ЈП ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА "УРБАНИЗАМ" СРЕМСКА МИТРОВИЦА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА По+П+3 У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 2453/29 К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Инвеститор: "ХИДРООПРЕМА" ДОО Шабац



БРОЈ ПРОЈЕКТА: УП 57
мај, 2026.г.

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ,
ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И
ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА
Број: 002663905-2026-08926-006-000-350-068
Дана: 22.07.2026. год.
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

На основу члана 63. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023 и 91/2025), градска управа за урбанизам, просторно планирање и изградњу објеката града Сремска Митровица

ПОТВРЂУЈЕ

Да Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу стамбеног објекта По+П+3 у Сремској Митровици на парцели број 2453/29 к.о. Сремска Митровица није у супротности са Планом детаљне регулације просторног блока између улица Старишор, Краља Петра I, Железничке, Тараса Шевченка, Владимира Матијевића и Ратарске – стамбено насеље „Матија Ћући“ у Сремској Митровици („Службени лист Града Сремска Митровица“, бр. 7/2014) и са Законом, да је одржана јавна презентација урбанистичког пројекта од 01.07. до 09.07.2026. год. и да је исти прихватила Комисија за планове града Сремска Митровица на седници одржаној 10.07.2026. године.

в.д. НАЧЕЛНИК-а

Весна Вујановић, дипл. правник

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА По+П+3 У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 2453/29 К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА

наручилац израде:

ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

израђивач:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА "УРБАНИЗАМ"

Сремска Митровица, Краља Петра I бр. 5

ВД директора:

Бојан Гаврић, дипл. правник

одговорни урбаниста:

Јелена Савић Лацковић, дипл. инж. арх.

сарадници:

Милица Хрустић, дипл. инж. арх.

Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.

Александра Деа Трнић, маст. инж. арх.

Исидора Павловић, маст. инж. грађ.

Сремска Митровица, мај 2026. г.

С А Д Р Ж А Ј

ТЕКСТУАЛНИ И ГРАФИЧКИ ДЕО ПРОЈЕКТА

САДРЖАЈ:

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Копија извода из судског регистра о регистрацији предузећа
2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
3. Копија лиценце за одговорног урбанисту
4. Изјава одговорног урбанисте
5. Лиценца „Г“ категорије

II ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Повод и циљ израде урбанистичког пројекта.....1
1.1. Правни и Плански основ.....2
2. Обухват урбанистичког пројекта.....4
2.1. Положај и опис предметне парцеле.....4
2.2. Подаци о постојећој парцели.....6
3. Услови градње.....8
3.1. Просторна организација.....8
3.2. Намена и функционалност решења.....9
3.3. Планирана регулација и нивелација.....9
3.4. Предлог парцелације…….....10
4. Нумерички показатељи.....12
5. Начин уређења слободних и зелених површина.....13
6. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу и објекте.....15
6.1. Саобраћајна инфраструктура.....15
6.2. Водоводна и хидрантска мрежа.....16
6.3. Мрежа фекалне и атмосферске канализације.....17
6.4. Електроенергетска мрежа.....18
6.5. Телекомуникациона мрежа.....18
7. Инжењерско-геолошки услови.....19
8. Мере и заштите животне средине.....19
8.1. Урбанистичке мере заштите.....20
8.2. Анализа осунчаности и засењења.....21
9. Мере заштите непокретних културних и природних добара.....27
10. Протипожарна заштита.....27
11. Технички опис објекта.....28
12. Опште одредбе.....31
12.1. Услови и мере за реализацију Урбанистичког пројекта.....31

III ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

0. Извод из ПГР-а Града С. Митровице, Лаћарка и М. Митровице.....Р 1:5000
0.1 Извод из ПДР-а просторног блока између улица Стари Шор, Краља Петра I, Железничке, Тараса Шевченка, Владимира Матијевића и Ратарске.....Р 1:2000
1. Катастарско-топографска карта са постојећим стањем…….....Р 1:250
2. Ситуационо решење – план намене површина, објеката, саобраћаја и зеленила…….....Р 1:250
3. Регулационо нивелационо решење локације и саобраћајно решење.....Р 1:250
4. Скупни приказ техничке инфраструктуре.....Р 1:250
5. Предлог парцелације…….....Р 1:250
6. Хортикултурно решење…….....Р 1:250
7. Идејно архитектонско решење:

Свеска 1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ (текст) и **цртежи ИДР** урађени од стране "БраксПро" ДОО из Новог Сада

Цртези ИДР:

Стамбени објекат (вишепородично становање**)**, спратности По+П+3

1. Основа темеља.....Р 1:175
2. Основа подрума.....Р 1:175
3. Основа подрума са приказом криве трагова….....Р 1:175
4. Основа приземља…….....Р 1:175
5. Основа првог спрата.....Р 1:175
6. Основа другог спрата.....Р 1:175
7. Основа трећег спрата.....Р 1:175
8. Основа крова.....Р 1:175
9. Пресеци.....Р 1:125
10. Изгледи.....Р 1:125
11. Изгледи.....Р 1:125

IV ПРЕДХОДНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ И ДОДАТНИ ПРИЛОЗИ

1. Предходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу **стамбеног објекта у Сремској Митровици** на парцели број 2453/29, К.О. Сремска Митровица, издат од стране **Предузеће за одржавање улица и путева „Сирмијум пут“ ДОО** из С. Митровице, број: 468-1/2026, датум. 14.05.2026.г.

2. Предходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу **стамбеног објекта у Сремској Митровици** на парцели број 2453/29, К.О. Сремска Митровица, издат од стране **ЈКП „ВОДОВОД“** Сремска Митровица број: 1035/2, датум: 07.05.2026. године.

3. Предходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу **стамбеног објекта у Сремској Митровици** на парцели број 2453/29, К.О. Сремска Митровица, издат од стране **ЈКП „КОМУНАЛИЈЕ“** Сремска Митровица, број: 1648-1/26 датум: 30.04.2026. године.

4. Предходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу **стамбеног објекта у Сремској Митровици** на парцели број 2453/29, К.О. Сремска Митровица, издат од стране **ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА** Огранак Електродистрибуција Шабац, број: 2581200-D-07.06-187387-26, датум: 13.05.2026.године.

5. Предходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу **стамбеног објекта у Сремској Митровици** на парцели број 2453/29, К.О. Сремска Митровица, издат од стране **ТЕЛЕКОМ СРБИЈА** предузеће за Телекомуникације а.д., Извршна јединица Сремска Митровица, број Д210-193600/1-2026, датум: 12.05.2026.године.

6. Предходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу **стамбеног објекта у Сремској Митровици** на парцели број 2453/29, К.О. Сремска Митровица, издат од стране **ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ** Сремска Митровица, број: 292-07/2026-3, датум: 30.04.2026.године.

7. Предходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу **стамбеног објекта у Сремској Митровици** на парцели број 2453/29, К.О. Сремска Митровица, издат од стране **МУП**, Сектор за ванредне ситуације, Оделење за ванредне ситуације у С. Митровици**, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија**, 07.30 број 217-3130/26, датум: 04.05.2026. године.

8. **Информација о локацији** издата од стране Градска управа за урбанизам, просторно планирање и изградњу објеката из Сремске Митровице, бр: 000768827-2026-08926-005-000-353-018, датум: 09.03.2026.године.

9. **Копија плана** издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности из Сремске Митровице, број: 953-097-5854/2026, датум: 19.02.2026.г.

10. **Копија плана водова** издата од страе РГЗ, Одељење за катастар инфраструктуре из Новог Сада, број: 956-302-957/2026, датум: 03.04.2026.

11. **Извод листа непокретности** број 946 издат од стране Републичког геодетског завода, датум: 22.04.2026.г.

12. **Катастарско-топографски план** урађен од стране ДОО „ГЕОСФЕРА СМ“, С. Митровица, фебруар 2026.г.

13. **Мишљење** издато од стране **ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ** Сремска Митровица, број: 292-07/2026-67-5, датум: 18.06.2026. г.

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Република Србија
Агенција за привредне регистре

5000115762690

Регистар привредних субјеката

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

БД 65508/2016

Датум, 16.08.2016. 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), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Мирјана Вашут

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

са следећим подацима:

Пословно име: Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

Регистарски број/Матични број: 21218235

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 109656210

Правна форма: Јавно предузеће

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

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:
Новчани капитал
Уписан: 300.000,00 RSD
Уплаћен: 300.000,00 RSD

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

Законски (статутарни) заступници:
Физичка лица:
- Име и презиме: Мирјана Вашут
  ЈМБГ: 2706958895027
  Функција у привредном субјекту: в.д. директора
  Начин заступања: самостално

Надзорни одбор:
Председник надзорног одбора:
- Име и презиме: Радмило Будечевић
  ЈМБГ: 2503947710027

Чланови надзорног одбора:
- Име и презиме: Војислав Рашић
  ЈМБГ: 2612955890011

- Име и презиме: Обрад Вученовић
  ЈМБГ: 0108969890033

Датум оснивачког акта: 29.07.2016 године

Регистрација документа:
Уписује се:
- Оснивачки акт од 29.07.2016 године.

- Статут од 01.08.2016 године.

О б р а з л о ж е њ е

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

Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

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

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

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

Република Србија
Агенција за привредне регистре

5000229893273

Јавно предузеће за послове урбанизма
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица
Број 503
Датум 14.10.2024.год.
Сремска Митровица

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

Дана, 14.10.2024. године
Београд

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

Име и презиме: Бојан Гаврић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

Регистарски/матични број: 21218235

и то следећих промена:

Промена законских заступника:
Физичка лица:

Брише се:

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

Уписује се:

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

О б р а з л о ж е њ е

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

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

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

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА
ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА

"УРБАНИЗАМ"

СРЕМСКА МИТРОВИЦА

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

Број: Датум: ***13.03.2026. год.***

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и у складу са чланом 85. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“ бр. 32/2019, 47/2025 и 40/2026), за обављање послова на изради

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА По+П+3 У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 2453/29 К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА

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

ВД ДИРЕКТОРА:

Бојан Гаврић, дипл. правник



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Јелена В. Савић Лацковић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 03576081186

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1551 16

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милисав Дамњановић
дипл. инж. арх.

У Београду,
14. јула 2016. године

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста **УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА По+П+3 У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 2453/29 К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

Јелена Савић Лацковић, дипл. инж. арх.

И З Ј А В Љ У Ј Е М

да је урбанистички пројекат са урбанистичко-архитектонском разрадом урађен у складу са: Законом о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), на основу члана 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“ бр. 32/2019, 47/2025 и 40/2026) и прописима донетим на основу Закона, као и да је урађен у складу са важећим планским документима.

Одговорни урбаниста: ***Јелена Савић Лацковић, дипл. инж. арх.***

Број лиценце: **200 1551 16**

Потпис:



Печат:



Место и датум: **Сремска Митровица, мај 2026. године**

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА
ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА
"УРБАНИЗАМ"
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

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

Број: 226

Сремска Митровица, дана 04.06.2026 године

Агенција за просторно планирање урбанизам Република Србија
Бр.
Дат. 04.06.2026
Краља Милутина 10а

АГЕНЦИЈА ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И УРБАНИЗАМ РС
УЛ.КРАЉА МИЛУТИНА 10А
БЕОГРАД(у даљем тексту:Агенција)

ПРЕДМЕТ: ДОСТАВА ЗАХТЕВА ЗА ДОНОШЕЊЕ РЕШЕЊА О ИСПУЊЕНОСТИ УСЛОВА ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛИЦЕНЦЕ"Г КАТЕГОРИЈЕ"

Поштовани,
Агенцији у име ЈП за послове урбанизма"Урбанизам" Сремска Митровица, ул. Краља Петра 1 број 5, Сремска Митровица, ПИБ: 109656210, МБ:2121823, кога заступа в.д.директор Бојан Гаврић, у прилогу достављамо захтев за издавање Лиценце "Г Категорије", са свом пратећом и траженом документацијом, изузев Потврда ИКС о важењу Лиценци-исте ћемо Агенцији доставити следећег дана, као и коначан Извод са рачуна о извршеном плаћању.
У прилогу вам достављамо Потврду о извршеном плаћању за издавање лиценце за израду урбанистичко-техничких докумената-"Г категорија".

Обрадио:
Александра Чикић, дипл.правник

ВД ДИРЕКТОР:
Бојан Гаврић, дипл.правник

II ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

На основу чланова од 60. до 64. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019, 47/2025 и 40/2026), чланови 76. и 77. израђен је:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА По+П+3 У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 2453/29 К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат је урађен као урбанистичко-архитектонска разрада локације за формирану парцелу бр. **2453/29, К.О. Сремска Митровица** која се налази у Сремској Митровици, а представља основ за исходовање **Локацијских услова**.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је изградња стамбеног објекта (вишепородично становање) спратности По+П+3 на делу парцеле бр. **2453/29** након парцелације**,** К.О. Сремска Митровица, након парцелације, којим ће се ближе дефинисати услови за изградњу објеката, услови прикључења објекта на инфраструктуру као и уређење парцеле, а за потребе инвеститора: **„ХИДРООПРЕМА“, ДОО** из Шапца. Плански основ за израду урбанистичког пројекта је **План детаљне регулације просторног блока између улица Стари Шор, Краља Петра I, Железничке, Тараса Шевченка, Владимира Матијевића и Ратарске** („Службени лист Града Сремска Митровица“ број 7/2014).

Предметна парцела бр. **2453/29,** К.О. Сремска Митровица налази зони Г – затворена пословна или стамбена зона. Производно-занатски комплекс (бивши „Сирмодекс“), блок потпуно затвореног типа, у северном делу обухвата плана, сервисном саобраћајницом повезан са Железничком улицом. Блок је ограђен без јавних садржаја у саставу. Планом је предвиђено проглашавање сервисне саобраћајнице јавном.

Према Плану генералне регулације града Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице („Службени лист Града Сремска Митровица“ број 11/2009) предмета парцела налази се у зони мешовите изградње централних садржаја са наменом становања са делатностима.

На предметној парцели бр. **2453/29** планирана је изградња једног објекта и:

- грађевински објекти:
  - **СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ** (ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ) – спратности По+П+3
- саобраћајнице и манипулативне површине,
- уређене слободне зелене површине и
- потребне инфраструктуре.

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду урбанистичког пројекта:

- Закон о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), чланови 60., 61., 62., 63. и 64.
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019, 47/2025 и 40/2026), чланови 76. и 77.
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник Републике Србије“ бр.22/2015).
- Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама («Сл.гласник РС« бр. 22/2015),

Плански основ за израду урбанистичког пројекта:

- **План детаљне регулације просторног блока између улица Стари Шор, Краља Петра I, Железничке, Тараса Шевченка, Владимира Матијевића и Ратарске** („Службени лист Града Сремска Митровица“ број 7/2014)

У складу са одредбама плана, предметна парцела се налази у Сремској Митровици, земљиште у грађевинском подручју. Текстуалним делом горе наведеног **Плана детаљне регулације** утврђена је даља разрада локације Урбанистичким пројектом за урбанистичко архитектонском разрадом локације. У даљем тексту следе правила грађења која су карактеристична за предметну парцелу:

Подаци о локацији:

- **ЗОНА Г** – ЗАТВОРЕНА ПОСЛОВНА ИЛИ СТАМБЕНА ЗОНА

Производно-занатски комплекс (бивши „Сирмодекс“), блок потпуно затвореног типа, у северном делу обухвата плана, сервисном саобраћајницом повезан са Железничком улицом. Блок је ограђен без јавних садржаја у саставу.
Планом је предвиђено проглашавање површине сервисне саобраћајнице јавном и раздвајање од површине комплекса, чиме би се остварила боља повезаност Железничке улице са унутрашњим делом насеља Матија Хуђи, а симим тим и комплекса. Паркирање, слободне површине и сви пратећи садржаји су планирани у оквиру комплекса на припадајућој парцели. Планирана намена простора није дефинисана, могућа је пословна, производно-занатска копатибилна стамбеном окружењу или стамебна.

Општа правила грађења која се односе на све грађевинске парцеле

- Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинским линијама.
- Грађевинска линија даје максималну границу градње, у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње. Грађевинска линија је обавезујућа када се поклапа са регулационом линијом или када је потребно задржати дефинисано растојање од регулационе линије задато планом.
- Одсупања од грађевинске линије: Уколико је различита од грађевинске линије осталих етажа објекта, грађевинска линија приземља и подземних делова објеката дефинише се посебно, растојањем у односу на грађевинску линију.
- Грађевинска линија подземних етажа је хоризонтална пројекција грађевинских равни у оквиру којих се граде подземне етаже, односно објекат. За подземне објекте на осталом грађевинском земљишту (делови објекта, гараже и сл.) подземна грађевинска линија може се утврдити у зони изван габарита надземног објекта. Површина подземних етажа не може бити већа од 85% површине парцеле. Минимум 15% површине парцеле мора бити незастрто. Део подземне етаже изван габарита надземног објекта, или дела објекта, не сме бити виши од коте тротоара на регулационој линији уз максималну усклађеност са линијом терена.
- Подземна грађевинска линија не сме да прелази границу парцеле и предњу грађевинску линију у случају када је грађевинска линија увучена у унутрашњост парцеле у односу на регулациону.
- Испади на објектима (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата не могу прелазити грађевинску, односно регулациону линију више од 1,20 и то на нивоу првог спрата, а на делу објекта вишем од 3m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:
  на предњој (уличној) фасади објекта или на делу објекта према предњем дворишту - укупна површина испада не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља; код саобраћајница које имају ширину појаса регулације мању од 12m нису дозвољени испади преко регулационе линије;
  на делу објекта према бочном дворишту , ако је грађевинска линија објекта најмање 5,5m удаљена од бочне суседне границе парцеле – укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
  на делу објекта према задњем дворишту, ако је грађевинска линија објекта најмање 5,5m удаљена од задње границе парцеле – укупна површина испада не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.
- Испади на деловима објеката оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонталана пројекција линије испада може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту.
- На зиду вишепородичног објекта према суседној парцели који је од границе са њом удаљен:
- 5,5m или више – дозвољени су отвори стамбених виталних просторија;

- Од 3m до 5,5m – дозвољени су отвори помоћних просторија са минималним парапетом као и фиксни, непрозирни, стаклени зидови заједничког простора за комуникацију;
- Мање од 3m или ако је објекат на граници парцеле – нису дозвољени никакви отвори према суседној парцели.
- Све нове грађевинске парцеле морају имати обезбеђен колски приступ на јавну саобраћајну површину директно. До реализације нове, унутарблоковске саобраћајнице све грађевинске парцеле морају имати колски приступ са постојећих саобраћајница по ободу блока.При пројектовању нових објеката у унутрашњости блока обавезно је планирање колског пролаза кроз или поред објекта (ајнфорт или пролаз) према планираној, унутарблоковској саобраћајници.
- Максимални дозвољени нагиб кровних равни је до 35 степени.
- Кота приземља ново-планираних стамбених објеката, на равном терену, може бити максимално 1,2m виша од нулте коте. Кота приземља не може бити нижа од нулте коте.
- Грађевинске парцеле морају се ограђивати и то:
- Ако је грашевинска линија на регулационој , дозвољено је, на регулационој линији постављање непрозирне ограде до висине 1,80m,
- Суседне грађевинске парцеле ограђују се непрозирном оградом до висине 1,80m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају ограђивати, тј. Могу се ограђивати транспарентном или непрозирном оградом од мин. 0,5m до макс 2,20m,
- Ограде се постављају са свим конструктивним елементима на земљишту власника парцеле. Обавезноо је приказивање (пројектовање) ограда у архитектонско-грађевинском проојекту зграде на грађевинској парцели.
- Врата и капије на уличној фасади објекта и ограде не могу се отварати ван регулационе линије парцеле.

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

2.1. Положај и опис предметне парцеле

На основу важеће планске документације предметна парцела бр. **2453/29** К.О. Сремска Митровица налази се у улици Железничка у Сремској Митровици. Парцела се својом дужом осовином простире правцем од западне ка источној страни. Укупна **површина урбанистичког пројекта износи P= 9.518,00m2** (0,95ha – предметна парцела са делом јавне површине и са планираним деловима јавне површине), а **површина предметне парцеле** износи **P= 7.280,00m2** (0,72ha), с тим да се део парцеле одређује за јавну површину (планирана саобраћајница према ПДР-у), с тога је површина **урбанистичко-архитектонске разраде локације** (новоформирана парцела, након парцелације) **P ≈ 6.420,00m2** (0,64ha).

Положај предметне парцеле број **2453/29** к.о. С. Митровица приказан је у графичким прилозима – Извод из **Плана детаљне регулације просторног блока између улица Стари Шор, Краља Петра I, Железничке, Тараса Шевченка, Владимира Матијевића и Ратарске** („Службени лист Града Сремска Митровица“ број 7/2014).

Предметна парцела бр. 2453/29 К.О. Сремска Митровица, односно парцела урбанистичко архитектонске разраде граниче се са следећим суседним парцелама:

- са своје **северне стране** граничи са 6 парцела:
  - бр. **2453/91** која се у Катастру Непокретности води као земљиште у грађевинском подручју (приватна својина),
  - бр. **2453/13** која се у Катастру Непокретности води као земљиште у грађевинском подручју (приватна својина),
  - бр. **2453/14** која се у Катастру Непокретности води земљиште у грађевинском подручју (приватна својина),
  - бр. **2453/15** која се у Катастру Непокретности води као земљиште у грађевинском подручју (приватна својина),
  - бр. **2453/16** која се у Катастру Непокретности води као земљиште у грађевинском подручју (приватна својина),
  - бр. **2453/17** која се у Катастру Непокретности води као земљиште у грађевинском подручју (приватна својина),
- са своје **западне стране** граничи са 6 парцела:
  - бр. **2615** која се у Катастру Непокретности води као земљиште у грађевинском подручју (приватна својина),
  - бр. **2610** која се у Катастру Непокретности води као земљиште у грађевинском подручју (приватна својина),
  - бр. **2608** која се у Катастру Непокретности води као земљиште у грађевинском подручју (приватна својина),
  - бр. **2606** која се у Катастру Непокретности води као земљиште у грађевинском подручју (приватна својина),
  - бр. **5958** која се у Катастру Непокретности води као јавно грађевинско земљиште (јавна својина),
- са своје **источне стране** граничи са 5 парцела:
  - бр. **2453/18** која се у Катастру Непокретности води као земљиште у грађевинском подручју (приватна својина),
  - бр. **2453/19** која се у Катастру Непокретности води као земљиште у грађевинском подручју (приватна својина),
  - бр. **2453/63** која се у Катастру Непокретности води као земљиште у грађевинском подручју (приватна својина),
  - бр. **2453/128** која се у Катастру Непокретности води као земљиште у грађевинском подручју (приватна својина),
  - бр. **2453/20** која се у Катастру Непокретности води као земљиште у грађевинском подручју (приватна својина),
- са своје **јужне стране** граничи са 7 парцела:
  - бр. **2453/22** која се у Катастру Непокретности води као земљиште у грађевинском подручју (приватна својина),

- бр. **2453/23** која се у Катастру Непокретности води као земљиште у грађевинском подручју (приватна својина),
- бр. **2453/24** која се у Катастру Непокретности води као земљиште у грађевинском подручју (приватна својина),
- бр. **2453/25** која се у Катастру Непокретности води као земљиште у грађевинском подручју (приватна својина),
- бр. **2453/26** која се у Катастру Непокретности води као земљиште у грађевинском подручју (приватна својина),
- бр. **2453/27** која се у Катастру Непокретности води као земљиште у грађевинском подручју (приватна својина),
- бр. **2453/28** која се у Катастру Непокретности води као земљиште у грађевинском подручју (приватна својина).

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

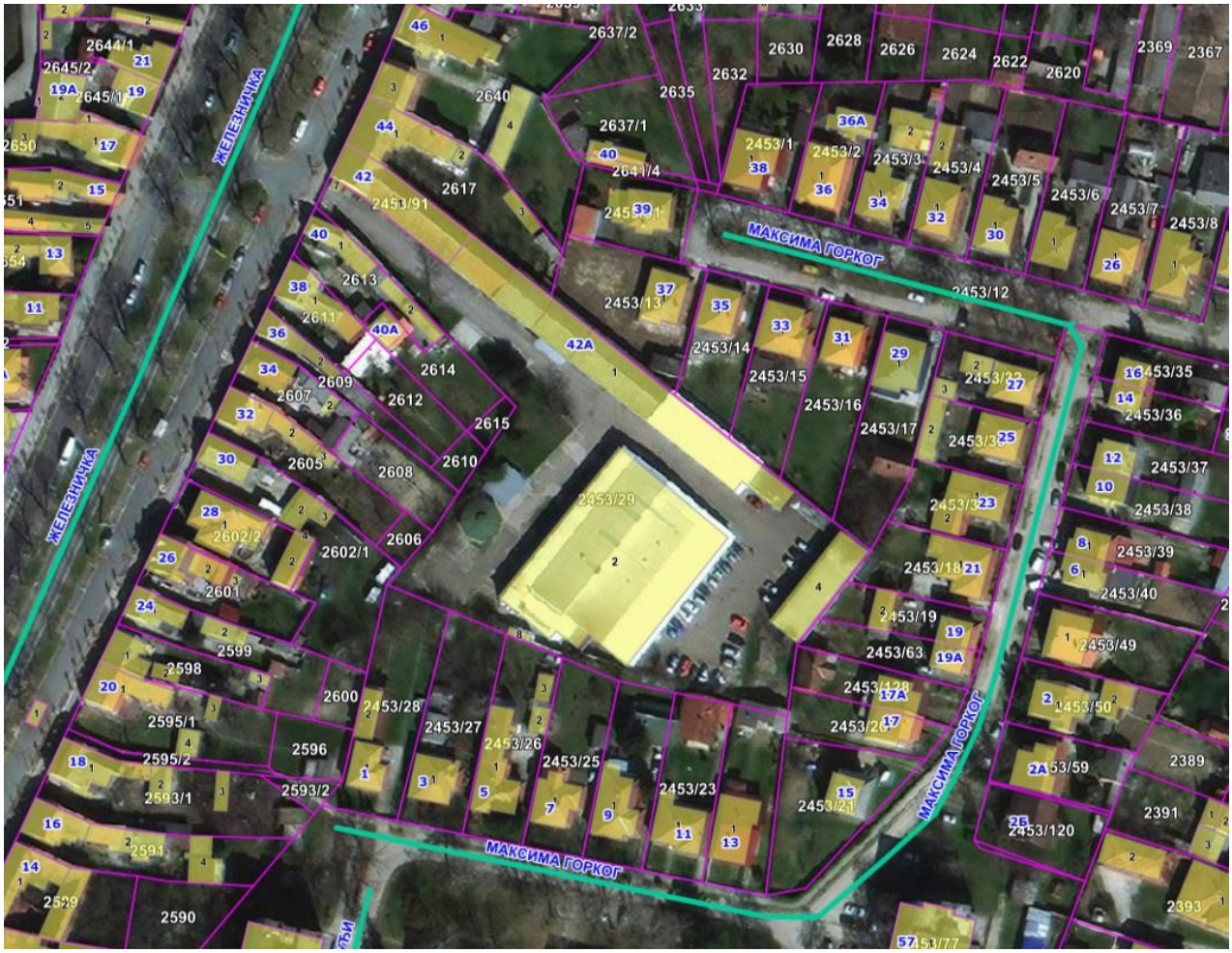
Подаци о постојећој парцели су дати у табели бр. 1. на основу преписа из листа непокретности број 946.

2.2. Подаци о постојећој парцели која је предмет урб. – архитек. разраде

Табела 1: Подаци о постојећој парцели бр. 2453/29

Бр.парцеле	Врста земљишта	Начин коришћења земљишта	Површина (m^2)
2453/29	земљиште у грађ. подручју	-земљиште под зградом и другим објектом……..…….912,00m2 -земљиште под зградом и другим објектом……..……1.552,00m2 земљиште под зградом и другим објектом……..……240,00m2 -земљиште под зградом и другим објектом……..……6,00m2 -земљиште под зградом и другим објектом……..……..10,00m2 -земљиште уз зграду и други објекат……..……4.560,00m2	7.280,00
		Укупно	**7.280,00**

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



Слика 1 – ортофото снимак, постојеће стање

Предметна парцела се у Катастру Непокретности води као земљиште у грађевинском подручју. На парцели бр. 2453/29 налази се 5 **постојећих објеката**, што је евидентирано у Катастарском операту и на КТП-у израђеном од стране „ГЕОСФЕРА СМ“ ДОО из Сремске Митровице. Урбанистичким пројектом планирано је уклањање-рушење свих постојећих објеката.

Терен предметне парцеле је у благом паду од северозапада ка југоистоку, а просечна кота нивелете је цца 82,45mnv.

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ

1. Објекат 1– Зградна текстилне индустрије, спратност П - објекат се уклања-руши (површина под објектом је 912,00m2),
2. Објекат 2 – Производни објекат, спратност П - објекат се уклања-руши (површина под објектом је 1.552,00m2),
3. Објекат 4 – Производни објекат, спратност П - објекат се уклања-руши (површина под објектом је 240,00m2),
4. Објекат 7 – Портирница, спратност П - објекат се уклања-руши (површина под објектом је 6,00m2),
5. Објекат 8 – Складишни објекат, спратност П - објекат се уклања-руши (површина под објектом је 10,00m2)

3. УСЛОВИ ГРАДЊЕ

3.1. Просторна организација

На основу важеће планске документације и задатих урбанистичких параметара дата је могућност изградње: **стамбеног објекта** (вишепородично становање) спратности По+П+3 у Сремској Митровици, на парцели бр. 2453/29, К.О. Сремска Митровица. Објекат ће се изводити као слободностојећи у средишњем делу парцеле, а својом западном фасадом орјентисан је ка планираној јавној саобраћајници према ПДР-у. Колско-манипулативна површина (интерна саобраћајница) планирана је око објекта на начин који омогућава приступ објекту са свих страна. Предвиђена су два колска приступа парцели – један је за подземну гаражу, а други за улаз/излаз возила са парцеле (колско-манипулативна површина). Саобраћај унутар парцеле је једносмерног карактера, а саобраћајница је ширине 3,50m.

Урбанистичко решење је дато у складу са програмским задатком, условљеностима из плана, захтевима саобраћаја, противпожарне заштите, конструктивним ограничењима и економској исплативости. Сви наведени елементи определили су основни концепт урбанистичког пројекта.

ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ

Урбанистичким пројектом се планира изградња једног објекта:

- **Стамбеног објекта** (вишепородично становање), спратности По+П+3

Стамбени објекат састоји се из три целине, односно ламеле А, Б и В.
У објекту је пројектован укупно 171 стан по ламелама:

- Ламела А: број станова 48 (на свим етажама по 12 станова)
- Ламела Б : број станова 55 (у приземљу 16, а на типским етажама по 13)
- Ламела В: број станова 68 (на свим етажама по 17)

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

3.2. Намена и функционалност решења

Планирани објекат је намењен за **вишепородично становање**, а изводиће се као слободностојећи тако да основи формира облик слова „J“ у централном делу парцеле. Оваквом просторном организацијом, објекат формира атријум, двориште у ком су смештене уређене зелене површине и пешачке стазе, као и улази у објекат односно ламеле. Осим тога у овом делу парцеле позициониран је и пешачки излаз из гараже (подрумске етаже).

Објекат је планиран и постављен на парцели у складу са функционалним решењем и наменом објекта, а на основу пројектног задатка. Објекат се састоји из три целине (ламеле): А, Б и В. Тип конструкције и материјали за извођење прилагођени су основној намени објекта. Објекат је димензионисан тако да се испоштују максимални урбанистички параметри, а при томе се водило рачуна да се обезбеди његова стабилност, трајност и функционалност. Није планирана фазна градња објекта. Подземна етажа је пројектована као јединствена подземна гаража која повезује све три ламеле, чиме се обезбеђује њихово функционално повезивање у оквиру јединствене целине.

Објекат планирати и извести у складу са одредбама :

- Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015),
- Правилника о техничким нормативима безбедности гаража од пожара
- ("Службени гласник РС", бр. 31 /2024, 59 /2025),
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута "Службени гласник РС", број 50 од 8. јула 2011,
- Српски стандард SRPS U.S4.234:2020
- Правилник о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник“ РС бр.22/2019).
- Правилник о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда „Службени гласник РС“ бр. 59 од 28. јуна 2016, 36 од 13. јуна 2017, 6 од 1. фебруара 2019,
- Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. Лист СФРЈ“ број 53/88 и 54/88 и „Сл лист СРЈ“ 28/95,
- Правилник о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. Лист СРЈ“ број 11/96),

Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (“Службени лист СРЈ”, бр. 8/95).

3.3. Планирана регулација и нивелација

Према постојећем стању терен је у благом паду од северозапада ка југоистоку, а просечна кота нивелете је цца 82,45mnv.

Објекат је удаљен од 0,90m до 1,40m од регулационе линије на западној страни, а од границе парцеле на северној страни 6,90m. Од границе парцеле на јужној страни удаљен је 7,30m, док је од источне границе парцеле удаљен 7,40m. У односу на грађевинску линију објекта грађевинска линија приземља је увучена до 0.67 m према суседним парцелама. Према регулацији у односу на грађевинску линију објекта грађевинска линија приземља је увучена од 1,00m до 1,44 m. У складу са условима Плана који се односе на формирање испада на објектима (еркери, доксати, балкони, надстрешнице и сл.), пројектовани објекат је постављен тако да је грађевинска линија дефинисана спољним габаритом типске етаже и удаљена је најмање 5,50 m од бочних и задње границе парцеле. Пројектим решењем предвиђени су испади ван дефинисане грађевинске линије објекта само у делу фасаде ка регулацији тј. улици. На уличном фронту дужине 65,00 m планирани су испади у укупној дужини од 32,50 m максималне дубине 0,40м.
Планирано је ограђивање комплекса према суседним парцелама и то нетранспарентном оградом (зиданом оградом) са звучном изолацијом висине до 2,00m, а у свема према ПДР-у.

Планирани објекат постављен је, односно дефинисан апсолутним координатама на парцели према **графичком прилогу бр. 3**, а изводиће се као слободностојећи објекат.

Регулација саобраћајних и других партерних површина инфраструктуре, успоставиће се на преосталом простору, према потребама и прописима на најрационалнији начин. Саобраћајно решење дефинисано је на основу диспозиције планираног објекта унутар парцеле.
Нивелациони план саобраћајних површина усклађен је са постојећим котама у Железничкој улици, као и са котама планиране приступне саобраћајнице дефинисане Планом детаљне регулације просторног блока између улица Стари Шор, Краља Петра I, Железничке, Тараса Шевченка, Владимира Матијевића и Ратарске. Нивелационо решење саобраћајних површина унутар комплекса дефинисано је на основу наведених кота, тако да обезбеђује услове за несметано кретање возила, као и услове за прихватање и одвођење атмосферских површинских вода.
Сви елементи планираног регулационог и нивелационог решења дефинисани су у графичком прилогу **цртеж бр. 3** – регулационо нивелационо решење локације и саобраћајно решење**, Р 1:250,** укључујући и табеларни приказ планираних тачака саобраћајница у апсолутним координатама, као и геометријске попречне профиле планиране приступне саобраћајнице.

3.4. Предлог парцелације

У току израде урбанистичког пројекта планирана је парцелација и препарцелација. Део парцеле бр. 2453/29 према ПДР-у одређује се за јавну површину и раздваја се од површине комплекса. Парцеле бр. 2615, 2610, 2606 и део парцела бр. 2614, 2612, 2609, 2608, 2605 и 2602/1 према ПДР-у такође се одређују за јавну површину (планирана јавна саобраћајница).

Предлог парцелације

Парцела која је предмет парцелације	**Новоформирана парцела**	**m2**
к.п. бр. 2453/29…… П= 7.280,00m2	А	**≈6.420,00**
к.п. бр. 2453/29…… П= 7.280,00m2	Б	**≈820,00**
к.п. бр. 2615…… П= 66,00m2 к.п. бр. 2610…… П= 99,00m2 део к.п. бр. 2608...П= 121,00m2 к.п. бр. 2606…… П= 96,00m2 део к.п. бр. 2614...П= 52,00m2 део к.п. бр. 2612...П= 19,00m2 део к.п. бр. 2609… П= 3,00m2 део к.п. бр. 2605… П= 17,00m2 део к.п. бр. 2602/1… П= 23,00m2	В	**≈496,00**

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

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

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Биланс планираних површина по наменама

Биланс површина	**m2**	**проценат**
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	**3.098,00**	**32,55%**
Саобраћајне површине	1.756,61	18,46%
Пешачке површине	499,96	5,25%
Зелене повшине	841,43	8,84%
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	**6.420,00**	**67,45%**
Планирани објекат – вишепородично становање	2963,47	31,13%
Саобраћајне површине	855,55	8,99%
Пешачке површине	788,06	8,28%
Зелене површине	1.812,92	19,05%
УКУПНО:	**9.518,00**	**100%**

Биланс планираних површина урбанистичко-архитектонске разраде локације

Биланс површина	**m2**	**проценат**
ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ		
Стамбени објекат (вишепородично становање)	2963,47	46,16%
ПЛАНИРАНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ		
Колско манипулативне површине (саобраћајница и паркинг)	855,55	13,33%
Пешачке површине	788,06	12,28%
ПЛАНИРАНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ		
Уређене зелене површине	1.812,92	28,23%
УКУПНО:	**≈6.420,00**	**100,00%**

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

Просторни параметри посматрано у односу на предметну парцелу су:

- индекс заузетости предметне парцеле Si=46,16% (макс. дозвољено 50% према планском основу)
- индекс изграђености предметне парцеле Ki=1,99 (макс. дозвољено 2,5 према планском основу)
- зелене површине……28,23% (мин. 25% према планском основу)
- паркинг места: планирано је 171 ПМ укупно…….167 ПМ у подрумској етажи (159 ПМ + 8ПМ за особе са инвалидитетом) + 4ПМ надземно

- подрумска етажа П = 4.961,79m2……77,28% – макс. дозвољено 85% према планском основу
- остварено је 15,35% незастртих зелених површина заједно са растер зеленилом П = 985,23m²

Основни подаци о објекту и локацији која је предмет урб. – арх. разраде

димензије објекта	Површина парцеле бр. 2453/29:	**≈6.420,00 m2**
	Бруто површина објекта Нето површина објекта	17.759,67m2 15.544,34m2
	Површина под објектом-заузетост:	**2.963,47m2**
	Индекс заузетости	46,16% (дозвољено 50%)
	Индекс изграђености	1,99 (дозвољено 2,50)
	Спратност објекта	По+П+3
	Зелена површина	28,23%
	Број паркинг места:	171 ПМ….167ПМ у подземној гаражи (159ПМ + 8ПМ за особе са инвалидитетом) + 4 ПМ надземно

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Слободне површине су делови саобраћајне инфраструктуре, односно колско манипулативне површине, платои, пешачке стазе око објекта и у унутрашњем дворишту и зеленило.

У складу са Планом предвиђено је ограђивање парцеле, ка суседним парцелама, зиданом нетранспарентном оградом са звучном изолацијом висине 2,00m. Поред ограђивања парцеле према суседним парцелама, планирано је и формирање појаса заштитног зеленила. Заштитно зеленило доприноси унапређењу микроклиматских услова у оквиру комплекса, обезбеђује визуелну баријеру према суседним садржајима, смањује утицај прашине и буке, повећава комфор корисника простора и доприноси укупном квалитету и амбијенталним вредностима предметне локације.

У централном делу комплекса формиран је унутрашњи атријумски простор намењен боравку, одмору и рекреацији станара. Унутарблоковски простор је конципиран као уређена заједничка зелена површина са травњацима, декоративним растињем, која доприноси унапређењу амбијенталних и микроклиматских услова унутар комплекса. У оквиру атријума предвиђено је постављање урбаног мобилијара, укључујући клупе за одмор корисника и сталке за паркирање бицикала.

