predmet ovog urbanističkog projekta. Suteran objekta ostaje i u gabaritu i u nameni dok se priyemlje uklanja.

Svi objekti imaju odobrenja za upotrebu.

Na parceli dominiraju uređene zelene i popločane površine.

Područje gde se nalaze predmetne parcele je **Zona F** - zona sa pretežnom namenom stanovanja. U okviru ove zone i to neposredno od predmetnih parcela mogu se naći i objekti u funkciji turističkog smeštaja različitih tipova kao što su hoteli, zgrade sa apartmanima, i sa stambenim jedinicama za povremeni boravak. Parcele koje su u neposrednom okruženju predmetne parcele su relativno izgrađene.

Prema podacima iz katastra nepokretnosti na parceli nisu upisani objekti-parcele su neizgrađene.

## USLOVLJENOST IZ PLANSKIH DOKUMENATA

Predmetna parcela se nalazi u prostoru zahvaćenom Izmenama i dopunama Plana detaljne regulacije Turističkog naselja Beli bagrem u Opštini Veliko Gradište ("Sl. glasnik Opštine Veliko Gradište" br. 6/2020).

## 7. IZVOD IZ PLANSKIH DOKUMENATA

### ZONA F

U okviru ove zone planirane su sledeće namene:

- Turizam i ugostiteljstvo ostali turistiko ugostiteljski sadržaji
- Stanovanje male gustine tip a
- Stanovanje male gustine tip v

Turizam i ugostiteljstvo - ostali turistiko ugostiteljski sadržaji

#### I) Vrsta i namena objekata

U okviru ove namene moguća je izgradnja svih tipova objekata u funkciji turističkog smetaja (hoteli svih tipova i kategorija, moteli, odmarališta, objekti sa stambenim jedinicama za povremeno stanovanje, apartmani) i ugostiteljskih objekata bez smeštaja samo usluge (kafei, restorani, poslastičarnice...).

Planirani sadraji mogu se organizovati u okviru slobodnostojećih objekata na parceli ili formirati kompleks.

Kao prateći sadraji koji podržavaju smeštaj kao osnovnu namenu u okviru objekta mogu se organizovati sportsko rekreativni sadraji, zatvoreni bazen, restoran i sl. a u okviru parcele sportsko rekreativni sadraji na otvorenom, otvoren bazen, prostori za igru dece teretane na otvorenom i sl.

#### II) Položaj objekata na parceli

Objekat (objekti u kompleksu) se može postaviti na ili iza građevinske linije u skladu sa funkcionalnom organizacijom objekta i parternog uređenja.

Van građevinske linije mogu se naći samo staze i parkinzi.

Graevinske linije su definisane u odnosu na planiranu regulaciju saobraajnica i površina javne namene u kontaktu.

Minimalna udaljenost objekata od granice susedne parcele:

Objekti turistikog smetaja minimalno udaljeni od granice susedne parcele  
2.5m

Objektu ugostiteljstva (restorani, kafei, poslastiarnice) minimalno udaljeni od granice susedne parcele 1.5m.

### III) Pravila u pogledu veličine parcele

Parcelaciju u cilju formiranja građevinskih parcela izvriti tako da je minimalna površina novoformirane parcele:

4. za izgradnju objekata turistikog smetaja uz ulicu Jezersku 1500m<sup>2</sup>, a na ostalim lokacijama u okviru zone 600m<sup>2</sup>.
5. za ugostiteljske objekte 300m<sup>2</sup>

Težiti što većim parcelama sa što većim slobodnim ozelenjenim i parterno uređenim površinama.

### IV) Drugi objekti na parceli

U okviru parcele moguća je izgradnja više objekata koji formiraju funkcionalni kompleks pri čemu svaki od objekata mora biti u funkciji osnovne namene (smestaj) ili podržavati osnovnu namenu.

### V) Najmanja međusobna udaljenost objekata

Objekte na istoj parceli organizovati tako da se postigne funkcionalno jedinstvo, da svi objekti imaju kvalitetnu osunčanost i vizure i da se zadovolje uslovi protivpožarne zaštite i pristupačnosti svakom od objekata.

### VI) Dozvoljena zauzetost građevinske parcele

Maksimalna zauzetost građevinske parcele je 60% (uključuje površinu samo pod objektom)

Pod slobodnim površinama koje uključuju staze, platoe, saobraćajno manipulativne površine i parkinge, terene na otvorenom, otvorene bazene, zelenilo i sl. min. 40% parcele od ega 30% mora biti pod zelenilom.

### VII) Dozvoljena spratnost i visina objekata

Maksimalna spratnost objekata:

- objekti turistkog smetaja tri nadzemne etaee
- ugostiteljski objekti (restorani, kafei, poslasiarnice) P+Pk.

U skladu sa konfiguracijom terena i geotehnikim uslovima dozvoljena je izgradnja podrumске etaže.

Maksimalna visina objekta 14m mereno od najniže kote uređenog terena oko objekta do slemena, pri čemu kota poda prizemlja može biti najvie 1,2m od najniže kote uređenog terena oko objekta a nagib krovnih ravni maksimalno 25 stepeni.

Ukoliko se u objektu organizuje podkrovnа etaža visina nadzītka je 1,6m.

Tavanski prostor se formira bez nadzītka i u tavanskom prostoru nije dozvoljena organizacija bilo kakvih sadržaja kao ni otvaranje otvora u krovu.

### VIII) Uslovi za ograđivanje

Ograđivanje je moguće živom zelenom ogradom koja će biti ukomponovana u celokupno parterno uređenje i ozelenjavanje u okviru parcele. živa ograda se postavlja unutar granice parcele.

#### IX) Uslovi za uređenje zelenih i slobodnih povrina na parceli

Prilikom organizacije građevinske parcele težiti da se sačuva postojeća kvalitetna vegetacija i ukomponuje u pejzažno uređenje parcele. Pojaseve bagrema uz puteve sačuvati uz potrebnu sanitarnu seču i proredu, uz uklanjanje kiselog drveća i drugog korovskog bilja sa korenovim sistemom.

Daljom razradom obezbediti pejzžno uređenje prema potrebama i funkciji. Za svako zdravo stablo poseečno radi izgradnje moraju se na istoj građevinskoj parceli posaditi dva nova.

#### X) Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Prilikom parcelacije svakoj novoformiranoj parceli koja se ne naslanja na planom definisane saobraćajnice obezbediti adekvatan pristup sa javne saobraćajne povrine koji se može ostvariti i indirektnim putem, preko saobraćajnice minimalne širine 5,5m.

Za objekte turistikog smetaja parkiranje obezbediti u okviru objekta ili parcele prema uslovima datim u posebnom poglavlju plana a za objekte ugostiteljstva (kafei, restorani, poslastiarnice... ) parkiranje je na javnim parkinzima u kontaktu.

#### XI) Minimalni stepen komunalne opremljenosti

pristup parceli sa javne saobraćajnice  
obezbeđeno odlaganje komunalnog otpada;  
prikljuenje na elektroenergetsku mrežu;  
prikljuenje na sistem vodovoda i kanalizacije. Do izgradnje kanalizacione mreže mogue je odvođenje otpadnih voda preko vodonepropusnih septikih jama. Do izgradnje vodovodne mreže snabdevanje vodom je mogue iz bunara. Kada se izgradi sistem vodovoda i kanalizacije objekti se moraju prikljuiti na isti a septike jame i bunari ukinuti.

Priključenje objekata na komunalnu infrastrukturu vrši se na osnovu pravila ovog plana i uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća i organizacija.

### **Stanovanje male gustine tip a**

#### **I) Vrsta i namena objekata**

Stanovanje je u planu definisano kao pretežna namena u okviru ove namene mogu se naći i objekti u funkciji turistikog smeštaja različitih tipova (apartmani, objekti sa stambenim jedinicama za povremeno stanovanje i sl.), objekti ugostiteljstva (restorani, kafei, poslastičarnice) i objekti trgovine i drugih usluga koje podravaju stanovanje kao primarnu namenu.

U okviru ove namene mogu se graditi

- stambeni objekti
- stambeno - poslovni objekti gde je u prizemnim etaama organizovano ugostiteljstvo i usluge a na spratu stanovanje.
- Objekti u funkciji turizma i ugostiteljstva
- Objekti u funkciji poslovanja i usluga

## II) Poloaj objekata na parceli

Objekat (se može postaviti na ili iza građevinske linije u skladu sa funkcionalnom organizacijom objekta i parternog ureenja.

Građevinske linije su definisane u odnosu na planiranu regulaciju saobraćajnica i površina javne namene u kontaktu.

Minimalna udaljenost objekata od granice susedne parcele je 1,5 m, osim za dvojne i objekte u nizu koji se jednom ili sa dve strane postavljaju na granicu susedne parcele.

## III) Pravila u pogledu veliine parcele

Parcelaciju u cilju formiranja građevinskih parcela izvriti tako da je minimalna površina novoformirane parcele za izgradnju slobodnostojećeg objekta 300m<sup>2</sup>, dvojnog objekta 200m<sup>2</sup> (2h200m<sup>2</sup>), objekta u nizu 200m<sup>2</sup>.

Minimalna širina građevinske parcele je za slobodnostojeći objekat 10 m, dvojni objekat 8m (2h8m), a objekat u nizu 6m.

## IV) Drugi objekti na parceli

Dozvoljena je izgradnja drugog objekta na parceli i to kao pomonog objekta (garaže, ostave, letnje kuhinje, senici i sl). U okviru parternog uređenja mogua je izgradnja i otvorenog bazena a na većim parcela i sportsih terena (koarkaki teren, teniski teren i sl.).

## V) Dozvoljena zauzetost graevinske parcele

Maksimalna zauzetost građevinske parcele je 40% (ukljuuje povrine pod svim objektima na parceli)

Pod slobodnim povrinama koje uključuju staze, platoe, saobraajno manipulative povrine i parkinge, terene na otvorenom, otvorene bazene, zelenilo i sl. min. 60% parcele od čega 40% mora biti pod zelenilom.

## VI) Dozvoljena spratnost i visina objekta

Maksimalna spratnost objekata je **P+Pk ili dve nadzemne etaže**

U skladu sa konfiguracijom terena i geotehnikim uslovima dozvoljena je izgradnja podrumске ili suterenske etaže pri čemu kota poda prizemlja može biti najvie 0,9m od najniže kote uređenog terena oko objekta.

Visina nadzlitka podkrovne etaže je 1,6m.

## VII) Najmanja međusobna udaljenost objekata

Objekte na istoj parceli organizovati tako da jedan drugom, odnosno pomoćni objekti glavnim objektima ne zaklanjaju sunce duže od polovine trajanja dnevnog osunčanja.

## VIII) Uslovi za ograđivanje

Ograđivanje je moguće živom zelenom ogradom koja će biti ukomponovana u celokupno parterno uređenje i ozelenjavanje u okviru parcele. Živa ograda se postavlja unutar granice parcele.

