

MOD
arhitekt

Novi Sad, Arona Zagorice21

УП-83-2025

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ
РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ
ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СА ТРИ ЛОКАЛА
НА КАТ.ПАРЦ. БР. 2509/1 И 2509/2 ОБЕ У
К.О. СЕНТА НА УГЛУ УЛИЦА ПЕТЕФИ
ШАНДОР И КОСТОЛАЊИ ДЕЖЕ У
СЕНТИ**

Novi Sad, март 2026. godine

НАСЛОВНА СТРАНА

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-
АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗА
ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СА ТРИ ЛОКАЛА
НА КАТ.ПАРЦ. БР. 2509/1 И 2509/2 ОБЕ У К.О. СЕНТА
НА УГЛУ УЛИЦА ПЕТЕФИ ШАНДОР И КОСТОЛАЊИ
ДЕЖЕ У СЕНТИ**

Инвеститор: „SIGMA LINE“ доо Сремска Каменица
(МБ: 20298057) са седиштем у ул.
Мишелук 2 бр. 1В, Сремска Каменица

Објекат: ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ СА ТРИ ЛОКАЛА
угао улица Петефи Шандор и Костолањи
Деже у Сенти, на кат. парц. бр. 2509/1 и
2509/2 обе у К.О. Сента

Врста урбанистичко-техничког
документа: Урбанистички пројекат

Израђивач: „MOD arhitekt“ доо Нови Сад
(МБ: 20708620) са седиштем у ул. Арона
Загорице бр. 21, Ветерник

Одговорно лице: Марија Остојић, директор
Печат: Потпис:

Одговорни урбаниста: Смиљана Томашевић, дипл. инж.арх.
Лиценца ИКС: 200 1100 08 (УП 02)
Печат: Потпис:



Број техничке документације:
Место и датум:

УП-83-2025
Нови Сад, март 2026. године

САДРЖАЈ

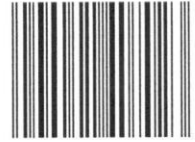
Општа документација		
	Решење о упису у АПР	
	Решење о одређивању одговорног урбанисте	
	Изјава одговорног урбанисте	
	Лиценца одговорног урбанисте са уверењем из регистра ИКС	
Текстуални део		Бр. стране:
	УВОД	1
1.	ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	2
2.	ПРЕДМЕТ И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	2
3.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	2
4.	ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА	3
5.	ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	5
6.	УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	6
7.	НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	10
8.	НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	10
9.	НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ	11
10.	ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	15
11.	МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	15
12.	МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА	19
13.	ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА	21
14.	УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	23
15.	СПРОВОЂЕЊЕ	23
Графички део		
Графички прилог	Извод из Плана генералне регулације -Намена површина	A4
Цртеж 01	Катастарско-топографски план са границом обухвата урбанистичког пројекта	P 1:500
Цртеж 02	Приказ постојећег стања	P 1:500
Цртеж 03	Регулационо-нивелационо решење	P 1:500
Цртеж 04	Уређење слободних и зелених површина са начином приступа и саобраћајном инфраструктуром	P 1:500
Цртеж 05	Комунална инфраструктура са прикључцима на спољну мрежу	P 1:500
Цртеж 06	Идејна архитектонска решења објекта	P 1:250
Цртеж 07	План парцелације	P 1:500
Идејно решење (ИДР)		
	ГЛАВНА СВЕСКА	ИДР-83-0-2025
	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	ИДР-83-1-2025
Прилози		
	Услови и документација надлежних органа, институција и завода, прикупљени у току израде урбанистичког пројекта	
	Оригиналене подлоге прибављене за израду урбанистичког пројекта	

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

	Решење о упису у АПР
	Решење о одређивању одговорног урбанисте
	Изјава одговорног урбанисте
	Лиценца одговорног урбанисте са уверењем из регистра ИКС



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000041407023

Регистар привредних субјеката

БД 10763/2011

Датум, 02.02.2011 године
Београд

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4. Закона о агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС бр. 55/04 и 111/09), члана 23. и 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр. 55/04, 61/05), решавајући по захтеву подносиоца јединствене регистрационе пријаве за регистрацију оснивања привредног субјекта, који је поднет од стране:

Име и презиме: Марија Остојић

ЈМБГ: 0110977388007

Адреса: Веселина Маслеше 14/2/201, Нови Сад, Нови Сад - град, Србија

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца јединствене регистрационе пријаве, па се у Регистар привредних субјеката региструје оснивање привредног субјекта

**MOD ARHITEKT DOO STUDIO ZA PROJEKTOVANJE NOVI SAD,
KAĆE DEJANOVIĆ 34**

са следећим подацима:

**Пуно пословно име: MOD ARHITEKT DOO STUDIO ZA PROJEKTOVANJE
NOVI SAD, KAĆE DEJANOVIĆ 34**

Скраћено пословно име: MOD ARHITEKT DOO NOVI SAD

Регистарски број/Матични број: 20708620

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: 106933094

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

Седиште: Нови Сад, Каће Дејановић 34, Нови Сад, Нови Сад - град, Србија

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања привредног субјекта: Неограничено

Привредни субјекат је регистрован за спољнотрговински промет

Привредни субјекат је регистрован за услуге у спољнотрговинском промету

Подаци о капиталу

Новчани капитал

Уписани у вредности од 500,00 EUR, у противвредности од 52.108,00 RSD

Уплаћени у вредности од 500,00 EUR, у противвредности од 52.108,00 RSD, на дан 28.01.2011

Подаци о оснивачима:

Име и презиме: Марија Остојић

ЈМБГ: 0110977388007

Адреса: Веселина Маслеше 14/2/201, Нови Сад, Нови Сад - град, Србија

Подаци о капиталу

Новчани капитал

Уписани у вредности од 500,00 EUR, у противвредности од 52.108,00 RSD

Уплаћени у вредности од 500,00 EUR, у противвредности од 52.108,00 RSD, на дан 28.01.2011

Удео: 100,00%

Подаци о заступницима:

Заступник

Име и презиме: Марија Остојић

ЈМБГ: 0110977388007

Адреса: Веселина Маслеше 14/2/201, Нови Сад, Нови Сад - град, Србија

Функција у привредном субјекту: Директор

Овлашћења у промету

Овлашћења у унутрашњем промету неограничена

Овлашћења у спољнотрговинском промету неограничена

Контакт подаци:

Телефон1: +381 21 6314404

Е-пошта: modarhitekt@gmail.com

Накнаду у износу од 4.000,00 динара за регистрацију напред наведених података наплаћена је од подносиоца регистрационе пријаве.

Образложење

Подносилац захтева поднео је јединствену регистрациону пријаву за регистрацију оснивања и упис у јединствени регистар пореских обвезника, привредног субјекта

**MOD ARHITEKT DOO STUDIO ZA PROJEKTOVANJE NOVI SAD,
KAĆE DEJANOVIĆ 34**

Решавајући по захтеву подносиоца, обзиром да су испуњени услови из члана 22. Закона о регистрацији привредних субјеката и члана 26. Закона о пореском поступку и пореској администрацији (Сл. гласник РС бр. 80/02...20/09), решено је као у диспозитиву.

Висина накнаде за регистрацију одређена је складу са одлуком о накнадама за регистрацију и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре у поступку вођења Регистра привредних субјеката и Регистра јавних гласила (Службени гласник РС број 21/2010).

Поука о правном леку:

Против овог решења може се изјавити жалба
Министру надлежном за послове привреде РС,
у року од 8 дана од дана пријема решења,
а преко Агенције за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

У обавези сте да се у року од 8 дана од дана регистрације пријавите Фонду ПИО



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000061277194

Регистар привредних субјеката
БД 88104/2012

Дана, 03.07.2012. 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), одлучујући о регистрационој пријави промене података код MOD ARHITEKT DOO STUDIO ZA PROJEKTOVANJE, NOVI SAD, матични број: 20708620, коју је поднела:

Име и презиме: Марија Остојић
ЈМБГ: 0110977388007

доноси

РЕШЕЊЕ

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

MOD ARHITEKT DOO STUDIO ZA PROJEKTOVANJE, NOVI SAD

Регистарски/матични број: 20708620

и то следећих промена:

Промена седишта привредног друштва:

Брише се:

Адреса: Каће Дејановић 34 , Нови Сад, Нови Сад - град , Србија

Уписује се:

Адреса: Бранислава Бороте 7 , Нови Сад, Нови Сад - град , 21000 Нови Сад , Србија

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 28.06.2012. године регистрациону пријаву промене података број БД 88104/2012 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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



Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 5/2012).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

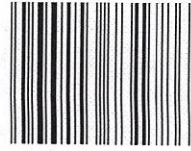


РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000223731786

Регистар привредних субјеката
БД 15432/2024

Дана, 29.02.2024. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код MOD ARHITEKT DOO STUDIO ZA PROJEKTOVANJE, NOVI SAD, матични број: 20708620, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Марија Остојић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

MOD ARHITEKT DOO STUDIO ZA PROJEKTOVANJE, NOVI SAD

Регистарски/матични број: 20708620

и то следећих промена:

Промена седишта привредног друштва:

Брише се:

Адреса: БРАНИСЛАВА БОРОТЕ 7, НОВИ САД, 21000 Нови Сад, Србија

Уписује се:

Адреса: АРОНА ЗАГОРИЦЕ 21, спрат 1, стан 1, ВЕТЕРНИК, НОВИ САД, 21203 ВЕТЕРНИК, Србија

Образложење

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем регистрационе пријаве број БД 15432/2024, дана 22.02.2024. године, подносилац је стекао право на плаћање умањеног износа накнаде, засновано подношењем пријаве која је решењем регистратора БД 9575/2024 од 07.02.2024. одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка 5) Закона.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре,

Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 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



Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.

Дигитално потписано
Стр Miladin Maglov
издавалац сертификата:
Posta CA 1
29.02.2024. 10:36:12

На основу члана 13, 38, 60 и 62. 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-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), чл. 85. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 39/19 и 47/25) и уговора о пословно-техничкој сарадњи, директор „MOD arhitekt“ доо Нови Сад (МБ: 20708620) са седиштем у ул. Арона Загорице бр. 21, Ветерник, Марија Остојић, доноси:

РЕШЕЊЕ о одређивању одговорног урбанисте

ОДРЕЂУЈЕ СЕ одговорни урбаниста за израду урбанистичко-техничке документације:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СА ТРИ ЛОКАЛА НА КАТ.ПАРЦ. БР. 2509/1 И 2509/2 ОБЕ У К.О. СЕНТА НА УГЛУ УЛИЦА ПЕТЕФИ ШАНДОР И КОСТОЛАЊИ ДЕЖЕ У СЕНТИ

Смиљана Томашевић, дипл.инж.арх. лиценца бр. **200 1100 08 (УП 02)**

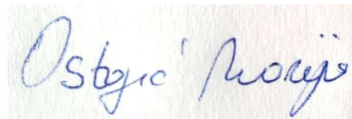
ОБАВЕЗУЈЕ СЕ именовани одговорни урбаниста да се у свему придржава важећих одредби прописаних чл. 60-64. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), чл. 76. и 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019) и других прописа, стандарда и норматива из области просторног и урбанистичког планирања и правила струке.

Израђивач:

„MOD arhitekt“ доо Нови Сад
(МБ: 20708620) са седиштем у ул. Арона
Загорице бр. 21, Ветерник

Одговорно лице:

Марија Осојић, директор
Потпис:



Број техничке документације:
Место и датум:

УП-83-2025
Нови Сад, децембар 2025. године

ИЗЈАВА

одговорног урбанисте

На сонову чл. 77. ст. 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 39/19 и 47/25) ОДГОВОРНО ИЗЈАВЉУЈЕМ, да је

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СА ТРИ ЛОКАЛА НА КАТ.ПАРЦ. БР. 2509/1 И 2509/2 ОБЕ У К.О. СЕНТА НА УГЛУ УЛИЦА ПЕТЕФИ ШАНДОР И КОСТОЛАЊИ ДЕЖЕ У СЕНТИ

израђен у складу са:

- Законом 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-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и прописима донетим на основу овог закона,
- Правилником о садржини, поступку и начину израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19 и 47/25), као и
- важећим планским документима.

Одговорни урбаниста:

Лиценца ИКС:

Печат:



Смиљана Томашевић, дипл.инж.арх.

200 1100 08 (УП 02)

Потпис:

Број техничке документације:

Место и датум:

УП-83-025

Нови Сад, март 2026. године



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

Смиљана Д. Томашевић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 3008977805165

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1 100 08



У Београду,
27. новембра 2008. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2025-30768
Београд, 24.11.2025. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Смиљана Д. Томашевић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1100 08

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 20.04.2026. 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.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

	УВОД	1
1.	ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	2
2.	ПРЕДМЕТ И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	2
3.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	2
4.	ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА	3
5.	ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	5
6.	УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	6
7.	НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	10
8.	НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	10
9.	НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ	11
10.	ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	15
11.	МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	15
12.	МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА	19
13.	ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА	21
14.	УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	23
15.	СПРОВОЂЕЊЕ	23

Увод

Изради Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу пословног објекта са три локала, на кат.парц. бр. 2509/1 и 2509/2 обе у К.О. Сента на углу улица Петефи Шандор и Костолањи Деже у Сенти (у даљем тексту: Урбанистички пројекат), приступило се по захтеву SIGMA LINE доо Сремска Каменица (МБ: 20298057), са седиштем у ул. Мишелук 2 бр. 1В, Сремска Каменица (у даљем тексту: Инвеститор), у циљу изградње пословног објекта са три локала у претежној намени трговине на мало.

Урбанистички пројекат се израђује за парцеле број 2509/1 и 2509/2 обе у К.О. Сента, од којих се формира будућа грађевинска парцела. Предметне парцеле су у приватној својини Инвеститора.

Урбанистички пројекат је израђен као анализа локације са аспекта урбанистичко-архитектонске разраде за планирану изградњу и представља основ за исходовање локацијских услова.

Пре приступања изради Урбанистичког пројекта затражени су посебни услови од надлежних комуналних предузећа, органа и јавних институција од утицаја на реализацију. Услове су доставили следећи органи, организације и предузећа:

-Обавештење, 07.12 број 217-28-1926/25-2 од 10.12.2025. године, издато од стране РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације у Кикинди;

-Услови за израду урбанистичког пројекта, који садрже и услове за пројектовање и прикључење, број 2581200-Д.07.09-128703/1-2026, издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Дистрибутивно подручје Нови Сад, Огранак Електродистрибуција Суботица, Сегедински пут бр. 22-24, Суботица;

-Обавештење, број: 130-00-УТД-003-1447/2025-002 од 12.12.2025. године, издато од стране „Електро mreжа Србије“ ад Београд, ул. Кнеза Милоша бр. 11, Београд (Врачар);

-Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта, број: Д210-544712/2-2025 ЈБ од 19.12.2025. године, издати од стране „Телеком Србија“ а.д. Београд, ул. Таковска бр. 2, Београд;

-Услови за израду Урбанистичког пројекта, број: 004821109 2025 09415 005 000 000 001 од 05.12.2025. године, издати од стране Покрајинског секретаријата за урбанизам и заштиту животне средине, Булевар Михајла Пупина бр. 16, Нови Сад;

-Обавештење, број: 00482253 2025 09419 005 000 000 001 03 002 од 12.12.2025. године, издато од стране Покрајинског секретаријата за пољопривреду, водопривреду и шумарство, Булевар Михајла Пупина бр. 16, Нови Сад;

-Решење, број: 1130-2/48 од 22.12.2025. године, издато од стране Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица, Трг слободе бр. 1/3, Суботица;

-Решење о условима заштите природе, број: 03020-3927/4/2025 од 05.01.2026. године, донето од стране Покрајинског завода за заштиту природе, ул. Радничка бр. 20А, Нови Сад;

-Одговор, број: I-1293/2-25 од 04.12.2025. године, ЈВП „Воде Војводине“, Булевар Михајла Пупина бр. 25, Нови Сад;

-Услови за израду Урбанистичког пројекта, број: 005040377 2025 08858 004 014 000 001 од 16.12.2025. године, издати од стране Општине Сента, Општинска управа, Одељење за грађевинске и комуналне послове, Одсек за комуналне послове, ул. Главни трг бр. 1, Сента;

-Информација о локацији, број: 004120447 2025 08858 004 014 353 018 од 09.10.2025. године, издата од стране Општине Сента, Општинска управа, Одељење за грађевинске и комуналне послове, Одсек за урбанизам, грађевинске и комуналне послове, ул. Главни трг бр. 1, Сента;

-Услови за израду Урбанистичког пројекта, број: 05-2498/2025-1-08 од 12.12.2025. године, издати од стране Јавно комунално-стамбеног предузећа Сента, ул. Илије Бирчанина 2, Сента, и

-Технички услови, број: 53-1/2026 од 06.02.2026. године, издати од стране ЈП „Елгас“ Сента, ул. Миксат Калмана 37, Сента.

Урбанистички пројекат је израђен на катастарско топографском плану израђеном од стране Саша Петровић пр ГБ „Петровић“ из Новог Сада, ул. Ђорђа Микеша бр. 42, одговорно лице Петровић Саша и овлашћено лице Петровић Саша, мастер инж.геод., лиценца бр. 01043116. За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављене су копија катастарског плана, бр. 953-114-1710/2026 од 22.01.2026. године, издате од стране РГЗ-Служба за катастар непокретности Сента и копија катастарског плана водова, бр. 956-303-30397/2025 од 13.11.2025. године, издате од стране РГЗ-Одељења за катастар инфраструктуре Панчево.

Сви пристигли услови, информације и обавештења се налазе у прилогу Урбанистичког пројекта.

1. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Обухват Урбанистичког пројекта чине две катастарске парцеле:

- **Број катастарске парцеле:** 2509/1 и 2509/2;
- **Катастарска општина:** Сента;
- **Улица и број:** угао улица Петефи Шандор и Костолањи Деже;
- **Насељено место:** Сента, Општина Сента;
- **Површина:** 32а 34m².

2. ПРЕДМЕТ И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Предмет Урбанистичког пројекта је изградња пословног објекта са три локала (даље: пословни објекат) у складу са захтевима и потребама Инвеститора и важећој законској регулативи из ове области.

У оквиру Урбанистичког пројекта извршиће се преиспитивање могућности и ограничења за изградњу планираних садржаја у границама грађевинске парцеле, тј. катастарских парцела број 2509/1 и 2509/2 обе у К.О. Сента. Пројектним решењем биће обухваћени колски и пешачки прилази, манипулативне површине, као и предлози прикључена на јавну комуналну инфраструктуру.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада планираних садржаја и радова сходно планској документацији, урбанистичким показатељима и карактеристикама, прописима и урбанистичким нормативима, као и програмским захтевима Инвеститора са просторним могућностима локације (грађевинске парцеле).

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом налази се у границама грађевинског подручја насеља Сента, у зони пословања. С тим у вези, правац развоја и карактер локације условљавају формирање јединствене и функционалне целине пословања, односно трговине на мало, са обезбеђеним условима за краткотрајно задржавање корисника (купаца).

3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- Закон 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-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), и
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19 и 47/25).

Плански основ за израду се налази у Плану генералне регулације насеља Сента

(„Службени лист општине Сента“, бр. 7/21 и 13/24), који је за реализацију садржаја пословања обавезао израду урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, односно израда урбанистичког пројекта обавезна је за планиране пословне комплексе и постојеће пословне комплексе где се планира нова изградња, доградња или уређење комплекса које може да утиче на организацију комплекса, уз примену правила грађења дефинисаних за пословање.

4. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Парцела у обухвату разраде Урбанистичког пројекта, на основу Плана генералне регулације насеља Сента („Службени лист општине Сента“, бр. 7/21 и 13/24), заузима део блока бр. 13 који је планиран за површину остале намене -пословање.

Врста и намена објеката и компатибилне намене објеката који се могу градити, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

„На грађевинској парцели намењеној пословању дозвољена је изградња једног или више главних пословних објеката.

На истој грађевинској парцели, осим главног објекта, могу се градити и помоћни објекти (гаража, портирница, ограда, комунални објекти у функцији главног објекта – котларнице, трафостанице и сл.) до прописаног максималног индекса заузетости, под условом да су испуњени сви урбанистички услови прописани овим Планом за површину намењену пословању.

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу.

Није дозвољена изградња стамбених, економских, производних и складишних објеката.

Пословне делатности које се могу дозволити у оквиру пословног објекта су из области трговине на мало, угоститељства (пружања услуга смештаја, услуга исхране и пића) и услужних делатности, као и производног и услужног занатства мањих капацитета, ако не угрожава становање и ако су обезбеђени услови заштите животне средине. Могућа је изградња и пословних простора изложбено-продајног карактера, сајамски простор и сл.

У оквиру пословног објекта није дозвољена трговина на велико, производне и складишне делатности, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет животне средине.

Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни становање као претежну намену у зони становања. У складу са Законом о процени утицаја на животну средину и одредбама Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, инвеститори су дужни да се обрате, пре подношења захтева за издавање одобрења за изградњу објеката са Листе II, надлежном органу. Надлежни орган ће одлучити о потреби израде студије о Процени утицаја на животну средину, односно донети Решење о потреби израде или ослобађању од израде студије.

На површинама намењеним пословању могуће је градити и уређивати и друге компатибилне намене: јавне службе (управа и администрација, здравствена заштита, социјална заштита, образовање, култура, физичка култура, комунална делатност), туристичке, спортско и рекреативне садржаје и зелене површине...”

Положај главног објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

„Главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинску линију или се граде унутар површине ограничене грађевинским линијама.

Грађевинска линија планираних главних објеката у односу на регулациону линију мора да буде одмакнута за минимално 5,0m. Изузетно, неки помоћни објекти који се граде на улазу у комплекс (портирнице и сл.) предњом фасадом се могу поставити на регулациону линију, односно градити на растојању мањем од 5,0m од регулационе линије, уколико то захтева

функционална организација комплекса...”

„Минимална дозвољена удаљеност грађевинске линије од суседне парцеле је 5,0m.

Евентуално, дозвољена је удаљеност грађевинске линије од суседне парцеле на минимално 1,0m под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да је међусобни размак између објеката на две суседне парцеле већи од половине вишег објекта. (Одлука о допуни одлуке о плану Генералне регулације насеља Сента, „Службени лист општине Сента“, бр. 11/21).

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност пословног објекта од других вишеспратних објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 12,0m (основни габарит са испадом), уколико један од објеката има отворе који нису искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења.

Удаљеност пословног објекта од других објеката не може бити мања од 5,0m, односно од половине висине вишег објекта, уколико један од објеката има отворе који нису искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења.

На постојећим објектима који су лоцирани на заједничкој међи, као и на објектима чије је растојање до другог објекта мање од 5,0m, не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета 1,8m, површине до 0,8m²...”

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

„На грађевинској парцели намењеној пословању дозвољена је изградња помоћних објеката: гараже, портирнице, комуналних објеката у функцији главног објекта – котларнице, трафостанице и слично. Гаража може да се гради у склопу главног објекта.

Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Грађевинске парцеле са објектима намењеним за јавно коришћење се не ограђују, осим ако за то не постоји потреба из безбедносних разлога. У случају ограђивања парцеле ограда се поставља на регулациону линију. Ограђивање парцеле се може извести само живом зеленом оградом. Конкретна висина ограде утврдиће се у односу на висину постојећих ограда у непосредном окружењу...”

„Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној оградни се не могу отворити ван регулационе линије.

На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

- индекс заузетости парцеле: макс. 50%

- озелењене површине: мин. 30%

Највећа дозвољена спратност објекта

Спратност главног објекта је максимално П+2+Пк (приземље + 2 спрата + поткровље).

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

Помоћни објекат на парцели је максималне спратности П (приземље).

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Колске и пешачке улазе и саобраћајно-манипулативне површине у оквиру комплекса димензионисати тако да омогуће приступ посетиоцима и запосленима, а приступ возилима димензионисати према очекиваном меродавном возилу, односно возилима комуналних служби и ургентних возила.

Противпожарни приступ и проходност за комплекс неопходно је обезбедити у складу са важећим прописима.

У комплексу предвидети одговарајуће паркинг површине за посетиоце и за запослене.

Паркинг површине дефинисати у складу са очекиваним бројем и категоријом возила.

Паркинг за бицикле изводити са обезбеђивањем засебне површине минимално $0,6\text{m}^2$ - $0,7\text{m}^2$ по бициклу.

Грађевински елементи објеката и заштита суседних објеката

Степенице које савлађују висину преко $0,9\text{m}$ изнад површине терена улазе у основни габарит објекта.

Изградњом степеница до висине од $0,9\text{m}$ не сме се ометати пролаз и друге функције комплекса.

Површинске воде се одводе са парцеле према насељској атмосферској канализационој мрежи.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин.

Могућа је израда косог или равног крова. Коси кров може бити двоводни или кров са више кровних равни. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова. Уколико се изводи раван кров, неопходно је извести адекватан завршни слој. Могућа је израда стакленог крова – лантерне, са системом фиксних алуминијумских брисолеја.

Фасаде објекта могу бити малтерисане, од фасадне опеке, стаклене зид завесе, сачињене од фиксних или покретних транспарентних или не транспарентних стаклених панела, или других савремених материјала који су тренутно у употреби. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Испред главне фасаде објекта (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или поплочане површине, тако да не ометају саобраћај, а висине макс. $10,0\text{m}$.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећим прописима који уређују конкретну област/делатност, а избор материјала вршити имајући у виду специфичну намену објекта/простора и са становишта коришћења, одржавања и обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине, како у оквиру комплекса, тако и са непосредним окружењем.“

5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Локацију која је предмет разраде Урбанистичког пројекта чине две катастарске парцеле, бр. 2509/1 и 2509/2, обе у К.О. Сента, чији збир површина одговара укупној површини обухвата Урбанистичког пројекта и износи 3234m^2 .

Према планској документацији, локација се налази у средишњем делу насељеног места Сента, у оквиру дела блока бр. 13, на углу улица Петефи Шандор и Костолањи Деже, уз које су изграђени постојећи објекти.

Према јавно доступним подацима Републичког геодетског завода, на парцели бр. 2509/1 К.О. Сента изграђена је породична стамбена зграда спратности П+0, површине 123m^2 , као и два помоћна објекта спратности П+0, површина 257m^2 и 4m^2 . У оквиру породичне стамбене зграде налазе се локали у којима се обавља делатност малопродаје. Колски приступ парцели остварује се са улице Петефи Шандор.

На парцели бр. 2509/2 К.О. Сента изграђена је породична стамбена зграда површине 148 м² и помоћни објект површине 9 м², оба спратности П+0. Колски приступ овој парцели остварује се са улице Костолањи Деже. Планирано је уклањање свих постојећих објеката на обухваћеним парцелама.

Имајући у виду близину постојеће железничке станице, као и планирано измештање аутобуске станице у њену непосредну близину, предметна локација поседује повољне услове за развој пословних активности, унапређење просторне атрактивности и обезбеђивање континуиране фреквенције корисника. Додатне предности представљају добра саобраћајна повезаност са осталим деловима насеља, као и постојећа комунална инфраструктурна опремљеност простора.

6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Уређење простора заснива се на начелима одрживог развоја, односно на рационалној организацији и усклађивању начина коришћења простора са могућностима и ограничењима у погледу природних и створених вредности.

Намена земљишта

Предметне парцеле бр. 2509/1 и 2509/2, обе у К.О. Сента, у складу са важећим планским документом, намењене су за пословне садржаје. Ова намена обухвата делатности из области трговине на мало, угоститељства (услуге смештаја, исхране и пића), као и различите услужне делатности. Такође, дозвољене су делатности производног и услужног занатства мањег капацитета, под условом да не угрожавају становање и да су обезбеђени одговарајући услови заштите животне средине.

Урбанистичким пројектом предвиђена је изградња пословног објекта са три локала (у даљем тексту: пословни објект).

Регулација

Регулационе линије поклапају се са постојећим границама грађевинске парцеле према улицама Петефи Шандор и Костолањи Деже, које су дефинисане као површине јавне намене – саобраћајнице.

Пословни објект је слободностојећи. Са јужне стране, према улици Петефи Шандор, грађевинска линија је повучена 5,00 м од регулационе линије, док се хоризонтална пројекција надстрешнице налази на 2,50 м од исте. Са западне стране, према улици Костолањи Деже, објект је удаљен најмање 5,20 м од регулационе линије, док се хоризонтална пројекција надстрешнице налази на 2,70 м. Удаљеност објекта од северне границе парцеле износи минимално 9,70 м, док је са источне стране у распону од 6,30 м до 14,00 м од бочних граница парцеле, све према графичком прилогом 02.

Пословни објект и пратећи садржаји постављени су унутар простора дефинисаног грађевинским линијама.

Приступ парцели

Прикључење локације на јавну путну мрежу планирано је преко два саобраћајна прикључка – са јужне и западне стране парцеле, односно из улица Петефи Шандор и Костолањи Деже. Геометрија прикључака дефинисана је у складу са кривом трагова меродавног возила, којим ће се вршити снабдевање пословног објекта. Као меродавно возило усвојен је камион дужине 9,40 м, у складу са захтевом Инвеститора и потребом обезбеђивања несметаног функционисања објекта. Прикључци се изводе са тврдом подлогом и коловозним застором идентичним постојећим саобраћајницама, уз поштовање свих услова прописаних Законом о јавним путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18, 95/18-др. закон и 92/23-др. закон).

Од прикључака на наведене улице формира се кружна интерна саобраћајница у

функцији сервисног приступа, намењена паркирању, снабдевању објекта, као и кретању комуналних и ватрогасних возила. Саобраћајница је позиционирана уз бочне границе парцеле, ширине профила 3,50 m, са једносмерним режимом кретања. Улаз је планиран из улице Петефи Шандор, а излаз на улицу Костолањи Деже, чиме се омогућава лакше маневрисање возила већих димензија и безбедан приступ техничким садржајима.

На парцели су јасно дефинисане површине интерне саобраћајнице, пешачких стаза и зелених површина. Део саобраћајног простора предвиђен је за заједничко коришћење, због чега је неопходно предузети мере за унапређење безбедности саобраћаја. У том циљу планира се постављање техничких средстава за успоравање саобраћаја (физичке препреке, вибрационе и шуштеће траке и сл.), којима се ограничава брзина кретања возила на 20 km/h.

Заједничко коришћење пешачких и коловозних површина предвиђено је уз паркинг површине са источне стране парцеле, на принципу просторне читљивости и визуелног успоравања саобраћаја. Пешачко кретање је приоритетно и наглашено обликовањем профила, избором материјала и повезивањем са зеленим површинама. Површина заједничке стазе обликује се као јединствена саобраћајно-пешачка површина, са јасно означеним пешачким коридором кроз текстуру, боју или завршну обраду, без физичког раздвајања које би нарушило просторни континуитет. На овај начин обезбеђује се флексибилно коришћење простора, при чему се кретање возила прилагођава пешацима.

Прена улици Костолањи Деже планиран је плато са тротоаром испред објекта, на страни где су предвиђени улази у локале. Приступ пешака и немоторизованих возила (бицикала, тротинета и сл.) обезбеђен је преко постојећих и планираних пешачких стаза, тротоара и платоа. Овакво решење представља рационалан одговор на просторна ограничења, омогућава очување зелених површина и доприноси хуманизацији саобраћајног простора, уз услов да су прегледност и режим коришћења јасно дефинисани и прилагођени доминантном пешачком кретању.

Смештај возила је предвиђен у оквиру грађевинске парцеле, ван јавних саобраћајних површина.

Према намени, издвојени су простори за паркирање путничких аутомобила са бочних страна пословног објекта (источне и северне стране), на следећи начин:

-предвиђена је изградња 16 паркинг места за путничке аутомобиле, димензија 2,50m x 5,00m;

-у оквиру ове површине са северне стране планирано је да се обезбеде два места за електричне пуњаче за аутомобиле и једно паркинг место за особе са инвалидитетом, димензија 3,90m x 5,00m.

Број паркинг места је одређен у складу са важећим планским документом, према нормативима за паркирање по врсти објекта, тако да је за пословни објекат (трговина) обезбеђено једно паркинг место на 100 m² према корисној површини предметног објекта ($P=1.536m^2$), при чему је задовољен плански услов.

На локацији није планирано задржавање, тј. паркирање доставних возила.

Поред јавне пешачке стазе са јужне стране парцеле планира се постављање паркинга за бицикле (сошки за бицикле) на платоу испред пословног објекта насупрот постојећег у улици Петефи Шандора. Резервисана површина износи 8m² и одговара потребама за паркирање 10 бицикала.

Нивелација

Терен у обухвату Урбанистичког пројекта је раван и, самим тим, погодан за изградњу објекта већих габарита без значајнијих земљаних и нивелационих радова. Апсолутне висинске коте терена су у распону од ~81,62 mⁿv, на југу, до ~82,45 mⁿv, на северу. Апсолутна висинска ката пода приземља објекта износи 82,30 mⁿv.

Висинска регулација дефинисана је спратношћу пословног објекта од П+0 и максималном висином атике објекта од +7,15m (89,45 m_{nv}) и уличне надстрешнице на висини од +5,23m (87,53 m_{nv}), те не прелази, у складу са планском документацијом, максимално дозвољену висину.

Нивелација интерне саобраћајне површине планирана је са константним падом до 1,0% ради регулисања одвода површинских вода. Попречни нагиб ове саобраћајнице, планираног платоа, тротоара и паркинг површина је усмерен ка ивици коловоза.

Пристапачност

Приликом изградње интерне саобраћајне површине, стаза и платоа, биће поштован Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/15 и 10/26). Концепт пристапачности се базира на принципу „дизајн за све“ који представља основу стварања окружења за све, односно пристапачност окружењу, услугама и производима најширем могућем кругу корисника.

Пројектоване висинске коте обезбеђују савладавање висинских разлика између саобраћајница и стаза, као и улаза у објекат, без препрека. Предложеним решењем биће обезбеђен и паркинг места за особе са посебним потребама. Препорука је да се тротоари и паркинзи изводе од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Паркинзи могу бити уређени и тзв. „перфприраним плочама“, „префабрикованим танкостеним пластичним“, или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња.

Поред наведеног Правилника, узет је у обзир и СРПС У.А9. 201-2016 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Физичка структура и архитектонско обликовање

За потребе Инвеститора планирана је изградња пословног објекта са три локала. Правила архитектонског и естетског обликовања објекта прописана су планским документом у циљу очувања постојећих наслеђених вредности, као и њиховог унапређења и даљег развоја у оквиру процеса урбане обнове и урбане реконструкције. С обзиром на то, да се објекат налази на углу две улице и да је слободностојећи, посебно је наглашена његова повезаност са широм локацијом кроз форму, габарите и односе у простору.

Пословни објекат је приземни са три функционалне целине (три локала). Има трапезасту основу, при чему је краћа фасада окренута према улици Костолањи Дежа и има дужину од 73,40m, док је дужа фасада окренута ка интерној саобраћајници у дужини од 80,30m. Према улици Петефи Шандора окренута је коса страна која повезује ове две фасаде (основе трапеза) у дужини од 21,80m, док је супротна фасада под правим углом у дужини од 20,70m, што омогућава функционално прилагођавање облика парцели и саобраћајним решењима. Укупни распоред и димензије основе омогућавају оптималну организацију три локала у приземљу, уз повољан однос према околним просторно-физичким елементима и широј урбаној структури. Облик и положај објекта доприносе активирању приземља, унапређењу просторних квалитета окружења и привлачењу потенцијалних корисника, у складу са принципима одрживог и контекстуалног урбаног развоја.

На бочним фасадама, пуна платна доминирају у односу на стаклене површине. Користи се метална фасада од алуминијумских плоча као облога сендвич панела са термичком испуном. Алуминијумске плоче се израђују као полиране, у димензијама 5,50m x 1,00m, које се постављају хоризонтално. Основне предности алуминијуму дају његова мала специфична тежина, једноставност при обради и обликовању, и могућност квалитетног бојења у жељену боју. Планирана је употреба зелене и жуте боје и две нијансе сиве боје (у контрасту –светла и тамна), које оживљавају једноставне и сведене линије објекта и форме.

Предњом фасадом (јужном и западном) доминира стакло, но више или мање су видљиви и метални оквири. Поставља се изолацијско стакло које садржи рефлектујуће или парсол ефекте (у боји). Када је стакло изложено директном деловању сунчевих зрака, тада обавезно мора да се обложи силиконским китом који је отпоран на загревање. Препорука је да се термички мост алу-профила такође прекида ради повећања топлотне изолованости објекта. Овакво решење је релативно скупо због компликованих спојева и високе цене уграђених материјала, међутим, знатне уштеде се остварују у току коришћења објекта јер се неупоредиво мање енергије троши на грејање и хлађење. При пројектовању стаклених фасада тенденција је да алуминијумски профили буду што мање видљиви, а стаклене површине што веће.

Изнад целе дужине главних фасада, према јавним саобраћајницама (улицама), на висини 4,00m од тла, пројектовна је надстрешница у ширини од 2,50m, која га архитектонски наглашава, али и штити кориснике простора од временских услова (снег, киша, сунце и сл.).

Ограда се на парцели поставља уз бочне међе грађевинске парцеле. Планирана је транспарентна, жичана ограда. Уколико се укаже потреба у току коришћења објекта, могуће је накнадно поставити рампе за контролу и регулисање пролаза возила на улазу/излазу интерне саобраћајнице.

Мере енергетске ефикасности изградње

Енергетска ефикасност пословног објекта постигнута је правилним пројектовањем и позиционирањем у односу на климатске услове, изложеност сунцу и утицај околних објеката, кроз:

- пројектовање трапезастог облика објекта ради постизања повољног односа површине и запремине омотача;
- оријентацију објекта према јужној и западној страни ради максималног искоришћења сунчеве енергије;
- функционалну организацију простора, односно груписање просторија сличне намене и температурних захтева;
- обезбеђивање максималног природног осветљења уз оптимизацију величине прозорских портала ради смањења енергетских губитака;
- заштита од прегревања лети применом одговарајућег засенчења прозорских портала (улаза и излога) пројектовањем надстрешнице.

Планирано је и озелењавање површина око паркинг простора, чиме ће се смањити загревање тла и унапредити микроклиматски услови.

У циљу постизања високог нивоа енергетске ефикасности током изградње и експлоатације објекта, планиране су следеће мере:

- примена савремених техничких и технолошких решења;
- коришћење пасивних добитака топлоте у зимском периоду;
- озелењавање у функцији заштите од сунчевог зрачења (листопадно дрвеће на јужној и западној, зимзелено на северној страни);
- разматрање могућности коришћења атмосферских и отпадних вода у даљим фазама пројектовања;
- примена природне вентилације у циљу смањења топлотних губитака зими и прегревања лети;
- уградња енергетски ефикасних система грејања, климатизације и вентилације;
- омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије;
- примена енергетски ефикасне расвете.

Поред наведених мера на пословном објекту, на локацији су обезбеђена два места за електричне пуњаче за аутомобиле, који имају важну улогу у развоју и промоцији преласка на одрживе начине превоза. Њиховим увођењем унапређује се квалитет услуге за кориснике простора, кроз омогућавање практичног, доступног и брзог пуњења електричних возила, чиме

се олакшава и подстиче њихова свакодневна употреба. Истовремено, овакво решење доприноси повећању енергетске ефикасности објекта, смањењу употребе фосилних горива и укупном унапређењу одрживости пословног простора, у складу са принципима одрживог и контекстуалног урбаног развоја.

7. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Физичку структуру на кат.парц. бр. 2509/1 и 2509/2 обе у К.О. Сента чини 1 (један) пословни објекат, док се сви постојећи објекти уклањају.

У наредној табели дат је приказ нумеричких показатеља на грађевинској парцели која представља обухват Урбанистичког пројекта.

Кат.парц. бр.	Површина [m ²]	Индекс заузетости парцеле S _z [%]	Бруто развијена грађевинска површина БРГП [m ²]	Индекс изграђености парцеле S _i	Саобраћајне површине (колски и пешачки саобраћај) [m ² (%)]	Број паркинг места (ПМ)	Уређене зелене површине [%]
2509/1 и 2509/2, обе у К.О. Сента	3 234	49	1 592	0,49	771 (24)	16	27

Сви пројектовани нумерички подаци из претходне табеле су у складу са дефинисаним и максималним дозвољеним урбанистичким параметрима из важећег планског документа.

8. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

При уређењу зеленила примењен је приступ који подразумева очување постојећих зелених површина и њихово унапређење кроз допуну, замену и ревитализацију, како би се повећала њихова функционална и естетска вредност. Зеленило је интегрисано и у функцију стабилизације тла, чиме се доприноси заштити од ерозије, док је његовим обликовањем обезбеђено повезивање свих зелених површина у јединствен систем.

Планирана организација зелених површина представља надоградњу постојећег зеленила у оквиру насељског ткива, кроз формирање континуиране мреже различитих категорија зеленила. Дуж паркинг површина и интерне саобраћајнице постављени су појасеви зеленила са садњом средњег и високог растиња и живица дуж међа. Избор биљних врста заснован је на комбинацији брзорастућих лишћара и четинара, уз допуну жбунастим слојем ради постизања пунијег и функционалнијег вегетацијског склопа. Према јавним саобраћајним површинама формиране су зелене површине у виду острва са ниским и партерним зеленилом, које имају и заштитну и декоративну улогу.

Паркинг површине изведене су применом растер плоча са зеленилом, чиме је омогућено природно одвођење атмосферских вода, смањено загревање подлоге и ублажен ефекат топлотних острва.

Посебна пажња посвећена је утицају ветра и формирању повољних микроклиматских услова. Постављањем дрвореда и зелених појасева обезбеђена је делимична заштита објекта од ветра, чиме се доприноси смањењу енергетских губитака и побољшању квалитета ваздуха. Комбиновањем листопадног и четинарског дрвећа омогућена је сезонска регулација сунчевог зрачења и струјања ваздуха, што додатно утиче на укупну енергетску ефикасност простора.

Избор и распоред биљних врста усклађени су са постојећом вегетацијом и природним условима локације, уз примену врста отпорних на урбане утицаје и климатске варијације.

Уређење слободних површина обухвата и техничко опремање интерне саобраћајнице и пешачке стазе, чиме је обезбеђена функционалност и безбедност кретања свих корисника простора.

Део површине зеленила са источне и северне стране парцеле предвиђен је као привремено проширење у функцији приступа и маневрисања доставних возила, те је обликован као интегрални део саобраћајног профила у циљу обезбеђења функционалности саобраћаја. Ова површина позиционирана је уз коловоз као дискретно проширење, које у редовним условима функционише као зелена зона, док у ситуацијама доставе и скретања омогућава краткотрајно задржавање и маневрисање возила без нарушавања безбедности и континуитета саобраћаја. Зеленило је конципирано тако да задржи природан изглед, уз примену конструктивних решења која омогућавају повремено оптерећење возилима. На тај начин остварује се вишефункционалност простора, где се саобраћајна функција повезује са еколошким и пејзажним аспектима уређења. Површина је благо нагнута у односу на коловоз, чиме се омогућава природно одвођење атмосферских вода и смањује оптерећење система одводњавања. Овакво решење доприноси флексибилном коришћењу интерне саобраћајнице у условима повремениг присуства доставних возила, уз очување принципа одрживог и контекстуалног планирања.

9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

За прикључење пословног објекта на постојећу комуналну инфраструктуру, прибављени су претходни услови од имаоца јавних овлашћења у складу са потребама корисника.

ВОДОВОД

На основу услова ЈКСП Сента, ресурси водоснабдевања са којима то предузеће тренутно располаже, састоје се од бунарских водозахвата на две локације из којих се снабдева дистрибутивна мрежа. Систем водоснабдевања је вршног карактера, што значи да је капацитет система једнак збиру капацитета појединачних бунарских водозахвата (не постоји резервоар и црпна станица на систему). У условима редовног функционисања водозахвата притисак на водозахвату варира, у опсегу 2.5-3.0 bara. У летњим месецима чак и мање. Јавна мрежа покрива потребе воде за пиће и санитарно хигијенске потребе док у противпожарној заштити објекта може служити као један могући извор за снабдевање, а не за директно снабдевање противпожарних потреба објекта.