У оквиру граница планираног комплекса не постоји вегетација коју је потребно очувати нити је комплекс део површине која је под заштитом према Закону о заштити природе.
У саставу планираног зеленила даће се предност аутохтоним врстама које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима, као и специфичностима садње на кровним површинама. Препорука врста према категоријама спецификације планираног садног материјала би била:

ВИСОКО ЛИШЋАРСКО ДРВЕЋЕ/родови: *Salix, Populus, Fraxinus, Carpinus, Acer, Quercus, Alnus, Liquidambar, Liriodendron и сл.*
ВИСОКО ЧЕТИНАРСКО ДРВЕЋЕ/родови: *Pinus, Picea, Cupresuss и сл.*
СРЕДЊЕ ДО НИСКО ЛИШЋАРСКО ДРВЕЋЕ/родови: *Crataegus, Betula, Morus, Amelanchier, Photinia, Corylus, Prunus, Cornus, варијетети по форми и „мултистем“ стабла и сл.*
СРЕДЊЕ ДО ВИСОКО ШИБЉЕ/родови: *Syringa, Cornus, Prunus laurocerasus, Hybiscus, Tamarix, Pyrocantha, Spirea, Photinia, Philadphus, Forsythia и сл.*
НИСКО И ПОЛЕГЛО ШИБЉЕ/родови: *Jasminum, Weigela, Cotoneaster, Spirea, Berberis, Mahonia, Juniperus и сл.*
ПЕРЕНЕ, ПОКРИВАЧИ ТЛА, УКРАСНЕ ТРАВЕ/родови: *Vinca, Hosta, Stachys, Thymus, Achillea, Miscanthus, Pennisetum, Festuca и сл.*
ТРАВЊАЦИ се могу извести сетвом или поставком травног бусена али структура коришћених врста односно травне смеше треба да се усклади са осунчаношћу, поготово унутрашњег дворишта комплекса, који ће бити већим делом у сенци.
У смислу одржавања, неопходно је обезбедити прикључке у односу на планирање одржавања односно заливања садног материјала. Заливање зелених површина може бити одовојено а може бити планирано кроз систем за аутоматско заливање зелених површина, што би био предмет пројекта хидротехничких инсталација.
На деловима парцеле и објекта где су предвиђене зелене површине које нису у контакту са тлом, предвиђено је постављање *build-up* слојева за зелене кровове. На овај начин решава се, пре свега, опстанак зеленила које је у контакту са АБ плочом објекта, додатна акумулација атмосферских падавина које ће се системом циркулације користити за наводњавање зелених површина, али и контрола отицања атмосферских падавина у циљу растерећења канализације приликом интезивнијих падавина, што погодно утиче на смањење опасности од поплава. Кров подземне гараже обавезно се уређује као проходан полуинтензиван/интензиван озелењен кровни врт (дебљине супстрата минимум 20 cm за затравњене површине), намењен свим корисницима стамбеног комплекса. У поступку уређења интензивног зеленог крова могуће је планирати високо растиње или изнад планираних стубова подземне гараже формирањем „брдашаца“ да би се добило на дебљини супстрата или ће бити сађено у бетонске касете , дебљине супстрата од 70 до 120 цм. Препорука је да то буду декоративне лишћарске врсте дрвећа, са неинвазивним кореновим системом, пречника крошње до 5 m (лоптасти багрем, црвенолисни јапански јавор, патуљаста бреза, жалосни дуд и сл.). Промена висине супстрата омогућиће садњу декоративниог шибља и украсних трава средње висине у зони уз лишћарска стабла, док ће се у најнижим деловима површине озеленити затравњивањем.

На парцели је остварено 15,35% незастртих зелених површина заједно са растер зеленилом. Површина незастртих зелених површина је 985,23m². Заједно са застртим зеленилом површине 827,69m², укупан проценат зелених површина на парцели је 28,23%.

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

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

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

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ И ОБЈЕКТЕ

Планирано прикључење објекта је на саобраћајну инфраструктуру, водоводну мрежу, фекалну и атмосферску канализациону мрежу, као и на електроенергетску и телекомуникациону мрежу, а уз сагласност и по условима надлежних органа и институција, као и нови саобраћајни прикључак. Све неопходне прикључке извести према важећим техничким прописима и према потребама инвеститора.

6.1. Саобраћајна инфраструктура

Саобраћајно повезивање планираног стамбеног објекта обезбеђује се преко планиране приступне саобраћајнице, у складу са Планом детаљне регулације просторног блока између улица Стари Шор, Краља Петра I, Железничке, Тараса Шевченка, Владимира Матијевића и Ратарске, која се прикључује на парцелу бр. 5958 К.О. Сремска Митровица, односно на Железничку улицу.

Саобраћајним решењем унутар комплекса планирана је интерна саобраћајница намењена кретању возила. Ширина интерне саобраћајнице износи 3,50 m, при чему је саобраћајница предвиђена за једносмеран режим саобраћаја, са организованим кретањем возила око стамбеног објекта. Са планиране приступне саобраћајнице омогућава се саобраћајно повезивање са интерном саобраћајницом унутар комплекса преко прикључка који представља улаз у комплекс, док се преко излаза из комплекса обезбеђује поновно саобраћајно повезивање на планирану приступну саобраћајницу. Планирана је директна веза, односно улаз/излаз у подземну гаражу са планиране приступне саобраћајнице. Подземна етажа је пројектована као јединствена подземна гаража која повезује све три ламеле, чиме се обезбеђује њихово функционално повезивање у оквиру јединствене целине. Приступ подземној гаражи остварује се преко двосмерне наткривене рампе нагиба 14%.

Паркинг површине су организоване у оквиру парцеле, при чему је укупно планирано 171 паркинг место, од чега 167 у подземној гаражи и 4 на отвореним паркинг површинама. Паркинг места су функционално повезана са интерном саобраћајницом и чине јединствену целину са колско-манипулативним површинама. Подземна гаража пројектована је у складу са Правилником о техничким нормативима безбедности гаража од пожара, при чему је обезбеђено прописано евакуационо степениште ширине крака 1,80 m које омогућава безбедну евакуацију корисника у случају ванредних околности. Геометрија гараже, организација саобраћаја и димензионисање саобраћајних површина извршени су у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020. Саобраћај у гаражи организован је претежно као једносмеран са коловозом ширине 5 m, чиме је обезбеђена већа прегледност и безбедност кретања возила, као и ефикасније коришћење расположивог простора. Паркинг места, маневарске површине и приступне саобраћајнице димензионисани су тако да омогуће безбедно и несметано коришћење гараже што је доказано кроз приказ криве трагова, уз испуњење услова функционалности, прегледности и противпожарне заштите.

У складу са Планом детаљне регулације, површина подземне етаже је 4961,79 m^2 и заузима 77,28% од површине парцеле чиме је задовољен услов да *површина подземних етажа не може бити већа од 85% површине парцеле.*

Од укупно 167 гаражних места у подрумској етажи, 8 гаражних места је предвиђено за паркирање возила особа са инвалидитетом, чиме је испуњен прописани минимум од 5% у складу са чланом 36. Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“ бр. 22/2015 и 10/2026).

Сви елементи планираног регулационог и нивелационог решења дефинисани су у графичком прилогу **цртеж бр. 3** – регулационо нивелационо решење локације и саобраћајно решење**, Р 1:250,** укључујући и табеларни приказ планираних тачака саобраћајница у апсолутним координатама, као и геометријске попречне профиле планиране приступне саобраћајнице.

6.2. Водоводна и хидрантска мрежа

ВОДОВОДНА МРЕЖА

На предметној локацији у ул. Железничка бр. 42 је изведена комунална инфраструктура, јавна комунална водоводна мрежа ТПЕ ДН 110mm на дубини ~ 1,30m са обе стране саобраћајнице, са које су изведени прикључви на предметној парцели. Према затеченом стању на терену на предметној парцели је изведен још један прикључак и из ул. Максима Горког пречником ДН 1m који је неопходно укинути јер је малог пречника, а није позната тачна траса прикључка и исти се не може искористит за потребе планираног објекта.

Постојећи прикључак на водоводну мрежу из ул. Железничка је пречника ДН 100 са водомером ДН 80/20 уграђеним у водомерном шахту лоцираном на 0,1m од регулационе лин ије парцеле, тако да је парцела обезбеђена водоснабдевањем санитарном и хидрантском противпожарном мрежом, а који се може користити током изградње планираног објекта. Постоји могућност измештања положаја водомерног шахта са уграђеним водомером у складу са новом парцелацијом предметне локације и парцеле, док изведени пречник задовољава потребе водоснабдевања и планираног објекта.
За објекте оваквог карактера и намене обзиром да је планирана издрадња вишестамбеног објекта (који се састоји из три ламеле), потребно је обезбеђење противпожарне хидрантске мреже.

6.3. Мрежа фекалне и атмосферске канализације

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

На предметној локацији у ул. Железничка је изграђена фекална канализација ДН 250 дубине око 2,0m са које је изведен прикључак на феклану канализацију прикључним водом ДН 160(ДН200). Пројектном документацијом биће дефинисана потреба за пречником прикључног цевовода планираног објекта те ће се утврдити потреба за евентуалном израдом новог прикључка. Постоје техничке могућности прикључења на постојеће шахтове ФК који су позиционирани на јавној површини у ул. Железничка у Сремској Митровици.

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Атмосферске воде са предметне парцеле могу се решити тако да условно чисте воде са кровних површина планирати упуштањем у атмосферску канализацију (на локацији постоји и затворена атмосферска канализација) док је потенцијално зауљене воде са интерних саобраћајница паркинга и манипулативних површина потребно спровести до сепаратора масти и уља пре упуштања у атмосферску канализацију, а у свему детаљније према условима надлежне институције. Сепаратор масти и уља позициониран је у подрумској етажи објекта, уз регулациону линију. Атмосферске отпадне воде са саобраћајних и манипулативних површина прикупљају се посредством линијских и тачкастих сливника и гравитационо доводе до сепаратора. У сепаратору се врши издвајање уља, масти и осталих лаких нафтних деривата из воде, чиме се спречава њихово испуштање у јавну канализациону мрежу. Након третмана у сепаратору, пречишћена вода се препумпава и одводи у мрежу кишне канализације. Позиција сепаратора масти и уља се може сагледати на графичком прилогу: *А02 - Основа подрума.*

Ивођење радова на прикључењу објекта на водоводну мрежу и фекалну канализацију је у искључивој надлежности ЈКП Водовод Сремска Митровица.

6.4. Електроенергетска мрежа

За потребе напајања будућег стамбеног објекта на предметној парцели постојећи електроенергетски капацитети нису довољни. Потребно је изградити недостајућу електроенергетску инфраструктуру: дистрибутивну трансформаторску станицу (МБТС 20/0,4 kV/kV) и двоструки кабловски вод напонског нивоа 20kV.
Кабловски вод 20kV типа ХНЕ и пресека 150mm^2, изградити у дужини око 2x60m. Будући кабловски вод ће се полагати од постојећег кабловског вода 20kV који се налази у Железничкој улици до будуће трансформаторске станице. На предметној парцели предвидети трасу за полагање будућег двоструког кабловског вода.

Дистрибутивну трансформаторску станицу градити као монтажно бетонску инсталисане снаге 2x630kVA (са два трафо бокса) или 1x1000kVA (са једним трафо боксом). На предметној парцели предвидети простор за изградњу будуће трансформаторске станице.

Напајање будућих корисника дистрибутивног система предвидети нисконапонским кабловским водовима 0,4kV који ће се полагати од будуће трансформаторске станице до све три ламеле. Такође код све три ламеле предвидети простор за смештање кабловских прикључних кутија (КПК) и ормана мерних места (ОММ) за смештање електричних бројила и полуиндиректне мерне групе.

6.2.Телекомуникациона мрежа

Планирани објекат припада кабловском подручју 8, МСАН Сремска Митровица - Центар.
Технички услови за прикључење на ТК мрежу:

На предметној парцели Телеком има изграђену ТТ инфраструктуру, подзене оптичке и бакарне каблове; стога је строго потребно обратити пажњу како приликом изградње производно прерађивачког комплекса не би дошло до прекида поменутих каблова а самим тим то прекида саобраћаја.

За потребе полагања приводног оптичког или бакарног кабла ЕКМ, потребно је обезбедити приступ предметном објекту путем приступне канализације ЕКМ. На предметној парцели (на граници са јавном површином) изградити окно (препоручујемо) и канализацију – цев минималног капацитета 1xØ50mm до места уласка (увода) цеви у објекат. Цев канализације ЕКМ полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø100mm полупречник кривине треба да износи P>5m ради несметаног полагања ТК кабла.

Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе планираних објеката ЕКМ. У складу са важећим правилником, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске канализације ЕКМ, осим на местима укрштања.

Приликом извођења радова на изградњи предметног објекта, условљене приводне канализације ЕКМ и објеката комуналне инфраструктуре за предметни објекат, с посебном пажњом водити рачуна да не дође до оштећења постојећих капацитета ЕКМ (ако их има).

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

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

- **Напомена: Грејање** – грејање стамбених јединица предвиђено је путем топлотних пумпи и електрокотлова. За потребе грејања објекта није предвиђено коришћење природног гаса те није потребно прибављати услове надлежног јавног предузећа за дистрибуцију гаса.

7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Према постојећем стању терен је у благом паду од северозапада ка југоистоку, а просечна кота нивелете је цца 82,45mnv, а постојеће коте терена дате су у **графичком прилогу бр. 01**, са претпоставком релативно добре носивости. Посебна истраживања на локацији нису вршена. На основу расположивих података о терену, као и на основу визуелног прегледа може се закључити да на терену нема деформација и појава које би указивале да је терен нестабилан. Геомеханички елаборат је потребно урадити приликом израде пројекта за грађевинску дозволу (ПГД).

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

8. МЕРЕ И ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

- носилац пројекта је у обавези да предузме све мере да у току изградње и рада постројења не дође до **загађења површинских и подземних вода и земљишта** у складу са Законом о водама ("Службени гласник РС" бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016 и 95/2018) и подзаконским актима.
- **Загађење простора буком** у току радова свести на минимум. Уколико се у оквиру планираних објеката предвиђа коришћење уређаја који могу бити извор буке, пројектовати и извести потребну звучну заштиту у складу са Уредбом о индикаторима буке, граничних вредности, методама за оцењивање буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Службени гласник РС" бр.75/2010).
- **Одношење отпада** са локације решава се у свему према условима ЈКП „Комуналије“ из Сремске Митровице. Такође је потребно извести све у складу са Законом о отпаду ("Службени гласник РС" бр. 36/2009, 88/2009, 14/2016 и 95/2018, 109/2025 - др. Закон).

- У свему према **Закона о заштити животне средине** ("Службени гласник РС" бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 – одлука УС и 14/2016, 76/2018, 95/2018, 94/2025 - др. закон).
- Уређење простора, изградња објеката и извођење радова се може вршити под условом да не изазову трајна оштећења или значајне промене природних облика, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Планирани објекат изводити у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објекту, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Изградња објекта, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазове загађење земљишта, воде, ваздуха, или на други начин деградира животна средина.
- Планирано је ограђивање комплекса нетранспарентном оградом са звучном изолацијом висине 2,00m.

Напомена: Према условима ЈКП Комуналије број 1648-1/26 од 30.04.2026. планирано је укупно 5 контејнера запремине 1,1 m^3 за одлагање комуналног отпада.

8.1. Урбанистичке мере и заштите

Заштита земљишта и вода

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

Заштита од вода

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

Заштита ваздуха и заштита од јонизујућих зрачења

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

Заштита природе

-на предметном подручју не налазе се заштићена нити предложена за заштиту природна добра,

-опште мере заштите природе подразумевају примену свих предходно датих мера у овом поглављу, за објекте инфраструктуру и озелењавање.

Заштита од буке и вибрације

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

Заштита од земљотреса

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

Заштита од ветра, снега, леда и града

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

Заштита од киша и поплава
потребно је одговарајуће пројектовање и извођење саобраћајних и других партерних површина и посебно ефикасно решење за одвођење атмосферски падавина.

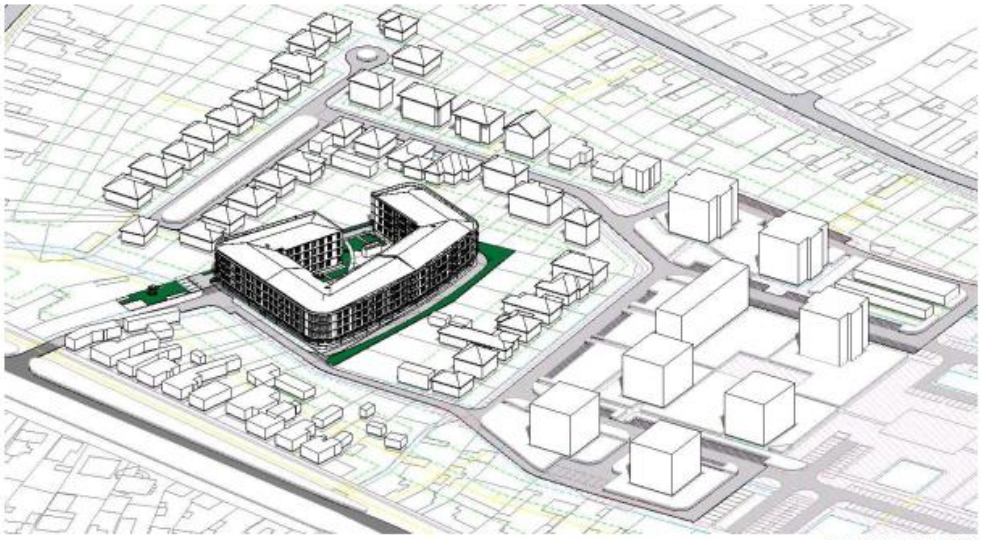
8.2. Анализа осунчаности и засењења

Анализа осунчаности и засењења спроведена је на основу географског положаја предметне локације, орјентације објекта у односу на стране света и астрономског положаја Сунца у различитим периодима дана. Прикази сенки формирани су за карактеристичне временске пресеке у 9 часова, у 12 часова , у 15 часова и у 18 часова за планирани објекат и постојеће околне објекте. На основу спроведене анализе може се закључити да планирани објекат не изазива неповољне ефекте засењења који би значајно утицали на коришћење слободних површина парцеле и непосредног окружења у ком се налази објекат.





Слика 2 – анализа осунчаности и засењења

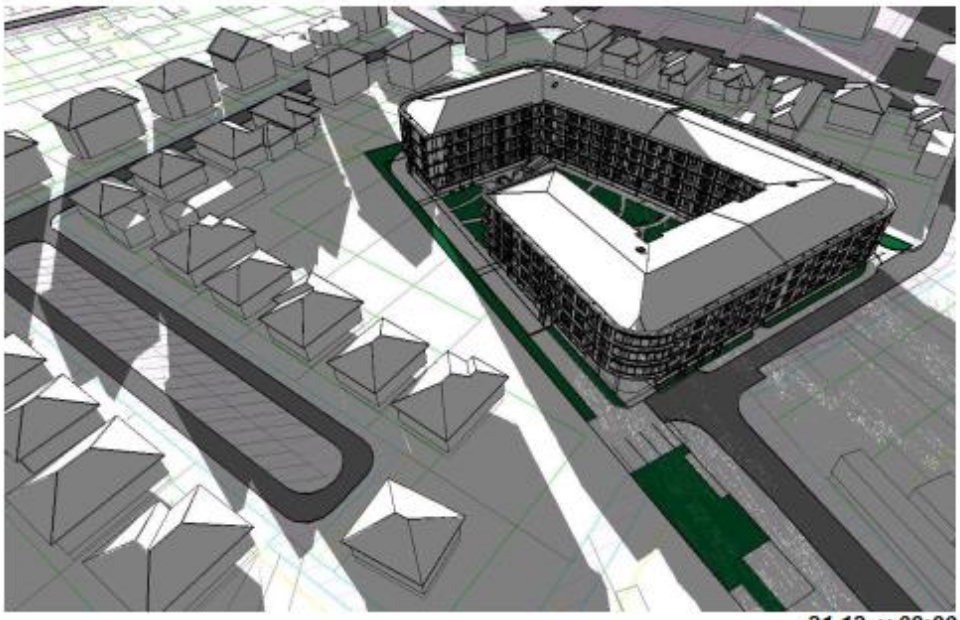


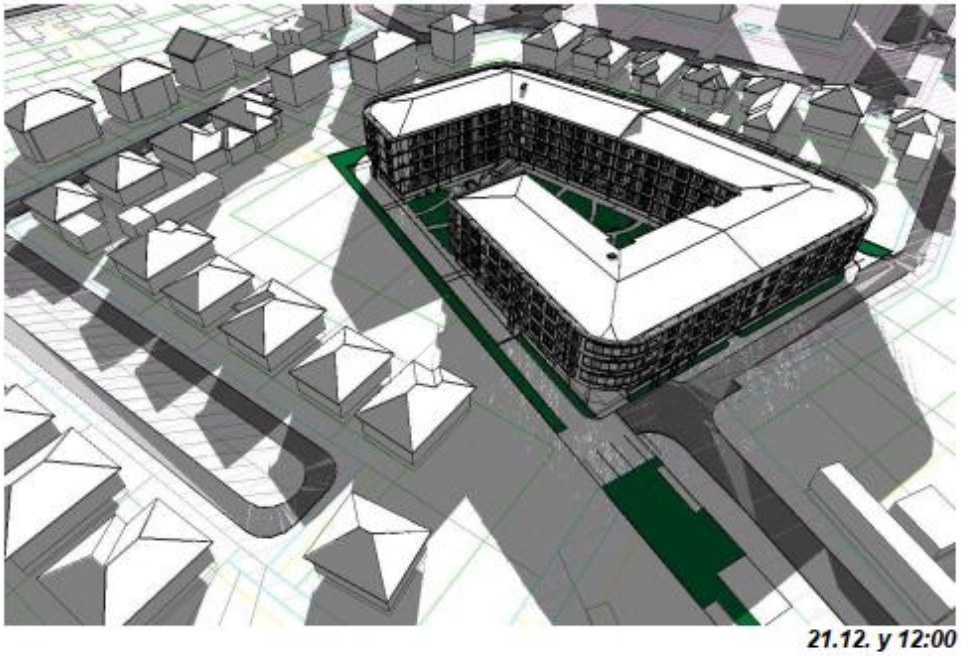


Слика 3 – анализа осунчаности и засењења

У циљу сагледавања утицаја планираног стамбеног објекта спратности По+П+3 на осунчаност и засењење сопствене парцеле, парцеле број 2453/13 и непосредног окружења, извршена је анализа кретања сенки. Анализа је спроведена на основу географске локације предметне локације, оријентације објекта у односу на стране света и астрономског положаја Сунца у различитим периодима дана како би се доказало да је предметни објекат пројектован у свему у складу са чланом 55. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 22/2015) „Вишеспратни

слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.“
Прикази сенки формирани су за карактеристичне временске пресеке (за најнеповољнији дан 21.12. у 09:00, 12:00, 16:00 часова) који омогућавају увид у промену дужине и правца сенки током дневног циклуса. **Како 21.12. Сунце излази у 07:15 а залази у 16h, имамо 8h и 45 минута сунчеве светлости** (обданице). Анализирани су утицаји предметног објекта на слободне површине, парцеле, а посебно на парцелу број 2453/13 и на непосредно окружење у контакту са предметном локацијом.
Анализа је показала да новопројектовани објекат у централном делу локације формира сенку која се у јутарњем периоду (09:00) пружа ка западној страни, што је последица ниског положаја сунца у јутарњим часовима током зимског периода. У овом термину сенка новопројектованог објекта малим делом захвата угао суседне парцеле 2453/13 али не и објекат на парцели. Објекат на парцели 2453/13 је у 09:00 засенчен суседним објектом на парцели 2453/14. Преостали део парцеле као и објекат на 2453/13 остаје изложен директном сунчевом зрачењу, а са даљим кретањем сунца долази до постепеног повлачења сенке и повећања осунчаности.
У 12:00 часова сенка новопројектованог објекта је знатно краћа услед већег угла упада сунчевих зрака, али се услед промене правца пружања сенке њен утицај израженије испољава на суседној парцели 2453/13 и постојећем објекту. Засењење обухвата већи део парцеле и део фасада објекта окренутих ка новопројектованом комплексу, док преостали делови парцеле и објекта и даље задржавају услове директног осунчања.
У 16:00 часова сенка новопројектованог објекта је издужена услед нижег положаја сунца у поподневним часовима и пружа се ка источној страни. У овом термину сенка захвата суседну угаону парцелу и постојећи објекат на њој, при чему је засењење најизраженије на деловима парцеле и фасада оријентисаних према новопројектованом комплексу. Имајући у виду да је анализа извршена за 21. децембар, када су сенке најдуже током године, приказано стање представља најнеповољнији случај са аспекта простирања сенке.
Резултати анализе показују очекивано кретање сенки у складу са дневним и сезонским променама положаја Сунца. У јутарњим и поподневним часовима сенке су издуженије услед мањег упадног угла сунчевих зрака, док су у подневном периоду најкраће. Интензитет и обим засењења зависе од периода године, висине Сунца и просторног положаја објекта у оквиру парцеле. Приликом сагледавања резултата анализе потребно је имати у виду да се на парцели предметног Стамбеног објекта спратности По+П+3, дуж међе са катастарском парцелом број 2453/13 налазе постојећи приземни објекти са косим кровом приближне висине око 6,00 m.
Наведени објекти, као елементи постојећег стања, већ утичу на осунчаност суседне парцеле број 2453/13, односно током дана формирају сенку на делу наведене парцеле и објекат.
На основу спроведене анализе осунчаности може се закључити да предметни објекат не изазива неповољне ефекте засењења који би значајно утицали на коришћење слободних површина парцеле, парцеле број 2453/13 и непосредног окружења у коме се налазе стамбени објекти. Утицај сенке предметног објекта се мења током дана и заклања суседни објекат на парцели број 2453/13 око 4 сата и 20 минута дневно, без континуираног заклањања директног осунчања суседних објеката. На овај начин испоштоване су одредбе Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 22/2015), односно члана 55, којим је прописано да вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.





Слика 4 – анализа осунчаности и засењења



Слика 5 – анализа осунчаности и засењења

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Увидом у документацију Завода може се констатовати да се предметно подручје налази у зони Сирмијум ван бедема и да на њему нису констатовани археолошки локалитети те се стога приликом извођења земљаних радова обавезан археолошки надзор, али обзиром на дубину фундирања идређује се мера контатнтног археолочког надзора.

Услови и мере заштите:

-обавезан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи објеката и потребне инфраструктуре;
-ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складусачланом 109. став 1. Закона о културним добрима;
-Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;
-Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;
-обавезна пријава почетка земљаних радова, Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

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

Мере заштите непокретних културних и природних добара дефинисане су на основу услова Завода за заштиту споменика културе, број 292-07/2026-3 од 30.04.2026.г, као и на основу мишљења Завода за заштиту споменика културе број 292-07/2026-67-5 од 18.06.2026. г.

10. ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА

У току пројектовања и извођења објекта потребно је поштовати, односно све у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник СРС“, број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др. закони), Правилника о техничким нормативима безбедности гаража од пожара ("Службени гласник РС", бр. 31 /2024, 59 /2025), као и са горе поменутим Закон о планирању и изградњи. У току даље израде техничке документације (ПГД – пројекат за грађевинску дозволу) потребно је урадити Елаборат противпожарне заштите за предметни објекат.

11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКАТА

Стамебни објекат, По+П+3

Пројектовани објекат је стамбени објекат , намењен з авишепородичностановање. Предвиђена спратност је По+П+3. Идејним решењем су дефинисани пешачки улази/излази у складу са планом евакуације. Објекат је пројектован тако да у основи формира облик слова „J” и састоји се од три ламеле (А, Б и В). Пешачки приступ објекту је из улице Железничка, а преко пасажног пролаза који води у двориште објекта приступа се и улазима у ламеле А и Б. Улаз у Ламелу В је из дворишта комплекса.
Кота нивоа приземља је 120cm виша у односу на коту нивелете. Кота улаза у објекат је у нивоу приземља објекта, а висинска разлика од улаза до нивелете се савладава рампама и степеништем. Подземној гаражи се приступа преко двосмерне наткривене рампе нагиба 14%. Комуникација унутар објекта је решена заједничким степеништем и путничким лифтовима од етаже подрума до етаже трећег спрата.
Спратна висина подрума је делом 405cm, а делом је 270cm. Спратна висина приземља је 320cm, а типске етаже 310cm.

Пројектим решењем предвиђени су испади ван дефинисане грађевинске линије објекта само у делу фасаде ка регулацији тј. улици. На уличном фронту дужине 65,00 m планирани су испади у укупној дужини од 32,50 m максималне дубине 0,40м.

Подземна етажа је пројектована као јединствена подземна гаража која повезује све три ламеле, чиме се обезбеђује њихово функционално повезивање у оквиру јединствене целине. Подземна гаража пројектована је у складу са Правилником о техничким нормативима безбедности гаража од пожара, при чему је обезбеђено прописано евакуационо степениште ширине крака 1.80 m које омогућава безбедну евакуацију корисника у случају ванредних околности. Геометрија гараже, организација саобраћаја и димензионисање саобраћајних површина извршени су у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020. Саобраћај у гаражи организован је претежно као једносмеран са коловозом ширине 5 m, чиме је обезбеђена већа прегледност и безбедност кретања возила, као и ефикасније коришћење расположивог простора. Паркинг места, маневарске површине и приступне саобраћајнице димензионисани су тако да омогуће безбедно и несметано коришћење гараже што је доказано кроз приказ криве трагова, уз испуњење услова функционалности, прегледности и противпожарне заштите.

У складу са чланом 36. Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама**,** обезбеђено је најмање 5% паркинг места за возила особа са инвалидитетом. Од укупно 167 гаражних места у подрумској етажи, 8 гаражних места је предвиђено за паркирање возила особа са инвалидитетом, чиме је испуњен прописани минимум.

У објекту је пројектован укупно 171 стан по ламелама:

- **Ламела А**: број станова 48 (на свим етажама по 12 станова)
- **Ламела Б**: број станова 55 (на приземљу 16, а на типским етажама по 13)
- **Ламела В**: број станова 68 (на свим етажама по 17)

Просечна квадратура стана је 56,57m^2.
Укупна нето површина свих станова је 9863,62 m^2.
У подрумској етажи су пројектоване техничке просторије, две оставе за бицикле, спринклер и резервоар за спринклер као и сепаратор масти и уља. Сепаратор масти и уља позициониран је у подрумској етажи објекта, уз регулациону линију. Позиција сепаратора масти и уља се може сагледати на графичком прилогу: А02 - Основа подрума.

Конструкција објекта:

Објекат се фундира на темељној плочи д=50cm која се изводи на тампону од набијеног шљунка д=30cm.
Конструкција објекта је скелетни систем са пуном АБ плочом 20cm, АБ стубовима и платнима.
Спољни, фасадни зидови су од клима блок-а дебљине д=20cm и термоизолацијом д=10cm.
Унутрашњи преградни зидови између стамбених јединица су од силка блок-а д=22,5cm, као и према ходнику. Преградни зидови у становима су дебљине д=10cm.
На објекту се изводе и сеизмичка укрућења као зидна АБ платна.
Кров је коси, вишеводан, нагиба кровних равни 15° и покривен црепом.

Спољашња обрада:
На фасади је планирана контактна фасада са дебљином термоизолационог слоја д=10 cm од камене вуне.
Улазна врата су сигурносна. Унутрашња столарија је дрвена у боји бељеног храста. Ограде на терасама су стаклене, постављене на парапетном зиду висине 70cm. Планира се постављање спољашњих клима јединица на унутрашње делове пројектованих лођа, како не би нарушавалеизглед фасаде.

Унутрашња обрада:
Сви унутрашњи зидови се кречe полудисперзивном белом бојом. Зидови купатила и кухиња се облажу керамичким плочицама, док се подови облажу такође керамичким плочицама у ходницима, купатилима, кухињама и терасама, а собе се облажу паркетом.

Грејање објекта:
Грејање стамбених јединица предвиђено је путем топлотних пумпи и електрокотлова. За станове површине веће од 60 m² предвиђена је примена топлотних пумпи, док ће се за станове површине до 60 m² користити електрокотлови. Као систем емисије топлоте предвиђено је подно грејање у свим стамбеним јединицама. За потребе грејања објекта није предвиђено коришћење природног гаса те није потребно прибављати услове надлежног јавног предузећа за дистрибуцију гаса.

Површина стамбеног објекта, По+П+3
Укупна површина објекта у основи износи.....П= 2.963,47m2
Укупна бруто површина објекта.....П= 17.759,67m2
Укупна нето површина објекта.....П= 15.544,34m2

Категорија објекта је „В“ категорија, а класификациона ознака:
- **124210** – Самосталне зграде гаража (надземне и подземне) и паркиралишта (27,94%)
- **112222 –** Стамебне зграде са три или више станова – Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. У којима су станови намењени за стално становање или за привремени боравак преко 2.000м2 или П+4+Пк (ПС) (72,06%)

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

12. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

12.1. Услови и мере за реализацију Урбанистичког пројекта

Урбанистички пројекат је урађен у пет истоветних примерка. Два примерка се уручују Инвеститору, један примерак задржава Градска управа за урбанизам, просторно планирање и изградњу објеката из Сремска Митровице на даље спровођење, један примерак се уручује Заводу за заштиту споменика културе из Сремска Митровице, а један примерак задржава Обрађивач у својој архиви.

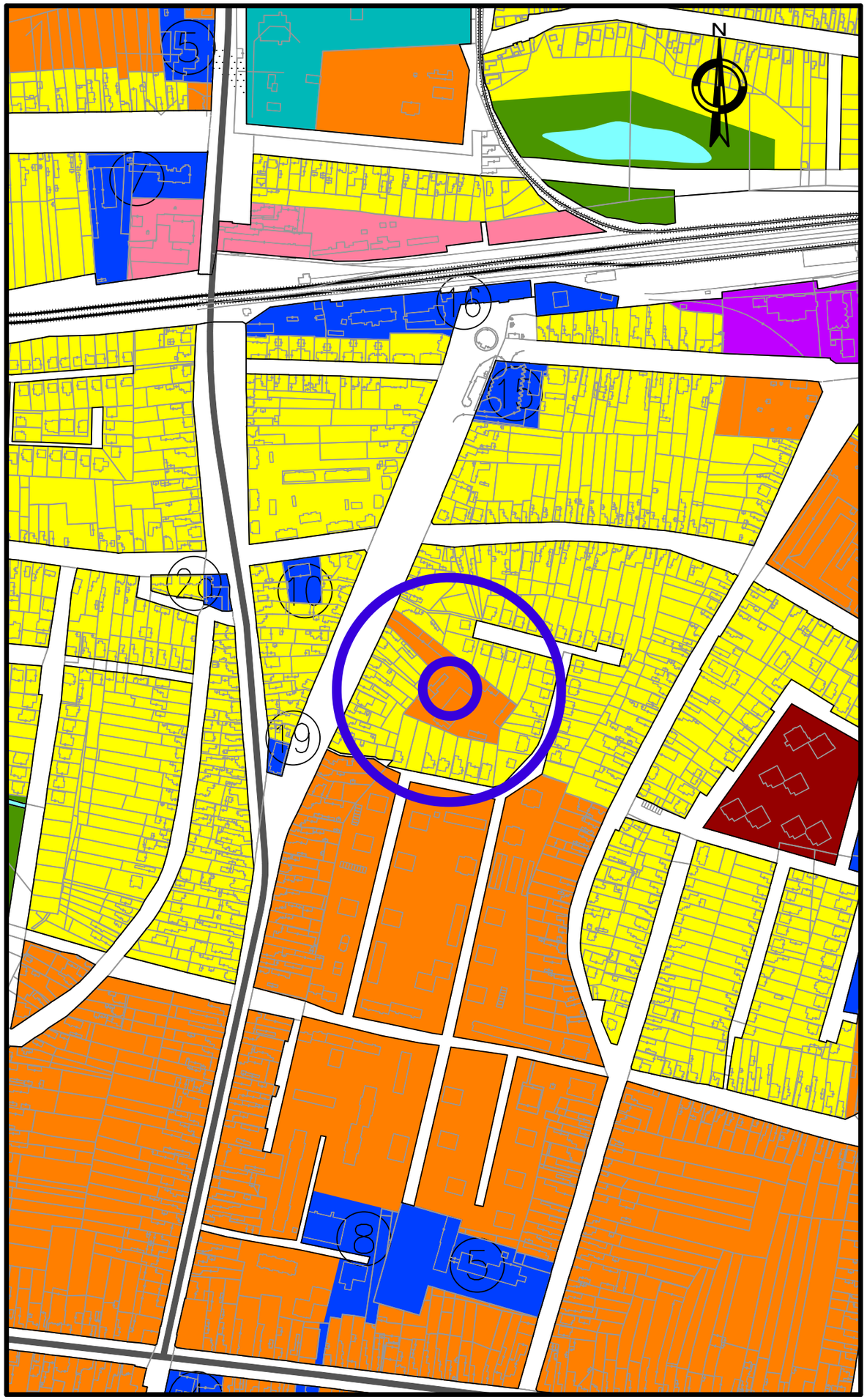
Градска управа за урбанизам, просторно планирање и изградњу објеката Сремска Митровица потврђује да је УП израђен у складу са планским докуметима.