Kapije na ulazu u parcelu mogu biti maksimalne visine 1,4m od drveta ili metala bez naglašenih elemenata.

### **IX) Uslovi za uređenje zelenih i slobodnih povrina na parceli**

Prilikom organizacije graevinske parcele težiti da se sačuva postojeća kvalitetna vegetacija i ukomponuje u pejzažno uređenje parcele. Pojaseve bagrema uz puteve sačuvati uz potrebnu sanitarnu seču i proredu, uz uklanjanje kiselog drveća i drugog korovskog bilja sa korenovim sistemom.

Daljom razradom obezbediti pejzažno uređenje prema potrebama i funkciji. Za svako zdravo stablo posečeno radi izgradnje moraju se na istoj građevinskoj parceli posaditi dva nova.

### **X) Obezbeivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila**

Prilikom parcelacije svakoj novoformiranoj parceli koja se ne naslanja na planom definisane saobraajnice obezbediti adekvatan pristup sa javne saobraajne povrine koji se moe ostvariti i indirektnim putem, preko saobraajnice minimalne irine 2,5m.

Parkiranje obezbediti u okviru objekta ili parcele u skladu sa uslovima datim u posebnom poglavlju plana.

### **XI) Minimalni stepen komunalne opremljenosti**

- pristup parceli sa javne saobraajnice
- obezbeđeno odlaganje komunalnog otpada;
- priključenje na elektroenergetsku mrežu;
- priključenje na sistem vodovoda i kanalizacije. Do izgradnje kanalizacione mreže moguće je odvođenje otpadnih voda preko vodonepropusnih septičkih jama. Do izgradnje vodovodne mreže snabdevanje vodom je moguće iz bunara. Kada se izgradi sistem vodovoda i kanalizacije objekti se moraju prikljuiti na isti a septike jame i bunari ukinuti.

Priključenje objekata na komunalnu infrastrukturu vrši se na osnovu pravila ovog plana i uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća i organizacija.

### **Stanovanje male gustine tipa v**

#### **I) Vrsta i namena objekata.**

Stanovanje je u planu definisano kao pretena namena u okviru ove namene mogu se nai i objekti u funkciji turistikog smetaja razliitih tipova (hoteli, apartmani, objekti sa stambenim jedinicama za povremeno stanovanje i sl.), objekti ugostiteljstva (restorani, kafei, poslastiarnice) i objekti trgovine i drugih usluga koje podravaju stanovanje kao primarnu namenu.

U okviru ove namene mogu se graditi

- stambeni objekti

- stambeno - poslovni objekti gde je u prizemnim etaama organizovano ugostiteljstvo i usluge a na i viim etaama stanovanje.

- Objekti u funkciji turizma i ugostiteljstva

- Objekti u funkciji poslovanja i usluga

#### **II) Poloaj objekata na parceli**

Objekat (se moe postaviti na ili iza graevinske linije u skladu sa funkcionalnom organizacijom objekta i parternog ureenja.

Graevinske linije su definisane u odnosu na planiranu regulaciju saobraajnica i povrina javne namene u kontaktu.

Minimalna udaljenost objekata od granice susedne parcele je 2,0 m.

### III) Pravila u pogledu veliine parcele

Parcelaciju u cilju formiranja graevinskih parcela izvriti tako da je minimalna povrina novoformirane parcele za izgradnju 600 m.

Minimalna irina graevinske parcele je 12 m.

#### IV) Drugi objekti na parceli

Dozvoljena je izgradnja drugog objekta na parceli i to kao pomonog objekta (garae, ostave, letnje kuhinje, senici i sl). U okviru parternog ureenja mogua je izgradnja i otvorenog bazena a na veim parcela i sportsih terena (koarkaki teren, teniski tern isl)

### V) Dozvoljena zauzetost graevinske parcele

Maksimalna zauzetost graevinske parcele je 50% (ukljuuje povrine pod svim objektima na parceli).

Pod slobodnim povrinama koje ukljuuju staze, platoe, saobraajno manipulativne površine i parkinge, terene na otvorenom, otvorene bazene, zelenilo i sl. min. 50% parcele od čega 30% mora biti pod zelenilom.

### VI) Dozvoljena spratnost i visina objekta

Maksimalna spratnost objekata je tri nadzemne etaže.

U skladu sa konfiguracijom terena i geotehnikim uslovima dozvoljena je izgradnja podrumске ili suterenske etae pri emu kota poda prizemlja moe biti najvie 0,9m od najnie kote ureenog terena oko objekta.

Visina nadzitka podkrovne etaže je 1,6m.

### VII) Najmanja meusobna udaljenost objekata

Objekte na istoj parceli organizovati tako da jedan drugom, odnosno pomoni objekti glavnim objektima ne zaklanjaju sunce due od polovine trajanja dnevnog osunanja.

### VIII) Uslovi za ograđivanje

Ograđivanje je moguće živom zelenom ogradom koja e biti ukomponovana u celokupno parterno ureenje i ozelenjavanje u okviru parcele. iva ograda se postavlja unutar granice parcele.

Kapije na ulazu u parcelu mogu biti maksimalne visine 1,4m od drveta ili metala bez naglaenih elemenata.

### IX) Uslovi za uređenje zelenih i slobodnih površina na parceli

Prilikom organizacije građevinske parcele teiti da se sauva postojeća kvalitetna vegetacija i ukomponuje u pejzažno uređenje parcele. Pojaseve bagrema uz puteve sauvati uz potrebnu sanitarnu seu i proredu, uz uklanjanje kiselog drvea i drugog korovskog bilja sa korenovim sistemom.

Daljom razradom obezbediti pejzано ureenje prema potrebama i funkciji. Za svako zdravo stablo poseeno radi izgradnje moraju se na istoj graevinskoj parceli posaditi dva nova.

X) Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Prilikom parcelacije svakoj novoformiranoj parceli koja se ne naslanja na planom definisane saobraćajnice obezbediti adekvatan pristup sa javne saobraćajne povrine koji se moe ostvariti i indirektnim putem, preko saobraćajnice minimalne irine 2,5m. Parkiranje obezbediti u okviru objekta ili parcele u skladu sa uslovima datim u posebnom poglavlju plana.

XI) Minimalni stepen komunalne opremljenosti

pristup parceli sa javne saobraćajnice  
obezbeeno odlaganje komunalnog otpada;  
priklučenje na elektroenergetsku mrežu;  
priklučenje na sistem vodovoda i kanalizacije. Do izgradnje kanalizacione mreže moguće je odvođenje otpadnih voda preko vodonepropusnih septikih jama. Do izgradnje vodovodne mreže snabdevanje vodom je moguće iz bunara. Kada se izgradi sistem vodovoda i kanalizacije objekti se moraju priključiti na isti a septike jame i bunari ukinuti.

Priključenje objekata na komunalnu infrastrukturu vri se na osnovu pravila ovog plana i uslova ovlaenih komunalnih preduzeća i organizacija.

**Opta pravila i uslovi za parkiranje**

Minimalno standardno mesto za upravno parkiranja putnikih vozila je 4,80x2,30 m, ali se predlaže formiranje većih parking mesta (5,0x2,5 m), imajući u vidu dimenzije savremenih automobila. Minimalno mesto za poduno parkiranje automobila iznosi 5,5x2,0 m. Dimenzije parking mesta kod kosog parkiranja su 5,30x2,30m za automobile.

Kod upravnog parkiranja, dimenzija parking mesta za osobe sa invaliditetom iznosi 3,7x5,0 m, odnosno na irinu parking mesta od 2,2 m dodaje se prostor za invalidska kolica, irine 1,5 m. Kod dva susedna parking mesta moe se dozvoliti da koriste isti prostor za invalidska kolica, odnosno da irina dva susedna mesta za osobe sa invaliditetom iznosi 5,9 m (2,20 + 1,50 + 2,20).

Mesta za smetaj vozila i prostor za manevrisanje prilikom ulaska/izlaska vozila (garara ili otvoreni parking prostor), u zavisnosti od ugla parkiranja (300, 450, 600 i 900) i u zavisnosti od bonih prepreka (stubovi, zidovi, vozila, garani mehanizmi), dimenzionisati prema normativima, i to za upravna parking (garana) mesta za putnike automobile:

- za garani boks: dimenzije ne manje od 2,7m h 5,5m;
- za parking (garana) mesta sa jednostranom preprekom: dimenzije ne manje od 2,4m h 4,8m;
- za parking (garana) mesta sa dvostranom preprekom: dimenzije ne manje od 2,5m h 4,8m;
- za parking (garana) mesta bez bonih prepreka: dimenzije ne manje od 2,3m h 4,8m.

Parkiranje vozila za sopstvene potrebe vlasnici vieporodinog stambenog objekta, svih vrsta izgradnje, po pravilu obezbeuju na graevinskoj parceli izvan povrine javnog puta i to jedno parking ili garano mesto na jedan stan.

Garara vieporodinih objekata planiraju se u ili ispod objekta u gabaritu, podzemno izvan gabarita objekta ili nadzemno na graevinskoj parceli ako su ispunjeni svi ostali uslovi.

U okviru kompleksa gde se planiraju komercijalni sadraji (za čije potrebe se koriste i teretna vozila) planirati i prostor za smeštaj teretnih vozila.

- **Normativi za planiranje parkiranja**

<u>Namena</u>	<u>1 parking mesto na:</u>
Stanovanje	1 stan
Hotel (prema kategoriji)	2-10 kreveta + 1 p.m. za autobuse na 30 kreveta
Motel	1 soba
Odmaralište/kamp	1 smetajna jedinica
Objekti sa stambenim jedinicama za povremeno stanovanje	1 stan
Apartmani	1 apartman
Tržni centri	55 m <sup>2</sup> BRGP
Restorani i kafane	4-8 stolica
Sportski objekti	10-14 gledalaca
Verski objekti	20 m <sup>2</sup> BRGP
Bioskop, dom kulture	5-10 sedita
Proizvodno-prerađivački i industrijski objekti	8 zaposlenih
Banke	70 m <sup>2</sup>
Medicinske ustanove	70 m <sup>2</sup>
Administrativne ustanove	70 m <sup>2</sup>
Pošte	150 m <sup>2</sup>
Trgovina na malo	100 m <sup>2</sup>
Osnovne škole:	1 PM/po uionici ili 1 PM/na 10 zaposlenih radnika
Dečja ustanova:	2 PM/po grupi
Zdravstvene ustanove:	1 PM/na 70 m <sup>2</sup> korisne povrine

Posebno treba voditi računa o potrebnom broju parking mesta za osobe sa invaliditetom, koja moraju biti raspoređena u svim sadržajima. Preporuka je da se na predmetnom prostoru obezbedi do 5% parking mesta za osobe sa invaliditetom u odnosu na ukupan broj parking mesta.

## 8. URBANISTIČKO I ARHITEKTONSKO REŠENJE

### REGULACIJA I NIVELACIJA OBJEKTA :

Na predmetnoj parceli je predviđena rekonstrukcija, dogradnja i nadgradnja postojećeg pomoć objekta u objekat sa apartmanima. Objekat je trajnog karaktera.