У улици Петефи Шандора, на углу са улицом Костолањи Деже, налази се водоводна мрежа пречника Ø32 mm. У улици Костолањи Деже налази се водоводна мрежа пречника Ø25 mm, на коју се предметни пословни објекат прикључује. Траса прикључне цеви је пречника DN25 и поставља се у зеленој јавној површини између тротоара и ивичњака, према парцели објекта, на дубини од око 1,10–1,30 m од коте терена.

Прикључење се врши преко комбинованог водомера. Планирана је изградња водомерног шахта димензија 210×240×120 cm, од чврстог материјала, са отвором минималног пречника 600 mm. Према условима комуналног предузећа, спољна ивица шахта поставља се на удаљености од минимум 0,80 m од границе парцеле према јавној површини Улице Костолањи Деже.

Пројектом су предвиђене водоводне инсталације санитарне воде са три водомера (за три локала), смештених у водомерном шахту, ради раздвојеног мерења потрошње. Планирана потрошња санитарне воде износи 1,5 l/s.

Пројектована је спољна прстенаста хидрантска мрежа са надземним хидрантима и

пратећим ормарићима. Са спољне мреже обезбеђују се прикључци за унутрашње хидрантске мреже сваког локала.

Хидрантска мрежа је независна, а снабдевање водом обезбеђује се из постојећег бунара Б1, као независног извора. Потребна количина воде за гашење пожара износи 15 l/s, а издашност бунара ће бити доказана. За бунар је предвиђена изградња шахта у који се смешта пумпно постројење, са уређајем за повишење притиска за потребе унутрашње и спољашње хидрантске мреже.

Сходно Одлуци о јавном водоводу („Службени лист општине Сента“, бр. 28/15) унутрашња водоводна инсталација се изводи на основу пројекта који је одобрио надлежни орган. Сагласност за прикључење на јавни водовод даје вршилац комуналне делатности.

Постојећи водоводни прикључак се укида.

КАНАЛИЗАЦИЈА

У улици Петефи Шандора налази се канализациона мрежа пречника 500mm. У улици Костолањи Дежеа налази се канализациона мрежа пречника 250mm.

Урбанистичким пројектом су обухваћене канализациона мрежа за сакупљање и евакуацију санитарних отпадних вода и атмосферских вода. Санитарне и атмосферске отпадне воде биће одвођење преко канализационог прикључка пречника ДН160mm у улици Петефи Шандора и прикупљене преко ревизионог шахта.

Квалитет отпадне воде која се упушта у јавну канализацију мора одговарати квалитету према важећој Одлуци о канализацији („Службени лист општине Сента“, бр. 07/11).

Канализација санитарних отпадних вода

На основу услова ЈКСП Сента на предметној парцели не постоји прикључак на фекалну канализацију.

У објекту је пројектована канализациона мрежа која обезбеђује прихватање санитарних отпадних вода из свих планираних санитарних уређаја и њихову ефикасну евакуацију, преко одводног канала до прикључног ревизионог шахта, па до јавне канализационе мреже прикључком Ø160mm са падом од 1%.

Прикључење ће се извршити на парцели пословног објекта. Прикључак ће бити спојен са уличним ревизионим шахтом на улици Петефи Шандор.

Атмосферска канализација

За потребе одводњавања атмосферских вода са коловоза, тротоара, паркинг површина и крова објекта, предвиђена је мрежа канализационих цеви са каналицама уз паркинг површине и сливницима са нишама уз интерну саобраћајницу, позиционираним уз ивицу пута.

Прикупљене атмосферске воде се преко сливничких веза и цевовода спроводе до таложника за механичке нечистоће, а затим кроз сепаратор лаких нафтних деривата. Након пречишћавања, воде се одводе у водонепропусну ретензију запремине 45 m³, из које се контролисано испуштају у уличну канализациону мрежу, преко истог шахта предвиђеног за фекалну канализацију.

Прикључак на јавну канализацију изграђује ЈКСП Сента по одобреном пројекту. Извођење прикључка може се уговором уступити делимично или у целости другом извођачу, с тим, да надзор врши ЈКСП Сента.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

У складу са издатим условима од стране Електордистрибуција Србије доо Београд, Огранак Електросистрибуција Суботица, на локацији не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије биће закључен Уговор о опремању земљишта ради

изградње недостајуће инфраструктуре и уградње трансформатора већег капацитета 630kVA у постојећој ЗТС-66 Сента.

Напон на који се прикључује пословни објекат: 0,4kV

Фактор снаге: 0,95.

Врста прикључка: индивидуални.

Карактер прикључка: трајни.

Место прикључења објекта: увод проводника инсталације објекта у мерни орман.

Место везивања прикључка на систем: 0,4kV сабирнице у НН блоку постојеће ЗТС-66 Сента.

Опис прикључка до мерног места:

Локал 1

-изводи се слободностојеће АБ постоље, типа САБП 600, са кабловском прикључном кутијом (КПК-1), типа „ЕВ-1П“ уз објекат са западне регулационе линије грађевинске парцеле;

-поставља се НН кабловски вод, тип кабла ХРОО-А 4x150mm², од подножја слободних изводних осигурача у НН блоку постојеће ЗТС-66 Сента до подножја главних осигурача у КПК-1;

-повезивање КПК-1 са РОММ Р1-1/с за локал 1, изводи се каблом типа и пресека Р/Ф 3x1x70mm².

Локал 2

-изводи се слободностојеће АБ постоље, типа САБП 600, са кабловском прикључном кутијом (КПК-2), типа „ЕВ-1П“ уз објекат са западне регулационе линије грађевинске парцеле поред новог САБП 600 (КПК-1);

-поставља се НН кабловски вод, тип кабла ХРОО-А 4x150mm², од подножја слободних изводних осигурача у НН блоку постојеће ЗТС-66 Сента до подножја главних осигурача у КПК-2;

-повезивање КПК-2 са РОММ Р1-1/с за локал 2, изводи се каблом типа и пресека Р/Ф 3x1x35mm².

Локал 3

-изводи се слободностојеће АБ постоље, типа САБП 600, са кабловском прикључном кутијом (КПК-3), типа „ЕВ-1П“ (два слога осигурача са подножјима осигурача од 125А), на локацији поред новог САБП 600 (КПК-2) уз објекат са западне регулационе линије грађевинске парцеле;

-поставља се НН кабловски вод, тип кабла ХР00-А 4x150mm², од подножја главних осигурача у КПК-2, крута веза, до подножја главних осигурача у КПК-3;

-повезивање КПК-3, први слог осигурача, са РОММ Р1-1/с за локал 3, изводи се каблом типа и пресека Р/Ф 3x1x35mm².

Заједничка потрошња

-изводи се слободностојеће АБ постоље, типа САБП 300, на локацији поред новог САБП 600 (КПК-3), уз западну регулациону линију грађевинске парцеле;

-поставља се НН кабловски вод, тип кабла ХР00-А 4x25mm², од подножја главних осигурача у КПК-3 до новог ПОММ-1 на САБП 300.

Хидрант пумпа

-изводи се слободностојеће АБ постоље, типа САБП 600, са кабловском прикључном кутијом (КПК-4), типа „ЕВ-1П“, на локацији поред новог САБП 300 уз северну фасаду објекта;

-поставља се НН кабловски вод, тип кабла ННХНХ Fe180 4x25mm², од подножја главних осигурача у КПК-3, крута веза, до подножја главних осигурача у КПК-4.

ЕЛЕКТРОНСКЕ КОМУНИКАЦИЈЕ

Према условима предузећа Телеком Србија а.д. Београд (даље: предузеће), на предметном подручју ово предузеће има телекомуникациону инфраструктуру која може бити

угрожена при изградњи пословног објекта, те су прописани следећи технички услови за пројектовање и извођење радова:

-планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација (даље: ЕК), ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима предузећа ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;

-пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са Службом за мрежне операције Суботица, извршити индетификацију трасе постојећих ЕК каблова и објеката у зони планираних радова, како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од дефинисаних траса.

С обзиром да се на локацији налазе постојеће телекомуникационе инсталације и остали ТК објекти предузећа, Инвеститор ће се, у складу са Законом о електронским комуникацијама („Службени гласник РС“, бр. 44/10, 60/13-одлука УС, 62/14, 95/18-др.закон и 35/23-др.закон), посебним захтевом обратити Телеком Србија а.д. Београд за заштиту и/или измештање истих, а трошкове ових активности ће сносити сам Инвеститор. Такође, инвеститор/извођач радова ће, најмање 10 дана пре почетка извођења радова у близини ЕК инфраструктуре, о томе обавести предузеће.

Унутар заштитног појаса постојећих објеката ЕК није дозвољена изградња и постављање других инфраструктурних инсталација, и то: изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ЕК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање ЕК. С тим у вези, у прибављеним условима предузећа дате су следеће минималне удаљености:

Врста објекта	Минимално растојање [m]
Упориште надземних контактних водова	1,0
Упориште електроенергетских водова до 1V	1,0
Упориште надземних каблова електронских комуникација	1,0
Цевовод градске канализације и топловода	1,0
Водоводне цеви пречника до 200mm	1,0
Водоводне цеви пречника већег од 200mm	2,0
Енергетски кабл до 10kV напона	0,5
Енергетски кабл од 10kV до 35kV напона	1,0
Регулациона црта зграда у насељима	0,6
Гасовод и топловод са притиском до 0,3МПа	1,0
Гасовод и топловод са притиском од 0,3МПа до 10МПа	2,0
Паралелно вођење са коловозом (паркинг места или тротоара)	0,5 од банке
Укрштање са коловозом (паркинг места или тротоара) за каблове месне ЕК мреже	на дубини од мин. 0,8 од горње коте
Укрштање са коловозом (паркинг места или тротоара) за каблове транспортне ЕК мреже	на дубини од мин. 1,0 од горње коте

Препорука је да се испод нових паркинг места и сличних површина испред планираног објекта поставе резервне ПВЦ цеви пречника 1xØ110mm или ПЕ цев 2xØ50mm испод предметних површина читавом дужином, на дубину од најмање 0,80m од горње коте предметне површине, за потребне накнадног провлачења кабла.

Код паралелног вођења, за каблове предузећа који ће трајно остати испод површине, инвеститор ће исте положити у једну ПЕХД цев пречника Ø110mm или две ПЕ цеви пречника Ø50mm, и на дубини од 0,8-1,0m, уз присуство надзора Телеком Србија а.д. Београд. На месту укрштања са постојећим ЕК кабловима, поставиће се резервне ПЕХД цеви пречника 1xØ110mm или ПЕ цеви 2xØ40mm, испод планираног коловоза у дужини од: [ширина планираног коловоза]+[ширина банке]+[минимално 0,5mод банке] и на дубину најмање 0,8m од горње коте планираног коловоза.

Електронско-комуникациона инсталација у пословном објекту пројектована је тако да обезбеди поуздано функционисање телекомуникационих услуга за сва три локала. Прикључење објекта на јавну телекомуникациону мрежу предвиђено је преко оптичког кабла, који се уводи у објекат са јавне трасе у улици Петефи Шандор до оптичког дистрибутивног ормана (ОДО). Орман је позициониран у техничком простору локала 1 и представља централно место за развод ЕК инсталација унутар објекта.

У току извођења радова, инвеститор/извођач радова ће испоштовати све прописане активности из тачке 4-8 услова предузећа.

10. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Оцена погодности терена за изградњу заснива се на међусобном утицају следећих природних карактеристика терена: инжењерско геолошких процеса и појава (нестабилне падине, ерозија), структурно тектонских односа (положај слојева, раседи), физичко-механичких карактеристика тла и стена, хидрогеолошких карактеристика (ниво подземне воде), хидролошких односа, нагиба терена.

На подручју обухвата Урбанистичког пројекта, према евиденцији Покрајинског секретаријата за енергетику, грађевинарство и саобраћај и Плану генералне регулације насеља Сента, нису извршена примењена инжењерско-геотехничка истраживања.

Хидрогеотермални потенцијали испитани су на бушотини Се-1/Х (извориште „Народна башта“ у Сенти, лежиште подземне-термалне воде са утврђеним билансним резервама). Подземна вода из издани са артерским нивоом коју каптира бушени бунар Се-1/Х је минерализована, хидрокарбонатно-хлоридна класе, натријумског типа, дубине 1120m, протока $Q= 23,3l/s$ и температуре $57^{\circ}C$.

Анализом подземних вода на пијезометрима у залеђу Тисе, на њеној десној страни, североисточно од Сенте, уочава се сезонско колебање нивоа. Колебање нивоа подземне воде у пијезометрима не прелазе 2m. Удаљавањем од реке смањује се амплитуда осциловања.

Инжењерскогеолошке карактеристике подручја су резултат постојеће геолошке грађе терена као основног предуслова и деловања других физичких фактора.

Анализа инжењерскогеолошких карактеристика на подручју Сенте је извршена на основу Геолошке карте Републике Србије. Обзиром да се насеље Сента највећим делом налази на простору бачке лесне терасе, у погледу инжењерскогеолошких карактеристика представља средину неуједначене стишљивости, подложну променама под оптерећењем. Ради се о комплексу растреситих и меких квартарних наслага, претежно велике деформабилности. То су еолске и еолско-акватичне насlage, представљене лесоиднобарским и терасним седиментима (прашинасто-песковите глине и пескова).

При пројектовању пословног објекта и утврђивању врсте материјала за изградњу објекта уважиће се могући ефекти за земљотрес јачине VII, VII-VIII степени сеизмичког интензитета према ЕМС-98, како би се максимално предупредила могућа оштећења објекта под сеизмичким дејством.

У складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр. 101/15, 95/18 и 40/21), извршиће се детаљна инжењерско геолошко-геотехничка и хидрогеолошка истраживања на предметној локацији у циљу утврђивања адекватних услова изградње планираног објекта.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Концепт заштите и унапређења животне средине, заснован је на успостављању одрживог

управљања природним вредностима, превенцији, смањењу и контроли свих облика загађивања. Приликом обављања делатности у оквиру локала пословног објекта, сходно чл. 5. ст. 2. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09-др. закон, 43/11- одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18-др. закон, 95/18-др. закон и 94/24-др. закон), обезбедиће се рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих и производних трошкова, примена прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом.

У циљу спречавања контаминације **подземних вода и земљишта**, обезбеђено је:

- прикључење пословног објекта на комуналну инфраструктуру;
- систем за прихват и одвођење свих отпадних вода са парцеле, а у складу са обавезом да се спречи свака могућност неконтролисаног изливања отпадних вода у околни простор;
- сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина), зауљених атмосферских вода (са саобраћајних и манипулативних површина), санитарних отпадних вода и др.;
- манипулативне површине и интерне саобраћајнице се изводе од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате, са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околно земљиште приликом њиховог одржавања или падавина;
- ефикасним сакупљањем зауљених атмосферских вода са наведених површина, системом решетки, и њихов третман на сепаратору масти и уља који су димензионисани на основу сливне површине и меродавних падавина.

Заштита земљишта ће се остваривати спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације у циљу очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама чл. 12 и 13. Закона о заштити земљишта („Службени гласник РС“, бр. 112/15). Квалитет пречишћеног ефлуента задовољаваће прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења у крајњи реципијент, према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16) и Одлуке о канализацији („Службени лист општине Сента“, бр. 07/11).

У циљу **заштите ваздуха**, обезбеђен је централизован начин загревања пословног објекта и подизање зеленог заштитног појаса („зелене баријере“), док је избор садног материјала извршен у складу са његовом функцијом. Повећаће се и повезати све зелене површине у јединствен, континуиран систем зеленила, где год је то могуће (засеном планираних паркинг места и сл.).

Обезбеђен је одговарајући простор и довољан број контејнера/посуда за прикупљање. Привремено складиштење и одвожење отпада, биће искључиво на водонепропусним површинама и на начин којим се спречава његово расипање, и то:

- отпадних материја које имају карактеристике штетних и опасних материја (које настају од отпада сепаратора масти и уља и сл.), у складу са важећим прописима из ове области,
- амбалажног отпада, у складу са Законом о амбалажи и амбалажном отпаду („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 95/18),
- комуналног и другог неопасног отпада (рециклабилни отпад-папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.), до предаје лицу које има дозволу за управљање овим отпадом.

Заштита од буке

Планирана је примена одговарајућих грађевинских и техничких мера за заштиту од буке, у радној средини и околини објекта и то:

- мерама којима се обезбеђује да бука емитована из техничких и других делова објекта (систем за вентилацију и климатизацију, расхладна опрема и др.) непрекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 96/21) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, метода за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних

ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 75/10), а које износе 65dB за дан и 55dB за ноћ,

- мерама којима ће се бука у планираном објекту, свести на дозвољен ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.16.201:1990.

Заштита од удеса

Планирано је спровођење посебних мера заштите у случају удеса, а које се односе на мере превенције, приправности и одговора за удес, односно мере отклањања последица удеса.

У случају акцидентног испуштања загађујућих материја, загађени слој земљишта ће се хитно отклонити и исти ставити у амбалажу која ће се празнити само на, за ту сврху, предвиђеној локацији. На место акцидента ће се нанети нови, незагађени слој земљишта.

Заштита од пожара спроводи се општим мерама у погледу регулације саобраћајница и противпожарних путева, изградњом система противпожарне заштите у унутрашњости система и мерама које се прописују кроз локацијске услове за пословни објекат а у сагласности са противпожарним условима.

Основне урбанистичке мере заштите од пожара подразумевају:

- одговарајућу противпожарну хидрантску мрежу, односно капацитет водоводне мреже који обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара;
- приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката;
- безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара;
- могућност евакуације и спасавања људи.

Приликом пројектовања и изградње објекта, обезбедили су се основни захтеви заштите од пожара тако да се, у случају пожара:

- очува носивост конструкције током одређеног времена,
- спречи ширење ватре и дима унутар објекта,
- спречи ширење ватре на суседне објекте и
- омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

Мере заштите од пожара подразумевају изградњу објекта и инсталација у складу са одредбама следећих прописа:

- Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18-др.закон).

- Капацитет водоводне мреже треба да задовољи потребне количине воде за гашење пожара у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“, бр. 3/18).

- Објекат ће се градити од негоривих материјала. Поред тога конструкција објеката ће бити прописане сеизмичке отпорности, а елементи конструкције имаће одређени степен ватроотпорности који одговара пожарном оптерећењу (SRPS.U.J1.240).

- Изградиће се интерна саобраћајница одговарајуће ширине и носивости за несметан пролаз ватрогасних возила и њихово маневрисање за време гашења пожара у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“, бр. 8/1995).

- Електро инсталацију у објекту извешће се у складу са Правилником о техничким нормативима за електро инсталације ниског напона („Сл. лист СФРЈ“, бр. 53/1988, 54/1988 и 28/1995).

У складу са чл. 33. Закона о заштити од пожара, инвеститор ће прибавити сагласност на техничку документацију од МУП-а Републике Србије, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Кикинди.

У циљу утврђивања одговарајуће организације и предузимања мера потребних за успешно функционисање и спровођење заштите од пожара, у наредним фазама израде

техничке документације, изградње и надзора над истим, потребно је вршити категоризацију објекта, делатности и земљишта према угрожености од пожара, затим, класификовати врсте и количине материјала који се складишти, врсте материјала употребљеног за изградњу објекта, значај и величину објекта, врсте биљног прекривача на локацији и сл.

Заштита од удара грома -у складу са чланом 6. Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ“, бр. 11/1996), класу нивоа заштите објекта одредиће се у складу са стандардом JUS IEC 1024-1-1, а пројектовање и извођење унутрашње и спољашње громобранске инсталације извешће се у складу са одређеном класом објекта и одредбама горепоменутог Правилника и одговарајућих стандарда.

Заштита од земљотреса -терен на коме се планира изградња објеката је сврстан у терене са 8°МКС сеизмичког интензитета. Сви грађевински објекти ће бити прорачунати на отпорност на земљотрес јачине најмање 8°МКС. Објекат ће бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) и пројектован у складу са Правилником за грађевинске конструкције („Сл. гласник РС“, бр. 89/19, 52/20 и 122/20).

Пословни објекат је пројектован и у складу са важећим нормативима и стандардима, а нарочито:

- општим и посебним санитарним мерама и условима прописаним Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС“, бр. 125/04), одредбама Закона о безбедности хране („Службени гласник РС“, бр. 41/09 и 17/19), као и ефикасном коришћењу енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију објекта уз могућност коришћења обновљивих извора енергије у складу са Законом о енергетској ефикасности и рационалној употреби енергије („Службени гласник РС“, бр. 40/21).

Такође, планирано је успостављање **ефикасног система мониторинга и контроле процеса рада објекта**, а у циљу повећања еколошке сигурности, који подразумева:

- редовно одржавање и то: чишћење, прање, дезинфекцију, дезинсекцију и дератизацију објекта,
- учесталост чишћења и одвожења таложника из сепаратора одредиће се по изградњи објекта, током његове експлоатације и организоваће се искључиво преко овлашћеног лица,
- поступање са отпадом у складу са законом,
- прво испитивање, односно мерење нивоа буке у околини техничких делова предметног објекта, односно периодична испитивања, по потреби у складу са законом.

На основу наведеног, Инвеститор ће успоставити ефикасан мониторинг и контролу процеса рада пословног објекта, у циљу повећања еколошке сигурности, спречавања, односно смањења утицаја на чиниоце животе средине, у току његове изградње и коришћења, предвидијено.

У току **извођења радова на изградњи** пословног објекта, биће израђен План управљања грађевинским отпадом у складу са Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Службени гласник РС“, бр. 93/23 и 94/23-исправка). Такође, предвиђене су следеће мере заштите:

- градилиште ће се организовати на минималној површини потребној за обављање радова, а манипулативне површине биће просторно ограничене како бин се избегле негативне последице на непосредно окружење;
- уклоњени хумусни слој користиће се за санацију након завршетка радова;
- максимално ће се заштитити постојећа вегетација у непосредној околини објекта;
- биће дефинисани потребни простори за сакупљање, разврставање и привремено одлагање грађевинског и осталог отпадног материјала, који настане у току изградње објекта, његова рециклажа и искоришћавање или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно има дозволу за управљање овом врстом отпада;

-снадбевање машина нафтом и нафтним дериватима обављаће се на посебно опремљеном простору, а у случају да дође до изливања уља и горива из грађевинских машина у земљиште, извођач ће извршити санацију загађене површине.

Инвеститор ће у поступку добијања грађевинске дозволе за предметни пословни објекат, прибавити одлуку од надлежног органа Општинске управе решење о процени утицаја на животну средину пројекта, у свему у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 94/24).

УПРАВЉАЊЕ ОТПАДОМ

Приликом експлоатације пословног објекта, планирано је прикупљање и поступање са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом, у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области.

Управљање отпадним материјама погодним за рециклажу вршиће се сагласно одредбама Правилника о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, бр. 98/10) и сродних законских аката. Грађевинско-техничким решењима у свим сегментима управљања отпадом обезбедиће се заштита од акцидентног расипања, пожара и сл. за привремено одлагање отпада, које се не може искористити као секундарна сировина, планирани су одговарајући контејнери/посуде до отпремања на крајње одлагање на законски прописани начин.

У Суботици је јула 2019. године регионална депонија почела са радом, а у општини Сента је изграђена трансфер станица (Центар за сакупљање отпада-ЦЗСО) у ул. Карађорђева бб, која је удаљена на цца 5,2km јужно од локације, и која врши прихват, претовар и трансфер примарно селектованог комуналног отпада са целе територије општине Сента. Рециклажни отпад ће се предавати лицима која врше рециклажу, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 109/25), којим се овај отпад мора разврставати и рециклирати.

На локацији пословног објекта обезбеђен је плато за постављање контејнера за отпад са 3 (три) контејнера од 900l и/или 1100l, са западне границе парцеле, уз саобраћајни прикључак из улице Костолањи Дежа. За сваку посуду обезбеђено је 2,0m² на отвореном простору. Планирано је сакупљање комерцијалног отпада из трговине уз његову примарну сепарацију, и то:

-у једном контејнеру ће се сакупљати све „влажне“ фракције, тј. сакупљаће се сав несортирани отпад који се у највећој мери састоји од биоразградиве фракције (остаци хране, отпад свежег меса, воћа, поврћа, сиреви и сл.), али и других компоненти, као што су текстил, кожа, земља, а

-у друга два контејнера ће се сакупљати све „суве“ фракције, што обухвата различите врсте материјала који је погодан за рециклирање. У те материјале спада пластика (ПЕТ, пластична фолија, кесе и тврда пластика -ХДПЕ), папир и картон, композитни материјали (тетрапак), метал (алуминијум и ферозни метали) и гума.

Одвојено сакупљање отпада за циљ има да повећа количине и квалитет рециклираног и поново искоришћеног материјала као и да идентификује и елиминише опасне компоненте у мешаном току отпада. Због тога ће се одвојено сакупљене компоненте транспортовати на начин који смањује или спречава њихову даљу контаминацију.

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

У оквиру граница Урбанистичког пројекта нема података о постојању непокретног културног наслеђа. Због карактера археолошког наслеђа, ипак постоји могућност да се на ово

наслеђе најће током радова, те ће се обезбедити археолошко праћење замљаних радова у оквиру предметног пројекта.

С тим у вези, инвеститор ће, према условима Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица, предузети следеће обавезе:

-да пре почетка радова обавести именовани завод за заштиту споменика културе и обезбеди константно археолошко праћење земљаних радова;

-ако се у току извођења грађевинских и других радова најће на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова ће одмах, без одлагања прекинути радове и обавестити именовани завод за заштиту споменика културе, предузеће мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, сходно чланом 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11-др. закон, 99/11-др. закон, 6/20-др. закон и 35/21-др. закон);

-обавештење ће, именованом заводу за заштиту споменика културе, доставити писменим путем у току истог дана како би се прописали додатни услови након утврђене валоризације и стручног извештаја, и донело решење о привременој обустави грађевинских радова док инвеститор не обезбеди потребне услове и средства за заштиту градњом угроженог наслеђа/налаза;

-да, у складу са чланом 110. Закона о културним добрима обезбеди средства за заштитна археолошка испитивања на парцели, и тек након изведених археолошких истраживања ће изврши реализацију Урбанистичког пројекта.

Завод има право да изда меру забране радова уколико стручњаци именованог завода за заштиту споменика културе утврде да се радови не одвијају у складу са прописаним мерама заштите културног наслеђа.

Претходна заштита археолошких локалитета (евидентираних и неевидентираних) односно археолошког подручја, је трајна, по члану 32. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“, бр. 129/21).

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Увидом у решење Покрајинског завода за заштиту природе Републике Србије, утврђено је да у обухвату Урбанистичког пројекта нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, еколошки значајног подручја еколошке мреже Републике Србије, нити је евидентирано природно добро, или добро за које је покренута иницијатива заштите.

Урбанистичким пројектом је предвиђено смањење негативних утицаја вештачких површина на микроклиматске карактеристике локалитета озелењавањем простора око објекта и засенчењем што већег дела вештачких/бетонских површина.

За потребе очувања и подизања зеленила подручја у широј околини, зелене површине на локацији пословног објекта ће се повезати у целовит систем зеленила, уз обезбеђење разноврсности врста и физиогномије, тј. спратности дрвенасте вегетације. Слободне површине ће се озелењавати у највећем могућем проценту, а нарочито ободни делови грађевинске парцеле. Приликом сађења зеленила даће се предност аутохтоним врстама, које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима. Учешће аутохтоних дрвенастих врста ће бити минимално 20% (оптимално 50%), а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничено само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом. Планирано је да се формира више спратова зеленила са што већим процентом аутохтоних врста и да се користе примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и које не спадају у категорију инвазивних, како би се обезбедила заштита околног простора од ширења последица загађивања. Планирана је равномерна покривеност паркинга високим лишћарима, а слободне површине ће садржати најмање травнати покривач.

Озелењавање унутар предметног простора ће искључити примену инвазивних врста

(агресивне, алохтоне), и то: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis spp.*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea aggr.*), звездан (*Symphyotrichum spp.*), фалопи (*Fallopia sp.*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*)).

Ради смањења дистрибуције ноћних животињских врста утицајем светлости, осветљење објекта планира се на начин да:

- висина светлосних тела на фасади пословног објекта буде до 4 метара и усмереност светлосних снопова према тлу, коришћењем модела расвете за директно осветљење објекта и саобраћајних површина са заштитом од расипања светлости према небу, и да

- се користе грађевински материјали којима се не формирају површине са високим степеном рефлексије светлости.

Уколико се у току изградње објекта наиђе на геолошко-палеонтолошке или минеролошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно члану 99. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10-испр., 14/16, 95/18-др. закон и 71/21), извођач радова ће обавестити Министарство надлежно за послове заштите природе, односно предузеће све мере како се природно добро не би оштетило (заштите од унуштења, оштећења или крађе) до доласка овлашћеног лица.

13. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Пословни објекат се прилагођава захтевима Инвеститора, на начин да је пројектован са три засебне функционалне целине које чине три локала (Л1, Л2 и Л3) и који се састоје из продајног простора и магацинског простора са пратећим техничким просторијама.

Просторна дистрибуција предвиђених садржаја и обликовање пословног објекта пројектован је у свему према корпоративним стандардима, водећи рачуна да се испоштују сви захтеви локације.

Обликовање, програмске и функционалне карактеристике

Објекат је трапезастог облика, са дужом фасадом од 80,30 m и краћом паралелном фасадом од 73,40 m, везном фасадом (нормала) од 20,70 m и нагибном (косом) фасадом од 21,80 m, спратности П (приземље). Оријентисан је дужом страном у смеру север-југ.

Планирана су три засебна улаза за потрошаче, по један за сваки локал, смештена на главној фасади западне оријентације према улици Костолањи Деже. Врата локала служе као улазна и излазна за купце, обезбеђујући непрекидно кретање и функционалност продајних простора. Изнад главних фасада јужне и западне оријентације пројектована је надстрешница ширине 2,50 m, која архитектонски наглашава улазе и обезбеђује заштиту од временских услова (киша, снег, сунце). На источној фасади предвиђена су три техничка улаза, по један за сваки локал, намењена пријему робе и приступу запослених. Изнад ових улаза постављена је надстрешница у виду перголе максималних димензија 1,50 m x 4,00 m.

Сваки локал подељен је у две просторно-функционалне целине: продајни простор намењен купцима и магацински простор са санитарним чвором за запослене. Кота пода објекта је ±0,00 m (82,30 m н.в.).

Преко улазних врата приступа се директно продајној зони са рафовима, при чему је последња активност купаца усмерена ка излазу, тј. улазним вратима. Технички улаз налази се наспрам главног, са задње (источне) стране. Преко пријемног простора роба се смешта у магацин. Простор је пројектован тако да омогући флексибилно обликовање зона по потребама купаца.

Кров је једноводне форме са нагибом 1,5°, сакривен иза атике, на максималној коти +7,15 m (89,45 m н.в.).

Сваки локал опремљен је сепарационим системом противпожарне заштите, независним за сваки простор.

Конструкција и материјализација

Пословни објекат је пројектован као челична носећа конструкција коју чине стубови од IPBL профила, док су главни носачи делом решеткасти, а делом формирано као косе греде од IPE профила. Секундарни носећи елементи, односно рожњаче, изведени су од челичних U профила. Уграђени челик је квалитета у складу са стандардом EN 10025, у класама S235 до S355, чиме су обезбеђене потребне механичке и експлоатационе карактеристике конструкције.

Систем заштите од пожара решен је применом експандирајућих премаза и противпожарних малтера, чиме је обезбеђена отпорност конструкције на пожар у трајању од 120 минута, у складу са класификацијом према EN 13501-2. Фундирање објекта изведено је преко армирано-бетонских темеља самца, међусобно повезаних темељним гредама, док се бетонски елементи изводе на лицу места од бетона одговарајуће чврстоће.

Фасадни омотач објекта решен је применом термоизолационих сендвич панела са испуном од минералне вуне, чиме се обезбеђује како термичка заштита, тако и адекватан ниво звучне и противпожарне изолације. Унутрашње преграде се формирају системима гипс-картонских плоча различитих карактеристика, у зависности од захтева простора, док су у технолошким зонама примењене панелне преграде.

Кров објекта је пројектован као раван или благо нагнут, непроходан, са завршним слојем у виду кровних термопанела или синтетичке хидроизолационе мембране постављене преко слоја топлотне изолације. Овакво решење обезбеђује поуздану заштиту од атмосферских утицаја и испуњава захтеве енергетске ефикасности.

Подне површине су обрађене керамичким или гранитним плочицама високе отпорности, прилагођеним намени простора, док су плафони изведени као спуштени системи, комбинацијом гипс-картонских и минералних плоча на одговарајућој подконструкцији, омогућавајући смештај инсталација у међупростору.

Отвори на објекту, укључујући портале, прозоре и врата, израђени су од алуминијумских профила са термопрекидом и одговарајућим застакљењем, чиме се обезбеђује енергетска ефикасност и комфор коришћења. Улазни делови су решени аутоматским клизним вратима, док су технолошки отвори и магацински приступи изведени као челична врата са термоизолацијом.

Целокупан објекат је пројектован тако да задовољи важеће прописе у области енергетске ефикасности, при чему су сви елементи термичког омотача димензионисани тако да обезбеде прописане вредности пролаза топлоте. Хидроизолација је решена применом савремених материјала на крову и у зонама контакта са тлом, чиме је обезбеђена заштита од атмосферске и капиларне влаге.

Инсталације

Снабдевање објекта водом обезбеђено је прикључењем на јавну водоводну мрежу, при чему је унутрашња дистрибуција решена системом цевовода од савремених полимерних материјала, који обезбеђују дуготрајност и поуздан рад система. Потрошачи се снабдевају хладном и топлим санитарном водом, при чему се припрема топле воде врши локално, електричним бојлерима различитих запремина у зависности од намене простора. Сви разводи су термички изоловани како би се спречили топлотни губици и појава кондензације, а по завршетку извођења систем се испитује, испира и дезинфикује у складу са прописима.

Одвођење отпадних вода решено је системом унутрашње и спољашње канализације, који омогућава поуздано сакупљање и одвођење фекалних и атмосферских вода. Атмосферске воде са саобраћајних и кровних површина се прикупљају и, пре испуштања у реципијент, третирају у сепараторима уља и масти, чиме се обезбеђује заштита животне средине.

Систем противпожарне заштите објекта обухвата унутрашњу и спољашњу хидрантску мрежу, пројектовану тако да обезбеди довољан проток и притисак воде за ефикасно гашење пожара у свим деловима објекта. Распоред хидраната и карактеристике система дефинисани су у складу са важећим техничким прописима, чиме је обезбеђена потпуна покривеност простора.

Електроенергетске инсталације су пројектоване тако да обезбеде сигурно и поуздано напајање свих потрошача у објекту. Инсталација је изведена кабловима са повећаном отпорношћу на пожар и без халогених материјала, чиме се смањује ризик од ширења пожара и емисије штетних гасова. Систем обухвата развод снаге, расвету, укључујући и сигурносну (паник) расвету, као и мере заштите од струјног удара и атмосферских пражњења, чиме је обезбеђен висок ниво безбедности корисника.

Грејање и хлађење простора решено је применом савременог VRF система, који омогућава енергетски ефикасан рад и прецизну регулацију температуре у свим зонама објекта. Вентилација је организована комбинацијом доводно-одводних система са повраћајем топлоте и локалних одсисних система у помоћним просторијама, чиме се обезбеђује квалитет ваздуха и комфор боравка.

У оквиру објекта предвиђене су и телекомуникационе инсталације. Из оптичког дистрибутивног ормана врши се развод инсталације ка појединачним локалима. За сваки локал предвиђена је по једна мултимедијална кутија, у којој се завршавају инсталације електронских комуникација. Мултимедијалне кутије омогућавају прикључење различитих сервиса као што су интернет, телефонија и телевизија. Инсталација се изводи кабловима одговарајућих карактеристика, положеним у инсталационе цеви или канале, у складу са важећим техничким прописима и стандардима. Развод је организован тако да омогући једноставно одржавање, проширење и прилагођавање будућим потребама корисника. Целокупан систем биће пројектован у складу са важећим прописима и условима надлежног оператора електронских комуникација.

14. УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Урбанистичким пројектом се формира једна потпуна грађевинска парцела за пословни објекат са три локала спајањем целих 2509/1 и 2509/2 обе у К.О. Сента.

Новоформирана грађевинска парцела има површину од 3.234m².

Потпуна грађевинска парцела биће формирана пре издавања употребне дозволе у складу са чл. 53а. 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-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25).

15. С п р о в о ђ е њ е

Сходно чл. 63. ст. 1. 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-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), Урбанистички пројекат се доставља органу јединице локалне самоуправе надлежном за послове урбанизма на преглед, који се тиче провере да исти није у супротности са важећом

планском документацијом, законом и подзаконским актима донетим на основу истог закона, као и да су се стекли услови за организовање јавне презентације Урбанистичког пројекта.

Пре потврђивања Урбанистичког пројекта, надлежни орган јединице локалне самоуправе организује јавну презентацију Урбанистичког пројекта у трајању од седам (7) дана.

Урбанистички пројекат ради се за објекте за које грађевинску дозволу издаје орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма. Урбанистички пројекат потврђује орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма. Комисија за стручну контролу Урбанистичког пројекта, образована решењем органа јединице локалне самоуправе врши стручну контролу Урбанистичког пројекта и исти потврђује.

Потврђен Урбанистички пројекат је основ за издавање локацијских услова.

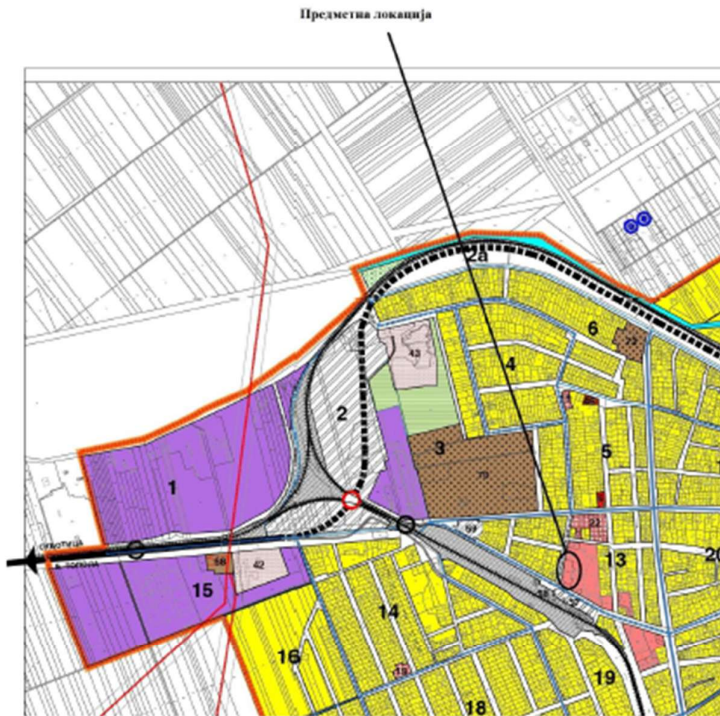
Нови Сад, март 2026. године

Број: УП-83-2025

ГРАФИЧКИ ДЕО

Графички прилог	Извод из Плана генералне регулације -Намена површина	A4
Цртеж 01	Катастарско-топографски план са границом обухвата урбанистичког пројекта	P 1:500
Цртеж 02	Приказ постојећег стања	P 1:500
Цртеж 03	Регулационо-нивелационо решење	P 1:500
Цртеж 04	Уређење слободних и зелених површина са начином приступа и саобраћајном инфраструктуром	P 1:500
Цртеж 05	Комунална инфраструктура са прикључцима на спољну мрежу	P 1:500
Цртеж 06	Идејна архитектонска решења објеката	P 1:250
Цртеж 07	План парцелације	P 1:500

Графички прилог:
Намена површина



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА СЕНТА



0 250 500 750 1000м

P=1:10000

ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

- УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА
- ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА
- СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА
- ОБРАЗОВАЊЕ
- КУЛТУРА
- ВИЗУЕЛНА КУЛТУРА
- КОМПАНИЈА ДЕЛАТНОСТ
- КОМПЛЕКС ВЕРСКОГ ОБЈЕКТА
- ОСТАВИ САДРЖАЈИ У ОКРУГУ ЗОНЕ ЦЕНТРА НАСЕЉА
- ОБЈЕКТИВНИ ЦЕНТАР НАСЕЉА
- ПОЉОПРИВРЕДНО СТАНОВАЊЕ
- ПОКРОВНО СТАНОВАЊЕ СА ПЕРИФЕРНОМ ДЕЛАТНОСЋУ - ПОЉОПРИВРЕДОМ
- ШВЕТОПОКРОВНО СТАНОВАЊЕ СА БЛОКОВИМИ ПОВРШИНАМА
- ПОСЕЉАЊЕ
- РАДНЕ ЗОНЕ И ИНОМОНТОРИ
- ТУРИСТИЧКЕ, СПОРТСКЕ И РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ
- ГИМНАСТИЧКЕ ПОВРШИНЕ И ОКРУГОВИ
- ЗАШТИТНО БЕЛО-БИЛО
- КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ
- ПРОСЈЕЦЕ
- ВОДОСТАЈИ
- БУНАР
- ПОСТЕРИВНА БАРИЈЕРИНА СИ-100
- ЦЕНТРА СТАРИЈА ЖИ ДТД
- КАНАЛИ
- ЈЕЗЕРО
- ОДБРАМБЕНИ НАСТАП ОД ПОТОНА
- ПЛЕНИЦА СДРЖАЊЕ ОД ПОПЛАВА РЕКЕ ТИСА
- НЕЛ УО ТИСУ
- УБИЈАЧЕ КАНАЛИ
- ДРЖАВНИ ПУТ 3а РЕДА Бр 108М-24 (ПОСТОЈЕЊЕ ПОВИШАВАЊЕ)
- ДРЖАВНИ ПУТ 3а РЕДА Бр 108П-102 (ПОСТОЈЕЊЕ ПОВИШАВАЊЕ)
- ГЛАВНА НАСЕЉСКА САСОБРАЊАЛНИЦА
- САСОБРАЊАЛНИЦА НАСЕЉА СЕНТА
- ПЕРИФЕРНА НАСЕЉСКА САСОБРАЊАЛНИЦА
- ЖЕЛЕЗНИЧКА ПУТА
- ИНДУСТРИЈСКИ КОЛОДЕК
- САСОБРАЊАЛНИ ТЕРМИНАЛИ И ПОВРШИНЕ
- ДРУЖИНСКИ УБИЈАЧНИК - ПЛАНИРАЊЕ
- УКРЕПЉЕЊЕ УБИЈАЧНИК
- МОСТ
- КОРДОН 110 KV ДАЛЕКОВОДА СА ЗАШТИТНИМ ПОЈАСОМ

ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

РЕКА ТИСА

1-50

БРОД БЛОК

ГРАВИЦА БЛОКА

ГРАВИЦА ЗОНЕ ЦЕНТРА НАСЕЉА

ГРАВИЦА УТВРЂЕНОГ ЛИЧНОГ ПОДРЧАЧКИНЕ У СЕНТИ

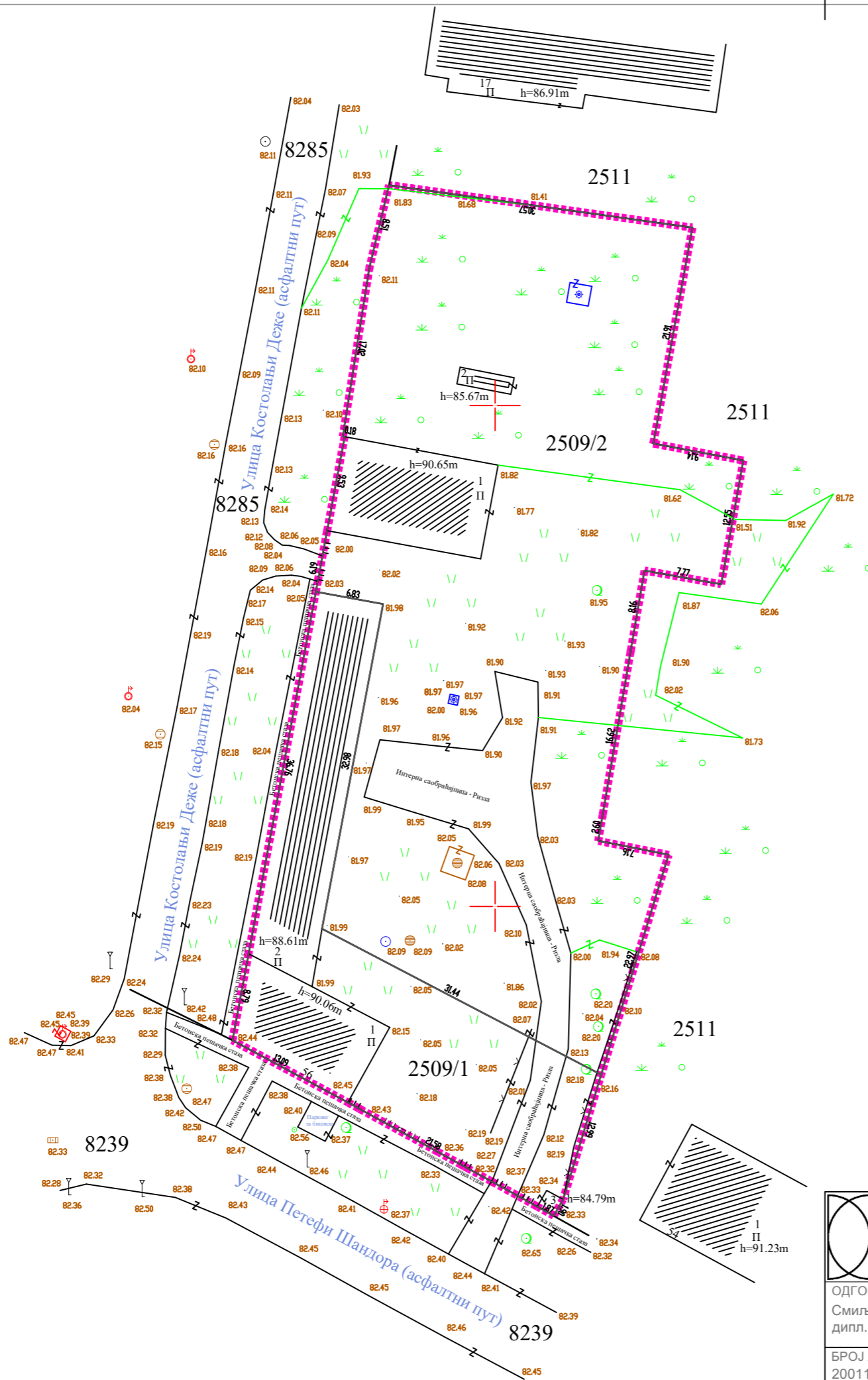
ПЛАНИРАНА ГРАВИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРЧАЧКА НАСЕЉА СЕНТА

ГРАВИЦА СЕВЕРНА ПЛАНА

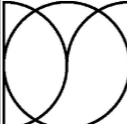
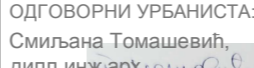

ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

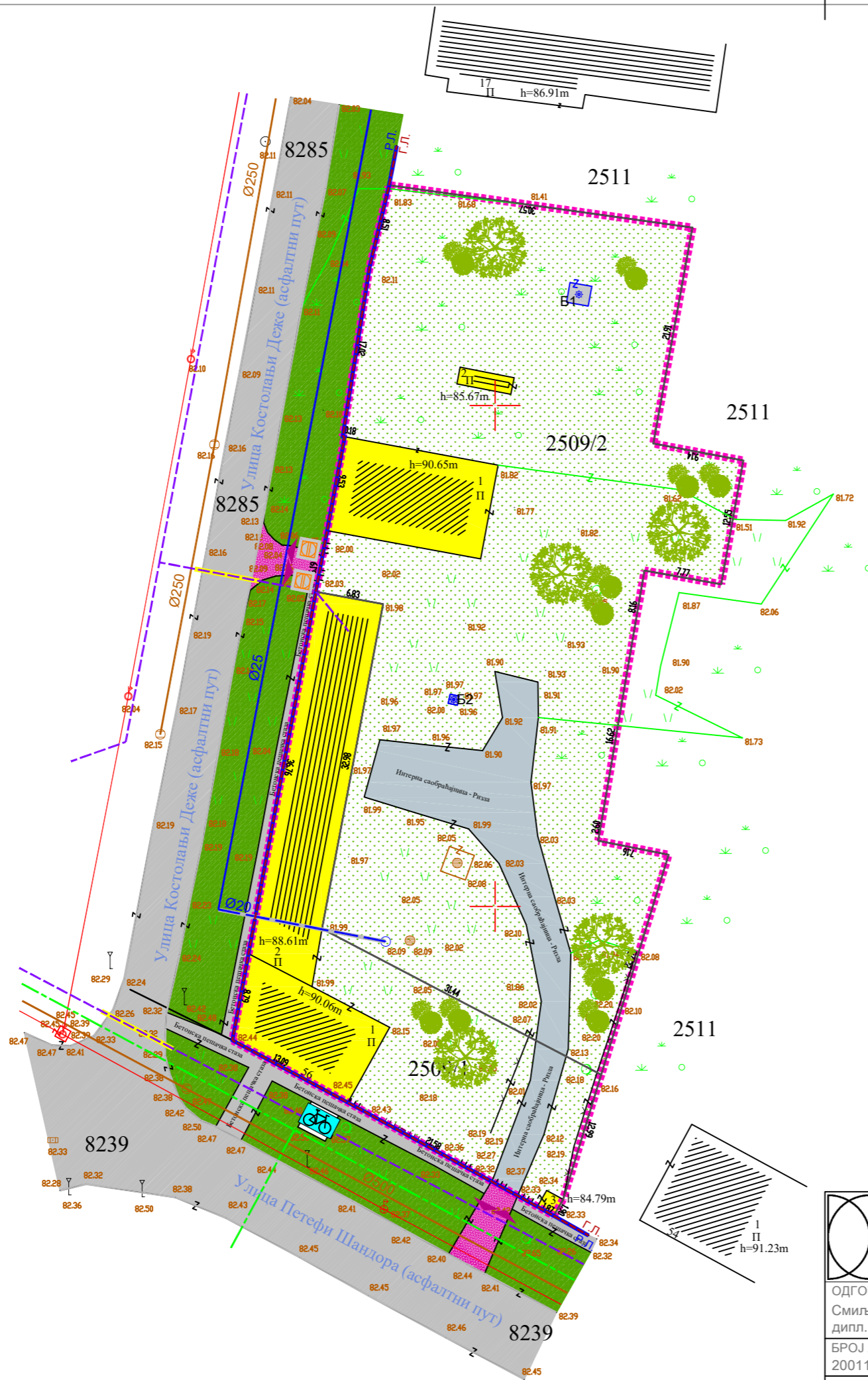
ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

ИЗДАВАЧ ГРАЂЕВИНСКА	ОПШТИНА СЕНТА ОБЛАСТНО ПУЦЕ	Печат и потпис
ОБРАЗЛАЖАЧ	ЈИП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ" ДИРЕКТОР: ПРЕДРАГ КИЧЕВИЋ, дипл. урбанист ПОМОЋНИ ДИРЕКТОР: др. СЛАВАНКО ПИКАР, дипл. инжењер	Печат и потпис
НАЗИВ ПЛАНА	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА СЕНТА	
НАЗИВ КАРТЕ	ПОДРАЧКА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА	
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	др. СЛАВАНКО ПИКАР, дипл. инжењер	Печат и потпис
САРАДНИЦИ	ДИРЕКТОР ГИВУД: ДИПЛОМАТИЈА ДИРЕКТОР ЗАШТИТЕ И ЗАШТИТЕ ДИРЕКТОР ЗАШТИТЕ И ЗАШТИТЕ ДИРЕКТОР ЗАШТИТЕ И ЗАШТИТЕ ДИРЕКТОР ЗАШТИТЕ И ЗАШТИТЕ	Печат и потпис
Б: 2670	Регистар: 1: 10000	Датум: 08.04.2021
		Лист број: 2.2.



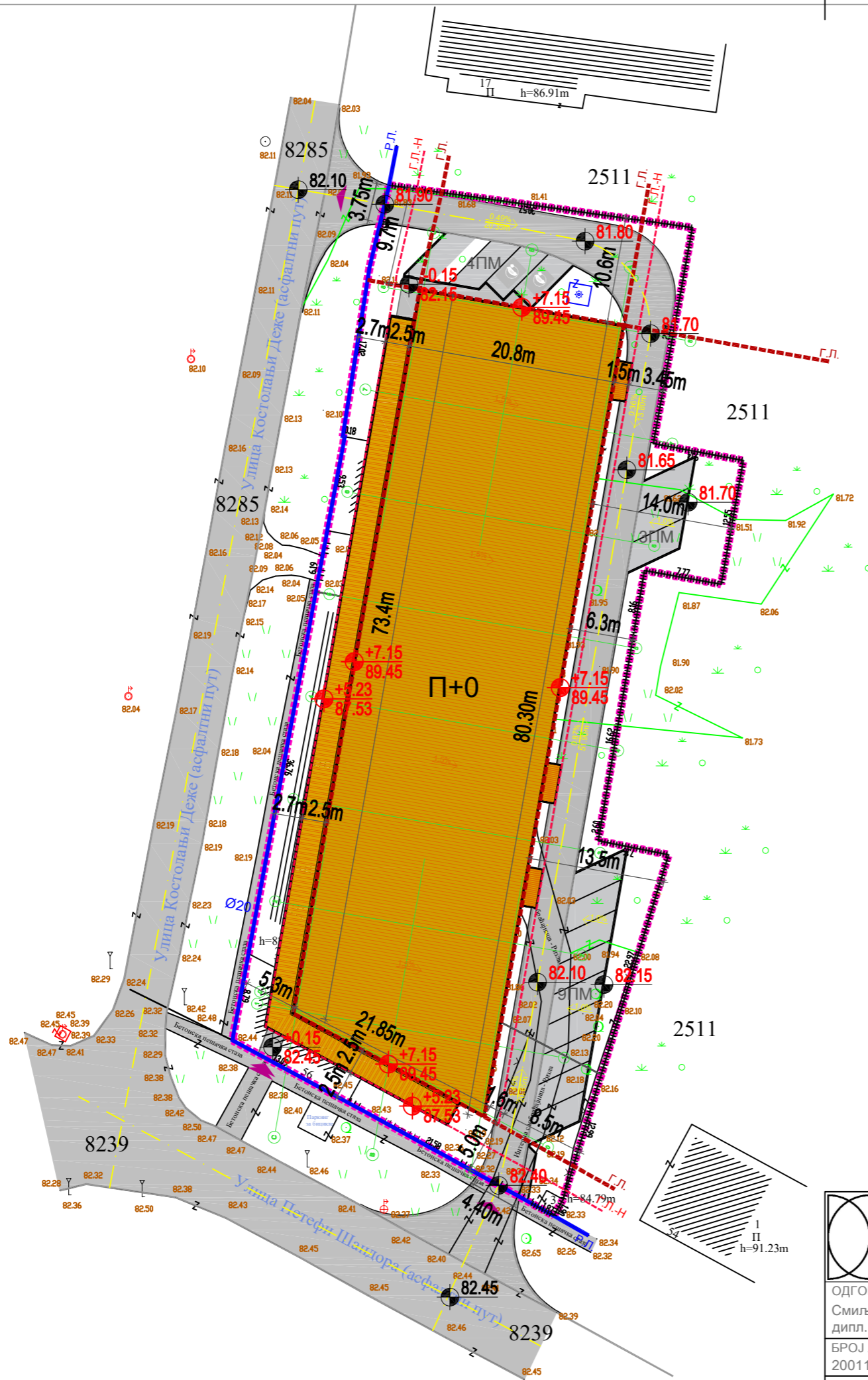
- ЛЕГЕНДА:
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 - ГРАНИЦА КАТАСТАРКЕ ПАРЦЕЛЕ (постојећа)
 - 2509/2 БРОЈ КАТАСТАРКЕ ПАРЦЕЛЕ

 MOD arhitekt STUDIO ZA PROJEKTOVANJE Arona Zagorice 21, Novi Sad tel 063-1037-473; 063/10-10-204; modarhitekt@gmail.com	ИНВЕСТИТОР: SIGMA LINE доо СРЕМСКА КАМЕНИЦА, УЛ. МИШЕЛУК 2 бр. 1Б, СРЕМСКА КАМЕНИЦА	БРОЈ УРБ.-ТЕХН. ДОКУМЕНТА: УП-83-2025
	ВРСТА УРБ.-ТЕХН. ДОКУМЕНТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СА ТРИ ЛОКАЛА	ЛОКАЦИЈА: УГАО УЛИЦА ПЕТЕФИ ШАНДОР И КОСТОЛАЊИ ДЕЖЕ У СЕНТИ, НА КАТ.ПАРЦ. БР. 2509/1 И 2509/2 ОБЕ У К.О. СЕНТА
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Смиљана Томашевић, дипл.инж.арх. 	ОВЕРА: 	РАЗМЕРА: П 1:500
БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ ИКС: 200110008	САРАДНИК: Марија Остојић, дипл.инж.арх.	ДАТУМ: 03/2026
НАЗИВ ЦРТЕЖА: КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		БРОЈ ЦРТЕЖА: 01



- ЛЕГЕНДА:**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 - ГРАНИЦА КАТАСТАРКЕ ПАРЦЕЛЕ (постојећа)
 - БРОЈ КАТАСТАРКЕ ПАРЦЕЛЕ
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ И ДРУГЕ ПОВРШИНЕ**
- ОБЈЕКТИ -руше се
 - ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА -руши се
 - КОЛСКИ УЛАЗ/ИЗЛАЗ СА ПАРЦЕЛЕ
 - НЕУРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
 - ПЛАТО ЗА ПРИВРЕМENO ОДЛАГАЊЕ ОТПАДА (КОНТЕЈНЕРИ)
 - БУНАР Б1-задржава се/ БУНАР Б2-укида се
- ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ**
- ЈАВНИ ПУТ (КОЛОВОЗ УЛИЦЕ)
 - ПЕШАЧКА СТАЗА
 - ПАРКИНГ МЕСТА ЗА БИЦИКЛЕ
 - КОЛСКИ ПРИКЉУЧАК
 - УЛИЧНО ЗЕЛЕНИЛО
- ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА**
- ВОДОВОД
 - ПРИКЉУЧАК НА ВОДОВОД
 - КАНАЛИЗАЦИЈА
 - ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ ВОД 0,4 kV (НАДЗЕМНИ)
 - ЈАВНА РАСВЕТА
 - ГАСОВОД НИСКОГ ПРИТИСКА
 - ПОДЗЕМНА ЕК МРЕЖА (бакарни каблови у рову)
 - ЗАШТИТНА ЦЕВ ЗА ЕК КАБЛОВЕ

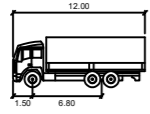
<p>MOD arhitekt STUDIO ZA PROJEKTOVANJE Arana Zagorice 21, Novi Sad tel 063-1037-473; 063/10-10-204; modarhitekt@gmail.com</p>	ИНВЕСТИТОР:	БРОЈ УРБ.-ТЕХН. ДОКУМЕНТА:		
	SIGMA LINE доо СРЕМСКА КАМЕНИЦА, УЛ. МИШЕЛУК 2 бр. 1Б, СРЕМСКА КАМЕНИЦА	УП-83-2025		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Смиљана Томашевић, дипл.инж.арх.	ВРСТА УРБ.-ТЕХН. ДОКУМЕНТА:	ЛОКАЦИЈА:		
БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ ИКС: 200110008	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СА ТРИ ЛОКАЛА	УГАО УЛИЦА ПЕТЕФИ ШАНДОР И КОСТОЛАЊИ ДЕЖЕ У СЕНТИ, НА КАТ.ПАРЦ. БР. 2509/1 И 2509/2 ОБЕ У К.О. СЕНТА		
САРАДНИК: Марија Остојић, дипл.инж.арх.	НАЗИВ ЦРТЕЖА:	РАЗМЕРА:	ДАТУМ:	БРОЈ ЦРТЕЖА:
	ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	P 1:500	03/2026	02



- ЛЕГЕНДА:
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 - ГРАНИЦА КАТАСТАРКЕ ПАРЦЕЛЕ (постојећа)
 - 2509/2 БРОЈ КАТАСТАРКЕ ПАРЦЕЛЕ
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
 - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА НАДСТРЕШНИЦЕ
 - КОЛСКИ И ПЕШАЧКИ УЛАЗ/ИЗЛАЗ
 - РЕЛАТИВНЕ/АПСОЛутНЕ КОТЕ ОБЈЕКТА (атике)
 - АПСОЛутНЕ КОТЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ, СТАЗА И ПЛАТОА
 - НАГИБИ
 - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ СА ТРИ ЛОКАЛА (са надстрешницама)
 - ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА (са интегрисаним кретањима)
 - ПАРКИНГ ПОВРШИНЕ
 - ПЕШАЧКА СТАЗА И ПЛАТО
 - ОГРАДА
 - БУНАР Б1

РЕЛАТИВНА КОТА ПРИЗЕМЉА ± 0.00 АПСОЛутНА КОТА ПРИЗЕМЉА +82.30

	MOD arhitekt STUDIO ZA PROJEKTOVANJE Arona Zagorice 21, Novi Sad tel 063-1037-473; 063/10-10-204; modarhitekt@gmail.com	ИНВЕСТИТОР: SIGMA LINE доо СРЕМСКА КАМЕНИЦА, УЛ. МИШЕЛУК 2 бр. 1Б, СРЕМСКА КАМЕНИЦА	БРОЈ УРБ.-ТЕХН. ДОКУМЕНТА: УП-83-2025		
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Смиљана Томашевић, дипл.инж.арх. БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ ИКС: 200110008	ОВЕРА: 	ВРСТА УРБ.-ТЕХН. ДОКУМЕНТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СА ТРИ ЛОКАЛА	ЛОКАЦИЈА: УГАО УЛИЦА ПЕТЕФИ ШАНДОР И КОСТОЛАЊИ ДЕЖЕ У СЕНТИ, НА КАТ.ПАРЦ. БР. 2509/1 И 2509/2 ОБЕ У К.О. СЕНТА	
САРАДНИК: Марија Остојић, дипл.инж.арх.	РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ	НАЗИВ ЦРТЕЖА: РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ	РАЗМЕРА: Р 1:500	ДАТУМ: 03/2026	БРОЈ ЦРТЕЖА: 03



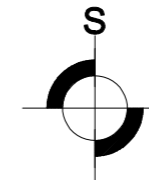
LASTEBIL meters
Width : 6.80
Track : 2.55
Lock to Lock Time : 6.0
Steering Angle : 42.6

КРИВИНЕ ТРАГОВА
МЕРОДАВНОГ ВОЗИЛА
ЗА НАБАВКУ



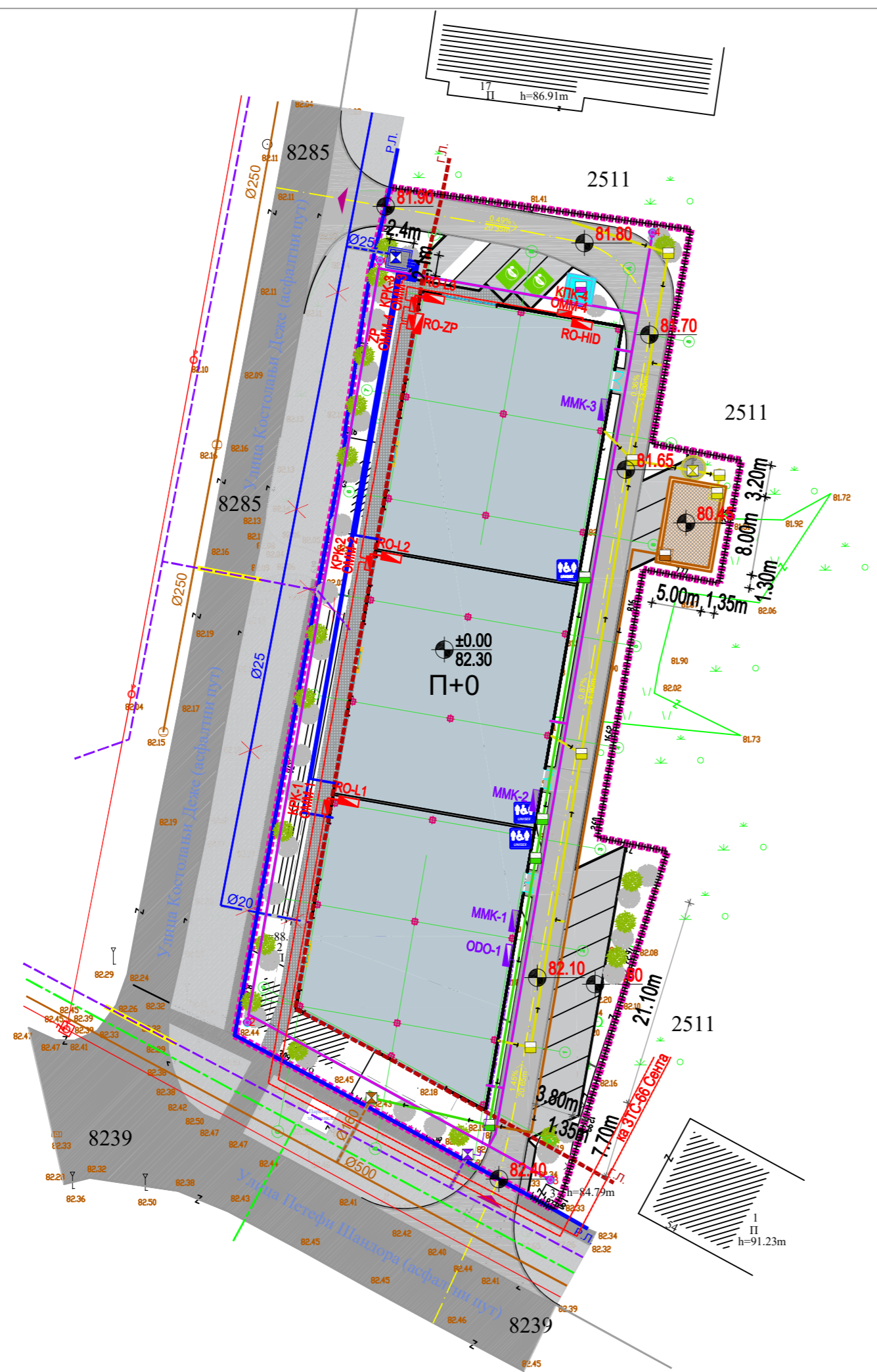
ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРКЕ ПАРЦЕЛЕ (постојеће)
- БРОЈ КАТАСТАРКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- КОЛСКИ УЛАЗ/ИЗЛАЗ
- РЕЛАТИВНЕ/АПСОЛУТНЕ КОТЕ ОБЈЕКТА
- АПСОЛУТНЕ КОТЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ, СТАЗА И ПЛАТОА
- НАГИБИ
- ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ**
- ЈАВНИ ПУТ (КОЛОВОЗ УЛИЦЕ)
- ПЕШАЧКА СТАЗА
- ПАРКИНГ МЕСТА ЗА БИЦИКЛЕ
- УЛИЧНО ЗЕЛЕНИЛО
- ОСТАЛИ ОБЈЕКТИ, ДРУГЕ ПОВРШИНЕ И ОПРЕМА**
- ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ СА ТРИ ЛОКАЛА
- ПРОЈЕКЦИЈА НАДСТРЕШНИЦЕ
- УЛАЗ (ПОСЛОВНИ ДЕО/ ЕКОНОМСКИ ДЕО)
- ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА
- ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА -ЗАЈЕДНИЧКИ ПРОСТОР СА ПЕШАЦИМА
- ПАРКИНГ ПОВРШИНЕ
- РЕЗЕРВИСАНЕ ПАРКИНГ ПОВРШИНЕ
- ПОВРШИНА СА ПОВРЕМЕНИМ САОБРАЋАЈНИМ ОПТЕРЕЂЕЊЕМ
- ПЕШАЧКА СТАЗА И ПЛАТО
- УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ДЕКОРАТИВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (II спрат зеленила)
- ОГРАДА
- ПЛАТО ЗА ПРИВРЕМЕНО ОДЛАГАЊЕ ОТПАДА (КОНТЕЈНЕРИ)
- БУНАР Б1



РЕЛАТИВНА КОТА ПРИЗЕМЉА ± 0.00 АПСОЛУТНА КОТА ПРИЗЕМЉА +82.30

<p>STUDIO ZA PROJEKTOVANJE Arana Zagorice 21, Novi Sad tel 063-1037-473; 063/10-10-204; modarhitekt@gmail.com</p>	ИНВЕСТИТОР: SIGMA LINE доо СРЕМСКА КАМЕНИЦА, УЛ. МИШЕЛУК 2 бр. 1Б, СРЕМСКА КАМЕНИЦА	БРОЈ УРБ.-ТЕХН. ДОКУМЕНТА: УП-83-2025
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Смиљана Томашевић, дипл.инж.арх. БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ ИКС: 200110008	ВРСТА УРБ.-ТЕХН. ДОКУМЕНТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СА ТРИ ЛОКАЛА
САРАДНИК: Марија Остојић, дипл.инж.арх.	НАЗИВ ЦРТЕЖА: УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА СА НАЧИНОМ ПРИСТУПА И САОБРАЋАЈНОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ	РАЗМЕРА: Р 1:500
		ДАТУМ: 03/2026
		БРОЈ ЦРТЕЖА: 04



ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРКЕ ПАРЦЕЛЕ
- БРОЈ КАТАСТАРКЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- КОЛСКИ УЛАЗ/ИЗЛАЗ СА ПАРЦЕЛЕ
- РЕЛАТИВНЕ/АПСОЛУТНЕ КОТЕ

ОСТАЛИ ОБЈЕКТИ, ДРУГЕ ПОВРШИНЕ И ОПРЕМА

- ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ СА ТРИ ЛОКАЛА
- САНИТАРНИ ЧВОР
- АСФАЛТНЕ И БЕТОНСКЕ ПОВРШИНЕ
- ПУЊАЧ ЗА ЕЛЕКТРИЧНА ВОЗИЛА
- УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ОГРАДА

СПОЉНИ РАЗВОД ИНСТАЛАЦИЈА

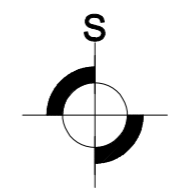
- ВОДОВОДНА МРЕЖА
- ХИДРАНТСКА МРЕЖА
- БУНАР ЗА ПП ЗАШТИТУ СА ШАХТОМ ЗА СМЕШТАЈ ОПРЕМЕ ХИДРАНТ
- ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ШАХТ
- АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА
- СЕПАРАТОР
- ШАХТ
- ПОТИСНИ ВОД ИЗ РЕТЕНЗИЈЕ (ПРАЖЊЕЊЕ)
- РЕТЕНЗИЈА (V=45m³) И ШАХТ
- НН КАБЛОВСКИ ВОД / ВЕЗА ОММ-РО
- КАБЛОВСКА ПРИКЉУЧНА КУТИЈА (КПК)
- ОРМАН МЕРНОГ МЕСТА (ОММ)
- РАЗВОДНИ ОРМАР ЛОКАЛА
- РАЗВОДНИ ОРМАН ЗАЈЕДНИЧКЕ ПОТРОШЊЕ
- РАЗВОДНИ ОРМАН ХИДРАНТ ПУМПЕ
- ЕК ВОД
- ОПТИЧКИ ДИСТРИБУТИВНИ ОРМАН
- МУЛТИМЕДИЈАЛНА КУТИЈА ЛОКАЛА x

ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ

- БЕТОНСКЕ И АСФАЛТНЕ ПОВРШИНЕ (УЛИЦА)
- УЛИЧНО ЗЕЛЕНИЛО

ЈАВНА ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА

- ВОДОВОД
- ПРИКЉУЧАК НА ВОДОВОД (УКИДА СЕ/НОВИ)
- ВОДОМЕРНИ ШАХТ (НОВИ)
- КАНАЛИЗАЦИЈА
- ПРИКЉУЧАК НА КАНАЛИЗАЦИЈУ (НОВИ)
- ПРИКЉУЧНИ КАНАЛИЗАЦИОНИ ШАХТ (НОВИ)
- ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ ВОД 0,4 kV (НАДЗЕМНИ)
- ЈАВНА РАСВЕТА
- ГАСОВОД НИСКОГ ПРИТИСКА
- ПОДЗЕМНА ЕК МРЕЖА (БАКАРНИ КАБЛОВИ У РОВУ) УКИДА СЕ/ПОСТОЈЕЋИ
- ЗАШТИТНА ЦЕВ ЗА ЕК КАБЛОВЕ
- ЕК ПРИКЉУЧАК (НОВИ)



РЕЛАТИВНА КОТА ПРИЗЕМЉА ± 0.00 АПСОЛУТНА КОТА ПРИЗЕМЉА +82.30

	STUDIO ZA PROJEKTOVANJE Arona Zagorice 21, Novi Sad tel 063-1037-473; 063/10-10-204; modarhitekt@gmail.com	ИНВЕСТИТОР: SIGMA LINE доо СРЕМСКА КАМЕНИЦА, УЛ. МИШЕЛУК 2 бр. 1Б, СРЕМСКА КАМЕНИЦА	БРОЈ УРБ.-ТЕХН. ДОКУМЕНТА: УП-83-2025	
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Смиљана Томашевић, дипл.инж.арх. БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ ИКС: 200110008	ОВЕРА: Смиљана Д. Томашевић дипл.инж.арх. 200110008	ВРСТА УРБ.-ТЕХН. ДОКУМЕНТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СА ТРИ ЛОКАЛА	ЛОКАЦИЈА: УГАО УЛИЦА ПЕТЕФИ ШАНДОР И КОСТОЉАЊИ ДЕЖЕ У СЕНТИ, НА КАТ.ПАРЦ. БР. 2509/1 И 2509/2 ОБЕ У К.О. СЕНТА
САРАДНИК: Марија Остојић, дипл.инж.арх.	НАЗИВ ЦРТЕЖА: КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ	РАЗМЕРА: Р 1:500	ДАТУМ: 03/2026	БРОЈ ЦРТЕЖА: 05



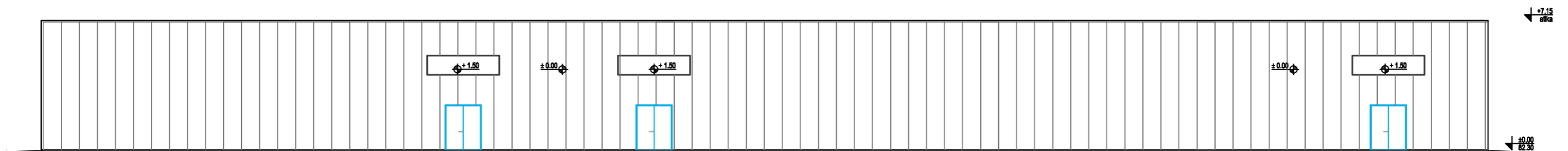
ЗАПАДНА УЛИЧНА ФАСАДА



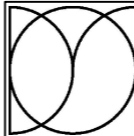
СЕВЕРНА БОЧНА ФАСАДА

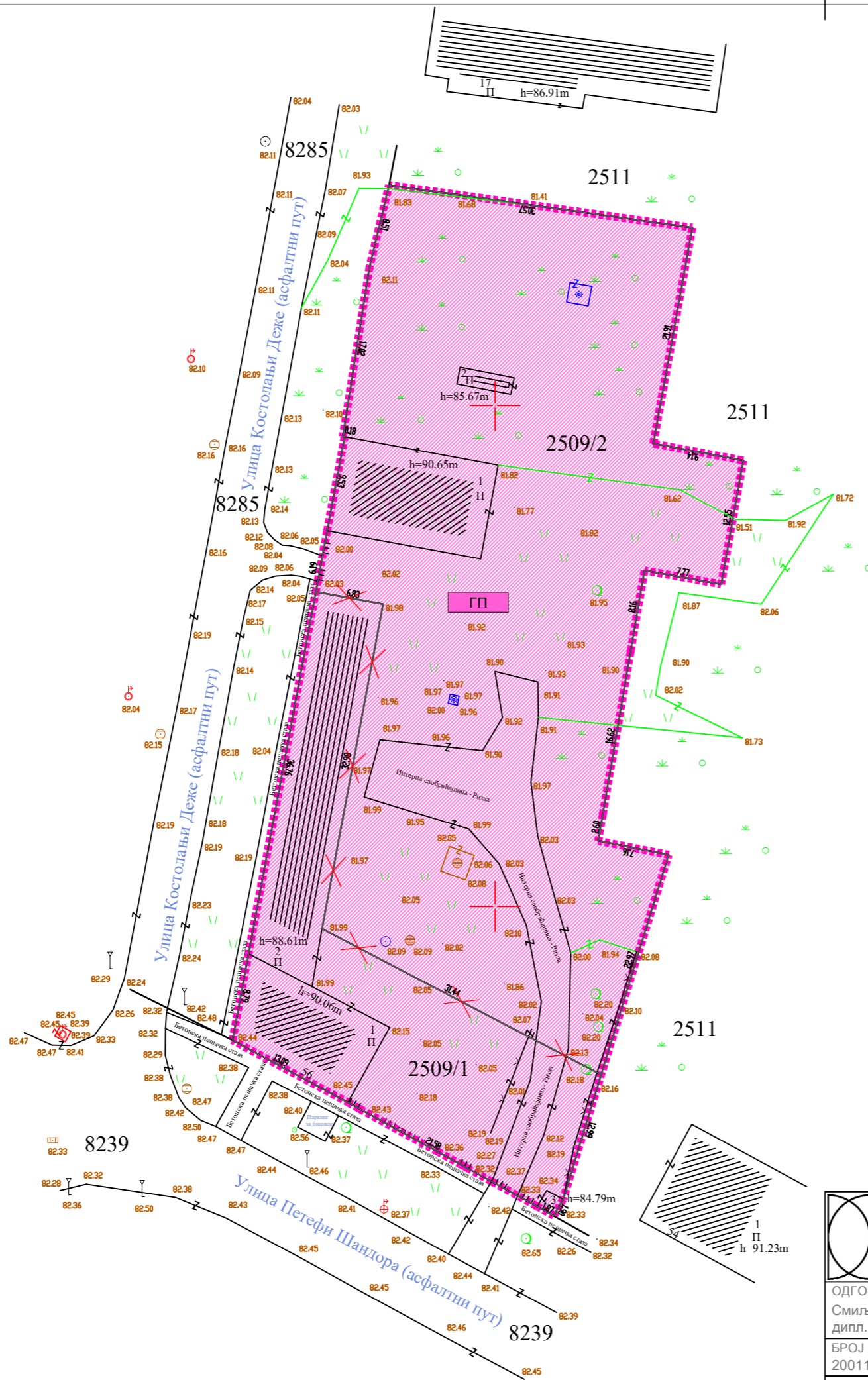


ЈУЖНА УЛИЧНА ФАСАДА

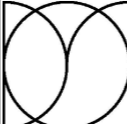



ИСТОЧНА БОЧНА ФАСАДА

 MOD arhitekt STUDIO ZA PROJEKTOVANJE Arona Zagorice 21, Novi Sad tel 063-1037-473; 063/10-10-204; modarhitekt@gmail.com	ИНВЕСТИТОР:	БРОЈ УРБ.-ТЕХН. ДОКУМЕНТА:
	SIGMA LINE доо СРЕМСКА КАМЕНИЦА, УЛ. МИШЕЛУК 2 бр. 1Б, СРЕМСКА КАМЕНИЦА	УП-83-2025
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Смиљана Томашевић, дипл.инж.арх. БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ ИКС: 200110008	ОВЕРА: Смиљана Д. Томашевић дипл.инж.арх. 200110008	ЛОКАЦИЈА:
САРАДНИК: Марија Остојић, дипл.инж.арх. Тања Јањушевић, дипл.инж.арх.	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СА ТРИ ЛОКАЛА	УГАО УЛИЦА ПЕТЕФИ ШАНДОР И КОСТОЛАЊИ ДЕЖЕ У СЕНТИ, НА КАТ.ПАРЦ. БР. 2509/1 И 2509/2 ОБЕ У К.О. СЕНТА
	НАЗИВ ЦРТЕЖА: ИДЕЈНА АЕХИТЕКТОНСКА РЕШЕЊА ОБЈЕКТА	РАЗМЕРА: ДАТУМ: БРОЈ ЦРТЕЖА:
		P 1:250 03/2026 06

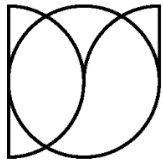


- ЛЕГЕНДА:
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 - ГРАНИЦА КАТАСТАРКЕ ПАРЦЕЛЕ (постојећа)
 - 2509/2 БРОЈ КАТАСТАРКЕ ПАРЦЕЛЕ
 - ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ
 - X ГРАНИЦА КАТАСТАРКЕ ПАРЦЕЛЕ (укида се)
 - НОВОПЛАНИРАНА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА
 - ГП ПОСЛОВАЊЕ

 MOD arhitekt STUDIO ZA PROJEKTOVANJE Arona Zagorice 21, Novi Sad tel 063-1037-473; 063/10-10-204; modarhitekt@gmail.com	ИНВЕСТИТОР: SIGMA LINE доо СРЕМСКА КАМЕНИЦА, УЛ. МИШЕЛУК 2 бр. 1Б, СРЕМСКА КАМЕНИЦА	БРОЈ УРБ.-ТЕХН. ДОКУМЕНТА: УП-83-2025
	ВРСТА УРБ.-ТЕХН. ДОКУМЕНТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СА ТРИ ЛОКАЛА	ЛОКАЦИЈА: УГАО УЛИЦА ПЕТЕФИ ШАНДОР И КОСТОЛАЊИ ДЕЖЕ У СЕНТИ, НА КАТ.ПАРЦ. БР. 2509/1 И 2509/2 ОБЕ У К.О. СЕНТА
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Смиљана Томашевић, дипл.инж.арх. БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ ИКС: 200110008	ОВЕРА: 	РАЗМЕРА: Р 1:500
САРАДНИК: Марија Остојић, дипл.инж.арх.	НАЗИВ ЦРТЕЖА: ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	ДАТУМ: 03/2026
		БРОЈ ЦРТЕЖА: 07

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)

	ГЛАВНА СВЕСКА	ИДР-83-0-2025
	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	ИДР-83-1-2025



MOD
arhitekt

Novi Sad, Arona Zagorice 21

IDR 83-0-2025

0. GLAVNA SVESKA

IDR - IDEJNO REŠENJE

**POSLOVNI OBJEKAT – ZGRADA TRGOVINE SA 3 LOKALA
SPRATNOSTI P**

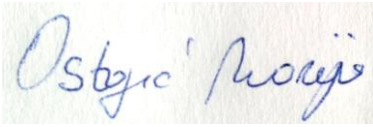
k.p. br. 2509/1 i 2509/2, obe u K.O. Senta

ugao ulica Petefi Šandora i Kostolanji Deže, Senta

Novi Sad, mart 2026. godine

0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0. GLAVNA SVESKA

INVESTITOR	SIGMA LINE doo Sremska Kamenica, ul. Mišeluk 2 br. 1V, Sremska Kamenica
OBJEKAT	Poslovni objekat -zgrada trgovine sa tri lokala P k.p.2509/1 i 2509/2, obe u K.O. Senta ugao ulica Petefi Šandora i Kostolanji Deže, Senta
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDR Idejno rešenje
VRSTA RADOVA	Nova gradnja
GLAVNI PROJEKTANT	Marija Ostojić, dipl.inž.arh.
BROJ LICENCE	300 E287 07
POTPIS	
BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDR 83-0-2025
MESTO I DATUM	Novi Sad, mart 2026.godine

0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1.	Naslovna strana glavne sveske
0.2.	Sadržaj glavne sveske
0.3	Odluka o imenovanju glavnog projektanta
0.4	Izjava glavnog projektanta
0.5.	Sadržaj tehničke dokumentacije
0.6	Podaci o projektantima i licima koja su izradila elaborate i studije
0.7.	Podaci o objektu i lokaciji
0.8.	Sažet tehnički opis
0.9.	Specifikacija posebnih delova objekta
0.10.	Grafički prilozi

0.3. ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, kao:

GLAVNI PROJEKTANT

za izradu idejnog rešenja - IDR za građenje Poslovnog objekta-zgrade trgovine sa tri lokala spratnosti P u Senti na uglu ulica Petefi Šandora i Kostolanji Deže u Senti na katastarskim parcelama br. 2509/1 i 2509/2, obe u katastarskoj opštini Senta određuje se:

Marija Ostojić, dipl.inž.arh.broj licence: 300 E287 07

Investitor:	SIGMA LINE doo Sremska Kamenica, ul. Mišeluk 2 br. 1V, Sremska Kamenica
Odgovorno lice/zastupnik:	Milorad Grkinić
Potpis:	
Mesto i datum:	Novi Sad, mart 2026 . godine

0.4. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA IDEJNOG REŠENJA

Glavni projektant idejnog rešenja- IDR za građenje Poslovnog objekta-zgrade trgovine sa tri lokala spratnosti P u Senti na uglu ulica Petefi Šandora i Kostolanji Deže u Senti na katastarskim parcelama br. 2509/1 i 2509/2, obe u katastarskoj opštini Senta

Marija Ostojić, dipl.inž.arh.

IZJAVLJUJEM

da su delovi projekta idejnog rešenja-IDR međusobno usaglašeni, da podaci u glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta

0	GLAVNA SVESKA	IDR 83-0-2025
1	PROJEKAT ARHITEKTURE	IDR 83-1-2025

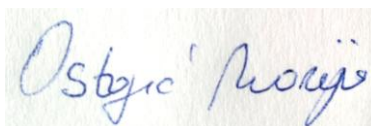
Glavni projektant:

Marija Ostojić, dipl.inž.arh

Broj licence:

300 E287 07

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije

IDR 83-0-2025

Mesto i datum

Novi Sad, mart 2026. godine

0.5. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0	GLAVNA SVESKA	IDR 83-0-2025
1	PROJEKAT ARHITEKTURE	IDR 83-1-2025

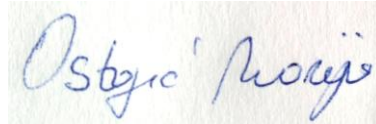
0.6. PODACI O PROJEKTANTIMA

0. GLAVNA SVESKA:

Glavni projektant : Marija Ostojić, dipl.inž.arh.

Broj licence: 300E28707

Potpis:



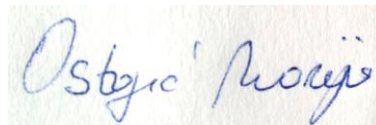
1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

Projektant: MOD arhitekt doo Novi Sad, ul. Arona Zagorice 21,
Novi Sad

Odgovorni projektant: Marija Ostojić, dipl.inž.arh.

