



ЈП ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА "УРБАНИЗАМ" СРЕМСКА МИТРОВИЦА

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ПРОИЗВОДНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 9353 К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Наручилац УП-а: ПР "ГЕОСФЕРА ИНЖЕЊЕРИНГ ММ"  
ул. Прњаворска бр. 10, Јарак  
(Инвеститор: "ХИДРОПРЕМА" ДОО  
ул. Цара Душана бр. 40, 1/14, Шабац)

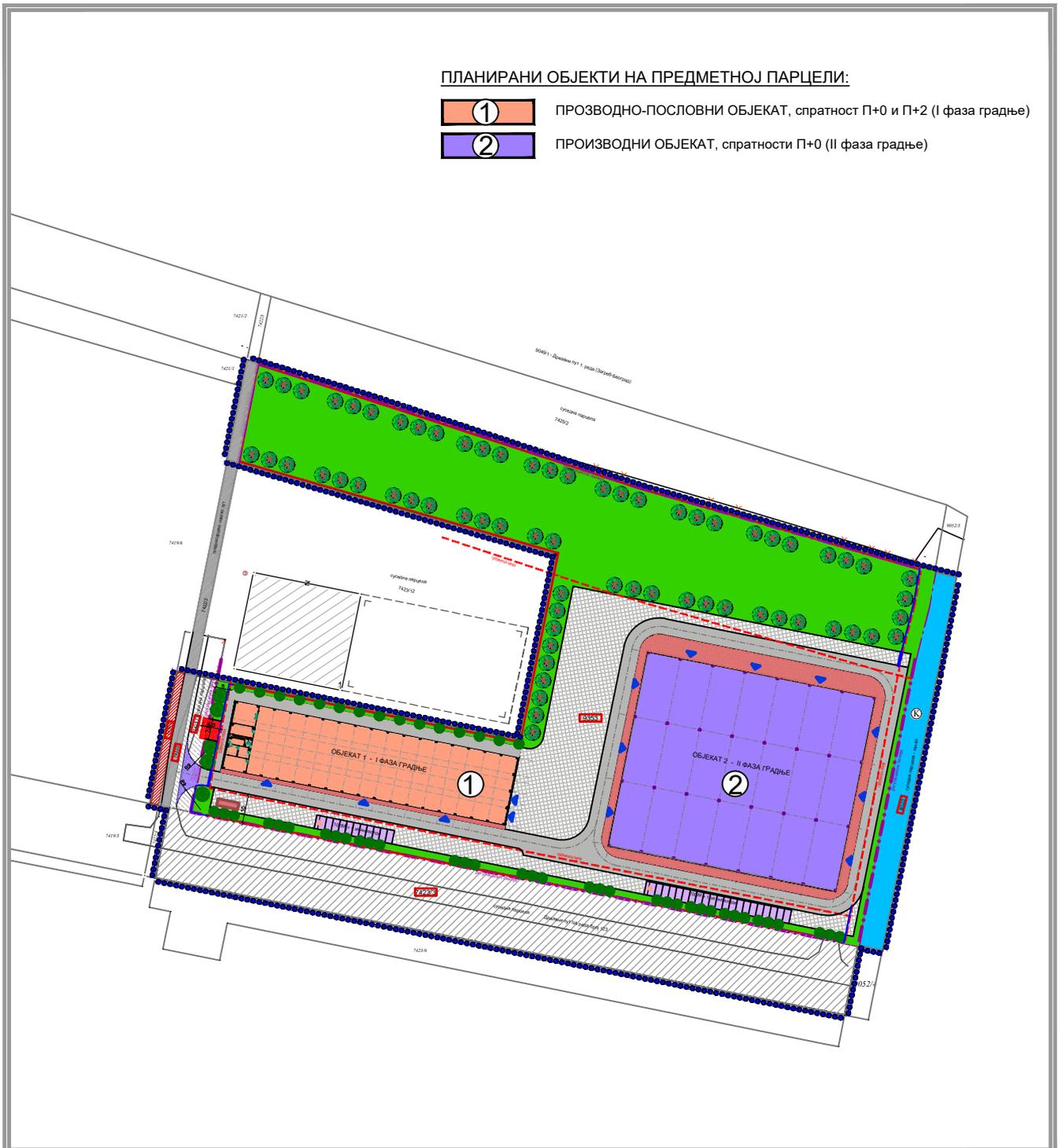
ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ НА ПРЕДМЕТНОЈ ПАРЦЕЛИ:



ПРОИЗВОДНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ, спратност П+0 и П+2 (I фаза градње)



ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ, спратности П+0 (II фаза градње)



БРОЈ ПРОЈЕКТА: УП 76  
децембар, 2025.г.



Република Србија  
Аутономна покрајина Војводина  
**ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**  
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ,  
ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И  
ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА  
Број: 005071525-2026-08926-005-000-350-100  
Дана: 26.01.2026. 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 објекта града Сремска Митровица

## ПОТВРЂУЈЕ

Да Урбанистички пројекат са архитектонско - урбанистичком разрадом локације за изградњу објекта производно-пословног комплекса на катастарској парцели број 9353, к.о. Сремска Митровица није у супротности са Планом детаљне регулације радно-комерцијалне зоне уз аутопут Е-70 у Сремској Митровици („Службени лист општине Сремска Митровица“, број 7/2007) и са Законом, да је одржана јавна презентација урбанистичког пројекта од 24.12. до 30.12.2025.год. и да је исти прихватила Комисија за планове града Сремска Митровица на седници одржаној 22.01.2026. године.

в.д. НАЧЕЛНИК-а



Весна Вујановић, дипл. правник

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ПРОИЗВОДНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 9353 К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

**нaручилац израде:**

**ПР „ГЕОСФЕРА ИНЖЕЊЕРИНГ ММ“**  
Ул. Прњаворска бр. 10, Јарак  
(инвеститор: „ХИДРООПРЕМА“ ДОО, Шабац)

**израђивач:**



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



**ВД директора:**

Бојан Гаврић, дипл. правник

**одговорни урбаниста:**



Јелена Савић Лацковић, дипл. инж. арх.

**сарадници:**

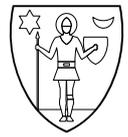
Милица Хрустић, дипл. инж. арх.

Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.

Мирјана Зоркић, дипл. инж. ел.

Исидора Павловић, дипл. инж. грађ.

Сремска Митровица, децембар 2025. г.