Objekat se nalazi u zapadnom delu katastarske parcele br.2366/19. Spratnost predmetnog objekta je Su+P. U Suterenskoj etaži su pomoćne prostorije u funkciji bazena svlačionice, tuševi i sanitarni čvorovi . Na etaži prizemlja ostave . Suteran predmetnog objekta ostaje u postojećem gabaritu i nameni dok se potkrovlje uklanja. Ulaz u Suteran ostaje sa istočne strane i pravca bazena.

Novi objekat se na parcelu postavlja kao dogradnja i nadgradnja postojećeg objekta a namena mu je objekat sa apartmanima. Pravac pružanja novog objekta je sever-jug.

Udaljenje građevinske linije od regulacione je 3,00m. Udaljenje objekta sa bočne zapadne strane strane od Kpbr. 2366/188 je 2,50m sa južne strane od kp.br.2366/420 je 2,50m dok je udaljenje objekta od susednog objekta -BAZENA

min3,00m. Oko objekta je predviđen trotoar u širini od 1,00 m. Zeleni pojas ostaje oko trotoara do granice parcele. Na parceli postoji i uređeno zelenilo i popločane uređene staze i platoi u funkciji postojećih objekata sa opremom za zabavu, koji se ne remete.

Novi Ulaz u stambeni deo objekta sa apartmanima je sa ulične severne strane, natkriven, podignut od nivoa trotoara za 1,10m. (+75,10).

Planirani Novi objekat je spratnosti **Su+P+2**.

U **Prizemlju** novoprojektovanog objekta je ulazni hol, i smeštajne jedinice za boravak gostiju-apartmani. Smeštajna jedinica se sastoji od sobe, kupatila i terase. Na parceli postoji poslovni objekat dostupna gostima sa prostorom za doručak. Broj smeštajnih jedinica u prizemlju je **6(šest)**. Na prvom i drugom spratu su takođe sobe za smeštaj gostiju i to na I spratu **6(šest)** i na drugom **6(šest)** apartmana. Ukupan broj apartmana u objektu je 12.

### PROJEKTOVANO REŠENJE:

- Dimenzije objekta su 16,45 m x 13,60m i definisane su u grafičkim priložima idejnog rešenja.
  - Krovne ravni su u nagibu od 25°
  - Pokrivač je falcovani crep na drvenoj krovnoj konstrukciji sa ležećim skrivenim horizontalnim olucima nadzidkom od 60cm.
  - Konstrukcija objekta je masivna sa nosećim zidovima ojačana vertikalnim i horizontalnim armiranobetonskim stubovima i gredama. Obloga zidova je zaribana dekorativna fasada u kombinaciji sa oblogom od kamena i drveta.
  - Spratna visina je 2,80 m u prizemlju i na spravima dok je postojeća suterenska etaža spratne visine 2,50 m
  - Visina slemena objekta je na koti +11,51 m od kote gotovog poda prizemlja koji je na koti +/-0,00. Visina strehe je +8,40 m od kote gotovog poda prizemlja.
  - Visina objekta od uređenog trotoara je 12,61m
  - Oko objekta je planirano izvođenje trotoara od betona koji služi kao pešačka komunikacija.
  - Površine za parking se izvode kao proširenja saobraćajnih površina i imaju istu materijalizaciju kao i saobraćajne površine, a to je asfaltni zastor.
  - Ostale slobodne površine treba ozeleneti.
  - Dubinu i karakteristike fundiranja i gradnje definisati projektom dokumentacijom.
- Arhitektura je prilagođena funkciji i potrebama korisnika.

### PROJEKTOVANE POVRŠINE OBJEKTA

Etaža	Planirano				
	Namena	Površina neto (m <sup>2</sup> )	Druge Namene	Površina neto (m <sup>2</sup> )	Površina bruto (m <sup>2</sup> )
<b>Su</b>	pomoćne	66,62			90,00
<b>Pr</b>	apartmani	140,00			170,00
<b>I</b>	apartmani	137,45			164,60
<b>II</b>	apartmani	140,60			167,71
<b>Ukupno:</b>		<b>484,77</b>			<b>592,31</b>

BRGP izgrađena OBJEKTA je  
BRGP nadzemnih etaža je  
Neto površina je

**P= 592,31 m<sup>2</sup>**  
**P= 502,31 m<sup>2</sup>**  
**P= 484,77 m<sup>2</sup>**

Površina postojećih objekata

**Objekat br.1.**  $P=564,00\text{m}^2$  (Su+P+Pk), nadzemno  $P=1.128,00\text{m}^2$

**Objekat br.2.**  $P=127,00\text{m}^2$  (P+0)

#### **Ostvareni urbanistički parametri za ceo objekat:**

- koeficijent izgrađenosti:  $1.128,0+127,0+502,31/4734,00 = 0,4$
- stepen iskorišćenosti zemljišta  $564,0+127,0+170,0 \times 100/473,00 = 18,20 \%$

#### **Maksimalni urbanistički parametri:**

- koeficijent izgrađenosti: - definisani drugim parametrima
- stepen iskorišćenosti zemljišta - 60%

Parkiranje je predviđeno na predmetnoj parceli i to u južnom delu parcele. Na parceli je formirano 18PM otvorenih parking mesta dimenzija 5,00 m x 2,30 m. Parking mesta na parceli definisana u grafičkim priložima. Na parceli postoje još 25PM za potrebe postojećih objekata.

Ostali deo kompleksa su pešačke saobraćajnice i ostale infrastrukturne i manipulativne površine koje omogućavaju neometanu komunikaciju u kombinaciji sa uređenim zelenim površinama. Pojas uz Karpatsku ulicu je ozelenjen i uzvišen tako da je objekat sa bazenom vizuelno zaklonjen od prolaznika.

Dubinu i karakteristike konstruktivnog sistema, fundiranja i gradnje biće definisana projektnom dokumentacijom.

Na delu predmetne parcele prema susednim parcelama moguće je postavljanje zelene ili druge vrste ograde po uslovima nadležne Urbanističke službe SO Veliko Gradište.

### **12. SAOBRAĆAJNO PRIKLJUČENJE**

Parcela na kojoj se planira gradnja Kpbr. 2366/19 ima pristup lokalnoj saobraćajnici Kpbr. 2366/13 Karpatska ulica i to u dužini od približno 12.00m preko kp.br.2366/446 koja predstavlja putni pojas. Pešački prilaz lokaciji moguć je sa istih katastarskih parcela neposredno uz kolski. Kolski prilaz lokaciji moguć je i iz drugog pravca sa južne strane parcele preko susedne parcele uz saglasnost upisanu u list nepokretnosti kao službeni prolaz.

### **13. PROTIVPOŽARNI USLOVI**

Na parceli je predviđena izgradnja stambeno poslovnog objekta sa apartmanima, spratnosti Su+P+2, koji svojim kapacitetom, površinom, delatnošću i predviđenim materijalima za gradnju ne zahteva posebne uslove i siseme za gašenje požara. Za gašenje požara je u objektima planiran razvod unutrašnje hidrantske mreže.

Pristup vatrogasnog vozila objektu predviđen je sa ulice, sa severne strane

### **14. UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA**

Slobodne površine definisane su kao uređene travnate površine sa grupacijama listopadnih i četinarskih vrsta drveta i žbunja. Na ovim površinama predviđeni su odgovarajući elementi mobilijara u skladu sa okruženjem.

Izbor sadnog materijala usaglasiti sa uslovima na parceli i površinom zelenih površina. Koristiti pretežno autohtonu vegetaciju, kao i vrste koje su pokazale

otpornost prema postojećim uslovima sredine. Na parceli je predviđen i prostor za odlaganje đubreta.

### 15. MIRUJUĆI SAOBRAĆAJ

Problem mirujućeg saobraćaja-parkiranja, rešen je parking mestima na predmetoj parceli br. 2366/19 i to 18+25 otvorenih parking mesta, dimenzija 2,30 m x 5,00 m. Za sve sadržaje obezbeđen je direktan kolski ili pešački prilaz iz ulice Kpbr. 2366/13 i Kpbr. 2366/446.

### 16. INFRASTRUKTURA

Postojeći pomoćni objekat je priključen na gradski razvod vodovodne mreže iz Karpatske ulice takođe i na javnu kanalizaciju preko kp.br.2366/187 i 2366/252 sa zapadne strane. Planirani objekti na predmetnoj parceli biće priključeni na spoljni razvod elektrodistributivne mreže na postojeći RO na parceli. Nije potrebno povećanje kapaciteta.

Na predmetnoj parceli postoji i bunar.

Priključak na fiksnu telefoniju novog objekta nije predviđen ili će biti tretiran kao naknadni radovi po uslovima Telekom Srbija.

Radovi na mrežama komunalne infrastrukture rešeni su u skladu sa važećim standardima i tehničkim normativima propisanim posebno za svaku infrastrukturu.

Odnosenje smeća vršiće nadležno komunalno preduzeće.

Obzirom da ne postoji javna kišna kanalizacija, atmosferska voda sa krovnih ravni objekta se putem olučnih vertikala skuplja i ispušta na zaštitni trotoar oko objekta, odatle kao i voda sa betonstih površina odlazi prirodnim padom ka zelenim površinama.

### 17. SPROVOĐENJE

Nakon sprovedenog postupka potvrđivanja urbanističkog projekta, potrebno je da investitor podnese zahtev za izdavanje lokacijskih uslova, poslat elektronskim putem kroz sistem CEOP, a koji se izdaju na osnovu pravila uređenja i građenja iz Urbanističkog projekta.

Uz zahtev za izdavanje lokacijske dozvole dostavlja se potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o sprovođenju objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl. glasnik RS" br. 113/2015, 96/2016 i 120/2017).

Veliko Gradište, oktobar 2020.

odgovorni urbanista



*Sasa K. Čudanov d.i.a.*



**PRILOZI**

URBANISTIKI PROJEKAT ZA DOGRADNJU I NADGRADNJU OBJEKTA SA APARTMANIMA  
U V. GRADIŠTU



Број предмета: УОП 7223-2020; Сврха упита: Ванпарнични поступак – јавни бележник; Општина: ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ; КО: ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ; Број парцеле: 2366; Подброј парцеле: 19; Датум: 02.10.2020.г. 12:43; Извор података: Републички геодетски завод



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ  
ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха упита: Ванпарнични поступак – јавни бележник, у предмету: УОП 7223-2020, упит извршен дана: 02.10.2020.г. у 12:43, од стране корисника: СЛАВИЦА ЈОВАНОВИЋ, на основу: члан 30а. став 1, 92. став 2, 110а, Закона о ванпарничном поступку ("Сл. гласник СРС", бр. 25/82 и 48/88 и "Сл. гласник РС", бр. 46/95 - др. закон, 18/2005 - др. закон, 85/2012, 45/2013 - др. закон, 55/2014, 6/2015 и 106/2015 - др. закон), члан 9. став 1. Закона о уређењу судова ("Сл. гласник РС", бр. 116/2008, 104/2009, 101/2010, 31/2011 - др. закон, 78/2011 - др. закон, 101/2011, 101/2013, 106/2015, 40/2015 - др. закон, 13/2016, 108/2016 и 113/2017).