Broj licence: 300E28707

Potpis:



0.7. OPŠTI PODACI O OBJEKTIMA I LOKACIJI

tip objekta:	slobodnostojeći objekat	
vrsta radova:	nova gradnja	
kategorija objekta:	V	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	100%	123002
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Plan generalne regulacije naselja Senta („Sl. list opštine Senta“, br. 7/21 i 13/24)	
grad/opština:	Opština Senta	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština objekata/radova koji su predmet zahteva:	k.p. br. 2509/1 i k.p. 25092 k.o. Senta	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu koji su predmet zahteva:	k.p. br. 8239 i k.p. 8285 obe u k.o. Senta	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze nadzemni delovi linijskog infrastrukturnog objekta/priključnih vodova, vezani za površinu zemljišta (ulazna i izlazna mesta, reviziona okna i sl.) koji su predmet zahteva:	-	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći vodovi koji su u koliziji sa predmetnim radovima:	-	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na koje se izmeštaju postojeći vodovi (ukoliko je izmeštanje predmet zahteva):	-	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći objekti koji se uklanjaju:	k.p. 2509/1 k.o. Senta Objekat 1- porodična stambena zgrada P, Bruto=56m² Objekat 2- pomoćna zgrada P, Bruto=257m² Objekat 3- pomoćna zgrada P, Bruto=4m² k.p. 2509/2 k.o. Senta Objekat 1- porodična stambena zgrada P, Bruto=148m² Objekat 2- pomoćna zgrada P, Bruto=9m²	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak, ili pristup na javnu saobraćajnicu:	k.p. 8239 i k.p. 8285 k.o. Senta	

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:	
Priključak na elektroenergetsku mrežu:	

Ukupan kapacitet:	234,5kw		
Vrsta priključka:	Trajni		
Vrsta mernog uređaja:	merna grupa za poluindirektno merenje		
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima):	Stanovi:		
	1	Lokal L1	100 kW
	2	Lokal L2	50 kW
	3	Lokal L3	50 kW
	4	Pumpna postrojenja PP vode	17,25 kW
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima):	17,25kW		
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	Jedno brojilo, snage 59 kW broj mesta merenja:4316703734 mesto merenja: 102030024733		
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	Potrebno zaključivanje ugovora o izgradnji nedostajuće infrastrukture		
Netipični potrošači	/		

Priključak na vodovodnu mrežu:	
Vrsta priključka:	Potrebna prečnik priključne vodovodne cevi DN25.
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	Postojeći se ukida.
Priključak na kanalizacionu mrežu:	
Vrsta priključka:	Potrebna prečnik priključne kanalizacione cevi DN160.
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	/
Priključak na gasnu mrežu:	
Ukupan kapacitet:	/
Vrsta mernog uređaja:	/
Priključak na telekomunikacionu mrežu:	
Vrsta priključka:	Postavlja se optički kabl do optičko distributivnog ormara (ODO). Iz ODO vrši se razvod instalacije ka pojedinačnim lokalima do multimedijalnih kutija.

LOKACIJSKI USLOVI:

Lokacijski uslovi:	ROP: / datum: /
--------------------	--------------------

USLOVI PRIBAVLJENI VAN OBJEDINJENE PROCEDURE:

Izdati uslovi za izradu Urbanističkog projekta:	
Opština Senta-Opštinska uprava - Odeljenje za građevinske i komunalne poslove	Broj: 005040377 2025 08858 004 014 000 001 datum: 16.12.2025.godine

Elektrodistribucija Srbije EPS- Ogranak Elektrodistribucija Subotica	Broj: 2581200-Д.07.09.-128703/1-2026 datum: 05.03.2026. godine
Pokrajinski zavod za zaštitu spomenika kulture Petrovaradin	Broj: 02-518/3-2025 datum: 04.12.2025. godine
Pokrajinski sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine	Broj: 004821109 2025 09415 005 000 000 001 Datum: 05.12.2025. godine
Telekom Srbija Odeljenje za planiranje i izgradnju mreže Subotica	Broj: Д210-5444712/2-2025 JB Datum: 19.12.2025. godine
Javno komunalno stambeno preduzeće Senta	Broj: 05-2498/2025-1-08 Datum: 12.12.2025. godine
Javno vodoprivredno preduzeće vode Vojvodine Novi Sad	Broj: I-1293/2-25 Datum: 04.12.2025. godine
Pokrajinski zavod za zaštitu prirode	Broj: 0302-3927/4/2025 Datum: 05.01.2026. godine
Međuopštinski zavod za zaštitu spomenika kulture Subotica	Broj: 1130-2/48 Datum: 22.12.2025. godine
AD Elektromreža Srbije Beograd	Broj: 130-00-UTD-003-1447/2025 Datum: 12.12.2025. godine
JP Elgas Senta	Broj: 53-1/2026 Datum: 06.02.2026. godine
Pokrajinski sekretarijat za poljoprivredu, vodoprivredu i šumarstvo	Broj: 004822532 2025 09419 005 000 000 001 Datum: 19.12.2025. godine
MUP, Sektor za vanredne situacije Odeljenje za vanredne situacije u Kikindi	Broj: 217-28-1926/25-2 Datum: 10.12.2025. godine

SAGLASNOSTI:

Izdate saglasnosti:	Broj: / datum:
---------------------	-------------------

OSNOVNI PODACI O OBJEKTIMA I LOKACIJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela:	k.p. 2509/1	755 m ²
		k.p. 2509/2	2479 m ²
		новоformirana parcela	3234 m²
	ukupna BRGP nadzemno:	1.592,00 m²	
	ukupna BRUTO izgrađena površina:	1.592,00 m²	
	ukupna NETO površina:	1.536,00 m²	
	BRUTO površina prizemlja:	1.592,00 m²	
	površina zemljišta pod objektom /zauzetost:	1.592,00 m²	
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	P (prizemlje)	
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	atika 7,00 m	
apsolutna visinska kota	atika 89,30 mnv		

		nulta kota-pod prizemlja 82,30 m²
	spratna visina:	6,54-6,67m
posebni delovi objekta:	broj stanova	/
	broj poslovnih prostora:	3
	broj parking mesta:	16 parking mesta
	Broj garaža/garažnih mesta:	/
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	Fasadni sendvič paneli
	orijentacija slemena:	
	nagib krova:	ravan krov 1-2^o
	materijalizacija krova:	hidroizolaciona PVC membrana
procenat zelenih površina:	(dato lokacijskim uslovima) (samo u IDP, PGD, PZI i PIO)	27%
indeks zauzetosti:	(dato lokacijskim uslovima) (samo u IDP, PGD, PZI i PIO)	49%
indeks izgrađenosti:	(dato lokacijskim uslovima) (samo u IDP, PGD, PZI i PIO)	0,49
način grejanja:		na struju - WRF
druge karakteristike objekta:	/	
predračunska vrednost objekta:	75,520.000,00 din	

0.8 SAŽETI TEHNIČKI OPIS

Na osnovu zahteva investitora izrađeno je idejno rešenje za izgradnju poslovnog objekta – zgrade trgovine sa tri lokala, spratnosti P (prizemlje), na uglu ulica Petefi Šandora i Kostolanji Deže u Senti, na katastarskim parcelama br. 2509/1 i 2509/2, obe u K.O. Senta.

Planirana je izgradnja objekta nakon uklanjanja postojećih objekata na parceli. Ukupna površina građevinske parcele nakon preparcelacije iznosi 3.234 m². Teren je blago denivelisan, sa kotom terena od 81,60 do 82,19 mⁿv, dok je kota prizemlja objekta 82,30 mⁿv.

Objekat je projektovan kao prizemni, namenjen maloprodaji, sa tri lokala približno jednakih površina. Osnova objekta je trapezastog oblika, maksimalnih dimenzija oko 80,27 m × 20,8 m. Objekat je orijentisan ka ulicama, sa ulazima za kupce sa javnih površina, dok je pristup za dostavu robe omogućen sa zadnje strane preko interne jednosmerne saobraćajnice širine 3,5 m, sa ulazom iz ulice Petefi Šandora i izlazom na ulicu Kostolanji Deže. Obezbeđen je pristup vatrogasnim vozilima u skladu sa važećim propisima.

Konstrukcija objekta je montažna armirano-betonska, sa stubovima i nosačima od prefabrikovanih elemenata. Krov je ravan, neprohodan, sa blagim padom, izveden na profilisanom čeličnom limu, sa termoizolacijom od mineralne vune i završnom hidroizolacionom membranom.

Fasadni zidovi su od sendvič panela sa ispunom od mineralne vune, dok su unutrašnji zidovi od gips-kartonskih ploča. Završna podna obrada predviđena je od keramičkih pločica. Otvori su od aluminijumskih profila sa termoprekidom i termoizolacionim staklom, dok su ulazna vrata automatska, prilagođena objektima sa većom frekvencijom korisnika.

Objekat je projektovan u skladu sa važećim propisima iz oblasti energetske efikasnosti, pri čemu su svi elementi termičkog omotača dimenzionisani tako da zadovolje propisane vrednosti toplotne provodljivosti. Hidroizolacija je rešena primenom odgovarajućih materijala na krovu i u zoni kontakta sa tlom.

Snabdevanje vodom predviđeno je priključenjem na javnu vodovodnu mrežu, sa zasebnim merenjem potrošnje za svaki lokal. Predviđena je i spoljašnja i unutrašnja hidrantska mreža. Odvođenje otpadnih voda rešeno je priključenjem na javnu kanalizacionu mrežu, dok se atmosferske vode sakupljaju, tretiraju preko separatora i odvođe u retnziju, sa kontrolisanim ispuštanjem.

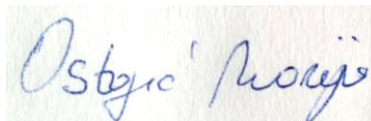
Elektroenergetsko snabdevanje obezbeđeno je priključenjem na mrežu preko ormara mernih mesta, sa pojedinačnim merenjem za svaki lokal i zajedničke potrošače.

Grejanje i hlađenje objekta predviđeno je primenom VRF sistema.

Glavni projektant: **Marija Ostojić, dipl.inž.arh**

Broj licence: **300 E287 07**

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije **IDR 83-0-2025**

Mesto i datum **Novi Sad, mart 2026. godine**

0.9.SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA OBJEKTA

NAZIV I OZNAKA POSEBNOG DELA	SPRAT	STRUKTURA	NETO POVRŠINA (100%) [m ²]
LOKAL L1	prizemlje	-	506,00
LOKAL L2	prizemlje	-	500,00
LOKAL L3	prizemlje	-	530,00

UKUPNA POVRŠINA LOKALA	1.536,00
UKUPNA KORISNA POVRŠINA LOKALA (97%)	1.489,92

REKAPITULACIJA PO ETAŽAMA

ETAŽA	NETO POVRŠINA (100%) [m ²]	BRUTO POVRŠINA [m ²]
PRIZEMLJE	1.536,00	1.592,00
UKUPNO	1.536,00	1.592,00

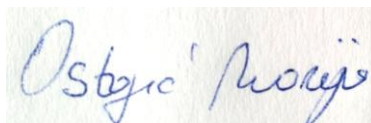
Glavni projektant:

Marija Ostojić, dipl.inž.arh

Broj licence:

300 E287 07

Potpis:



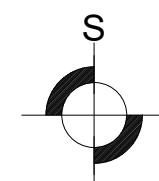
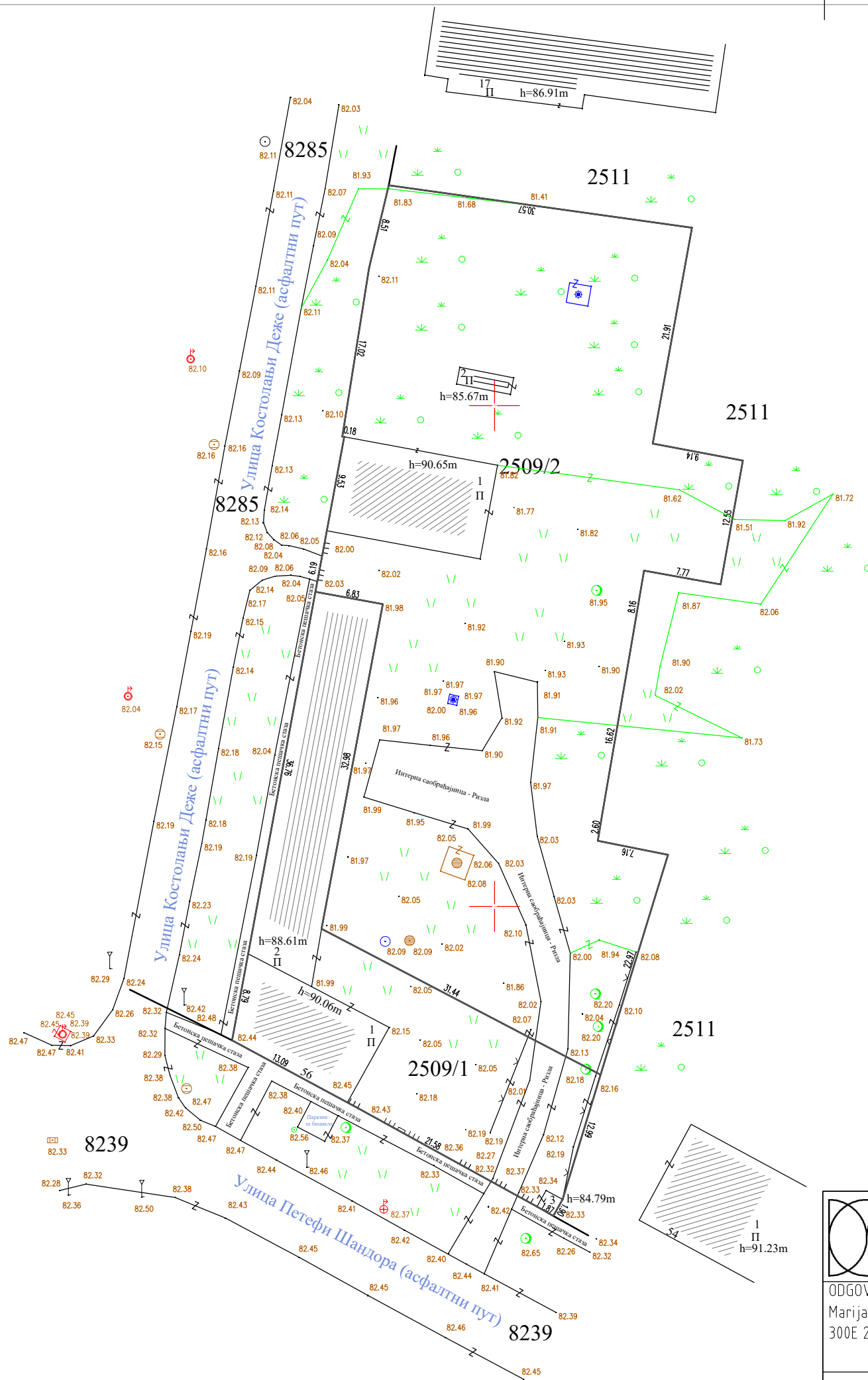
Broj tehničke dokumentacije

IDR 83-0-2025


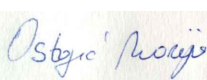
Mesto i datum

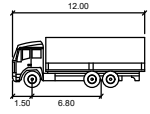
Novi Sad, mart 2026. godine

0.10. GRAFIČKI PRILOZI

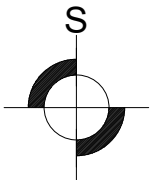


RELATIVNA KOTA PODA ± 0.00 APSOLUTNA KOTA +82.30

 MOD arhitekt STUDIO ZA PROJEKTOVANJE Arona Zagorice, Novi sad tel: 063/10374.73; modarhitekt@gmail.com	BROJ PROJEKTA: IDR 83-2025	INVESTITOR: SIGMA LINE doo Sremska Kamenica, ul. Mišeluk 2 br. 1V, Sremska Kamenica
	VRSTA DOKUMENTACIJE: IDR- Idejno rešenje	MESTO GRADNJE: k.p. 2509/2 i 2509/1 ko Senta, ugao ulica Petefi Šandora i Kostolanji Deže, Senta
ODGOVORNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh 300E 287 07 	NAZIV OBJEKTA: POSLOVNI OBJEKAT- ZGRADA TRGOVINE SA 3 LOKALA P	CRTEŽ: KTP
GLAVNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh SARADNIK:	OZNAKA I NAZIV DOKUMENTACIJE: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMERA: DATUM: BROJ CRTEŽA: R=1:500 mart 2026 00



LASTEABIL meters
 Width : 2.55
 Track : 2.55
 Lock to Lock Time : 6.0
 Steering Angle : 42.6



- LEGENDA:
- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
 - GRANICA KATASTARSLIKE PARCELE
 - REGULACIONA LINIJA
 - GRAĐEVINSKA LINIJA
 - KOLSKI ULAZ / IZLAZ

- JAVNE POVRŠINE
- JAVNI PUT (KOLOVOZ ULICE)
 - PEŠAČKA STAZA
 - PARKING MESTA ZA BICIKLE
 - ULIČNO ZELENILO

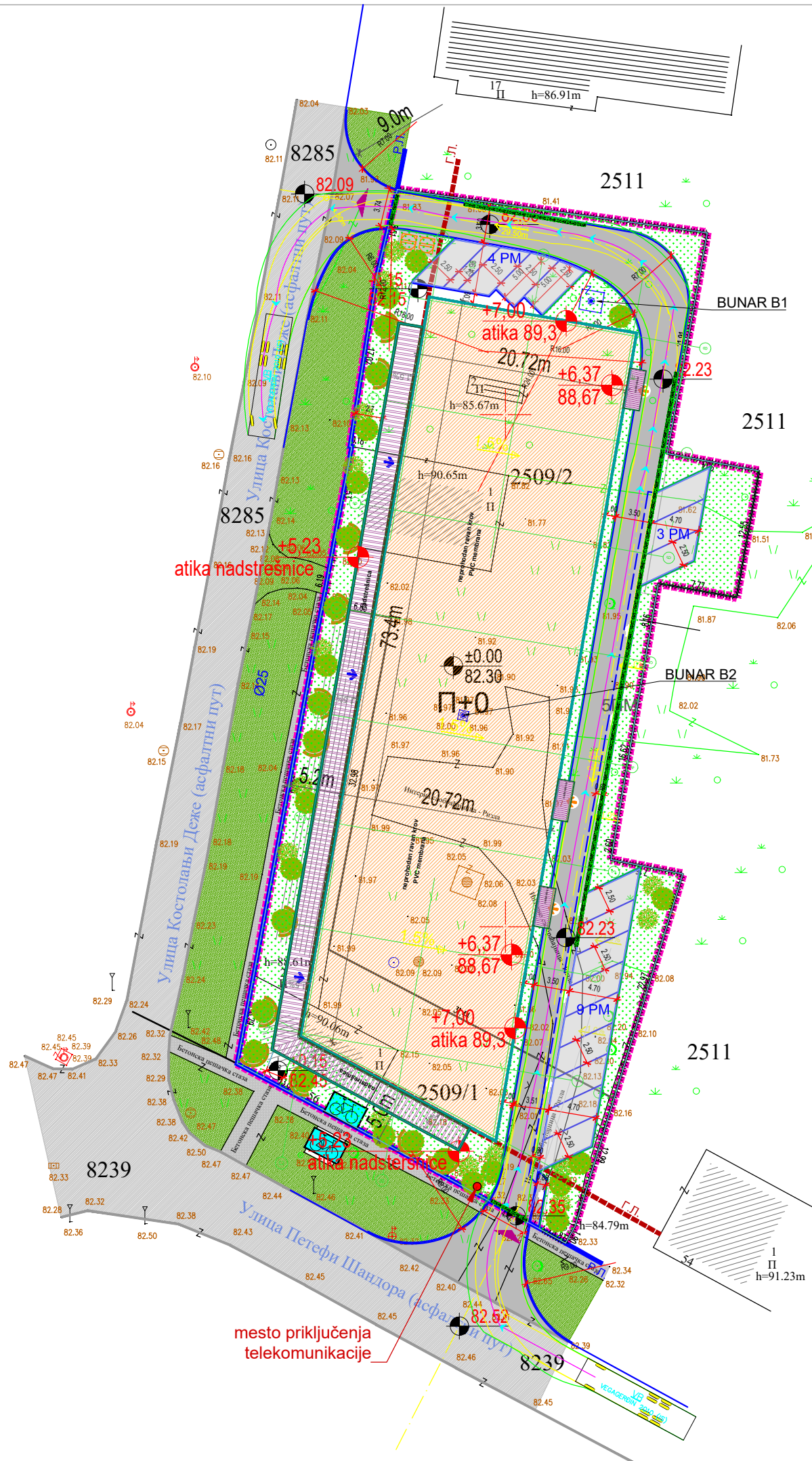
- OSTALI OBJEKTI, DRUGE POVRŠINE I OPREMA
- PREDMETNI POSLOVNI OBJEKAT SA TRI LOKALA
 - ULAZ (POSLOVNI DEO/ EKONOMSKI DEO)
 - INTERNA SAOBRAĆAJNICA
 - INTERNA SAOBRAĆAJNICA ZAJEDNIČKI PROSTOR SA PEŠACIMA
 - PARKING POVRŠINE
 - PEŠAČKA STAZA I PLATO
 - UREĐENE ZELENE POVRŠINE
 - DEKORATIVNE ZELENE POVRŠINE
 - OGRADA
 - PLATO ZA PRIVREMENO ODLAGANJE OTPADA (KONTEJNERI)
 - B1 BUNAR B1 SE ZADRŽAVA I KORISTI ZA PP VODU UZ IZGRADNJU ŠAHTA ZA SMEŠTAJ PUMPNIH POSTROJENJA
 - B2 BUNAR B2 SE UKIDA

RELATIVNA KOTA PODA ± 0.00 APSOLUTNA KOTA +82.30

KONTURA GABARITA NADSTREŠNICE

mesto priključenja telekomunikacije

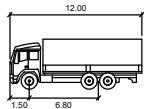
 STUDIO ZA PROJEKTOVANJE Arona Zagorice, Novi sad tel: 063/1037473; modarhitekt@gmail.com	BROJ PROJEKTA: IDR 83-2025	INVESTITOR: SIGMA LINE doo Sremska Kamenica, ul. Mišeluk 2 br. 1V, Sremska Kamenica	
	VRSTA DOKUMENTACIJE: IDR- Idejno rešenje	MESTO GRADNJE: k.p. 2509/2 i 2509/1 ko Senta, ugao ulica Petefi Šandora i Kostolanji Deže, Senta	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh 300E 287 07 	NAZIV OBJEKTA: POSLOVNI OBJEKAT- ZGRADA TRGOVINE SA 3 LOKALA P	CRTEŽ: Situaciono-nivelacioni plan	
GLAVNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh SARADNIK:	OZNAKA I NAZIV DOKUMENTACIJE: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMERA: DATUM: R=1:500 mart 2026	BROJ CRTEŽA: 01



- LEGENDA:**
- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
 - GRANICA KATASTARSLKE PARCELE
 - REGULACIONA LINIJA
 - GRAĐEVINSKA LINIJA
 - KOLSKI ULAZ / IZLAZ
- JAVNE POVRŠINE**
- JAVNI PUT (KOLOVOZ ULICE)
 - PEŠAČKA STAZA
 - PARKING MESTA ZA BICIKLE
 - ULIČNO ZELENILO
- OSTALI OBJEKTI, DRUGE POVRŠINE I OPREMA**
- PREDMETNI POSLOVNI OBJEKAT SA TRI LOKALA
 - NADSTREŠNICA POSLOVNOG OBJEKTA
 - ULAZ (POSLOVNI DEO/ EKONOMSKI DEO)
 - INTERNA SAOBRAĆAJNICA
 - INTERNA SAOBRAĆAJNICA ZAJEDNIČKI PROSTOR SA PEŠACIMA
 - PARKING POVRŠINE
 - PEŠAČKA STAZA I PLATO
 - UREĐENE ZELENE POVRŠINE
 - DEKORATIVNE ZELENE POVRŠINE
 - OGRADA
 - PLATO ZA PRIVREMENO ODLAGANJE OTPADA (KONTEJNERI)
 - B1 BUNAR B1 SE ZADRŽAVA I KORISTI ZA PP VODU UZ IZGRADNJU ŠAHTA ZA SMEŠTAJ PUMPNIH POSTROJENJA
 - B2 BUNAR B2 SE UKIDA

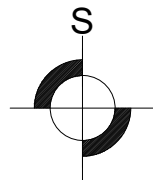
RELATIVNA KOTA PODA ± 0.00 APSOLUTNA KOTA +82.30

	STUDIO ZA PROJEKTOVANJE Arona Zagorice, Novi sad tel: 063/10374.73; modarhitekt@gmail.com	BROJ PROJEKTA: IDR 83-2025 VRSTA DOKUMENTACIJE: IDR- Idejno rešenje	INVESTITOR: SIGMA LINE doo Sremska Kamenica, ul. Mišeluk 2 br. 1V, Sremska Kamenica
	ODGOVORNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh 300E 287 07 	NAZIV OBJEKTA: POSLOVNI OBJEKAT- ZGRADA TRGOVINE SA 3 LOKALA P	MESTO GRADNJE: k.p. 2509/2 i 2509/1 ko Senta, ugao ulica Petefi Šandora i Kostolanji Deže, Senta
GLAVNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh SARADNIK:	OZNAKA I NAZIV DOKUMENTACIJE: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMERA: DATUM: BROJ CRTEŽA: R=1:500 mart 2026 02	



LASTEKIL meters
 Width : 6.80
 Track : 2.55
 Lock to Lock Time : 6.0
 Steering Angle : -42.6

NOVOPROJEKTOVANI VODOVODNI PRIKLJUČAK DN25



LEGENDA ENERGETIKE:

- KPK -Kablovska priključna kutija (KPK)
- OMM -Orman mernog mesta (brojila)
- RO-L -Razvodni orman lokala
- RO-ZP -Razvodni orman zajedničke potrošnje
- RO-HID -Razvodni orman hidrant pumpe
- RO-GIP -Ormarici sa glavnom sabirnicom za izjednačenje potencijala

LEGENDA TKS INSTALACIJE:

- ODO -Optički distributivni orman
- MMK-x -Multimedijalna kutija lokala x

LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- GRANICA KATASTARSLKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- KOLSKI ULAZ / IZLAZ

JAVNE POVRŠINE

- JAVNI PUT (KOLOVOZ ULICE)
- PEŠAČKA STAZA
- PARKING MESTA ZA BICIKLE
- ULIČNO ZELENILLO

OSTALI OBJEKTI, DRUGE POVRŠINE I OPREMA

- PREDMETNI POSLOVNI OBJEKAT SA TRI LOKALA
- ULAZ (POSLOVNI DEO/ EKONOMSKI DEO)
- INTERNA SAOBRAĆAJNICA
- INTERNA SAOBRAĆAJNICA ZAJEDNIČKI PROSTOR SA PEŠACIMA
- PARKING POVRŠINE
- PEŠAČKA STAZA I PLATO
- UREĐENE ZELENE POVRŠINE
- DEKORATIVNE ZELENE POVRŠINE
- OGRADA
- PLATO ZA PRIVREMENO ODLAGANJE OTPADA (KONTEJNERI)
- B1 BUNAR B1 SE ZADRŽAVA I KORISTI ZA PP VODU UZ IZGRADNJU ŠAHTA ZA SMEŠTAJ PUMPNIH POSTROJENJA
- B2 BUNAR B2 SE UKIDA

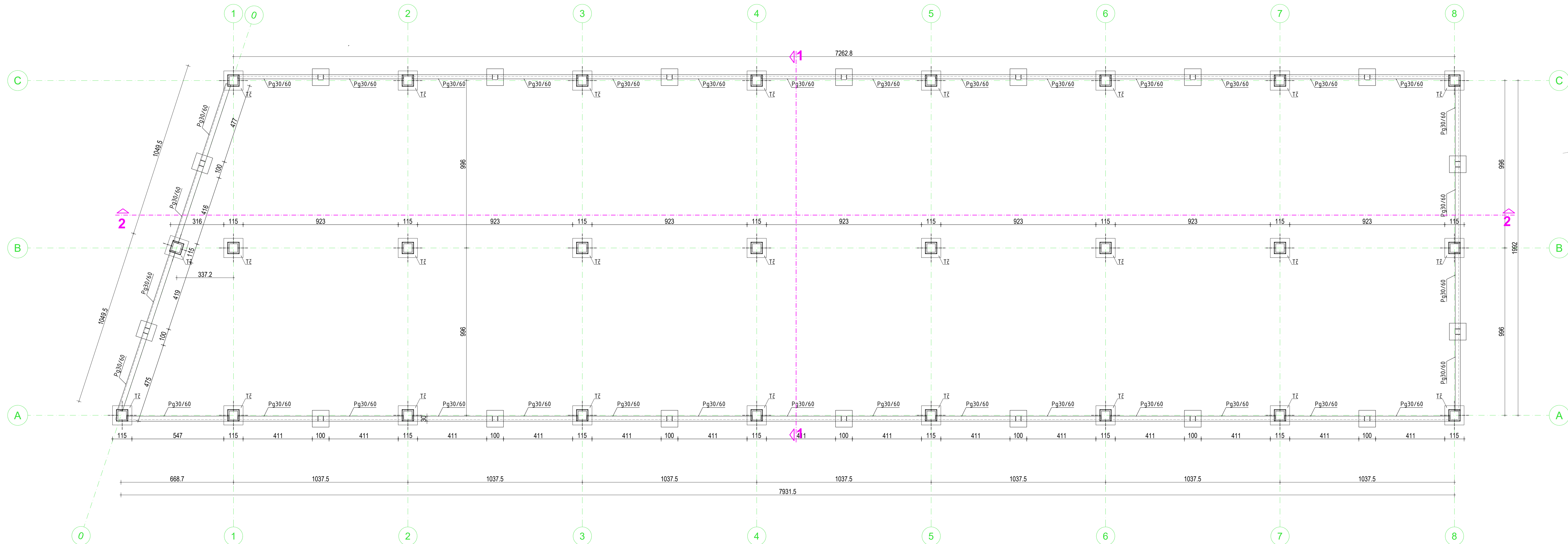
- LEGENDA HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA:
- SANITARNA VODA
 - HIDRANTSKA MREŽA
 - FEKALNA KANALIZACIJA
 - ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
 - POTISNI VOD IZ RETENZIJE (PRAŽNENJE)

RELATIVNA KOTA PODA ± 0.00 APSOLUTNA KOTA +82.30

KONTURA GABARITA NADSTREŠNICE

mesto priključenja telekomunikacije

	STUDIO ZA PROJEKTOVANJE Arona Zagorice, Novi sad tel: 063/10374.73; modarhitekt@gmail.com	BROJ PROJEKTA: IDR 83-2025 VRSTA DOKUMENTACIJE: IDR- Idejno rešenje	INVESTITOR: SIGMA LINE doo Sremska Kamenica, ul. Mišeluk 2 br. 1V, Sremska Kamenica
	ODGOVORNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh 300E 287 07	NAZIV OBJEKTA: POSLOVNI OBJEKAT- ZGRADA TRGOVINE SA 3 LOKALA P	MESTO GRADNJE: k.p. 2509/2 i 2509/1 ko Senta, ugao ulica Petefi Šandora i Kostolanji Deže, Senta
GLAVNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh SARADNIK:	OZNAKA I NAZIV DOKUMENTACIJE: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMERA: R=1:500 DATUM: mart 2026	BROJ CRTEŽA: 03



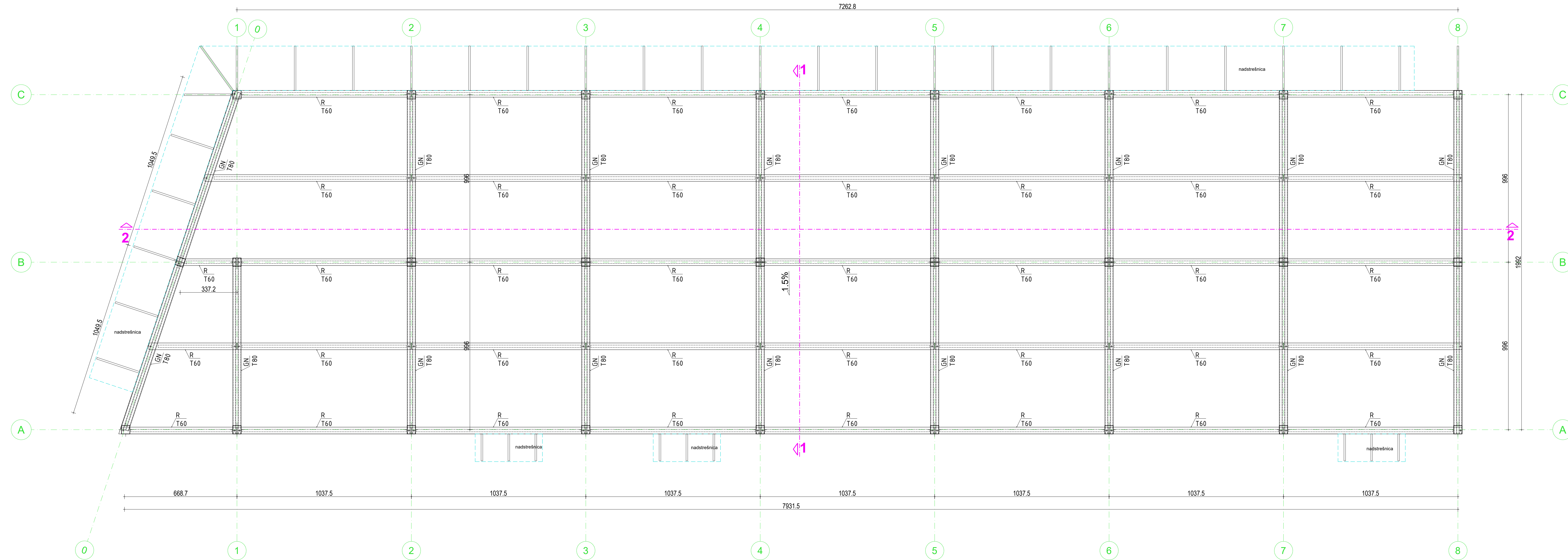
	STUDIO ZA PROJEKTOVANJE Arina Zagreb, Novi sad tel: 063/7037473, modarhitekt@gmail.com	BROJ PROJEKTA: IDR-83-2025 VRSTA DOKUMENTACIJE: IDR- Idejno rešenje	INVESTITOR: SIGMA LINE doo Sremska Kamenica, ul. Mišeluk 2 br. IV, Sremska Kamenica
	ODGOVORNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh. 300E 287 07		NAZIV OBJEKTA: POSLOVNI OBJEKAT - ZGRADA TRGOVINE SA 3 LOKALA P
GLAVNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh. SARADNIK:		OZNAKA I NAZIV DOKUMENTACIJE: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMERA: DATUM: R=1:100 mart 2026
			BROJ CRTEŽA: 04



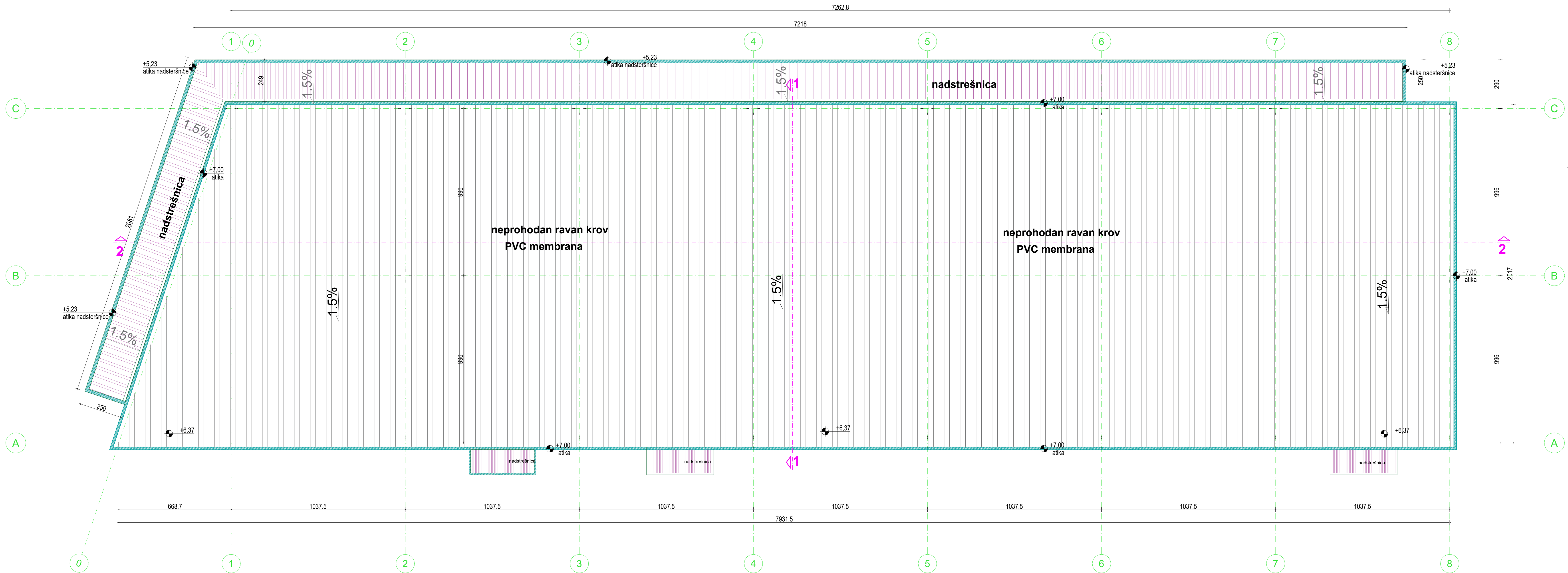
PRIZEMLJE			
br.	namena	obrada poda	P/m ² 100%
LOKAL L1			
1	LOKAL L1	ker.ploćice	502,2
1.1	TOALET	ker.ploćice	3,8
Ukupna neto površina LOKALA L1			506,00
LOKAL L2			
2	LOKAL L2	ker.ploćice	496,20
2.1	TOALET	ker.ploćice	3,80
Ukupna neto površina LOKALA L2			500,00
LOKAL L3			
3	LOKAL L3	ker.ploćice	526,20
3.1	TOALET	ker.ploćice	3,80
Ukupna neto površina LOKALA L3			530,00
Ukupna neto površina prizemlja			1536,00
Bruto površina prizemlja			1592,00

- - - - - granica parcele
- - - - - građevinska linija
- - - - - regulaciona linija
- ▲ ULAZ U LOKALE ZA KUPCE
- ▲ ULAZ / PRIJEM ROBE

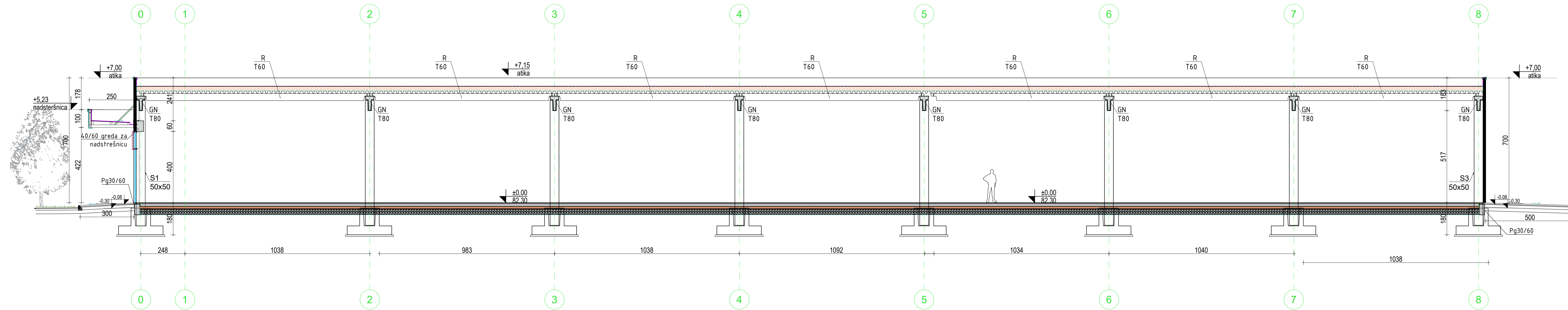
	STUDIO ZA PROJEKTOVANJE Arhiva Zagreb, Novi sad tel: 963193143; modernteh1@gmail.com	BROJ PROJEKTA: IDR 83-2025 VRSTA DOKUMENTACIJE: IDR- Idejno rešenje	INVESTITOR: SIGMA LINE d.o.o. Sremska Kamenica, ul. Mišeluk 2 br. 1V, Sremska Kamenica
	ODGOVORNI PROJEKTANT: Marija Ostojčić dipl. inž. arh. 300E 287 07	NAZIV OBJEKTA: POSLOVNI OBJEKAT - ZGRADA TRGOVINE SA 3 LOKALA P	MESTO GRADNJE: k.p. 2599/11 2599/2 KO Senta, ugao ulica Petefi Sandora i Kostolanyi Deže, Senta
GLAVNI PROJEKTANT: Marija Ostojčić dipl. inž. arh. SARADNIK:	OZNAKA I NAZIV DOKUMENTACIJE: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMERA: DATUM: R:1:100 mar 2026	BROJ CRTEŽA: 05



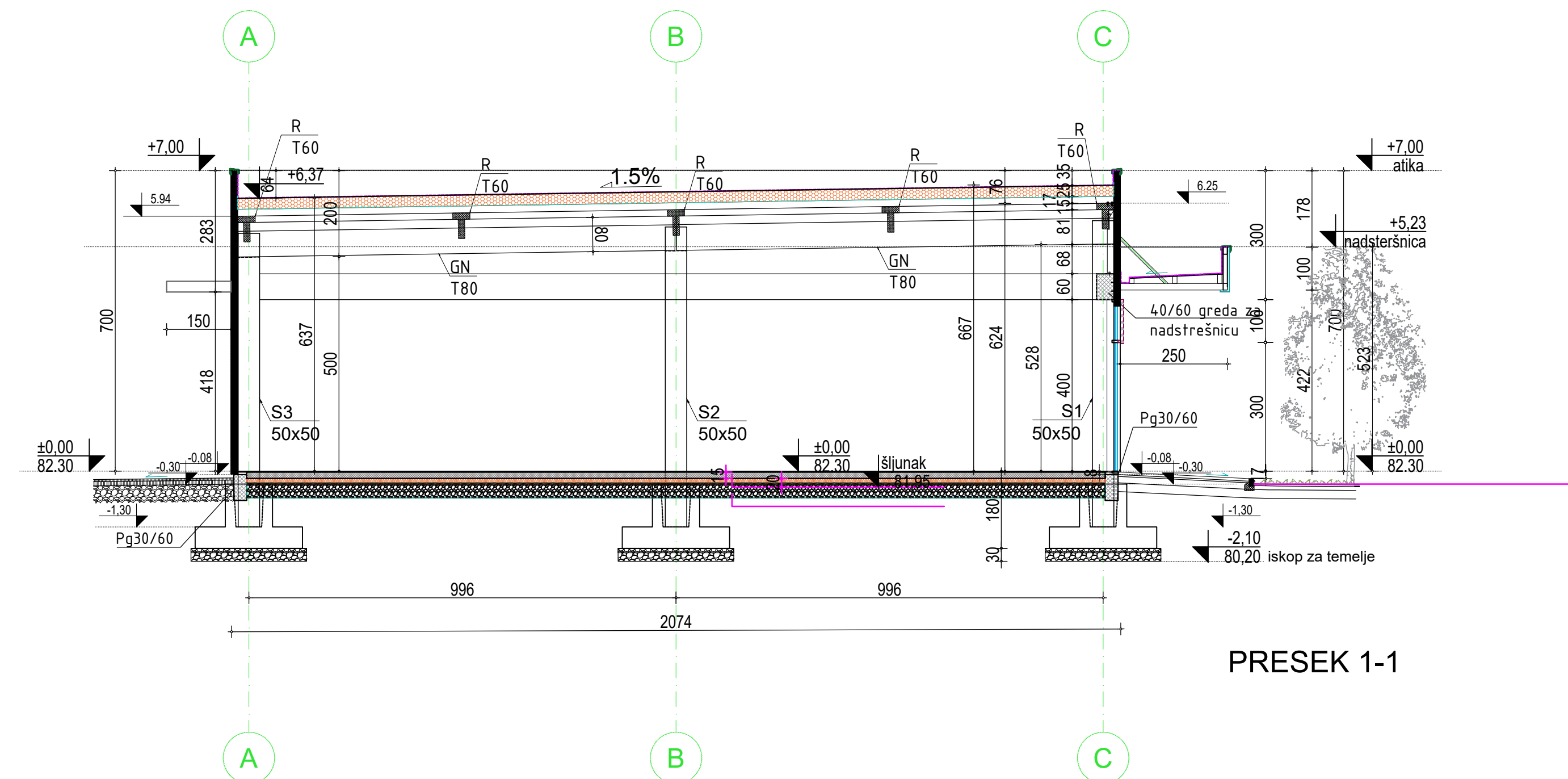
	STUDIO ZA PROJEKTOVANJE Arana Zagreb, Novi sad tel: 063/7037473, modarhitekt@gmail.com	BROJ PROJEKTA: IDR 83-2025 VRSTA DOKUMENTACIJE: IDR- Idejno rešenje	INVESTITOR: SIGMA LINE d.o.o. Sremska Kamenica, ul. Mišeluk 2 br. IV, Sremska Kamenica
	ODGOVORNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh. 300E 287 07	NAZIV OBJEKTA: POSLOVNI OBJEKAT - ZGRADA TRGOVINE SA 3 LOKALA P	MESTO GRADNJE: k.p. 2509/1 i 2509/2 KO Senta, ugao ulica Petehi Sandora i Kosdolaj Deže, Senta
GLAVNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh. SARADNIK:	OZNAKA I NAZIV DOKUMENTACIJE: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMERA: DATUM: R=1:100 mart 2026	BROJ CRTEŽA: 06