Потврђен Урбанистички пројекат представља основ за издавање Локацијских услова, а у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

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



III ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА



legenda

- javni objekti i specijalizovani centri
- op{te gradski centar i istorijsko jezgro
- stanovawe sa delatnostima u zonama me{ovite izgradwe centralnih sadr'aja
- stanovawe sa delatnostima malih gustina
- ruralno stanovawe
- stanovawe sredwih gustina
- stanovawe velikig gustina
- kombinovani prostori sa objektima javne namene i stanovawa velikih gustina
- me{ovita izgradwa radno–poslovnih kompleksa i objekata kompatibilnih stambenom okru'ewu
- u zoni za{titnog pojasa dalekovoda 110/20kV – zabrana gradwe objekata visokogradwe uz prenamenu postoje}ih objekata i prostora u radno – skladi{ni prostor
- privredno tehnolo{ke zone, kompleksi i objekti
- radne i komercijalne delatnosti
- poslovno–turisti~ki centar mitrova~ki motel
- komunalni i infrastrukturni kompleksi i objekti
- grobqe
- prostori specijalne namene (v.j. , k.p.d.)
- ure|ene zelene povr{ine
- ostale zelene povr{ine
- ostale, slobodne, poqoprivredne i druge povr{ine
- vodene povr{ine
- elektroenergetski koridori
- autoput
- primarne saobra}ajnice
- 'elezni~ka pruga
- granica gra|evinskog podru~ja
- granica katastarske op{tine
- putni~ko pristani{te
- sportski pristan
- kupali{te
- marina
- navoz pontonskog mosta sa tri nivoa
- teretni pristan
- luka
- brodogradili{te
- javno sidri{te

predmetna lokacija

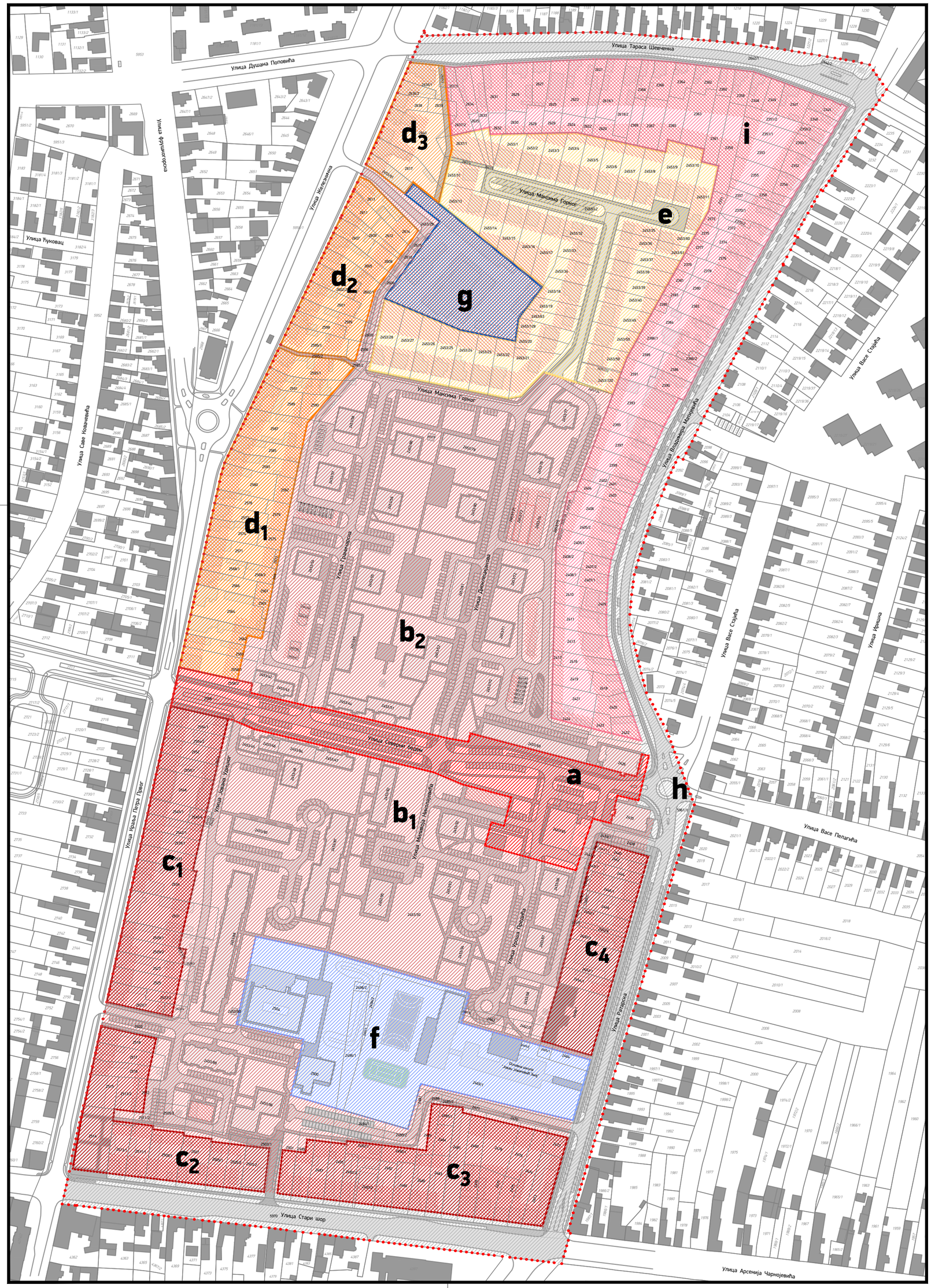
IZVOD IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE

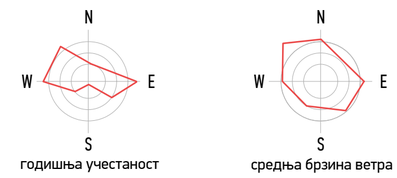
GRADA SREMSKE MITROVICE, LA]ARKA I MA^VANSKE MITROVICE

plan namene povr{ina

DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SREMSKA MITROVICA

NOSILAC IZRADE: JP Direkcija za izgradwu Grada Sremska Mitrovica	DIREKTOR: Bojan Gavri},dipl. pravnik ODGOVORNI URBANISTA:	SARADNICI:	
NARU^ILAC: Grad Sremska Mitrovica	NAZIV CRTE@A: IZVOD IZ PGR–a		BR.CRTE@A: 00
LOKACIJA: K.O.Sremska Mitrovica	DATUM: Jul, 2009.god.	RAZMERA: 1:5000	





ЛЕГЕНДА:

- граница обухвата ПДР-а
- граница грађевинске парцеле
- 4618 — грађевинска парцела (у обухвату плана)
- *4397* — грађевинска парцела (ван обухвата плана)
- постојећи објекти (у обухвату плана)
- постојећи објекти (ван обухвата плана)
- зоне планиране урбане обнове

ПОДЕЛА НА ЗОНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

- **a** — зона секундарног градског центра са сабирном насељском саобраћајницом (улица Северни бедем) сервисног саобраћаја северне и јужне целине обухвата плана
- **b** — зона унутарблоковског отвореног простора слободностојећих, вишепородичних објеката са уређеним, слободним, зеленим површинама и паркинг простором, гаражама и сервисном саобраћајном мрежом
- **c** — зона стамбено-пословних објеката у непрекинутом низу (компактни градски блок), са паркирањем и слободним површинама на припадајућим парцелама
- **d** — зона породичних стамбених и стамбено-пословних објеката, у непрекинутом низу са паркирањем и слободним површинама на припадајућим парцелама
- **e** — зона унутарблоковског простора, породичних слободностојећих и двојних објеката, потпуно урбанистички дефинисана са јавним саобраћајницама, а паркирањем и зеленилом на припадајућим парцелама
- **i** — зона уз ободне саобраћајнице, породичних, слободностојећих објеката, потпуно урбанистички дефинисана са паркирањем и зеленилом на припадајућим парцелама
- **f** — зона јавних објеката, васпитно-образовног карактера са простором за игру, спортске и слободне активности на припадајућим парцелама и паркирањем са сервисним саобраћајницама на отвореним, јавним површинама
- **g** — зона за коју је обавезна урбанистичко-архитектонска разрада локације урбанистичким пројектом, стамбена или пословна зона производно-занатског комплекса са паркирањем на припадајућој парцели
- **h** — зона ободних саобраћајница примарне, градске, саобраћајне мреже са пратећом инфраструктуром

СКУПШТИНА ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА

НАЗИВ ПЛАНА:

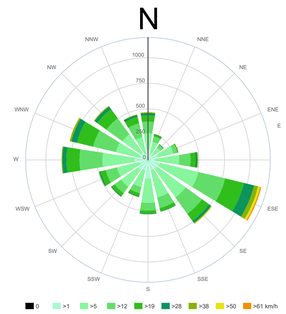
НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА СТАРИ ШОР, КРАЉА ПЕТРА I, ЖЕЛЕЗНИЧКЕ, ТАРАСА ШЕВЧЕНКА, ВЛАДИМИРА МАТИЈЕВИЋА И РАТАРСКЕ

СТАМБЕНО НАСЕЉЕ "МАТИЈА ХУЂИ" У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Град Сремска Митровица	**ДИРЕКТОР:** Јован Добрић, дипл. инж. маш.		**ДАТУМ:** септембар 2014.
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сања Ђурчић, дипл. инж. арх.		**Е-БРОЈ:**
ОБРАЂИВАЧ: ЈП Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица	**САРАДНИЦИ:** Никола Симић, дипл. инж. арх.		**БР.ЦРТЕЖА:** 03
НАЗИВ ЦРТЕЖА: **ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ** подела на зоне у обухвату плана		**РАЗМЕРА:** 1: 2000	

апсолутне координате тачака
предметне парцеле бр. 2453/29

бр.	x	y
1	7390982,92	4982553,72
2	7390986,40	4982561,25
3	7391015,34	4982539,88
4	7391021,37	4982546,90
5	7391119,32	4982469,26
6	7391101,19	4982446,03
7	7391098,84	4982428,78
8	7391057,44	4982437,24
9	7391000,41	4982461,11
10	7391032,11	4982504,71



ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-а.....9.518,00m2 (0,95ha)
- ГРАНИЦА урбан.-арх. разраде локације.....7.280,00m2 (0,72ha)
- КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ИЗГРАЂЕНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ - ПОСТОЈЕЋИ ПРОИЗВОДНИ КОМПЛЕКС, ПРЕДМЕТНА ПАРЦЕЛА БР. 2453/29
- НЕИЗГРАЂЕНО ЗЕМЉИШТЕ
- ИЗГРАЂЕНО ЗЕМЉИШТЕ - УЛИЦА ЖЕЛЕЗНИЧКА (део улице, јавна својина града С. Митровица)
- ПОСТОЈЕЋЕ ВИСИНСКЕ КОТЕ

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ КОЈИ СЕ УКЛАЊАЈУ:

ОБЈЕКАТ 1 - Зграда текстилне индустрије, спратност П
ОБЈЕКАТ 2 - Производни објекат, спратност П
ОБЈЕКАТ 4 - Производни објекат, спратност П
ОБЈЕКАТ 7 - Портирница, спратност П
ОБЈЕКАТ 4 - Складишни објекат, спратност П

ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ УП-а:

2453/29	ПАРЦЕЛА урбан.-арх. разраде.....П = 7.280,00m2 (0,72ha) новоформирана парцела.....П = 6.420,00m2 (0,64ha) део парцеле који се одређује јавним.....П ≈ 860,00m2 (0,08ha)
5958	ДЕО ПАРЦЕЛЕ БР. 5958 - јавна својина Града С. Митровица.....П =1.742,00m2 (0,17ha)
2615	ПАРЦЕЛА БР. 2615 - приватна својина (планирана јавна саобраћајница према ПДР-у).....П = 66,00m2 (0,006ha)
2610	ПАРЦЕЛА БР. 2610 - приватна својина (планирана јавна саобраћајница према ПДР-у).....П = 99,00m2 (0,009ha)
2608	ДЕО ПАРЦЕЛЕ БР. 2608 - приватна својина (планирана јавна саобраћајницапрема ПДР-у).....П = 121,00m2 (0,012ha)
2606	ПАРЦЕЛА БР. 2606 - приватна својина (планирана јавна саобраћајница према ПДР-у).....П = 96,00m2 (0,009ha)
2614	ДЕО ПАРЦЕЛЕ БР. 2614 - приватна својина (планирана јавна саобраћајница према ПДР-у).....П = 52,00m2 (0,005ha)
2612	ДЕО ПАРЦЕЛЕ БР. 2612 - приватна својина (планирана јавна саобраћајница према ПДР-у).....П = 19,00m2 (0,001ha)
2609	ДЕО ПАРЦЕЛЕ БР. 2609 - приватна својина (планирана јавна саобраћајница према ПДР-у).....П = 3,00m2 (0,0003ha)
2605	ДЕО ПАРЦЕЛЕ БР. 2605 - приватна својина (планирана јавна саобраћајница према ПДР-у).....П = 17,00m2 (0,001ha)
2602/1	ДЕО ПАРЦЕЛЕ БР. 2602/1 - приватна својина (планирана јавна саобраћајница према ПДР-у).....П = 23,00m2 (0,002ha)
	УКУПНО .....П = 9.518,00 (0,95ha)

НАЗИВ ПРОЈЕКТА:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА По+П+3 У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 2453/29 К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА

НАРУЧИЛАЦ:
Предузеће за инжењеринг ММ
ул. Прљаворска бр. 10, Јарак
(Инвеститор: "ХИДРОПРЕМА" ДОО ул. Цара Душана бр. 40, 1/14, Шабац)

ОБРАЂИВАЧ:
Завод предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица

ВД ДИРЕКТОРА:
Јелена Савић Лацковић, дипл. правник

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

САРАДНИЦИ:
Милица Хрустић, дипл. инж. арх.
Обрад Вучковић, дипл. инж. саоб.
Александра Дра Трнић, маст. инж. арх.
Исидора Павловић, маст.инж.грађ.

ДАТУМ:
мај 2026. год.

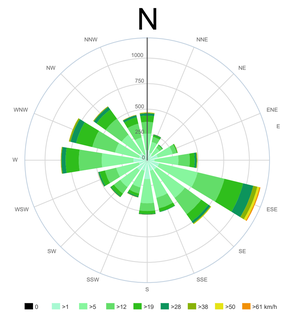
Е-БРОЈ:
УП 57

НАЗИВ ЦРТЕЖА: катастарско-топографска карта са постојећим стањем

РАЗМЕРА: 1:250

БР. ЦРТЕЖА: 01





ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-а.....9.518,00m2 (0,95ha)
- ГРАНИЦА урбан.-арх. разраде локације (новоформирана парцела).....≈ 6.420,00m2 (0,64ha)
- КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПРЕМА ПДР-у
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕДВИЂЕНА ПДР-ом
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ОБЈЕКТА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ
- ОГРАДА ОКО КОМПЛЕКСА
- ПЛАНИРАНИ САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК
- ПОСТОЈЕЋЕ ВИСИНСКЕ КОТЕ

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА:

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ:

- САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА (ул. Железничка и планирана саобраћајница према ПДР-у)
- ПЕШАЧКА ПОВРШИНА
- ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА:

- СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ - вишепородично становање, спратност По+П+3
- САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА (интерна саобраћајница и паркинг)
- ПЕШАЧКА ПОВРШИНА
- ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА
- КОЛСКИ УЛАЗ-ИЗЛАЗ
- ПЕШАЧКИ УЛАЗ-ИЗЛАЗ
- ПЕШАЧКИ И КОЛСКИ УЛАЗ У ОБЈЕКАТ НА СУСЕДНОЈ ПАРЦЕЛИ
- РЕЦИКЛАЖНО ОСТРВО СА ПРОСТОРОМ ЗА КОНТЕЈНЕРЕ

НАЗИВ ПРОЈЕКТА:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА По+П+3 У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 2453/29 К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА

НАРУЧИЛАЦ:
Н.П. "БОСКО ИНЖЕЊЕРИНГ" МК"
ул. Пљаворска бр. 10, Јарак
Инвеститор: "ХИДРОПРЕМА" ДОО
ул. Цара Душана бр. 40, 1/14, Шабац

ОБРАЂИВАЧ:
Завод предузеће за послове урбанизма "Урбанизам"
Сремска Митровица

ВД ДИРЕКТОРА:
Бојан Гавриловић, дипл. правник

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

САРАДНИЦИ:
Милица Хрустић, дипл. инж. арх.
Обрад Вучковић, дипл. инж. саоб.
Александра Деа Трнић, маст. инж. арх.
Исидора Павловић, маст.инж.грађ.

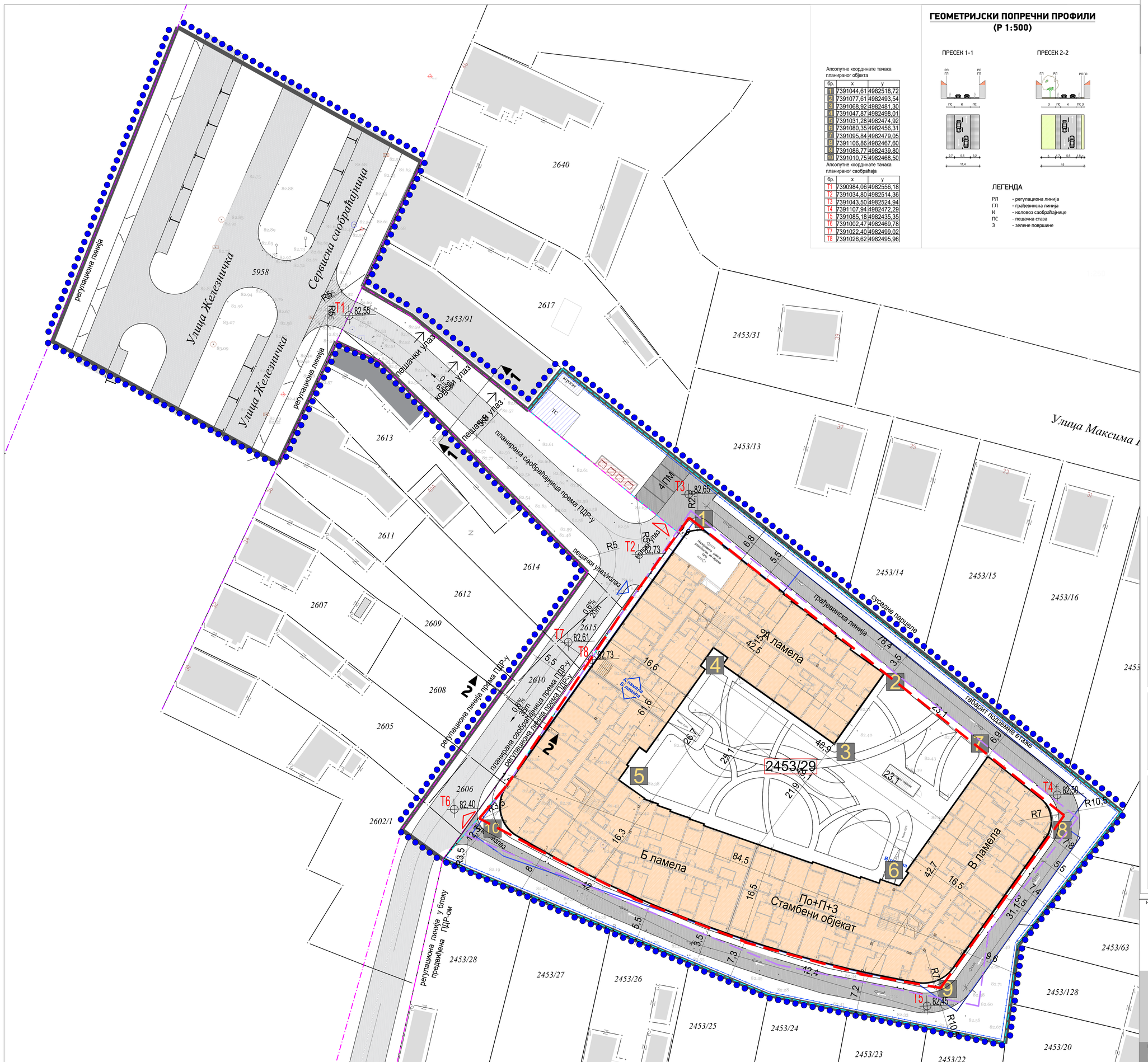
ДАТУМ: мај 2026. год.

Е-БРОЈ: УП 57

НАЗИВ ЦРТЕЖА:
ситуационо решење - план намене површина, објеката, саобраћаја и зеленила

РАЗМЕРА: 1:250

БР. ЦРТЕЖА: 02



ГЕОМЕТРИЈСКИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ
(Р 1:500)

ПРЕСЕК 1-1

ПРЕСЕК 2-2

Апсолутне координате тачака планираног објекта

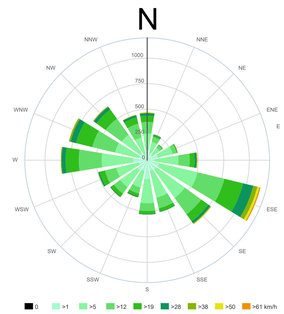
бр.	x	y
1	7391044,61	4982518,72
2	7391077,61	4982493,54
3	7391068,92	4982481,30
4	7391047,87	4982498,01
5	7391031,28	4982474,92
6	7391080,35	4982456,31
7	7391095,84	4982479,05
8	7391106,86	4982467,60
9	7391086,77	4982439,80
10	7391010,75	4982468,50

Апсолутне координате тачака планираног саобраћаја

бр.	x	y
Т1	7390984,06	4982556,18
Т2	7391034,80	4982514,36
Т3	7391043,50	4982524,94
Т4	7391107,94	4982472,29
Т5	7391085,18	4982435,35
Т6	7391002,47	4982469,78
Т7	7391022,40	4982499,02
Т8	7391026,62	4982495,96

ЛЕГЕНДА

РЛ - регулациона линија
ГЛ - грађевинска линија
К - коловоз саобраћајнице
ПС - пешачка стаза
З - зелене површине



ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-а.....9.518,00m2 (0,95ha)
- ГРАНИЦА урбан.-арх. разраде локације (новоформирана парцела).....≈ 6.420,00m2 (0,64ha)
- КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПРЕМА ПДР-у
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕДВИЂЕНА ПДР-ом
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ОБЈЕКТА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ
- САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА (ул. Железничка и планирана саобраћајница према ПДР-у)
- САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА (интерна саобраћајница и паркинг)
- ОГРАДА ОКО КОМПЛЕКСА
- ПОСТОЈЕЋЕ ВИСИНСКЕ КОТЕ
- T2 82,73 ПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА САОБРАЋАЈНИЦЕ

ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ И ПОВРШИНЕ НА ПРЕДМЕТНОЈ ПАРЦЕЛИ:

- СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ - вишепородично становање, спратност По+П+3
- КОЛСКИ УЛАЗ-ИЗЛАЗ
- ПЕШАЧКИ УЛАЗ-ИЗЛАЗ
- ПЕШАЧКИ И КОЛСКИ УЛАЗ У ОБЈЕКАТ НА СУСЕДНОЈ ПАРЦЕЛИ
- РЕЦИКЛАЖНО ОСТРВО СА ПРОСТОРОМ ЗА КОНТЕЈНЕРЕ

БИЛАНС ПОВРШИНА УРБАНИСТИЧКО-АРХИУТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ:

УКУПНА ПОВРШИНА ПРЕДМЕТНЕ ПАРЦЕЛЕ (након парцелације)..... П= 6.420,00m2

1. УКУПНА ИЗГРАЂЕНА ПОВРШИНА..... П= 17.759,67m2
   УКУПНА ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ..... П= 2.963,47m2 (46,16%)
1. КОЛСКО МАНИПУЛАТИВНЕ ПОВРШИНЕ..... П= 855,55m2 (13,33%)
2. ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ ОКО ОБЈЕКТА..... П= 788,06m2 (12,28%)
3. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ..... П= 1.812,92m2 (28,23%)

Индекс заузетости предметне парцеле Si=46,16% (макс. дозвољено 50% према планском основу)
Индекс изграђености предметне парцеле Ki=1,99 (макс. дозвољено 2,5 према планском основу)
Паркинг места: планирано је 171 ПМ укупно.....167 ПМ у подрумској етажи (159 ПМ + 8ПМ за особе са инвалидитетом) + 4ПМ надземно
Подрумска етажа П = 4.961,79m2 (77,28%) – макс. дозвољено 85% према планском основу
Остварено је 15,35% незастртих зелених површина заједно са растер зеленилом

НАЗИВ ПРОЈЕКТА:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКИМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА По+П+3 НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 2453/29 К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА

НАРУЧИЛАЦ:
ДТ "ИНЖЕЊЕРИНГ ММ"
ул. Прљаворска бр. 10, Јарак
(Инвеститор: "ХИДРОПРЕМА" ДОО ул. Цара Душана бр. 46, 1/14, Шабац)

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

ВД ДИРЕКТОРА:
Бојана Ђикић, дипл. правник

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Јелена Савић, Радовић, д. и. арх.

САРАДНИЦИ:
Милица Христић, дипл. инж. арх.
Обрад Вучковић, дипл. инж. саоб.
Александра Деа Трнић, маст. инж. арх.
Исидора Павловић, маст.инж.грађ.

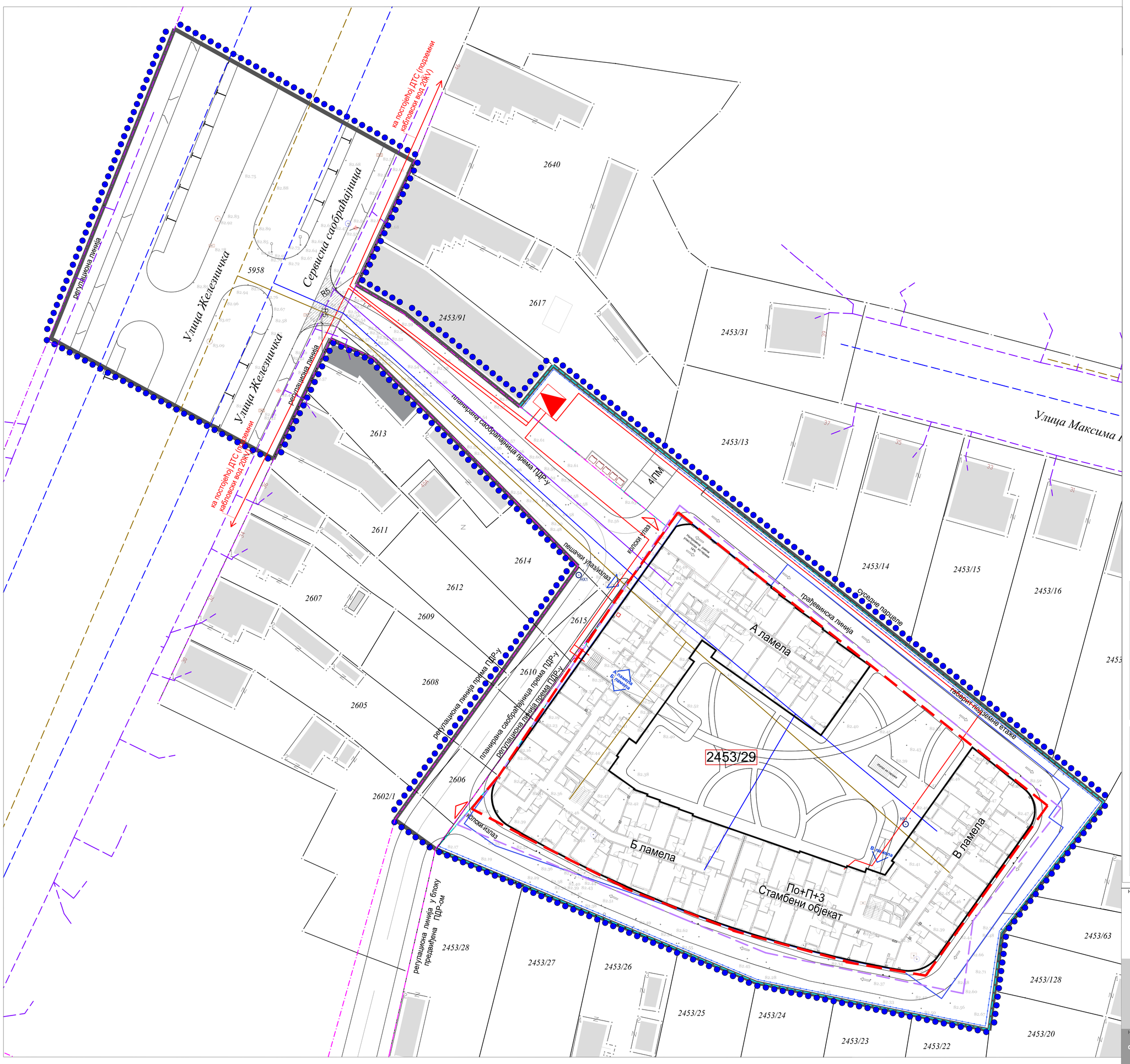
ДАТУМ: јул 2026. год.

Е-БРОЈ: УП 57

НАЗИВ ЦРТЕЖА: регулационо нивелационо решење локације и саобраћајно решење

РАЗМЕРА: 1:250

БР. ЦРТЕЖА: 03



ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-а.....9.518,00m2 (0,95ha)
- ГРАНИЦА урбан.-арх. разраде локације (новоформирана парцела).....≈ 6.420,00m2 (0,64ha)
- КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПРЕМА ПДР-у
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕДВИЂЕНА ПДР-ом
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ОБЈЕКТА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ
- ОГРАДА ОКО КОМПЛЕКСА
- ПЛАНИРАНИ САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК
- ПОСТОЈЕЋЕ ВИСИНСКЕ КОТЕ

ПОСТОЈЕЋА И ПЛАНИРАНА ТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА:

- ПЛАНИРАНА ТС
- ПЛАНИРАНИ КАБЛОВСКИ ВОД (20kV)
- ПОСТОЈЕЋИ ТТ ПРИКЉУЧАК
- ПЛАНИРАНИ ТТ ПРИКЉУЧАК
- ПОСТОЈЕЋЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ ВОДОВОДА
- ПЛАНИРАНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ ВОДОВОДА
- ПОСТОЈЕЋА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ПЛАНИРАНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ХИДРАНТСКА МРЕЖА (НХ1-НАДЗЕМНИ ХИДРАНТ)
- ПЛАНИРАНИ СЕПАРАТОР МАСТИ И УЉА У ПОДРУМСКОЈ ЕТАЖИ

НАЗИВ ПРОЈЕКТА:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА По+П+3 У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 2453/29 К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА

НАРУЧИЛАЦ:
ПР "ГЕОСФЕРА ИНЖЕЊЕРИНГ МК"
ул. Прљаворска бр. 10, Јарак
(Инвеститор: "ХИДРОПРЕМА" ДОО
ул. Цара Душана бр. 40, 1/14, Шабац)

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

ВД ДИРЕКТОРА:
Бојан Гаврић, дипл. правник

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

САРАДНИЦИ:
Милица Хрустић, дипл. инж. арх.
Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.
Александра Дев Трнић, маст. инж. арх.
Исидора Павловић, маст.инж.грађ.

ДАТУМ:
мај
2026. год.

Е-БРОЈ:
УП 57

НАЗИВ ЦРТЕЖА:
скупни приказ техничке инфраструктуре

РАЗМЕРА:
1:250

БР. ЦРТЕЖА:
04



ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-а.....9.518,00m2 (0,95ha)
- ГРАНИЦА урбан.-арх. разраде локације (новоформирана парцела).....≈ 6.420,00m2 (0,64ha)
- КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПРЕМА ПДР-у
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРЕМА ПДР-У
- ПОСТОЈЕЋЕ ВИСИНСКЕ КОТЕ
- ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ - вишепородично становање, спратност По+П+3
- ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ

ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ:

2453/29 ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА.....П = 7.280,00m2 (0,72ha)

А НОВОФОРМИРАНА ПАРЦЕЛА.....П = 6.420,00m2 (0,64ha)

Б НОВОФОРМИРАНА ПАРЦЕЛА.....П = 860,00m2 (0,08ha) - део планиране јавне површине према ПДР-у

В НОВОФОРМИРАНА ПАРЦЕЛА.....П = 496,00m2 (0,04ha) - део планиране јавне површине према ПДР-у

Планирана од парцела бр. 2615, 2610, 2606 и делова парцела бр. 2614, 2612, 2609, 2608, 2605 и 2602/1

НАЗИВ ПРОЈЕКТА:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА По+П+3 НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 2453/29 К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА

НАРУЧИЛАЦ:
Г.П. Београд-Инжењеринг мм"
ул. Прљаворска бр. 10, Јарак
(Инвеститор: "ХИДРОПРЕМА" ДОО
ул. Цара Душана бр. 40, 1/14, Шабац)

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

ВД ДИРЕКТОРА:
Ђорђе Ђапић, дипл. правник

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Јелена Савић, Пацковић, д. и. арх.

САРАДНИЦИ:
Милош Христић, дипл. инж. арх.
Обрад Вучковић, дипл. инж. саоб.
Александра Дев Трнић, маст. инж. арх.
Исидора Павловић, маст.инж.грађ.

ДАТУМ: јул 2026. год.

Е-БРОЈ: УП 57

НАЗИВ ЦРТЕЖА: предлог парцелације

РАЗМЕРА: 1:250

БР. ЦРТЕЖА: 05


Улица Железничка
Улица Железничка
Сервисна саобраћајница
регулациона линија
5958
2640
2617
2453/91
2453/31
2453/13
2613
2611
2614
2612
2607
2609
2615
2608
2610
2605
2606
2602/1
2453/28
2453/27
2453/26
2453/25
2453/24
2453/23
2453/22
2453/14
2453/15
2453/16
2453/63
2453/128
2453/20
Улица Максима
планирана саобраћајница према ПДР-у
4ГПМ
ТС
ВЕЛОПАРК
пешачки улаз/излаз
колски улаз
регулациона линија према ПДР-у
планирана саобраћајница према ПДР-у
регулациона линија према ПДР-у
колски излаз
регулациона линија у блоку предвиђена ПДР-ом
грађевинска линија
суседне парцеле
габарит подземне етаже
А ламела
Б ламела
В ламела
2453/29
По+П+3
Стамбени објекат
А1 ламела
А2 ламела
А3 ламела
В ламела
Надземни паркинг за потребе становања 44 ПМ
Надземни паркинг за потребе пословања 44 ПМ
Надземни паркинг за потребе пословања 44 ПМ

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ - ИДР

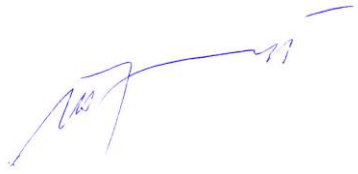
СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, По+П+3

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

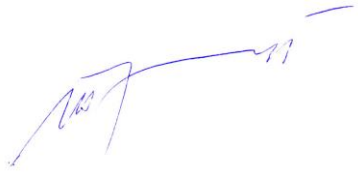
Инвеститор:	Рударско грађевинско предузеће ХИДРООПРЕМА ДОО Цара Душана 40 1/14, Шабац
Објекат:	Стамбени објекат По+П+3 Железничка 42, Сремска Митровица, кат. пар. 2453/29 КО Сремска Митровица
Врста техничке документације:	ИДР Идејно решење
Ознака и назив дела пројекта:	1- пројекат архитектуре
Врста радова:	Нова градња
Пројектант:	БраксПро ДОО Алексе Шантића 3/14, Нови Сад
Одговорно лице пројектанта:	Иван Бракочевић, д.и.а.

Потпис:



Одговорни пројектант:	Иван Бракочевић, д.и.а.
Број лиценце:	300G01608

Потпис:



Број дела пројекта:	п-0426
Место и датум:	Нови Сад, јул 2026.

1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	Насловна страна
1.2.	Садржај – 1 Пројекат архитектуре
1.3.	Решење о именовање одговорног пројектанта (1 – Пројекат архитектуре)
1.4.	Изјава одговорног пројектанта (1 – Пројекат архитектуре)
1.5.	Текстуална документација
1.6.	Нумеричка документација
1.7.	Графичка документација

1.3. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката, као:

О Д Г О В О Р Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду 1.Пројекта архитектуре који је део идејног решења за нову градњу Стамбеног објекта, спратност По+П+3, Железничка 42, Сремска Митровица, кат. пар. 2453/29, КО Сремска Митровица,

одређује се:

Иван Бракочевић д.и.а. 300G01608

Пројектант: БраксПро ДОО, Алексе Шантића 3/14, Нови Сад
Одговорно лице/заступник: Иван Бракочевић

Потпис:



Број дела пројекта: п-0426
Место и датум: Нови Сад, јул 2026.

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА

Одговорни пројектант пројекта 1.Пројекта архитектуре, који је део идејног решења за нову градњу Стамбеног објекта, спратност По+П+3, Сремска Митровица, кат. пар. 2453/29, КО Сремска Митровица,

Иван Бракочевић, д.и.а

И З Ј А В Љ У Ј Е М

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;

2. да је пројекат у свему у складу са начинима за обезбеђење испуњења основних захтева за објекат предвиђених елаборатима и студијама.

Одговорни пројектант .....Иван Бракочевић, д.и.а
Број лиценце:.....300G01608

Потпис:



Број дела пројекта: п-0426
Место и датум: Нови Сад, јул 2026.

1.4 ТЕХНИЧКИ ОПИС

ОПШТЕ ИНФОРМАЦИЈЕ

Предмет пројекта је планирани Стамбени објекат, спратности По+П+3, Железничка 42, Сремска Митровица, кат. пар. 2453/29, КО Сремска Митровица.
Плански основ за пројектовање објекта је **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА СТАРИ ШОР, КРАЉА ПЕТРА I, ЖЕЛЕЗНИЧКЕ, ТАРАСА ШЕВЧЕНКА, ВЛАДИМИРА МАТИЈЕВИЋА И РАТАРСКЕ – СТАМБЕНО НАСЕЉЕ "МАТИЈА ХУЂИ" У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ.**

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Површина грађевинске парцеле број 2453/29 на којој је планиран стамбени објекат је 7280 m².
Планом је предвиђено проглашавање површине сервисне саобраћајнице јавном и раздвајање од површине комплекса, чиме би се остварила боља повезаност Железничке улице са унутрашњим делом насеља и комплекса.
Након парцелације површина предметне парцеле ће износити ≈6420 m².
На предметној парцели постоје изграђени објекти предвиђени за рушење:

- Објекат 1 - Зграда текстилне индустрије 912 m^2
- Објекат 2 - Производни објекат 1552 m^2
- Објекат 4 - Производни објекат 240 m^2
- Објекат 7 - Портирница 6 m^2
- Објекат 8 - Складишни објекат 10 m^2

Објекти у непосредном окружењу су по намени стамбени.

ЛОКАЦИЈА, ДИСПОЗИЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Објекат је пројектован као слободностојећи у централном делу парцеле, тако да у основи формира облик слова „J" и састоји се од три ламеле (А, Б и В). Планирана спратност објекта је По+П+3. Подземна етажа је пројектована као јединствена подземна гаража која повезује све три ламеле, чиме се обезбеђује њихово функционално повезивање у оквиру јединствене целине.

У складу са ПДР-ом и планом вишег реда ПГР-ом, постављен је објекат у оквиру грађевинских линија. Планском документацијом Плана детаљне и Плана генералне регулације дефинисано је:
Грађевинска линија којом се дефинише положај објекта на парцели, је хоризонтална пројекција грађевинских равни у оквиру којих се гради објекат изнад тла.
Грађевинска линија објекта одређена је стубовима у приземљу који прате габарит типске етаже.
За одступање од грађевинске линије Планом је дато:
Грађевинска линија даје максималну границу градње, у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње.
Максимална граница градње приказана је на графичким прилозима и, у складу са Планом, удаљена је 5,50 m од граница суседних парцела. Грађевинска линија објекта је на појединим деловима повучена у односу на максимално дозвољену границу градње.
Према планској документацији:
Испади на објектима (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата не могу прелазити грађевинску, односно регулациону линију више од 1,20 и то на нивоу првог спрата, а на делу објекта вишем од 3m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:
1. на предњој (уличној) фасади објекта или на делу објекта према предњем дворишту - укупна површина испада не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља; код саобраћајница које имају ширину појаса регулације мању од 12m нису дозвољени испади преко регулационе линије;
2. на делу објекта према бочном дворишту , ако је грађевинска линија објекта најмање 5,5m удаљена од бочне суседне границе парцеле – укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
3. на делу објекта према задњем дворишту, ако је грађевинска линија објекта

најмање 5,5m удаљена од задње границе парцеле – укупна површина испада не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.
Пројектним решењем предвиђени су испади ван дефинисане грађевинске линије објекта само у делу фасаде ка регулацији тј улици. На уличном фронту дужине 65,00 m планирани су испади у укупној дужини од 32,50 m максималне дубине до 0,40 m.
На основу наведеног, пројектовано решење је у складу са планским одредбама које регулишу формирање испада на фасадама објекта.

Подземна гаража пројектована је у складу са Правилником о техничким нормативима безбедности гаража од пожара, при чему је обезбеђено прописано евакуационо степениште ширине крака 1.80 m које омогућава безбедну евакуацију корисника у случају ванредних околности.
Геометрија гараже, организација саобраћаја и димензионисање саобраћајних површина извршени су у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020. Саобраћај у гаражи организован је претежно као једносмеран са коловозом ширине 5 m, чиме је обезбеђена већа прегледност и безбедност кретања возила, као и ефикасније коришћење расположивог простора.
Паркинг места, маневарске површине и приступне саобраћајнице димензионисани су тако да омогуће безбедно и несметано коришћење гараже што је доказано кроз приказ криве трагова, уз испуњење услова функционалности, прегледности и противпожарне заштите.
У складу са Планом детаљне регулације, површина подземне етаже је 4954,81 m^2 и заузима 77% од површине парцеле чиме је задовољен услов да *површина подземних етажа не може бити већа од 85% површине парцеле* (4954,81 / 6420 = 0,77*100=77%).

Објекат је позициониран северозападном фасадом (ламеле А и Б) према улици Железничка.

Апсолутна кота приступа, кота нивелете, из улице Железничка је 82.73m, што је усвојено као нулта кота.

Пешачки приступ објекту је из улице Железничка, а преко пасажног пролаза који води у двориште објекта приступа се и улазима у ламеле А и Б. Улаз у Ламелу В је из дворишта комплекса.
Кота нивоа приземља је 120cm виша у односу на коту 0.00. Кота улаза у објекат је у нивоу приземља објекта, а висинска разлика од улаза до нулте коте се савладава степеништем и рампама са одмориштима нагиба 8,3%.

Предвиђена су два колска приступа парцели – један је за подземну гаражу и интервентни приступ, а други је за излаз ватрогасних возила са парцеле.
Подземној гаражи се приступа преко двосмерне наткривене рампе нагиба 14%.
Саобраћај унутар парцеле је једносмерног карактера. Саобраћајница ширине 3.50m са унутрашњим радијусом кривине 7м и спољашњим 10,50м пројектована је као противпожарни пут и удаљена је од објекта минимум 1m.

Висина венца (почетка крова) мерена од нулте коте је 13.50 m релативне висине. Апсолутна висина венца је 96.23 m. Висина слемена је 16.12 m, а апсолутна висина је 98.85 m.

На парцели је остварено 15,35% незастртих зелених површина заједно са растер зеленилом. Површина незастртих зелених површина је 985,23 m^2 (985,23 / 6420 = 0,1535*100=15,35%). Заједно са застртим зеленилом површине 847,09 m^2, укупан проценат зелених површина на парцели је 28,54% (985,23 + 847,09 =1832,32) (1832,32 / 6420 =0,2854*100=28,54%).

У складу са Планом предвиђено је ограђивање парцеле, ка суседним парцелама, зиданом нетранспарентном оградом висине 2 m. Поред ограђивања парцеле према суседним парцелама, планирано је и формирање појаса заштитног зеленила. Заштитно зеленило доприноси унапређењу микроклиматских услова у оквиру комплекса, обезбеђује визуелну баријеру према суседним садржајима, смањује утицај прашине и буке, повећава комфор корисника простора и доприноси укупном квалитету и амбијенталним вредностима предметне локације.

У централном делу комплекса формиран је унутрашњи атријумски простор намењен боравку, одмору и рекреацији станара. Унутарблоковски простор је конципиран као уређена заједничка зелена површина са травњацима, декоративним растињем, која доприноси унапређењу амбијенталних и микроклиматских услова унутар комплекса. У оквиру атријума предвиђено је постављање урбаног мобилијара, укључујући клупе за одмор корисника и сталке за паркирање бицикала.