Одељак I

Датум и време прибављања података: 02.10.2020 12:43:27

Датум ажурирања података: 01.10.2020 02:25:00

Напомена: Подаци су прибављени из службене евиденције Републичког геодетског завода путем сервисне магистрале органа у складу са чланом 3. и 4. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/2020.) и има исту важност као да га је издао Републички геодетски завод. Приказани подаци у оквиру Одељка II односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка I.

ПАРЦЕЛЕ

Општина: ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ

Катастарска општина: ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ

2366/19, Површина  $m^2$ : 4734, Улица / Потес: КАРПАТСКА, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Бр.дела парцеле: 1, Површина  $m^2$ : 564, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

Бр.дела парцеле: 2, Површина  $m^2$ : 127, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

Бр.дела парцеле: 3, Површина  $m^2$ : 90, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

Бр.дела парцеле: 4, Површина  $m^2$ : 3953, Начин коришћења земљишта: ШУМА 3. КЛАСЕ

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗАБРАНОМ ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)

**URBANISTIKI PROJEKAT ZA DOGRADNJU I NADGRADNJU OBJEKTA SA APARTMANIMA  
U V. GRADIŠTU**

Број предмета: УОП 7223-2020; Сврха улита: Ванпарнични поступак – јавни бележник; Општина: ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ; КО: ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ; Број парцеле: 2366; Подброј парцеле: 19; Датум: 02.10.2020.г. 12:43; Извор података: Републички геодетски завод

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина m <sup>2</sup> :	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
КАРПАТСКА	11	1.	564	ОБЈЕКАТ ПОСЛОВНИХ УСЛУГА	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
КАРПАТСКА		2.	127	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
КАРПАТСКА			90	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА  
Одабрано посебних делова објеката 0 од 0

Одељак II

\* Број листа непокретности: 5567

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	70394
Општина:	ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ
Матични број катастарске општине:	708763
Катастарска општина:	ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ
Датум ажурности:	01.10.2020 02:25:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	КАРПАТСКА
Број парцеле:	2366
Подброј парцеле:	19
Површина m <sup>2</sup> :	4734
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Број листа непокретности:	5567
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Површина дела:	564
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Површина дела:	127
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	3
Површина дела:	90
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	4
Површина дела:	3953
Култура:	ШУМА 3. КЛАСЕ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ДРАГАН ( МИОДРАГ ) СПАСИЋ
Адреса:	В.ГРАДИШТЕ, /

URBANISTIKI PROJEKAT ZA DOGRADNJU I NADGRADNJU OBJEKTA SA APARTMANIMA  
U V. GRADIŠTU

Број предмета: УОП 7223-2020; Сврха упита: Ванпарнични поступак – јавни бележник; Општина: ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ; КО: ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ; Број парцеле: 2366; Подброј парцеле: 19; Датум: 02.10.2020.г. 12:43; Извор података: Републички геодетски завод

<b>Матични број лица:</b>	
<b>Врста права:</b>	СВОЈИНА
<b>Облик својине:</b>	ПРИВАТНА
<b>Удео:</b>	1/1
<b>Терети на парцели - Г лист</b>	
<b>Датум уписа:</b>	31.10.2018
<b>Врста:</b>	ПРАВО ПРОЛАЗА
<b>Опис терета:</b>	Конституише се право службености колског и пешачког прелаза преко дела катастарске парцеле број 2366/254 КО Велико Градиште као послужног добра, у корист свакодневног власника катастарске парцеле број 2366/19 КО Велико Градиште као повласног добра, а по основу Уговора о купопродаји непокретности ОПУ:823-2018 од 30.10.2018.године са клаузулом о солемнизацији Јавног бележника Славице Јовановић из Великог Градишта
<b>Напомена (терет парцела):</b>	*** Пема напомена ***

Напомена: Подаци су прибављени из службене евиденције Републичког геодетског завода путем сервисне магистрале органа у складу са чланом 3. и 4. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/2020.) и има исту важност као да га је издао Републички геодетски завод. Приказани подаци у оквиру Одељка II односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка I.

URBANISTIKI PROJEKAT ZA DOGRADNJU I NADGRADNJU OBJEKTA SA APARTMANIMA  
U V. GRADIŠTU

Република Србија  
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК  
Славица Јовановић  
Велико Градиште  
Мирка Матића 1/1

УОП - I:7223-2020  
Страна 1 (један)

Потврђује се да подаци у овом изводу представљају одштампани истоветан  
визуелни приказ података из базе података Геодетског катастарског  
информационог система Републичког геодетског завода.-----  
Грошкови за издавање једног примерка наплаћени су у укупном износу од 540,00  
динара са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 14. став 3. Јавнобележничке  
тарифе.-----

ЈАВНИ  
БЕЛЕЖНИК  
Славица Јовановић  
Велико Градиште  
Мирка Матића 1/1

**УОП - I:7223-2020**

Дана 02.10.2020. (другог октобра две хиљаде  
двадесете) године, у 12:44 (дванаест часова и  
четрдесет четири минута ), у Великом  
Градишту, оверено у 1 (један) примерак/ка за  
потребе странке.

(ПОТПИС)



URBANISTIKI PROJEKAT ZA DOGRADNJU I NADGRADNJU OBJEKTA SA APARTMANIMA  
U V. GRADIŠTU



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Велико Градиште

Житни трг 1

Број: 953-1-038/2020-330

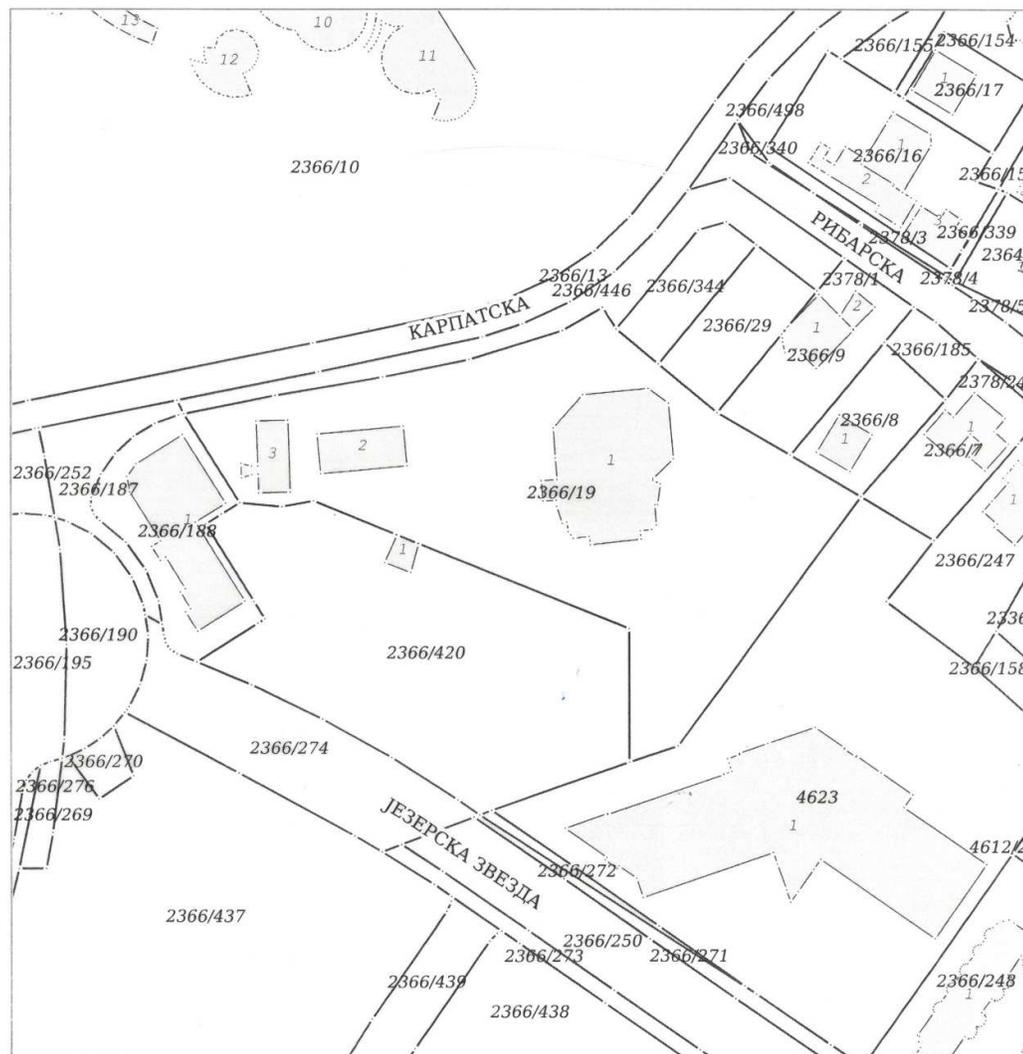
КО: Велико Градиште

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

2366/19

Размера штампе: 1:1000



**НАПОМЕНА:** Такса за пружање услуга Завода наплаћена у складу са чланом 2156, Закона о РАТ, у износу од 1080,00 динара.