	STUDIO ZA PROJEKTOVANJE Arana Zagreb, Novosad tel: 063/7037473, modarhitekt@gmail.com	BROJ PROJEKTA: IDR 03-2025 VRSTA DOKUMENTACIJE: IDR- Idejno rešenje	INVESTITOR: SIGMA LINE d.o.o Sremska Kamenica, ul. Mišeluk 2 br. IV, Sremska Kamenica
	ODGOVORNI PROJEKTANT: Marija Ostojčić dipl. inž. arh. 300E 287 07		NAZIV OBJEKTA: POSLOVNI OBJEKAT - ZGRADA TRGOVINE SA 3 LOKALA P
GLAVNI PROJEKTANT: Marija Ostojčić dipl. inž. arh. SARADNIK:	OZNAKA I NAZIV DOKUMENTACIJE: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMERA: DATUM: R=1:100 mart 2026	BROJ CRTEŽA: 07

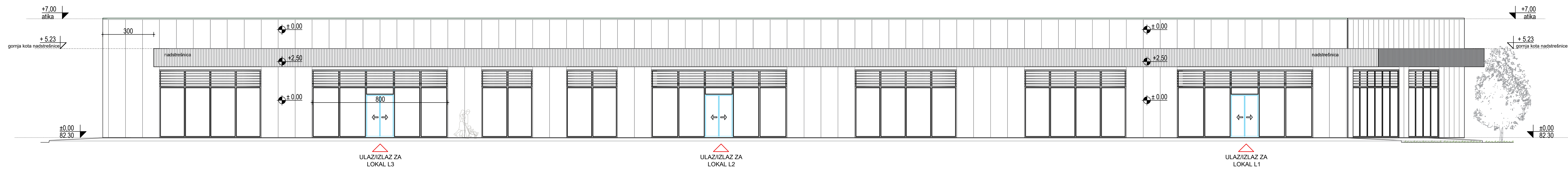


PRESEK 2-2



PRESEK 1-1

	STUDIO ZA PROJEKTOVANJE SIGMA LINE Arina Zagreb, Novi sad tel: 063/7037473, modarhitekt@gmail.com	BROJ PROJEKTA: IDR 83-2025 VRSTA DOKUMENTACIJE: IDR- Idejno rešenje	INVESTITOR: SIGMA LINE d.o.o Sremska Kamenica, ul. Mišeluk 2 br. IV, Sremska Kamenica
	ODGOVORNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh. 300E 287 07	NAZIV OBJEKTA: POSLOVNI OBJEKAT - ZGRADA TRGOVINE SA 3 LOKALA P	MESTO GRADNJE: k.p. 2509/11, 2509/2 KO Senta, ugao ulica Petehi Sandora i Kostolany Deže, Senta
GLAVNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh. SARADNIK:	OZNAKA I NAZIV DOKUMENTACIJE: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMERA: DATUM: 1:100 mart 2026	BROJ CRTEŽA: 08

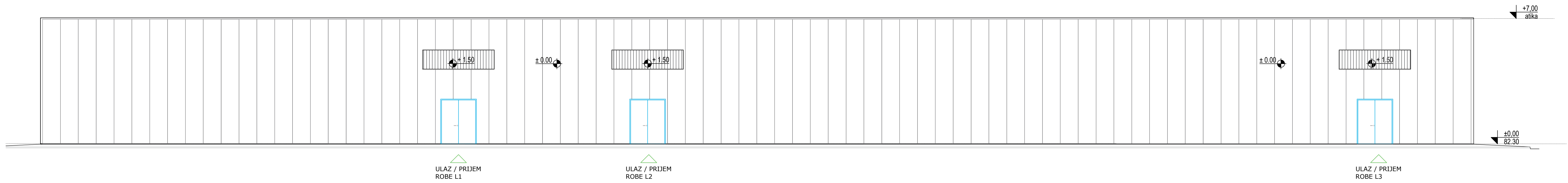


ZAPADNA FASADA

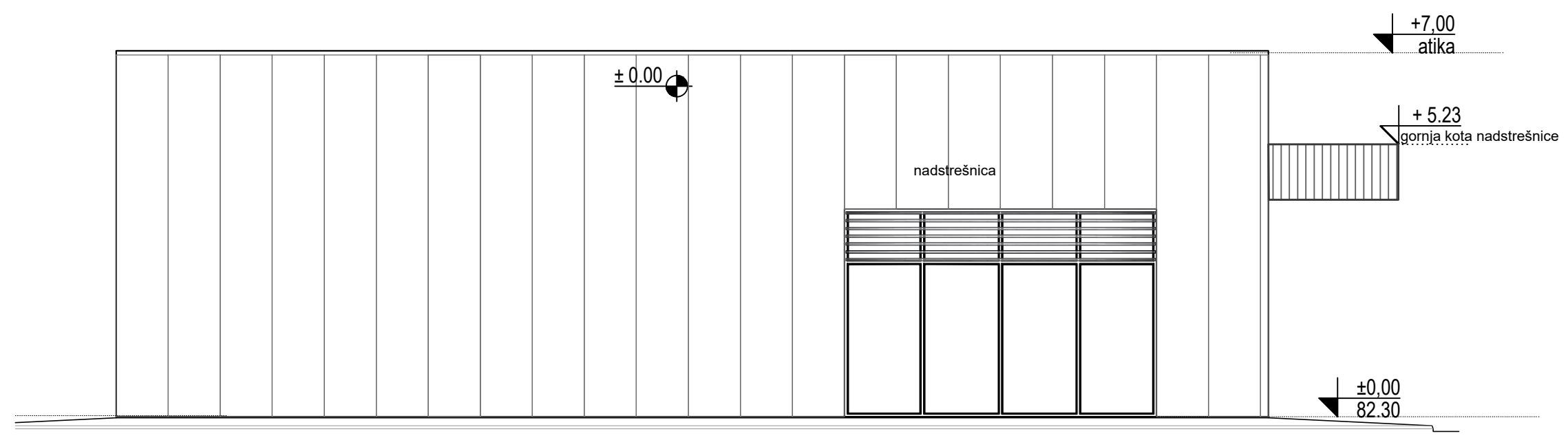


JUŽNA FASADA

	STUDIO ZA PROJEKTOVANJE Arhitektura i inženjering Arh. Marija Ostojić dipl. inž. arh. tel: 063/7037473, modarhitekt@gmail.com	BROJ PROJEKTA: IDR 83-2025 VRSTA DOKUMENTACIJE: IDR- Idejno rešenje	INVESTITOR: SIGMA LINE d.o.o. Sremska Kamenica, ul. Mišeluk 2 br. IV, Sremska Kamenica
	ODGOVORNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh. 300E 287 07	NAZIV OBJEKTA: POSLOVNI OBJEKAT - ZGRADA TRGOVINE SA 3 LOKALA P	MESTO GRADNJE: k.p. 2509/11, 2509/2 KO Senta, ugao ulica Petehi Sandora i Kosdolani Deže, Senta
GLAVNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh. SARADNIK:	OZNAKA I NAZIV DOKUMENTACIJE: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMERA: DATUM: R=1:100 mart 2026	BROJ CRTEŽA: 09

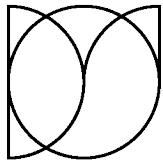


ISTOČNA FASADA



SEVERNA FASADA

	STUDIO ZA PROJEKTOVANJE SIGMA LINE Arana Zagreb, Novi sad tel: 063/7037473, modarhitekt@gmail.com	BROJ PROJEKTA: IDR 83-2025 VRSTA DOKUMENTACIJE: IDR- Idejno rešenje	INVESTITOR: SIGMA LINE d.o.o Sremska Kamenica, ul. Mišeluk 2 br. IV, Sremska Kamenica
	ODGOVORNI PROJEKTANT: Marija Ostojčić dipl. inž. arh. 300E 287 07	NAZIV OBJEKTA: POSLOVNI OBJEKAT - ZGRADA TRGOVINE SA 3 LOKALA P	MESTO GRADNJE: k.p. 2509/1 i 2509/2 KO Senta, ugao ulica Petehi Sandora i Kosdolani Deže, Senta
GLAVNI PROJEKTANT: Marija Ostojčić dipl. inž. arh. SARADNIK:	OZNAKA I NAZIV DOKUMENTACIJE: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMERA: DATUM: R=1:100 mart 2026	BROJ CRTEŽA: 10



MOD
arhitekt

Novi Sad, Arona Zagorice 21

IDR 83-1-2025

1. PROJEKAT ARHITEKTURE

IDR-IDEJNO REŠENJE

**POSLOVNI OBJEKAT – ZGRADA TRGOVINE SA 3 LOKALA
SPRATNOSTI P**

k.p. br. 2509/1 i 2509/2, obe u K.O. Senta,

ugao ulica Petefi Šandora i Kostolanji Deže, Senta

Novi Sad, mart 2026. godine

1.1. NASLOVNA STRANA

1-PROJEKAT ARHITEKTURE

INVESTITOR	SIGMA LINE doo Sremska Kamenica, ul. Mišeluk 2 br. 1V, Sremska Kamenica
OBJEKAT	Poslovni objekat -zgrada trgovine sa tri lokala P k.p.2509/1 i 2509/2, obe u K.O. Senta ugao ulica Petefi Šandora i Kostolanji Deže, Senta
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDR- Idejno rešenje
NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA	1 - projekat arhitekture
ZA GRAĐENJE / IZVOĐENJE RADOVA	Nova gradnja
PROJEKTANT	MOD arhitekt doo, Novi Sad, Arona Zagorice br. 21, Novi Sad
ODGOVORNO LICE PROJEKTANTA	Marija Ostojić, dipl.inž.arh.
POTPIS	
ODGOVORNI PROJEKTANT	Marija Ostojić, dipl.inž.arh.
BROJ LICENCE	300 E287 07
POTPIS	
BROJ DELA PROJEKTA	IDR 83-1-2025
MESTO I DATUM	Novi Sad, mart 2026. godine

1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1.1.	Naslovna strana projekta arhitekture	
1.2.	Sadržaj projekta arhitekture	
1.3.	Rešenje o imenovanju odgovornog projektanta projekta arhitekture	
1.4.	Izjava odgovornog projektanta projekta arhitekture	
1.5.	Tekstualna dokumentacija	
1.6.	Numerička dokumentacija	
1.7.	Grafička dokumentacija	
1.7.0.	Katastarsko-topografski plan	R=1:500
1.7.1.	Situaciono nivelacioni plan	R=1:500
1.7.2.	Situacioni plan-prikaz ravnog krova	R=1:500
1.7.3.	Situacioni plan-sinhron plan instalacija	R=1:500
1.7.4.	Osnova temelja	R=1:100
1.7.5.	Osnova prizemlja	R=1:100
1.7.6.	Osnova krovne konstrukcije	R=1:100
1.7.7.	Osnova ravnog krova	R=1:100
1.7.8.	Preseci	R=1:100
1.7.9.	Zapadna i južna fasada	R=1:100
1.7.10.	Istočna i severna fasada	R=1:100

1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

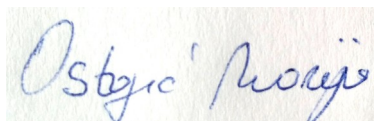
za izradu 1-projekta arhitekture koji je deo idejnog rešenja - IDR za građenje poslovnog objekta-zgrade trgovine sa tri lokala spratnosti P, na uglu ulica Petefi Šandora i Kostolanji Deže u Senti na katastarskim parcelama br. 2509/1 i 2509/2, obe u katastarskoj opštini Senta, određuje se:

Marija Ostojić, dipl.inž.arh.broj licence: 300 E287 07

Projektant: MOD arhitekt doo, Arona Zagorice 21, Novi Sad

Odgovorno lice/zastupnik: Marija Ostojić

Potpis:



Broj dela projekta: IDR 83-1-2025

Mesto i datum: Novi Sad, mart 2026.godine

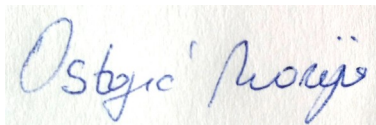
1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant 1-projekta arhitekture koji je deo idejnog rešenja - IDR za građenje poslovnog objekta-zgrade trgovine sa tri lokala, spratnosti P, na uglu ulica Petefi Šandora i Kostolanji Deže u Senti na katastarskim parcelama br. 2509/1 i 2509/2, obe u katastarskoj opštini Senta:

Marija Ostojić, dipl.inž.arh

IZJAVLJUJEM

- 1.da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;
- 2.da je projekat u svemu u skladu sa načinima za obezbeđivanje ispunjenja osnovnih zahteva za objekat predviđenih elaboratima i studijama.

Glavni projektant:	Marija Ostojić, dipl.inž.arh
Broj licence:	300 E287 07
Potpis:	
Broj tehničke dokumentacije	IDR 83-0-2025
Mesto i datum	Novi Sad, mart 2026. godine

1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1.5.1. Tehnički opis

Na osnovu zahteva investitora izrađeno je idejno rešenje za izgradnju Poslovnog objekta-zgrade trgovine sa tri lokala spratnosti prizemlje, na uglu ulica Petefi Šandora i Kostolanji Deže u Senti na katastarskim parcelama br. 2509/1 i 2509/2, obe u katastarskoj opštini Senta.

OPIS LOKACIJE

Na katastarskim parcelama br. 2509/1 i 2509/2 obe u katastarskoj opštini Senta potrebno je ukloniti postojeće objekte.

Na katastarskoj parceli br. 2509/1:

Objekat br. 1 – Porodična stambena zgrada spratnosti P (prizemlje), ukupne bruto površina prizemlja objekta 56m². Objekat je na uglu ulica Petefi Šandora i Kostolanji Deže. Pravni status objekta je – Objekat preuzet iz zemljišne knjige.

Objekat br. 2 – Pomoćna zgrada spratnosti P (prizemlje), ukupne bruto površina prizemlja objekta 257m². Objekat se proteže duž ulice Kostolanji Deže. Pravni status objekta je – Objekat preuzet iz zemljišne knjige.

Objekat br. 3 – Pomoćna zgrada spratnosti P (prizemlje), ukupne bruto površina prizemlja objekta 4m². Objekat je na granici parcele sa parcelom 2511 i na regulaciji sa ulicom Petefi Šandora. Pravni status objekta je – Objekat preuzet iz zemljišne knjige.

Na katastarskoj parceli br. 2509/2:

Objekat br. 1 – Porodična stambena zgrada spratnosti P (prizemlje), ukupne bruto površina prizemlja objekta 148m². Objekat je na regulaciji sa ulicom Kostolanji Deže. Pravni status objekta je – Objekat preuzet iz zemljišne knjige.

Objekat br. 2 – Pomoćna zgrada spratnosti P (prizemlje), ukupne bruto površina prizemlja objekta 9m². Objekat je u dubini parcele. Pravni status objekta je – Objekat preuzet iz zemljišne knjige.

Objekte je potrebno srušiti radi izgradnje novog poslovnog objekta.

Novoprojektovani objekat je planiran na dve katastarske parcele, koje će se spojiti u jednu potpunu parcelu. Katastarska parcela br. 2509/1 je površine 755m², katastarska parcela br. 2509/2 je površine 2479m², ukupna površina građevinske parcele nakon preparcelacije iznosiće **3234m²**.

Teren je relativno ravan, ali niži u odnosu na ulicu Petefi Šandora za oko 40cm. Apsolutna visinska kota ulice je 82,45m a parcele se kreće od 82,19m do 81,60m nadmorske visine. Za planiranu kotu trotoara ispred objekta uzeta je 82,20m^{nnv}. Kota poda prizemlja objekta je za 10 cm viša od kote trotoara, ona je uzeta za nulu objekta, odnosno apsolutna visinska kota nule objekta je **82,30 m^{nnv}**.

Kolski i pešački pristup objektu planiran je sa ulice Petefi Šandora. Saobraćajnica kroz parcelu je planirana kao jednosmerna širine 3,5m, i sa izlazom na drugom kraju parcele na ulicu Kostolanji Deže.

DISPOZICIJA I SADRŽAJ

Objekat je projektovan kao **poslovni objekat spratnosti P (prizemlje)**. Po zahtevu investitora objekat je namenjen maloprodaji i prilagođen je zahtevima budućih zakupaca. Sastoji se od **3 lokala** približno istih površina .

Objekat je oblika trapeza u osnovi max dimenzija: dužine 80,27m i širine 20,80m. Položaj objekta na parceli je takav da je orijentacija fasadnih portala ka jugu i zapadu, odnosno ka ulicama.

Građevinska linija je u odnosu na regulacionu liniju ka obe ulice uvučena za 5m. Ulazi za kupce su orjentisani ka ulicama. Dok je prijem robe planiran sa zadnje strane objekta, preko projektovane jednosmerne sobračajnice na parceli.

Za navedeni objekat predviđen je pristup za vatrogasna vozila u skladu sa članom 5 Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu od požara stambenih i poslovnih objekata i objekata javne namene („Sl. glasnik RS“, broj 22/19) i u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl. list SRJ“, broj 8/95)

Pristup vatrogasnog vozila je omogućen preko novoplanirane saobraćajnice kroz parcelu širine 3,5m, sa pristupom iz ulice Petefi Šandora i izlazom na ulicu Kostolanji Deže. Strane objekta orjentisane ka ulicama dostupne su sa istih.

MATERIJALIZACIJA I OBRADA

Konstrukcija:

Konstrukcija objekta je projektovana kao armirano-betonska montažna konstrukcija. Čine je stubovi kvadratnog preseka 50x50cm, glavni nosači T preseka visine 80cm i sekundarni nosači -rožnjate T preseka visine 60cm. Krovni pokrivač je sintetička krovna membrana postavljena preko slojeva ravnog krova formiranog na nosećem trapezastom limu.

Temeljenje je preko montažnih AB temelja.

Zidovi u objektu:

Fasadni zidovi su od fasadnih sendvič panela od plastificiranog čeličnog lima sa ispunom od mineralne vune, debljine 15cm. Unutrašnji zidovi su od gips-karton ploča na odovarajućoj podkonstrukciji .

Podovi u objektu:

Završna podna obloga su keramičke pločice tipa prema zahtevima zakupaca lokala.

Prozori i vrata:

Portali na objektu su od aluminijumskih profila sa termoprekidom sa trostrukim staklom tako da je ukupni koeficijent provodljivosti prozora manji od 1,5 W/m²K. Unutašanja vrata su od alu profila bez termoprekida.

Ulazna vrata prodajnih prostora su automatska dvokrilna, sa ispunom od termoizolaovanog kaljenog stakla. U pitanju su automatska senzorna vrata za objekte gde je velika frekvencija prolaznika. Na prijemu robe lokala postavljaju se dvokrilna aluminijumska vrata sa termoprekidom.

Krovna konstrukcija i pokrivač:

Krov je projektovan kao ravan neprohodan krov, sa nagibom od 1,5%. Krov je rađen u sistemu sлагanog krova sa sledećim slojevima: preko profilisanog pocinkovanog čeličnog lima debljine 1,25mm i visine talasa h=153mm postavlja se parna brana, zatim ploče

tvrde mineralne vune $d=25\text{cm}$, a preko nje sintetička krovna UW stabilna hidroizolaciona membrana, kao završni pokrivač.

Izolacija:

Termoizolacija: Objekat je projektovan tako da zadovolji minimalne uslove o energetske efikasnosti objekata, a po važećim pravilnicima iz ove oblasti. Termički omotač objekta čine fasadni paneli, ravan krov iznad grejanog prostora i prozori/portali i vrata. Svi elementi termičkog omotača su projektovani tako da proračunske vrednosti koeficijenta toplotne provodljivosti budu manje od dozvoljenih vrednosti po pravilniku U_{max} ($\text{W}/\text{m}^2\text{K}$).

Hidroizolacija: Na krovu je zaštita od atmosfere vode obezbeđena hidroizolacionom membranom. Fasada je zaštićena fasadnim panelima. Od penjanja kapilarne vlage iz tla objekat se štiti bitumenskom hidroizolacijom. Hidroizolacije izvesti po uputstvu proizvođača.

INSTALACIJE

Vodovod i kanalizacija:

Snabdevanje potrošača hladnom potrošnom vodom planirano je priključenjem na uličnu vodovodnu mrežu preko priključne cevi DN 25. Projektom su predviđene vodovodne instalacije sanitarne vode sa 3 vodomera (3 lokala) smeštenih u šahtu koji je postavljen uz regulaciju ka ulici Kostolanji Deže.

Projektovana je spoljana prstenasta hidrantska mreža sa nadzemnim spoljanim hidrantima i pratećim ormarićima. Sa spoljne mreže planiraju se priključci za unutrašnje hidrantske mreže svakog lokala. Hidrantska mreža je nezavisna i njeno snabdevanje vodom se planira iz postojećeg bunara, čija izdašnost od 15l/s će biti dokazana. Za postojeći bunar se planira izgradnja šahte u koji je smeštena oprema pumpa.

Rešenje odvoda fekalne kanalizacije planirano je priključenjem na uličnu kanalizacionu mrežu u ulici Petefi Šandora preko priključnog šahta lociranog na parceli korisnika sa priključnom cevi DN160.

Za potrebe odvođenja atmosfere vode sa kolovoza, trotoara, kao i krova objekta planirana je mreža kanalizacionih cevi koje skupljenu atmosfersku kanalizaciju vode do separatora lakih naftnih derivata, a potom do vodonepropusne retenzije zapremine 45m^3 , iz koje se postepeno ispušta u uličnu kanalizacionu mrežu preko istog šahta za fekalnu kanalizaciju.

Elektroenergetske instalacije:

Priključenje potrošača u objektu je predviđeno na elektroenergetsku mrežu preko ormara mernih mesta (OMM). Položaji OMM dati su na situaciji-sinhron plan instalacija. Predviđena su pojedinačna merenja za svaki lokal, jedan OMM za zajedničku potrošnju i jedan OMM za pumpno postrojenje bunara koji se koristi za PP vodu.

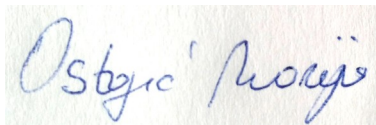
Grejanje:

Grejanje lokala je preko WRF sistema, te nije predviđen priključak na dodatni izvor energije.

Elektronske komunikacije:

Priključenje objekta na javnu telekomunikacionu mrežu predviđeno je preko optičkog kabla, koji se uvodi u objekat sa javne trase do optičkog distributivnog ormara (ODO). Orman je pozicioniran u tehničkom prostoru lokala 1 i predstavlja centralno mesto za razvod EK instalacija unutar objekta.

Iz optičkog distributivnog ormana vrši se razvod instalacije ka pojedinačnim lokalima. Za svaki lokal predviđena je po jedna multimedijalna kutija, u kojoj se završavaju instalacije elektronskih komunikacija. Multimedijalne kutije omogućavaju priključenje različitih servisa kao što su internet, telefonija i televizija. Instalacija se izvodi kablovima odgovarajućih karakteristika, položenim u instalacione cevi ili kanale, u skladu sa važećim tehničkim propisima i standardima. Razvod je organizovan tako da omogući jednostavno održavanje, proširenje i prilagođavanje budućim potrebama korisnika. Celokupan sistem biće projektovan u skladu sa važećim propisima i uslovima nadležnog operatora elektronskih komunikacija.

Glavni projektant:	Marija Ostojić, dipl.inž.arh
Broj licence:	300 E287 07
Potpis:	
Broj tehničke dokumentacije	IDR 83-0-2025
Mesto i datum	Novi Sad, mart 2026. godine

1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

1.6.1. Tabela projektovanih površina po SRPS.U.C2.100/2002 sa brojem funkcionalnih jedinica sa potrebnim komunalnim kapacitetima.

SPECIFIKACIJA NAMENE PROSTORA SA POVRŠINAMA

Broj	NAMENA	OBRADA PODA	NETO POVRŠINA (100%) m ²
LOKAL L1			
1	LOKAL L1	ker. pločice	502,2
1.1	TOALET	ker. pločice	3,80
Ukupna neto površina LOKALA L1			506,0
LOKAL L2			
2	LOKAL L2	ker. pločice	496,20
2.1	TOALET	ker. pločice	3,80
Ukupna neto površina LOKALA L2			500,00
LOKAL L3			
3	LOKAL L3	ker. pločice	526,20
3.1	TOALET	ker. pločice	3,80
Ukupna neto površina LOKALA L3			530,00
Ukupna NETO površina objekta (100%)			1.536,00
Ukupna KORISNA površina objekta (97%)			1.489,92
BRUTO površina objekta			1.592,00

SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA OBJEKTA

NAZIV I OZNAKA POSEBNOG DELA	SPRAT	STRUKTURA	NETO POVRŠINA (100%) m ²
LOKAL L1	prizemlje	-	506,00
LOKAL L2	prizemlje	-	500,00
LOKAL L3	prizemlje	-	530,00

UKUPNA POVRŠINA LOKALA	1.536,00
------------------------	----------

REKAPITULACIJA PO ETAŽAMA

ETAŽA	NETO POVRŠINA (100%) m ²	BRUTO POVRŠINA m ²
PRIZEMLJE	1.536,00	1.592,00
UKUPNO	1.536,00	1.592,00

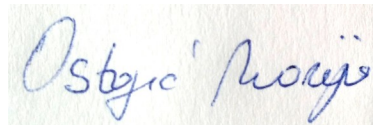
Glavni projektant:

Marija Ostojić, dipl.inž.arh

Broj licence:

300 E287 07

Potpis:



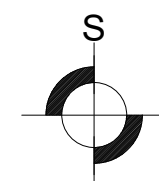
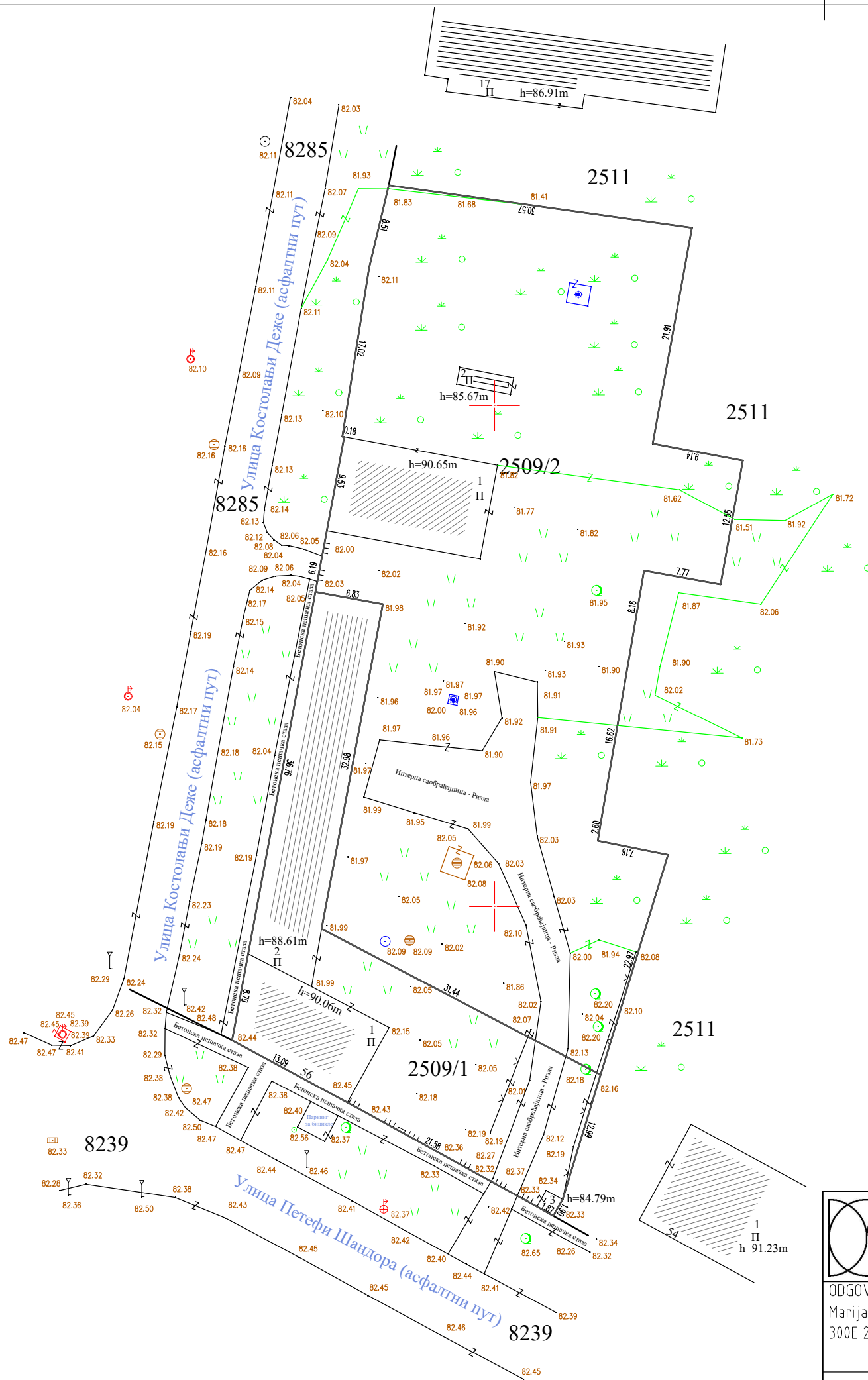
Broj tehničke dokumentacije

IDR 83-0-2025


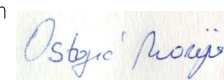
Mesto i datum

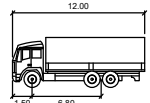
Novi Sad, mart 2026. godine

1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

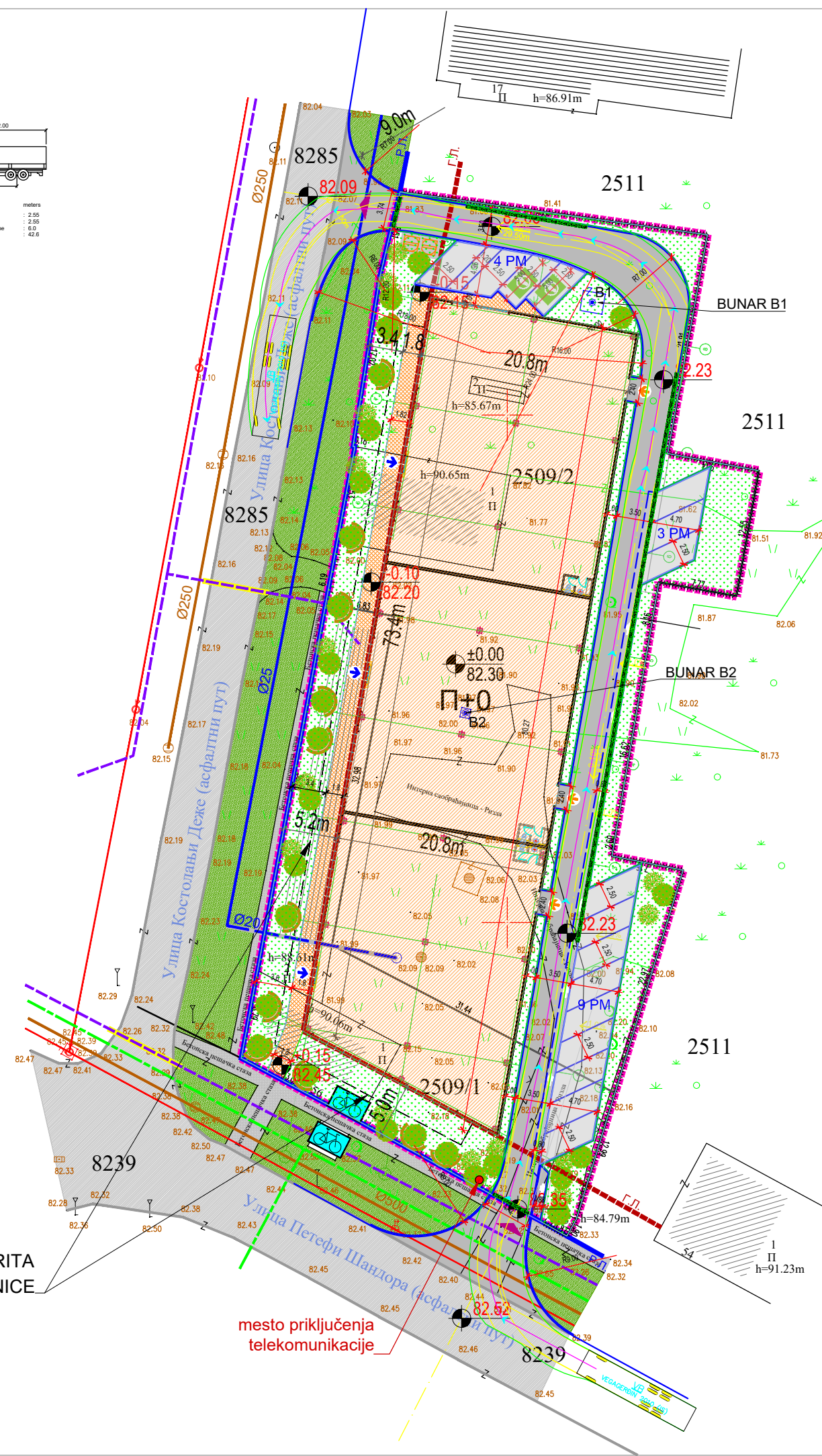
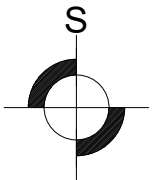


RELATIVNA KOTA PODA ± 0.00 APSOLUTNA KOTA +82.30

 MOD arhitekt STUDIO ZA PROJEKTOVANJE Arona Zagorice, Novi sad tel: 063/10374.73; modarhitekt@gmail.com	BROJ PROJEKTA: IDR 83-2025	INVESTITOR: SIGMA LINE doo Sremska Kamenica, ul. Mišeluk 2 br. 1V, Sremska Kamenica
	VRSTA DOKUMENTACIJE: IDR- Idejno rešenje	MESTO GRADNJE: k.p. 2509/2 i 2509/1 ko Senta, ugao ulica Petefi Šandora i Kostolanji Deže, Senta
ODGOVORNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh 300E 287 07 	NAZIV OBJEKTA: POSLOVNI OBJEKAT- ZGRADA TRGOVINE SA 3 LOKALA P	CRTEŽ: KTP
GLAVNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh SARADNIK:	OZNAKA I NAZIV DOKUMENTACIJE: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMERA: DATUM: BROJ CRTEŽA: R=1:500 mart 2026 00



LASTEABIL meters
 Width : 2.55
 Track : 2.55
 Lock to Lock Time : 6.0
 Steering Angle : 42.6



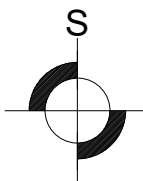
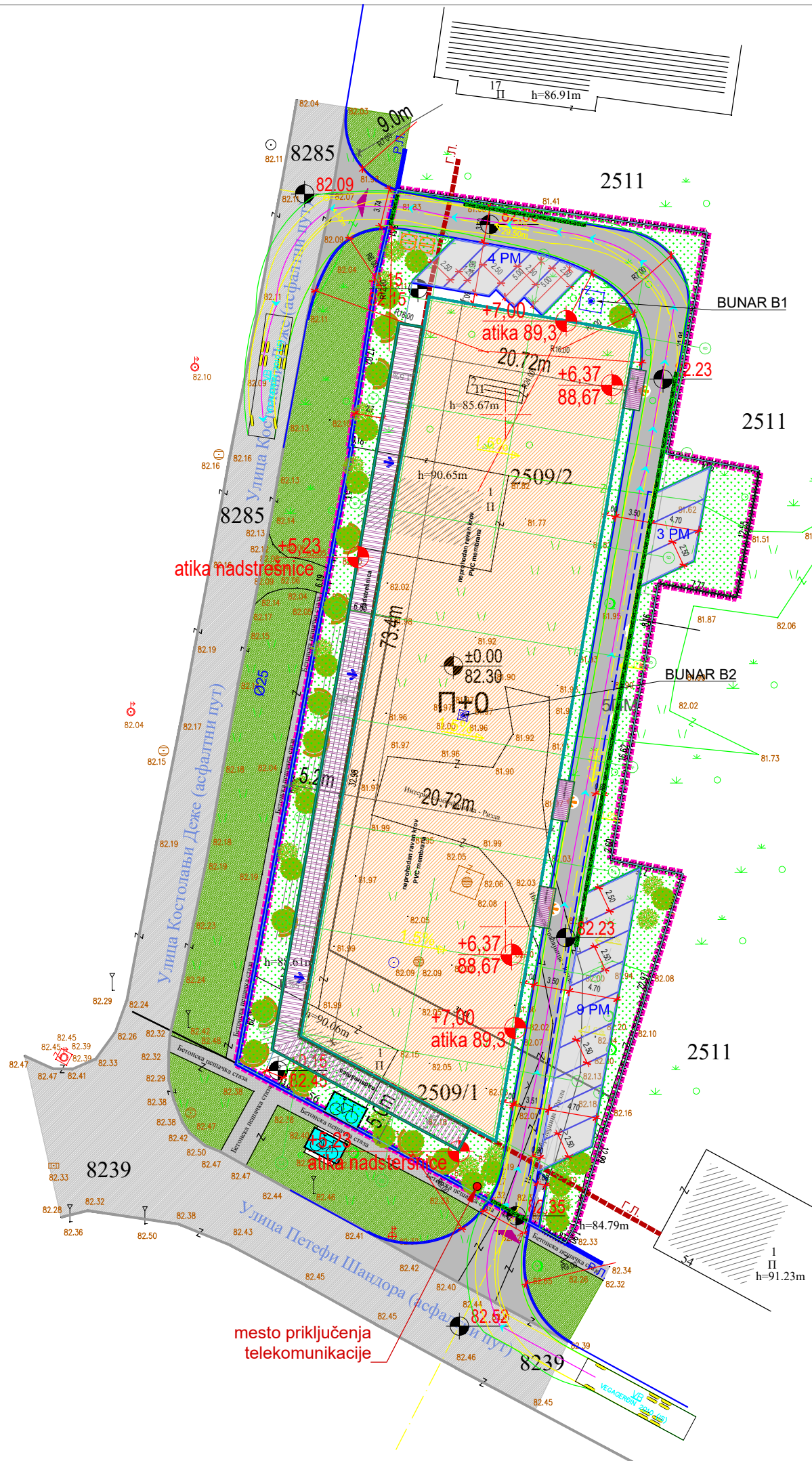
- LEGENDA:**
- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
 - GRANICA KATASTARSLKE PARCELE
 - REGULACIONA LINIJA
 - GRAĐEVINSKA LINIJA
 - KOLSKI ULAZ / IZLAZ
- JAVNE POVRŠINE**
- JAVNI PUT (KOLOVOZ ULICE)
 - PEŠAČKA STAZA
 - PARKING MESTA ZA BICIKLE
 - ULIČNO ZELENILO
- OSTALI OBJEKTI, DRUGE POVRŠINE I OPREMA**
- PREDMETNI POSLOVNI OBJEKAT SA TRI LOKALA
 - ULAZ (POSLOVNI DEO/ EKONOMSKI DEO)
 - INTERNA SAOBRAČAJNICA
 - INTERNA SAOBRAČAJNICA ZAJEDNIČKI PROSTOR SA PEŠACIMA
 - PARKING POVRŠINE
 - PEŠAČKA STAZA I PLATO
 - UREĐENE ZELENE POVRŠINE
 - DEKORATIVNE ZELENE POVRŠINE
 - OGRADA
 - PLATO ZA PRIVREMENO ODLAGANJE OTPADA (KONTEJNERI)
 - B1 BUNAR B1 SE ZADRŽAVA I KORISTI ZA PP VODU UZ IZGRADNJU ŠAHTA ZA SMEŠTAJ PUMPNIH POSTROJENJA
 - B2 BUNAR B2 SE UKIDA

RELATIVNA KOTA PODA ± 0.00 APSOLUTNA KOTA +82.30

KONTURA GABARITA NADSTREŠNICE

mesto priključenja
telekomunikacije

 STUDIO ZA PROJEKTOVANJE Arona Zagorice, Novi sad tel: 063/1037473; modarhitekt@gmail.com	BROJ PROJEKTA: IDR 83-2025	INVESTITOR: SIGMA LINE doo Sremska Kamenica, ul. Mišeluk 2 br. 1V, Sremska Kamenica	
	VRSTA DOKUMENTACIJE: IDR- Idejno rešenje	MESTO GRADNJE: k.p. 2509/2 i 2509/1 ko Senta, ugao ulica Petefi Šandora i Kostolanji Deže, Senta	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh 300E 287 07 	NAZIV OBJEKTA: POSLOVNI OBJEKAT- ZGRADA TRGOVINE SA 3 LOKALA P	CRTEŽ: Situaciono-nivelacioni plan	
GLAVNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh SARADNIK:	OZNAKA I NAZIV DOKUMENTACIJE: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMERA: DATUM: R=1:500 mart 2026	BROJ CRTEŽA: 01



LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- GRANICA KATASTARSLKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- KOLSKI ULAZ / IZLAZ

JAVNE POVRŠINE

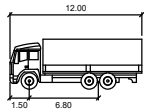
- JAVNI PUT (KOLOVOZ ULICE)
- PEŠAČKA STAZA
- PARKING MESTA ZA BICIKLE
- ULIČNO ZELENILO

OSTALI OBJEKTI, DRUGE POVRŠINE I OPREMA

- PREDMETNI POSLOVNI OBJEKAT SA TRI LOKALA
- NADSTREŠNICA POSLOVNOG OBJEKTA
- ULAZ (POSLOVNI DEO/ EKONOMSKI DEO)
- INTERNA SAOBRAĆAJNICA
- INTERNA SAOBRAĆAJNICA ZAJEDNIČKI PROSTOR SA PEŠACIMA
- PARKING POVRŠINE
- PEŠAČKA STAZA I PLATO
- UREĐENE ZELENE POVRŠINE
- DEKORATIVNE ZELENE POVRŠINE
- OGRADA
- PLATO ZA PRIVREMENO ODLAGANJE OTPADA (KONTEJNERI)
- B1 BUNAR B1 SE ZADRŽAVA I KORISTI ZA PP VODU UZ IZGRADNJU ŠAHTA ZA SMEŠTAJ PUMPNIH POSTROJENJA
- B2 BUNAR B2 SE UKIDA

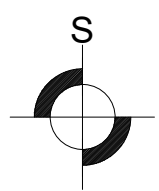
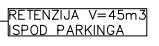
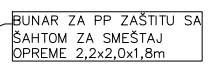
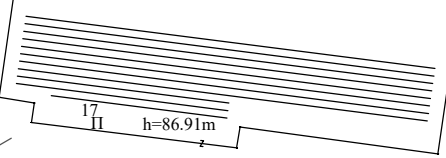
RELATIVNA KOTA PODA ± 0.00 APSOLUTNA KOTA +82.30

	STUDIO ZA PROJEKTOVANJE Arona Zagorice, Novi sad tel: 063/10374.73; modarhitekt@gmail.com	BROJ PROJEKTA: IDR 83-2025 VRSTA DOKUMENTACIJE: IDR- Idejno rešenje	INVESTITOR: SIGMA LINE doo Sremska Kamenica, ul. Mišeluk 2 br. 1V, Sremska Kamenica
	ODGOVORNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh 300E 287 07 	NAZIV OBJEKTA: POSLOVNI OBJEKAT- ZGRADA TRGOVINE SA 3 LOKALA P	MESTO GRADNJE: k.p. 2509/2 i 2509/1 ko Senta, ugao ulica Petefi Šandora i Kostolanji Deže, Senta
GLAVNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh SARADNIK:	OZNAKA I NAZIV DOKUMENTACIJE: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMERA: DATUM: R=1:500 mart 2026	BROJ CRTEŽA: 02