## САДРЖАЈ

### ТЕКСТУАЛНИ И ГРАФИЧКИ ДЕО ПРОЈЕКТА



## САДРЖАЈ:

### I. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

### II. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.	Повод и циљ израде урбанистичког пројекта.....	1
1.1.	Правни и Плански основ.....	2
2.	Обухват урбанистичког пројекта.....	4
2.1.	Положај и опис предметне парцеле.....	4
2.2.	Подаци о постојећој парцели.....	5
3.	Услови изградње.....	6
3.1.	Просторна организација.....	6
3.2.	Намена и функционалност решења.....	6
3.3.	Планирана регулација и нивелација.....	7
4.	Нумерички показатељи.....	8
5.	Начин уређења слободних и зелених површина.....	10
6.	Начин прикључења на инфраструктурну мрежу и објекте.....	11
6.1.	Саобраћајна инфраструктура.....	11
6.2.	Водоводна и хидрантска мрежа.....	12
6.3.	Мрежа фекалне и атмосферске канализације.....	13
6.4.	Електроенергетска мрежа.....	13
6.5.	Телекомуникациона мрежа.....	14
7.	Инжењерско-геолошки услови.....	14
8.	Мере заштите животне средине.....	15
9.	Мере заштите непокретних културних и природних добара.....	18
9.1.	Урбанистичке мере заштите.....	18
10.	Противопожарна заштита.....	19
11.	Технички опис објеката.....	19
12.	Опште одредбе.....	22
12.1.	Услови и мере за реализацију Урбанистичког пројекта.....	22

### III. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

0.	Извод из ППР-а Града С. Митровице, Лаћарка и М. Митровице.....	Р 1:5000
0.1.	Извод из ПДР-а радно-комерцијалне зоне уз аутопут Е-70 у С. Митровици.....	Р 1:2500
1.	Катастарско-топографска карта са границом обухвата(пост. стање).....	Р 1:1000
2.	Ситуационо решење, композициони план и партерно-пејсажно уређење.....	Р 1:500
3.	Регулационо нивелационо решење локације.....	Р 1:500
4.	Скупни приказ техничке инфраструктуре.....	Р 1:500
5.	Идејно архитектонско решење:	

**Свеска 1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ** (текст) и **цртежи ИДР** урађени од стране „СМБ ПРО-ИНГ“ ДОО из Руме



### Цртези ИДР:

**Објекат бр. 1**.....производно-пословни, спратности П+0 и П+2

1. Основа приземља објекта.....Р 1:200
2. Основа 1. спрата објекта.....Р 1:200
3. Основа 2. спрата објекта.....Р 1:200
4. Основа кровних равни објекта.....Р 1:200
5. Пресек 1-1, 2-2 и 3-3 објекта.....Р 1:200
6. Изгледи објекта.....Р 1:200

**Објекат бр. 2**.....производни, спратности П+0

1. Основа приземља објекта.....Р 1:200
2. Основа кровних равни објекта.....Р 1:200
3. Пресек 1-1 објекта.....Р 1:200
4. Пресек 2-2 објекта.....Р 1:200
5. Изгледи 1 и 3 објекта.....Р 1:200
6. Изгледи 2 и 4 објекта.....Р 1:200

### IV ПРЕДХОДНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ И ДОДАТНИ ПРИЛОЗИ

1. Предходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу објеката **производно-пословног комплекса у Сремској Митровици** на катастарској парцели број 9353, К.О. Сремска Митровица, издат од стране **Предузеће за одржавање улица и путева „Сирмијум пут“ ДОО** из С. Митровице, број: 322-1/2025, датум. 08.05.2025.г.
2. Претходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу објеката **производно-пословног комплекса у Сремској Митровици** на катастарској парцели број 9353, К.О. Сремска Митровица, издат од стране **ЈКП „ВОДОВОД“** Сремска Митровица број 1262/2, датум: 14.10.2024. године.
3. Захтев за издавање услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу објеката **производно-пословног комплекса у Сремској Митровици** на катастарској парцели број 9353, К.О. Сремска Митровица, за **ЈКП „КОМУНАЛИЈЕ“** Сремска Митровица, датум: 23.04.2025. године.
4. Претходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу објеката **производно-пословног комплекса у Сремској Митровици** на катастарској парцели број 9353, К.О. Сремска Митровица, издат од стране **ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА** Огранак Електродистрибуција С. Митровица, број: 2561200-D-07.06-171949-25/2, датум: 05.05.2025.године.
5. Претходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу објеката **производно-пословног комплекса у Сремској Митровици** на катастарској парцели број 9353, К.О. Сремска Митровица, издат од стране **ТЕЛЕКОМ СРБИЈА** предузеће за Телекомуникације а.д., Извршна јединица Сремска Митровица, број Д210-183414/1-2025, датум: 24.04.2025.године.



6. Претходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу објеката **производно-пословног комплекса у Сремској Митровици** на катастарској парцели број 9353, К.О. Сремска Митровица, издат од стране **ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ** Сремска Митровица, број: 266-07/25-4, датум: 25.04.2025.године.
7. Претходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу објеката **производно-пословног комплекса у Сремској Митровици** на катастарској парцели број 9353, 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**, 07.29 број 217-3419/25, датум: 28.04.2025. године.
8. Претходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу објеката **производно-пословног комплекса у Сремској Митровици** на катастарској парцели број 9353, К.О. Сремска Митровица, издат од стране **Покрајинског секретаријата за урбанизам и заштиту животне средине**, број 002005531 2025 09415 005 000 000 001, датум: 12.05.2025. године.
9. **Информација о локацији** издата од стране Градска управа за урбанизам, просторно планирање и изградњу објеката из Сремске Митровице, бр: 0035932-2024-09798-006-000-353-018, датум: 24.12.2024.године.
10. **Копија плана** издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности из Сремске Митровице, број:953-097-25657/2025, датум:02.07.2025.г.
11. **Извод листа непокретности** број 24641 издат од стране Републичког геодетског завода, датум:04.07.2025.г.
12. **Катастарско-топографски план** урађен од стране ПР „ГЕО СФЕРА СМ“, С. Митровица, септембар 2025.г.