Датум и време издавања:  
02.10.2020 године у 12:41



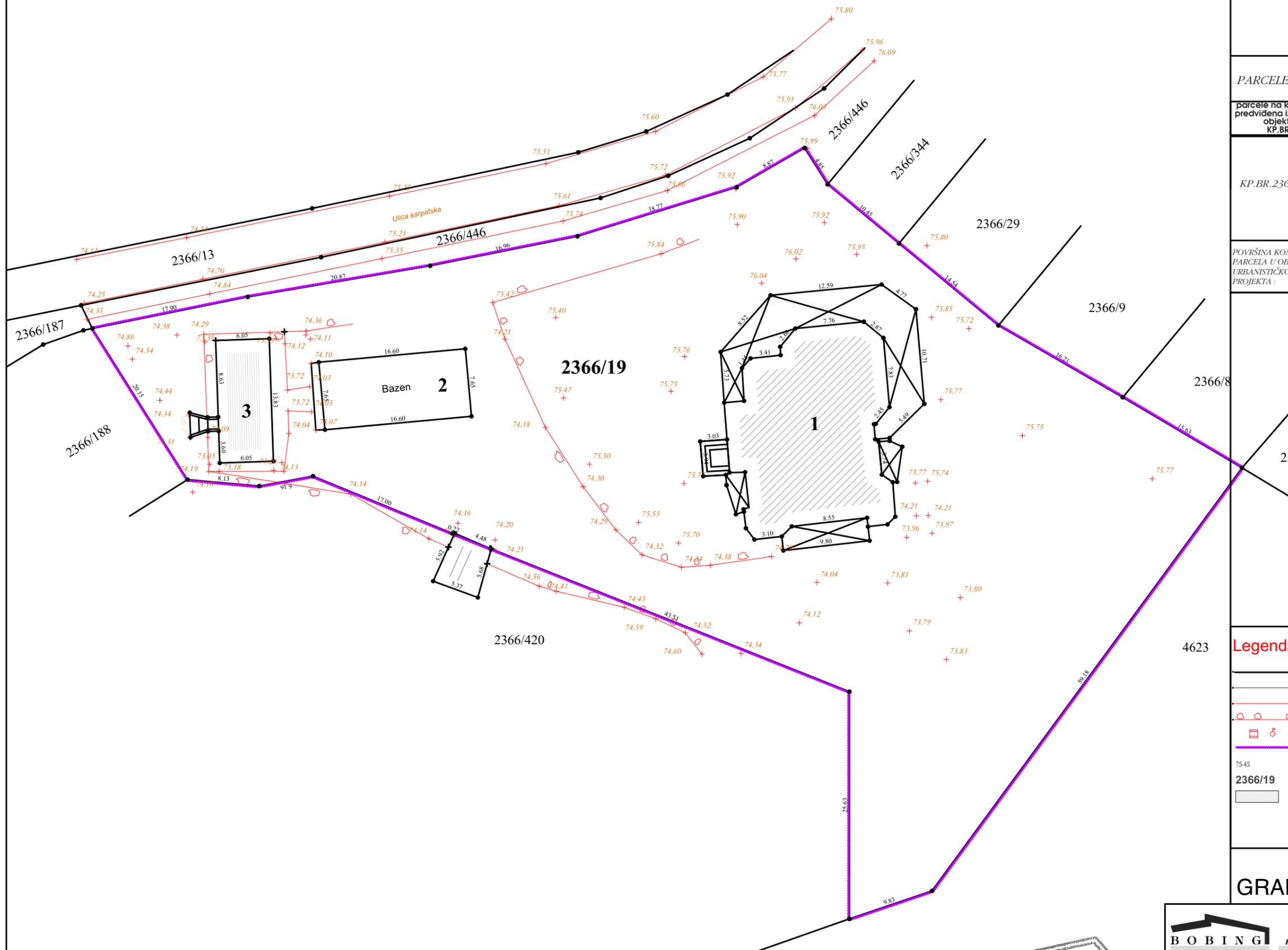
Овлашћено лице:

М.П. Дејан Пешић, дипл. инж. геод.

URBANISTIČKI PROJEKAT  
ZA KPBR. 2366/19  
K.O. VELIKO GRADIŠTE

PARCELE OBUHVATA URBANISTIČKOG  
PROJEKTA

parcele na kojima je predviđena izgradnja objekta KP.BR.	površina (m <sup>2</sup> )	imaoci prava na parceli	objekti na parceli
KP.BR.2366/19	(4734,00 m <sup>2</sup> )	Dragan Spasić iz V. Gradišta	1. Objekat poslovnih usluga 564,00m <sup>2</sup> 2. Pomoćna zgrada 127,00m <sup>2</sup> 3. Pomoćna zgrada 90,00m <sup>2</sup>
POVRŠINA KOMPLEKSA PARCELA U OBUHVATU URBANISTIČKOG PROJEKTA :		(4734,00 m <sup>2</sup> )	



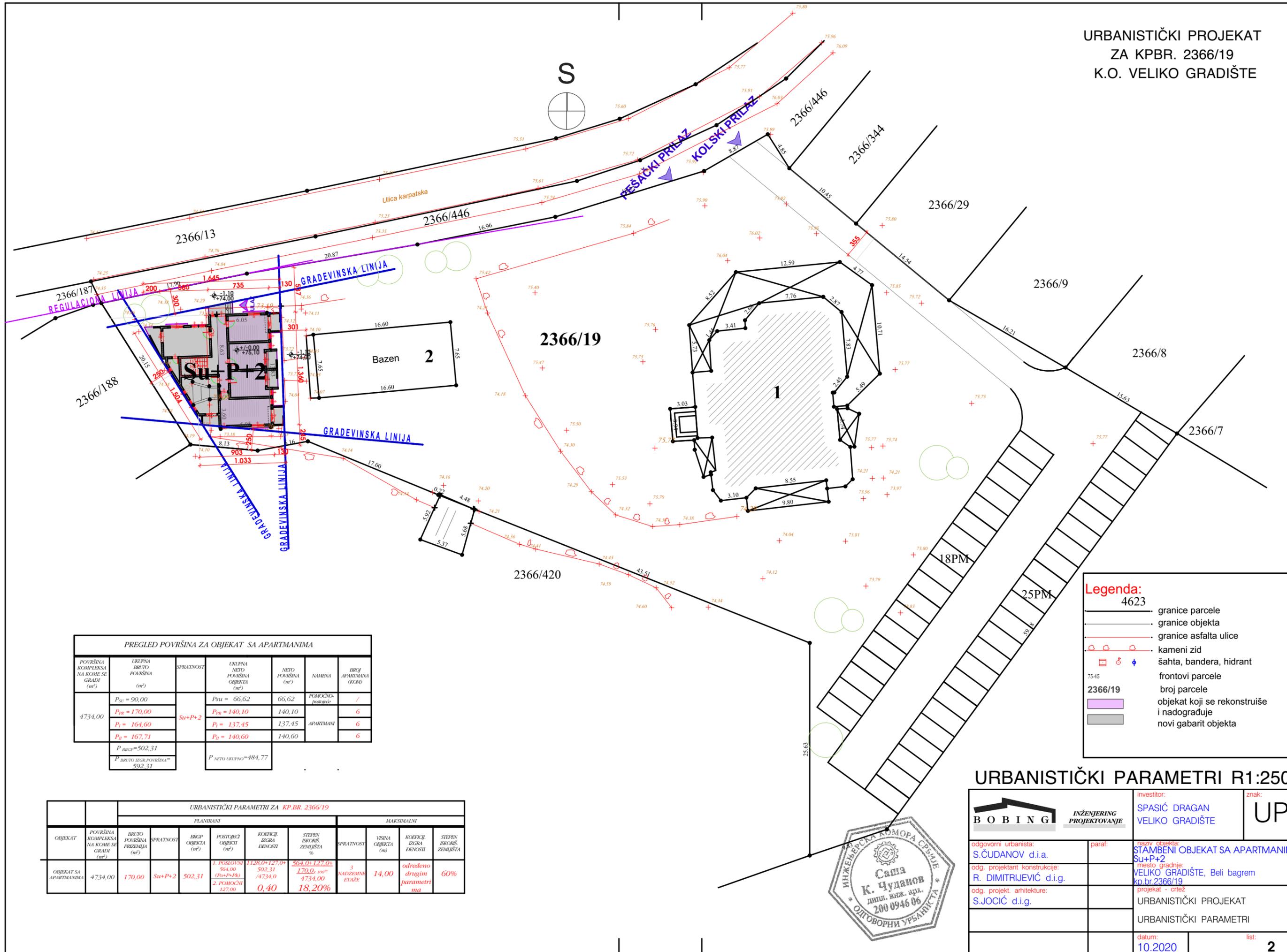
Legenda:

- granice parcele
- granice objekta
- granice asfalta ulice
- ○ ○ kameni zid
- ○ ♦ šahta, bandera, hidrant
- granica obuhvata
- frontovi parcele
- 2366/19 broj parcele
- ▨ objekat koji se rekonstruiše i nadograđuje

GRANICA OBUHVATA R1:450

<b>BOBING</b> INŽENJERING PROJEKTOVANJE		investitor: SPASIĆ DRAGAN VELIKO GRADIŠTE	znak: UP
odgovorni urbanista: S.ČUDANOV d.i.a.	paraf:	naziv objekta: STAMBENI OBJEKAT SA APARTMANIMA Su+P+2	
odg. projektant konstrukcije: R. DIMITRIJEVIĆ d.i.g.		mesto gradnje: VELIKO GRADIŠTE, Beli bagrem kp.br.2366/19	
odg. projekt. arhitekture: S.JOCIĆ d.i.g.		projekat - crtež URBANISTIČKI PROJEKAT	
		GRANICA OBUHVATA	
		datum: 10.2020	list: 1





PREGLED POVRŠINA ZA OBJEKAT SA APARTMANIMA

POVRŠINA KOMPLEKSA NA KOME SE GRADI (m <sup>2</sup> )	UKUPNA BRUTO POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	SPRATNOST	UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA (m <sup>2</sup> )	NETO POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	NAMENA	BRČJ APARTMANA (KOMA)
4734,00	$P_{SU} = 90,00$	Su+P+2	$P_{SU} = 66,62$	66,62	POMOĆNA-poslovnica	/
	$P_{PR} = 170,00$		$P_{PR} = 140,10$	140,10	APARTMANI	6
	$P_P = 164,60$		$P_P = 137,45$	137,45		6
	$P_H = 167,71$		$P_H = 140,60$	140,60		6
	$P_{BRČJ} = 502,31$					
$P_{BRUTO\ IZGR.\ POVRŠINA} = 592,31$			$P_{NETO\ UKUPNO} = 484,77$			

URBANISTIČKI PARAMETRI ZA KP.BR. 2366/19

OBJEKAT	PLANIRANI							MAKSIMALNI			
	POVRŠINA KOMPLEKSA NA KOME SE GRADI (m <sup>2</sup> )	BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA (m <sup>2</sup> )	SPRATNOST	BRČP OBJEKTA (m <sup>2</sup> )	POSTOJEĆI OBJEKTI (m <sup>2</sup> )	KOEFICIJ. IZGRA. DENOŠTI	STEPEN ISKORIS. ZEMLJIŠTA %	SPRATNOST	VRŠNA OBJEKTA (m)	KOEFICIJ. IZGRA. DENOŠTI	STEPEN ISKORIS. ZEMLJIŠTA
OBJEKAT SA APARTMANIMA	4734,00	170,00	Su+P+2	502,31	1. POSLOVNI 564,00 (P <sub>su</sub> +P <sub>pr</sub> ) 2. POMOCNI 127,00	1128,0+127,00 502,31 /4734,0	564,0+127,00 170,0x100% 4734,00	3 NADZEMNE ETAŽE	14,00	određeno drugim parametri ma	60%