Према условима ЈКП Комуналије број 1648-1/26 од 30.04.2026. планирано је укупно 5 контејнера запремине 1,1 m^3 за одлагање комуналног отпада.

ПАРКИРАЊЕ
На парцели је омогућено паркирање возила. Планирано је укупно 167 гаражних места у подрумској етажи и 4 паркинг места на парцели.
Укупан број места обезбеђен за паркирање је 171, у складу са планском документацијом према чему је потребно обезбедити 1 паркинг место/1 стан.
У складу са чланом 36. Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама**,** обезбеђено је најмање 5% паркинг места за возила особа са инвалидитетом. Од укупно 167 гаражних места у подрумској етажи, 8 гаражних места је предвиђено за паркирање возила особа са инвалидитетом, чиме је испуњен прописани минимум. За ову намену опредељена су гаражна места број 3, 4, 25, 26, 27, 28, 29 и 30.

СТРУКТУРА ОБЈЕКТА
У објекту је пројектован укупно 171 стан по ламелама:

- Ламела А: број станова 48 (на свим етажама по 12 станова)
- Ламела Б: број станова 55 (на приземљу 16, а на типским етажама по 13 станова)
- Ламела В: број станова 68 (на свим етажама по 17 станова)

Укупна нето површина свих станова је 9674,04m^2. Просечна квадратура стана је 56,57m^2.

У подрумској етажи су пројектоване техничке просторије, две оставе за бицикле, спринклер и резервоар за спринклер као и сепаратор масти и уља.
Сепаратор масти и уља позициониран је у подрумској етажи објекта, према регулационој линији. Атмосферске отпадне воде са саобраћајних и манипулативних површина прикупљају се посредством линијских и тачкастих сливника и гравитационо доводе до сепаратора. У сепаратору се врши издвајање уља, масти и осталих лаких нафтних деривата из воде, чиме се спречава њихово испуштање у јавну канализациону мрежу. Након третмана у сепаратору, пречишћена вода се препумпава и одводи у мрежу кишне канализације. Позиција сепаратора масти и уља се може сагледати на графичком прилогу А02 - Основа подрума.

Основа типске етаже представља хоризонталну пројекцију грађевинских равни објекта у оквиру којих се гради надземни део објекта. Површина овако дефинисане основе користи се за обрачун степена заузетости парцеле. На основу извршеног обрачуна утврђено је да заузетост парцеле износи 50%, чиме је испуњен урбанистички параметар дефинисан планским документом.

Укупна бруто површина објекта је 17820,70 m^2. Укупна нето пројектована површина објекта је 15573,02 m^2.

Комуникација унутар објекта је решена заједничким степеништем и путничким лифтовима од етаже подрума до етаже трећег спрата.
Спратна висина подрума је делом 405cm а делом је 270 cm. Спратна висина приземља је 320 cm, а типске етаже 310 cm.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА И ОБРАДА ОБЈЕКТА
Спољашња обрада

На фасади је планирана контактна фасада са дебљином термоизолационог слоја д=10 cm од камене вуне.
Улазна врата су сигурносна. Сигурносно закључавање омогућује специјална сигурносна брава најновије генерације. Сигурносна врата испуњавају све релевантне захтеве везане за противпожарну заштиту, акустику и безбедност.
Унутрашња столарија је дрвена у боји бељеног храста.
Ограде на терасама су стаклене, постављене на парапетном зиду висине 70цм.
Планира се постављање спољашњих клима јединица на унутрашње делове пројектованих лођа, како не би нарушавале изглед фасаде.
Предвиђа се уградња одговарајуће спољне столарије са АЛУ профилима и вишеслојним стаклом.

Конструктивни систем и материјализација
Објекат се фундира на темељној плочи д=50цм која се изводи на тампону од набијеног шљунка д=30цм.
Конструкција објекта је скелетни систем са пуном АБ плочом 20 cm, АБ стубовима и платнима. Спољни, фасадни зидови су од клима блок-а дебљине д=20 cm и термоизолацијом д=10 cm. Унутрашњи преградни зидови између стамбених јединица су од силка блок-а д=22,5 cm, као и према ходнику. Преградни зидови у становима су дебљине д=10 cm.
На објекту се изводе и сеизмичка укрућења као зидна АБ платна.
Кров је коси, вишеводан, нагиба кровних равни 15° и покривен фалцованим лимом.

ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ
У оквиру граница планираног комплекса не постоји вегетација коју је потребно очувати нити је комплекс део површине која је под заштитом према Закону о заштити природе.
У саставу планираног зеленила даће се предност аутохтоним врстама које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима, као и специфичностима садње на кровним површинама. Препорука врста према категоријама спецификације планираног садног материјала би била:

ВИСОКО ЛИШЋАРСКО ДРВЕЋЕ/родови: *Salix, Populus, Fraxinus*, *Carpinus, Acer, Quercus, Alnus, Liquidambar, Liriodendron и сл.*
ВИСОКО ЧЕТИНАРСКО ДРВЕЋЕ/родови: *Pinus, Picea, Cupresuss и сл.*
СРЕДЊЕ ДО НИСКО ЛИШЋАРСКО ДРВЕЋЕ/родови: *Crataegus, Betula, Morus, Amelanchier, Photinia, Corylus, Prunus, Cornus, варијетети по форми и „мултистем“ стабла и сл.*
СРЕДЊЕ ДО ВИСОКО ШИБЉЕ/родови: *Syringa, Cornus, Prunus laurocerasus, Hybiscus, Tamarix, Pyrocantha, Spirea, Photinia, Philadphus, Forsythia и сл.*
НИСКО И ПОЛЕГЛО ШИБЉЕ/родови: *Jasminum, Weigela, Cotoneaster, Spirea, Berberis, Mahonia, Juniperus и сл.*
ПЕРЕНЕ, ПОКРИВАЧИ ТЛА, УКРАСНЕ ТРАВЕ/родови: *Vinca, Hosta, Stachys, Thymus, Achillea, Miscanthus, Pennisetum, Festuca и сл.*
ТРАВЊАЦИ се могу извести сетвом или поставком травног бусена али структура коришћених врста односно травне смеше треба да се усклади са осунчаношћу, поготово унутрашњег дворишта комплекса, који ће бити већим делом у сенци.
У смислу одржавања, неопходно је обезбедити прикључке у односу на планирање одржавања односно заливања садног материјала. Заливање зелених површина може бити одовојено а може бити планирано кроз систем за аутоматско заливање зелених површина, што би био предмет пројекта хидротехничких инсталација.
На деловима парцеле и објекта где су предвиђене зелене површине које нису у контакту са тлом, предвиђено је постављање *build-up* слојева за зелене кровове. На овај начин решава се, пре свега, опстанак зеленила које је у контакту са АБ плочом објекта, додатна акумулација атмосферских падавина које ће се системом циркулације користити за наводњавање зелених површина, али и контрола отицања атмосферских падавина у циљу растерећења канализације приликом интезивнијих падавина, што погодно утиче на смањење опасности од поплава. Кров подземне гараже обавезно се уређује као проходан полуинтензиван/интензиван озелењен кровни врт

(дебљине супстрата минимум 20 cm за затрављене површине), намењен свим корисницима стамбеног комплекса. У поступку уређења интензивног зеленог крова могуће је планирати високо растиње или изнад планираних стубова подземне гараже формирањем „брдашаца“ да би се добило на дебљини супстрата или ће бити сађено у бетонске касете , дебљине супстрата од 70 до 120 цм. Препорука је да то буду декоративне лишћарске врсте дрвећа, са неинвазивним кореновим системом, пречника крошње до 5 m (лоптасти багрем, црвенолисни јапански јавор, патуљаста бреза, жалосни дуд и сл.). Промена висине супстрата омогућиће садњу декоративниог шибља и украсних трава средње висине у зони уз лишћарска стабла, док ће се у најнижим деловима површине озеленити затрављивањем.

Унутрашња обрада
Сви унутрашњи зидови се крече полудисперзивном белом бојом. Зидови купатила и кухиња се облажу керамичким плочицама, док се подови облажу такође керамичким плочицама у купатилима, кухињама и терасама, а собе и ходници се облажу паркетом.

Инфраструктура
- *Прикључак на водовод и канализицију* - водомерни и канализациони шахт су пројектовани иза регулационе линије, односно на парцели.
- *Електоенергетске инсталације* - планирано је прикључење на постојећу електроенергетску мрежу уз повећање капацитета.
- *Грејање* – грејање стамбених јединица предвиђено је путем топлотних пумпи и електрокотлова. За станове површине веће од 60 m² предвиђена је примена топлотних пумпи, док ће се за станове површине до 60 m² користити електрокотлови. Као систем емисије топлоте предвиђено је подно грејање у свим стамбеним јединицама. За потребе грејања објекта није предвиђено коришћење природног гаса те није потребно прибављати услове надлежног јавног предузећа за дистрибуцију гаса.

Заштита објекта од пожара
Предметни објекат се посматра као слободностојећи.
С обзиром да висина највише етаже на којој бораве људи не прелази 30 m, објекат спада у категорију ниских.
На предметни објекат примењене су мере заштите од пожара према:

- Правилник о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник“ РС бр.22/2019).
- Правилник о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда „Службени гласник РС“ бр. 59 од 28. јула 2016, 36 од 13. јула 2017, 6 од 1. фебруара 2019.
- Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. Лист СФРЈ“ број 53/88 и 54/88 и „Сл лист СРЈ“ 28/95
- Правилник о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. Лист СРЈ“ број 11/96)
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (“Службени лист СРЈ”, бр. 8/95);

На спољним фасадним зидовима се предвиђају техничке мере у складу са захтевима за заштиту од вертикалног преноса пожара између етажа. Висина вертикалног грађевинског елемента који раздваја етаже (прекидно растојање) је дужина најмање 1 m. Хоризонтално ширење пожара на фасади на граници пожарног сектора спречава се хоризонталним прекидним растојањем, тако што се на месту сучељавања изводи део фасадног зида, у укупној ширини од минимум 1 m.

АНАЛИЗА ОСУНЧАНОСТИ

У циљу сагледавања утицаја планираног стамбеног објекта спратности По+П+3 на осунчаност и засењење сопствене парцеле, парцеле број 2453/13 и непосредног окружења, извршена је анализа кретања сенки. Анализа је спроведена на основу географске локације предметне локације, оријентације објекта у односу на стране света и астрономског положаја Сунца у различитим периодима дана како би се доказало да је предметни објекат пројектован у свему у складу са чланом 55. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 22/2015) *„Вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.“*

Прикази сенки формирани су за карактеристичне временске пресеке (за најнеповољнији дан 21.12. у 09:00, 12:00, 16:00 часова) који омогућавају увид у промену дужине и правца сенки током дневног циклуса. Како 21.12. Сунце излази у 07:15 а залази у 16h, имамо 8h и 45 минута сунчеве светлости (обданице). Анализирани су утицаји предметног објекта на слободне површине, парцеле, а посебно на парцелу број 2453/13 и на непосредно окружење у контакту са предметном локацијом.

Анализа је показала да новопројектовани објекат у централном делу локације формира сенку која се у јутарњем периоду (09:00) пружа ка западној страни, што је последица ниског положаја сунца у јутарњим часовима током зимског периода. У овом термину сенка новопројектованог објекта малим делом захвата угао суседне парцеле 2453/13 али не и објекат на парцели. Објекат на парцели 2453/13 је у 09:00 засенчен суседним објектом на парцели 2453/14. Преостали део парцеле као и објекат на 2453/13 остаје изложен директном сунчевом зрачењу, а са даљим кретањем сунца долази до постепеног повлачења сенке и повећања осунчаности.

У 12:00 часова сенка новопројектованог објекта је знатно краћа услед већег угла упада сунчевих зрака, али се услед промене правца пружања сенке њен утицај израженије испољава на суседној парцели 2453/13 и постојећем објекту. Засењење обухвата већи део парцеле и део фасада објекта окренутих ка новопројектованом комплексу, док преостали делови парцеле и објекта и даље задржавају услове директног осунчања.

У 16:00 часова сенка новопројектованог објекта је издужена услед нижег положаја сунца у поподневним часовима и пружа се ка источној страни. У овом термину сенка захвата суседну угаону парцелу и постојећи објекат на њој, при чему је засењење најизраженије на деловима парцеле и фасада оријентисаних према новопројектованом комплексу. Имајући у виду да је анализа извршена за 21. децембар, када су сенке најдуже током године, приказано стање представља најнеповољнији случај са аспекта простирања сенке.

Резултати анализе показују очекивано кретање сенки у складу са дневним и сезонским променама положаја Сунца. У јутарњим и поподневним часовима сенке су издуженије услед мањег упадног угла сунчевих зрака, док су у подневном периоду најкраће. Интензитет и обим засењења зависе од периода године, висине Сунца и просторног положаја објекта у оквиру парцеле. Приликом сагледавања резултата анализе потребно је имати у виду да се на парцели предметног Стамбеног објекта спратности По+П+3, дуж међе са катастарском парцелом број 2453/13 налазе постојећи приземни објекти са косим кровом приближне висине око 6,00 m. Наведени објекти, као елементи постојећег стања, већ утичу на осунчаност суседне парцеле број 2453/13, односно током дана формирају сенку на делу наведене парцеле и објекат.

На основу спроведене анализе осунчаности може се закључити да предметни објекат не изазива неповољне ефекте засењења који би значајно утицали на коришћење слободних површина парцеле, парцеле број 2453/13 и непосредног окружења у коме се налазе стамбени објекти. Утицај сенке предметног објекта се мења током дана и заклања суседни објекат на парцели број 2453/13 око 4 сата и 20 минута дневно, без континуираног заклањања директног осунчања суседних објеката. На овај начин испоштоване су одредбе Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 22/2015), односно члана 55, којим је прописано да вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Одговорни пројектант идејног решења: Иван Бракочевић, д.и.а.

Број лиценце: 300G01608
Потпис:



Број техничке документације: п-0426
Место и датум: Нови Сад, јул 2026.

Нумеричка документација

002.Нето обрачун површина...

Број	Просторија	Површина
1	ГМ1	14.07 m²
2	ГМ2	12.93 m²
3	ГМ3	16.81 m²
4	ГМ4	18.81 m²
5	ГМ5	15.95 m²
6	ГМ6	14.44 m²
7	ГМ7	14.63 m²
8	ГМ8	13.46 m²
9	ГМ9	12.83 m²
10	ГМ10	15.30 m²
11	ГМ11	13.07 m²
12	ГМ12	15.96 m²
13	ГМ13	14.27 m²
14	ГМ14	15.41 m²
15	ГМ15	14.55 m²
16	ГМ16	13.86 m²
17	ГМ17	14.09 m²
18	ГМ18	13.68 m²
19	ГМ19	13.35 m²
20	ГМ20	16.60 m²
21	ГМ21	26.20 m²
22	ГМ22	16.28 m²
23	ГМ23	16.03 m²
24	ГМ24	14.42 m²
25	ГМ25	15.67 m²
26	ГМ26	15.62 m²
27	ГМ27	15.69 m²
28	ГМ28	15.67 m²
29	ГМ29	15.68 m²
30	ГМ30	15.67 m²
31	ГМ31	15.79 m²
32	ГМ32	13.43 m²
33	ГМ33	12.50 m²
34	ГМ34	28.66 m²
35	ГМ35	21.40 m²
36	ГМ36	16.27 m²
37	ГМ37	17.67 m²
38	ГМ38	20.13 m²
39	ГМ39	12.77 m²
40	ГМ40	16.14 m²
41	ГМ41	16.03 m²
42	ГМ42	14.13 m²
43	ГМ43	12.82 m²
44	ГМ44	18.45 m²
45	ГМ45	14.81 m²
46	ГМ46	15.26 m²
47	ГМ47	15.00 m²
48	ГМ48	15.20 m²
49	ГМ49	15.70 m²
50	ГМ50	16.07 m²
51	ГМ51	15.54 m²
52	ГМ52	14.50 m²
53	ГМ53	13.00 m²
54	ГМ54	15.41 m²
55	ГМ55	15.98 m²
56	ГМ56	15.28 m²
57	ГМ57	16.61 m²
58	ГМ58	14.44 m²
59	ГМ59	14.96 m²
60	ГМ60	16.10 m²
61	ГМ61	16.16 m²
62	ГМ62	17.81 m²
63	ГМ63	12.46 m²
64	ГМ64	13.37 m²
65	ГМ65	14.19 m²
66	ГМ66	16.93 m²
67	ГМ67	15.86 m²
68	ГМ68	18.18 m²
69	ГМ69	16.62 m²
70	ГМ70	14.92 m²

002.Нето обрачун површина...

Број	Просторија	Површина
71	ГМ71	16.11 m²
72	ГМ72	19.89 m²
73	ГМ73	18.77 m²
74	ГМ74	18.73 m²
75	ГМ75	17.26 m²
76	ГМ76	17.02 m²
77	ГМ77	19.10 m²
78	ГМ78	17.89 m²
79	ГМ79	13.29 m²
80	ГМ80	13.91 m²
81	ГМ81	12.50 m²
82	ГМ82	19.45 m²
83	ГМ83	13.07 m²
84	ГМ84	17.61 m²
85	ГМ85	12.50 m²
86	ГМ86	14.77 m²
87	ГМ87	12.71 m²
88	ГМ88	15.95 m²
89	ГМ89	12.89 m²
90	ГМ90	18.16 m²
91	ГМ91	13.21 m²
92	ГМ92	20.36 m²
93	ГМ93	13.43 m²
94	ГМ94	19.58 m²
95	ГМ95	17.90 m²
96	ГМ96	13.44 m²
97	ГМ97	14.81 m²
98	ГМ98	24.97 m²
99	ГМ99	16.18 m²
100	ГМ100	13.20 m²
101	ГМ101	13.81 m²
102	ГМ102	14.83 m²
103	ГМ103	13.73 m²
104	ГМ104	13.86 m²
105	ГМ105	15.90 m²
106	ГМ106	21.94 m²
107	ГМ107	18.09 m²
108	ГМ108	17.55 m²
109	ГМ109	18.04 m²
110	ГМ110	20.73 m²
111	ГМ111	21.15 m²
112	ГМ112	17.64 m²
113	ГМ113	20.95 m²
114	ГМ114	18.74 m²
115	ГМ115	13.12 m²
116	ГМ116	12.73 m²
117	ГМ117	15.23 m²
118	ГМ118	20.08 m²
119	ГМ119	19.58 m²
120	ГМ120	17.02 m²
121	ГМ121	16.55 m²
122	ГМ122	16.01 m²
123	ГМ123	16.74 m²
124	ГМ124	18.23 m²
125	ГМ125	19.93 m²
126	ГМ126	19.94 m²
127	ГМ127	17.67 m²
128	ГМ128	18.42 m²
129	ГМ129	17.09 m²
130	ГМ130	12.75 m²
131	ГМ131	13.52 m²
132	ГМ132	15.56 m²
133	ГМ133	18.85 m²
134	ГМ134	15.91 m²
135	ГМ135	15.59 m²
136	ГМ136	16.02 m²
137	ГМ137	16.70 m²
138	ГМ138	16.14 m²
139	ГМ139	15.45 m²
140	ГМ140	12.50 m²

002.Нето обрачун површина...

Број	Просторија	Површина
141	ГМ141	12.89 m²
142	ГМ142	12.89 m²
143	ГМ143	12.50 m²
144	ГМ144	13.21 m²
145	ГМ145	14.25 m²
146	ГМ146	13.89 m²
147	ГМ147	14.79 m²
148	ГМ148	14.05 m²
149	ГМ149	15.02 m²
150	ГМ150	14.40 m²
151	ГМ151	14.78 m²
152	ГМ152	18.62 m²
153	ГМ153	14.78 m²
154	ГМ154	14.81 m²
155	ГМ155	14.23 m²
156	ГМ156	14.57 m²
157	ГМ157	13.80 m²
158	ГМ158	15.52 m²
159	ГМ159	15.44 m²
160	ГМ160	15.44 m²
161	ГМ161	16.36 m²
162	ГМ162	17.22 m²
163	ГМ163	19.50 m²
164	ГМ164	14.25 m²
165	ГМ165	17.64 m²
166	ГМ166	18.59 m²
167	ГМ167	13.42 m²
168	Евакуационо степениште	17.93 m²
169	Надпритисак	24.39 m²
170	Резервоар за спринклер	75.26 m²
171	Саобраћајница	1788.98 m²
172	Спринклер	22.43 m²
173	Остава за бицикле 1	6.60 m²
174	Остава за бицикле 2	6.35 m²
Гаража		4609.29 m²
175	Евакуационо степениште А	19.87 m²
176	Лифт А1	3.21 m²
177	Лифт А2	3.10 m²
178	Надпритисак	12.24 m²
179	Хидроцел А	3.11 m²
Комуникација А		41.53 m²
180	Евакуационо степениште Б	12.35 m²
181	Лифт Б1	3.21 m²
182	Лифт Б2	3.21 m²
183	Надпритисак	15.22 m²
184	Хидроцел Б	5.13 m²
Комуникација Б		39.12 m²
185	Евакуационо степениште В	11.03 m²
186	Лифт В1	3.21 m²
187	Лифт В2	3.22 m²
188	Надпритисак	14.59 m²
189	Хидроцел В	6.70 m²
Комуникација В		38.75 m²
		4728.69 m²

002.Нето обрачун површина приземља

Назив	Улаз	Површина	Структура
Комуникација А	Ламела А	157.00 m²	
Наткривени улаз	Ламела А	47.03 m²	
Стан 1 (0.1А)	Ламела А	50.18 m²	Двособан
Стан 2 (0.2А)	Ламела А	40.16 m²	Једноипособан
Стан 3 (0.3А)	Ламела А	33.31 m²	Једнособан
Стан 4 (0.4А)	Ламела А	34.68 m²	Једнособан
Стан 5 (0.5А)	Ламела А	55.86 m²	Двоипособан
Стан 6 (0.6А)	Ламела А	40.85 m²	Једноипособан
Стан 7 (0.7А)	Ламела А	50.70 m²	Двоипособан
Стан 8 (0.8А)	Ламела А	51.88 m²	Двоипособан
Стан 9 (0.9А)	Ламела А	36.62 m²	Једнособан
Стан 10 (0.10А)	Ламела А	57.74 m²	Двоипособан
Стан 11 (0.11А)	Ламела А	62.67 m²	Двоипособан
Стан 12 (0.12А)	Ламела А	63.08 m²	Двоипособан
Станарска остава	Ламела А	3.51 m²	
		785.30 m²	
Стан 1 (0.1Б)	Ламела Б	45.98 m²	Једноипособан
Стан 2 (0.2Б)	Ламела Б	63.40 m²	Двоипособан
Стан 3 (0.3Б)	Ламела Б	41.77 m²	Једноипособан
Стан 4 (0.4Б)	Ламела Б	42.08 m²	Једноипособан
Стан 5 (0.5Б)	Ламела Б	45.17 m²	Једноипособан
Стан 6 (0.6Б)	Ламела Б	39.95 m²	Једноипособан
Стан 7 (0.7Б)	Ламела Б	51.90 m²	Двособан
Стан 8 (0.8Б)	Ламела Б	31.38 m²	Једнособан
Стан 9 (0.9Б)	Ламела Б	57.67 m²	Двоипособан
Стан 10 (0.10Б)	Ламела Б	44.16 m²	Једноипособан
Стан 11(0.11Б)	Ламела Б	37.50 m²	Једнособан
Стан 12 (0.12Б)	Ламела Б	38.39 m²	Једнособан
Стан 13 (0.13Б)	Ламела Б	38.37 m²	Једнособан
Стан 14 (0.14Б)	Ламела Б	37.06 m²	Једнособан
Стан 15 (0.15Б)	Ламела Б	58.54 m²	Двоипособан
Стан 16 (0.16Б)	Ламела Б	40.90 m²	Једноипособан
Комуникација Б	Ламела Б	99.06 m²	
		813.28 m²	
Излаз из гараже	Ламела В	10.82 m²	
Комуникација В	Ламела В	114.46 m²	
Стан 1 (0.1В)	Ламела В	40.94 m²	Једноипособан
Стан 2 (0.2В)	Ламела В	43.95 m²	Једноипособан
Стан 3 (0.3В)	Ламела В	44.37 m²	Једноипособан
Стан 4 (0.4В)	Ламела В	44.38 m²	Једноипособан
Стан 5 (0.5В)	Ламела В	74.12 m²	Трособан
Стан 6 (0.6В)	Ламела В	35.22 m²	Једнособан
Стан 7 (0.7В)	Ламела В	36.35 m²	Једнособан
Стан 8 (0.8В)	Ламела В	36.34 m²	Једнособан
Стан 9 (0.9В)	Ламела В	36.57 m²	Једнособан
Стан 10 (0.10В)	Ламела В	42.34 m²	Једноипособан
Стан 11 (0.11В)	Ламела В	50.95 m²	Двособан
Стан 12 (0.12В)	Ламела В	51.50 m²	Двособан
Стан 13 (0.13В)	Ламела В	39.21 m²	Једнособан
Стан 14 (0.14В)	Ламела В	45.18 m²	Једнособан
Стан 15 (0.15В)	Ламела В	42.28 m²	Једноипособан
Стан 16 (0.16В)	Ламела В	41.96 m²	Једноипособан
Стан 17 (0.17В)	Ламела В	65.55 m²	Трособан
		896.49 m²	
		2495.08 m²	

003.Нето обрачун површина I спрата

Назив	Улаз	Површина	Структура
Комуникација А	Ламела А	75.13 m²	
Стан 13 (1.1А)	Ламела А	73.30 m²	Трособан
Стан 14 (1.2А)	Ламела А	99.57 m²	Четворособан
Стан 15(1.3А)	Ламела А	64.11 m²	Трособан
Стан 16 (1.4А)	Ламела А	44.74 m²	Једноипособан
Стан 17 (1.5А)	Ламела А	67.60 m²	Трособан
Стан 18 (1.6А)	Ламела А	48.38 m²	Двособан
Стан 19 (1.7А)	Ламела А	46.73 m²	Једноипособан
Стан 20 (1.8А)	Ламела А	44.86 m²	Једноипособан
Стан 21 (1.9А)	Ламела А	64.54 m²	Трособан
Стан 22 (1.10А)	Ламела А	109.69 m²	Четворособан
Стан 23 (1.11А)	Ламела А	62.68 m²	Двоипособан
Стан 24 (1.12А)	Ламела А	62.93 m²	Двоипособан
		864.26 m²	
Комуникација Б	Ламела Б	79.91 m²	
Стан 17 (1.1Б)	Ламела Б	45.84 m²	Једноипособан
Стан 18 (1.2Б)	Ламела Б	62.72 m²	Двоипособан
Стан 19 (1.3Б)	Ламела Б	41.90 m²	Једноипособан
Стан 20 (1.4Б)	Ламела Б	100.83 m²	Четворособан
Стан 21 (1.5Б)	Ламела Б	47.08 m²	Једноипособан
Стан 22 (1.6Б)	Ламела Б	62.33 m²	Двоипособан
Стан 23 (1.7Б)	Ламела Б	39.63 m²	Једноипособан
Стан 24 (1.8Б)	Ламела Б	69.14 m²	Трособан
Стан 25 (1.9Б)	Ламела Б	109.95 m²	Четворособан
Стан 26 (1.10Б)	Ламела Б	45.88 m²	Једноипособан
Стан 27 (1.11Б)	Ламела Б	45.78 m²	Једноипособан
Стан 28 (1.12Б)	Ламела Б	99.83 m²	Четворособан
Стан 29 (1.13Б)	Ламела Б	62.20 m²	Двоипособан
		913.01 m²	
Комуникација В	Ламела В	90.75 m²	
Стан 18 (1.1В)	Ламела В	42.20 m²	Једноипособан
Стан 19 (1.2В)	Ламела В	43.90 m²	Једноипособан
Стан 20 (1.3В)	Ламела В	44.04 m²	Једноипособан
Стан 21 (1.4В)	Ламела В	44.11 m²	Једноипособан
Стан 22 (1.5В)	Ламела В	99.93 m²	Четворособан
Стан 23 (1.6В)	Ламела В	43.74 m²	Једноипособан
Стан 24 (1.7В)	Ламела В	44.61 m²	Једноипособан
Стан 25 (1.8В)	Ламела В	44.91 m²	Једноипособан
Стан 26 (1.9В)	Ламела В	44.97 m²	Једноипособан
Стан 27 (1.10В)	Ламела В	83.61 m²	Троипособан
Стан 28 (1.11В)	Ламела В	38.07 m²	Једнособан
Стан 29 (1.12В)	Ламела В	63.48 m²	Двоипособан
Стан 30 (1.13В)	Ламела В	48.03 m²	Двособан
Стан 31 (1.14В)	Ламела В	103.04 m²	Четворособан
Стан 32 (1.15В)	Ламела В	41.74 m²	Једноипособан
Стан 33 (1.16В)	Ламела В	43.28 m²	Једноипособан
Стан 34 (1.17В)	Ламела В	42.51 m²	Једноипособан
		1006.90 m²	
		2784.18 m²	

003.Нето обрачун површина II спрата

Назив	Улаз	Површина	Структура
Комуникација А	Ламела А	75.13 m²	
Стан 25 (2.1А)	Ламела А	73.30 m²	Трособан
Стан 26 (2.2А)	Ламела А	99.57 m²	Четворособан
Стан 27 (2.3А)	Ламела А	64.11 m²	Трособан
Стан 28 (2.4А)	Ламела А	44.74 m²	Једноипособан
Стан 29 (2.5А)	Ламела А	67.60 m²	Трособан
Стан 30 (2.6А)	Ламела А	48.38 m²	Двособан
Стан 31 (2.7А)	Ламела А	46.73 m²	Једноипособан
Стан 32 (2.8А)	Ламела А	44.86 m²	Једноипособан
Стан 33 (2.9А)	Ламела А	64.54 m²	Трособан
Стан 34 (2.10А)	Ламела А	109.68 m²	Четворособан
Стан 35 (2.11А)	Ламела А	62.68 m²	Двоипособан
Стан 36 (2.12А)	Ламела А	62.93 m²	Двоипособан
		864.26 m²	
Комуникација Б	Ламела Б	79.98 m²	
Стан 30 (2.1Б)	Ламела Б	45.84 m²	Једноипособан
Стан 31 (2.2Б)	Ламела Б	62.72 m²	Двоипособан
Стан 32 (2.3Б)	Ламела Б	41.90 m²	Једноипособан
Стан 33 (2.4Б)	Ламела Б	100.83 m²	Четворособан
Стан 34 (2.5Б)	Ламела Б	47.08 m²	Једноипособан
Стан 35 (2.6Б)	Ламела Б	62.33 m²	Двоипособан
Стан 36 (2.7Б)	Ламела Б	39.63 m²	Једноипособан
Стан 37 (2.8Б)	Ламела Б	69.14 m²	Трособан
Стан 38 (2.9Б)	Ламела Б	109.95 m²	Четворособан
Стан 39 (2.10Б)	Ламела Б	45.88 m²	Једноипособан
Стан 40 (2.11Б)	Ламела Б	45.78 m²	Једноипособан
Стан 41 (2.12Б)	Ламела Б	99.83 m²	Четворособан
Стан 42 (2.13Б)	Ламела Б	62.20 m²	Двоипособан
		913.09 m²	
Комуникација В	Ламела В	91.25 m²	
Стан 35 (2.1В)	Ламела В	42.20 m²	Једноипособан
Стан 36 (2.2В)	Ламела В	43.90 m²	Једноипособан
Стан 37 (2.3В)	Ламела В	44.04 m²	Једноипособан
Стан 38 (2.4В)	Ламела В	44.11 m²	Једноипособан
Стан 39 (2.5В)	Ламела В	99.93 m²	Четворособан
Стан 40 (2.6В)	Ламела В	43.74 m²	Једноипособан
Стан 41 (2.7В)	Ламела В	44.62 m²	Једноипособан
Стан 42 (2.8В)	Ламела В	44.91 m²	Једноипособан
Стан 43 (2.9В)	Ламела В	44.97 m²	Једноипособан
Стан 44 (2.10В)	Ламела В	83.54 m²	Троипособан
Стан 45 (2.11В)	Ламела В	38.07 m²	Једнособан
Стан 46 (2.12В)	Ламела В	63.48 m²	Двоипособан
Стан 47 (2.13В)	Ламела В	48.03 m²	Двособан
Стан 48 (2.14В)	Ламела В	101.05 m²	Четворособан
Стан 49 (2.15В)	Ламела В	41.74 m²	Једноипособан
Стан 50 (2.16В)	Ламела В	43.28 m²	Једноипособан
Стан 51 (2.17В)	Ламела В	42.51 m²	Једноипособан
		1005.34 m²	
		2782.69 m²	

003.Нето обрачун површина III спрата

Назив	Улаз	Површина	Структура
Комуникација А	Ламела А	75.13 m²	
Стан 37 (3.1А)	Ламела А	73.19 m²	Трособан
Стан 38 (3.2А)	Ламела А	99.47 m²	Четворособан
Стан 39 (3.3А)	Ламела А	64.00 m²	Трособан
Стан 40 (3.4А)	Ламела А	44.65 m²	Једноипособан
Стан 41 (3.5А)	Ламела А	67.50 m²	Трособан
Стан 42 (3.6А)	Ламела А	48.30 m²	Двособан
Стан 43 (3.7А)	Ламела А	46.64 m²	Једноипособан
Стан 44 (3.8А)	Ламела А	44.76 m²	Једноипособан
Стан 45 (3.9А)	Ламела А	64.43 m²	Трособан
Стан 46 (3.10А)	Ламела А	109.59 m²	Четворособан
Стан 47 (3.11А)	Ламела А	62.59 m²	Двоипособан
Стан 48 (3.12А)	Ламела А	62.83 m²	Двоипособан
		863.09 m²	
Комуникација Б	Ламела Б	79.98 m²	
Стан 43 (3.1Б)	Ламела Б	45.80 m²	Једноипособан
Стан 44 (3.2Б)	Ламела Б	62.64 m²	Двоипособан
Стан 45 (3.3Б)	Ламела Б	41.84 m²	Једноипособан
Стан 46 (3.4Б)	Ламела Б	100.74 m²	Четворособан
Стан 47 (3.5Б)	Ламела Б	47.01 m²	Једноипособан
Стан 48 (3.6Б)	Ламела Б	62.25 m²	Двоипособан
Стан 49 (3.7Б)	Ламела Б	39.48 m²	Једноипособан
Стан 50 (3.8Б)	Ламела Б	69.05 m²	Трособан
Стан 51 (3.9Б)	Ламела Б	109.88 m²	Четворособан
Стан 52 (3.10Б)	Ламела Б	45.79 m²	Једноипособан
Стан 53 (3.11Б)	Ламела Б	45.68 m²	Једноипособан
Стан 54 (3.12Б)	Ламела Б	99.73 m²	Четворособан
Стан 55 (3.13Б)	Ламела Б	62.11 m²	Двоипособан
		911.99 m²	
Комуникација В	Ламела В	91.25 m²	
Стан 52 (3.1В)	Ламела В	42.12 m²	Једноипособан
Стан 53 (3.2В)	Ламела В	43.81 m²	Једноипособан
Стан 54 (3.3В)	Ламела В	43.95 m²	Једноипособан
Стан 55 (3.4В)	Ламела В	44.03 m²	Једноипособан
Стан 56 (3.5В)	Ламела В	99.84 m²	Четворособан
Стан 57 (3.6В)	Ламела В	43.66 m²	Једноипособан
Стан 58 (3.7В)	Ламела В	44.55 m²	Једноипособан
Стан 59 (3.8В)	Ламела В	44.84 m²	Једноипособан
Стан 60 (3.9В)	Ламела В	44.90 m²	Једноипособан
Стан 61 (3.10В)	Ламела В	83.45 m²	Троипособан
Стан 62 (3.11В)	Ламела В	38.00 m²	Једнособан
Стан 63 (3.12В)	Ламела В	63.40 m²	Двоипособан
Стан 64 (3.13В)	Ламела В	47.95 m²	Двособан
Стан 65 (3.14В)	Ламела В	100.99 m²	Четворособан
Стан 66 (3.15В)	Ламела В	41.64 m²	Једноипособан
Стан 67 (3.16В)	Ламела В	43.18 m²	Једноипособан
Стан 68 (3.17В)	Ламела В	42.41 m²	Једноипособан
		1003.98 m²	
		2779.06 m²	

000. Бруто обрачун површина објекта - подземно

Ниво	Површина
А 0.20 - подрум	4954.81 m²
	4954.81 m²

000. Бруто обрачун површина објекта - надземно

Ниво	Површина
А 1.00 - В. приземље	3230.65 m²
А 2.00 - I спрат	3211.75 m²
А 3.00 - II спрат	3211.75 m²
А 4.00 - III спрат	3211.75 m²
	12865.89 m²

000. Бруто обрачун површина објекта укупно

Ниво	Name	Површина
А 0.20 - подрум	Подрум	4954.81 m²
А 1.00 - В. приземље	Евакуациони излаз из гараже	14.10 m²
А 1.00 - В. приземље	А ламела	991.72 m²
А 1.00 - В. приземље	Б ламела	1058.16 m²
А 1.00 - В. приземље	В ламела	1166.67 m²
А 2.00 - I спрат	А ламела	994.55 m²
А 2.00 - I спрат	Б ламела	1053.35 m²
А 2.00 - I спрат	В ламела	1163.85 m²
А 3.00 - II спрат	А ламела	994.55 m²
А 3.00 - II спрат	Б ламела	1053.35 m²
А 3.00 - II спрат	В ламела	1163.85 m²
А 4.00 - III спрат	А ламела	994.55 m²
А 4.00 - III спрат	Б ламела	1053.35 m²
А 4.00 - III спрат	В ламела	1163.85 m²
: 14		17820.70 m²

БРАКС ДОО
АРХИТЕКТЕ
Алексе Шантића 3/14, Нови Сад, канцеларија: Трг Галерија 36/2, Нови Сад, м.тел: +38164 8 5555 99
ПРОЈЕКТОВАЊЕ - ДИЗАЈН - ИНЖЕЊЕРИНГ - НАДЗОР - КОНСАЛТИНГ

Инвеститор:	Рударско грађевинско предузеће ХИДРООПРЕМА ДОО	Фаза пројекта:	ИДР - идејно решење
Назив пројекта:	Стамбени објекат По+П+3		
Адреса:	Железничка 42, Сремска Митровица		
Одг. пројектант:	д.и.а. Иван Бракочевић - 300G01608	Сарадник	маст.инж.арх. Јелена Дронић
Пројектант:	д.и.а. Иван Бракочевић	Сарадник	-
Назив прилога:	**Обрачун површина**		
Бр. пројекта:	п-0426	бр. листа:	**А0.0**
Датум:	21.07.2026. 14:07:44	Јул 2026	размера

X:\Bim\Projekti\2026\п-0426 - Железничка 42 (Сремска Митровица)\BIM\A01 - НДР - Железничка 42, Сремска Митровица_20260719.2000 - Desktop.rvt

Графичка документација

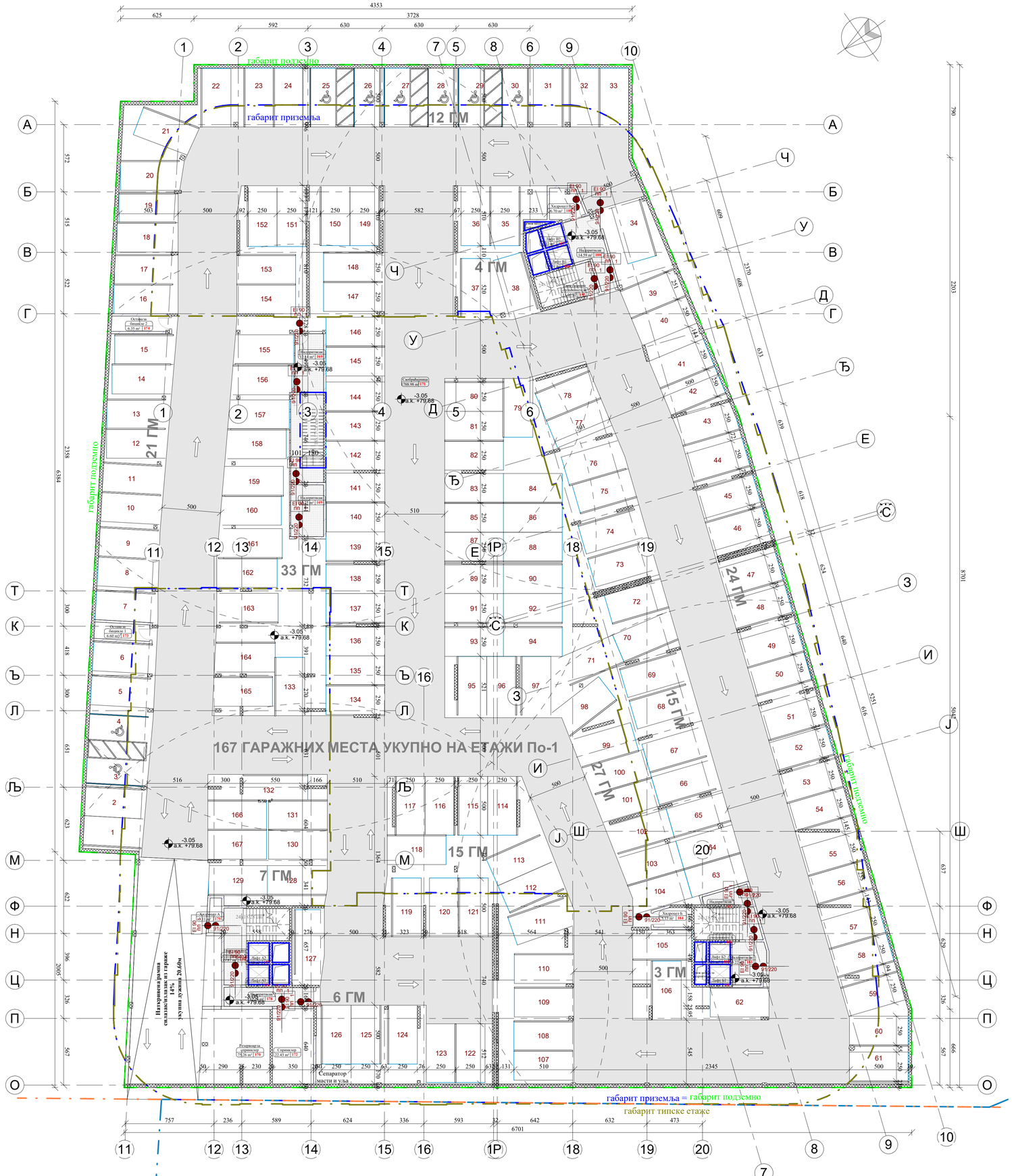


Инвеститор:	Рударско грађевинско предузеће ХИДРООПРЕМА ДОО
Фаза пројекта:	ИДР - идејно решење
Назив пројекта:	Стамбени објекат По+П+3
Адреса:	Железничка 42, Сремска Митровица
Одг. пројектант:	д.и.а. Иван Бракочевић - 300G01608
Сарадник:	маст.инж.арх. Јелена Дронић
Пројектант:	д.и.а. Иван Бракочевић
Сарадник:	-
Назив прилога:	**Основа темеља**
Бр. пројекта:	п-0426
Бр. листа:	**А01**
Датум:	21.07.2026. 14:07:50
	Јул 2026
размера	**1 : 175**

БРАКОПРО АРХИТЕКТЕ

Алексе Шантића 3/14, Нови Сад, канцеларија: Трг Галерија 36/2, Нови Сад, м.тел: +38164 8 5555 99
ПРОЈЕКТОВАЊЕ - ДИЗАЈН - ИНЖЕЊЕРИНГ - НАДЗОР - КОНСАЛТИНГ

Z:\Arhiv\Pro\pro2026\п-0426 - Железничка 42, Сремска Митровица\ШИФРАРНИК\п-0426 - ИДР - Железничка 42, Сремска Митровица_220FIVE.dwg - Основа темеља



002.Нето обрачун површина...