## I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



5000115762690

Регистар привредних субјеката

БД 65508/2016

Датум, 16.08.2016. године  
Београд

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

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

Име и презиме: Мирјана Вашут

доноси

### РЕШЕЊЕ

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

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

са следећим подацима:

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

**Регистарски број/Матични број:** 21218235

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

**Правна форма:** Јавно предузеће

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

**Претежна делатност:** 7111 - Архитектонска делатност

**Време трајања:** неограничено

**Основни капитал:**

Новчани капитал

Уписан: 300.000,00 RSD

Уплаћен: 300.000,00 RSD

**Подаци о члановима:**

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

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

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

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

- Име и презиме: Радмило Будечевић  
ЈМБГ: 2503947710027

**Чланови надзорног одбора:**

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

**Датум оснивачког акта:** 29.07.2016 године**Регистрација документа:**

Уписује се:

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

**Образложење**

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

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

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

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

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

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

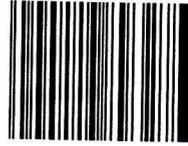
  
РЕГИСТРАТОР  
Миладин Маглов

**ОБАВЕШТЕЊЕ:**

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



Република Србија  
Агенција за привредне регистре



5000229893273

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

Јавно предузеће за послове урбанизма  
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица

Број 503

Датум 14.10.2024 год.  
Сремска Митровица

Дана, 14.10.2024. године  
Београд

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

Име и презиме: Бојан Гаврић

доноси

### РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

Регистарски/матични број: 21218235

и то следећих промена:

#### Промена законских заступника:

##### Физичка лица:

Брише се:

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

Уписује се:

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

## Образложење

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

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

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

### УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

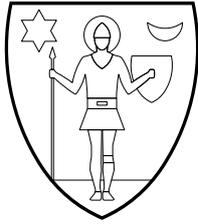
Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 590,00 динара и решење по жалби у износу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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.

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



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА  
ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА

**"УРБАНИЗАМ"**

СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Краља Петра Првог бр. 5

телефон: 022 626 555

број текућег рачуна: 160-455395-39

пИБ: 109656210 матични број: 21218235

Број:

Датум: **05.11.2025. год.**

## РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 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 и 47/2025), за обављање послова на изради

**УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКОМ  
РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ПРОИЗВОДНО-  
ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ НА КАТАСТАРСКОЈ  
ПАРЦЕЛИ БРОЈ 9353 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 изradом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 1551 16**



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милисав Дамњановић  
дипл. инж. арх.

У Београду,  
14. јула 2016. године

## ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ПРОИЗВОДНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 9353 К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА

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

### ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је урбанистички пројекат са урбанистичко-архитектонском разрадом урађен у складу са: Законом о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 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 и 47/2025) и прописима донетим на основу Закона, као и да је урађен у складу са важећим планским документима.

Одговорни урбаниста:

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

Број лиценце:

200 1551 16

Потпис:



Печат:



Место и датум:

Сремска Митровица, децембар 2025. године



## II ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА  
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ  
ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПРОИЗВОДНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА У  
СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 9353 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. 9353, К.О. Сремска Митровица** која се налази у Сремској Митровици, а представља основ за исходавање **Локацијских услова**.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је изградња објеката ПРОИЗВОДНО – ПОСЛОВНОГ комплекса на катастарској парцели **бр. 9353, К.О. Сремска Митровица**, 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: **Плану генералне регулације Града Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице** („Службени лист Града Сремска Митровица“ број 11/2009) и **План детаљне регулације радно-комерцијалне зоне уз аутопут Е-70 у Сремској Митровици** („Службени лист Града Сремска Митровица“ број 7/2007).

Предметна парцела бр. **9353, К.О. Сремска Митровица** налази се у БЛОКУ А2 – радно-комерцијална зона, а у свему према ПДР радно-комерцијалне зоне уз аутопут Е-70 у Сремској Митровици.

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

- грађевински објеката:
  - ПРОИЗВОДНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ, П+0 и П+2 (I фазе градње)
  - ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ, П+0 (II фазе градње)
- саобраћајнице и манипулативне површине,
- уређене слободне зелене површине и
- потребну инфраструктуру.

*Напомена:* у току израде урбанистичког пројекта извршена је парцелација са променом катастарског броја предметне парцеле. Претходни бројеви предметне парцеле бр. **9353 к.о. С. Митровица** су: **7423/3, 7423/4, 7424 и 7425/1 к.о. С. Митровица** и на ова 4 броја гласи Информација о локацији издата од стране Градске управе за урбанизам, просторно планирање и изградњу објеката из С. Митровице бр. 003593248-2024-09798-006-000-353-018 од 24.12. 2024.г.

## **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 и 47/2025), чланови 76. и 77.
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник Републике Србије“ бр.22/2015).
- Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама («Сл.гласник РС» бр. 22/2015).

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

- **План генералне регулације** Града Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице („Службени лист Града Сремска Митровица“ број 11/2009),
- **План детаљне регулације** радно-комерцијалне зоне уз атопут Е-70 у Сремској Митровици („Службени лист Града Сремска Митровица“ број 7/2007).

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

#### **Подаци о локацији:**

Према **Плану детаљне регулације** радно-комерцијалне зоне уз атопут Е-70 у Сремској Митровици („Службени лист Града Сремска Митровица“ број 7/2007) предметна парцела припада БЛОКУ А2.

#### **Правила градње према ПДР-у:**

Планирано је да простор радно-комерцијалне зоне буде чисто пословне намене ( нема становања). Намене објеката комплекса су оне које неће угрожавати животну средину, природне и створене вредности. Планиране су следеће намене : продаја, услужне делатности, прерада, производња, складишни простори, дистрибутивни центри и слично. Комплекс се организује на сопственој парцели (приступ, улаз, излаз, паркирање, манипулативне површине, објекти, инфраструктура – шахтови, јаме, цистерне, уређаји за пречишћавање и сл.) У зонама зеленила нису планирани објекти али је могућа изградња инфраструктуре како је планом предвиђено. Није дозвољена изградња стамбених објеката и објеката са штетним утицајем на животну средину.

- Градња објеката високоградње на подручју РКЗ ограничена је степеном заузетости од 70% и индексом изграђености 2,20. Највеће дозвољене вредности индекса изграђености и степена заузетости се не могу прекорачити а могу се реализовати мање вредности.
- Минимална површина под уређеним зеленим површинама се одређује према величини комплекса: минимално под уређеним зеленим површинама за комплексе преко 5ha - 30%, за комплексе 1-5ha - 25%, за комплексе 0.2-1ha - 20%, од чега компактна пошумљена површина износи минимално пола од укупног зеленила.
- Уз саобраћајнице планиране у радно комерцијалној зони важи обавезна грађевинска линија на 5m од регулације саобраћајнице.
- Није дозвољено упуштање делова објеката преко јавне површине.
- Складишни, технолошки и инфраструктурни простори и објекти, организују се у простору који није непосредно окренут потенцијалним корисницима. Дозвољена је изградња више објеката на парцели.
- Бочна и задње одстојање објекта од ивица парцеле су минимално 1/2 висине објекта, а не мање од 5m, уз обавезу садње најмање једног дрвореда.
- Међусобно одстојање је минимално 1/3 висине вишег објекта, а у складу са потребама организовања противпожарног пута.
- Међусобно одстојање објеката у оквиру комплекса не може бити мање од 4m.
- За све објекте који подразумевају корисну БРГП висина не сме бити већа од 18m, односно 24m за поједине делове објекта. Ова већа висина се дозвољава на највише 1/3 од укупне дозвољене БРГП под објектом.
- Дозвољава се изградња посебних објеката који не подразумевају корисну БРГП, као што су инфраструктурни - фабрички димњаци, ветрењаче, водоводни торњеви или рекламни стубови.
- Сви објекти треба да се граде са сеизмичком заштитом за 7<sup>0</sup> МЦС скале. Објекти морају бити обезбеђени техничким мерама за негативне утицаје доминантних ветрова, електропражњења, пожарног дејства.
- Могућа је фазна градња, у свакој фази се мора обезбедити уређење и функционисање свих делова комплекса.
- Паркирање се планира на парцели.
- Паркирање посетиоца треба да буде организовано у оквиру комплекса на начин да буде добро приступачно и сагледиво. На паркинг површинама је обавезна садња континуалних дрвореда.