**Legenda:**  
4623

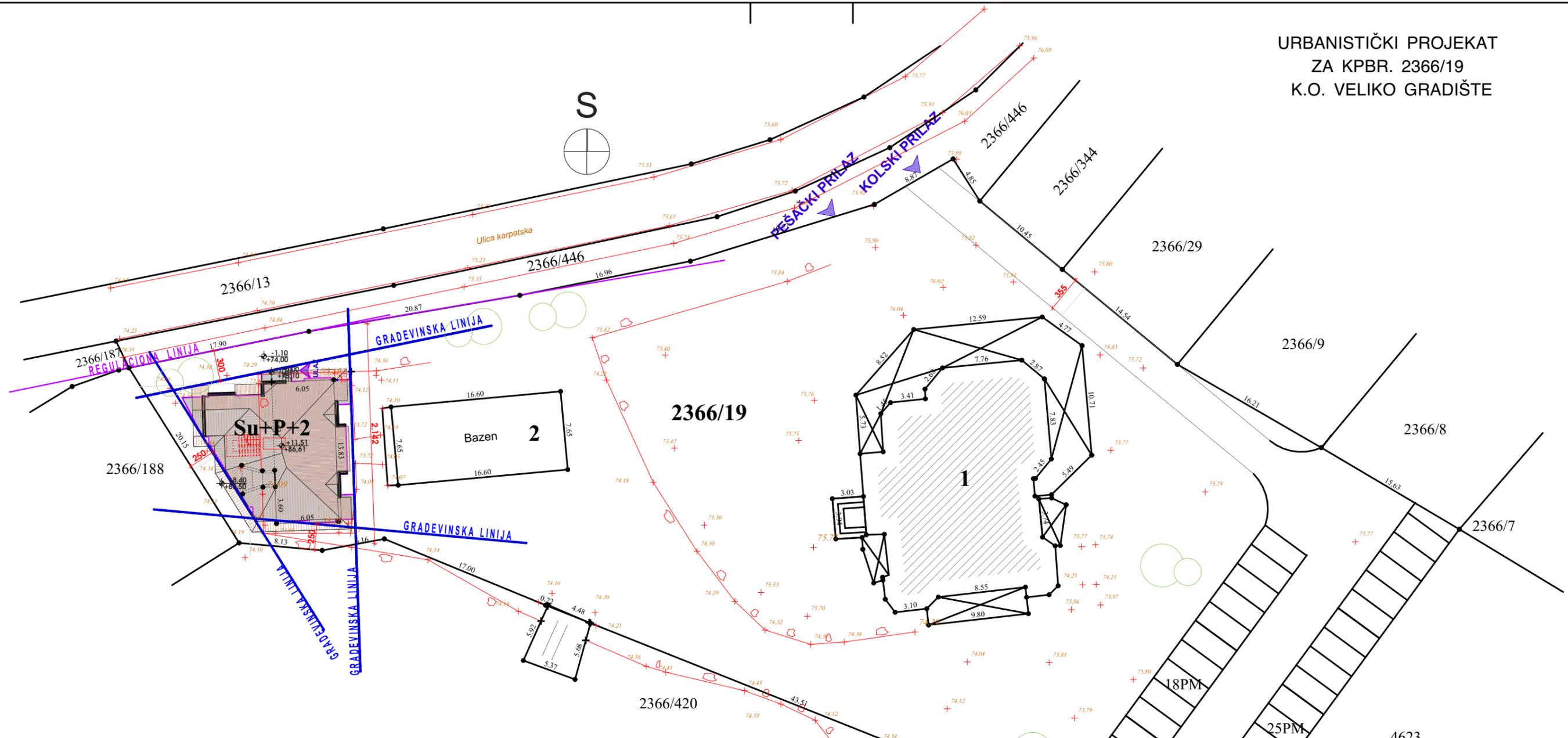
- granice parcele
- granice objekta
- granice asfalta ulice
- kameni zid
- šahta, bandera, hidrant
- 75-45 frontovi parcele
- 2366/19 broj parcele
- objekat koji se rekonstruiše i nadograđuje
- novi gabarit objekta

**URBANISTIČKI PARAMETRI R1:250**

<b>BOBING</b> INŽENJERING PROJEKTOVANJE	investitor: SPASIĆ DRAGAN VELIKO GRADIŠTE	znak: UP
odgovorni urbanista: S.ČUDANOV d.i.a.	paral: naziv objekta: STAMBENI OBJEKAT SA APARTMANIMA Su+P+2	
odg. projektant konstrukcije: R. DIMITRIJEVIĆ d.i.g.	odg. projektant arhitekture: S.JOCIĆ d.i.g.	mesto gradnje: VELIKO GRADIŠTE, Beli bagrem ko.br.2366/19
URBANISTIČKI PROJEKAT		
URBANISTIČKI PARAMETRI		
datum: 10.2020	list: 2	



URBANISTIČKI PROJEKAT  
ZA KPBR. 2366/19  
K.O. VELIKO GRADIŠTE



POTREBAN BROJ PARKING MESTA		UKUPNO Preno	POTREBAN BROJ PARKING MESTA	Planski dokument
BROJ APARTMANA U OBJEKTU (KOM)	18		18	APARTMANI 1 PM na 1 APARTMAN

UKUPNO BR. POTREBNIH PARKING MESTA za NOVI OBJEKAT:	18
OSTVAREN BR. PARKING MESTA na parceli 2366/19 ZA POTREBE POSTOJEĆIH OBJEKATA:	25
UKUPAN OSTVAREN BR. PARKING MESTA na parceli 2366/19:	43

**Legenda:**

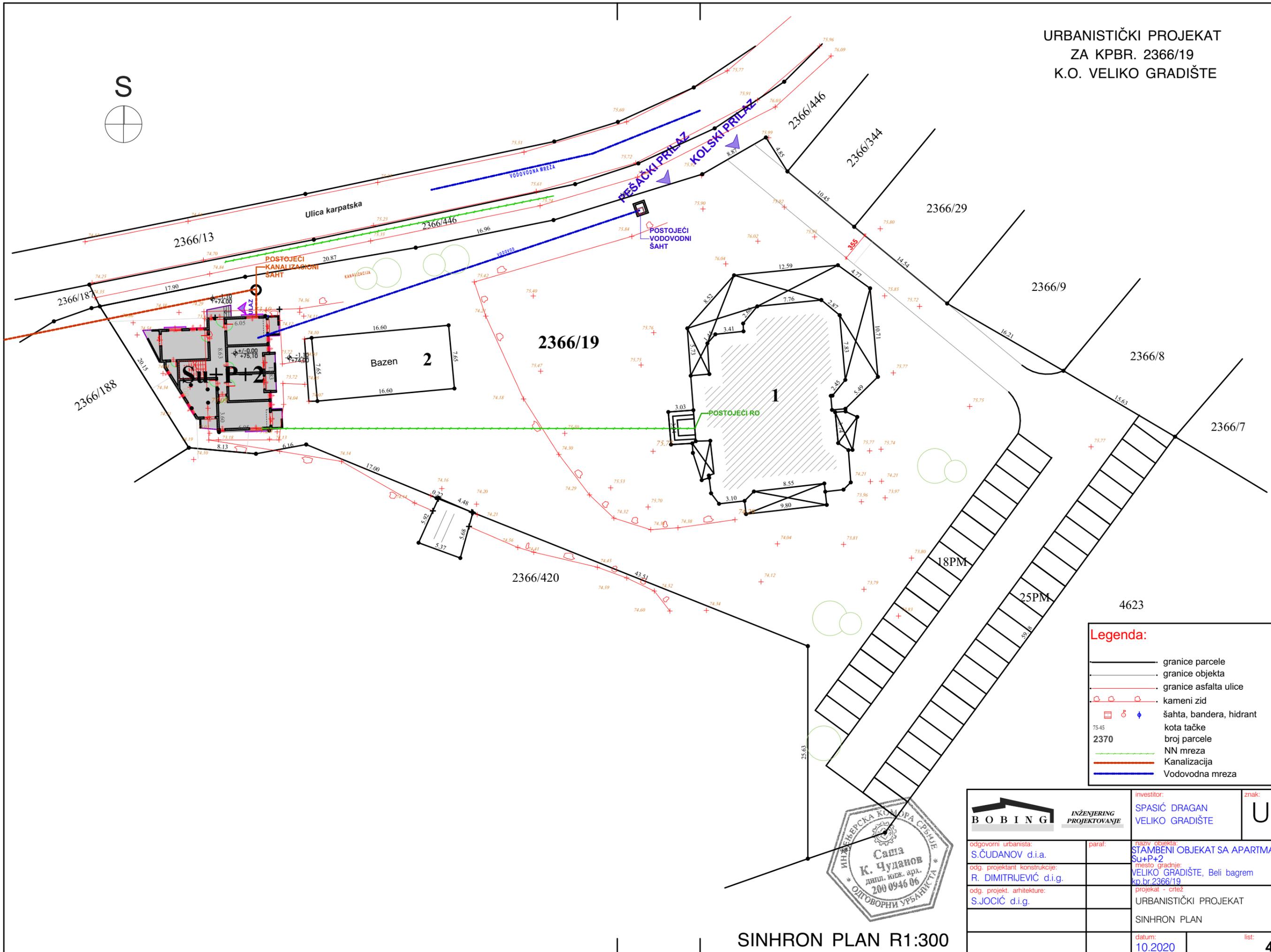
- granice parcele
- granice objekta
- granice asfalta ulice
- ○ ○ kameni zid
- ⊕ ⚡ ⚡ šahta, bandera, hidrant
- frontovi parcele
- broj parcele
- ▨ objekat koji se rekonstruiše i nadograđuje
- ▩ novi gabarit objekta



<b>BOBING</b> INŽENJERING PROJEKTOVANJE		investitor: SPASIĆ DRAGAN VELIKO GRADIŠTE	znak: UP
odgovorni urbanista: S.ČUDANOV d.i.a.	paral:	naziv objekta: STAMBENI OBJEKAT SA APARTMANIMA Su+P+2	
odg. projektant konstrukcije: R. DIMITRIJEVIĆ d.i.g.		mesto gradnje: VELIKO GRADIŠTE, Beli bagrem ko.br. 2366/19	
odg. projekt. arhitekture: S.JOCIĆ d.i.g.		projektat - crtež: URBANISTIČKI PROJEKAT	
		UREDENJE SA PARKIRANJEM	
		datum: 10.2020	list: 3