LASTEKIL meters
 Width : 6.80
 Track : 2.55
 Lock to Lock Time : 6.0
 Steering Angle : -42.6

NOVOPROJEKTOVANI VODOVODNI PRIKLJUČAK DN25



LEGENDA ENERGETIKE:

- KPK -Kablovska priključna kutija (KPK)
- OMM -Orman mernog mesta (brojila)
- RO-L -Razvodni orman lokala
- RO-ZP -Razvodni orman zajedničke potrošnje
- RO-HID -Razvodni orman hidrant pumpe
- RO-GIP -Ormarici sa glavnom sabirnicom za izjednačenje potencijala

LEGENDA TKS INSTALACIJE:

- ODO -Optički distributivni orman
- MMK-x -Multimedijalna kutija lokala x

LEGENDA HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA:

- SANITARNA VODA
- HIDRANTSKA MREŽA
- FEKALNA KANALIZACIJA
- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- POTISNI VOD IZ RETENZIJE (PRAŽNENJE)

LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- GRANICA KATASTARSLKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- KOLSKI ULAZ / IZLAZ

JAVNE POVRŠINE

- JAVNI PUT (KOLOVOZ ULICE)
- PEŠAČKA STAZA
- PARKING MESTA ZA BICIKLE
- ULIČNO ZELENILO

OSTALI OBJEKTI, DRUGE POVRŠINE I OPREMA

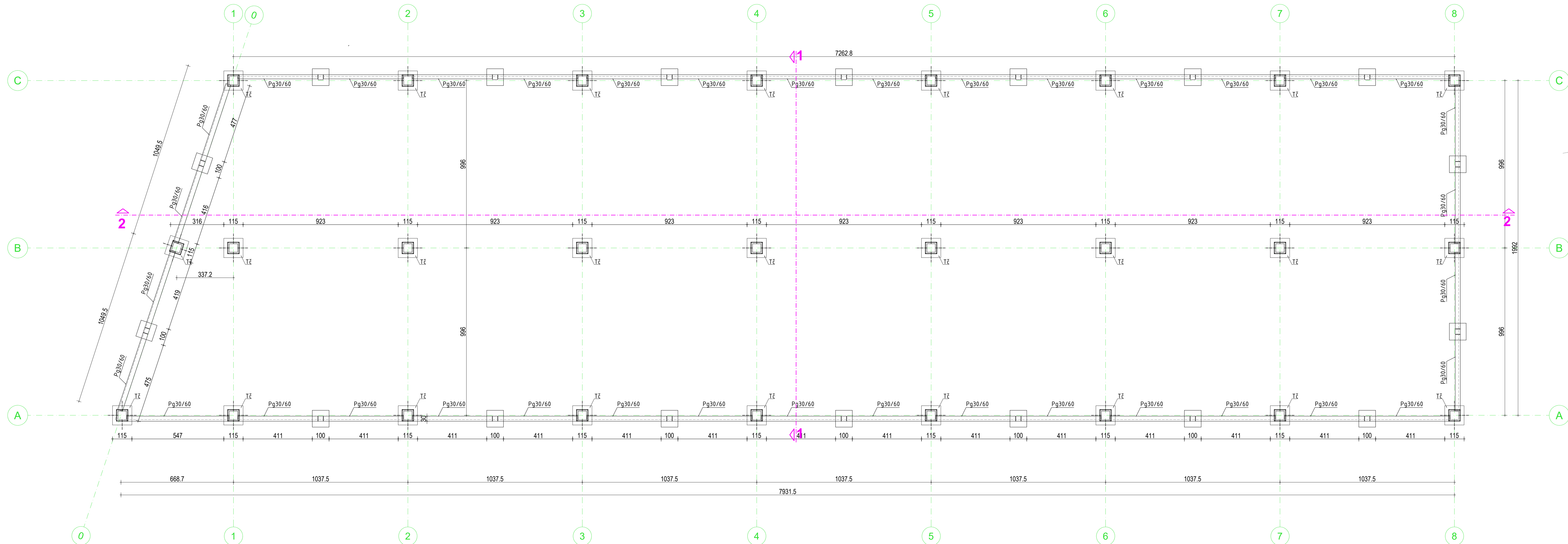
- PREDMETNI POSLOVNI OBJEKAT SA TRI LOKALA
- ULAZ (POSLOVNI DEO/ EKONOMSKI DEO)
- INTERNA SAOBRAĆAJNICA
- INTERNA SAOBRAĆAJNICA ZAJEDNIČKI PROSTOR SA PEŠACIMA
- PARKING POVRŠINE
- PEŠAČKA STAZA I PLATO
- UREĐENE ZELENE POVRŠINE
- DEKORATIVNE ZELENE POVRŠINE
- OGRADA
- PLATO ZA PRIVREMENO ODLAGANJE OTPADA (KONTEJNERI)
- B1 BUNAR B1 SE ZADRŽAVA I KORISTI ZA PP VODU UZ IZGRADNJU ŠAHTA ZA SMEŠTAJ PUMPNIH POSTROJENJA
- B2 BUNAR B2 SE UKIDA

RELATIVNA KOTA PODA ± 0.00 APSOLUTNA KOTA +82.30

KONTURA GABARITA NADSTREŠNICE

mesto priključenja telekomunikacije

	STUDIO ZA PROJEKTOVANJE Arona Zagorice, Novi sad tel: 063/10374.73; modarhitekt@gmail.com	BROJ PROJEKTA: IDR 83-2025 VRSTA DOKUMENTACIJE: IDR- Idejno rešenje	INVESTITOR: SIGMA LINE doo Sremska Kamenica, ul. Mišeluk 2 br. 1V, Sremska Kamenica
	ODGOVORNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh 300E 287 07	NAZIV OBJEKTA: POSLOVNI OBJEKAT- ZGRADA TRGOVINE SA 3 LOKALA P	MESTO GRADNJE: k.p. 2509/2 i 2509/1 ko Senta, ugao ulica Petefi Šandora i Kostolanji Deže, Senta
GLAVNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh SARADNIK:	OZNAKA I NAZIV DOKUMENTACIJE: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMERA: R=1:500 DATUM: mart 2026	BROJ CRTEŽA: 03



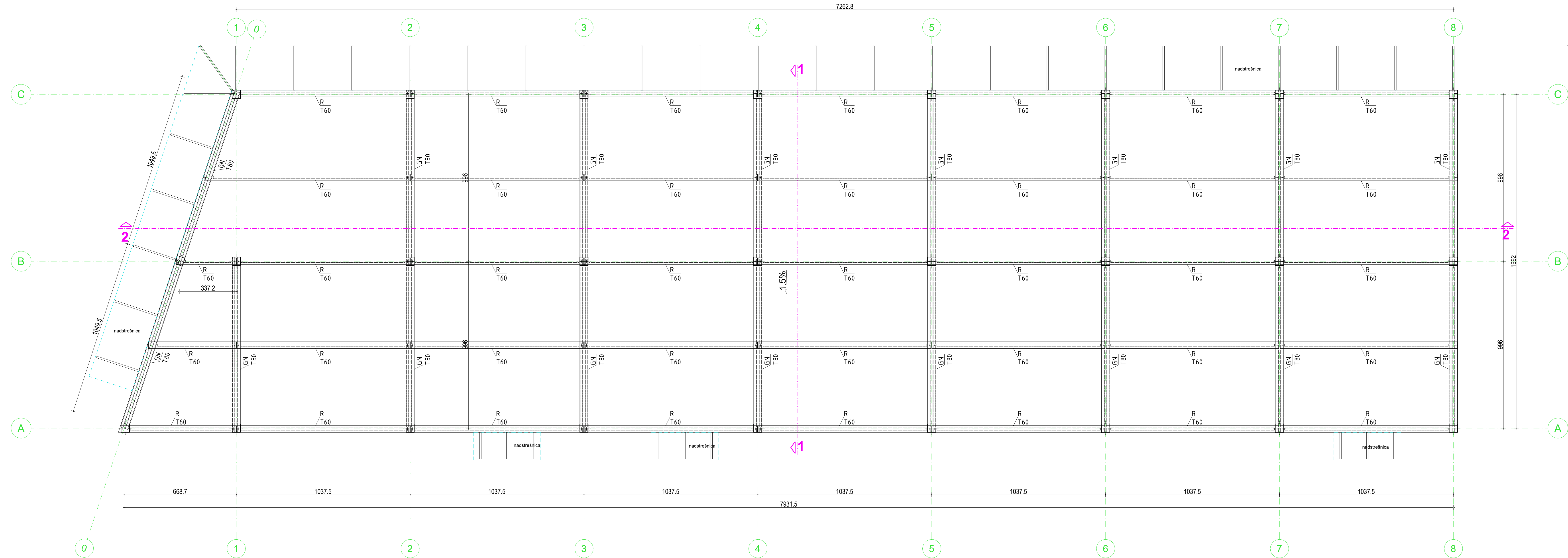
	STUDIO ZA PROJEKTOVANJE Arina Zagreb, Novi sad tel: 063/7037473, modarhitekt@gmail.com	BROJ PROJEKTA: IDR-83-2025 VRSTA DOKUMENTACIJE: IDR- Idejno rešenje	INVESTITOR: SIGMA LINE doo Sremska Kamenica, ul. Mišeluk 2 br. IV, Sremska Kamenica
	ODGOVORNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh. 300E 287 07		NAZIV OBJEKTA: POSLOVNI OBJEKAT - ZGRADA TRGOVINE SA 3 LOKALA P
GLAVNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh. SARADNIK:	OZNAKA I NAZIV DOKUMENTACIJE: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMERA: DATUM: R=1:100 mart 2026	BROJ CRTEŽA: 04



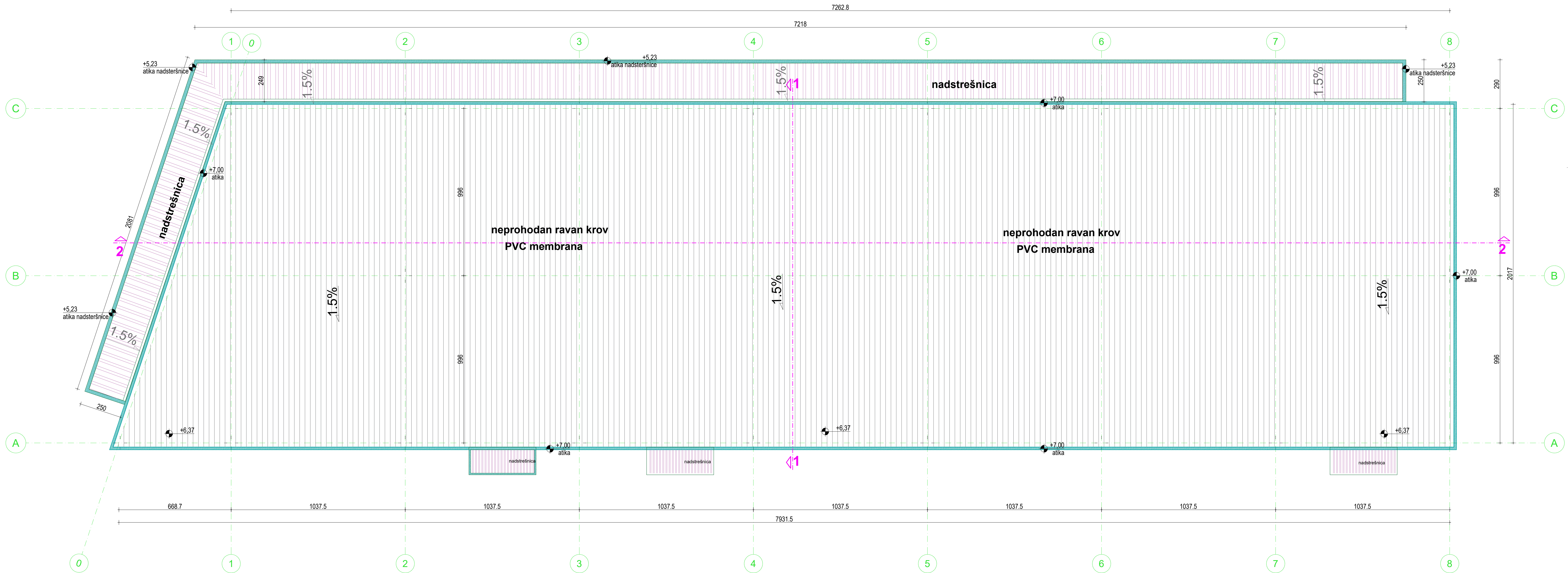
PRIZEMLJE			
br.	namena	obrada poda	P/m ² 100%
LOKAL L1			
1	LOKAL L1	ker.ploćice	502,2
1.1	TOALET	ker.ploćice	3,8
Ukupna neto površina LOKALA L1			506,00
LOKAL L2			
2	LOKAL L2	ker.ploćice	496,20
2.1	TOALET	ker.ploćice	3,80
Ukupna neto površina LOKALA L2			500,00
LOKAL L3			
3	LOKAL L3	ker.ploćice	526,20
3.1	TOALET	ker.ploćice	3,80
Ukupna neto površina LOKALA L3			530,00
Ukupna neto površina prizemlja			1536,00
Bruto površina prizemlja			1592,00

- - - - - granica parcele
- - - - - građevinska linija
- - - - - regulaciona linija
- ▲ ULAZ U LOKALE ZA KUPCE
- ▲ ULAZ / PRIJEM ROBE

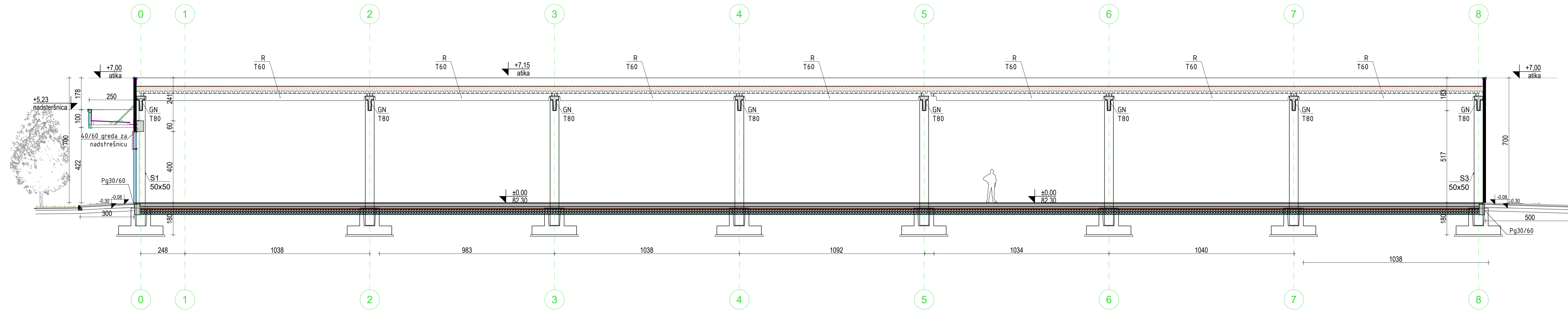
	STUDIO ZA PROJEKTOVANJE Arhiva Zagreb, Novi sad tel: 963193143; modernteh1@gmail.com	BROJ PROJEKTA: IDR-83-2025 VRSTA DOKUMENTACIJE: IDR- Idejno rešenje	INVESTITOR: SIGMA LINE d.o.o. Sremska Kamenica, ul. Mišeluk 2 br. 1V, Sremska Kamenica
	ODGOVORNI PROJEKTANT: Marija Ostojčić dipl. inž. arh. 300E 287 07	NAZIV OBJEKTA: POSLOVNI OBJEKAT - ZGRADA TRGOVINE SA 3 LOKALA P	MESTO GRADNJE: k.p. 2599/11 2599/2 KO Senta, ugao ulica Petefi Sandora i Kostolanyi Deže, Senta
GLAVNI PROJEKTANT: Marija Ostojčić dipl. inž. arh. SARADNIK:	OZNAKA I NAZIV DOKUMENTACIJE: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMERA: DATUM: R:1:100 mar 2026	BROJ CRTEŽA: 05



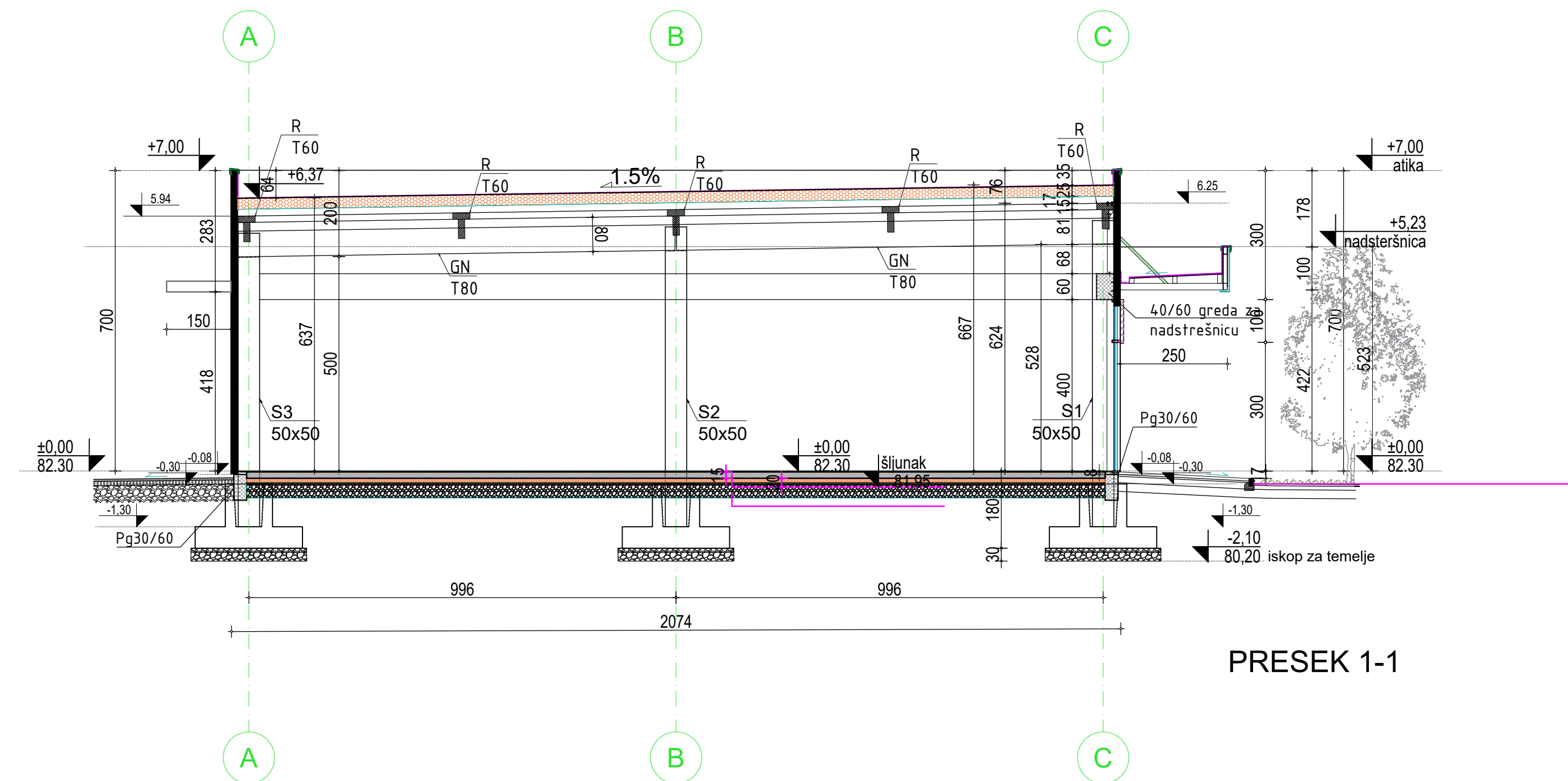
	STUDIO ZA PROJEKTOVANJE Arana Zagreb, Novi sad tel: 063/7037473, modarhitekt@gmail.com	BROJ PROJEKTA: IDR 83-2025 VRSTA DOKUMENTACIJE: IDR- Idejno rešenje	INVESTITOR: SIGMA LINE d.o.o Sremska Kamenica, ul. Mišeluk 2 br. IV, Sremska Kamenica
	ODGOVORNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh. 300E 287 07	NAZIV OBJEKTA: POSLOVNI OBJEKAT- ZGRADA TRGOVINE SA 3 LOKALA P	MESTO GRADNJE: k.p. 2509/1 i 2509/2 KO Senta, ugao ulica Petehi Sandora i Kosdolaj Deže, Senta
GLAVNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh. SARADNIK:	OZNAKA I NAZIV DOKUMENTACIJE: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMERA: DATUM: R=1:100 mart 2026	BROJ CRTEŽA: 06



	STUDIO ZA PROJEKTOVANJE Arana Zagreb, Novosad tel: 063/7037473, modarhitekt@gmail.com	BROJ PROJEKTA: IDR 03-2025 VRSTA DOKUMENTACIJE: IDR- Idejno rešenje	INVESTITOR: SIGMA LINE d.o.o. Sremska Kamenica, ul. Mišeluk 2 br. IV, Sremska Kamenica
	ODGOVORNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh. 300E 287 07		NAZIV OBJEKTA: POSLOVNI OBJEKAT - ZGRADA TRGOVINE SA 3 LOKALA P
GLAVNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh. SARADNIK:	OZNAKA I NAZIV DOKUMENTACIJE: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMERA: DATUM: R=1:100 mart 2026	BROJ CRTEŽA: 07

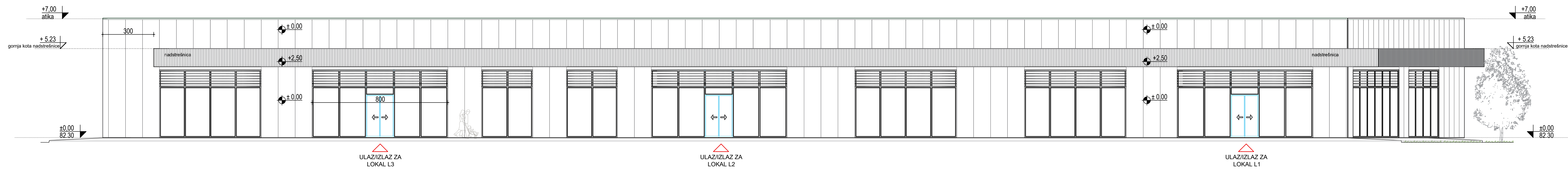


PRESEK 2-2



PRESEK 1-1

	STUDIO ZA PROJEKTOVANJE SIGMA LINE Arina Zagreba, Novi sad tel: 063/7037473, modarhitekt@gmail.com	BROJ PROJEKTA: IDR-83-2025 VRSTA DOKUMENTACIJE: IDR- Idejno rešenje	INVESTITOR: SIGMA LINE d.o.o. Sremska Kamenica, ul. Mišeluk 2 br. IV, Sremska Kamenica
	ODGOVORNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh. 300E 287 07	NAZIV OBJEKTA: POSLOVNI OBJEKAT - ZGRADA TRGOVINE SA 3 LOKALA P	MESTO GRADNJE: k.p. 2509/11, 2509/2 KO Senta, ugao ulica Petehi Sandora i Kostolany Deže, Senta
GLAVNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh. SARADNIK:	OZNAKA I NAZIV DOKUMENTACIJE: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMERA: DATUM: 1:100 mart 2026	BROJ CRTEŽA: 08

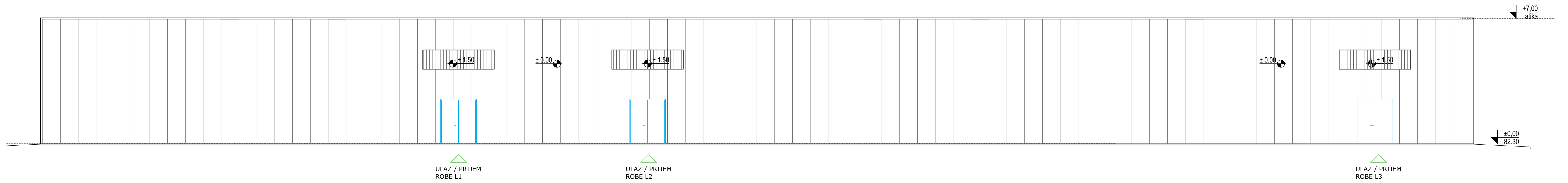


ZAPADNA FASADA

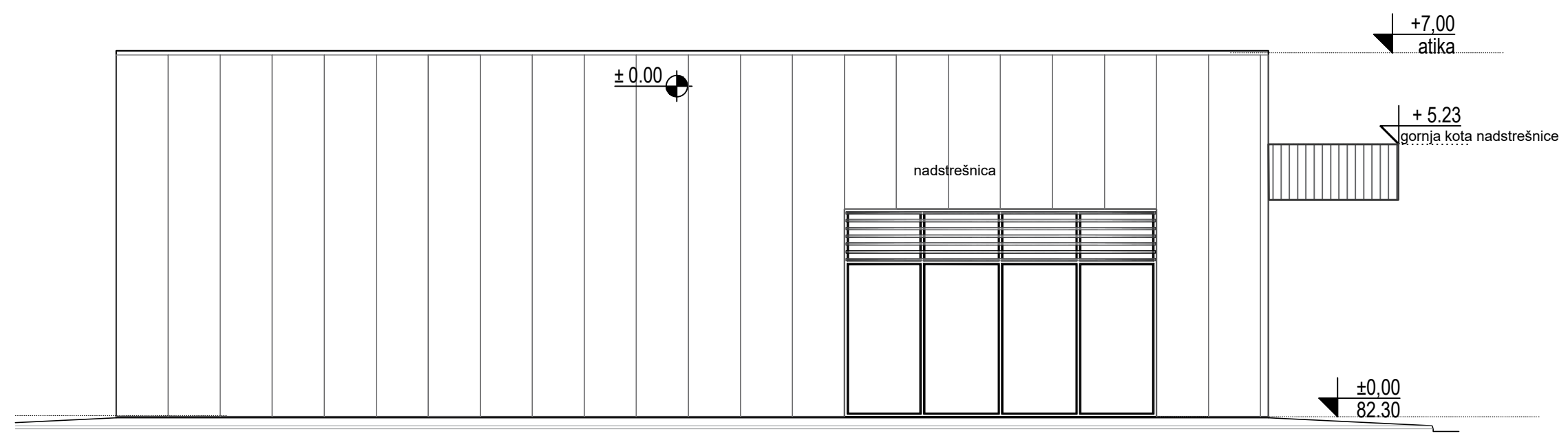


JUŽNA FASADA

	STUDIO ZA PROJEKTOVANJE Arhitektura i inženjering Arh. Marija Ostojić dipl. inž. arh. tel: 063/7037473, modarhitekt@gmail.com	BROJ PROJEKTA: IDR 83-2025 VRSTA DOKUMENTACIJE: IDR- Idejno rešenje	INVESTITOR: SIGMA LINE d.o.o. Sremska Kamenica, ul. Mišeluk 2 br. IV, Sremska Kamenica
	ODGOVORNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh. 300E 287 07	NAZIV OBJEKTA: POSLOVNI OBJEKAT - ZGRADA TRGOVINE SA 3 LOKALA P	MESTO GRADNJE: k.p. 2509/11, 2509/2 KO Senta, ugao ulica Petehi Sandora i Kosdolani Deže, Senta
GLAVNI PROJEKTANT: Marija Ostojić dipl. inž. arh. SARADNIK:	OZNAKA I NAZIV DOKUMENTACIJE: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMERA: DATUM: R=1:100 mart 2026	BROJ CRTEŽA: 09



ISTOČNA FASADA



SEVERNA FASADA

	STUDIO ZA PROJEKTOVANJE SIGMA LINE Arma Zagreb, Novi sad tel: 063/7037473, modarhitekt@gmail.com	BROJ PROJEKTA: IDR 83-2025 VRSTA DOKUMENTACIJE: IDR- Idejno rešenje	INVESTITOR: SIGMA LINE d.o.o Sremska Kamenica, ul. Mišeluk 2 br. IV, Sremska Kamenica
	ODGOVORNI PROJEKTANT: Marija Ostojčić dipl. inž. arh. 300E 287 07		NAZIV OBJEKTA: POSLOVNI OBJEKAT - ZGRADA TRGOVINE SA 3 LOKALA P
GLAVNI PROJEKTANT: Marija Ostojčić dipl. inž. arh. SARADNIK:	OZNAKA I NAZIV DOKUMENTACIJE: 1-PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMERA: DATUM: R=1:100 mart 2026	BROJ CRTEŽA: 10

ПРИЛОЗИ

	Услови и документација надлежних органа, институција и завода, прикупљени у току израде урбанистичког пројекта	
	Оригинална подлога прибављена за израду урбанистичког пројекта	



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Одељење за катастар инфраструктуре Панчево
Број: 956-303-30397/2025

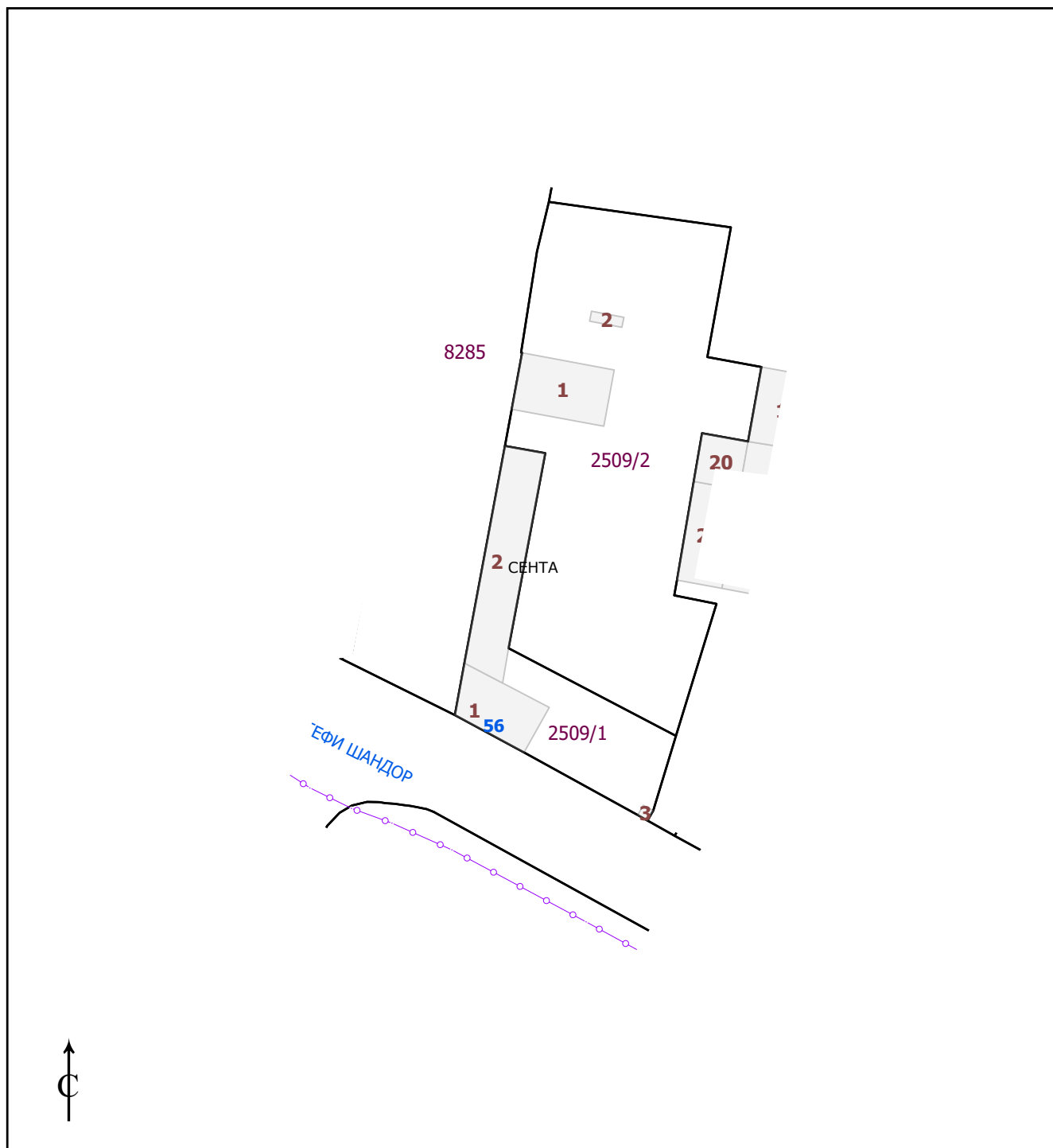


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 11/13/2025 3:16:22 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина СЕНТА

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.
Панчево
13.11.2025.године
Страна 1 од 1

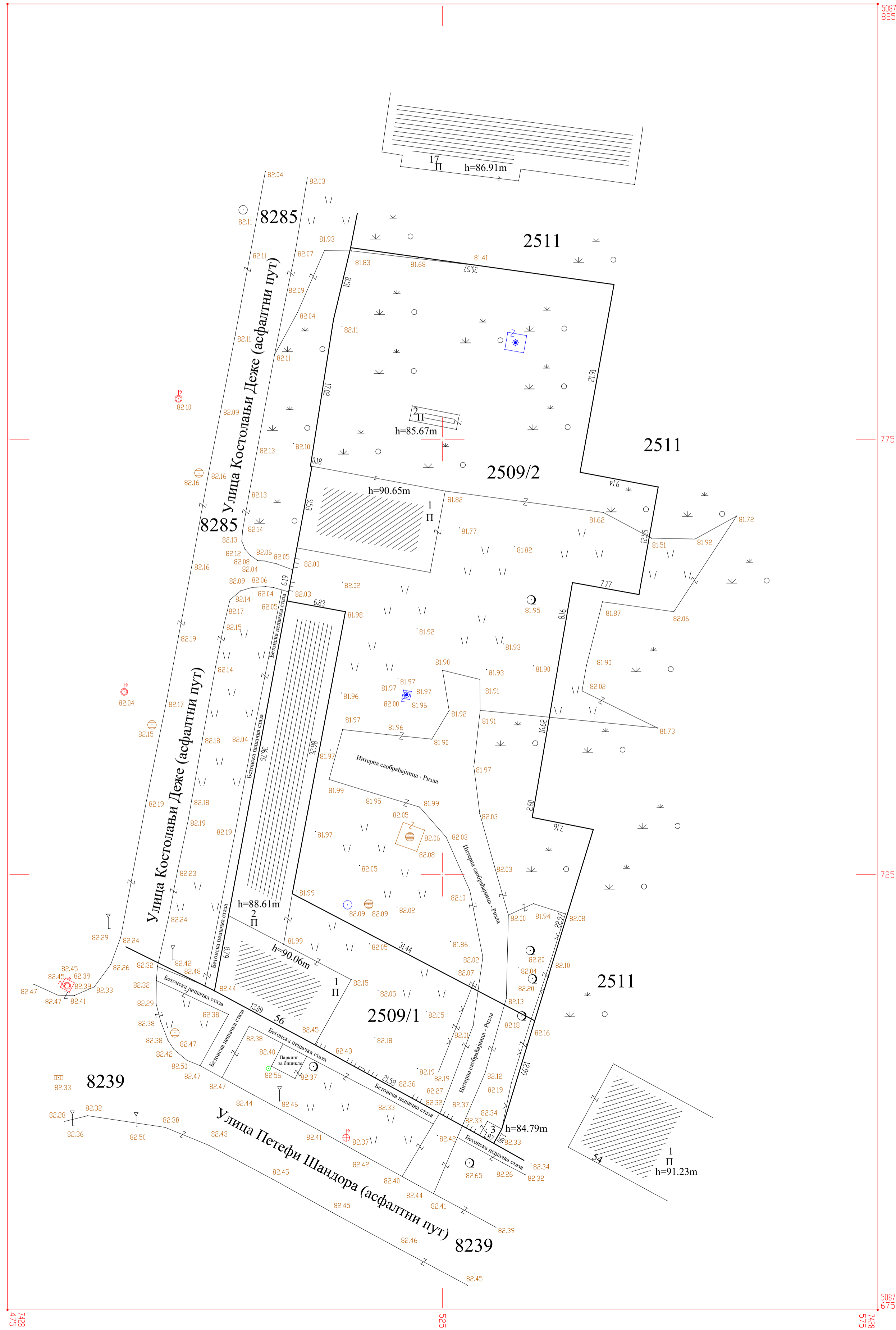
Овлашћено лице

Vanja Zalarovic Stojanovic
13.11.2025 15:08:17

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
 ЛОКАЦИЈА : К.П. број 2509/1 и 2509/2
 ПР.РАЗМЕРА 1:500

Saša Petrović
 245332

Digitally signed by Saša Petrović
 DN: c=RS, o=PETROVIĆ BIRO ZA
 GEODETSKE POSLOVE,
 ou=2.5.4.97-VATRS-103320814,
 cn=Saša Petrović, 245332, SN=
 Petrović, cn=Saša,
 serialNumber=CA.RS.245332-
 SERIALNUMBER-PNORS-
 060906311218, E=
 geodetapetrovic@gmail.com
 Reason: I am the author of this
 document.
 Date: 2026.03.23 10:22:15+0100'
 Font: PDF Reader Version: 2024.2.3



ГЕОДЕТСКИ БИРО ПЕТРОВИЋ	"ПЕТРОВИЋ" БИРО ЗА ГЕОДЕТСКЕ ПОСЛОВЕ
Телефони:	021/402-522; 063/503-360
e-mail:	geobiro.petrovic@gmail.com
Евиденцијски број:	238/25
Инвеститор:	"DOO SIGMA LINE SREMSKA KAMENICA", Сремска Каменица, Мишелук 2 1В
Предмет снимања:	Катастарска парцеле бр. 2509/1 и 2509/2
Катастарска општина:	Сента
Снимање извршио:	"ПЕТРОВИЋ" Биро за геодетске послове
Снимање извршено дана:	12.11.2025.
Инструмент:	Leica GS08plus и LEICA TS10
Обраду мерења извршио:	Вечерина Никола, дипл.инж.геод.
Датум обраде података:	18.11.2025.
Одговорно лице:	Петровић Саша, мастер инж.геод.
Овлашћено лице:	Петровић Саша, мастер инж.геод.

ЛЕГЕНДА:

	Граница парцеле
	Трава
	Шикара
	ЕЕ бандера - бетонска
	ЕЕ бетонска бандера на бетонској стопи
	ЕЕ бандера - гвоздена
	Канализациони шахт
	Септичка јама
	Улични сливник
	Шахт непознате намене
	Водоводни шахт са сатом за читавање потрошње
	Дворишни бунар
	Саобраћајни знак
	Жичана ограда
	Гвоздена капија
	Гвоздена ограда на зиду
	Белега која означава подземну трасу гасовода
h - апсолутна висина слемена	

Дрво



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Сента - Општинска управа
Одељење за грађевинске и комуналне послове
Одсек за урбанизам, грађевинске и комуналне послове
Број предмета: 004120447 2025 08858 004 014 353 018
Дана: 09.10.2025 године
Сента

Општинска управа Општине Сента, Одељење за грађевинске и комуналне послове - Одсек за урбанизам, грађевинске и комуналне послове, решавајући по захтеву Хорњак Чаба из Сенте ул. Ђено Брановачког бр. 10 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС и 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) , члана 20. Одлуке о општинској управи Општина Сента (" Сл. Лист СО Сента " број: 12/2024), Плана Генералне регулације насеља Сента („ Сл. Лист општине Сента“ бр. 7/2021, 13/2024, Решења начелника општинске управе о давању овлашћења за вођење управног поступка у управном степену бр. 110-4-1/2022-IV од 18.09.2022 издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
за кат.парц. бр.2509/1, 2509/2 к.о. Сента

Информација о локацији садржи податке о могућностима и ограничењима градње на катастарској парцели, односно на више катастарских парцела на основу планског документа;

Важење: Информација о локацији важи док је на снази плански документ на основу ког је израђена.

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Катастарска парцела бр.:2509/1, 2509/2;

К.О.Сента

Површина парцеле: 32 а 34 м²;

Број објеката у парцели: 5;

Укупна површина објеката на парцели: 541 м²

Намена површина: Пословање;

Број блока: 13;

Облик својине на парцели и објектима: Приватна својине;

Правила грађења

на основу Плана генералне регулације насеља Сента

Предметне парцеле се налазе у грађевинском реону насеља Сента, која је намењена за пословање према Плану генералне регулације насеља Сента (у даљем тексту План).

За грађевинске парцеле намењене пословању обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, односно израда урбанистичког пројекта обавезна је за планиране пословне комплексе и постојеће пословне комплексе где се планира нова изградња, доградња или уређење комплекса које може да утиче на организацију комплекса, уз примену правила грађења дефинисаних за пословање.

Врста и намена објеката и компатибилне намене објеката који се могу градити, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На грађевинској парцели намењеној пословању дозвољена је изградња једног или више главних пословних објеката.

На истој грађевинској парцели, осим главног објекта, могу се градити и помоћни објекти (гаража, портирница, ограда, комунални објекти у функцији главног објекта – котларнице, трафостанице и сл.) до прописаног максималног индекса заузетости, под условом да су испуњени сви урбанистички услови прописани овим Планом за површину намењену пословању.

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу.

Није дозвољена изградња стамбених, економских, производних и складишних објеката.

Пословне делатности које се могу дозволити у оквиру пословног објекта су из области трговине на мало, угоститељства (пружања услуга смештаја, услуга исхране и пића) и услужних делатности, као и производног и услужног занатства мањих капацитета, ако не угрожава становање и ако су обезбеђени услови заштите животне средине. Могућа је изградња и пословних простора изложбено-продајног карактера, сајамски простор и сл.

У оквиру пословног објекта није дозвољена трговина на велико, производне и складишне делатности, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет животне средине.

Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни становање као претежну намену у зони становања. У складу са Законом о процени утицаја на животну средину и одредбама Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, инвеститори су дужни да се обрате, пре подношења захтева за издавање одобрења за изградњу објеката са Листе II, надлежном органу. Надлежни орган ће одлучити о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, односно донети Решење о потреби израде или ослобађању од израде студије.

На површинама намењеним пословању могуће је градити и уређивати и друге компатибилне намене: јавне службе (управа и администрација, здравствена заштита, социјална заштита, образовање, култура, физичка култура, комунална делатност), туристичке, спортско и рекреативне садржаје и зелене површине.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, минимална и максимална површина грађевинске парцеле

Површина грађевинске парцеле износи минимално 800,0 м², а ширина уличног фронта минимално 20,0 м. Максимална величина парцеле није ограничена.

Положај главног објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинску линију или се граде унутар површине ограничене грађевинским линијама.

Грађевинска линија планираних главних објеката у односу на регулациону линију мора да буде одмакнута за минимално 5,0 м. Изузетно, неки помоћни објекти који се граде на улазу у комплекс (портирнице и сл.) предњом фасадом се могу поставити на регулациону линију, односно градити на растојању мањем од 5,0 м од регулационе линије, уколико то захтева функционална организација комплекса. У постојећим комплексима грађевинске линије треба ускладити са изграђеним објектима.

Минимална дозвољена удаљеност грађевинске линије од суседне парцеле је 5,0 м.

Евентуално, дозвољена је удаљеност грађевинске линије од суседне парцеле на минимално 1,0 м под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да је међусобни размак између објеката на две суседне парцеле већи од половине вишег објекта. („ Одлука о допуни одлуке о плану Генералне Регулације насеља Сента („ Сл. лсит општине Сента“ бр. 11/2021);

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност пословног објекта од других вишеспратних објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 12,0 м (основни габарит са испадом), уколико један од објеката има отворе који нису искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења.

Удаљеност пословног објекта од других објеката не може бити мања од 5,0 м, односно од половине висине вишег објекта, уколико један од објеката има отворе који нису искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења.

На постојећим објектима који су лоцирани на заједничкој међи, као и на објектима чије је растојање до другог објекта мање од 5,0 м, не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета 1,8 м, површине до 0,8 м².

Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,0 м, тј. за ширину дилатације) може се дозволити ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели намењеној пословању дозвољена је изградња помоћних објеката: гараже, портирнице, комуналних објеката у функцији главног објекта – котларнице, трафостанице и слично. Гаража може да се гради у склопу главног објекта.

Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Грађевинске парцеле са објектима намењеним за јавно коришћење се не ограђују, осим ако за то не постоји потреба из безбедносних разлога. У случају ограђивања парцеле ограда се поставља на регулациону линију. Ограђивање парцеле се може извести само живом зеленом оградом. Конкретна висина ограде утврдиће се у односу на висину постојећих ограда у непосредном окружењу.

Уколико се на грађевинској парцели налазе пословни објекти који нису намењени за јавно коришћење, парцела се може оградити оградом која се поставља на регулациону линију и може бити транспарентна, комбинација зидане и транспарентне или жива зелена ограда, с тим да максимална укупна висина ограде од коте тротоара износи 2,0 м (конкретна висина ограде утврдиће се у односу на висину постојећих ограда у улици, а нарочито на висину ограда у непосредном окружењу). Висина пуне (зидане) ограде на углу не може бити виша од 0,9 м од коте тротоара, због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној оградни се не могу отварати ван регулационе линије.

На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

- индекс заузетости парцеле макс. 50%

- озелењене површине мин. 30%

Највећа дозвољена спратност објекта

Спратност главног објекта је максимално П+2+Пк (приземље + 2 спрата + поткровље).

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

Помоћни објекат на парцели је максималне спратности П (приземље).

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Колске и пешачке улазе и саобраћајно-манипулативне површине у оквиру комплекса димензионисати тако да омогуће приступ посетиоцима и запосленима, а приступ возилима димензионисати према очекиваном меродавном возилу, односно возилима комуналних служби и ургентних возила. Противпожарни приступ и проходност за комплекс неопходно је обезбедити у складу са важећим прописима.

У комплексу предвидети одговарајуће паркинг површине за посетиоце и за запослене. Паркинг површине дефинисати у складу са очекиваним бројем и категоријом возила.

Паркинг за бицикле изводити са обезбеђивањем засебне површине минимално 0,6-0,7 м² по бициклу.

Грађевински елементи објеката и заштита суседних објеката

Степенице које савлађују висину преко 0,9 м изнад површине терена улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9 м не сме се ометати пролаз и друге функције комплекса.

Површинске воде се одводе са парцеле према насељској атмосферској канализационој мрежи. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин.

Могућа је израда косог или равног крова. Коси кров може бити двоводни или кров са више кровних равни. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова. Уколико се изводи раван кров, неопходно је извести адекватан завршни слој. Могућа је израда стакленог крова – лантерне, са системом фиксних алуминијумских брисолеја.

Фасаде објекта могу бити малтерисане, од фасадне опеке, стаклене зид завесе, сачињене од фиксних или покретних транспарентних или не транспарентних стаклених панела, или других савремених материјала који су тренутно у употреби. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или поплочане површине, тако да не ометају саобраћај, а висине макс. 10,0 м.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећим прописима који уређују конкретну област/делатност, а избор материјала вршити имајући у виду специфичну намену објекта/простора и са становишта коришћења, одржавања и обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

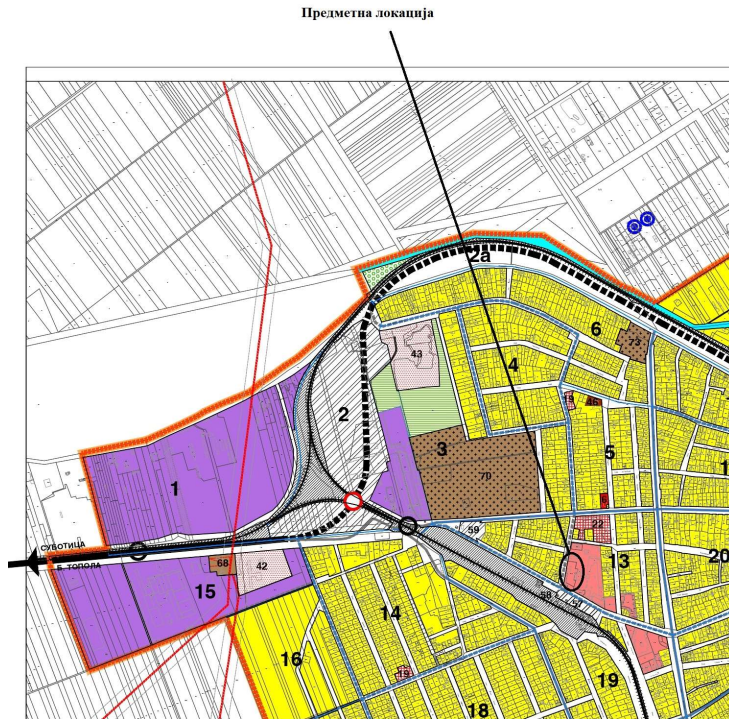
Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине, како у оквиру комплекса, тако и са непосредним окружењем.



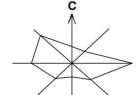
Руководилац Одсека за
грађевинске и комуналне послове

Виг Корнелиа

Графички прилог:
Намена површина



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА СЕНТА



0 250 500 750 1000м

P=1:10000

ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

- УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА
- ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА
- СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА
- ОБРАЗОВАЊЕ
- КУЛТУРА
- ФИЗИЧКА КУЛТУРА
- КОМУНАЛНА ДЕЛАТНОСТ
- КОМПЛЕКС ВЕРСКОГ ОБЈЕКТА
- ОСТАЛИ САДРЖАЈИ У ОКВИРУ ЗОНЕ ЦЕНТРА НАСЕЉА
- СЕКУНДАРНИ ЦЕНТАР НАСЕЉА
- ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
- ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПРИВРЕДНОМ ДЕЛАТНОШЋУ - ПОЉОПРИВРЕДОМ
- ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА БЛОКСКИМ ПОВРШИНАМА
- ПОСЛОВАЊЕ
- РАДНЕ ЗОНЕ И КОМПЛЕКСИ
- ТУРИСТИЧКЕ, СПОРТСКЕ И РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ
- ПАРКОВСКЕ ПОВРШИНЕ И ОКВЕРОВИ
- ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
- КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ
- ГРОбЉЕ
- ВОДОЗАХВАТ
- БУНАР
- ГЕОТЕРМАЛНА БУЏОТИНА Сg-IX
- ЦРПНА СТАНИЦА ХС ДТД
- КАНАЛИ
- ЈЕЗЕРО
- ОДБРАМБЕНИ НАСИП ОД ПОПЛАВА
- ЛИВИЈА ОДБРАНЕ ОД ПОПЛАВА РЕКЕ ТИСЕ
- КЕЈ УЗ ТИСУ
- УЛИЧНИ КОРДИДОРИ
- ДРЖАВНИ ПУТ 2g РЕДА бр 105М-24 (ПОСТОЈЕЉЕ/ПЛАНИРАНО)
- ДРЖАВНИ ПУТ 2g РЕДА бр 102g-122 (ПОСТОЈЕЉЕ/ПЛАНИРАНО)
- ГЛАВНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА
- САБИНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА
- ПРИЈУТНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА
- ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА
- ИНДУСТРИЈСКИ КОЛОСЕК
- САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛИ И ПОВРШИНЕ
- ДЕВИВЕЛАЦИОНО УКРШТАЊЕ - ПЛАНИРАНО
- УКРШТАЊЕ У НИВОО
- МОСТ
- КОРИДОР 110 kV ДАЛЕКОВОДА СА ЗАШТИТНИМ ПОЈАСОМ

ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

- РЕКА ТИСА

1-50

- БРОЈ БЛОКА
- ГРАНИЦА БЛОКА
- ГРАНИЦА ЗОНЕ ЦЕНТРА НАСЕЉА
- ГРАНИЦА УТВРЂЕНОГ ЛУЧКОГ ПОДРУЧЈА ЛУКЕ У СЕНТИ
- ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА СЕНТА
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

- ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА		ОПШТИНА: СЕНТА	Печат и потпис:
ОБРАТИВАЧ		ОБЛАШЉЕНО ЛИЦЕ: ЈП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ" ДИРЕКТОР: ПРЕДРАГ КНЕЖЕВИЋ, дипл. правник ПОМОТНИК ДИРЕКТОРА: мр ВЛАДИМИР ПИХЛЕР, дипл. инж. арх.	Печат и потпис:
НАЗИВ ПЛАНА	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА СЕНТА		
НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	мр ВЛАДИМИР ПИХЛЕР, дипл. инж. арх.		
САРАДНИЦИ	ДИРЕКТОР ПОСРЕДСТВО: мр ВЛАДИМИР ПИХЛЕР, дипл. инж. арх. БРАНОС АПОСТОЛОВАЌИЋ, дипл. инж. мениџер МЛАДИН КИСТИЋ, дипл. инж. мениџер НАСТАША МЕДИЋ, дипл. инж. инж. техн.		
Е: 2679	Машира: 1: 10000	Датум: април 2021.	Број листа: 2.2.



Електронски потписано

Kornelia Vig 8915750051605001
09.10.2025 14:45:49



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Кикинди
07.15 број 217-28-1926/25-2
10.12.2025. године
Кикинда
/И.Ч./

A/R

„MOD arhitekt“ ДОО
ул. Арона Загорицње бр. 21
НОВИ САД

ПРЕДМЕТ: Обавештење

У вези Вашег захтева бр. УП-83-2025 од 27.11.2025. године, поднетог у име и за рачун правног лица „Sigma line“ ДОО Сремска Каменица, ул. Мишелук 2 бр. 1В, достављеног овом Одељењу дана 01.12.2025. године, који се односи на издавање мишљења које садржи услове у погледу мера заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу пословног објекта са три локала на кат. парц. бр. 2509/1 и 2509/2 к.о. Сента, на углу улица Петефи Шандора и Костолањи Деже у Сенти, обавештавамо Вас да ово Одељење сходно чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), издаје мишљења која садрже услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети у планским документима, али не и за потребе израде техничке документације и урбанистичких пројеката.

Овим путем Вам указујемо да у случају да плански документ и урбанистички пројекат представљају основ за издавање локацијских услова, исти не садрже могућности, ограничења и услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија, па је потребно у поступку издавања локацијских услова, прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чл. 54. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и чл. 20 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023).



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
пуковник полиције

Зоран Будиша

JP ELGAS SENTA



*Kalman Miksata 37
24400 Senta
24400 Zenta
Mikszáth Kálmán 37*

ELGAS KV ZENTA

Tel/fax: 024-815 223 e-mail: jpelgas@elgas-senta.co.rs
PIB : 101099930 AASZ
MB: 08025886 TSZ
Tekući račun Komercijalna banka 20521678618 TSZSZ

Br: 53-1/2026

Datum: 06.02.2026.

SIGMA LINE DOO
Mišeluk 2 br. 1b
Sremska Kamenica

Predmet : Tehnički uslovi

Na Vaš zahtev (br. UP-83-2025 od dana 27.11.2025) dajemo priloženi crtež našeg postojećeg podzemnog vodova u ulicama koje su naznačene na geodetskim podlogama.

1. Toplovod

U neposrednoj blizini predmetne katastarske parcele ne postoji izgrađena vrelovodna niti toplovodna ulična instalacija.

2. Gasovod

- dubina gasovoda je 0,80 m,
- prelaz ispod puta je 1,00 – 1,20 m,
- u blizini gasovoda OBAVEZAN RUČNI ISKOP i nikako mašinama 1,00 m s leve i desne strane,
- na mestu ukrštanja obavezno postavljanje zaštitne cevi,
- troškove zaštite snosi investitor odnosno izvođač radova,
- pre početka radova javiti u JP "ELGAS" Senta.

Vrednosti minimalnih dozvoljenih rastojanja u odnosu na gasne instalacije

	ukrštenje	paralelno vođenje
vodovod, kanalizacija	0.5 m	1.0 m
nisko i visoko naponski el. kabel	0.5 m	1.0 m
telefonski kablovi	0.5 m	1.0 m
tehnološka kanalizacija	0.5 m	1.0 m
betonski šahtovi i kanali	0.5 m	1.0 m
željeznička pruga i industrijski kol.	1.5 m	5.0 m

visoko zelenilo -	-	1.5 m
temelj građevinskih objekta	-	1.0 m
lokalni putevi i ulice	1.0 m	0.5 m
magistralni i regionalni putevi	1.3 m	1.0 m
benzinske pumpe	-	5.0 m
drugi gasovod	0.2 m	0.3 m

Udaljenost gasovoda od ukopanih stubova električne rasvete, vazdušne niskonaponske i PTT mreže mora biti tolika da neugrožava stabilnost stubova, minimalno 0.5 m.

Prilikom izvođenja radova izvođač mora voditi računa da ne prouzrokuje smetnje na vodovima gasovoda.

U slučaju prouzrokovanih smetnji izvođač je dužan da snosi troškove otklanjanja istih sa gubitcima.

S poštovanjem,

JP ELGAS SENTA

Šef energetike i održavanja:

Bognar Žolt maš. ing.



ŽOLT BOGNAR

008196754

Sign

Digitally signed by ŽOLT
BOGNAR 008196754 Sign
Date: 2026.02.06 09:16:00
+01'00'



- | | |
|---|---|
|  GAS DN32 |  GAS DN160 |
|  GAS DN40 |  GAS DN200 |
|  GAS DN63 |  Kucni prikljucci-neaktivirani |
|  GAS DN90 |  Kucni prikljucci DN32 |
|  GAS DN110 |  Magistralni toplovod |
| |  Sekundarni toplovod |





Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, ул. Радничка бр. 20а (у даљем тексту: Завод), на основу чл. 9. Закона о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – испр., 14/2016, 95/2018 – др. закон и 71/2021, у даљем тексту: Закон), а у вези са чл. 136. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 18/2016, 95/2018 – аутентично тумачење и 2/2023 – одлука УС), поступајући по захтеву број УП-83-2025 од 27.11.2025. године, MOD arhitekt доо, Арона Загорице 21, 21203 Ветерник, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу пословног објекта са три локала, на к.п. бр. 2509/1 и 2509/2 КО Сента, на углу улица Петефи Шандор и Костолањи Деже у Сенти, помоћник директора мр Наташа Пил по Овлашћењу бр. 04 035 2118 од 01.07.2024. године, дана 5.01.2026. године под бројем 03020-3927/4/2025, доноси

РЕШЕЊЕ

о условима заштите природе

1. У обухвату урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу пословног објекта са три локала, на к.п. бр. 2509/1 и 2509/2 КО Сента, на углу улица Петефи Шандор и Костолањи Деже у Сенти, нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије. Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:
 - 1) Израду урбанистичке документације урадити у обухвату к.п. бр. 2509/1 и 2509/2 КО Сента, како је у захтеву наведено;
 - 2) Пројектом предвидети да се озелењавање врши у складу са циљевима очувања биодиверзитета и функционалности екосистема предметног подручја:
 - 2.1. Смањити негативне утицаје вештачких површина на микроклиматске карактеристике локалитета озелењавањем простора око објекта и засенчењем што већег дела вештачких/бетонских површина;
 - 2.2. Избор врста за потребе садње зеленила, чија је улога побољшање еколошких услова на предметном простору, треба да буде одређен у складу са педолошким, хидролошким и микроклиматским условима локалитета;
 - 2.3. Ради унапређења еколошких функција локалитета, планирати комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско);
 - 2.4. Зависно од расположивог простора, планирати равномерну покривеност паркинга високим лишћарима, а слободне површине треба да садрже најмање травни покривач;
 - 2.5. Озелењавање унутар предметног простора треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте, као и примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а по могућности, не спадају у категорију инвазивних врста. На подручју Војводине врсте препознате као инвазивне (агресивне, алохтоне) су: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis* spp.), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни

бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea* aggr.), звездан (*Symphotrichum* spp.), фалопа (*Fallopia* sp.), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);

- 3) Градилиште организовати на минималној површини потребној за обављање радова, а манипулативне површине просторно ограничити како би се избегле негативне последице на непосредно окружење;
- 4) Радове на изградњи и уређењу простора вршити под следећим условима:
 - 4.1. Уклоњени хумусни слој користити за санацију након завршетка радова;
 - 4.2. Приликом изградње водити рачуна да се максимално заштити постојећа вегетација у непосредној околини објекта;
- 5) Пројектом одредити решења за одлагање отпада на начин да отпад мора бити обележен и привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018 - др. закон и 35/2023), према коме се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује контрола и примена мера смањења: а) загађења вода, ваздуха и земљишта; б) опасности по биљни и животињски свет; в) опасности од настајања удеса; д) непријатних мириса;
- 6) У случају акцидентног испуштања загађујућих материја:
 - 6.1. Загађени слој земљишта мора се хитно отклонити и исти ставити у амбалажу која се може празнити само на, за ту сврху, предвиђеној локацији;
 - 6.2. На место акцидента нанети нови, незагађени слој земљишта;
- 7) Планирање заштите земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015);
- 8) Планирати примену одговарајућих мера за очување квалитета вода, у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент, при чему:
 - 8.1. Квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предtretмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016);
 - 8.2. Зауљене воде треба одвести са манипулативних асфалтних површина, до места одговарајућег предtretмана истих (преко сепаратора уља и таложника брзоталожних примеса) пре упуштања у реципијент;
- 9) Планирати примену техничких мера за спречавање распрострања честичних и осталих загађујућих материја, у складу са чланом 40. Закона о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 10/2013 и 26/2021) који се односи на предузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог Закона које се односе на контролу извора загађивања;
- 10) У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 – одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 94/2024 – др. закон), правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде

„рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом“;

- 11) Урбанистичким пројектом предвидети да се обавезе извођач радова да, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријави Министарству заштите животне средине као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка одговорног лица.
2. Израђен урбанистички пројекат доставити на мишљење о испуњености услова заштите природе овом Заводу.
 3. Ово Решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
 4. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене техничке документације потребно је Заводу поднети нов захтев за издавање услова заштите природе.
 5. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог Решења не отпочне активности за које је ово Решење о условима заштите природе издато, дужан је да од Завода прибави ново решење о условима.
 6. Такса за издавање Решења у износу од 26.940 динара одређена је у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о покрајинским административним таксама („Сл. лист АП Војводине“, бр. 40/2019, 59/2020 – усклађен дин. изн., 45/2021 - усклађен дин. изн., 54/2021, 52/2022 - усклађен дин. изн., 43/2023 - усклађен дин. изн., 50/2024 - усклађен дин. изн. и 56/2025 - усклађен дин. изн.).

Образложење

Покрајински завод за заштиту природе је примио дана 02.12.2025. године захтев заведен под бројем 03020-3927, MOD arhitekt доо Ветерник, у име инвеститора „SIGMA LINE“ доо Сремска Каменица, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу пословног објекта са три локала, на к.п. бр. 2509/1 и 2509/2 КО Сента, на углу улица Петефи Шандор и Костолањи Деже у Сенти.

На простору који је предмет Урбанистичког пројекта планира се изградња пословног објекта за трговину на мало, приземне спратности П. На неизграђеним деловима парцеле планирана је изградња саобраћајних површина (колске и пешачке комуникације), паркинг простора и уређених зелених површина.

Одредбом члана 102. и члана 103. Закона о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021), одређено је да организација за заштиту природе, односно Покрајински завод за заштиту природе издаје услове заштите природе за радове на заштићеним природним добрима и даје податке о заштићеним природним добрима у поступку израде просторних и других планова, односно основа (шумских, водопривредних, ловних, риболовних и др.) и друге инвестиционо-техничке документације.

У обухвату урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта са три локала на к.п. бр. 2509/1 2509/2 КО Сента, нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије.

Услови прописани подтачком 2) су дефинисани Законом о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001) и односе се на заштиту биодиверзитета насељених места која се заснива на стварању и одржавању јавних зелених површина. Формирање система зелених површина веома доприноси повезивању природне средине са урбаним простором, а долази и до просторног разграничавања функција које могу негативно утицати једна на другу. Велике поплочане и/или бетониране површине у грађевинском подручју као и сами грађевински објекти јачају ефекат неповољних климатских карактеристика околине (ниске вредности влажности ваздуха, присуство прашине у ваздуху и сл.). Повећањем индекса заузетости грађевинских парцела подручја, смањује се проценат постојећег јавног зеленила што за последицу има погоршање квалитета ваздуха, а додатним озелењавањем побољшава се квалитет ваздуха, снижавају температуре у летњем делу године због способности биљака да апсорбују и рефлектују сунчево зрачење, спречавају се ерозија тла изазвана кишом и ветром и брзо отицање атмосферских падавина, смањује се бука од саобраћаја. Такође, Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности у члану 8. указује на потребу регулисања или управљања „биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности у оквиру или ван заштићених подручја, у циљу њиховог очувања и одрживог коришћења“.

Услови прописани подтачкама 3) – 10) израђени су у складу са чланом 21. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009 – др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 94/2024 – др. закон) којим је дефинисан принцип интегрисане заштите природе и животне средине: „Заштита природних вредности остварује се спровођењем мера за очување њиховог квалитета, количина и резерви, као и природних процеса, односно њихове међузависности и природне равнотеже у целини“.

Услов прописан подтачком 11) је дефинисан чланом 37. Закона о заштити природе, где је забрањено „сакупљање и/или уништавање покретних природних докумената као и уништавање или оштећивање њихових налазишта“, као и чланом 99. Закона који налаже да је „пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност налазач дужан да пријави Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе“.

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

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

Законски основ за доношење Решења:

Закон о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 – др. закон и 71/2021); Закон о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 94/2024 – др. закон); Закон о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018 и 35/2023); Закон о заштити земљишта („Сл. гласник РС“,



Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
**Покрајински секретаријат за пољопривреду,
водопривреду и шумарство**

Булевар Михајла Пупина 16, 21000 Нови Сад
Т: +381 21 487 4411; 456 721 F: +381 21 456 040
www.psp.vojvodina.gov.rs

БРОЈ: 004822532/2025-09419 005 000 000 001 03 002 ДАТУМ: 12.12.2025. године

Својим потписом потврђујем да је
овај електронски документ
аутентичан.

Датум: 19.12.2025.

ДЕЈАН АНДРИЋ

(име и презиме)

(потпис)

MOD arhitekt d.o.o. studio za projektovanje
Арона Загорице број 21
Ветерник

Предмет: Обавештење поводом вашег захтева

Дана 01.12.2025. године у писарници покрајинских органа под бројем 004822532/2025-09419 005 000 000 001, заведен је ваш захтев број УП-83-2025 од 27.11.2025. године, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације.

У складу са чланом 117. став 1. Закона о водама ("Сл. гласник РС", број 30/10, 93/121, 101/16, 95/18 и 95/18–други закон), водни услови се издају, између осталог и за израду планских докумената, и то:

- тачка 17) за израду просторних (просторни план јединице локалне самоуправе, просторни план подручја посебне намене и регионални просторни план) планова за које водне услове издаје Покрајински секретаријат за пољопривреду, водопривреду и шумарство у складу са чл. 118. став 1. Закона о водама и
- тачка 20) израду урбанистичких (план генералне регулације и генерални урбанистички план) планова, за које водне услове издаје ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад у складу са чл. 118. став 2. Закона о водама.

Овим путем обавештавамо вас да се у складу са чланом 117. став 1. Закона о водама за израду Урбанистичког пројекта не издају водни услови.

За техничке податке о водним објектима и водном земљишту, а за потребе израде предметног Плана, можете се обратити ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, Булевар Михајла Пупина 25.

ПО ОВЛАШЋЕЊУ ПОКРАЈИНСКОГ СЕКРЕТАРА
БРОЈ: 104-031-223/2023-09 ОД 20.06.2023. ГОДИНЕ
В.Д. ПОМОЋНИКА ПОКРАЈИНСКОГ СЕКРЕТАРА

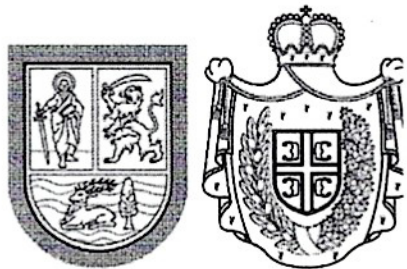
Dejan Andrić

ESUFL001065883801

Digitally signed by Dejan Andrić
ESUFL001065883801
Date: 2025.12.15 11:37:56
+01'00'

Дејан Андрић

Доставити:
 Наслову
 - Архиви



Република Србија
Аутономна покрајина Војводина

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

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

БРОЈ: 004821109 2025 09415 005 000 000 001

ДАТУМ: 05.12.2025.

MOD ARHITEKT DOO
ул.Арона Загорицње бр.21
Ветерник

ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу пословног објекта са три локала, на катастарској парцели бр. 2509/1 и 2509/2 КО Сента на углу улица Петефи Шандор и Костолањи Деже у Сенти

Студио за пројектовање MOD ARHITEKT DOO ул.Арона Загорицње бр.21, Ветерник, у поступку израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта са три локала, на катастарској парцели бр. 2509/1 и 2509/2 КО Сента на углу улица Петефи Шандор и Костолањи Деже у Сенти, утврђују се следеће мере и услови:

1. Извршити анализу геолошко-геотехничких и хидрогеолошких карактеристика терена на предметној локацији, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС“, број 101/15, 95/18 и 40/21), а у циљу утврђивања адекватних услова изградње пословног објекта са три локала.
2. Предметни пословни објекат са три локала, планирати и пројектовати у складу са урбанистичким мерама заштите и унапређењу животне средине које су имплементирани у Просторном плану општине Сента ("Службени лист општине Сента" бр. 11/2021).
3. Пројектовање и изградњу планираног пословног објекта са три локала, извршити у складу са важећим техничким нормативима и стандардима који се односе на ту врсту пословног објекта, а у циљу смањења опасности од загађења животне средине, односно смањења ризика од удеса.
4. У циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја у оквиру пословног објекта на чиниоце животне средине, у току изградње и редовног рада обезбедити:
 - прикључење пословног објекта на постојећу комуналну инфраструктуру, односно изградњу потребних објеката водовода, канализације и др;
 - изградњу манипулативних површина, интерних саобраћајница и паркинга, од водонепропусних материјала, отпорних на нафту и нафтне деривате, са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околно земљиште приликом њиховог одржавања или падавина;
 - ефикасно прикупљање зауљених атмосферских вода са наведених површина, системом решетки, њихов третман на сепаратору масти и уља, а који је димензионисан на основу сливне површине и меродавних падавина;
 - обавезни третман запрљаних вода (издвајање масти и уља у сепараторима и друго) до пројектованог/захтеваног квалитета и контролисано одвођење у крајњи реципијент, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16), проток сепаратора одредити на основу максималне потрошње воде;

- централизован начин загревања планираног објекта;
 - подизање зеленог заштитног појаса („зелене“ баријере) између складишног комплекса и површина у окружењу; избор садног материјала извршити у складу са његовом функцијом;
 - забрањено је коришћење растер елемената приликом изградње паркинга.
5. Планирати примену одговарајућих грађевинских и техничких мера за заштиту од буке, у радној средини и околини објекта за складиштење пољопривредних производа, којима се обезбеђује да емитована бука не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 96/2021) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 75/10).
 6. Приликом планирања пословног објекта са три локала обезбедити ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену положаја и оријентацију објекта као и могућност коришћења обновљивих извора енергије.
 7. Обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера/посуда за прикупљање, привремено складиштење и одвожење отпада у оквиру комплекса објекта за складиштење пољопривредних производа, искључиво на водонепропусним површинама и на начин којим се спречава његово расипање, и то:
 - отпадних материја које имају карактеристике штетних и опасних материја (које настају у процесу рада објекта за складиштење пољопривредних производа, отпада из сепаратора масти и уља и сл), у складу са важећим прописима из ове области,
 - амбалажног отпада, у складу са Законом о амбалажи и амбалажном отпаду („Службени гласник РС“, број 36/09 и 95/2018),
 - комуналног и другог неопасног отпада (рециклабилни отпад – папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл), до предаје лицу које има дозволу за управљање овим отпадом.
 8. Обавеза је инвеститора да успостави ефикасан мониторинг и контролу процеса рада предметног пословног објекта, у циљу повећања еколошке сигурности, а који подразумева:
 - праћење квалитета и количине отпадне воде пре упуштања у реципијент, у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон), Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и њиховог утицаја на реципијент и садржини извештаја о извршеним мерењима („Службени гласник РС“, бр. 18/2024);
 - „нулто“ мерење нивоа буке у животној средини пре почетка рада, односно редовно праћење нивоа буке у току рада, преко овлашћене институције, у складу са законом.
 9. У току извођења радова изградње објекта, потребно је израдити План управљања грађевинским отпадом у складу са Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења (Сл.гл.РС бр.93/2023 и 94/2024 – испр.)

У току извођења радова на изградњи пословног објекта, предвидети следеће мере заштите:

 - Дефинисати посебне просторе за сакупљање, разврставање и привремено одлагање грађевинског и осталог отпадног материјала, који настане у току изградње објекта, обезбедити његову рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно има дозволу за управљање овом врстом отпада
 - Снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима а у случају да дође до изливања уља и горива из грађевинских машина у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију загађене површине.

10. Инвеститор је у обавези да:

- пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња, прибави одлуку надлежног органа за заштиту животне средине о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 94/2024).



"MOD arhitekt" д.о.о. Нови Сад
Арона Загорице бр. 21
21203 Ветерник

Број:130-00-UTD-003-1447/2025-002

Датум: 12.12.2025

Предмет: Допуна Услова за потребу израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу пословног објекта са три локала, на кат.парц. бр. 2509/1 и 2509/2 обе у к.о. Сента на углу улица Петефи Шандор и Костолањи Деже у Сенти

На основу вашег захтева број УП-83-2025 од 27.11.2025. године, који је код нас заведен дана 01.12.2025. године под бројем СЕВВ-82297 и достављене документације (Катастарско топографски план за катастарску парцелу број 2509/1 и 2509/2 обе у к.о. Сента, Скицу идејног решења, Овлашћење., све у папирном облику), обавештавамо вас о следећем:

1. Према послатој документацији, видљиво је да у обухвату предметног Урбанистичког пројекта, као и у непосредној близини истог, нема објеката који су у власништву Акционарског друштва „Електромрежа Србије”.
2. Према Плану развоја преносног система и Плану инвестиција, у обухвату предметног Урбанистичког пројекта, као и у непосредној близини истог, није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре која би била у власништву Акционарског друштва „Електромрежа Србије”.
3. У складу са претходно наведеним тачкама Акционарско друштво „Електромрежа Србије” нема посебних услова за потребу израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу пословног објекта са три локала, на кат.парц. бр. 2509/1 и 2509/2 обе у к.о. Сента на углу улица Петефи Шандор и Костолањи Деже у Сенти.

Важност горе наведених услова је две године од датума издавања. Након истека овог рока подносилац захтева је дужан да тражи обнову важности истих.

За сва додатна објашњења можете се обратити Служби за издавање услова мишљења и сагласности, Дирекција за асет менаџмент, Улица војводе Степе 412, 11000 Београд и Драгани Шилер на тел. 011/3957-256 и Александру Куколечи на тел. 011/3957-156.

С поштовањем,



Извршни директор за пренос
електричне енергије
Бранко Борјчевић, дипл. инж. електр.

Копије доставити:

- SIGMA LINE д.о.о. Сремска Каменица, Мишелук 2 1В, 21208 Сремска Каменица
- Пренос електричне енергије, Дирекција за одржавање преносног система, Регионални центар одржавања Нови Сад
- Пренос електричне енергије, Дирекција за асет менаџмент, Служба за издавање услова мишљења и сагласности
- Архива



Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Огранак Електродистрибуција Суботица

Суботица, Сегедински пут 22-24, 24000 Суботица, тел.: 024/619-300, факс: 024/546-380

ЦЕОП:

"SIGMA LINE" D.O.O.

Наш број: 2581200-D.07.09. 128703/1-

МИШЕЛУК 2 бр. 1В

Суботица, 05.03.2026

21208 СРЕМСКА КАМЕНИЦА

Одлучујући о Вашем захтеву од 01.12.2025. године, на основу члана 140. Закона о енергетици (Сл. гласник РС", бр. 145/2014, 95/2018 - др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон, 62/2023 и 94/2024), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), издају се

УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА, КОЈИ САДРЖЕ И УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

објекта: Пословни објекат - зграда трговине са 3 локала, на углу ул. Петефи Шандора и Костолањи Деже, класе 123002, СЕНТА, на кат. парцелама број 2509/1 и 2509/2 К.О. Сента. Овим условима Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд (у даљем тексту: ЕДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење бр. IDR 83-0-2025 од 02.2026, израђен од стране „MOD arhitekt“ доо из Новог Сада, издају се ови услови уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења следећих додатних услова:

а) У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

Закључивање уговора о опремању земљишта (Уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре, ради уградње трансформатора већег капацитета (630 kVA) у постојећој ЗТС-66 Сента) између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Суботица и инвеститора или јединице локалне самоуправе.

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: 0,95

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: За заштиту од напона додира користити "ТН-Ц-С" систем ($U_d \leq 50V$).

Услови постављања инсталације у објекту које је странка обавезна да обезбеди иза прикључка:

Заштитне уређаје на разводној табли (РТ) инсталације објекта прилагодити главним осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити четворожилни вод одговарајућег пресека и типа. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.

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

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: увод проводника инсталације објекта у мерни орман

Место везивања прикључка на систем: 0,4 kV сабирнице у НН блоку постојеће ЗТС-66

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

Сента

Опис прикључка до мерног места:

Локал 1:

- Слободностојеће армирано бетонско постоље, типа САБП 600, са кабловском прикључном кутијом (КПК-1), типа "ЕВ-1П", на локацији уз линију регулације к.п. бр. 2509/1 к.о. Сента.

- НН кабловски вод, тип кабела ХР00-А 4x150mm², од подножја слободних изводних осигурача у НН блоку постојеће ЗТС-66 Сента до подножја главних осигурача у КПК-1.

Повезивање КПК-1 са РОММ ПИ-1/с, за локал 1 извести каблом типа и пресека Р/Ф 3x1x70mm².

Локал 2:

- Слободностојеће армирано бетонско постоље, типа САБП 600, са кабловском прикључном кутијом (КПК-2), типа "ЕВ-1П", на локацији поред новог САБП 600 (КПК-1) уз линију регулације к.п. бр. 2509/1 к.о. Сента.

- НН кабловски вод, тип кабела ХР00-А 4x150mm², од подножја слободних изводних осигурача у НН блоку постојеће ЗТС-66 Сента до подножја главних осигурача у КПК-2.

Повезивање КПК-2 са ПОММ ПИ-1/ц, з а локал 2, извести каблом типа и пресека Р/Ф 3x1x35mm².

Локал 3:

- Слободностојеће армирано бетонско постоље, типа САБП 600, са кабловском прикључном кутијом (КПК-3), типа "ЕВ-1П" (са два слога осигурача са подножјима осигурача од 125А), на локацији поред новог САБП 600 (КПК-2) уз линију регулације к.п. бр. 2509/1 к.о. Сента.

- НН кабловски вод, тип кабела ХР00-А 4x150mm², од подножја главних осигурача у КПК-2, крута веза, до подножја главних осигурача у КПК-3.

Повезивање КПК-3, први слог осигурача, са ПОММ ПИ-1/ц, за локал 3, извести каблом типа и пресека Р/Ф 3x1x35mm²

Заједничка потрошња:

- Слободностојеће армирано бетонско постоље, типа САБП 300, на локацији поред новог САБП 600 (КПК-3) уз линију регулације к.п. бр. 2509/1 к.о. Сента.

- НН кабловски вод, тип кабела ХР00-А 4x25mm², од подножја главних осигурача, у КПК-3 до новог ПОММ-1 на САБП 300.

Хидрант пумпа:

- Слободностојеће армирано бетонско постоље, типа САБП 600, са кабловском прикључном кутијом (КПК-4), типа "ЕВ-1П", на локацији поред новог САБП 300 уз линију регулације к.п. бр. 2509/1 к.о. Сента.

- НН кабловски вод, тип кабела ННХНХ Fe180 4x25mm², од подножја главних осигурача у КПК-3, крута веза, до подножја главних осигурача у КПК-4.

Опис мерног места:

Локал 1: Полиестерски орман мерног места, типа ПОММ ПИ-1/ц, уграђен на САБП 600 са КПК-1, са комплетном мерном групом за полуиндиректно мерење утрошене електричне енергије и три струјна мерна трансформатора (СМТ), преносног односа 150/5 А/А.

Локал 2: Полиестерски орман мерног места, типа ПОММ ПИ-1/ц, уграђен на САБП 600 са КПК-2, са комплетном мерном групом за полуиндиректно мерење утрошене електричне енергије и три струјна мерна трансформатора (СМТ), преносног односа 75/5 А/А.

Локал 3: Полиестерски орман мерног места, типа ПОММ ПИ-1/ц, уграђен на САБП 600 са КПК-3, са комплетном мерном групом за полуиндиректно мерење утрошене електричне енергије и три струјна мерна трансформатора (СМТ), преносног односа 75/5 А/А.

Заједничка потрошња: Полиестерски орман мерног места, типа ПОММ-1, уграђен на САБП 300, са трофазним бројилом са прекидачким модулом и ГПРС комуникацијским модемом и аутоматским осигурачима 3x25А.

Хидрант пумпа: Полиестерски орман мерног места, типа ПОММ-2/Х, уграђен на САБП 600 са КПК-4, са трофазним бројилом са прекидачким модулом и ГПРС комуникацијским модемом и аутоматским осигурачима 3x25А.

Распоред мерних и заштитних уређаја

Р Б	Намена	Ком	Макси- мална снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин струја (А)	
1	Локал 1	1	100			Полуинд МГ
2	Локал 2	1	50			Полуинд МГ
3	Локал 3	1	50			Полуинд МГ
4	Заједничка потрошња	1	17,25	Аутомат ски	25	трофазно ,2
5	Хидрант пумпа	1	17,25	Аутомат ски	25	трофазно ,2

Укупно ком:

5

Мерни уређај:

Бројила активне електричне енергије за заједничку потрошњу и хидрант пумпу су двотарифна, трофазна са прекидачким модулом и ГПРС комуникацијским модемом а начин прикључења је директан. Класа тачности бројила активне енергије је 2, односно класе А, опсега 5(10)->40 (80) А.

Бројила активне електричне енергије за локале 1, 2 и 3 морају бити најмање класе тачности 1, односно индекса класе В, 3x230/400 V, 5 А. Бројило реактивне електричне енергије морају бити најмање класе тачности 3.

Преносни однос струјних трансформатора за мерење до оптерећења од 100 (kW) мора да буде 150/5 А/А, при чему морају да задовоље прописану термичку и динамичку струју.

Преносни однос струјних трансформатора за мерење до оптерећења од 50 (kW) мора да буде 75/5 А/А, при чему морају да задовоље прописану термичку и динамичку струју.

Класа тачности мерних трансформатора за мерење испоручене електричне енергије на једној мерној групи може да буде најмање класе 1.

Пре почетка рушења објекта потребно је демонтирати и отказати НН мерну прупу са претплатничким бројем 915281834 (50022118).

Заштитни уређаји:

За заједничку потрошњу и хидрант пумпу једнополни аутоматски прекидачи (аутоматски осигурачи), индекса класе С, прекидне моћи 10 кА.

Осигурачи типа НВО.

- у НН блоку ЗТС-66 Сента за КПК-1, 3x200А,

- у КПК-1 3x160А

- у НН блоку ЗТС-66 Сента за КПК-2, 3x200А,

- у КПК-2 3x80А

- у КПК-3 3x80А за локал три, и 3x32А за заједничку потрошњу

- у КПК-4 3x32А

Управљачки уређај: Обухваћен у склопу бројила

3. Место испоруке електричне енергије

Место испоруке електричне енергије: увод проводника инсталације објекта у мерни орман.

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,

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

Уколико рад уређаја странке проузрокује смањење квалитета електричне енергије другим корисницима, под условом да прекорачује емисионе нивое дозвољене Правилима о раду дистрибутивног система Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, може странки да обустави испоруку електричне енергије све док се не отклоне узроци сметњи.

5. Накнада за прикључење

Обрачун накнаде за прикључење извршен је у складу са Методологијом за одређивање трошкова прикључења на систем за пренос и дистрибуцију електричне енергије („Сл. гласник РС“, бр. 109/15), а у којој је дато детаљно образложење критеријума и начина одређивања трошкова прикључења објекта купаца на ДСЕЕ.

На месту предаје електричне енергије признаје се претходно одобрена снага 59 kW.

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1	Трошкови прикључка:	2.404.417,88	РСД.
2	Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	376.746,59	РСД.
	Укупно (без обрачунатог ПДВ):	2.781.164,47	РСД.

Трошкове прикључења објекта на ДСЕЕ сноси подносилац захтева за прикључење.

Укупни трошкови израде прикључка биће дефинисани уговором о пружању услуга за прикључење на ДСЕЕ.

6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 180 дана по измирењу финансијских и других обавеза из уговора о изградњи прикључка на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд. Уговором о изградњи прикључка се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

7. Захтев за прикључење

Захтев за прикључење упућује надлежни орган у име странке. Уз Захтев се доставља документација из тачке 8.

По захтеву надлежног органа Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд издаје одобрење које је извршно даном доношења, а које садржи коначни обрачун трошкова прикључења.

Рок прикључења је 15 дана од дана подношења захтева надлежног органа ако су испуњени услови дефинисани овим документом.

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

Након исходавања грађевинске дозволе, пре пријаве радова, странка је у обавези да се директно обрати Електродистрибуцији Суботица за склапање Уговора о пружању услуга за прикључење на ДСЕЕ.

Плаћање се врши по достави предрачуна од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд Странки а на основу достављеног попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ.

Странка има право да по овлашћењу Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд изгради прикључак (део прикључка) о свом трошку.

Странка се, након исходавања локацијских услова, може директно обратити Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Суботица ради закључивања уговора о исходавању инвестиционо-техничке документације.

У случају одступања трошкова у односу на уговорену вредност неопходно је закључивање Анекса Уговора.

Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ /Анексом уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење.

Документација потребна за прикључење објекта (доставља надлежни орган уз Захтев за прикључење):

1. Употребна дозвола или потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем (стручни налаз) овлашћене организације о исправности инсталације;
 2. Уговор о снабдевању електричном енергијом;
 3. Доказ да су за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност.
9. Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.
10. Ови Услови обавезују Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Суботица само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.
11. Значење појединих израза

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

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

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

Прилози:

Прилог 1 - Скица прикључка на дистрибутивни електроенергетски систем.

Доставити :

1. Наслову;
2. Служби за енергетику;
3. Писарници.

Директор огранка

Душко Петровић, дипл.ел.инж.