**Напомена:** према **Закону о путевима** („Сл. гласник РС“, бр. 41/2018, 95/2018-др. закон и 92/2023-др. закон) ширина заштитног појаса (Члан 34) и појас контролисана градње (Члан 36) је мин. 40m за аутопутеве.

## **2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

### **2.1. ... Положај и опис предметне парцеле**

На основу важеће планске документације предметна парцела бр. **9353** К.О. Сремска Митровица налази се у потес „Заједнице“ у Сремској Митровици. Парцела се својом дужом осовином простире правцем од западне ка источној страни. Укупна **површина урбанистичког пројекта износи  $P= 38.267,00m^2$**  (3,82ha – предметна парцела са делом јавне површине), а **површина предметне парцеле, односно урбанистичко-архитектонског решења износи  $P= 29.492,00m^2$**  (2,95ha).

Град Сремска Митровица је конурбација три насеља са концептом развоја града на две обале реке Саве: град Сремска Митровица, сеосконасеље Лаћарк и насеље градског карактера Лаћарак. Слика града одређена је урбаном ситуацијом за коју је карактеристично да се у непосредној близини Сремске Митровице налазе се два насеља: сеоско насеље Лаћарак (западно) и насеље градског карактера Мачванска Митровица (јужно) на десној обали реке Саве. Континуираном урбанизацијом (конурбацијом) међупростора насеља и изградњом пешачког моста на реци Сави формиран је јединствени грађевинско подручје Града Сремске Митровице на две обале реке Саве са јединственим саобраћајним системом, заједничким инфраструктурним системима, мрежом јавних и комуналних служби и организационим системом градских и сеоских Месних заједница. Формирана слика града подразумева целину урбане матрице Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице са свим различитостима у намени простора и морфологији градње.

Положај предметне парцеле број 9353 к.о. С. Митровица приказан је у графичким прилозима – Извод из **Плана генералне регулације Града Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице** („Службени лист Града Сремска Митровица“ број 11/2009) и **План детаљне регулације радно-комерцијалне зоне уз аутопут Е-70 у Сремској Митровици** („Службени лист Града Сремска Митровица“ број 7/2007).

**Предметна парцела бр. 9353 К.О. Сремска Митровица** се граниче са следећим суседним парцелама:

- са своје **северне стране** граничи са парцелом бр. **7425/2** која се у Катастру Непокретности води као јавно грађевинско земљиште (јавна својина),
- са своје **источне стране** граничи са парцелом бр. **9052/2** која се у Катастру Непокретности води као јавно грађевинско земљиште (канал),
- са своје **западне стране** граничи са две парцеле:
  - бр. **7422/2** која се у Катастру Непокретности води као градско грађевинско земљиште (некатегорисани пут)
  - бр. **7423/13** која се у Катастру Непокретности води као земљиште у грађевинском подручју (јавна својина),
- са своје **јужне стране** граничи са парцелом бр. **7423/3** која се у Катастру Непокретности води као градско грађевинско земљиште (јавна својина).

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

Подаци о постојећој парцели су дати у табели бр. 1. на основу преписа из листа непокретности број 24641.

## 2.2. Подаци о постојећој парцели

Табела 1: Подаци о постојећој парцели

Бр.парцеле	Врста земљишта	Начин коришћења земљишта	Површина (m <sup>2</sup> )
<b>9353</b>	земљиште у грађ. подручју	-остало вештачки створено неплодно земљиште.....5.678,00m <sup>2</sup> -њива 1. класе.....21.814,00m <sup>2</sup>	29.492,00
		Укупно	<b>29.492,00</b>

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

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



Предметна парцела се у Катастру Непокретности воде као земљиште у грађевинском подручју. На парцели бр. 9353 нема **постојећих објеката**, што је евидентирано у Катастарском оперативном плану и ни на КТП-у израђеном од стране „ГЕО СФЕРА СМ“ из Сремске Митровице. Изведена је ограда око комплекса поред регулационе линије између предметне парцеле и државног пута ПА реда број 123 и државног пута IA реда – аутопут А3, као и до канала. Такође је изведена ограда на међним линијама између инвеститора УП-а и суседне парцеле бр. 7423/12.

Предметна парцела је неизграђена. Терен је у благом нагибу од севера ка југу, а просечна кота нивелете је цца 86,08m<sup>n</sup>v. Постојећи улаз на парцелу је са јужне стране, који се укида и изводи се нови на западној страни.

### **3. УСЛОВИ ГРАДЊЕ**

#### **3.1. Просторна организација**

На основу важеће планске документације и максималних урбанистичких параметара дата је могућност изградња два објекта у две фазе градње: **објекат бр. 1** – производно-пословни (I фаза градње) и **објекат бр. 2** – производни (II фаза градње) у Сремској Митровици, на парцели бр. 9353, к.о. Сремска Митровица. Објекат бр. 1 изводиће се на западној страни на улазу у парцелу, а објекат бр. 2 уз источну границу парцеле. Урбанистичко решење је дато у складу са захтевима Инвеститора, условљеностима из плана, захтевима саобраћаја, противпожарне заштите, конструктивним ограничењима и економској исплативости. Сви наведени елементи определили су основни концепт урбанистичког пројекта.

Пројектовани објекти изводиће се као слободностојећи: уз западну границу предметне парцеле изводиће се објекат бр. 1, а уз источну границу парцеле објекат бр. 2.

#### **НОВОПРОЈЕКТОВАНИ ОБЈЕКТИ**

Урбанистичким пројектом се планира изградња два објекта:

1. **Објекат бр. 1.....производно-пословни објекат (I фаза градње)**, спратности П+0 и П+2,
2. **Објекат бр. 2.....производни објекат (II фаза градње)**, спратности П+0.

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

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

Пројектовани објекти слободностојећи и намењени су за проиводњу арматурних склопова за шипове, с тим што објекат бр. 1 (I фаза градње) има пословни део изнад дела приземља где је смештен административни део и помоћне просторије, а објекат бр. 2 је само производни (II фаза градње).