Број	Просторија	Површина
1	ГМ1	14.07 m²
2	ГМ2	12.93 m²
3	ГМ3	16.81 m²
4	ГМ4	18.81 m²
5	ГМ5	15.95 m²
6	ГМ6	14.44 m²
7	ГМ7	14.63 m²
8	ГМ8	13.46 m²
9	ГМ9	12.83 m²
10	ГМ10	15.30 m²
11	ГМ11	13.07 m²
12	ГМ12	15.96 m²
13	ГМ13	14.27 m²
14	ГМ14	15.41 m²
15	ГМ15	14.55 m²
16	ГМ16	13.86 m²
17	ГМ17	14.09 m²
18	ГМ18	13.68 m²
19	ГМ19	13.35 m²
20	ГМ20	16.60 m²
21	ГМ21	26.20 m²
22	ГМ22	16.28 m²
23	ГМ23	16.03 m²
24	ГМ24	14.42 m²
25	ГМ25	15.67 m²
26	ГМ26	15.62 m²
27	ГМ27	15.69 m²
28	ГМ28	15.67 m²
29	ГМ29	15.68 m²
30	ГМ30	15.67 m²
31	ГМ31	15.79 m²
32	ГМ32	13.43 m²
33	ГМ33	12.50 m²
34	ГМ34	28.66 m²
35	ГМ35	21.40 m²
36	ГМ36	16.27 m²
37	ГМ37	17.67 m²
38	ГМ38	20.13 m²
39	ГМ39	12.77 m²
40	ГМ40	16.14 m²
41	ГМ41	16.03 m²
42	ГМ42	14.13 m²
43	ГМ43	12.82 m²
44	ГМ44	18.45 m²
45	ГМ45	14.81 m²
46	ГМ46	15.26 m²
47	ГМ47	15.00 m²
48	ГМ48	15.20 m²
49	ГМ49	15.70 m²
50	ГМ50	16.07 m²
51	ГМ51	15.54 m²
52	ГМ52	14.50 m²
53	ГМ53	13.00 m²
54	ГМ54	15.41 m²
55	ГМ55	15.98 m²
56	ГМ56	15.28 m²
57	ГМ57	16.61 m²
58	ГМ58	14.44 m²
59	ГМ59	14.96 m²
60	ГМ60	16.10 m²
61	ГМ61	16.16 m²
62	ГМ62	17.81 m²
63	ГМ63	12.46 m²
64	ГМ64	13.37 m²
65	ГМ65	14.19 m²
66	ГМ66	16.93 m²
67	ГМ67	15.86 m²
68	ГМ68	18.18 m²
69	ГМ69	16.62 m²
70	ГМ70	14.92 m²

002.Нето обрачун површина...

Број	Просторија	Површина
71	ГМ71	16.11 m²
72	ГМ72	19.89 m²
73	ГМ73	18.77 m²
74	ГМ74	18.73 m²
75	ГМ75	17.26 m²
76	ГМ76	17.02 m²
77	ГМ77	19.10 m²
78	ГМ78	17.89 m²
79	ГМ79	13.29 m²
80	ГМ80	13.91 m²
81	ГМ81	12.50 m²
82	ГМ82	19.45 m²
83	ГМ83	13.07 m²
84	ГМ84	17.61 m²
85	ГМ85	12.50 m²
86	ГМ86	14.77 m²
87	ГМ87	12.71 m²
88	ГМ88	15.95 m²
89	ГМ89	12.89 m²
90	ГМ90	18.16 m²
91	ГМ91	13.21 m²
92	ГМ92	20.36 m²
93	ГМ93	13.43 m²
94	ГМ94	19.58 m²
95	ГМ95	17.90 m²
96	ГМ96	13.44 m²
97	ГМ97	14.81 m²
98	ГМ98	24.97 m²
99	ГМ99	16.18 m²
100	ГМ100	13.20 m²
101	ГМ101	13.81 m²
102	ГМ102	14.83 m²
103	ГМ103	13.73 m²
104	ГМ104	13.86 m²
105	ГМ105	15.90 m²
106	ГМ106	21.94 m²
107	ГМ107	18.09 m²
108	ГМ108	17.55 m²
109	ГМ109	18.04 m²
110	ГМ110	20.73 m²
111	ГМ111	21.15 m²
112	ГМ112	17.64 m²
113	ГМ113	20.95 m²
114	ГМ114	18.74 m²
115	ГМ115	13.12 m²
116	ГМ116	12.73 m²
117	ГМ117	15.23 m²
118	ГМ118	20.08 m²
119	ГМ119	19.58 m²
120	ГМ120	17.02 m²
121	ГМ121	16.55 m²
122	ГМ122	16.01 m²
123	ГМ123	16.74 m²
124	ГМ124	18.23 m²
125	ГМ125	19.93 m²
126	ГМ126	19.94 m²
127	ГМ127	17.67 m²
128	ГМ128	18.42 m²
129	ГМ129	17.09 m²
130	ГМ130	12.75 m²
131	ГМ131	13.52 m²
132	ГМ132	15.56 m²
133	ГМ133	18.85 m²
134	ГМ134	15.91 m²
135	ГМ135	15.59 m²
136	ГМ136	16.02 m²
137	ГМ137	16.70 m²
138	ГМ138	16.14 m²
139	ГМ139	15.45 m²
140	ГМ140	12.50 m²

002.Нето обрачун површина...

Број	Просторија	Површина
141	ГМ141	12.89 m²
142	ГМ142	12.89 m²
143	ГМ143	12.50 m²
144	ГМ144	13.21 m²
145	ГМ145	14.25 m²
146	ГМ146	13.89 m²
147	ГМ147	14.79 m²
148	ГМ148	14.05 m²
149	ГМ149	15.02 m²
150	ГМ150	14.40 m²
151	ГМ151	14.78 m²
152	ГМ152	18.62 m²
153	ГМ153	14.78 m²
154	ГМ154	14.81 m²
155	ГМ155	14.23 m²
156	ГМ156	14.57 m²
157	ГМ157	13.80 m²
158	ГМ158	15.52 m²
159	ГМ159	15.44 m²
160	ГМ160	15.44 m²
161	ГМ161	16.36 m²
162	ГМ162	17.22 m²
163	ГМ163	19.50 m²
164	ГМ164	14.25 m²
165	ГМ165	17.64 m²
166	ГМ166	18.59 m²
167	ГМ167	13.42 m²
168	Евакуационо степениште	17.93 m²
169	Надпритисак	24.39 m²
170	Резервоар за спринклер	75.26 m²
171	Саобраћајница	1788.98 m²
172	Спринклер	22.43 m²
173	Остава за бицикле 1	6.60 m²
174	Остава за бицикле 2	6.35 m²
Гаража		4609.29 m²
175	Евакуационо степениште А	19.87 m²
176	Лифт А1	3.21 m²
177	Лифт А2	3.10 m²
178	Надпритисак	12.24 m²
179	Хидроцел А	3.11 m²
Комуникација А		41.53 m²
180	Евакуационо степениште Б	12.35 m²
181	Лифт Б1	3.21 m²
182	Лифт Б2	3.21 m²
183	Надпритисак	15.22 m²
184	Хидроцел Б	5.13 m²
Комуникација Б		39.12 m²
185	Евакуационо степениште В	11.03 m²
186	Лифт В1	3.21 m²
187	Лифт В2	3.22 m²
188	Надпритисак	14.59 m²
189	Хидроцел В	6.70 m²
Комуникација В		38.75 m²
		4728.69 m²

000. Бруто обрачун површина објекта - подземно

Ниво	Површина
А 0.20 - подрум	4954.81 m²
	4954.81 m²

БРАКОПРО
АРХИТЕКТЕ
Алексе Шантића 3/14, Нови Сад, канцеларија: Трг Галерија 3б/2, Нови Сад, м.тел: +38164 8 5555 99
ПРОЈЕКТОВАЊЕ - ДИЗАЈН - ИНЖЕЊЕРИНГ - НАДЗОР - КОНСАЛТИНГ

Инвеститор:	Рударско грађевинско предузеће ХИДРООПРЕМА ДОО	Фаза пројекта:	ИДР - идејно решење
Назив пројекта:	Стамбени објекат По+П+3		
Адреса:	Железничка 42, Сремска Митровица		
Одг. пројектант:	Иван Бракочевић д.и.а. 300G01608	Сарадник:	маст.инж.арх. Јелена Дронић
Пројектант:	д.и.а. Иван Бракочевић	Сарадник:	-
Назив прилога:			**Основа подрума**
Бр. пројекта:	п-0426	бр. листа:	**А02**
Датум:	21.07.2026. 14:11:27	Јул 2026	размера **1 : 175**

4 Wheel Drive Car

12 ГМ

4 ГМ

21 ГМ

33 ГМ

15 ГМ

24 ГМ

27 ГМ

7 ГМ

6 ГМ

3 ГМ

167 ГАРАЖНИХ МЕСТА УКУПНО НА ЕТАЖИ По-1

габарит подрумпо

Сепаратор масти и уља

Сепаратор масти и уља

Пешачка рампа

Пешачка рампа

Колска рампа

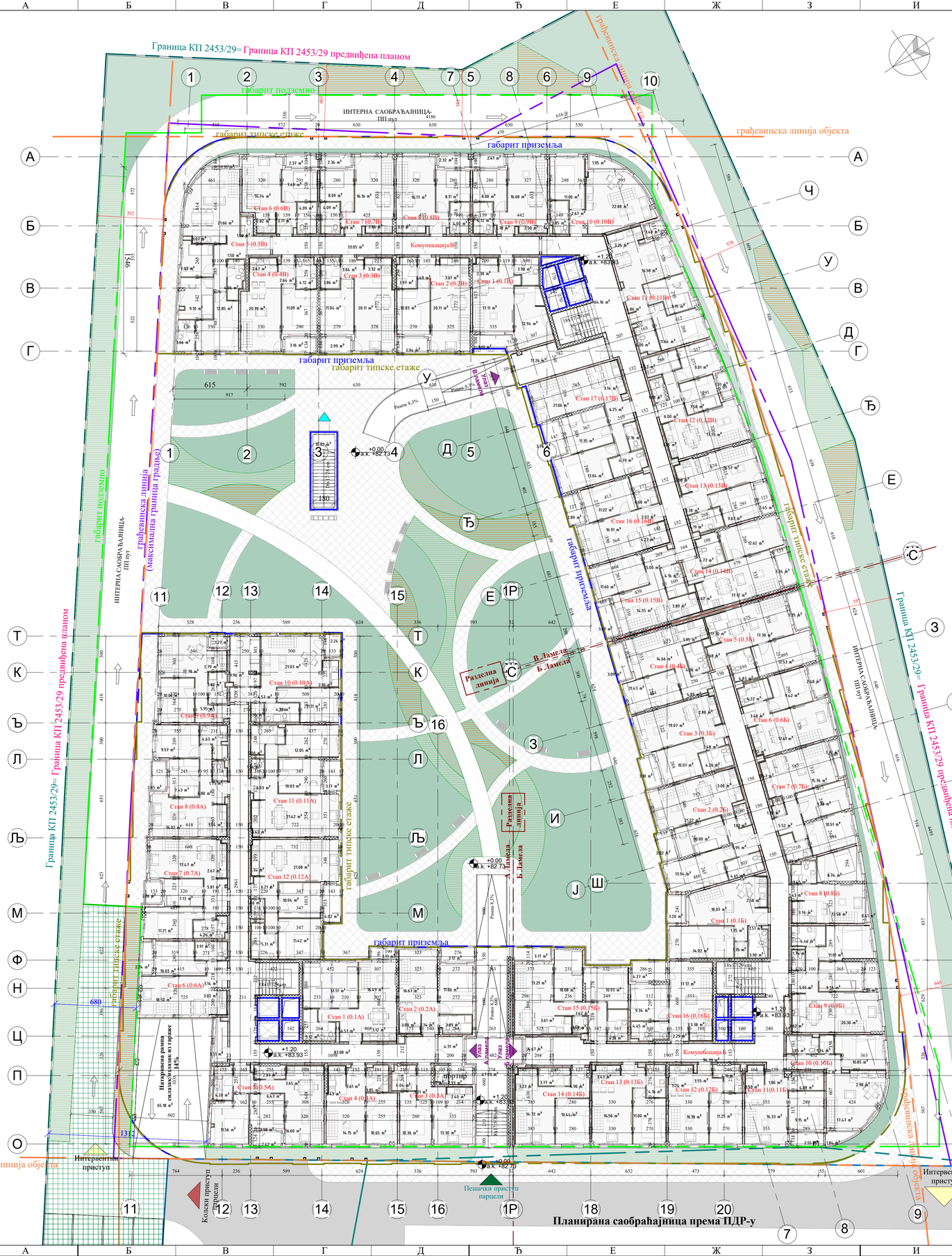
Колска рампа

Стамбени објекат По+П+3

Железничка 42, Сремска Митровица

БРАКОПРО
АРХИТЕКТЕ
Алексе Шантића 3/14, Нови Сад, канцеларија: Трг Галерија 36/2, Нови Сад, м.тел: +38164 8 5555 99
ПРОЈЕКТОВАЊЕ - ДИЗАЈН - ИНЖЕЊЕРИНГ - НАДЗОР - КОНСАЛТИНГ

Инвеститор:	Рударско грађевинско предузеће ХИДРООПРЕМА ДОО
Фаза пројекта:	ИДР - идејно решење
Назив пројекта:	Стамбени објекат По+П+3
Адреса:	Железничка 42, Сремска Митровица
Одг. пројектант:	Иван Бракочевић д.и.а. 300G01608
Сарадник:	маст.инж.арх. Јелена Дронић
Пројектант:	д.и.а. Иван Бракочевић
Сарадник:	-
Назив прилога:	**Основа подрума са приказом криве трагова**
Бр. пројекта:	п-0426
Бр. листа:	**A02.1**
Датум:	21.07.2026. 14:08:01
	Јул 2026
размера	**1 : 175**



Легенда пројекта:

	-север
	-граница катастарске парцеле 2453/29
	-граница катастарске парцеле 2453/29 предвиђена планом
	-грађевинска линија (максимална граница градње)
	-регулациона линија у блоку предвиђена планом
	-грађевинска линија објекта
	-габарит приземља
	-габарит типске етаже
	-габарит подземно
	-разделна линија ламела

Приступи парцели

Кота приступа парцели

Колски

Колски приступ парцели (улаз/излаз путничких возила из подземне гараже)

Интервентни приступ (улаз/излаз ватрогасних возила)

Пешачки

Пешачки приступ парцели

Улази/Излази у објекат

ламела

Улаз у стамбени објекат - ламела наведена омогућен приступ лицима са посебним потребама

Евакуациони излаз из гараже

Партерне површине

Незастрте зелене површине

Застрте зелене површине

Средње до високо шибље

Ниско и полегло шибље

Перене, покривачи тла, украсне траве

002.Нето обрачун површина приземља

Назив	Улаз	Површина	Структура
Комуникација А	Ламела А	157.00 m²	
Наткривени улаз	Ламела А	47.03 m²	
Стан 1 (0.1А)	Ламела А	50.18 m²	Двособан
Стан 2 (0.2А)	Ламела А	40.16 m²	Једноипособан
Стан 3 (0.3А)	Ламела А	33.31 m²	Једнособан
Стан 4 (0.4А)	Ламела А	34.68 m²	Једнособан
Стан 5 (0.5А)	Ламела А	55.86 m²	Двоипособан
Стан 6 (0.6А)	Ламела А	40.85 m²	Једноипособан
Стан 7 (0.7А)	Ламела А	50.70 m²	Двоипособан
Стан 8 (0.8А)	Ламела А	51.88 m²	Двоипособан
Стан 9 (0.9А)	Ламела А	36.62 m²	Једнособан
Стан 10 (0.10А)	Ламела А	57.74 m²	Двоипособан
Стан 11 (0.11А)	Ламела А	62.67 m²	Двоипособан
Стан 12 (0.12А)	Ламела А	63.08 m²	Двоипособан
Станарска остава	Ламела А	3.51 m²	
		785.30 m²	
Стан 1 (0.1Б)	Ламела Б	45.98 m²	Једноипособан
Стан 2 (0.2Б)	Ламела Б	63.40 m²	Двоипособан
Стан 3 (0.3Б)	Ламела Б	41.77 m²	Једноипособан
Стан 4 (0.4Б)	Ламела Б	42.08 m²	Једноипособан
Стан 5 (0.5Б)	Ламела Б	45.17 m²	Једноипособан
Стан 6 (0.6Б)	Ламела Б	39.95 m²	Једноипособан
Стан 7 (0.7Б)	Ламела Б	51.90 m²	Двособан
Стан 8 (0.8Б)	Ламела Б	31.38 m²	Једнособан
Стан 9 (0.9Б)	Ламела Б	57.67 m²	Двоипособан
Стан 10 (0.10Б)	Ламела Б	44.16 m²	Једноипособан
Стан 11(0.11Б)	Ламела Б	37.50 m²	Једнособан
Стан 12 (0.12Б)	Ламела Б	38.39 m²	Једнособан
Стан 13 (0.13Б)	Ламела Б	38.37 m²	Једнособан
Стан 14 (0.14Б)	Ламела Б	37.06 m²	Једнособан
Стан 15 (0.15Б)	Ламела Б	58.54 m²	Двоипособан
Стан 16 (0.16Б)	Ламела Б	40.90 m²	Једноипособан
Комуникација Б	Ламела Б	99.06 m²	
		813.28 m²	
Излаз из гараже	Ламела В	10.82 m²	
Комуникација В	Ламела В	114.46 m²	
Стан 1 (0.1В)	Ламела В	40.94 m²	Једноипособан
Стан 2 (0.2В)	Ламела В	43.95 m²	Једноипособан
Стан 3 (0.3В)	Ламела В	44.37 m²	Једноипособан
Стан 4 (0.4В)	Ламела В	44.38 m²	Једноипособан
Стан 5 (0.5В)	Ламела В	74.12 m²	Трособан
Стан 6 (0.6В)	Ламела В	35.22 m²	Једнособан
Стан 7 (0.7В)	Ламела В	36.35 m²	Једнособан
Стан 8 (0.8В)	Ламела В	36.34 m²	Једнособан
Стан 9 (0.9В)	Ламела В	36.57 m²	Једнособан
Стан 10 (0.10В)	Ламела В	42.34 m²	Једноипособан
Стан 11 (0.11В)	Ламела В	50.95 m²	Двособан
Стан 12 (0.12В)	Ламела В	51.50 m²	Двособан
Стан 13 (0.13В)	Ламела В	39.21 m²	Једнособан
Стан 14 (0.14В)	Ламела В	45.18 m²	Једнособан
Стан 15 (0.15В)	Ламела В	42.28 m²	Једноипособан
Стан 16 (0.16В)	Ламела В	41.96 m²	Једноипособан
Стан 17 (0.17В)	Ламела В	65.55 m²	Трособан
		896.49 m²	

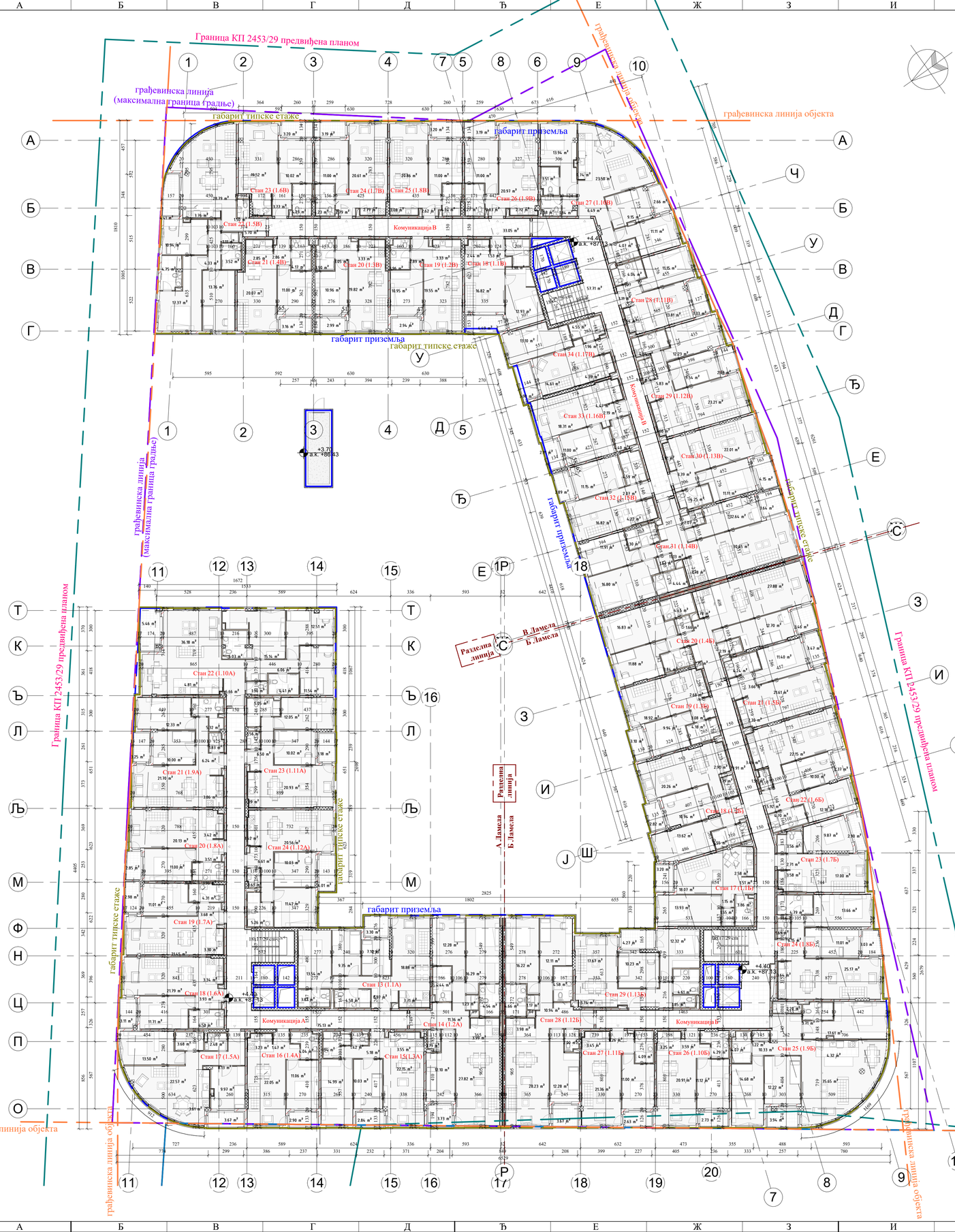
000. Бруто обрачун површина приземље

Ниво	Назив	Површина
А 1.00 - В. приземље	Евакуациони излаз из гараже	14.10 m²
А 1.00 - В. приземље	А ламела	991.72 m²
А 1.00 - В. приземље	Б ламела	1058.16 m²
А 1.00 - В. приземље	В ламела	1166.67 m²
		3230.65 m²

Алексе Шантића 3/14, Нови Сад, канцеларија: Трг Галерија 36/2, Нови Сад, м.тел: +38164 8 5555 99
ПРОЈЕКТОВАЊЕ - ДИЗАЈН - ИНЖЕЊЕРИНГ - НАДЗОР - КОНСАЛТИНГ

Инвеститор:	Рударско грађевинско предузеће ХИДРООПРЕМА ДОО	Фаза пројекта:	ИДР - идејно решење
Назив пројекта:	Стамбени објекат По+П+3		
Адреса:	Железничка 42, Сремска Митровица		
Одг. пројектант:	д.и.а. Иван Бракочевић - 300G01608	Сарадник:	маст.инж.арх. Јелена Дронић
Пројектант:	д.и.а. Иван Бракочевић	Сарадник:	-
Назив прилога:			**Основа приземља**
Бр. пројекта:	п-0426	бр. листа:	**Б01**
Датум:	21.07.2026. 14:11:24	Јул 2026 размера	**As indicated**

Autodesk Docs://Пројекти/2026/п-0426 - Железничка 42, Сремска Митровица/ARH/п-0426 - ИДР - Железничка 42, Сремска Митровица_250519.rvt - Autodesk Docs



003.Нето обрачун површина I спрата

Назив	Улаз	Површина	Структура
Комуникација А	Ламела А	75.13 m²	
Стан 13 (1.1А)	Ламела А	73.30 m²	Трособан
Стан 14 (1.2А)	Ламела А	99.57 m²	Четворособан
Стан 15(1.3А)	Ламела А	64.11 m²	Трособан
Стан 16 (1.4А)	Ламела А	44.74 m²	Једноипособан
Стан 17 (1.5А)	Ламела А	67.60 m²	Трособан
Стан 18 (1.6А)	Ламела А	48.38 m²	Двособан
Стан 19 (1.7А)	Ламела А	46.73 m²	Једноипособан
Стан 20 (1.8А)	Ламела А	44.86 m²	Једноипособан
Стан 21 (1.9А)	Ламела А	64.54 m²	Трособан
Стан 22 (1.10А)	Ламела А	109.69 m²	Четворособан
Стан 23 (1.11А)	Ламела А	62.68 m²	Двоипособан
Стан 24 (1.12А)	Ламела А	62.93 m²	Двоипособан
		864.26 m²	
Комуникација Б	Ламела Б	79.91 m²	
Стан 17 (1.1Б)	Ламела Б	45.84 m²	Једноипособан
Стан 18 (1.2Б)	Ламела Б	62.72 m²	Двоипособан
Стан 19 (1.3Б)	Ламела Б	41.90 m²	Једноипособан
Стан 20 (1.4Б)	Ламела Б	100.83 m²	Четворособан
Стан 21 (1.5Б)	Ламела Б	47.08 m²	Једноипособан
Стан 22 (1.6Б)	Ламела Б	62.33 m²	Двоипособан
Стан 23 (1.7Б)	Ламела Б	39.63 m²	Једноипособан
Стан 24 (1.8Б)	Ламела Б	69.14 m²	Трособан
Стан 25 (1.9Б)	Ламела Б	109.95 m²	Четворособан
Стан 26 (1.10Б)	Ламела Б	45.88 m²	Једноипособан
Стан 27 (1.11Б)	Ламела Б	45.78 m²	Једноипособан
Стан 28 (1.12Б)	Ламела Б	99.83 m²	Четворособан
Стан 29 (1.13Б)	Ламела Б	62.20 m²	Двоипособан
		913.01 m²	
Комуникација В	Ламела В	90.75 m²	
Стан 18 (1.1В)	Ламела В	42.20 m²	Једноипособан
Стан 19 (1.2В)	Ламела В	43.90 m²	Једноипособан
Стан 20 (1.3В)	Ламела В	44.04 m²	Једноипособан
Стан 21 (1.4В)	Ламела В	44.11 m²	Једноипособан
Стан 22 (1.5В)	Ламела В	99.93 m²	Четворособан
Стан 23 (1.6В)	Ламела В	43.74 m²	Једноипособан
Стан 24 (1.7В)	Ламела В	44.61 m²	Једноипособан
Стан 25 (1.8В)	Ламела В	44.91 m²	Једноипособан
Стан 26 (1.9В)	Ламела В	44.97 m²	Једноипособан
Стан 27 (1.10В)	Ламела В	83.61 m²	Троипособан
Стан 28 (1.11В)	Ламела В	38.07 m²	Једнособан
Стан 29 (1.12В)	Ламела В	63.48 m²	Двоипособан
Стан 30 (1.13В)	Ламела В	48.03 m²	Двособан
Стан 31 (1.14В)	Ламела В	103.04 m²	Четворособан
Стан 32 (1.15В)	Ламела В	41.74 m²	Једноипособан
Стан 33 (1.16В)	Ламела В	43.28 m²	Једноипособан
Стан 34 (1.17В)	Ламела В	42.51 m²	Једноипособан
		1006.90 m²	
		2784.18 m²	

000. Бруто обрачун површина I спрата

Ниво	Назив	Површина
А 2.00 - I спрат	А ламела	994.55 m²
А 2.00 - I спрат	Б ламела	1053.35 m²
А 2.00 - I спрат	В ламела	1163.85 m²
		3211.75 m²

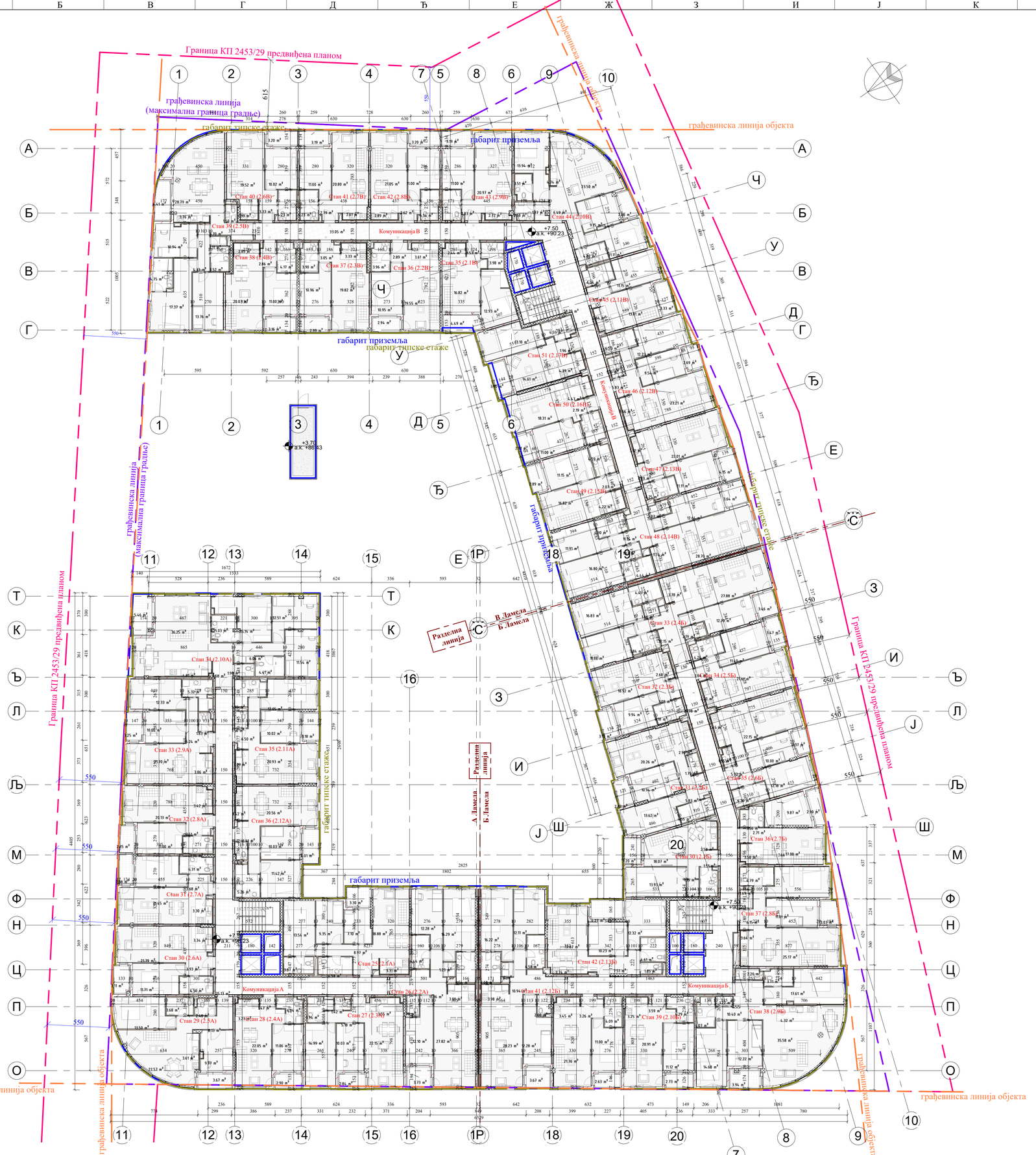
Легенда пројекта:

	-север
	-граница катастарске парцеле 2453/29
	-граница катастарске парцеле 2453/29 предвиђена планом
	-грађевинска линија (максимална граница градње)
	-регулациона линија у блоку предвиђена планом
	-грађевинска линија објекта
	-габарит приземља
	-габарит типске етаже
	-габарит подземно
	-разделна линија ламела

БРАКОПРО АРХИТЕКТЕ
Алексе Шантића 3/14, Нови Сад, канцеларија: Трг Галерија 36/2, Нови Сад, м.тел: +38164 8 5555 99
ПРОЈЕКТОВАЊЕ - ДИЗАЈН - ИНЖЕЊЕРИНГ - НАДЗОР - КОНСАЛТИНГ

Инвеститор:	Рударско грађевинско предузеће ХИДРООПРЕМА ДОО	Фаза пројекта:	ИДР - идејно решење
Назив пројекта:	Стамбени објекат По+П+3		
Адреса:	Железничка 42, Сремска Митровица		
Одг. пројектант:	д.и.а. Иван Бракочевић - 300G01608	Сарадник:	маст.инж.арх. Јелена Дронић
Пројектант:	д.и.а. Иван Бракочевић	Сарадник:	-
Назив прилога:			**Основа I спрата**
Бр. пројекта:		п-0426	бр. листа: **Б02**
Датум:	21.07.2026. 14:02:23	Јул 2026	размера: **1 : 175**

X:\BrakoPro\projekti\2026\п-0426 - Железничка 42, Сремска Митровица\ДИЗАЈН\п-0426 - ИДР - Железничка 42, Сремска Митровица_2026TPX.DWG 2026.TPX



003.Нето обрачун површина II спрата

Назив	Улаз	Површина	Структура
Комуникација А	Ламела А	75.13 m²	
Стан 25 (2.1А)	Ламела А	73.30 m²	Трособан
Стан 26 (2.2А)	Ламела А	99.57 m²	Четворособан
Стан 27 (2.3А)	Ламела А	64.11 m²	Трособан
Стан 28 (2.4А)	Ламела А	44.74 m²	Једноипособан
Стан 29 (2.5А)	Ламела А	67.60 m²	Трособан
Стан 30 (2.6А)	Ламела А	48.38 m²	Двособан
Стан 31 (2.7А)	Ламела А	46.73 m²	Једноипособан
Стан 32 (2.8А)	Ламела А	44.86 m²	Једноипособан
Стан 33 (2.9А)	Ламела А	64.54 m²	Трособан
Стан 34 (2.10А)	Ламела А	109.68 m²	Четворособан
Стан 35 (2.11А)	Ламела А	62.68 m²	Двоипособан
Стан 36 (2.12А)	Ламела А	62.93 m²	Двоипособан
		864.26 m²	
Комуникација Б	Ламела Б	79.98 m²	
Стан 30 (2.1Б)	Ламела Б	45.84 m²	Једноипособан
Стан 31 (2.2Б)	Ламела Б	62.72 m²	Двоипособан
Стан 32 (2.3Б)	Ламела Б	41.90 m²	Једноипособан
Стан 33 (2.4Б)	Ламела Б	100.83 m²	Четворособан
Стан 34 (2.5Б)	Ламела Б	47.08 m²	Једноипособан
Стан 35 (2.6Б)	Ламела Б	62.33 m²	Двоипособан
Стан 36 (2.7Б)	Ламела Б	39.63 m²	Једноипособан
Стан 37 (2.8Б)	Ламела Б	69.14 m²	Трособан
Стан 38 (2.9Б)	Ламела Б	109.95 m²	Четворособан
Стан 39 (2.10Б)	Ламела Б	45.88 m²	Једноипособан
Стан 40 (2.11Б)	Ламела Б	45.78 m²	Једноипособан
Стан 41 (2.12Б)	Ламела Б	99.83 m²	Четворособан
Стан 42 (2.13Б)	Ламела Б	62.20 m²	Двоипособан
		913.09 m²	
Комуникација В	Ламела В	91.25 m²	
Стан 35 (2.1В)	Ламела В	42.20 m²	Једноипособан
Стан 36 (2.2В)	Ламела В	43.90 m²	Једноипособан
Стан 37 (2.3В)	Ламела В	44.04 m²	Једноипособан
Стан 38 (2.4В)	Ламела В	44.11 m²	Једноипособан
Стан 39 (2.5В)	Ламела В	99.93 m²	Четворособан
Стан 40 (2.6В)	Ламела В	43.74 m²	Једноипособан
Стан 41 (2.7В)	Ламела В	44.62 m²	Једноипособан
Стан 42 (2.8В)	Ламела В	44.91 m²	Једноипособан
Стан 43 (2.9В)	Ламела В	44.97 m²	Једноипособан
Стан 44 (2.10В)	Ламела В	83.54 m²	Троипособан
Стан 45 (2.11В)	Ламела В	38.07 m²	Једнособан
Стан 46 (2.12В)	Ламела В	63.48 m²	Двоипособан
Стан 47 (2.13В)	Ламела В	48.03 m²	Двособан
Стан 48 (2.14В)	Ламела В	101.05 m²	Четворособан
Стан 49 (2.15В)	Ламела В	41.74 m²	Једноипособан
Стан 50 (2.16В)	Ламела В	43.28 m²	Једноипособан
Стан 51 (2.17В)	Ламела В	42.51 m²	Једноипособан
		1005.34 m²	
		2782.69 m²	