UREDENJE SA PARKIRANJEM R1:300

URBANISTIČKI PROJEKAT  
ZA KPBR. 2366/19  
K.O. VELIKO GRADIŠTE



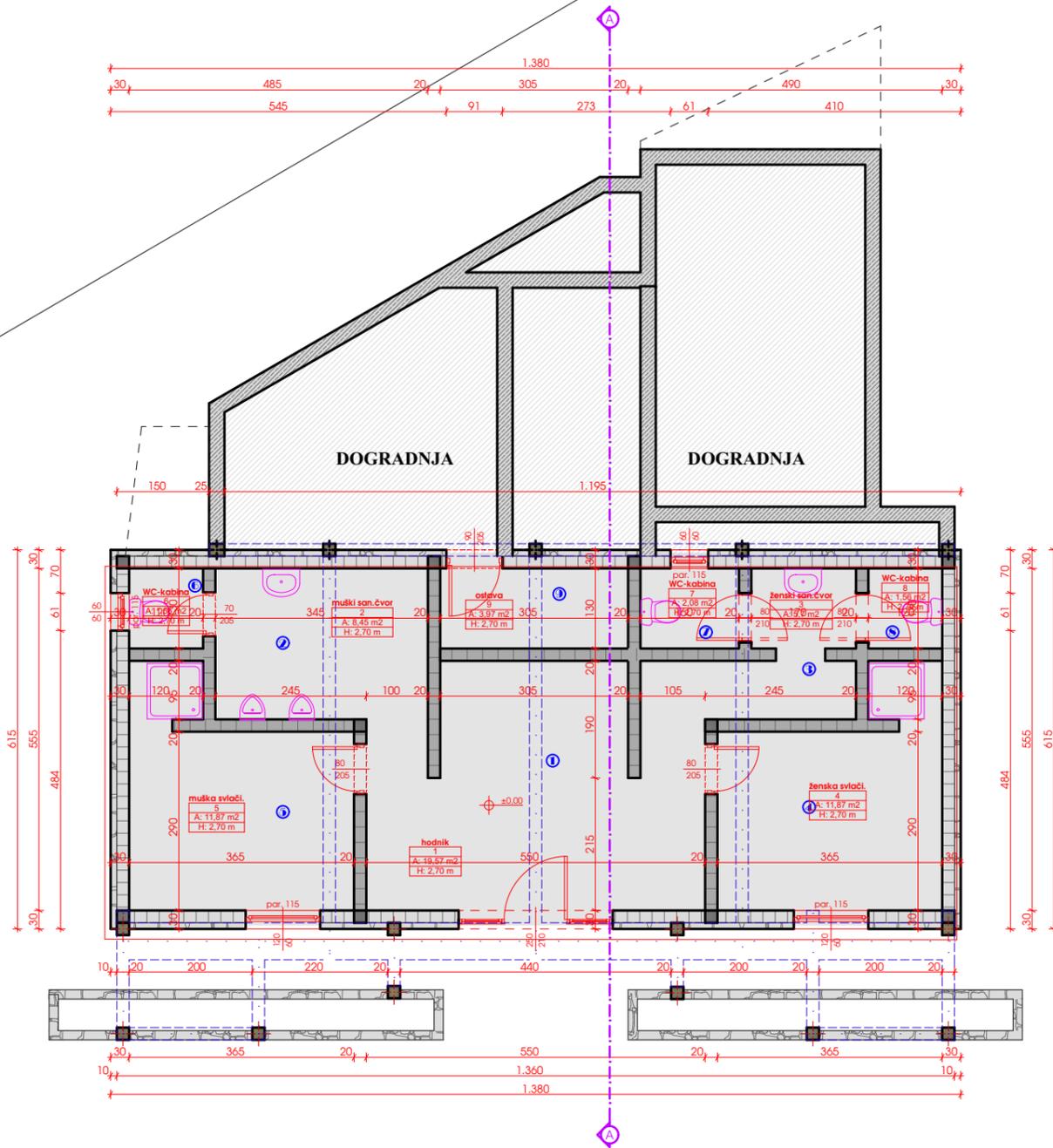
**Legenda:**

	granice parcele
	granice objekta
	granice asfalta ulice
	kameni zid
	šahta, bandera, hidrant
75.45	kota tačke
2370	broj parcele
	NN mreza
	Kanalizacija
	Vodovodna mreza



SINHRON PLAN R1:300

	INŽENJERING PROJEKTOVANJE	investitor: SPASIĆ DRAGAN VELIKO GRADIŠTE	znak: <b>UP</b>
odgovorni urbanista: S.ČUDANOV d.i.a.	paraf:	naziv objekta: STAMBENI OBJEKAT SA APARTMANIMA Su+P+2	
odg. projektant konstrukcije: R. DIMITRIJEVIĆ d.i.g.		место градње: VELIKO GRADIŠTE, Beli bagrem ko.br.2366/19	
odg. projekt. arhitekture: S.JOCIĆ d.i.g.		projektat - crtež	
		URBANISTIČKI PROJEKAT	
		SINHRON PLAN	
		datum: 10.2020	list: <b>4</b>



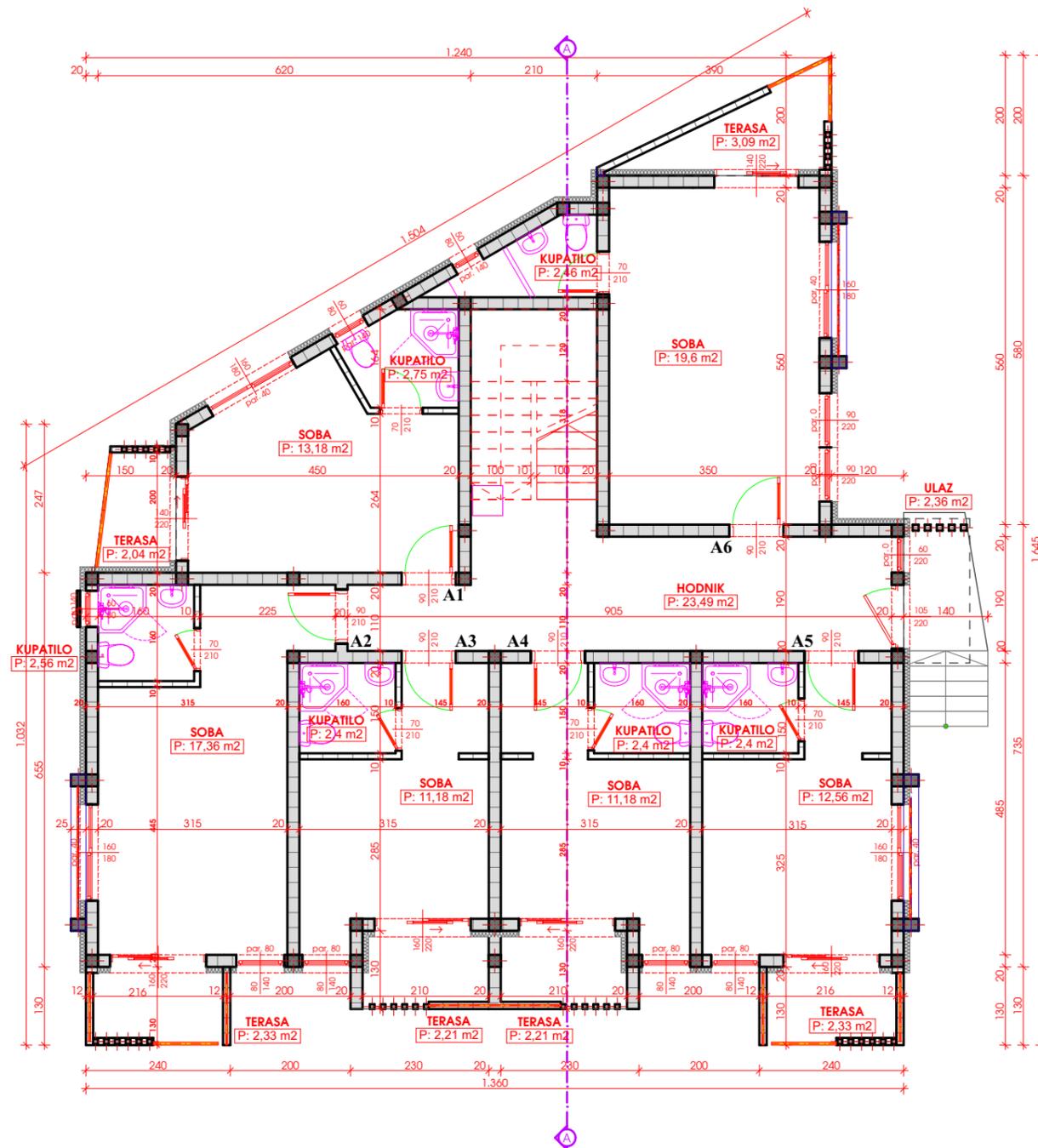
### SUTEREN-POSTOJEĆE

PREGLED POVRŠINA:	
1. HODNIK	19,57m <sup>2</sup>
2. MUŠKI SAN. ČVOR	8,45m <sup>2</sup>
3. ŽENSKI SAN. ČVOR	5,70m <sup>2</sup>
4. Ž. SVLAČIONICA	11,87m <sup>2</sup>
5. M. SVLAČIONICA	11,87m <sup>2</sup>
6. WC-KABINA	1,56m <sup>2</sup>
7. WC-KABINA	2,08m <sup>2</sup>
8. WC-KABINA	1,56m <sup>2</sup>
9. OSTAVA	3,96m <sup>2</sup>
<b>SVEGA Pneto SUTERENA</b>	<b>66,62m<sup>2</sup></b>
<b>Bruto suterena</b>	<b>90,00m<sup>2</sup></b>

### OSNOVA SUTERENA R1:100

	investitor:	SPASIĆ DRAGAN VELIKO GRADIŠTE	znak:	UP
	odgovorni urbanista:	S. ČUDANOV d.i.a.	paraf:	naziv objekta: STAMBENI OBJEKAT SA APARTMANIMA Su+P+2 mesto gradnje: VELIKO GRADIŠTE, Beli bagrem ko.br. 2366/19 projekat - crtež
odg. projektant konstrukcije:	R. DIMITRIJEVIĆ d.i.g.	odg. projekt. arhitekture:	S.JOCIĆ d.i.g.	URBANISTIČKI PROJEKAT
				OSNOVA SUTERENA
datum:				list:
10.2020				5