Објекти су пројектовани и постављени на парцели у складу са технолошким решењем, а на основу пројектног задатка инвеститора. Тип конструкције и материјали за извођење

прилагођени су основној намени објеката. Објекти су димензионисани тако да могу да задовоље планирани производни процес и да се испоштују максимални урбанистички параметри, а при томе се водило рачуна да се обезбеди његова стабилност, трајност и функционалност.

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

Према постојећем стању терен је у благом паду од северне ка јужној страни, са просечном висинском котом цца 86,08m<sub>mv</sub>.

**Планом детаљне регулације** који је плански основ за израду урбанистичког пројекта грађевинска линија је удаљена од регулационе линије **5,00m** са западне стране.

На јужној страни грађевинска линија је удаљена од регулационе линије **10,00m**, обзиром да се предметна парцела граничи са државним путем.

На северној страни грађевинска линија је удаљена од регулационе линије **40,00m**, а граничи се државним путем – аутопут.

На источној страни грађевинска линија је удаљена од регулационе линије **5,00m**, обзиром да се граничи са каналом.

**Објекат бр. 1** удаљен је 8,00m од регулационе линије на западној страни, а од границе са сусудном парцелом на северној страни 6,00m.

**Објекат бр. 2** удаљен је 38,00m од објекта бр. 1, а од регулационе линије на јужној страни мин. 17,40m, а од границе са сусудном парцелом на источној страни мин. 11,10m.

Пројектовани објекти постављени су, односно дефинисани апсолутним координатама на парцели према **графичком прилогу бр. 3**, а изводиће се као слободностојећи објекти у две фазе градње.

Регулација саобраћајних и других партерних површина инфраструктуре, успоставиће се на преосталом простору, према потребама и прописима на најрационалнији начин. Саобраћајно решење дефинисано је на основу диспозиције новопројектованих објеката унутар парцеле, као и на основу предвиђеног технолошког решења. Нивелациони план и начин прикупљања и одвођења атмосферских вода дефинисан је на начин да се не угрозе суседне парцеле. Почетна кота на основу које је израђен нивелациони план је место саобраћајног прикључења на постојећу јавну саобраћајницу, са подужним нагибом усмереним ка планираном комплексу. Остале планиране коте саобраћајних површина унутар комплекса приказане су на графичком прилогу, у складу са већ наведеним критеријумима, којим се врши прикупљање и одвођење атмосферских вода без угрожавања суседних парцела.

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

- Намена и функционална шема морају остати неизмењени. Могућа су само **мања одступања** од утврђене просторне организације и то само **техничке природе**.
- Дефинисане висине објеката могу се повећати највише **0,5m**.

- Након извршеног испитивања тла, подземних вода и других потребних радњи на нивоу пројектовања, утврдиће се прецизне висинске коте саобраћајних површина, а у односу на њих и коте подова приземља планираних објеката. Дозвољена је измена падова коловозних површина у складу са дозвољеним изменама висинских кота саобраћајница.
- У погледу инфраструктуре могућа су мања одступања у циљу добијања рационалнијих и повољнијих решења.

#### 4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

**Табела 1:** Биланс планираних површина у обухвату урбанистичког пројекта

Биланс површина	м2	процент
<b>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>		
део парцеле к.п. бр. <b>7423/3</b> К.О. С. Митровица – државни пут	6.652,00	17,38%
део парцеле бр. 7419/5 – јавна својина Града С. Митровица	149,00	0,40%
део парцеле бр. 7423/13 – јавна својина Града С. Митровица	395,00	1,03%
део парцеле бр. 7422/2 – јавна својина Града С. Митровица	353,00	0,92%
Парцела бр. 9052/2 – јавна својина (канал)	1.226,00	3,20%
<b>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</b>		
предметна парцела к.п. бр. 9353 – приватна својина	29.492,00	77,07%
<b>УКУПНО:</b>	<b>38.267,00</b>	<b>100%</b>

**Табела 2:** Биланс планираних површина урбанистичко-архитектонске разраде локације

Биланс површина	м2	процент
<b>к.п.бр. 9353, К.О. Сремска Митровица</b>	<b>29.492,00</b>	<b>100%</b>
Укупна изграђена површина (површина под објектима)		
- објекат бр. 1 (I фаза градње).....2.732,20m <sup>2</sup> (9,26%)	8.953,01	30,36%
- објекат бр. 2 (II фаза градње)....6.220,81m <sup>2</sup> (21,10%)		
Колско манипулативне површине (бетон)	3.595,51	12,19%
Бетонски вишенаменски платои (асфалт)	3.972,38	13,47%
Површине око објеката (колска и пешачка - бетон)	1.379,82	4,68%
Паркинг простор за аутомобиле (бетон)	412,00	1,40%
АБ ПЛАТО за постављање ПРП-а (елект. постројење – део на предметној парцели)	33,21	0,11%
Зелена површина	11.146,07	37,79%

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 предметних парцела  $S_i=30,36\%$  (макс. дозвољено 70% према планском основу)
- индекс изграђености предметних парцела  $K_i=0,32$  (макс. дозвољено 2,20 према планском основу)
- зелене површине.....37,79% (мин. дозвољено за комплексе од 1ha – 5ha....25%, према планском основу)
- паркинг место.....32 ком (30 за аутомобиле + 2 за особе са инвалидитетом), а за камионе су планирани бетонски вишенаменски платои.

**Општи подаци о објекту и локацији**

Тип објеката:	Слободностојећи	
Категорија објеката	V	
Класификација појединих делова објекта:	Учешће у укупној површини објекта (%):	Класификациона ознака:
	<b>Објекат бр. 1</b> (81,74% - производња), (18,26% - <u>пословни</u> )	производни део....125102 – објекат бр. 1 <u>пословни део.....122012 – објекат бр. 1</u>
	<b>Објекат бр. 2</b> (100%)	производни део....125102 – објекат бр. 2
Назив плана вишег реда	Плану генералне регулације Града Сремска Митровица, лаћарка и Мачванске Митровице („Службени лист Града Сремска Митровица“ број 11/2009) и План детаљне регулација радно-комерцијалне зоне уз аутопут Е-70 у Сремској Митровици („Службени лист Града Сремска Митровица“ број 7/2007)	
место:	Сремска Митровица	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина:	к.п. бр. 9353, к.о. Сремска Митровица	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и КО на којој се налази прикључак, или приступ на јавну саобраћајницу:	к.п. 7422/2 и 7423/13 к.о. Сремска Митровица	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и КО преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру који су предмет захтева:	к.п. 7422/2, 7423/13 и 7423/2 к.о. Сремска Митровица	