000. Бруто обрачун површина II спрата

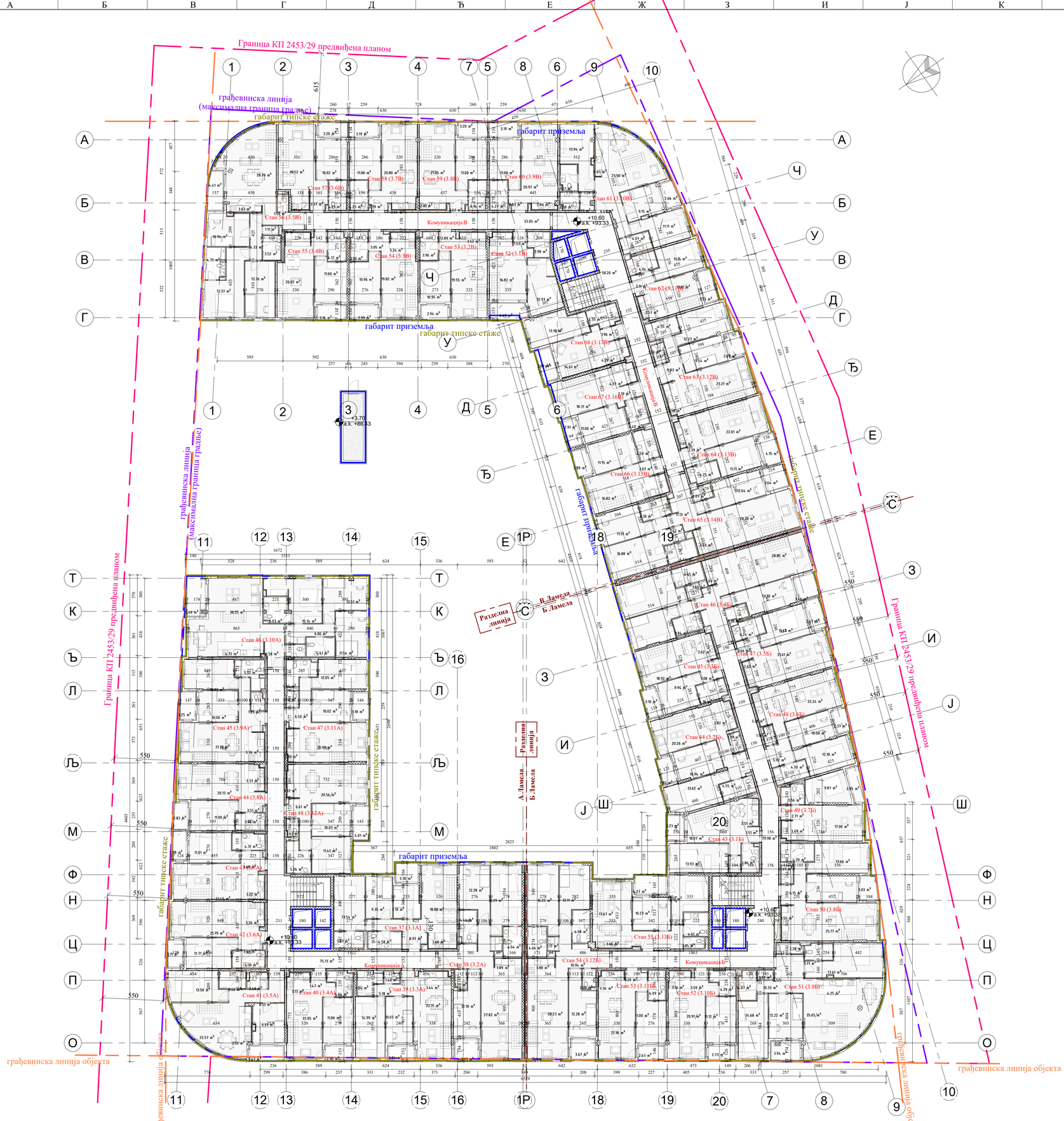
Ниво	Назив	Површина
А 2.00 - I спрат	А ламела	994.55 m²
А 2.00 - I спрат	Б ламела	1053.35 m²
А 2.00 - I спрат	В ламела	1163.85 m²
		3211.75 m²

Легенда пројекта:

	-север
	-граница катастарске парцеле 2453/29
	-граница катастарске парцеле 2453/29 предвиђена планом
	-грађевинска линија (максимална граница градње)
	-регулациона линија у блоку предвиђена планом
	-грађевинска линија објекта
	-габарит приземља
	-габарит типске етаже
	-габарит подземно
	-разделна линија ламела

БРАКОПРО АРХИТЕКТЕ
Алексе Шантића 3/14, Нови Сад, канцеларија: Трг Галерија 36/2, Нови Сад, м.тел: +38164 8 5555 99
ПРОЈЕКТОВАЊЕ - ДИЗАЈН - ИНЖЕЊЕРИНГ - НАДЗОР - КОНСАЛТИНГ

Инвеститор:	Рударско грађевинско предузеће ХИДРООПРЕМА ДОО		Фаза пројекта:	ИДР - идејно решење
Назив пројекта:	Стамбени објекат По+П+3			
Адреса:	Железничка 42, Сремска Митровица			
Одг. пројектант:	д.и.а. Иван Бракочевић - 300G01608	Сарадник	маст.инж.арх. Јелена Дроњић	
Пројектант:	д.и.а. Иван Бракочевић	Сарадник	-	
Назив прилога:				Основа II спрата
Бр. пројекта:			п-0426 бр. листа:	Б03
Датум:	21.07.2026. 14:02:45		Јул 2026 размера	1 : 175



003.Нето обрачун површина III спрата

Назив	Улаз	Површина	Структура
Комуникација А	Ламела А	75.13 m²	
Стан 37 (3.1А)	Ламела А	73.19 m²	Трособан
Стан 38 (3.2А)	Ламела А	99.47 m²	Четворособан
Стан 39 (3.3А)	Ламела А	64.00 m²	Трособан
Стан 40 (3.4А)	Ламела А	44.65 m²	Једноипособан
Стан 41 (3.5А)	Ламела А	67.50 m²	Трособан
Стан 42 (3.6А)	Ламела А	48.30 m²	Двособан
Стан 43 (3.7А)	Ламела А	46.64 m²	Једноипособан
Стан 44 (3.8А)	Ламела А	44.76 m²	Једноипособан
Стан 45 (3.9А)	Ламела А	64.43 m²	Трособан
Стан 46 (3.10А)	Ламела А	109.59 m²	Четворособан
Стан 47 (3.11А)	Ламела А	62.59 m²	Двоипособан
Стан 48 (3.12А)	Ламела А	62.83 m²	Двоипособан
		863.09 m²	
Комуникација Б	Ламела Б	79.98 m²	
Стан 43 (3.1Б)	Ламела Б	45.80 m²	Једноипособан
Стан 44 (3.2Б)	Ламела Б	62.64 m²	Двоипособан
Стан 45 (3.3Б)	Ламела Б	41.84 m²	Једноипособан
Стан 46 (3.4Б)	Ламела Б	100.74 m²	Четворособан
Стан 47 (3.5Б)	Ламела Б	47.01 m²	Једноипособан
Стан 48 (3.6Б)	Ламела Б	62.25 m²	Двоипособан
Стан 49 (3.7Б)	Ламела Б	39.48 m²	Једноипособан
Стан 50 (3.8Б)	Ламела Б	69.05 m²	Трособан
Стан 51 (3.9Б)	Ламела Б	109.88 m²	Четворособан
Стан 52 (3.10Б)	Ламела Б	45.79 m²	Једноипособан
Стан 53 (3.11Б)	Ламела Б	45.68 m²	Једноипособан
Стан 54 (3.12Б)	Ламела Б	99.73 m²	Четворособан
Стан 55 (3.13Б)	Ламела Б	62.11 m²	Двоипособан
		911.99 m²	
Комуникација В	Ламела В	91.25 m²	
Стан 52 (3.1В)	Ламела В	42.12 m²	Једноипособан
Стан 53 (3.2В)	Ламела В	43.81 m²	Једноипособан
Стан 54 (3.3В)	Ламела В	43.95 m²	Једноипособан
Стан 55 (3.4В)	Ламела В	44.03 m²	Једноипособан
Стан 56 (3.5В)	Ламела В	99.84 m²	Четворособан
Стан 57 (3.6В)	Ламела В	43.66 m²	Једноипособан
Стан 58 (3.7В)	Ламела В	44.55 m²	Једноипособан
Стан 59 (3.8В)	Ламела В	44.84 m²	Једноипособан
Стан 60 (3.9В)	Ламела В	44.90 m²	Једноипособан
Стан 61 (3.10В)	Ламела В	83.45 m²	Троипособан
Стан 62 (3.11В)	Ламела В	38.00 m²	Једнособан
Стан 63 (3.12В)	Ламела В	63.40 m²	Двоипособан
Стан 64 (3.13В)	Ламела В	47.95 m²	Двособан
Стан 65 (3.14В)	Ламела В	100.99 m²	Четворособан
Стан 66 (3.15В)	Ламела В	41.64 m²	Једноипособан
Стан 67 (3.16В)	Ламела В	43.18 m²	Једноипособан
Стан 68 (3.17В)	Ламела В	42.41 m²	Једноипособан
		1003.98 m²	
		2779.06 m²	

000. Бруто обрачун површина III спрата

Ниво	Назив	Површина
А 4.00 - III спрат	А ламела	994.55 m²
А 4.00 - III спрат	Б ламела	1053.35 m²
А 4.00 - III спрат	В ламела	1163.85 m²
		3211.75 m²

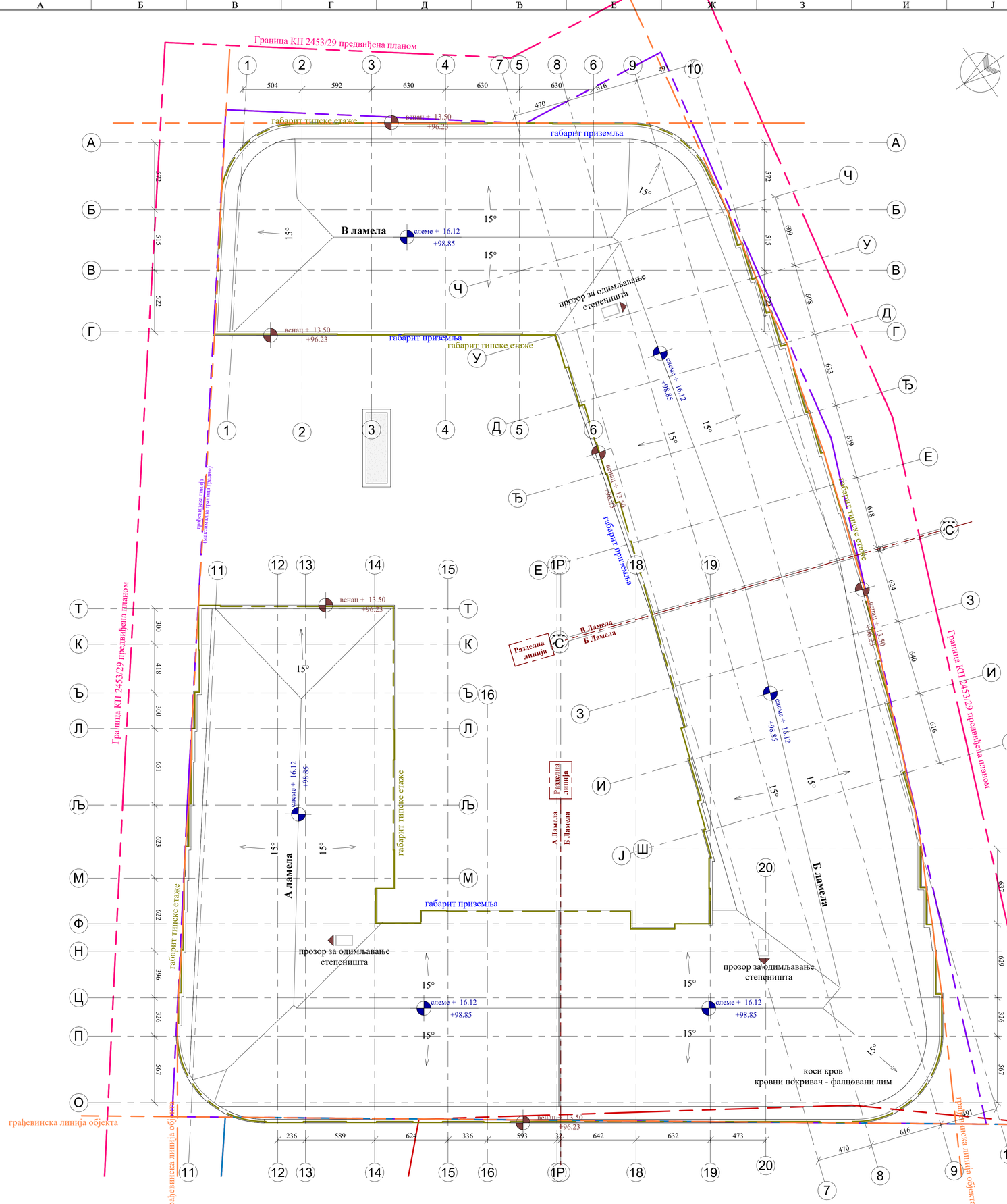
Легенда пројекта:

	-север
	-граница катастарске парцеле 2453/29
	-граница катастарске парцеле 2453/29 предвиђена планом
	-грађевинска линија (максимална граница градње)
	-регулациона линија у блоку предвиђена планом
	-грађевинска линија објекта
	-габарит приземља
	-габарит типске етаже
	-габарит подземно
	-разделна линија ламела

БРАКСПРО АРХИТЕКТЕ
Алексе Шантића 3/14, Нови Сад, канцеларија: Трг Галерија 36/2, Нови Сад, м.тел: +38164 8 5555 99
ПРОЈЕКТОВАЊЕ - ДИЗАЈН - ИНЖЕЊЕРИНГ - НАДЗОР - КОНСАЛТИНГ

Инвеститор	Рударско грађевинско предузеће ХИДРООПРЕМА ДОО			Фаза пројекта:	ИДР - идејно решење
Назив пројекта:	Стамбени објекат По+П+3				
Адреса:	Железничка 42, Сремска Митровица				
Одг. пројектант:	Иван Бракочевић д.и.а.	Сарадник:	маст.инж.арх. Јелена Дронић		
Пројектант:	Checker	Сарадник:	-		
Назив прилога:					**Основа III спрата**
Бр. пројекта:			п-0426	бр. листа:	**Б04**
Датум:	21.07.2026. 14:03:12		Јул 2026	размера	**1 : 175**

C:\Work\Projekti\2026\п-0426 - Железника 42, Сремска Митровица\BIM\п-0426 - ИДР - Железника 42, Сремска Митровица_20251119.2300 - Checker.rvt



Легенда пројекта:

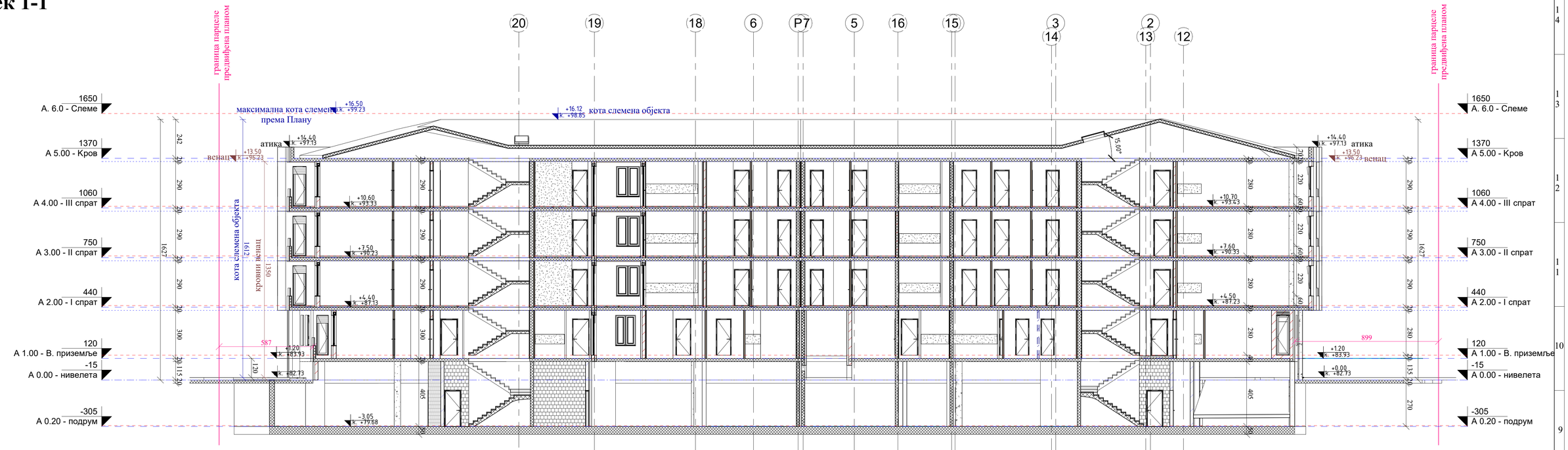
	-север
	-граница катастарске парцеле 2453/29
	-граница катастарске парцеле 2453/29 предвиђена планом
	-грађевинска линија (максимална граница градње)
	-регулациона линија у блоку предвиђена планом
	-грађевинска линија објекта
	-габарит приземља
	-габарит типске етаже
	-габарит подземно
	-разделна линија ламела
	-излаз на кров
	-кота слемена
	-кота венца

Алексе Шантића 3/14, Нови Сад, канцеларија: Трг Галерија 36/2, Нови Сад, м.тел: +38164 8 5555 99
ПРОЈЕКТОВАЊЕ - ДИЗАЈН - ИНЖЕЊЕРИНГ - НАДЗОР - КОНСАЛТИНГ

Инвеститор:	Рударско грађевинско предузеће ХИДРООПРЕМА ДОО	Фаза пројекта:	ИДР - идејно решење
Назив пројекта:	Стамбени објекат По+П+3		
Адреса:	Железничка 42, Сремска Митровица		
Одг. пројектант:	д.и.а. Иван Бракочевић - 300G01608	Сарадник	маст.инж.арх. Јелена Дронић
Пројектант:	д.и.а. Иван Бракочевић	Сарадник	-
Назив прилога:			**Основа крова**
Бр. пројекта:		п-0426	бр. листа: **Б05**
Датум:	21.07.2026. 14:03:15	Јул 2026	размера: **1 : 175**

C:\Work\Projekti\2026\п-0426 - Железничка 42, Сремска Митровица\ИДР\п-0426 - ИДР - Железничка 42, Сремска Митровица - 2026Y\Основа крова - Основа.rvt

Пресек 1-1



Пресек 2-2



БРАКСПРО
АРХИТЕКТЕ
Алексе Шантића 3/14, Нови Сад, канцеларија: Трг Галерија 36/2, Нови Сад, м.тел: +38164 8 5555 99
ПРОЈЕКТОВАЊЕ - ДИЗАЈН - ИНЖЕЊЕРИНГ - НАДЗОР - КОНСАЛТИНГ

Инвеститор:	Рударско грађевинско предузеће ХИДРООПРЕМА ДОО	Фаза пројекта:	ИДР - идејно решење
Назив пројекта:	Стамбени објекат По+П+3		
Адреса:	Железничка 42, Сремска Митровица		
Одг. пројектант:	д.и.а. Иван Бракочевић - 300G01608	Сарадник:	маст.инж.арх. Јелена Дронић
Пројектант:	д.и.а. Иван Бракочевић	Сарадник:	-
Назив прилога:			**Пресеци**
Бр. пројекта:	п-0426	бр. листа:	**Б06**
Датум:	21.07.2026. 14:03:31	Јул 2026	размера **1 : 125**

А1

Источни изглед



Северни изглед



БРАКСПРО
АРХИТЕКТЕ
Алексе Шантића 3/14, Нови Сад, канцеларија: Трг Галерија 36/2, Нови Сад, м.тел: +38164 8 5555 99
ПРОЈЕКТОВАЊЕ - ДИЗАЈН - ИНЖЕЊЕРИНГ - НАДЗОР - КОНСАЛТИНГ

Инвеститор:	Рударско грађевинско предузеће ХИДРООПРЕМА ДОО	Фаза пројекта:	ИДР - идејно решење
Назив пројекта:	Стамбени објекат По+П+3		
Адреса:	Железничка 42, Сремска Митровица		
Одг. пројектант:	д.и.а. Иван Бракочевић - 300G01608	Сарадник:	маст.инж.арх. Јелена Дронић
Пројектант:	д.и.а. Иван Бракочевић	Сарадник:	-
Назив прилога:			**Изгледи**
Бр. пројекта:	п-0426	бр. листа:	**Б07**
Датум:	21.07.2026. 14:05:51 Јул 2026	размера	**1 : 125**

X:\Bim\Projekti\2026\п-0426 - Железничка 42, Сремска Митровица\BIM\п-0426 - ИДР - Железничка 42, Сремска Митровица_20260714.2000 - Jelena.rvt

Јужни изглед



Западни изглед



БРАКОПРО
АРХИТЕКТЕ
Алексе Шантића 3/14, Нови Сад, канцеларија: Трг Галерија 36/2, Нови Сад, м.тел: +38164 8 5555 99
ПРОЈЕКТОВАЊЕ - ДИЗАЈН - ИНЖЕЊЕРИНГ - НАДЗОР - КОНСАЛТИНГ

Инвеститор:	Рударско грађевинско предузеће ХИДРООПРЕМА ДОО	Фаза пројекта:	ИДР - идејно решење
Назив пројекта:	Стамбени објекат По+П+3		
Адреса:	Железничка 42, Сремска Митровица		
Одг. пројектант:	д.и.а. Иван Бракочевић - 300G01608	Сарадник:	маст.инж.арх. Јелена Дронић
Пројектант:	д.и.а. Иван Бракочевић	Сарадник:	-
Назив прилога:			**Изгледи**
Бр. пројекта:	п-0426	бр. листа:	**Б08**
Датум:	21.07.2026. 14:07:42 Јул 2026	размера	**1 : 125**

X:\Work\Пројекти\2026-п-0426 - Железничка 42, Сремска Митровица\ИДР - Железничка 42, Сремска Митровица_2026ПРОЈЕКАТ - Main.rvt

IV ПРЕДХОДНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ И ДОДАТНИ ПРИЛОЗИ

Предузеће за одржавање улица и путева
"Сирмијум пут" д.о.о.
Сремска Митровица, Светог Димитрија 13
e mail preduzece.sirmijumputsm@yahoo.com
контакт телефон 022 618-040

Регистарски / матични број 20940956
Порески идентификациони број ПИБ 108151781
Шифра делатности 4211
Управа за трезор Рн. бр. 840-0000000785743-96
Банка Интеза 160-392935-15

Јавно предузеће за послове урбанизма
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица
Број 1445
Датум 11.05.2026. год.
Сремска Митровица

Предузеће за одржавање улица и путева
"Сирмијум пут" д.о.о.
Сремска Митровица, Светог Димитрија 13
Број : 468-1/2026
Датум : 14.05.2026.год.

"Сирмијум пут" д.о.о. из Сремске Митровице, поступајући по захтеву ЈП „УРБАНИЗАМ“ из Сремске Митровице, издаје:

УСЛОВЕ ЗА САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ (ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ)ОБЈЕКТА НА КП 2453/29 К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

Ови услови имају важност од једне године и могу се користити за потребе израде наведеног Пројекта на катастарској парцели бр. 2453/29 К.О. Сремска Митровица у Сремској Митровици.

Саобраћајни прикључак са ситуационо-нивелационим елементима може се планирати у складу са следећим условима:

- Саобраћајни прилаз, односно саобраћајни прикључак саобраћајних површина у оквиру стамбеног (вишепородично становање) објекта –на ново планирану јавну саобраћајницу а све у сладу са ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА СТАРИ ШОР, КРАЉА ПЕТРА ПРВОГ, ЖЕЛЕЗНИЧКА , ТАРАСА ШЕВЧЕНКА, ВЛАДИМИРА МАТИЈЕВИЋА И РАТАРСКЕ –СТАМБЕНО НАСЕЉЕ „МАТИЈЕ ХУЂИ“ У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ , при чему се пројектованим решењем не може угрозити безбедно одвијање саобраћаја .Прикључак парцеле иде на ново планирану саобраћајницу а новопланирана прикључује на сервисну саобраћајницу улице Железничке и преко сервисне на саобраћајницу улице Железничке на кп 5958 ко Сремска Митровица.
  Прикључак извесити под правим углом на јавну саобраћајницу, ширине 3-5м.
- Основ за израду нивелационог плана представљају коте постојећег коловоза јавне саобраћајнице на регулационој линији, технолошко-конструктивно решење саобраћајних површина предметног прикључка и начин прикупљања и одвођења атмосферских вода .
- При изради пројектне документације предвидети нивелациону усклађеност планираних саобраћајног прикључка са котама нивелете јавне саобраћајнице, при чему се мора на адекватан начин решити одводњавање атмосферских вода на јавној површини.
- Графички прилог са елементима синхрон плана, односно са приказом међусобног односа планиране и постојеће инфраструктуре израдити на катастарско-топографском плану овереном од стране овлашћене геодетке организације. На истом графичком прилогу мора бит приказано и димензионисано планирано решење саобраћајних површина и све битне постојеће и планиране коте.

Обрадила:
Светлана Радосављевић дипл.инж.саобраћаја

ДИРЕКТОР
"Сирмијум пут" д.о.о.
Сремска Митровица
Михајло Стевић дипл.ецц.

Предузеће за одржавање улица и путева * Сирмијум пут * Сремска Митровица д.о.о.

ЈКП Водовод Сремска Митровица

Ул. Стари шор 114
Сремска Митровица

Делатност:
Сакупљање, пречишћавање и дистрибуција воде
Уклањање отпадних вода
Изградња цевовода и постављање водоводних и канализационих система

ПИБ: 100791615
МБ: 08234779
Делатност: 3600

Телефони:
Централа: 022 / 611-976
Рекламације: 0800-122-129
Кварови: 022 / 626-200

E-mail: reklamacije@vodovodsm.rs
vodovodsm@mts.rs

Уписано у регистар привредних субјеката код Републичке агенције за привредне регистре под бројем БД 14643/2005

160-9897-67 BANCA INTESA a.d. Beograd

Наш број 1035/2
Датум 07.05.2026.год.

ХИДРООПРЕМА ДОО ШАБАЦ
Шабац

Предмет: Претходни технички услови за израду урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбеног објекта вишепородичног становања спр.По+П+3 на кп.бр.2453/29 ко Сремска Митровица у ул.Железничка бр.42 у Сремској Митровици

Поступајући по Вашем захтеву, 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, 50/2013-одлука УС, 54/13-решење УС, 98/2013-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/2021 и 62/2023 и пр. Правилницима, а у циљу заштите водова комуналне инфраструктуре, након прегледа документације, техничка служба ЈКП "Водовод"-а издаје претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбеног објекта вишепородичног становање, спр.По+П+3 на кп.бр.2453/29 ко Сремска Митровица у ул.Железничка бр.42 у Сремској Митровици

На предметној локацији у ул.Железничка је изведена комунална инфраструктура; јавна водоводна мрежа ТПЕ ДН 110мм на дубини ~1,30м и фек.канализација ДН 250мм дубине ~2,0м са обе стране саобраћајнице, а са које су изведени прикључци на предметној парцели. Према затеченом стању на терену на предметној парцели је изведен још један прикључак и из ул.Максима Горког пречником дн 1“ који је неопходно укинути јер је малог пречника, а није позната тачна траса прикључка и исти се не може искористити за потребе планираног објекта на локацији.

Постојећи прикључак на водоводну мрежу из ул.Железничка је пречника ДН 100 са водомером ДН80/20 уграђеним у водомерном шахту лоцираном на 1,0м од регулационе линије парцеле, тако да је парцела обезбеђена водоснабдевањем санитарном и хидрантском противпожарном мрежом, а који се може користити током изградње планираног објекта. Постоји могућност измештања полоћаја водомерног шахта са уграђеним водомером у складу са новом парцелацијом предметне локације и парцеле, док изведени пречник задовољања потребе водоснабдевања и планираних објеката.

За објекте оваквог карактера и намене обзиром да је планирана изградња вишестамбеног објекта (који се састоји из три ламеле), потребно је обезбеђење противпожарне хидрантске мреже. Пројектовање хидрантске ПП мреже ускладити са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл.гласник РС“ 22/2019) и Законом о пожару, уз услове МУП- Одељења за ванредне ситуације у Ср.Митровици.

Прикључком на водоводну мрежу обезбеђује се количина од макс.10,0 л/с у рачунском трајању од 2 сата која је прописана и довољна за потребе и противпожарног обезбеђења објекта у смислу коришћења хидрантске мреже. Уколико су потребе за противпожарно обезбезбеђење водом веће од 10л/с обавезна је изградња пратећег резервоара са пумпном станицом. Надлежност ЈКП "Водовод" Ср.Митровица код одржавања инсталација завршава се закључно са водомером постављеним у шахту. Унутрашње водоводне инсталације иза главног водомера не одржава ЈКП Водовод, већ власник објекта. Расположиви притисак у водоводној мрежи на предметној локацији, у дану макс. потрошње није већи од 3,0 бара. Димензионисање прикључка и инсталација извршити на основу хидрауличког прорачуна који треба бити саставни део Главног пројекта, а којим се доказује обезбеђење довољне количине и притиска воде до крајњег корисника унутар објекта (и хидранта).

ЈКП Водовод Сремска Митровица

Ул. Стари шор 114
Сремска Митровица

Делатност:
Сакупљање, пречишћавање и дистрибуција воде
Уклањање отпадних вода
Изградња цевовода и постављање водоводних и канализационих система

ПИБ: 100791615
МБ: 08234779
Делатност: 3600

Телефони:
Централа: 022 / 611-976
Рекламације: 0800-122-129
Кварови: 022 / 626-200

E-mail: reklamacije@vodovodsm.rs
vodovodsm@mts.rs

Уписано у регистар привредних субјеката код Републичке агенције за привредне регистре под бројем БД 14643/2005

160-9897-67 BANCA INTESA a.d. Beograd

Фекална канализација

На предметној локацији у ул.Железничка је изграђена фекална канализација ДН 250 дубине око 2,0м, са које је изведен прикључак на фекалну канализацију прикључним водом ДН 160 (ДН200). Пројектном документацијом биће дефинисана потреба за пречником прикључног цевовода планираног објекта те ће се утврдити потреба за евентуалном израдом новог прикључка. Постоји техничке могућности прикључења на постојеће шахтове ФК који су позиционирани на јавној површини у ул.Железничка у Сремској Митровици.

Атмосферске воде са предметних парцела решити тако да условно чисте воде са кровних површина планирати упуштањем у атмосферску канализацију (на локацији постоји отворена атмосферска канализација- систем каналске мреже који је у надлежности ЈВП Вода Војводине, као и затворена атмосферска канализација) док је потенцијално зауљене воде са интерних саобраћајница паркинга и манипулативних површина потребно спровести до сепаратора масти и уља пре упуштања у мелиоративни канал, односно у атмосферску канализацију, а у свему детаљније према условима ЈВП Воде Војводине, односно условима Града Сремска Митровица.

Комуналне прикључке извести у складу са правилима градње наведеним у ПП Града Сремске Митровице, као и Одлуком о водоводу и Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних вода.

За потребе израде комуналних прикључака (водоводну мрежу и фек.канализацију) потребно је:

На основу Одлуке о водоводу, изашле у «Сл. листу општина Срема» бр.9/2005 и 13/2022 потребно је израдити пројекат прикључака у ЈКП "Водоводу", на основу којег се издају Услови за раскопавање јавних површина у ЈП „Сирмијум пут“, те се у Градској управи за опште и заједничке послове и имовину регулише обавеза комуналног опремања и у Градској управи за урбанизам и стамбено комуналне послове Града Ср.Митровица издаје се Решење о прикључењу објеката. Прикључење на комуналну инфраструктуру (водоводну мрежу и фекалну канализацију) изводи се на основу техничке документације (грађевинске дозволе за нове објекте), Решења издатог у Градској управи Сремска Митровица и обострано потписаног уговора о прикључењу објекта у ЈКП «Водовод» Ср.Митровица.

Извођење радова на прикључењу објекта на водоводну мрежу и на фекалну канализацију је у искључивој надлежности ЈКП Водовод Сремска Митровица.

Планирани објекат се не налази у непосредној зони санитарне заштите изворишта водовода у Ср. Митровици. Ниво подземних вода налази се на 1,50-2,50м испод коте терена.

Претходни услови се издају за потребе израде урбанистичког пројекта, у поступку израде пројектне документације и у друге сврхе се не могу употребити. Рок важности услова је две године.

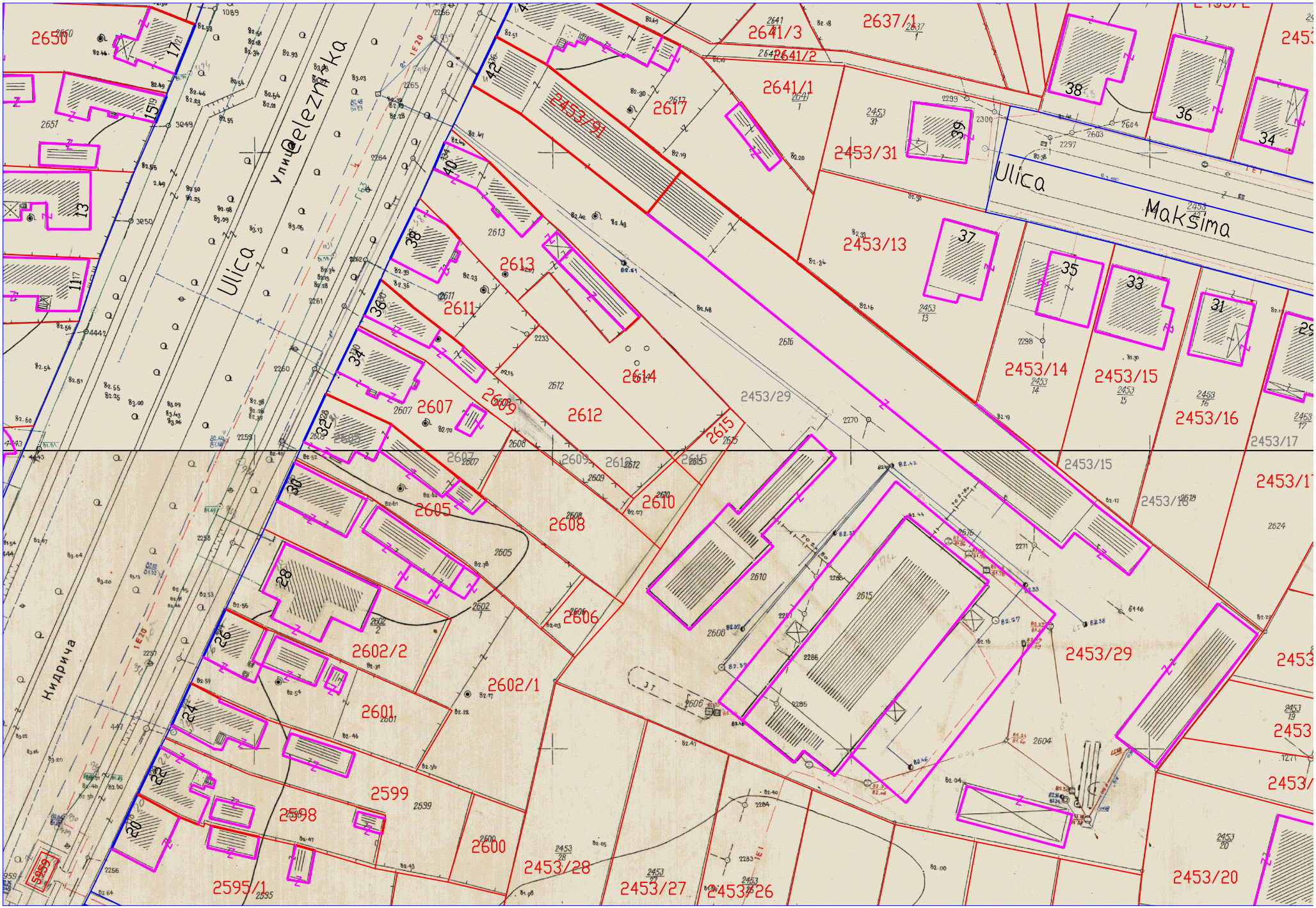
С поштовањем,

Обрадила :

Радмила Адамовић Рауковић, дипл.инг.грађ

в.д.директора ЈКП Водовод
Сремска Митровица:

Деспотовић Драган, мастер менаџер


Ulica Maksima
Ulica Железничка
Нидрича
2650
2641/3
2637/1
2641/2
2641/1
2617
2453/31
2453/13
2453/14
2453/15
2453/16
2453/17
2453/29
2613
2611
2614
2612
2607
2609
2615
2610
2608
2605
2606
2602/2
2602/1
2601
2599
2598
2600
2453/28
2453/27
2453/26
2595/1
2604
38
36
34
39
37
35
33
31
40
32
30
28
26
24
22
20

ЈКП Комуналије
Сремска Митровица

Сремска Митровица, Стари шор 114,
Централа (022) 624-500, факс (022) 624-521
Рачун: 355-1000968-53 – Војвођанска банка
Рачун: 205-82378-13 – Комерцијална банка
Рачун: 160-131001-20 – Банка Интеза
Уписано код Агенције за привредне регистре у Београду,
Решењем бр. BD33024/2005 од 07.07.2005.г.
Матични број јединственог регистра 8234752
Регистарски број 23408234752
Шифра делатности 90000. Порески број 100792579

ЈП ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА „УРБАНИЗАМ"
Сремска Митровица
Краља Петра I бр. 5

Јавно предузеће за послове урбанизма
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица
Број 144/7
Дана 30/04 2026 год.
Сремска Митровица

ЈКП Комуналије Сремска Митровица
Број 1648-1/26
Дана 30. 04 2026 год.

Предмет: **Претходни услови за израду урбанистичког пројекта, за пројектовање и прикључење**

На основу захтева за издавање претходних услова за израду урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног комплекса спратности По+П+3 на катастарској парцели 2453/29 КО Сремска Митровица, бр. 144 од 28.04.2026. године, достављамо вам следеће претходне услове.

Основни предуслови за несметано прикупљање и изношење комуналног отпада из предвиђеног дела комплекса тј. објеката унутар обухвата плана су:

- За сваку стамбену ламелу (А,Б,В) простор за одлагање комуналног отпада се прилагођава контејнерима запремине 1,1 м³. Број потребних контејнера тј. места за њих је четири (5) и то за контејнере:
  - зелене боје (пластични) или сиве боје (лимени) – за комунални отпад; (2 ком.)
  - плаве боје (пластични) – за одлагање папира, картона, пет амбалаже и метала; (2 ком.)
  - жуте боје (пластични) – за одлагање стакла. (1 ком.)

  Предвиђена места морају бити у нивоу коловоза или са обореном ивицом према коловозу, због покретљивости контејнера манипулације истим;
- Саобраћајнице за прилаз контејнерским местима требало би да имају минималну ширину 3,6 м, висину пролаза 4,0 м. и носивост коловоза већу од максималне носивости специјалних возила смећара, чија је максимална бруто тежина 26 тона.

С поштовањем,

директор ЈКП „КОМУНАЛИЈЕ"
Сремска Митровица
Радослав Јевремовић дипл. економиста

ЈКП Комуналије Сремска Митровица

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ

AAAE7810318351522

ПР-ЕНГ-01.79/02

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
Огранак Електродистрибуција Сремска Митровица
Сремска Митровица, Булевар ... 22000 Сремска Митровица, тел. ... факс ...

ЦЕОП:

Наш број: 2581200-D-07 06-187387-26 /2

Сремска Митровица, 13.05.2026

"ХИДРООПРЕМА" ДОО ШАБАЦ
ЦАРА ДУШАНА бр. 40-I/14
15000 ШАБАЦ

Одлучујући о захтеву ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА „УРБАНИЗАМ" СРЕМСКА МИТРОВИЦА од 29.04.2026. године, поднетог у име "HIDROOPREMA" DOO ŠABAC ШАБАЦ, ЦАРА ДУШАНА бр. 40 I/14 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 8б 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 ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

објекта: СТАМБЕНИ (ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ) ОБЈЕКАТ По+П+3, класе 112222, СРЕМСКА МИТРОВИЦА, ЖЕЛЕЗНИЧКА бр. 42, парцела број 2453/29, К.О. Сремска Митровица.

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. Gs-0426 од 04.2026, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, **издају се ови услови уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова**.

1. Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Сремска Митровица, ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.
2. У моменту издавања услова не постоји **изграђена електроенергетска инфраструктура** на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекте на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је закључивање уговора о изградњи недостајућих електроенергетских објеката (ЕЕО) између инвеститора или јединице локалне самоуправе са имаоцем јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Сремска Митровица, за следеће ЕЕО:
   - Трансформаторска станица типа МБТС 20/0,4kV, инсталисане снаге 1x1000kVA или 2x630kVA, лоцирана на парцели 2453/29, к.о. Сремска Митровица,
   - Двоструки кабловски вод, типа XHE 49Az 3x(1x150)mm2, од постојећег кабловског вода 20kV у улици Железничка, у дужини од око 2x60m.

На парцели 2453/29, к.о. Сремска Митровица обезбедити простор за изградњу предметне МБТС 20/0,4kV и коридор за трасу будућег кабловског вода 20kV.

Јавно предузеће за послове урбанизма
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица
Број 144/6
Датум 28.05.2026. год.
Сремска Митровица

AAAV4931083070075

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

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта:

Ламела А:

У улазном делу објекта обезбедити простор (просторију) потребних димензија (мин. 2x3m) за уградњу две групе ормана мерног места (ОММ).

Једна група ормана (ОММ1) се састоји се од типских ормана 2xMOMM-9+2xMOMM-3 и потребно је обезбедити простор димензија (2320x2000x220)mm, +50mm са сваке стране за лакшу уградњу.

Друга група ормана (ОММ2) се састоји се од типских ормана 3xMOMM-9 и потребно је обезбедити простор димензија (2400x2000x220)mm, +50mm са сваке стране за лакшу уградњу.

На спољној фасади, изнад КПК за противпожарни прикључак обезбедити простор за уградњу типског полиестерског ормана мерног места (ПОММ-1) за смештај бројила за хидрантску пумпу (противпожарни прикључак (ПП)), димензија (330x660x220)mm, +50mm са сваке стране за лакшу уградњу.

Ламела Б:

У улазном делу објекта обезбедити простор (просторију) потребних димензија (мин. 2x3m) за уградњу две групе ормана мерног места (МОММ) и једног ОММ за полуиндиректно мерење (ПОММ-4)

Једна група ормана (ОММ1) се састоји се од типских ормана 3xMOMM-9+MOMM-3 и потребно је обезбедити простор димензија (2760x2000x220)mm, +50mm са сваке стране за лакшу уградњу.

Друга група ормана (ОММ2) се састоји се од типских ормана 3xMOMM-9+MOMM-3 и потребно је обезбедити простор димензија (2760x2000x220)mm, +50mm са сваке стране за лакшу уградњу.

За ОММ за полуиндиректно мерење, типа ПОММ-4 обезбедити простор димензија (600x1190x220)mm, +50mm са сваке стране за лакшу уградњу

На спољној фасади, изнад КПК за противпожарни прикључак обезбедити простор за уградњу типског полиестерског ормана мерног места (ПОММ-1) за смештај бројила за хидрантску пумпу (противпожарни прикључак (ПП)), димензија (330x660x220)mm, +50mm са сваке стране за лакшу уградњу.

Ламела В:

У улазном делу објекта обезбедити простор (просторију) потребних димензија (мин. 2x3,5m) за уградњу две групе ормана мерног места (ОММ).

Једна група ормана (ОММ1) се састоји се од типских ормана 3xMOMM-9+MOMM-6+MOMM-3 и потребно је обезбедити простор димензија (3340x2000x220)mm, +50mm са сваке стране за лакшу уградњу.

Друга група ормана (ОММ2) се састоји се од типских ормана 4xMOMM-9 и потребно је обезбедити простор димензија (3200x2000x220)mm, +50mm са сваке стране за лакшу уградњу.

На спољној фасади, изнад КПК за противпожарни прикључак обезбедити простор за уградњу типског полиестерског ормана мерног места (ПОММ-1) за смештај бројила за хидрантску пумпу (противпожарни прикључак (ПП)), димензија (330x660x220)mm, +50mm са сваке стране за лакшу уградњу.

МОММ-ови се уграђују тако да доња ивица ормана буде на 20-30cm у односу на ниво пода (стајалишта), а ПОММ на висини од око 1m.

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка:

На спољнем зиду - Ламела А, обезбедити простор за уградњу три кабловске прикључне кутије (КПК), једне типа ЕВ-2П/600 (за ОММ1) и две ЕВ-1П/400 једна за ОММ2 а друга за против пожарни (ПП) прикључак (изнад које се уграђује ПОММ-1) према димензијама датим у прилогу. Отворе распоредити тако да отвор за ЕВ-2П/600 буде у средини

На спољнем зиду - **Ламела Б**, обезбедити простор за уградњу четири кабловске прикључне кутије (КПК), две типа ЕВ-2П/600 (за ОММ1 и ПОММ-4) и две ЕВ-1П/400 једна за ОММ2 а друга за против пожарни (ПП) прикључак (изнад које се уграђује ПОММ-1) према димензијама датим у прилогу. Отворе распоредити тако да отвори за две ЕВ-2П/600 буду у средини, између ЕВ-1П/400

На спољнем зиду - **Ламела В**, обезбедити простор за уградњу три кабловске прикључне кутије (КПК), једне типа ЕВ-2П/600 (за ОММ1) и две ЕВ-1П/400 једна за ОММ2 а друга за против пожарни (ПП) прикључак (изнад које се уграђује ПОММ-1) према димензијама датим у прилогу. Отворе распоредити тако да отвор за ЕВ-2П/600 буде у средини

За увлачење напојних каблова у КПК обезбедити цеви ø110mm (четири за ЕВ-2П/600 и по две за ЕВ-1П/400). Угао савијања не сме бити већи од 45°.

Од сабирнице за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ1 (дела за станове) обезбедити један кабал типа PP00-Y 1x70mm² и један типа PP00-Y 1x25mm² до дела за заједничку потрошњу. Такође од сабирнице за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ2 обезбедити један кабал типа PP00-Y 1x70mm².

За повезивање КПК ЕВ-2П/600 и дела ОММ1 за станове обезбедити двослојну коругована канализациону цев пресека ø90mm и у цев од КПК до ОММ поставити проводник P-6mm².

За повезивање КПК ЕВ-2П/600 и дела ОММ1 за заједничку потрошњу обезбедити једнослојну коругована канализациону цев пресека ø40mm и у цев од КПК до ОММ поставити проводник P-6mm².

За повезивање КПК ЕВ-1П/400 и ОММ2 за станове обезбедити двослојну коругована канализациону цев пресека ø90mm и у цев од КПК до ОММ поставити проводник P-6mm².

За повезивање КПК ЕВ-1П/400 и ПОММ-1 за ПП прикључак-хидрантску пумпу обезбедити једнослојну коругована канализациону цев пресека ø40mm и у цев од КПК до ПОММ-1 поставити проводник P-6mm².

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: ТН-Ц-С систем заштите уз обавезно спровођење мера изједначења потенцијала и уградњу заштитног уређаја диференцијалне струје (ЗУДС) и одговарајућих осигурача на разводној табли инсталација.

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 (станови, ЗП) обезбедити петожилни вод максималног пресека 16 mm² одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника.

Од ормана мерног места (ПОММ-4) до РО за сигурносни систем обезбедити вод одговарајућег типа и пресека.

Код простора за ОММ обезбедити водове веће дужине за око 1м и видно обележити ознакама (редни број и намена функционалне јединице).

Такође уградити командно-сигналне каблове типа PP-Y 2x1,5mm² за сваки стан за сигнализацију ниже тарифе.

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 - групни

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: увод проводника онсталације објекта у мерне ормане

Место везивања прикључка на систем: Будућа МБТС 20/0.4kV - НН извод бр 1и 2 (Ламела А), НН извод бр.3, 4 и 5 (Ламела Б) и НН извод бр 6 и 7 (Ламела В)

Опис прикључка до мерног места:

Ламела А:

Од будуће МБТС 20/0.4kV , из НН блока са НН извода бр. 1 и 2, до КПК ЕВ-2П/600 за ОММ1 и КПК ЕВ-1П/400 за ОММ2 потребно је изградити нове кабловске водове 0,4kV (2 ком.) типа PP00-YAS 4x150mm². Урадити и међувезу ова два КПК, са доњих контаката осигурача, каблом истог типа и пресека.

Повезивање КПК ЕВ-2П и ЕВ-1П за ПП прикључак извести каблом типа PP00 4x25mm² са доњих контаката осигурача.

Ламела Б:

Од будуће МБТС 20/0.4kV , из НН блока са НН извода бр. 3, 4 и 5, до КПК ЕВ-2П/600 за ОММ1, КПК ЕВ-2П/600 за ПОММ-4 и КПК ЕВ-1П/400 за ОММ2 потребно је изградити нове кабловске водове 0,4kV (3 ком.) типа PP00-YAS 4x150mm². Урадити и међувезу сва три КПК са доњих контаката осигурача, каблом истог типа и пресека.

Повезивање КПК ЕВ-2П и ЕВ-1П за ПП прикључак извести каблом типа PP00 4x25mm² са доњих контаката осигурача.

Ламела В:

Од будуће МБТС 20/0.4kV , из НН блока са НН извода бр.6 и 7, до КПК ЕВ-2П/600 за ОММ1 и КПК ЕВ-1П/400 за ОММ2 потребно је изградити нове кабловске водове 0,4kV (2 ком.) типа PP00-YAS 4x150mm². Урадити и међувезу ова два КПК, са доњих контаката осигурача, каблом истог типа и пресека.

Повезивање КПК ЕВ-2П и ЕВ-1П за ПП прикључак извести каблом типа PP00 4x25mm² са доњих контаката осигурача.

На све три Ламеле:

Повезивање КПК ЕВ-2П (са горњих контаката једног слога осигурача) и дела ОММ1 за станове извести каблом типа PP00-A 4x95mm² и осигурати га у КПК осигурачима типа NVO 160A.

Повезивање КПК ЕВ-2П (са горњих контаката другог слога осигурача) и дела ОММ1 за заједничку потрошњу извести каблом типа PP00-A 4x25mm² и осигурати га у КПК осигурачима типа NVO 80A.

Повезивање КПК ЕВ-1П и ОММ2 извести каблом типа PP00-A 4x95mm² и осигурати га у КПК осигурачима типа NVO 160A.

Повезивање КПК ЕВ-2П и ПОММ-4 (**Ламела Б**) извести каблом типа PP00-A 4x95mm² и осигурати га у КПК осигурачима типа NVO 160A.

Повезивање КПК ЕВ-1П и ПОММ1 за ПП прикључак извести каблом типа NHXHX FE180 4x6mm² и осигурати га у КПК осигурачима типа NVO 35A.

Све кабловске водове 0,4kV, преко парцеле и кроз објекат полагати и складу са важећим техничким прописима.

Опис мерног места:

Ламела А:

ОММ1 се састоји од типских металних ормана мерног места 2xМОММ-9+МОММ-3 за смештај 21 бројило за станове и МОММ-3 за смештај бројила заједничке потрошње.

ОММ2 се састоји од типских металних ормана мерног места 3xМОММ-9 за смештај 27 бројила за станове.

ОММ типа ПОММ-1 за противпожарни прикључак-хидрантску пумпу опремљен је једним директним трофазним бројилом и аутоматским осигурачима.

Ламела Б:

ОММ1 се састоји од типских металних ормана мерног места 3xМОММ-9 за смештај 26 бројила за станове и МОММ-3 за смештај бројила заједничке потрошње.

ОММ2 се састоји од типских металних ормана мерног места 3xМОММ-9+МОММ-3 за смештај 29 бројила за станове.

ОММ типа ПОММ-4 за полуиндиректно мерење, ожичен према шеми „Pl-1/c", опремљен електронском мерном групом за полуиндиректно мерење, три струјна мерна трансформатора преносног односа 150/5A, МГК и прикључним стезаљкама за прихватање кабловског вода купца (мерене е енергија).

ОММ типа ПОММ-1 за противпожарни прикључак-хидрантску пумпу опремљен је једним директним трофазним бројилом и аутоматским осигурачима.

Ламела В:

ОММ1 се састоји од типских металних ормана мерног места 3хМОММ-9+МОММ-6 за смештај 33 бројила за станове и МОММ-3 за смештај бројила заједничке потрошње.

ОММ2 се састоји од типских металних ормана мерног места 4хМОММ-9 за смештај 35 бројила за станове.

ОММ типа ПОММ-1 за противпожарни прикључак-хидрантску пумпу опремљен је једним директним трофазним бројилом и аутоматским осигурачима.

Изглед МОММ-ова и ПОММ-ова дат је у прилогу.

Распоред мерних уређаја:

РБ	Намена	Ком.	Макси-мална снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
Ламела А						
1	СТАН - ЛАМЕЛА А	48	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
2	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА - ЛАМЕЛА А	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно,2
3	ХИДРАНТ ПУМПА - ЛАМЕЛА А	1	13,8	Аутоматски	20	трофазно,2
Ламела Б						
4	СТАН - ЛАМЕЛА Б	55	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
5	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА - ЛАМЕЛА Б	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно,2
6	СИГУРНОСНИ СИСТЕМИ - ЛАМЕЛА Б	1	100	НВО	160	Полуинд.МГ
7	ХИДРАНТ ПУМПА - ЛАМЕЛА Б	1	13,8	Аутоматски	20	трофазно,2
Ламела В						
8	СТАН - ЛАМЕЛА В	68	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
9	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА - ЛАМЕЛА В	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно,2
10	ХИДРАНТ ПУМПА - ЛАМЕЛА В	1	13,8	Аутоматски	20	трофазно,2
	Укупно ком	178				

Мерни уређај:

Бројило за мерење електричне енергије је трофазно, тросистемско (четворожично прикључење), вишефункцијско, у складу са документом „Функционални захтеви и техничке спецификације AMI/MDM система, верзија 4.2). Свако бројило је опремљено прекидачким модулом (склопком) и NBIoT комуникационим модемом за даљинско очитавање.

Мерна група за полуиндиректно мерење опремљена прекидачким модулом (склопком) и целуларним LTE комуникационим модемом модулом класе тачности за активну енергију 1, реактивну 3 и показивач максимума 1. Мерна група треба да је са функцијом укљопног часовника за подручје Војводине и мора имати могућност чувања обрачунских података за 12 месеци са обезбеђеним простором за нови меморијски блок, тако да се у новом циклусу брише први (најстарији) у низу регистара.

Преносни однос струјних трансформатора за мерење до оптерећења од 100(kW) мора да буде 150/5 A/A, 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 0,5.

Заштитни уређаји: Нисконапонски једнополни аутоматски прекидачи (осигурачи) типа „С", прекидне моћи 6(110)kA, називне вредности као у табели изнад.

Управљачки уређај: Уређај за управљање тарифом у склопу мерног уређаја.

3. Место испоруке електричне енергије

Место испоруке електричне енергије: улод проводника инсталације објекта у мерне ормане.

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 26 kA. (за прикључење на 0,4 kV)

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се

земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5s,

на изводима 20 kV у ТС 110/20 kV/kV (ТС 110/35 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 35 kV/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

На месту предаје електричне енергије признаје се претходно одобрена снага 5,75 kW

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 објеката купаца на ДСЕЕ.

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1.	Трошкови прикључка	14 739 666,35 РСД
2.	Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	4 312 526,78 РСД
	Укупно (без обрачунатог ПДВ):	19 052 193,13 РСД

6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 9 месеци 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

Потребно је да се Странка се, након исходовања грађевинске дозволе, обрати Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистриоуција Сремска Митровица ради закључивања уговора о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије (ДСЕЕ).

Не вршити плаћање пре закључивања 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. У овом случају је потребно да се странка, након исходовања грађевинске дозволе приликом обраћања Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Сремска Митровица изјасни да жели закључивање овакве врсте уговора.

У случаја у 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 услуга 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. Улотребна дозвола за објекат или потврда овлашћеног извођача радова да

електрична инсталација објекта испуњава прописане техничке услове (образац Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Сремска Митровица);
2. Извештај (стручни налаз) овлашћене организације о извршеном испитивању електричне инсталације.
3. Уговор о снабдевању електричном енергијом
4. 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 Огранак Електродистрибуција Сремска Митровица 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:

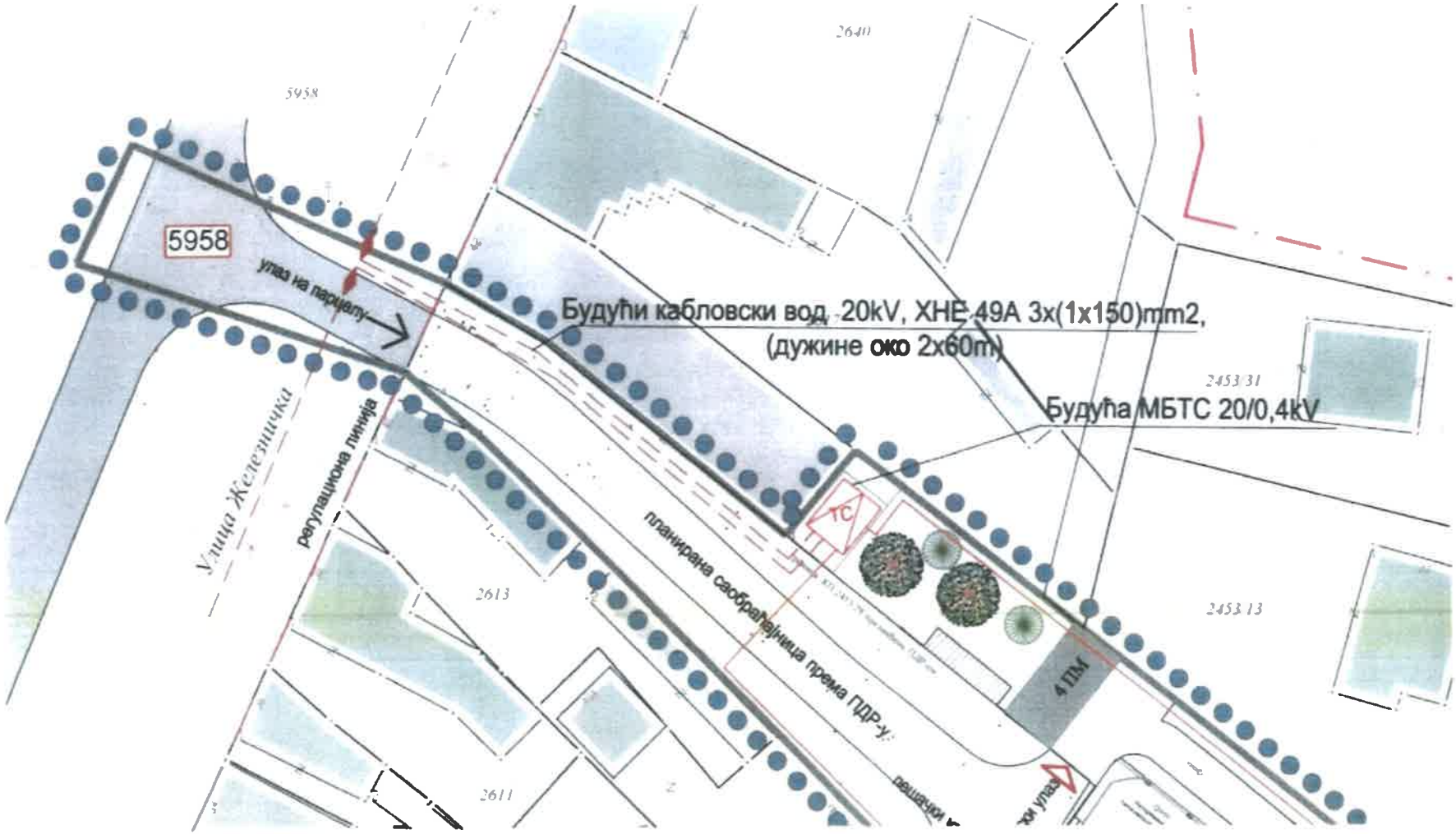
- Скица недостајућих ЕЕО – локације ТС и трасе кабловских водова 20kV
- Скица прикључка са предлогом локације ОММ и трасе кабловских водова 0,4kV
- Блок шема распореда ОММ и КПК по ламелама А, Б и В.
- Спецификација трошкова

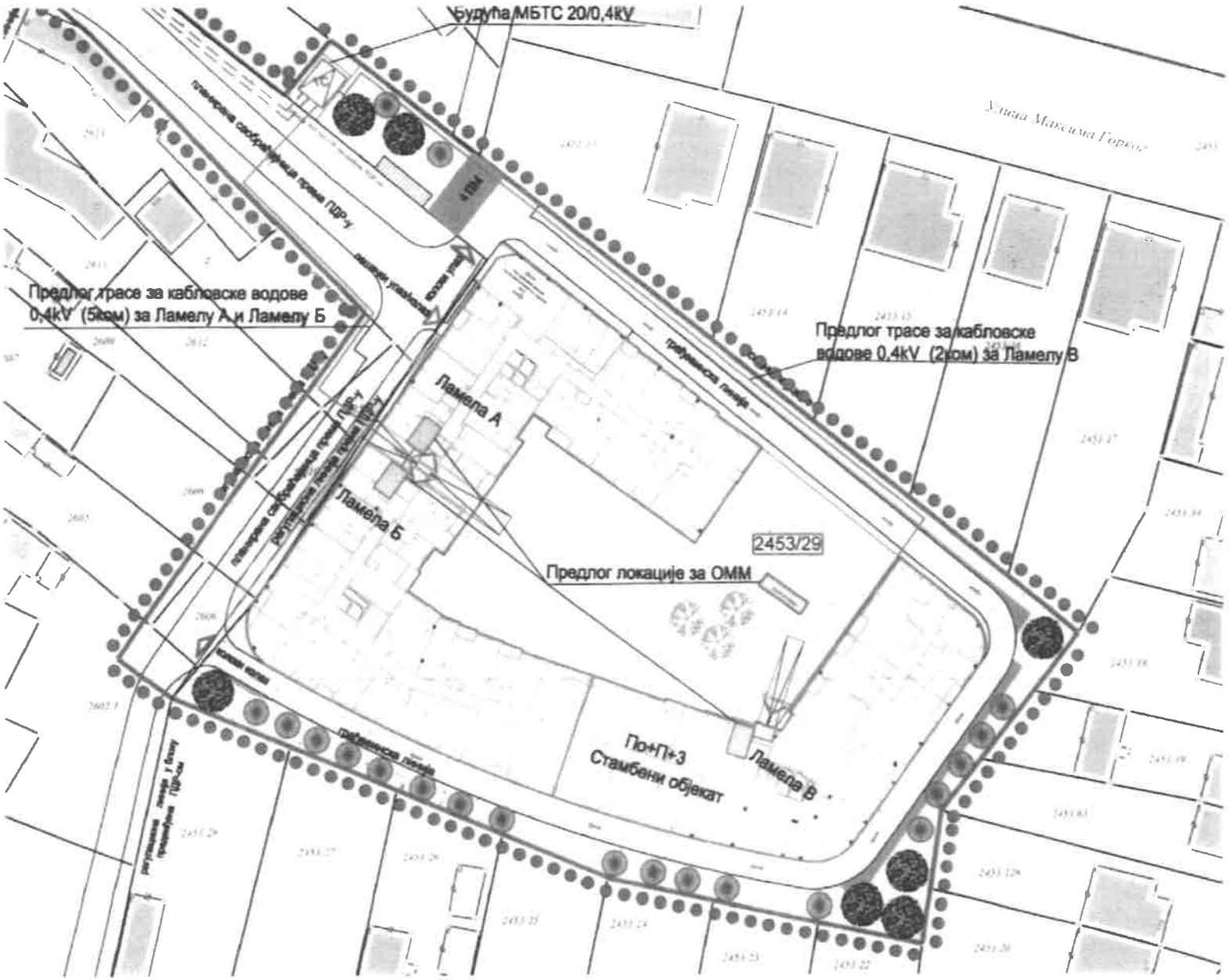
М.П.

Директор огранка

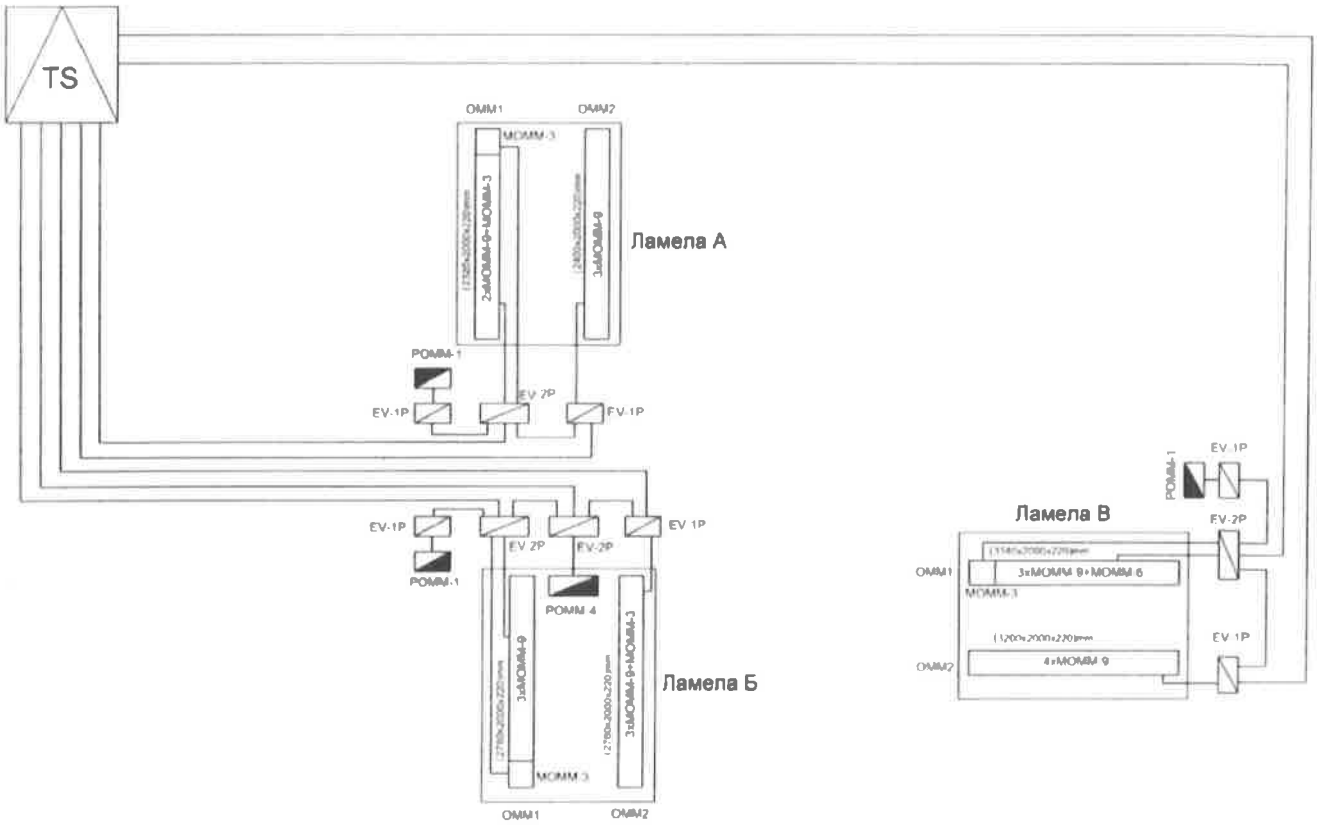
Владимир Сандер, дипл. правник

Доставити:
1. Служби за енергетику;
2. Писарници.


5958
2640
5958
5958
упаз на парцелу
Будући кабловски вод 20kV, XHE 49A 3x(1x150)mm2,
(дужине око 2x60m)
Будућа МБТС 20/0,4kV
2453/31
Улица Железничка
регулациона линија
ТС
планирана саобраћајница према ПДР-у
2613
2453/13
4 ПМ
2611
пешачки
колски улаз


Будућа МБТС 20/0,4kV
Предлог трасе за кабловске водове 0,4kV (5ком) за Ламелу А и Ламелу Б
Предлог трасе за кабловске водове 0,4kV (2ком) за Ламелу В
Ламела А
Ламела Б
2453/29
Предлог локације за ОММ
По+П+3
Стамбени објекат
Ламела В

Блок шема распореда ОММ и КПК по ламелама



Огранак Електродистрибуција Сремска Митровица 14.05.2026
Сремска Митровица

СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: **СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА**

ПРИЛОГ УЗ УПП: **2581200-Д-07.06-187387-26**

КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: индивидуални

Трошкови прикључења

РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
	Кабловски водови 1kV од ТС до ОММ					
1	Кабловски вод 1kV, PP00/A 4x150mm2 са грађевинским радовима	м	700.00	5 057,00	3 539.900.00	0.00
2	Кабловски вод 1kV, PP00/A 4x95mm2	м	120,00	1 239,00	148.680,00	0.00
3	Кабловски вод 1kV, PP00/A 4x25mm2	м	60.00	560,00	33.600,00	0.00
4	Кабловски вод 1kV, PP00 4x25mm2	м	10.00	1 950,00	19 500,00	0.00
5	Кабловски вод 1kV, NHXHX FE 180 4X6mm2	м	3,00	1 162,00	3 486,00	0.00
6	КПК EV-2P/600	ком	4,00	70 692,00	282.768,00	0.00
7	КПК EV-1P/400	ком	6.00	68 472,00	410.832,00	0.00
8	ВН осигурачи у ТС и КПК	ком	60,00	1 107,00	66.420,00	0.00
9	Електромонтажни радови	компл	1,00	300 000,00	300.000,00	0,00
				ЗБИР:	**4.805.186,00**	**0,00**
	Ормани мерног места (ОММ) са мерним уређајима (МУ)					
1	МОММ-9 - испорука и уградња у припремљен зид	ком	18.00	168 333,00	3 029 994.00	0.00
2	МОММ-6 - испорука и уградња у припремљен зид	ком	1.00	117 484,00	117 484.00	0.00
3	МОММ-3 - испорука и уградња у припремљен зид	ком	5.00	70 879,00	354 395,00	0.00
4	ПОММ-1 - испорука и уградња у припремљен зид	ком	3.00	30 820,00	92 460,00	0.00
5	ПОММ-4 - опремљен за полуиндиректно мерење - испорука и уградња у припремљен зид	ком	1.00	130 812,00	130 812.00	0.00
6	Трофазно директно бројило са даљинским очитавањем	ком	177.00	23 482,00	4 156 314,00	0.00
7	Мерна група за полуиндиректно мерење	ком	1.00	39 204,00	39 204.00	0.00
8	Аутоматски одигурач за струје 20, 25 и 63А	ком	531.00	887.00	470 997.00	0.00
9	Електромонтажни радови на ОММ	компл	1.00	300 000,00	300 000.00	0.00
				ЗБИР:	**8.691.660,00**	**0,00**
	Инвестиционо техничка документација					
1	Пројектно- техничка документација	паушал	1,00	300 000,00	300.000,00	0.00
2	Надзор над изградњом ЕЕО	паушал	1,00	188 868,00	188 868,00	0.00
3	Геодетске услуге	ком	1.00	150 000,00	150 000.00	0.00
4	Интерни технички преглед КВ 1kV	ком	7,00	14 590,00	102.130,00	0.00
5	Исходовање документације у ОП	паушал	1.00	200 000,00	200 000,00	0.00
6	Мишљење на пројектну документацију	ком	1.00	16 454,35	16 454.35	0.00
7	Преглед прикључка и ММ (директно мерење)	ком	177.00	1 252,00	221.604.00	0.00
8	Преглед прикључка и ММ (полуиндиректно мерење)	ком	1.00	3 634,00	3 634,00	0.00
9	Манипулације и стављање под напон	ком	7,00	8 590,00	60 130,00	0.00
				ЗБИР:	1 242 820,35	**0,00**
				УКУПНО	14 739 666,35	0,00
				ПДВ 20%	2 947 933,27	0,00
				ИЗНОС	17 687 599,62	0,00

Трошкови система због прикључења

РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
	Претходно одобрена снага					
1	ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ (Ниски напон)	kW	122.00	2 329,91	284 249.02	0.00

					ЗБИР:	-284.249,02	0,00
	Одобрена снага						
1	СТАН - **ЛАМЕЛА А** (Широка потрошња)	kW	828,00	1.397,95	1.157.502,60	0,00
2	**ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА - ЛАМЕЛА А** (Широка потрошња)	kW	43,47	1.397,95	60.768,89	0,00
3	ХИДРАНТ ПУМПА - **ЛАМЕЛА А** (Широка потрошња)	kW	13,80	1.397,95	19.291,71	0,00
4	СТАН - **ЛАМЕЛА Б** (Широка потрошња)	kW	948,75	1.397,95	1.326.305,06	0,00
5	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА - **ЛАМЕЛА Б** (Широка потрошња)	kW	43,47	1.397,95	60.768,89	0,00
6	СИГУРНОСНИ СИСТЕМИ - **ЛАМЕЛА Б** (Ниски напон)	kW	100,00	2.329,91	232.991,00	0,00
7	**ХИДРАНТ ПУМПА - ЛАМЕЛА Б** (Широка потрошња)	kW	13,80	1.397,95	19.291,71	0,00
8	СТАН - **ЛАМЕЛА В** (Широка потрошња)	kW	1.173,00	1.397,95	1.639.795,35	0,00
9	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА - **ЛАМЕЛА В** (Широка потрошња)	kW	43,47	1.397,95	60.768,89	0,00
10	**ХИДРАНТ ПУМПА - ЛАМЕЛА В** (Широка потрошња)	kW	13,80	1.397,95	19.291,71	0,00
	ЗБИР:				4.596.775,80	0,00
				УКУПНО	4.312.526,78	0,00
				ПДВ 20%	862.505,36	0,00
				ИЗНОС	5.175.032,14	0,00

Укупан износ

	УКУПНО	ЕД
СВЕГА	19.052.193,13	0,00
ПДВ 20%	3.810.438,63	0,00
ИЗНОС	22.862.631,76	0,00

Саставио

Биљана Сарић

Руководилац сектора

Душко Витровић

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210-193600/1-2026
ДАТУМ: 12.05.2026.
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА
УЛ. КРАЉА ПЕТРА ПРВОГ БР. 2
22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

РУДАРСКО ГРАЂЕВИНСКО ПРЕДУЗЕЋЕ ХИДРООПРЕМА ДОО ШАБАЦ

Улица Цара Душана 40
15000 Шабац

ПРЕДМЕТ: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ
ВЕЗА: ЗАХТЕВ ЈП ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА „УРБАНИЗАМ“ СРЕМСКА МИТРОВИЦА БРОЈ 144

Поступајући по вашем захтеву број 144 од од 28.04.2026. године, а у складу са Законом о електронским комуникацијама, Законом о планирању и изградњи, Правилником о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката и Уредбом о локацијским условима, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене пројектно-техничке документације доставља вам из надлежности ТЕЛЕКОМ-а

Техничке услове
за Израду урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу Стамбеног(вишепородично становање) објекта, кп 2453/29, КО Сремска Митровица

Комплекс који се обрађује овим условима припада кабловском подручју 8, МСАН Сремска Митровица-Центар. Капацитет кабловског подручја тренутно задовољава потребе телекомуникационог опремања предметног објекта.

У прилогу вам достављамо ситуацију(30 бојом) трасе постојећих објеката електронске комуникационе мреже(ЕКМ), односно, оријентациону тачку прикључења на електронску комуникациону мрежу (бакарна и оптичка приступна мрежа) предметног објекта.

Оријентациона тачка прикључења на бакарну приступну мрежу је МСАН Сремска Митровица-Центар, а на оптичку приступну мрежу је наставак у окну, као у прилогу.

За потребе полагања приводног оптичког или бакарног кабла ЕКМ, потребно је обезбедити приступ предметном објекту путем приступне канализације ЕКМ. На предметној парцели (на граници са јавном површином) изградити окно (препоручујемо) и канализацију – цев минималног капацитета 1xØ50mm до места уласка (увода) цеви у објекат. Цев канализације ЕКМ полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката.

Приликом полагања цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø100mm полупречник кривине треба да износи P>5m ради несметаног полагања ТК кабла. Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места (орман/техничка просторија) где је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана. У овом орману/простор ији свести све унутрашње инсталације (обично у холу објекта).

Унутрашњу инсталацију у објекту препоручујемо да изведете структурним каблирањем сваког простора F/UTP кабловима, који морају да буду категорије минимум 5е и не дужи од 90m (не рачунајући patch каблове).

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

До сваке канцеларије планирати полагање инсталационих каблова у цеви у зиду или у техничке канале, уколико су пројектом објекта предвиђени. За унутрашње инсталације препоручује се постављање резервне цеви (фи 16мм). У обавези инвеститора је изградња телекомуникационих вертикалних, међуспратних коридора. Предметне коридоре реализовати помоћу најмање једне цеви, минималних димензија 32/23,70 HAL.FREE од ормана за телекомуникације објекта/техничке просторије до слободног таванског простора.

GPON технологија је препоручено решење за пројектовање и изградњу електронске комуникационе мреже стамбено – пословног објекта, јер омогућава обједињени телекомуникациони сервис: пренос говора, интернет и IP-TV.

Реализација GPON технологије у топологији FTTH (Fiber To The Home) подразумева изградњу приводног оптичког кабла и оптичке инсталације до сваке стамбено - пословне јединице.

За стамбено-пословне објекте препорука је да се пре израде пројекта ЕКМ предметног објекта у у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србије”(Стручни сарадник за аквизицију инвестиционих и резиденцијалних објеката, Нада Ракашевић-Крсмановић, телефон 022/639-037, e-mail nadar@telekom.rs), дефинише структура ЕКМ у објекту и начин прикључења у складу са важећим прописима.

Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе планираних објеката ЕКМ. У складу са важећим правилником, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске канализације ЕКМ, осим на местима укрштања.

Приликом извођења радова на изградњи предметног објекта, условљене приводне канализације ЕКМ и објеката комуналне инфраструктуре за предметни објекат, с посебном пажњом водити рачуна да не дође до оштећења постојећих капацитета ЕКМ(**ако их има**). Уколико до оштећења ипак дође, инвеститор - извођач је у обавези да квар отклони и сноси трошкове по свим основама. Такође, грађевинским радовима се не сме довести у питање функционисање саобраћаја ЕКМ, као и приступ објектима ЕКМ, ради редовног одржавања или евентуалних интервенција.

Приликом избора извођача, ангажовати лиценциране извођаче који су регистровани за обављање делатности из области телекомуникација ради што бољег квалитета изведених радова

Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање и изградњу предметног објекта, број или врсту потребних прикључака ЕКМ, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.

Важност услова је годину дана од дана издавања. После тог рока инвеститор је у обавези да тражи обнову важности истих.

Објекат који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, не може бити прикључен на постојећу мрежу електронских комуникација сходно члану 160 Закона о планирању и изградњи (објављеног у Службеном гласнику РС бр. 72/2009,81/2009-исправљен, 64/2010 одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 одлука УС, 50/2013 одлука УС, 98/2013 одлука УС, 132/2014 И 145/2014).

Дати услови и сагласност се односе само на израду инсталације ЕКМ, концентрације ЕКМ и приводне канализације ЕКМ, те молимо да инвеститор поднесе Захтев за повезивање на мрежу електронских комуникација.

Представници Одељења за планирање и изградњу мреже „Сремска Митровица“ везано за овај предмет су Слађан Мићановић, Руководилац одељења за за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, телефон 022/639-011, e-mail sladjanmic@telekom.rs и Драган Палежевић, техничар за планирање и изградњу мреже, телефон 022/2435-122, e-mail draganpal@telekom.rs.