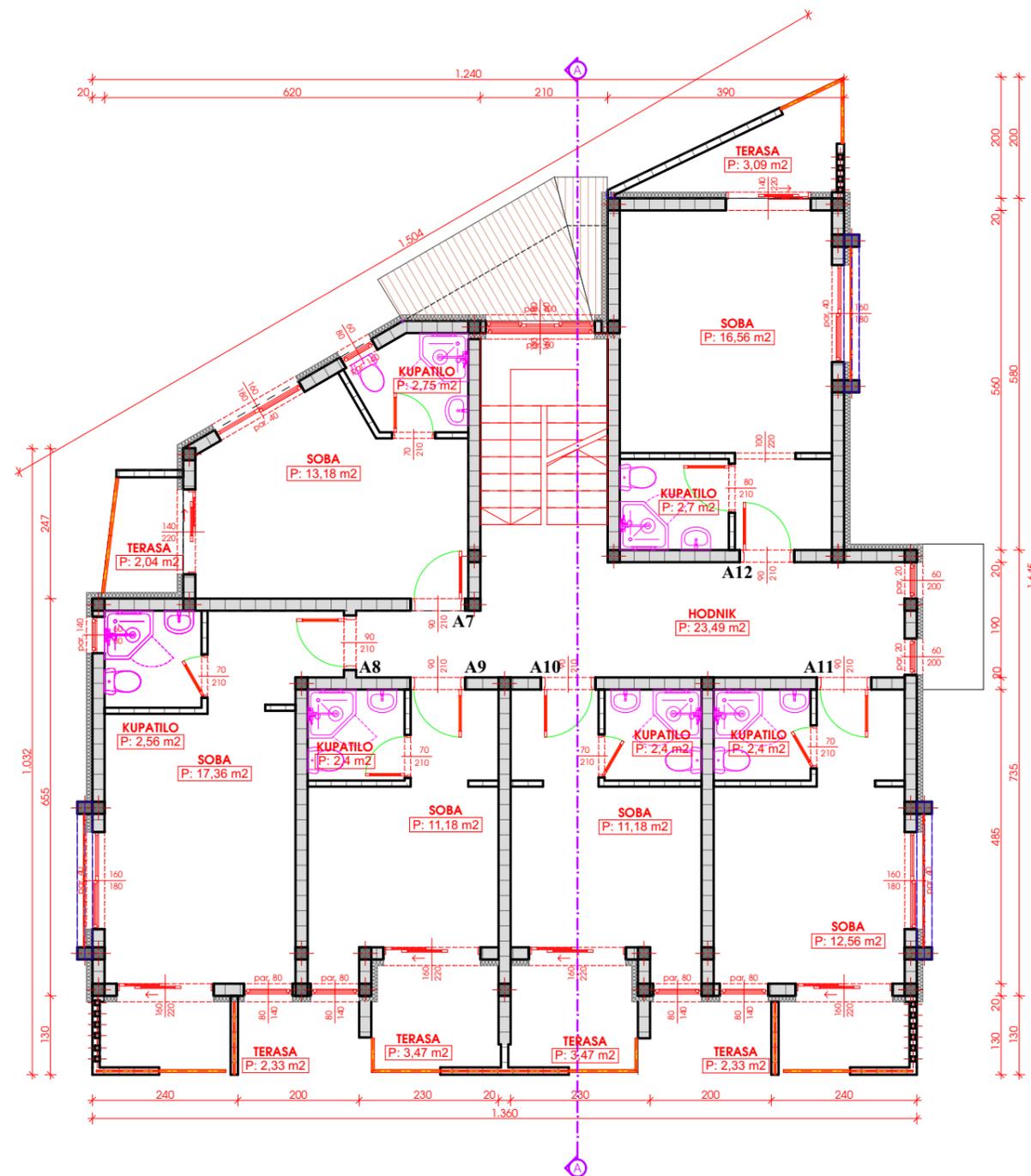


**A 1 = 15,93m<sup>2</sup> + 2,04m<sup>2</sup>**  
**A 2 = 19,92m<sup>2</sup> + 2,33m<sup>2</sup>**  
**A 3 = 13,58m<sup>2</sup> + 2,21m<sup>2</sup>**  
**A 4 = 13,58m<sup>2</sup> + 2,21m<sup>2</sup>**  
**A 5 = 14,96m<sup>2</sup> + 2,33m<sup>2</sup>**  
**A 6 = 22,06m<sup>2</sup> + 3,09m<sup>2</sup>**  
**HODNIK I ULAZ = 25,85m<sup>2</sup>**  
**P prizemlja bruto = 170,00m<sup>2</sup>**  
**P prizemlja neto = 140,10m<sup>2</sup>**

### OSNOVA PRIZEMLJA R1:100

		investitor:	SPASIĆ DRAGAN VELIKO GRADIŠTE	znak:	UP
odgovorni urbanista:	S.ČUDANOV d.i.a.	paraf:	naziv objekta: STAMBENI OBJEKAT SA APARTMANIMA Su+P+2		
odg. projektant konstrukcije:	R. DIMITRIJEVIĆ d.i.g.		mesto gradnje: VELIKO GRADIŠTE, Beli bagrem ko.br.2366/19		
odg. projekt. arhitekture:	S.JOCIĆ d.i.g.		projekat - crtež	URBANISTIČKI PROJEKAT	
			OSNOVA PRIZEMLJA		
			datum:	list:	6
			10.2020		



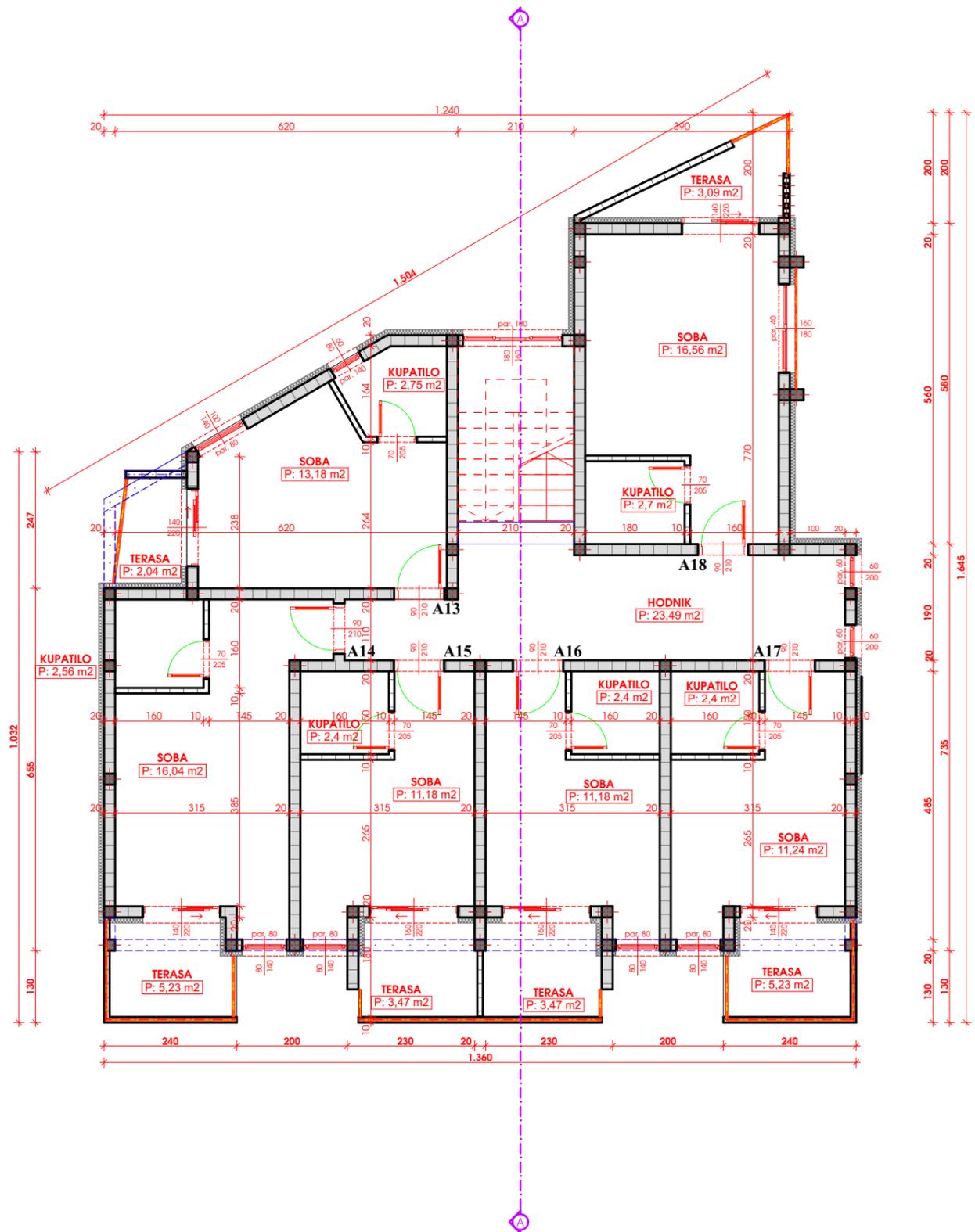


A 7 = 15,93m<sup>2</sup>+2,04m<sup>2</sup>  
 A 8 = 19,92m<sup>2</sup>+2,33m<sup>2</sup>  
 A 9 = 13,58m<sup>2</sup>+3,47m<sup>2</sup>  
 A 10 = 13,58m<sup>2</sup>+3,47m<sup>2</sup>  
 A 11 = 14,96m<sup>2</sup>+2,33m<sup>2</sup>  
 A 12 = 19,26m<sup>2</sup>+3,09m<sup>2</sup>  
 HODNIK I ULAZ = 23,49m<sup>2</sup>  
 P I sprata bruto = 164,60m<sup>2</sup>  
 P I sprata neto = 137,45m<sup>2</sup>

### OSNOVA I SPRATA R1:100

		investitor: <b>SPASIĆ DRAGAN VELIKO GRADIŠTE</b>	znak: <b>UP</b>
odgovorni urbanista: <b>S.ČUDANOV d.i.a.</b>	paraf:	naziv objekta: <b>STAMBENI OBJEKAT SA APARTMANIMA Su+P+2</b>	
odg. projektant konstrukcije: <b>R. DIMITRIJEVIĆ d.i.g.</b>		mesto gradnje: <b>VELIKO GRADIŠTE, Beli bagrem ko.br.2366/19</b>	
odg. projekt. arhitekture: <b>S.JOCIĆ d.i.g.</b>		projekat - crtež: <b>URBANISTIČKI PROJEKAT</b>	
		<b>OSNOVA I SPRATA</b>	
		datum: <b>10.2020</b>	list: <b>7</b>





A 13 = 15,93m<sup>2</sup> + 2,04m<sup>2</sup>  
 A 14 = 18,60m<sup>2</sup> + 5,23m<sup>2</sup>  
 A 15 = 13,58m<sup>2</sup> + 3,47m<sup>2</sup>  
 A 16 = 13,58m<sup>2</sup> + 3,47m<sup>2</sup>  
 A 17 = 13,64m<sup>2</sup> + 5,23m<sup>2</sup>  
 A 18 = 19,26m<sup>2</sup> + 3,09m<sup>2</sup>  
 HODNIK I ULAZ = 23,49m<sup>2</sup>  
 P II sprata bruto = 167,71m<sup>2</sup>  
 P II sprata neto = 140,60m<sup>2</sup>

**OSNOVA II SPRATA R1:100**

 <b>INŽENJERING PROJEKTOVANJE</b>	investitor:	SPASIĆ DRAGAN VELIKO GRADIŠTE	znak:				
	odgovorni urbanista:	S.ČUDANOV d.i.a.	paraf:		naziv objekta: STAMBENI OBJEKAT SA APARTMANIMA Su+P+2 mesto gradnje: VELIKO GRADIŠTE, Beli bagrem ko.br.2366/19 projekt - crtež URBANISTIČKI PROJEKAT OSNOVA II SPRATA		
odg. projektant konstrukcije:	R. DIMITRIJEVIĆ d.i.g.	odg. projekt. arhitekture:	S.JOCIĆ d.i.g.	datum:	10.2020	list:	8







IZGLEDI R1:150



		investitor: SPASIĆ DRAGAN VELIKO GRADIŠTE	znak: <b>UP</b>
odgovorni urbanista: S.ČUDANOV d.i.a.	paraf:	naziv objekta: STAMBENI OBJEKAT SA APARTMANIMA Su+P+2	
odg. projektant konstrukcije: R. DIMITRIJEVIĆ d.i.g.		mesto gradnje: VELIKO GRADIŠTE, Beli bagrem ko.br.2366/19	
odg. projekt. arhitekture: S.JOCIĆ d.i.g.		projekat - crtež URBANISTIČKI PROJEKAT	
		IZGLEDI	
		datum: 10.2020	list: <b>10</b>