### Основни подаци о објекту и локацији

димензије објеката	Површина парцела:	<b>29.492,00 m<sup>2</sup></b>
	Бруто површина објекта бр. 1	3.190,56m <sup>2</sup>
	<u>Нето површина објекта бр. 1</u>	<u>3.070,66m<sup>2</sup></u>
	Бруто површина објекта бр. 2	6.220,81m <sup>2</sup>
	<u>Нето површина објекта бр. 2</u>	<u>6.142,00m<sup>2</sup></u>
	Површина под објектима-заузетост:	2.732,20m <sup>2</sup> – објекат бр. 1 <u>6.220,81m<sup>2</sup></u> – објекат бр. 2 <b>Укупно.....8.953,01m<sup>2</sup></b>
	Индекс заузетости	30,36% (дозвољено 70%)
	Индекс изграђености	0,32 (дозвољено 2,20)
	Спратност објеката (венац и слеме)	Објекат бр. 1: венац.....11,54m <u>слеме.....12,72m</u> Објекат бр. 2: венац.....13,84m <u>слеме.....14,97m</u>
	Светла висина објеката	Објекат бр. 1: приземље.....10,00m први спрат.....3,50m <u>други спрат.....макс. 3,13m</u> Објекат бр. 2: приземље.....13,05m
	Зелена површина	37,79%
	Број паркинг места:	32 ПМ (30 за аутомобиле + 2 за инвалиде) и беонски вишенаменски платои за камионе

### 5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Слободне површине испред и око објекта су делови саобраћајне инфраструктуре, односноколско манипулативне површине, платои, пешачке стазе око објекта и зеленило. Пешачке површине су планиране испред улаза у објекте у бетону и повезане су са саобраћајницама унутар парцеле.

Унутар комплекса је планирано више зелених површина, односно уз границу парцеле и већа зелена површина на северној страни парцеле. Зелене површине решити тако да одговарају намени објеката и карактеру простора уз поштовање свих законских прописа и норматива.

При избору биљног материјала потребно је посебно обратити пажњу на њихову заштитну, мелиоративну и санитарно-хигијенску функцију. Избор дендролошког

материјала оријентисати на аутохтоне врсте. Код садње дрвећа потребно је водити рачуна о минималним растојањима од инсталација, а како је дато у следећој табели:

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

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

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

Планирано прикључење на објекат је на инсталације водовода и канализације, телефона, струје и видеонадзор, 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**

Предметна парцела прикључује се на постојећу јавну површину, на парцелама бр. 7422/2, 7419/5 и 7423/13 к.о. Сремска Митровица, са западне стране. Планирани саобраћајни прикључак има ширину од 6,00 m, са елементима ситуационог плана који омогућавају пролаз за меродавно возило- тешко теретно возила. Саобраћајнице, односно колско-манипулативне површине у оквиру предметне парцеле интегрисане су са бетонским платоима и паркинзима, чиме се формира функционална саобраћајна целина са организованим кружним током саобраћаја на парцели. Унутар парцеле планирана је саобраћајна мрежа која оугађава прилаз свим објектима, са саобраћајницама ширине 6,00m. Непосредно уз објекат бр. 1, са јужне стране, налази се саобраћајница која обезбеђује прилаз објектима бр. 1 и бр. 2. Са западне и северне стране објекта бр. 1 налазе се саобраћајнице ширине 3,50m, у складу са просторним могућностима и функционалним потребама манипулативног саобраћаја. На јужној страни парцеле планирано је паркирање за путничке аутомобиле. Планирана су два паркинг простора са укупно 32ПМ:

- јужно од објекта бр. 1 планирано је 11ПМ (10ПМ+1 за особе са инвалидитетом),
- јужно од објекта бр. 2 планирано је 21ПМ (20ПМ+1 за особе са инвалидитетом),
- за паркирање камиона планирани су вишенаменски бетонски платои.

Димензије паркинг места су 2,50m x 5,00m за аутомобиле и 3,70m x 5,00m за особе са инвалидитетом.

Сви елементи планираног регулационог и нивелационог решења дефинисани су у графичком прилогу **цртеж бр. 3 – регулационо нивелационо решење локације, Р 1:500** укључујући и табеларни приказ планираних тачака објекта и саобраћајнице у апсолутним координатама.

### **Постојеће и планирано ограђивање парцеле:**

Уз регулациону линију државног пута IIА реда број 123, као и уз регулациону линију државног пута IA реда – аутопут А3, евидентирана је постојећа ограда, изведена у претходном периоду. Постављање, положај и начин одржавања ограде уз јавни пут предмет су услова и сагласности надлежног управљача јавног пута, у складу са Законом о путевима, којим је дефинисано, да је забрањено подизање ограда, дрвећа и засада поред јавног пута, на начин којим се омета захтевана прегледност јавног пута и угрожава безбедност саобраћаја.. Урбанистичким пројектом се констатује постојеће стање, док се питање усклађивања спроводи у складу са одлукама и надлежностима управљача јавног пута. Постојеће две капије које омогућавају директан излаз са предметне парцеле на државни пут IIА реда број 123 нису предвиђене овим урбанистичким пројектом као могућност прикључења на државни пут. Око комплекса је постојећа ограда на регулационој линија у оквиру које је улазна капија, осим на источној страни где се планирана ограда увлачи 5,00m од канала и служи као радноинспекциона стаза за поребе корисника канала.

Ограду према суседној парцели к.п. бр. 7423/12 планирати са изведеним бетонским темељним зидом изнад земље, минималне висине 30,00cm изнад планираних кота терена, саобраћајница, манипулативних платоа и паркинга у оквиру парцеле к.п. бр. 9353, ради спречавања преливања атмосферских вода на суседну парцелу. Одвођење атмосферских вода се решава у оквиру парцеле к.п. бр. 9353, у складу са планираним системом одводњавања, затвореном атмосферском канализацијом и преко сепаратора нафтних деривата (СНД) одводи у мелиоративни канал (к.п. бр. 9052/2) на источној страни.

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

У улици Димитрија Давидовића, на парцели бр.7423/3 к.о. С. Митровица која је јавна својина са северне стране изведена је водоводна мрежа ТПЕ ДН 200mm. Обзиром да постоје технички услови прикључења планираних објеката на водоводну мрежу, потребно је извести прикључак пречника ДН 110 са уградњом комбинованог водомера ДН 80/20, у складу са техничким прописима, који би задовољили потребе планираних објеката за санитарну потрошњу воде, као и противпожарну мрежу комплекса објеката, те одвођење отпадних вода из комплекса.