С поштовањем,

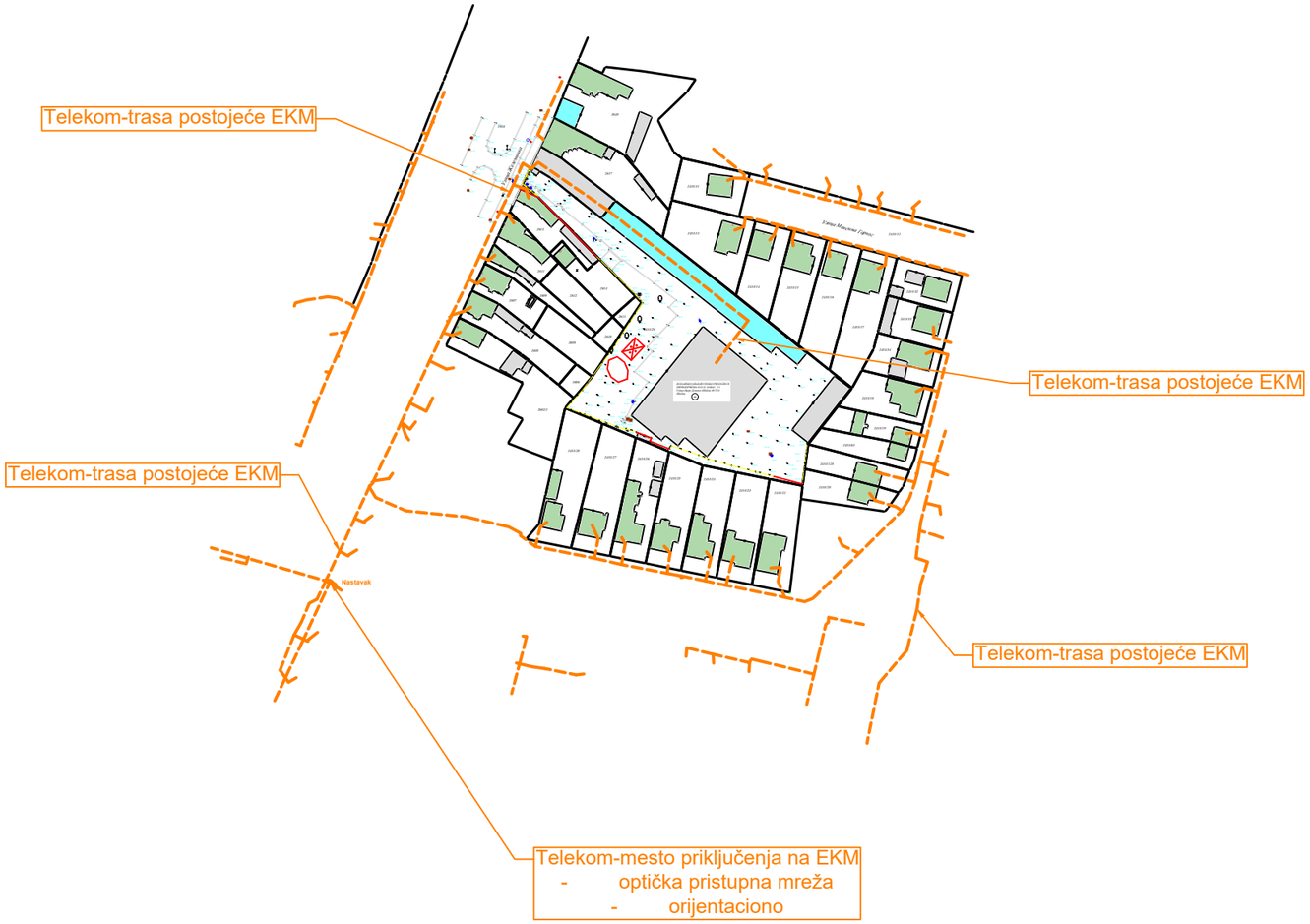
Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад

Slađan Mićanović 200103851

Александра Зупсан

Digitally signed by Slađan Mićanović 200103851
Date: 2026.05.13 08:38:41 +02'00'

Telekom Srbija Д210-193600/1-2026	Naziv objekta: UP za izgradnju stambenog objekta, kp 2453/29, KO S. Mitrovica Telekom-mesto priključenja(orijent.) sa trasom EKM	Razmera: 1:2500	List: 1



Generisano programom INOVA TelecCAD-GIS

Јавно предузеће за послове урбанизма
"Урбанизам" Сремска Митровица
Број 144/3
Датум 11.05. 26. год.
Сремска Митровица

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Број: 292-07/2026-67-3
Датум: 30.04.2026. године

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 107. став 1. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94, 24/2001 и 99/2011), по захтеву број 144 од 28.04.2026. године Јавног предузећа за послове урбанизма "УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица, из Сремске Митровице, улица Краља Петра Првог број 5, у име Инвеститора "ХИДРООПРЕМА" Д.О.О. из Шапца, улица Цара Душана број 40, 1/4, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбеног објекта (вишепородично становање) на катастарској парцели број 2453/29 К.О. Сремска Митровица у Сремској Митровици, улица Железничка број 42, утврђује следеће

УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА (ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ) НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 2453/29 К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ, УЛИЦА ЖЕЛЕЗНИЧКА БРОЈ 42

Подручје обухваћено Планом ситуирано је у грађевинском подручју насељеног места Сремска Митровица, улица Железничка број 42, на катастарској парцели број 2453/29 К.О. Сремска Митровица. Укупна површина парцеле је 7280 m², после препарцелације: 6423,53 m².

Циљ израде Урбанистичког пројекта је изградња стамбеног објекта (вишепородично становање) спратности По+П+3. Укупна БРГП: 12797,88 m², укупна бруто изграђена површина: 17759,67 m², бруто површина приземља: 2963,47 m². Објекат је пројектован тако да у основи формира облик слова „J" и састоји се од три ламеле (А, Б и В). Грађевинска линија објекта од регулационе линије је повучена 0,90 1,40m. Објекат је позициониран северозападном фасадом (ламеле А и Б) према улици Железничка. На парцели је омогућено паркирање возила. Планирано је укупно 167 гаражних места и 4 паркинг места. Предвиђена су два колска приступа парцели – један је за подземну гаражу и интервентни приступ, а други је за излаз ватрогасних возила са парцеле.

У објекту је пројектован укупно 171 стан по ламелама: - Ламела А: број станова 48 (на свим етажама по 12 станова) - Ламела Б: број станова 55 (на приземљу 16, а на типским етажама по 13) - Ламела В: број станова 68 (на свим етажама по 17) Просечна квадратура стана је 52,70 m². У

подрумској етажи су пројектоване техничке просторије. Дубина фундирања је 3,10 m.

Увидом у документацију овог Завода констатовано је да се предметна парцела налази у зони Сирмијум ван бедема, те је приликом извођења земљаних радова на изградњи објеката или инфраструктурних садржаја обавезан археолошки надзор, али обзиром на дубину фундирања одређује се мера константног археолошког надзора.

Услови и мере заштите

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

-ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;

-Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;

-Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;

-обавезна пријава почетка земљаних радова Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица.

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

Обрађивач: Б Л

в. д. Директора

Илија Недић

Доставити:
-Јавном предузећу за послове урбанизма "УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица, из Сремске Митровице, улица Краља Петра Првог број 5;
-"ХИДРООПРЕМА" Д.О.О. из Шапца, улица Цара Душана број 40, 1/4;
-документацији;
-архиви.

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија
07.30 Број 217-3130/26
Дана 04.05.2026. године
С Р Е М С К А М И Т Р О В И Ц А

Јавно предузеће за послове урбанизма
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица
Број 144/2
Датум 11.05.2026 год.
Сремска Митровица

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

ОБАВЕШТЕЊЕ

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта, урбанистичко – архитектонске разраде локације за изградњу стамбеног објекта за вишепородично становање, спратности По+П+3, укупне бруто површине 17.759,67 м^2 у Сремској Митровици, на локацији Сремска Митровица, на кат. парц. бр. 2453/29 к.о. Сремска Митровица.

Разматрајући Ваш захтев број 144 од 29.04.2026. године за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта, урбанистичко – архитектонске разраде локације за изградњу стамбеног објекта за вишепородично становање, спратности По+П+3, укупне бруто површине 17.759,67 м^2 у Сремској Митровици, на локацији Сремска Митровица, на кат. парц. бр. 2453/29 к.о. Сремска Митровица, за потребе инвеститора РГП „ХИДРООПРЕМА“ ДОО из Шапца, ул. Цара Душана бр. 40, 1/14, обавештавамо Вас да:

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

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

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

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
потпуковник полиције
Небојша Николић

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ,
ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И
ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА
Број ЦП: 000768827-2026-08926-005-000-353-018
Дана: 09.03.2026. год.

Градска управа за урбанизам, просторно планирање и изградњу објеката Града Сремска Митровица, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), члана 11. и 25. Одлуке о градским управама града Сремска Митровица („Службени лист Града Сремска Митровица“, број 17/2024 и 5/2025), Плана генералне регулације града Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице, („Службени лист Града Сремска Митровица“, број 11/2009) и Плана Детаљне Регулације просторног блока између улица Краља Петра I, Железничке, Тараса Шевченка, Владимира Матијевића и Ратарске („Службени лист Града Сремска Митровица“, број 7/2014) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

За парцелу број **2453/29** к.о. Сремска Митровица, укупне површине 7280m^2, улица Железничка у Сремској Митровици.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОЈЕДИНЕ ЛОКАЦИЈЕ

Урбаним планирањем у овом ПДР-у се прочишћава постојећи зонинг и јасно дефинише просторни комплекс бившег погона за израду конфекције „Сирмодекс“, површине 0,8ha, који је планиран за урбану рециклажу са делатностима компатибилним стамбеном окружењу. Обзиром да програмски елементи будућег садржаја нису познати овим ПДР-ом се планира обавезна израда Урбанистичког пројекта целог комплекса.

Предметна парцела се налази у зони Г.

ЗОНА Г - ЗАТВОРЕНА ПОСЛОВНА ИЛИ СТАМБЕНА ЗОНА

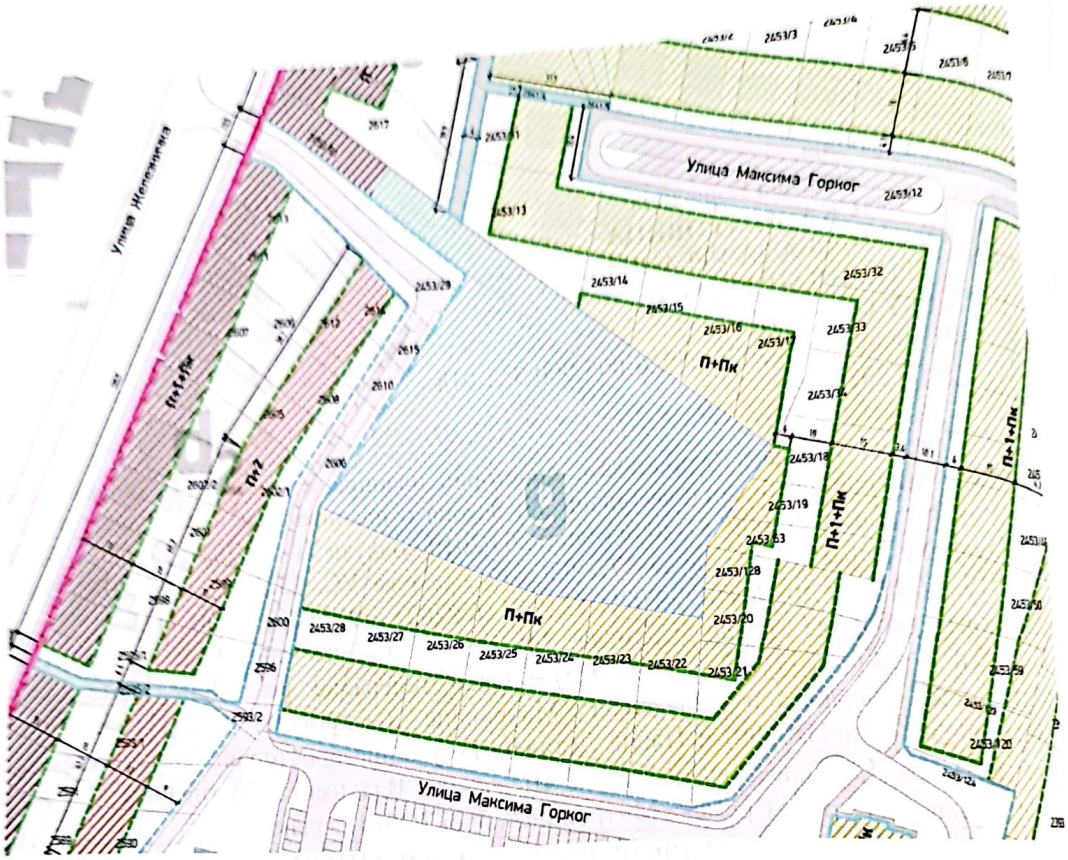
Производно-занатски комплекс (бивши „Сирмодекс“), блок потпуно затвореног типа, у северном делу обухвата плана, сервисном саобраћајницом повезан са Железничком улицом. Блок је ограђен без јавних садржаја у саставу.

Планом је предвиђено проглашавање површине сервисне саобраћајнице јавном и раздвајање од површине комплекса, чиме би се остварила боља повезаност Железничке улице са унутрашњим делом насеља Матија Ћуји, а самим тим и комплекса. Паркирање, слободне површине и сви пратећи садржаји су планирани у оквиру комплекса на припадајућој парцели. Планирана намена простора није дефинисана, могућа је пословна, производно-занатска компатибилна стамбеном окружењу или стамбена.

Обзиром да програмски елементи будућих саржаја нису познати овим ПДР-ом се планира обавезна израда Урбанистичког пројекта целог комплекса након дефинисања имовинско-правних односа пројектом парцелације и препарцелације према регулацији задатој у предметном плану. Парцелација површине комплекса је могућа након усвојеног урбанистичког пројекта, урбанистичко-архитектонске разраде локације.

(поглавље. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА/ Регулација површина и подела на јавне и остале намене/локације за које се обавезно ради УП).

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а



регулациона линија блока

регулациона линија у блоку

грађевинска линија

граница грађевинске парцеле

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ОБЈЕКАТА

стамбено-пословна или пословна намена

вишепородично становање или стамбено-пословна намена

вишепородично становање

породични стамбени и стамбено-пословни објекти

стамбени и помоћни објекти

пословање

јавне намене - објекти васпитно-образовних институција

стамбена или пословна намена
(зона планирана за израду урбанистичког пројекта)

објекти гаража

Карта 1: Планско решење – организација простора и намена објеката

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

Формирање компактних блокова

ПДР-ом насеља „Матија Хуђи“ планира се трансформација парцела са стамбеним односно стамбено-пословним приземним објектима уз улице Стари шор, Краља Петра I, Железничке, и Ратарске у компактне блокове за изградњу стамбених и стамбено-пословних објеката на парцелама, породичног и вишепородичног становања са дефинисањем урбаног типа градње (претежно у непрекинутом и прекинутом низу), максималне спратности П+2+Пк односно П+3, уз детаљно дефинисање урбанистичких параметара, начина и обавеза паркирања на сопственој парцели и детаљног грађевинског правилника.

ПРАВИЛА ГРАДЊЕ КОЈА СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ЦЕЛИНЕ

Планиране претежне и компатибилне намене

Саставни део Плана је графички приказ зона градње са планираним претежним наменама површина по просторним јединицама (блоковима, целинама) и постојећим јавним површинама. Све намене осталог грађевинског земљишта су доминантне намене у зони док се поједине парцеле могу наменити компатибилним наменама.

Међусобно компатибилне намене су: становање свих типова, делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања, здравство, дечија заштита, образовање, култура и верски објекти.

Нови објекти и нови делови постојећих објеката нестамбене намене (пословни, комерцијални, услужни, занатски, производни, комунални објекти, као и други објекти или делови објеката по врсти и намени), могу се градити по свим целинама из ових правила унутар друге планиране претежне намене, ако нису у супротности са карактером претежне намене и чијом изградњом се не нарушавају услови становања, животна средина, као ни оријентациони параметри конкретног типа изграђености.

Правила грађења за парцеле

Грађевинска линија којом се дефинише положај објекта на парцели, је хоризонталана пројекција грађевинских равни у оквиру којих се гради објекат изнад тла. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинским линијама.

Грађевинска линија даје максималну границу градње, у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње. Грађевинска линија је обавезујућа када се поклапа са регулационом линијом или када је потребно задржати дефинисано растојање од регулационе линије задато планом.

Грађевинска линија дефинисана постојећим објектима који се задржавају, обавезујућа је за положај грађевинске линије планираних објеката.

Одступања од грађевинске линије:

Уколико је различита од грађевинске линије осталих етажа објекта, грађевинска линија приземља и подземних делова објеката дефинише се посебно, растојањем у односу на грађевинску линију.

Грађевинска линија подземних етажа је хоризонтална пројекција грађевинских равни у оквиру којих се граде подземне етаже, односно објекат.

За подземне објекте на осталом грађевинском земљишту (делови објекта, гараже и сл.) подземна грађевинска линија може се утврдити у зони изван габарита надземног објекта. Површина подземних етажа не може бити већа од 85% површине парцеле. Минимум 15% површине парцеле мора бити незастрто. Део подземне етаже изван габарита надземног објекта, или дела објекта, не сме бити виши од коте тротоара на регулационој линији уз максималну усклађеност са линијом терена.

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

Подземна грађевинска линија не сме да прелази границу парцеле и предњу грађевинску линију у случају када је грађевинска линија увучена у унутрашњост парцеле у односу на регулациону.

Испади на објектима (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата не могу прелазити грађевинску, односно регулациону линију више од 1,20m и то на нивоу првог спрата, а на делу објекта вишем од 3м, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- на предњој (уличној) фасади објекта или на делу објекта према предњем дворишту - укупна површина испада не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља; код саобраћајница које имају ширину појаса регулације мању од 12m нису дозвољени испади преко регулационе линије;
- на делу објекта према бочном дворишту, ако је грађевинска линија објекта најмање 5,5m удаљена од бочне суседне границе парцеле - укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту, ако је грађевинска линија објекта најмање 5,5m удаљена од задње границе парцеле - укупна површина испада не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.

Испади на деловима објеката оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије испада може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту.

Положај објекта на грађевинској парцели уједно одређује и однос према суседним парцелама и објектима, те се формирају низови парцела са објектима који дефинишу урбанистички концепт изградње-тип просторног блока према примењеној диспозицији објекта на парцели.

Ако један од зидова садржи отворе стамбених и пословних виталних просторија минимална удаљеност од суседне бочне и задње границе парцеле је 5,5m, а мања удаљеност је могућа само ако објекат на бочној или задњој фасади нема прозорске отворе виталних стамбених просторија и не може бити мања од 3m.
На зиду вишепородичног објекта према суседној парцели који је од границе са њом удаљен:

- 5,5m и више - дозвољени су отвори стамбених виталних просторија;
- од 3m до 5,5m - дозвољени су отвори помоћних просторија са минималним парапетом 1,8m као и фиксни, непрозирни, стаклени зидови заједничког простора за комуникацију;
- мање од 3m или ако је објекат на граници парцеле - нису дозвољени никакви отвори према суседној парцели.

Свака катастарска парцела која излази или има излаз на јавно грађевинско земљиште, која испуњава услове за градњу из овог плана и која је планом предвиђена за изградњу је грађевинска парцела. На истој грађевинској парцели може се вршити изградња и више објеката према условима за одређену зону градње.

На свим постојећим катастарским парцелама у обухвату плана, могућа је изградња, у складу са правилима овог плана *(граф. прилог: ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ бр.02b-организација простора и намена објеката).*

Све нове грађевинске парцеле морају имати обезбеђен колски приступ на јавну саобраћајну површину директно. До реализације нове, унутарблоковске саобраћајнице све грађевинске парцеле морају имати колски приступ са постојећих

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

саобраћајница по ободу блока. При пројектовању нових објеката у унутрашњости блока обавезно је планирање колског пролаза кроз или поред објекта (ајнфорт или пролаз) према планираној, унутарблоковској саобраћајници.

Подела постојеће парцеле на две и више мањих парцела врши се у оквиру граница парцеле. Поделом се не могу формирати парцеле које не задовољавају услове у погледу величине, начина градње у односу на непосредно окружење, односно планирани тип изградње.

Формирање нових грађевинских парцела вршиће се тако да новоформирана грађевинска парцела има геометријску форму што ближе правоугаонику, као и величину прилагођену планираној намени и типу изградње.

најмања грађевинска парцела за изградњу:

	породичних објеката	вишепородичних објеката
слободностојећих објеката	300m^2	1000m^2
објеката у непрекинутом низу	200m^2	600m^2
објеката у прекинутом низу и двојних објеката	200m^2	600m^2

(тј.400 m^2 за двојне објекте) (тј.1200 m^2 за двојне објекте)

најмања ширина уличног фронта грађевинске парцеле за изградњу:

	породичних објеката	вишепородичних објеката
слободностојећих објеката	10m^2	16m^2
објеката у непрекинутом низу	6m^2	12m^2
објеката у прекинутом низу и двојних објеката	8m^2	10m^2

(тј.16т за двојне објекте) (тј.20т за двојне објекте)

За нову градњу, односно реконструкцију са доградњом на постојећим парцелама обавезна је израда Пројекта парцелације и препарцелације (члан 65, Закон о планирању и изградњи, *"Сл.гласник РС", бр.72/2009, 81/2010, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 43/2013, 50/2013- одлука УС и 54/2013)* **за формирање парцела према планираној намени површина предметног плана.**

Површина ново-формиране грађевинске парцеле се узима при обрачуну свих урбанистичких параметара као и при обрачуну потребног броја паркинг места, с тим да се потребан број паркинг места умањује за једно паркинг место на сваких, започетих 30m^2 површине ново формиране парцеле која је овим Планом предвиђена за јавну употребу. Наведени норматив проистиче из чињенице да је за једно паркинг место, укључујући саобраћајнице и заштитно зеленило, у новоформираном блоку неопходно обезбедити површину од 30m^2.

спратност објекта	*висина објекта*			
П+0	max. висина =	7,5m	min.висина =	3m
П+Пк	max. висина =	8m	min.висина =	4,5m
П+1	max. висина =	10,5m	min.висина =	6m
П+1+Пк	max. висина =	11m	min.висина =	7,5m
П+2	max. висина =	13,5m	min.висина =	9m
П+2+Пк	max. висина =	14m	min.висина =	10,5m
П+3	max. висина =	16,5m	min.висина =	12m

* П -приземље; 1,2,3-спратови; Пк- поткровље

(максимална дозвољена висина је дефинисана за објекете са косим кровом, док је минимална висина дата у табели дефинисана за објекте са равним кровом)

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

Максимални дозвољени нагиб кровних равни је до 35 степени. Кровне равни формирати тако да слив воде објеката у непрекинутом низу генерално буде двоводни ка улици и ка дворишту, или сложени на објектима у прекинутом низу или слободностојећим објектима, са могућим детаљима у виду кровних баџа и другачијег слива.

Назидак последњих етажа објеката

Назидак таванске етаже на новим објектима вишепородичног становања није дозвољен.

Кота приземља ново-планираних стамбених објеката, на равном терену, може бити максимално 1,2m виша од нулте коте. Кота приземља не може бити нижа од нулте коте.

Грађевинске парцеле морају се ограђивати и то:

- Ако је грађевинска линија на регулационој, дозвољено је, на регулационој линији постављање непрозирне ограде до висине 1,80м;
- Суседне грађевинске парцеле ограђују се непрозирном оградом до висине 1,80м. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају ограђивати, тј. могу се ограђивати транспарентном или непрозирном оградом од мин. 0,50м до макс. 2,20м;
- Ограде се постављају са свим конструктивним елементима на земљишту власника парцеле. Обавезно је приказивање (пројектовање) ограда у архитектонско-грађевинском пројекту зграде на грађевинској парцели.
- Врата и капије на уличној фасади објекта и ограде не могу се отварати ван регулационе линије парцеле.

Напомена:

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

В.Д. НАЧЕЛНИКА

Весна Вујановић, дипл. правник

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

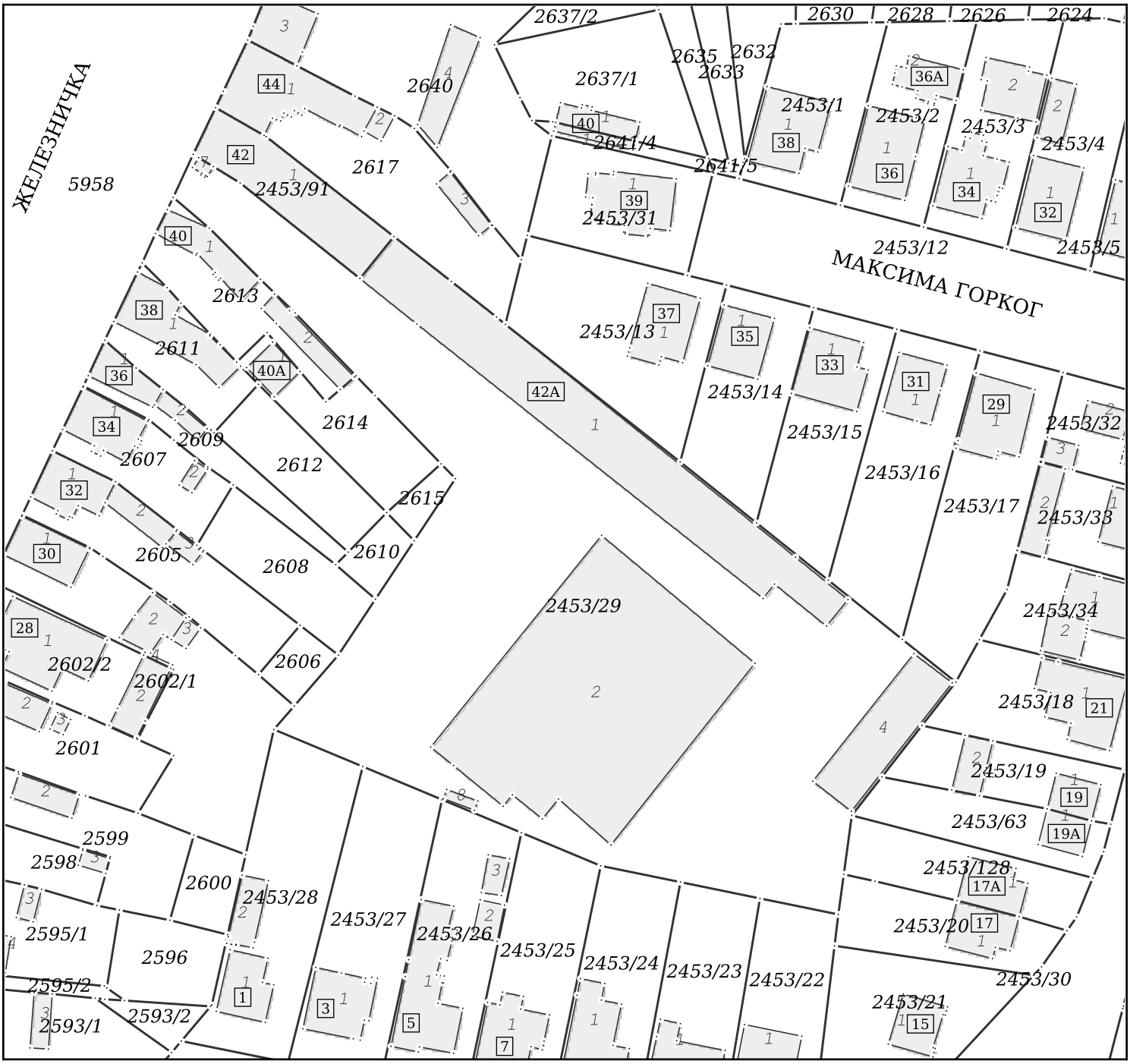
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Сремска Митровица
Светог Димитрија 8
Број: 953-097-5854/2026
КО: Сремска Митровица

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 2/19/2026 2:55:08 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
2453/29

Размера штампе: 1:1000



Датум и време издавања:
19.02.2026 године у 12:31

Овлашћено лице:

М.П. _____

Bojana Matijević
19/02/2026 13:31:08

ʃ ʜʰ lsOdgfOdaf tfta[dzjtaO[tsta[ofo[dzdzdtsc ʃ dzʃ ¢lstatsdaf¢tsc ʜtsSlzdzj dtsO

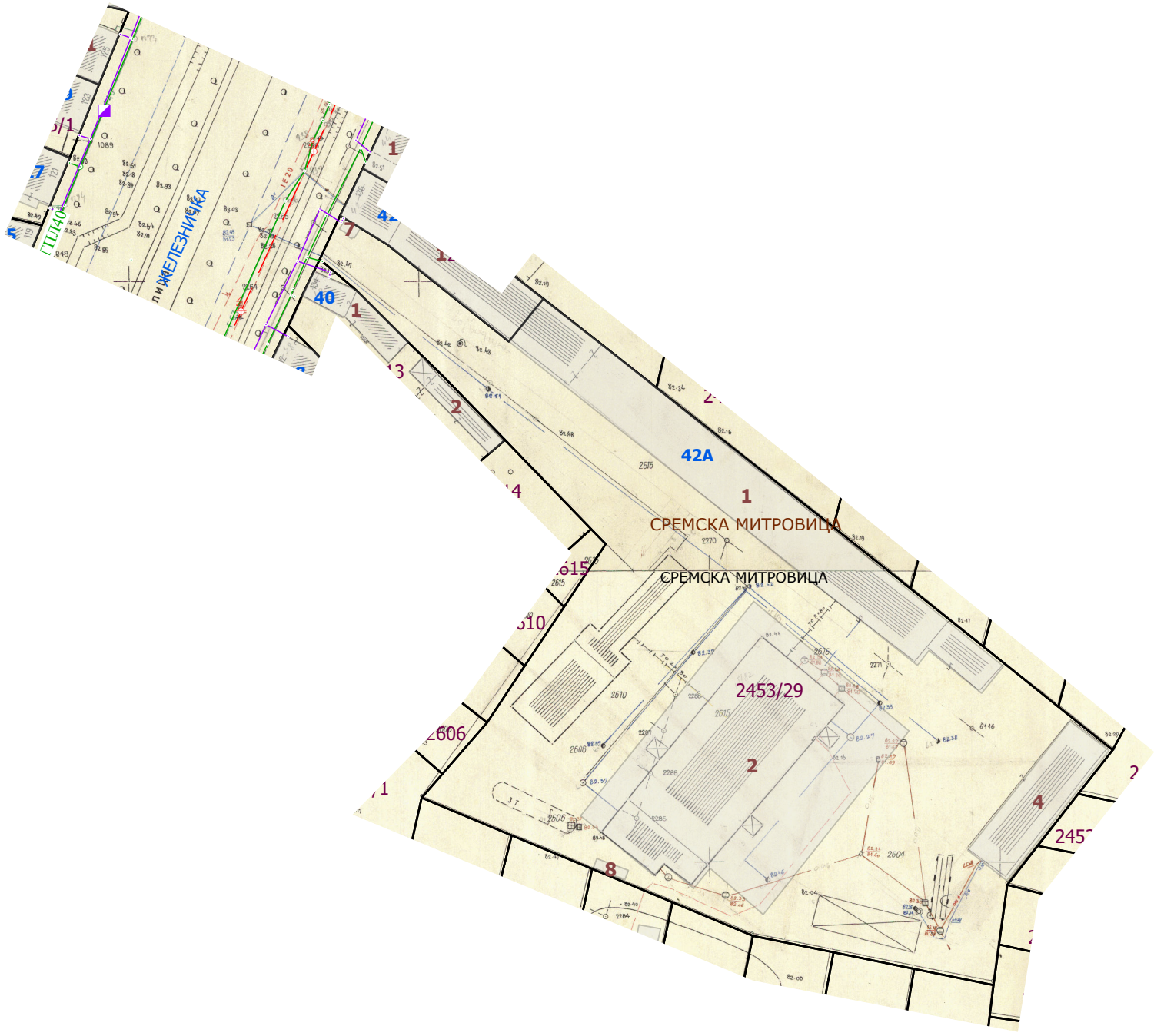
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Одељење за катастар инфраструктуре Нови Сад
Број: 956-302-9757/2026

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 4/3/2026 1:24:19 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.
Нови Сад
02.04.2026.године

Овлашћено лице

Mirjana Nikolić
03.04.2026. 12:52:21

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	cfc142c8-3395-4f1b-8bb2-0412e36833d7
Матични број општине:	80403
Општина:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Матични број катастарске општине:	804231
Катастарска општина:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Датум ажурности:	21.04.2026. 14:27
Служба:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Извор податка:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЖЕЛЕЗНИЧКА
Број парцеле:	2453/29
Површина m²:	7280
Број извода (*):	946
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	912
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	RUDARSKO GRADJEVINSKO PREDUZECE HIDROOPREMA D.O.O. SABAC
Адреса:	ШАБАЦ, ЦАРА ДУШАНА 40/1/14
Матични број лица:	0000017008838
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	1
Назив улице:	ЖЕЛЕЗНИЧКА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	912
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ЗГРАДА ТЕКСТИЛНЕ ИНДУСТРИЈЕ
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	
Имаоци права на објекту	
Назив:	RUDARSKO GRADJEVINSKO PREDUZECE HIDROOPREMA D.O.O. SABAC
Адреса:	ШАБАЦ, ЦАРА ДУШАНА 40/1/14
Матични број лица:	0000017008838
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на објекту	
*** Нема напомена ***	

* Ранији број листа непокретности.

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

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	d4140347-9455-44a0-9baf-fd274fba6971
Матични број општине:	80403
Општина:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Матични број катастарске општине:	804231
Катастарска општина:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Датум ажурности:	21.04.2026. 14:27
Служба:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Извор податка:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЖЕЛЕЗНИЧКА
Број парцеле:	2453/29
Површина m²:	7280
Број извода (*):	946

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	1552

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	RUDARSKO GRADJEVINSKO PREDUZECE HIDROOPREMA D.O.O. SABAC
Адреса:	ШАБАЦ, ЦАРА ДУШАНА 40/1/14
Матични број лица:	0000017008838
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	2
Назив улице:	ЖЕЛЕЗНИЧКА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	1552
Корисна површина m²:	1820
Грађевинска површина m²:	2012
Начин коришћења и назив објекта:	ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ-ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	1
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	RUDARSKO GRADJEVINSKO PREDUZECE HIDROOPREMA D.O.O. SABAC
Адреса:	ШАБАЦ, ЦАРА ДУШАНА 40/1/14
Матични број лица:	0000017008838
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	79a12f98-33c1-438[illegible]3c7f2a10
Матични број општине:	80403
Општина:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Матични број катастарске општине:	804231
Катастарска општина:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Датум ажурности:	21.04.2026. 14:27
Служба:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Извор податка:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЖЕЛЕЗНИЧКА
Број парцеле:	2453/29
Површина m²:	7280
Број извода (*):	946

Подаци о делу парцеле

Број дела:	4
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	240

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	RUDARSKO GRADJEVINSKO PREDUZECE HIDROOPREMA D.O.O. SABAC
Адреса:	ШАБАЦ, ЦАРА ДУШАНА 40/1/14
Матични број лица:	0000017008838
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	4
Назив улице:	ЖЕЛЕЗНИЧКА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	240
Корисна површина m²:	205
Грађевинска површина m²:	240
Начин коришћења и назив објекта:	ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ-ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	RUDARSKO GRADJEVINSKO PREDUZECE HIDROOPREMA D.O.O. SABAC
Адреса:	ШАБАЦ, ЦАРА ДУШАНА 40/1/14
Матични број лица:	0000017008838
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Inženjerske delatnosti i tehničko savetovanje
GEO SFERA S.M.
Sremska Mitrovica

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	a90687d4-cc56-47f3-9066-dde69daadf58
Матични број општине:	80403
Општина:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Матични број катастарске општине:	804231
Катастарска општина:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Датум ажурности:	21.04.2026. 14:27
Служба:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Извор податка:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЖЕЛЕЗНИЧКА
Број парцеле:	2453/29
Површина m²:	7280
Број извода (*):	946
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	7
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	6
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	RUDARSKO GRADJEVINSKO PREDUZECE HIDROOPREMA D.O.O. SABAC
Адреса:	ШАБАЦ, ЦАРА ДУШАНА 40/1/14
Матични број лица:	0000017008838
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	7
Назив улице:	ЖЕЛЕЗНИЧКА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	6
Корисна површина m²:	4
Грађевинска површина m²:	6
Начин коришћења и назив објекта:	ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ-ПОРТИРНИЦА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	
Имаоци права на објекту	
Назив:	RUDARSKO GRADJEVINSKO PREDUZECE HIDROOPREMA D.O.O. SABAC
Адреса:	ШАБАЦ, ЦАРА ДУШАНА 40/1/14
Матични број лица:	0000017008838
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на објекту	
*** Нема напомена ***	

* Ранији број листа непокретности.

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

GEO SFERA S.M.

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	9d903fb5-9363-4029-b05d-59fb2a25f8b8
Матични број општине:	80403
Општина:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Матични број катастарске општине:	804231
Катастарска општина:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Датум ажурности:	21.04.2026. 14:27
Служба:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Извор податка:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЖЕЛЕЗНИЧКА
Број парцеле:	2453/29
Површина m²:	7280
Број извода (*):	946

Подаци о делу парцеле

Број дела:	8
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	10

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	RUDARSKO GRADJEVINSKO PREDUZECE HIDROOPREMA D.O.O. SABAC
Адреса:	ШАБАЦ, ЦАРА ДУШАНА 40/1/14
Матични број лица:	0000017008838
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	8
Назив улице:	ЖЕЛЕЗНИЧКА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	10
Корисна површина m²:	7
Грађевинска површина m²:	10
Начин коришћења и назив објекта:	ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ-СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	RUDARSKO GRADJEVINSKO PREDUZECE HIDROOPREMA D.O.O. SABAC
Адреса:	ШАБАЦ, ЦАРА ДУШАНА 40/1/14
Матични број лица:	0000017008838
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 22.04.2026. 13:48:49

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	6ce5883e-43db-4fb0-a1aa-cb9c8[illegible]
Матични број општине:	80403
Општина:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Матични број катастарске општине:	804231
Катастарска општина:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Датум ажурности:	21.04.2026. 14:27
Служба:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Извор податка:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЖЕЛЕЗНИЧКА
Број парцеле:	2453/29
Површина m²:	7280
Број извода (*):	946
Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	912
Број дела:	2
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	1552
Број дела:	4
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	240
Број дела:	7
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	6
Број дела:	8
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	10
Број дела:	9
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	4560
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	RUDARSKO GRADJEVINSKO PREDUZECE HIDROOPREMA D.O.O. SABAC
Адреса:	ШАБАЦ, ЦАРА ДУШАНА 40/1/14
Матични број лица:	0000017008838
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

МИЛОШ МИЛИНОВИЋ 011147644 Sign
Digitally signed by МИЛОШ МИЛИНОВИЋ 011147644 Sign
DN: c=RS, serialNumber=PNORS-27029 87890004, serialNumber=CA:RS-011147 644, cn=МИЛИНОВИЋ, givenName=МИЛОШ, cn=МИЛОШ МИЛИНОВИЋ 011147644 Sign
Date: 2026.02.26 07:55:22 +01'00'

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД СР. МИТРОВИЦА
К.о. Сремска Митровица

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

локација к.п.бр. 2453/29 у К.О. Сремска Митровица



Подаци о снимању
метода глобалног позиционирања
фебруар, 2026.год

снимање и обрада:
1:1000 „ГЕО СФЕРА СМ“

Јавно предузеће за послове урбанизма
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица
Број: 243
Датум 19.06. 2026 год.
Сремска Митровица

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Број: 292-07/2026-67-5
Датум: 18.06.2026. године

"ХИДРООПРЕМА" Д.О.О.
ШАБАЦ
улица Цара Душана број 40 1/14

Предмет: Мишљење на Урбанистички пројекат за изградњу стамбеног објекта (вишепородично становање) на катастарској парцели број 2453/29 К.О. Сремска Митровица у Сремској Митровици, улица Железничка број 42

Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица достављен је Урбанистички пројекат за изградњу стамбеног објекта (вишепородично становање) на катастарској парцели број 2453/29 К.О. Сремска Митровица у Сремској Митровици, улица Железничка број 42, који је израдило Пројектни биро Иван Бракочевић пр, "БраксПро" Д.О.О., Алексе Шантића 3/14, из Новог Сада, број Гс-0426 од априла 2026. године, главни пројектант Иван Бракочевић, д.и.а., лиценца број 300 G016 08.

Након прегледа достављеног Пројекта, стручна служба овог Завода констатовала је да је исти урађен у складу са Условима и мерама техничке заштите овог Завода број 292-07/2026-67-3 од 30.04.2026. године.

На основу наведеног, у складу са одредбом члана 107. став 4. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94, 52/2001-др. закон, 99/2011-др. закон, 9/20-др. закон, 35/21-др. закон и 129/21-др. закон), Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица ***даје позитивно мишљење*** на Урбанистички пројекат за изградњу стамбеног објекта (вишепородично становање) на катастарској парцели број 2453/29 К.О. Сремска Митровица у Сремској Митровици, улица Железничка број 42.

Обрађивач
Б Л

в.д. Директора
Јелица Недић

Достављено:
-Пројектном бироу Иван Бракочевић пр, "БраксПро" Д.О.О., Алексе Шантића 3/14, из Новог Сада;
-Инвеститору "ХИДРООПРЕМА" Д.О.О. из Шапца, улица Цара Душана број 40 1/14;
-архиви.