7b

7a

7

5a

5

3A

3

Xref WINTS

66

FABRIKA NAMEŠTAJA

Izv. Ipartelep

Agro Tisa

56

52

54

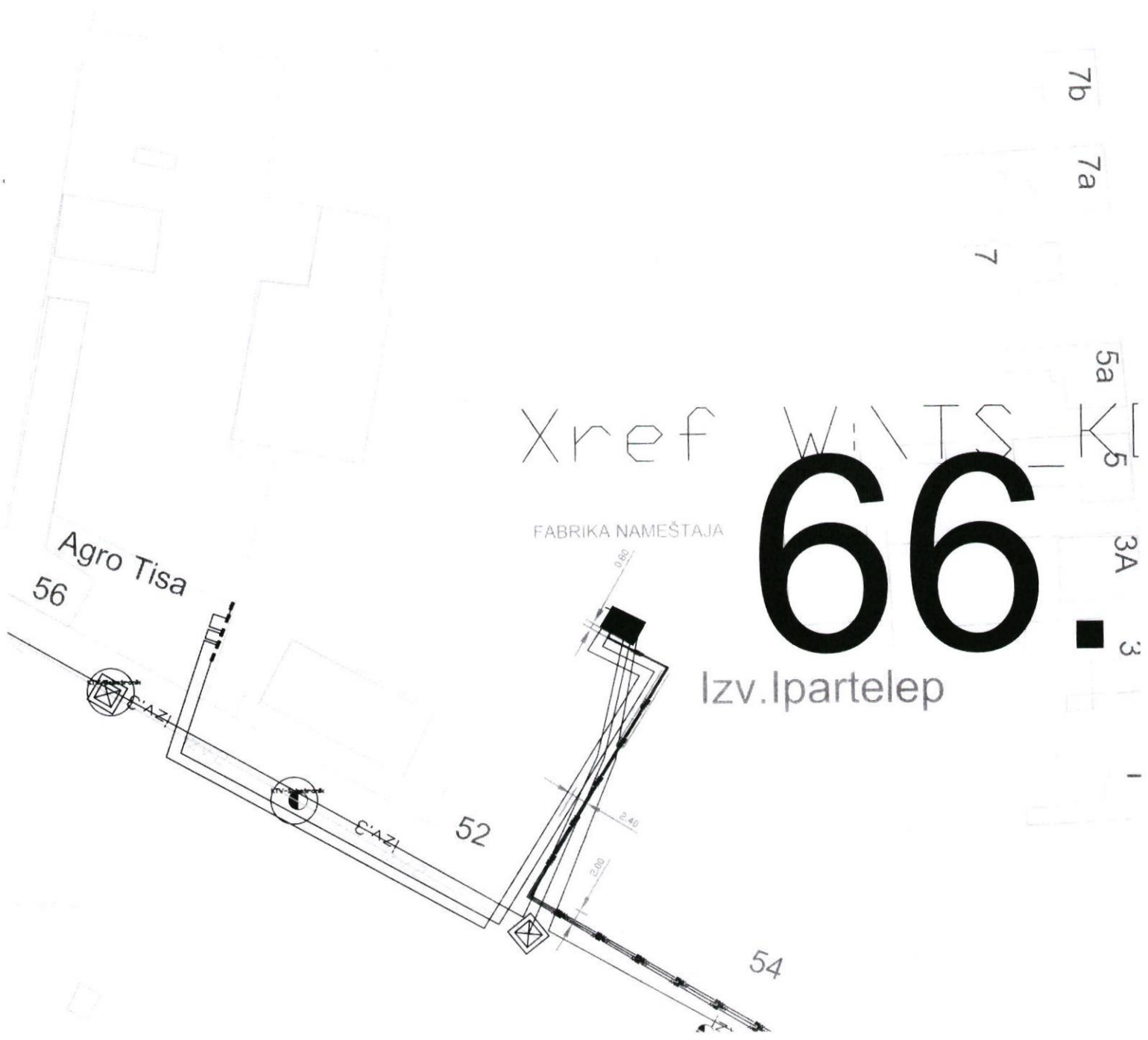
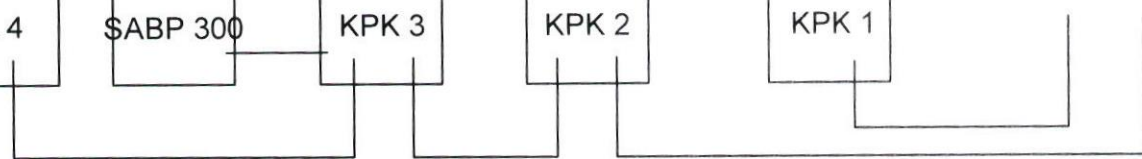
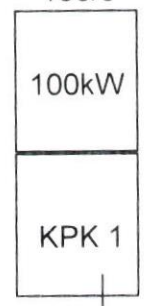
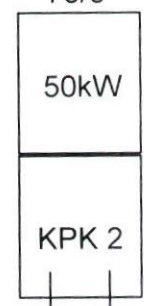
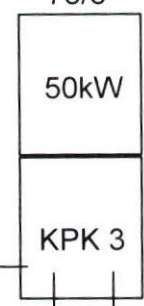
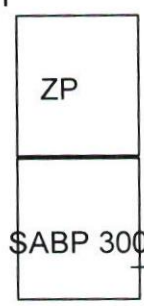
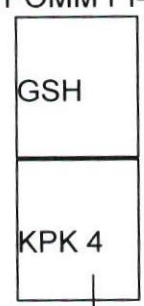
POMM-1; SABP 300
SA BROJLOM

POMM PI-2H

75/5

75/5

POMM PI-1C
150/5





Међуопштински завод за заштиту споменика културе Суботица, на основу члана 137. Закона о културном наслеђу ("Сл. Гласник РС", број 129/21) и чланова 99, 100, 101 и 104 ст. 1. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94, 52/11 - др. закони, 99/11 - др. закон, 6/20 - др. закон и 35/21 - др. закон) и члана 104. Закона о општем управном поступку ("Сл. лист РС" број 18/2016), поступајући по захтеву број 1130-1/48 од 10.12.2025., који је поднео MOD ARHITEKT doo, Арона Загорице 21, Ветерник, за потребе инвеститора SIGMA LINE doo, Мишелук 2 бр. 1В, Сремска Каменица, доноси:

РЕШЕЊЕ

Израда Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта са три локала на кп 2509/1 и 2509/2 КО Сента, на углу улица Петефи Шандора и Костолањи Деже у Сенти, може се извести под следећим условима:

- Обавеза инвеститора је да пре почетка радова обавести овај Завод и обезбеди константно археолошко праћење земљаних радова;
- Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или на археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да преузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл. 109. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94, 52/11 - др. закони, 99/11 - др. закон, 6/20 - др. закон и 35/21 - др. закон);
- Претходна заштита археолошких локалитета (евидентираних и неевидентираних) односно археолошког подручја, је трајна, по члану 32. Закона о културном наслеђу ("Сл. Гласник РС", број 129/21);
- Завод има право да изда меру забране радова уколико стручњаци Завода утврде да се радови не одвијају у складу са прописаним мерама заштите културног наслеђа;
- Уколико се појави археолошки материјал, извођач је у обавези да моментално обустави све радове и писменим путем у току истог дана достави обавештење надлежном Заводу који ће, у складу са Законом, прописати додатне услове;
- У случају открића нових локалитета на које се наиђе у току грађевинских радова, након утврђене валоризације и стручног извештаја, надлежни Завод ће донети Решење о привременој обустави грађевинских радова, док



Инвеститор не обезбеди потребне услове и средства за заштиту градњом угроженог наслеђа/налаза;

- Обавеза инвеститора је, да у складу са чланом 110. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94, 52/11 - др. закони, 99/11 - др. закон, 6/20 - др. закон и 35/21 - др. закон), обезбеди средства за заштитна археолошка ископавања на подручју на коме се током извођења радова наиђе на археолошки локалитет, и тек након након изведених археолошких истраживања може да изврши реализацију пројекта.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

MOD ARHITEKT doo, Арона Загорице 21, Ветерник, за потребе инвеститора SIGMA LINE doo, Мишелук 2 бр. 1В, Сремска Каменица дана 10.12.2025. поднео је захтев број 1130-1/48, ради добијања услова за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта са три локала на кп 2509/1 и 2509/2 КО Сента, на углу улица Петефи Шандора и Костолањи Деже у Сенти.

Стручни сарадници Завода су извршили проверу изласком на терен и прегледом документације о непокретним културним добрима, њиховој заштићеној околини, евидентираним непокретностима и добрима под претходном заштитом и констатовали да у **оквиру локације за које су тражени услови нема података о постојању непокретног културног наслеђа.**

Због карактера археолошког наслеђа, ипак постоји могућност да се на ово наслеђе наиђе током радова, те је потребно обезбедити археолошко праћење земљаних радова у оквиру предметног пројекта.

Овај акт важи годину дана од дана издавања.

Поука о правном леку: Против овога решења дозвољена је жалба Републичком заводу за заштиту споменика културе у року од 15 дана од дана достављања. Жалба се подноси преко доносиоца овога решења, а на основу члана 16. Закона о културним добрима ослобођена је плаћања административне таксе.

Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архиви Завода

директор Завода:
Балаж Сич, дипломирани правник





ЈАВНО ВОДОПРИВРЕДНО ПРЕДУЗЕЋЕ ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД

21000 Нови Сад, Булевар Михајла Пупина 25

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

ПИБ: 102094162, Матични број: 08761809

www.vodevojvodine.com

E-mail: office@vodevojvodine.com

Број: I-1293/ 2 -25

Датум:

НС

04 DEC 2025

MOD arhitekt DOO
Studio za projektovanje
Арона Загорице 21
Ветерник

Предмет: Одговор на захтев за издавање услова за израду урбанистичког пројекта

Поводом вашег захтева број УП-83-2025 од 27.11.2025. године, који је примљен 01.12.2025. године и заведен под бројем I-1293/1-25, за издавање услова за потребе израде урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу пословног објекта са три локала, на катастарским парцелама број 2509/1 и 2509/2 обе у катастарској општини Сента, на углу улица Петефи Шандора и Костолањи Деже у Сенти, обавештавамо вас о следећем:

Према Закону о водама (Службени гласник РС број 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18), члан 117, став 1, тачка 20), водни услови се издају за израду урбанистичких (план генералне регулације и генерални урбанистички план) планова. За Урбанистички пројекат се не издају водни услови. Водни услови се издају у оквиру поступка спровођења обједињене процедуре у складу са Законом о водама и законом којим се уређује планирање и изградња. Урбанистички пројекат из наслова урадити према плану вишег реда

Сагласно наведеном, за израду Урбанистичког пројекта из захтева не издају се водни услови.

Игор Колаковић, магистар инж. грађ.



Доставити:

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

JAVNO KOMUNALNO STAMBENO PREDUZEĆE SENTA

Senta, Ilije Birčanina 2

Tel:024/827-800

PIB:101101238

Šif.del:3600

Račun:205-188798-77 NLB Komercijalna banka

Broj: 05-2498/2025-1-08

Dana : 12. 12. 2025

**"MOD arhitekt" d.o.o. Novi Sad
Arona Zagorice br.21, Veternik**

Postupajući po Vašem zahtevu br. UP-83-2025 od 27.11.2025., na osnovu dostavljene skice idejnog rešenja nacrtu urbanističkog projekta br.E-16/21-UP daju se

Uslovi za izradu Urbanističkog projekta za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije

**- poslovnog objekta - zgrada trgovine sa 3 lokala,
u Senti, ugao ul. Kostolanji Dežea i ul. Petefi Šandora**

kat.parcele br. 2509/1, 2509/2 K.O. Senta

Obrađivač urbanističkog projekta: "MOD arhitekt" doo Novi Sad, Veternik, Arona Zagorice br.21, MB 20311223, PIB 106565429.

Naručilac izrade Urbanističkog projekta: SIGMA LINE doo Sremska kamenica, Sremska Kamenica, ul.Mišeluk 2 br. 1B

Obrađivač urbanističkog projekta je uz zahtev priložio Tehnički opis, Situacioni plan idejnog rešenja IDR 83-2025 od novembra 2025. godine i KTP predmetne lokacije.

VODOVOD

U prilogu se daje situacija sa položajem vodovoda na predmetnoj lokaciji.

U ulici Petefi Šandora, na uglu ulice Kostolanji, nalazi se vodovod prečnika 32mm .

U ulici Kostolanji Dežea nalazi se vodovod prečnika 25mm.

Trenutna izgrađenost vodovoda na lokaciji nema raspoložive količine vode koje se traže u tehničkom opisu. Za obezbeđenje tih količina potrebno je izgraditi deonicu uličnog vodovoda prečnika 100mm dužine približno 135m od ulice Arpadova do predmetne lokacije, ili prečnika 80mm dužine približno 55m od ulice Marijina do predmetne lokacije. Za izgradnju nove deonice javnog vodovoda potrebno je izraditi projektno tehničku dokumentaciju prema važećim zakonima i propisima.

Priključenje se vrši preko kombinovanog vodomera. Za svaki poslovni prostor potrebno je obezbediti posebno merenje potrošnje.

Predvideti izgradnju vodomernog šahta odgovarajućih dimenzija, od čvrstog materijala, sa otvorom minimalno 600mm. Šaht locirati po mogućnosti u zelenoj površini, na pristupačnom mestu za očitavanje, na udaljenosti od regulacione linije maksimalno 5m.

Resursi vodosnabdevanja sa kojima JKSP Senta u trenutnom stanju raspolaže sastoje se od bunarskih vodozahvata na dve lokacije iz kojih se snabdeva distributivna mreža. Sistem vodosnabdevanja je vršnog karaktera, što znači da je kapacitet sistema trenutno jednak zbiru kapaciteta pojedinačnih bunarskih vodozahvata (ne postoji rezervoar i crpna stanica na sistemu). U uslovima redovnog funkcionisanja vodozahvata pritisak na vodozahvatu varira, u opsegu 2.5-3.0 bara. U letnjim mesecima čak i manje. Javna vodovodna mreža pokriva potrebe vode za piće i sanitarno higijenske potrebe dok u protivpožarnoj zaštiti objekta može služiti kao jedan mogući izvor za snabdevanje vode, a ne za direktno snabdevanje vodom protivpožarnih potreba objekta.

KANALIZACIJA

U prilogu se daje situacija sa položajem kanalizacije na predmetnoj lokaciji. Kanalizacioni sistem grada je opšteg tipa.

U ulici Petefi Šandora nalazi se kanalizacija prečnika 500mm.

U ulici Kostolanji Dežea nalazi se kanalizacija prečnika 250mm.

Sanitarne i atmosferske otpadne vode sa predmetne lokacije planiranih poslovnih objekata je moguće priključiti na kanalizacioni priključak prečnika DN 160mm u ulici Petefi Šandora.

Sanitarne otpadne vode prikupiti i preko revizionog šahta priključiti na postojeći kanalizacioni priključak.

Revizioni šaht predvideti odmah iza regulacione linije.

Kvalitet otpadne vode koja se upušta u javnu kanalizaciju mora odgovarati kvalitetu prema važećoj

Opštinskoj odluci o kanalizaciji. Štetne otpadne vode ne smeju se upuštati u kanalizaciju.

KOMUNALNI OTPAD

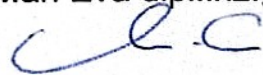
JKSP Senta vrši odnošenje komunalnog otpada, shodno opštinskoj Odluci o obavljanju komunalne delatnosti upravljanja komunalnim otpadom na teritoriji opštine Senta.

Kontejner odgovarajućih dimenzija od odgovarajućeg materijala nabavlja korisnik usluge. Postavljanje kontejnera predvideti na čvrstoj podlozi, na mestu lako pristupačnom za vozilo koje vrši prevoz.

Prilog: Situacija vodovoda i kanalizacije

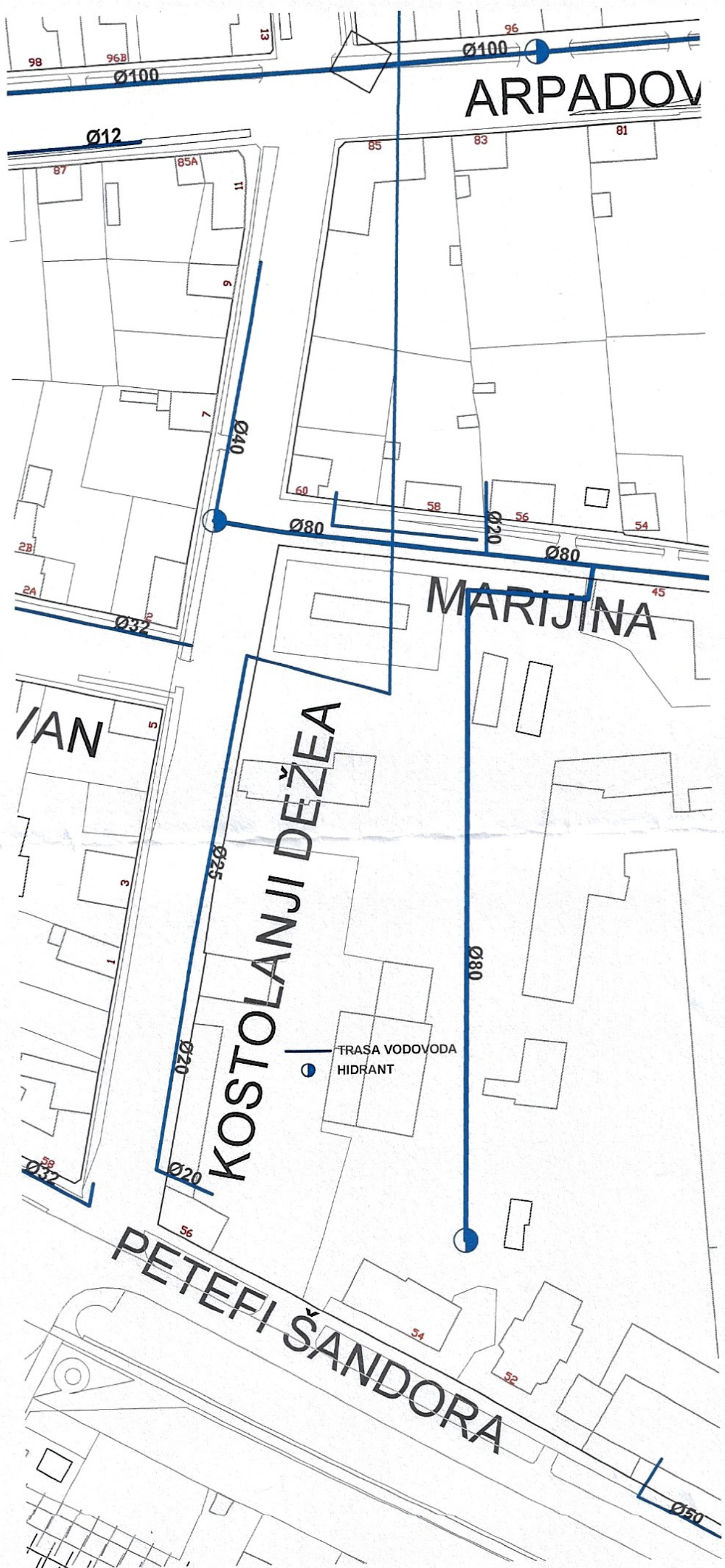
Sastavila

Mari Eva dipl.inž.građ.



Direktor
Akoš Slavnić dipl.ekon.





KOSTOLANJU DEZE

PETERI SAND

Ø250

Ø500

— TRASA KANALIZACIJE
— KUCNI PRIKLJUCCI
• SAHT

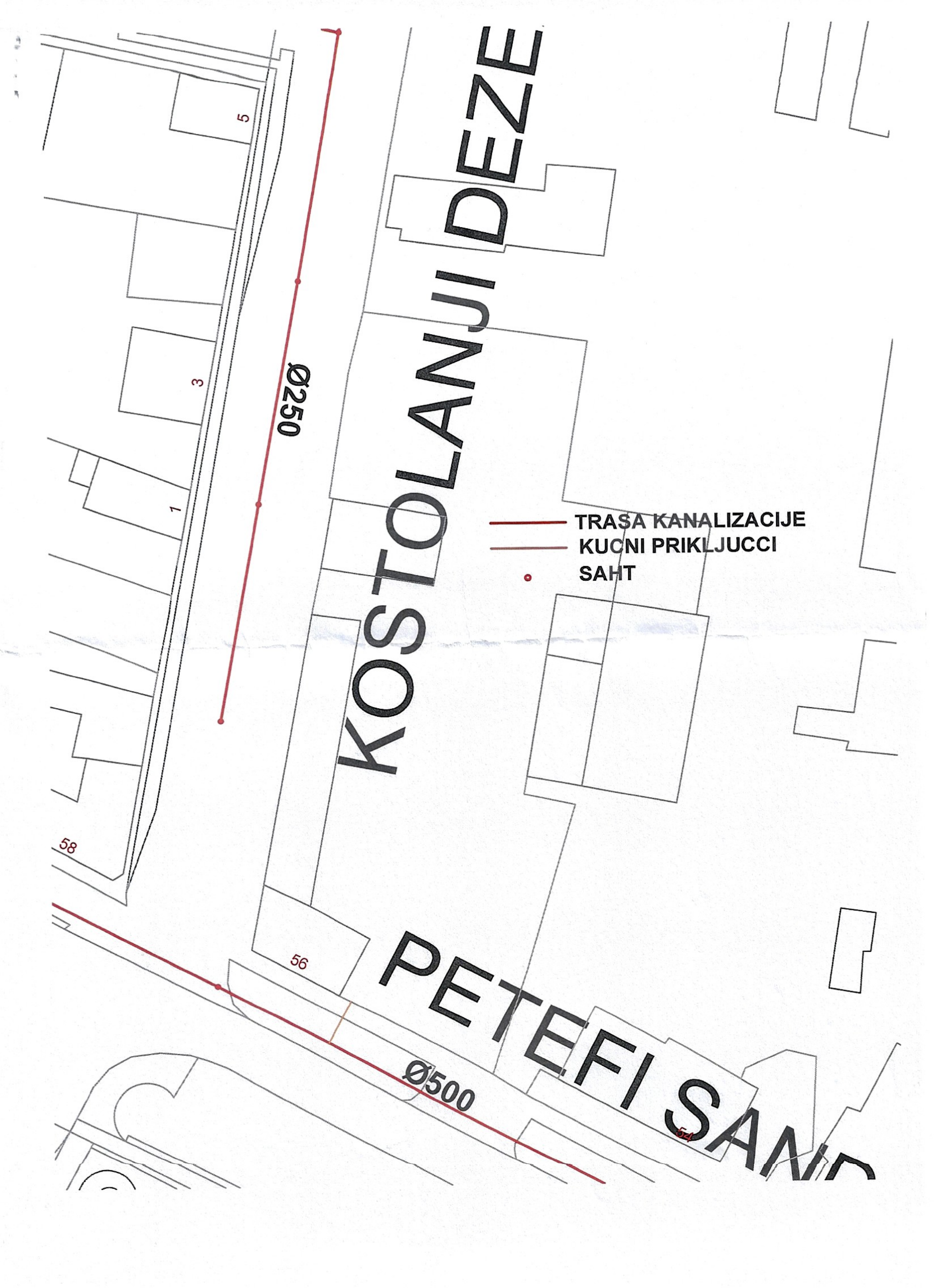
5

3

1

58

56





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Сента - Општинска управа
Одељење за грађевинске и комуналне послове
Одсек за урбанизам, грађевинске и комуналне послове
Број предмета:005040377 2025 08858 004 014 000 001
Дана:16.12.2025 године
Сента

Дигитално потписано
VIG KORNELIA
издавалац сертификата:
Ministarstvo unutrašnjih poslova Republike Srbije
16.12.2025. 19:28:37

Општинска управа Општине Сента, Одељење за грађевинске и комуналне послове, Одсек за урбанизам, грађевинске и комуналне послове, решавајући по предмету Сигма Лине д.о.о. Сремска Каменица са седиштем у ул. Мишелук 2 бр. 1 Б Сремска Каменица за издавања услова за израду урбанистичког пројекта, а у складу са чл. 20 Одлуке о општинској управи општине Сента („Сл.Лист СО Сента“ број: 12/2024), Плана генералне регулације насеља Сента (Сл. Лист општине Сента бр. 7/2021, 13/2024), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронсим путем ("Сл.гласник РС", бр.96/2023), и Решења начелника општинске управе о одређивању овлашћеног службеног лица за одлучивање у управним стварима бр. 110-4-1/2022-IV од 18.09.2022 издаје се:

Услове за израду Урбанистичког пројекта

за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу пословног објекта на катастарским парцелама бр. 2509/1 и 2509/2 к.о. Сента на углу улица Петефи Шандора и Костолањи Деже у Сенти

Плански основ: План Генералне регулације насеља Сента (Сл. Лист општине Сента бр. 7/2021, 13/2024).

На основу захтева, а у складу са важећим урбанистичким планом, издају се саобраћајно-технички услови. Саобраћајно-технички услови нису регулисани другим општинским прописима.

Саобраћајни-техничке услове:

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила
Колске и пешачке улазе и саобраћајно-манипулативне површине у оквиру комплекса димензионисати тако да омогуће приступ посетиоцима и запосленима, а приступ возилима димензионисати према очекиваном меродавном возилу, односно возилима комуналних служби и ургентних возила.

Противпожарни приступ и проходност за комплекс неопходно је обезбедити у складу са важећим прописима.

У комплексу предвидети одговарајуће паркинг површине за посетиоце и за запослене.

Паркинг површине дефинисати у складу са очекиваним бројем и категоријом возила.

Паркинг за бицикле изводити са обезбеђивањем засебне површине минимално 0,6-0,7 m² по бициклу.

Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом

При планирању, пројектовању и грађењу саобраћајних површина (колских и пешачких површина), прилаза до објеката, као и при пројектовању објеката јавне намене (објеката намењених за јавно коришћење), морају се обезбедити обавезни елементи приступачности за све потенцијалне кориснике, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.



Руководилац Одсека
за грађевинске и комуналне послове
Виг Корнелиа дипл.инг.грађ.
Урбаниста

Vig Kornelia

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад

Одељење за планирање и изградњу мреже Суботица

Првомајска 2-4, 24000 Суботица

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 71

Број: Д210-544712/2-2025 ЈБ

Датум: 19.12.2025.

„MOD arhitekt“ доо Нови Сад
Арона Загорице бр.21
21203 Ветерник

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израда Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу пословног објекта са три локала, на к.п. бр. 2509/1 и 2509/2 обе у КО Сента на углу улица Петефи Шандора и Костолањи Дежеа у Сенти.

ВЕЗА: УП-83-2025 од 27.11.2025.

ИНВЕСТИТОР: SIGMA LINE доо Ср.Каменица, Мишелук 2 бр.1В, Ср.Каменица

Генерални услови за пројектовање објекта у близини објекта мреже електронских комуникација су прописани 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.

На предметном подручју „Телеком Србија“ а.д. Београд има телекомуникациону инфраструктуру. Из ситуације у прилогу се може видети да ће део телекомуникационих капацитета бити угрожен при изградњи предметног објекта.

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, у циљу заштите ЕК објекта и након извршеног прегледа достављене техничке документације, Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд издаје:

ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

1. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објекта мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима „Телекома Србија“ ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција
2. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са Службом за мрежне операције Суботица, извршити идентификацију трасе постојећих ТК каблова и објекта у зони планираних радова, како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима.

Постојећи ЕК објекти и каблови који су потенцијално угрожени изградњом нових или реконструкцијом постојећих објекта, морају бити адекватно заштићени пројектима измештања и заштите, у складу са одредбама Закона о електронским комуникацијама:

„Уколико се на локацији будућих објекта или у просторијама чија се намена мења (претварање таванских, подрумских и других просторија у стамбени или пословни простор и сл.) налазе постојеће телекомуникационе инсталације и остали ТК објекти „Телекома Србије“, инвеститор је дужан, у складу са Законом о електронским комуникацијама

(објављен у „Службеном гласнику Републике Србије“60/2013) да се посебним захтевом обрати "Телекому Србија" за заштиту и/или измештање истих, а трошкове ових активности сноси инвеститор.“

Контакт особа у вези каблова приступне ЕК мреже (бакарни каблови) је Роберт Хеђи (064/6522-169, roberthe@telekom.rs), а за каблове транспортне ЕК мреже (оптички каблови) Александар Ђорђевић (064/6522-167, aleksandardjo@telekom.rs).

Инвеститор/извођач радова је у обавези да најмање 10 дана пре почетка извођења радова на предметном објекту у близини ЕК инфраструктуре, о томе обавести предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., у писаном облику (адреса: Првомајска 2-4, 24000 Суботица), са подацима о датуму почетка радова, именима надзорног органа и руководиоца градилишта као и њиховим телефонима за контакт. Телефон за контакт и информације је 024/415-0400

3. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих објеката електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ЕК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација.

Зоне електронске комуникационе инфраструктуре према другим инсталацијама и објектима

Постојећа електронска комуникациона инфраструктура и повезана опрема не могу бити оштећене и њихов рад не може бити ометан у случају изградње нове комуналне инфраструктуре и друге врсте објеката, односно треба да буде обезбеђен приступ и несметано одржавање исте током читавог века трајања.

У табели су дате минималне удаљености од других подземних или надземних објеката у случају паралелног вођења или приближавања трасе електронског комуникационог вода.

Врста објекта	Минимално растојање [m]
Упориште надземних контактних водова	1
Упориште електроенергетских водова до 1 kV	1
Упориште надземних каблова електронских комуникација	1
Цевовод градске канализације и топловода	1
Водоводне цеви пречника до 200 mm	1
Водоводне цеви пречника већег од 200 mm	2
Енергетски кабл до 10 kV напона	0,5
Енергетски кабл од 10 до 35 kV напона	1
Регулациона црта зграда у насељима	0,6
Живе ограде, стабла дрвећа	2
Гасовод и топловод са притиском до 0,3 МПа	1
Гасовод и топловод са притиском од 0,3 МПа до 10 МПа	2

Препорука је да се испод нових паркинг места и сличних површина испред планираног објекта, поставе резервне PVC цеви пречника 1xØ110mm или PE цев 2xØ50mm испод предметних површина читавом дужином, на дубину од најмање 0,8m од горње коте предметне површине, за потребе накнадног провлачења кабла.

Остали случајеви приближавања или укрштања електронских комуникационих водова са осталим инфраструктурним водовима и постројењима који нису дати у овим условима, одређују се споразумно између заинтересованих страна.

Код паралелног вођења, где се планира асфалтирана површина коловоза (паркинг места или тротоара) поклапа или је близу ЕК објеката/каблова, неопходно је одржати прописано растојање читавом дужином. Минимална удаљеност у случају паралелног вођења или приближавања од постојеће трасе телекомуникационих каблова је 0,5m од банке коловоза.

Код паралелног вођења, за каблове „Телеком Србија“ а.д. који ће трајно остати испод планиране површине, неопходно је да инвеститор објекта за чију се изградњу издају услови, положи и геодетски снимци једни ПЕХД цеви (пречника Ø110mm) или две ПЕ цеви (пречника Ø50mm) уз планирану површину, за потребе накнадног провлачења кабла. Резервне цеви (пречника Ø 110 или 50mm) положити на дубини од минимум 1m у грађевинском реону (или на 1,2m у ванграђевинском реону) уз обавезно присуство надзора „Телеком Србија“ а.д. у циљу обезбеђења постојећих објеката. Према Закону о планирању и изградњи, инвеститор ове радове са материјалом изводи о свом трошку.

На месту укрштања планираног коловоза (паркинг места или тротоара) са постојећим ЕК кабловима (у сарадњи са радницима „Телеком Србија“ а.д. Београд) поставити резервне РЕНД цеви пречника 1xØ110mm или PE цеви 2xØ40mm испод планираног коловоза у дужини од: ширина планираног коловоза + ширина банке + минимално 0,5 m од банке, на дубину од најмање 0,8 m од горње коте планираног коловоза. Због значаја ЕК инфраструктуре „Телеком Србија“ а.д. Београд у циљу избегавања сметњи, инсистира на посебној пажњи одржања нивелације како би ЕК објекти и каблови остали на прописаној дубини (на 0,8m за каблове месне ЕК мреже, односно на 1m за каблове транспортне ЕК мреже) од коначне горње коте терена.

Наглашавамо да је обавезно присуство представника „Телеком Србија“ а.д. Београд приликом извођења радова у близини ЕК инфраструктуре, како не би дошло до њеног оштећења

4. Заштиту и обезбеђење постојећих објеката „Телекома Србија“ треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности предметних објеката. Радови на заштити и обезбеђењу постојећих објеката електронских комуникација, са материјалом, изводе се о трошку инвеститора
5. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих објеката „Телекома Србија“ вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи ...)
6. У случају евентуалног оштећења постојећих објеката електронских комуникација или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, инвеститор/извођач радова је дужан да предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја)
7. У случају да планирани радови услове измештање дела постојеће инфраструктуре „Телеком Србија“ а.д., неопходно је да инвеститор објекта за чије се радове издају услови, у име „Телекома Србија“ а.д. покрене све активности предвиђене Законом о

планирању и изградњи. „Телеком Србија“ а.д. ће у својству инвеститора измештања/изградње инфраструктуре електронских комуникација овластити инвеститора објекта за чије се радове издају услови, да у име и за рачун „Телекома Србија“ а.д., о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, са материјалом, што ће се регулисати Уговором.

8. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе – локацију предметног објекта, подносилац захтева је у обавези да затражи измену услова
9. Ови услови важе годину дана од дана издавања. По истеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову услова

ПРЕПОРУКЕ ЗА ПОТРЕБЕ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА ЕК МРЕЖУ

- Планирати овим Урбанистичким пројектом нови ЕК телекомуникациони ЕК привод са оптичким каблом од приступне тачке парцеле (РТР) са цевима ПЕ цеви 1xØ50mm како је дато у ситуацији
- За потребе прикључења објекта на оптичку (GPON) телекомуникациону мрежу Телекома и пружања телекомуникационих услуга крајњим корисницима, неопходно је да се изгради следећа телекомуникациона инфраструктура:
 - спољна приступна мрежа, која се састоји од приступне (приводне) кабловске канализације и приводног телекомуникационог кабла
 - систем каблирања зграде – израда оптичке инсталације до сваке планиране јединице
- Приступна кабловска канализација оператора простире се од приступне тачке телекомуникационе мреже оператора до приступне тачке парцеле (РТР).
- Приступна (приводна) кабловска канализација инвеститора налази се на његовој приватној парцели и простире се од приступне тачке парцеле (РТР) до увода у објекат. Изградња овог дела ЕК капацитета је у надлежности инвеститора
- Кабловска канализација за привод, од приступне тачке парцеле (РТР) до планираног објекта, односно до места монтаже дистрибутивног ормана у објекту, реализује се полагањем окитен ПЕ цеви 1xØ50mm, са полупречником савијања од најмање 400mm
- Телекомуникациони привод тако планирати, да он не долази испод планираног објекта и да се задовоље прописане удаљености (хоризонтална удаљеност код паралелног вођења између најближег ЕК кабла и темеља најближег планираног објекта мора да износи најмање 2m, вертикално укрштање није дозвољено)
- Приводни телекомуникациони кабел је кабел који повезује објекат на оптичку (GPON) мрежу Телекома. У случају GPON мреже користи се оптички кабел
- Увод кабла у објекат се реализује искључиво подземно кроз приступну кабловску канализацију. Подземни увод у објекат мора се извести у складу са захтевима у погледу градње кабловске канализације, при чему се морају узети у обзир топографска ограничења терена, профил и састав тла, потреба и могућност дренаже, постојеће трасе и коридори других инсталација и слично. Приводну цев ЕК канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката
- Унутрашња приступна мрежа се простире од увода у објекат (од дистрибутивног ормана оператора) до корисника (стамбено/пословна јединице) и састоји се од:
 - Приступног простора – простор за смештај телекомуникационе опреме Телекома
 - Система каблирања објекта – вертикално и хоризонтално каблирање
- Приступни простор требало би да се налази у приземљу или првом подземном нивоу и да је лако приступачан, како за особље тако и за увод каблова. У простору

предвиђеном за смештај пасивне опреме Телекома потребно је обезбедити завршавање унутрашњих оптичких/коаксијалих инсталација објекта

- GPON технологија подразумева пасивну опрему и једноставније услове за смештај опреме, осим у ситуацијама великих комплекса када се и централна опрема смешта у посебне просторије
- Генерички систем каблирања објекта у склопу електронских комуникационих мрежа, мора бити усаглашен са српским (СРПС) стандардима, са европским (EN) и међународним (ISO/IEC) стандардима
- Изградња ЕК инсталација унутар објекта обавеза је инвеститора
- Пројектом генеричког каблирања предметног објекта обавезно предвидети мрежу инсталационих канала и инсталационих цеви довољних пречника (за потребе инсталације каблова), од тачке разграничења спољашње електронске комуникационе мреже оператора и електронске комуникационе мреже објекта, до терминалне опреме
- Пројекат ТК инсталација и приводне ТК канализације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи, Законом о електронским комуникацијама, Правилником о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упутствима, стандардима и прописима о изради техничке документације
- У графичком прилогу уцртан је предлог локација РТР од којих треба положити цев (изградити кабловску канализацију за привод) до објекта предвиђеног за коришћење услуге Телекома Србије. Цев служи за накнадно провлачење кабла и повезивање објекта на мрежу електронских комуникација. Од места уласка (увода) цеви у објекат, потребно је обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места у ком је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до оптичких разделника /дистрибутивних ормана. По могућству, то би требало да буде у техничкој просторији, у приземљу објекта на сувом и приступачном месту. Ако је потребно, у просторији за смештај опреме потребно је обезбедити вентилацију, засебно напајање са ЕД мреже преко ГРО као и уземљење
- Полагање приводног кабла до планираног објекта, инсталирање одговарајуће телекомуникационе опреме унутар објекта и прикључење предметног објекта на ЕК мрежу је обавеза „Телеком Србија“ а.д. Изградња кабловске канализације за привод и унутрашњих инсталација ЕКМ у објекту обавеза је инвеститора, осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и „Телеком Србија“ а.д. а према моделима о пословно техничкој сарадњи - обратити се Одељењу за продају малим и средњим предузећима, Медан Драган (064-6141322; draganme@telekom.rs)

Напомена: Издавање услова не подразумева и повезивање објекта на ЕК мрежу

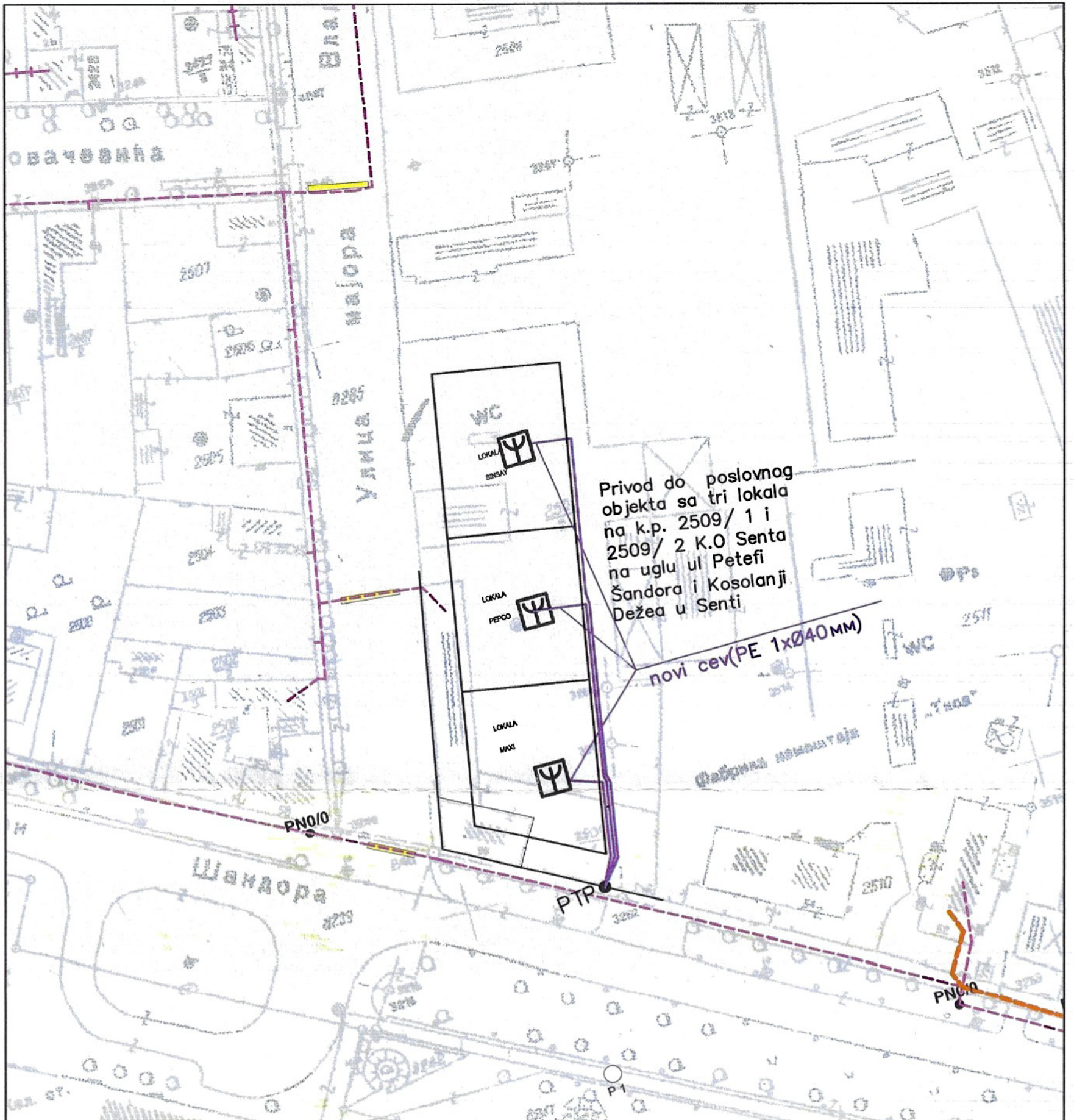
С поштовањем,

**Служба за планирање и изградњу
мреже Нови Сад**


Александра Бурсаћ, дипл.инж

Прилог:

1. Ситуација ЕК инфраструктуре „Телеком Србија“ а.д. Београд (1 лист)..... x1



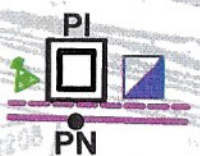
Privod do poslovnog objekta sa tri lokala na k.p. 2509/ 1 i 2509/ 2 K.O Senta na uglu ul Petefi Šandora i Kosolanji Dežea u Senti

novi cev(PE 1xØ40mm)

Legenda:



Trasa podzemne EK infrastrukture "Telekom Srbija" - optički kablovi u rovu u zaštitnoj cevi sa rezervom i nastavkom



Trasa podzemne EK infrastrukture "Telekom Srbija" - bakarni kablovi u rovu sa izvodnim ormanom i nastavkom



Zaštitne cevi za EK kablove "Telekom Srbija" na trasi podzemne EK infrastrukture (cevi Ø110mm)



Delovi EK infrastrukture "Telekom Srbija" - stubovima - nadzemna mreža (optika i HFC mreža)



Postojeća EK kanalizacija "Telekom Srbija" sa oknim (PVC cevi Ø110 i/ili PE Ø40mm)

Telekom Srbija

Naziv objekta i mesto izgradnje:
Postojeća TK infrastruktura "Telekom Srbija", izdavanje tehničkih uslova: izrada UP izgradnju poslovnog objekta sa tri lokala na k.p. 2509/ 1 i 2509/ 2 K.O Senta na uglu ul Petefi Šandora i Kosolanji Dežea u Senti

Overava:
Dragan Evetović, dipl. inž.

Paraf:

Pregledao:
Janoš Boršić, dipl. inž.

Paraf:

Obradio:
Janoš Boršić, dipl. inž.

Paraf:

Naziv crteža:

Situacija

Delovodni broj:
544712/1

Datum:
17.12.2025.

Razmera
1:1000

Broj crteža
1



Број: 03020-1033/2

Датум: 04.04.2026.

MOD Arhitekt doo
Арона Загорице 21
21000 Нови Сад
tanja.janjusevic@modarhitekt.com

Предмет: Мишљење о уграђености услова заштите природе у Урбанистички пројекат пословног објекта у Сенти на к.п. бр. 2509/1 и 2509/2

Поштовани,

Поступајући по вашем захтеву од 03.04.2026. године, послатом Покрајинском заводу за заштиту природе (у даљем тексту: Завод), заведеним под бр. 03020-1033 дана 03.04.2026. године, у коме се тражи од Завода мишљење на уграђеност услова заштите природе у Урбанистички пројекат пословног објекта у Сенти на к.п. бр. 2509/1 и 2509/2, на основу чл. 9. и 102. Закона, а у вези са чл. 136. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење, 2/2023 – одлука УС), обавештавамо вас о следећем:

Увидом у достављену документацију, утврђено је да за израду предметног документа издато Решење о условима заштите природе број 03020-3927/4/2025 од 05.01.2026. године. Наведене мере из услова заштите природе су инкорпориране у Урбанистички пројекат пословног објекта у Сенти на к.п. бр. 2509/1 и 2509/2, оквиру одговарајућег поглавља планског документа.

У складу са наведеним, Завод је сагласан да може бити настављена процедура усвајања предметног документа.

С поштовањем,

Доставити:

- наслову
- архиви

1
Помоћник директора
мр Наташа Пил
по Овлашћењу бр. 04/035/2118
од 01.07.2024. године