За објекте оваквог карактера и намене обзиром да је планиран и производни и пословни простор површине веће од 150m<sup>2</sup>, потребно је обезбеђење и противпожарном хидрантском мрежом. Пројектовање хидрантске ПП мреже планираних објеката 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 Сремској Митровици у даљој разради техничке документације.

Обухват урб. пројекта не налази се у непосредној зони санитарне заштите изворишта водовода у Сремској Митровици. Ниво подземних вода налази се на 1,50-2,50m испод коте терена. Водоснабдевање пројектовати и извести, уз прикупљање дозвола и сагласности надлежног јавног комуналног предузећа ЈКП „Водовод“ из Сремске Митровице.

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

#### **ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА**

У улици Димитрија Давидовића, у оквиру јавне површине зоне саобраћајнице дуж парцеле бр.7423/3 к.о. С. Митровица која је јавна својина са јужне стране изведена је фекална канализација ПВЦ ДН 200mm на дубини око 1,70m. Прикључак на фекалну канализацију извести цевоводом ПВЦ ДН 160mm у складу са техничким прописима. Такође је потребно извести одговарајуће таложнике и сепараторе масти и уља, пре упуштања воде

Фекалну канализацију пројектовати и извести, уз прикупљање дозвола и сагласности надлежног јавног комуналног предузећа ЈКП „Водовод“ из Сремске Митровице.

#### **АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА**

##### **ЗАУЉЕНЕ АТМОСФЕРСКЕ ВОДЕ**

Све евентуално замуљене атмосферске воде са унутрашњих саобраћајница, манипулативних платоа и паркинга се купе затвореном атмосферском канализацијом и преко сепаратора нафтних деривата испуштају у канал са бочне стране парцеле инвеститора, а у надлежности су „ЈВП „ВОДЕВОЈВОДИНЕ“, уз сагласност надлежног предузећа. На цртежу УП-а бр. 4 приказана је атмосферска канализација са падом од минимално 0,3% и сепаратор нафтних деривата испред улаза у канал, као и Пресек 1-1 (шематски приказ) што ће детаљно бити приказано у даљој разради техничке документације, односно приликом израде пројекта за грађевинску дозволу, обзиром да је Пројекат хидротехничких инсталација (свеска 3) саставни део ПГД-а.

##### **ЧИСТЕ АТМОСФЕРСКЕ ВОДЕ**

Чисте атмосферске воде са кровова планираних објеката се затвореном атмосферском канализацијом одводе до канала и испуштају у њега без пречишћавања или на зелену површину парцеле.

### **6.4. Електроенергетска мрежа**

На катастарској парцели бр. 7423/13 (јавна својина, односно на делу парцеле код улаза у комплекс, потребно је обезбедити простор минималних димензија 6,50m x 7,50m за изградњу монтажано-бетонског објекта (МБО) за смештај прикључног разводног постројења (ПРП) напонског нивоа 20kV. Разводно постројење треба да буде у конфигурацији (OP+V+V+M+Vm), што значи: ћелија опште потрошње, две водне ћелије у које се увезује прикључни кабловски вод 20kV са ДСЕЕ (немерена ел.енергија), мерна ћелија за мерење утрошене електричне енергије и водна ћелија за увезивање новог кабловског вода 20kV за напајање будуће ТС за потребе напајања производно- пословног комплекса, а која се налази на парцели 7423/2 (мерена ел.енергија). Све ћелије у склопу ПРП треба да буду у RMU изведби, а расклопни уређаји даљински управљиви.

За повезивање будућег ПРП на постојећи ДСЕЕ потребно је изградити двоструки кабловски вод 20kV, дужине од око 2x20m, до постојећег кабловског вода 20kV деоница између ТС "Север 3" и ТС "Север 2" у улици Димитрија Давидовића.

Са потребе напајања будућег производно-пословног комплекса, на делу парцеле у близини објекта (или у склопу објекта) планирати простор за изградњу трансформаторске станице (типа МБТС или ЗТС) потребног капацитета.

Напомена: грејање објеката је планирано на електричну енергију.

## **6.5. Телекомуникациона мрежа**

Технички услови за прикључење на ТК мрежу:

На предметној парцели постоје оптички каблови који пролазе једним делом парцеле, те је потребно посебно обратити пажњу приликом изградње поменутих објеката како не би дошло до прекида кабла а самим тим и до прекида саобраћаја. Оптички кабл је од посебне важности.

За прикључење објекта на телекомуникациону мрежу инвеститор је у обавези да изгради на граници грађевинске парцеле до улице кабловско окно (1mх1mх1,5m), да постави кабловску канализацију полагањем посебне цеви минималног пречника 40mm од окна до ормана за телекомуникације сваког објекта / РЕК соба/. Цев служи за провлачење кабла и прикључење објекта на мрежу. Такође је потребно извршити и међусобно повезивење објеката полагањем посебне цеви минималног пречника 40mm. У овом орману/просторији свести све унутрашње инсталације. Унутрашњу инсталацију у објекту препоручује се да се изведе структурним каблирањем F/UTP кабловима, који морају да буду категорије минимум 5е и недужи од 90m (не рачунајући patch каблове).

Каблови морају бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву PVC цев или каналице. На местима пресека вертикалних и хоризонталних цеви на спратовима предвидети оптичке спратне кутије, минималних димензија 400mm х 300mm х 200mm, које би се инсталирале у зид.

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

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

## **7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

Терен је у благом нагибу од северне ка јужној страни, са просечном висинском котом цца 86,50m<sup>n</sup>, а постојеће коте терена дате су у **графичком прилогу бр. 01**, са претпоставком релативно добре носивости. Посебна истраживања на локацији нису вршена. На основу расположивих података о терену, као и на основу визуелног прегледа може се закључити да на терену нема деформација и појава које би указивале да је терен нестабилан. Геомеханички елаборат је потребно урадити приликом израде пројекта за грађевинску дозволу (ПГД).

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

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

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

- носилац пројекта је у обавези да предузме све мере да у току изградње и рада постројења не дође до **загађења површинских и подземних вода и земљишта** у складу са Законом о водама ("Службени гласник РС" бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016 и 95/2018) и подзаконским актима.
- **Загађење простора буком** у току радова свести на минимум. Уколико се у оквиру планираних објеката предвиђа коришћење уређаја који могу бити извор буке, пројектовати и извести потребну звучну заштиту у складу са Уредбом о индикаторима буке, граничних вредности, методама за оцењивање буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Службени гласник РС" бр.75/2010).
- **Одношење отпада** са локације решава се у свему према условима ЈКП „Комуналије“ из Сремске Митровице. Такође је потребно извести све у складу са Законом о отпаду ("Службени гласник РС" бр. 36/2009, 88/2009, 14/2016 и 95/2018 - др. Закон).
- У свему према **Закону о заштити животне средине** ("Службени гласник РС" бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 – одлука УС и 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон).
- Уређење простора, изградња објеката и извођење радова се може вршити под условом да не изазову трајна оштећења или значајне промене природних облика, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Планиране објекте изводити у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објеката (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазове загађење земљишта, воде, ваздуха, или на други начин деградира животна средина.

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

- Све објекте и садржаје на простору обухваћеном урбанистичким пројектом, пројектовати и изградити тако да се не угрозе визуелне карактеристике простора;
- Извршити анализу геолошко-геотехничких и хидрогеолошких карактеристика терена на предметној локацији, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС", број 101/15, 95/18 и 40/21), а у циљу утврђивања адекватних услова изградње планираних производно – пословних објеката комплекса; 112/15,
- Извршити испитивање загађености земљишта на предметној локацији; планирати санацију, односно ремедијацију, у складу са одредбама Закона о заштити земљишта ("Службени гласник РС", број 112/15), а на основу Пројекта санације и ремедијације, на који је прибављена сагласност надлежног министарства, у случају да се испитивањем загађености земљишта утврди његова контаминираност;

- Пројектовање и изградњу планираних пословних и производних објеката комплекса за производњу арматурних склопова за шипове, извести у складу са најбоље доступним техникама, важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за изградњу и коришћење ове врсте објеката;
- Избор технологије за планирани производни процес у функцији производње арматурних склопова за шипове, извршити у складу са обавезом инвеститора да обезбеди заштиту животне средине (вода, ваздух, земљиште, заштита од буке) смањењем, односно отклањањем штетног утицаја на животну средину на самом извору загађења;
- Обезбедити спречавање, односно смањење утицаја планираних објеката на чиниоце животне средине, као и непосредну околину, кроз мере:

**заштите вода и земљишта, и то:**

- планиране објекте прикључити на постојећу комуналну инфраструктуру, односно изградити недостајућу инфраструктуру (канализација и др.);
- сепаратно прикупљање, одвођење и третман процесних, зауљених атмосферских и санитарних отпадних вода у одговарајућим постројењима/уређајима, тако да квалитет воде задовољава критеријуме за упуштање у насељску канализациону мрежу;
- одговарајуће прикључке и арматуре за узорковање непречишћене/пречишћене отпадне воде, односно обављање континуалног и дисконтинуалног праћења квалитета воде на улазу/излазу из уређаја за пречишћавање;
- обезбеђење одговарајућег простора и затворених посуда/објеката за отпадни муљ из сепаратора;
- одговарајуће мере заштите од удеса (танкване/посуде за прихват зауљених течности); изградњу манипулативних површина и приступних саобраћајница од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околно земљиште приликом њиховог одржавања или падавина,
- контролисано прикупљање задржаних вода са предметних површина и њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у реципијент/градску атмосферску канализацију,
- учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица,
- у случају да дође до изливања сировина, помоћних материјала у земљиште, извођач је у обавези да одмах изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине;

**заштите ваздуха и то:**

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

#### заштите од буке и то:

- примену одговарајућих грађевинских и техничких мера звучне заштите, у радној средини и околини планираних објеката, којом се обезбеђује да бука емитована из производних, техничких и других делова објеката, не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС", број 96/21), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Службени гласник РС", број 75/10).
- Обезбедити услове за континуиран рад постројења, у току редовног рада (повезивање објекта на трафостаницу одговарајуће снаге) и у случају нестанка електричне енергије (уградња дизел агрегата);
- Обезбедити прописани проценат зелених и незастртих површина на предметној локацији (не рачунајући простор намењен паркирању возила); Ободом комплекса формирати линијско зеленило; утврдити обавезу израде пројекта озелењавања и уређење свих слободних и незастртих површина;
- Планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом, у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области; обезбедити посебне просторе/објекте и довољан број контејнера/посуда за прикупљање, привремено складиштење и одвожење отпада искључиво у оквиру предметне локације, на водонепропусним површинама и на начин којим се спречава његово расипање и растурање и то:
  - процесног отпада
  - комуналног и рециклабилног отпада (папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.)
  - амбалажног отпада
- Инвеститор је у обавези да отпадне материје и материјале сакупи, разврста и обезбеди рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање отпадом;
- Инвеститор је у обавези да прибави дозволу/сагласност надлежног органа за потребе складиштења опасних материја и других хемикалија, уколико се користе у процесу производње, у складу са важећим прописима којима се уређује поступање са хемикалијама;
- Планирати и спровести посебне мере заштите у случају удеса, а које се односе на мере превенције, приправности и одговора на удес, односно мере отклањања последица удеса; прибавити сагласности надлежног органа на предвиђене мере заштите од пожара;
- Обавеза је инвеститора да успостави ефикасан мониторинг и контролу процеса рада планираних објеката у циљу повећања еколошке сигурности ;
- У току извођења радова изградње, реконструкције и доградње објеката, потребно је израдити План управљања грађевинским отпадом у складу са Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења (Сл.гл.РС бр.93/2023 и 94/2024 - испр.)
- У току извођења радова на изградњи планираних објеката, предвидети следеће мере заштите:
  - Дефинисати посебне просторе за сакупљање, разврставање и привремено одлагање грађевинског и осталог отпадног материјала, који настане у току изградње објекта,

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

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

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

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

### Услови и мере заштите:

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

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

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

#### **Заштита земљишта и вода**

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

#### **Заштита од вода**

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

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

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

### **Заштита природе**

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

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

### **Заштита од буке и вибрације**

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

### **Заштита од земљотреса**

- у погледу сеизмике к.о. 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 полава**

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

## **10. ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА**

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

## **11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА**

### **Објекат бр. 1.....приводно-пословни објекат (I фаза градња)**

Пројектовани објекат изводиће се као слободностојећи у I фази градње, макс. спратности П+2, односно већински део објекта је П+0, а изнад једног дела објекта изводе се два спрата и то од осе „1“ до осе „2“. Објекат је правоугаоног облика димензија 105,06m x 26,00m. У пословом делу објекта налазе се канцеларије, кухиња, wc, гардеробер у приземљу, на првом спрату канцеларије, wc и сала за састанке и на другом спрату налази се wc и оpeнспаре, служи за сврху као управни део пословања, магацински део са налази у приземљу новопроектваног објекта и припада производном делу, такође и сама

производња се налази у приземљу новопроектваног објекта. Пословни део објекта користи се као управни, административни део, док се производња користи за производњу арматурних склопова за шипове.

#### Конструкција објекта:

Темељна конструкција је пројектована као темељи самци са темељним чашицама. Темељне чашице су монтажни армирано бетонски елементи док се темељне стопе лију на лицу места. Темељење извести на шљунчаном тампону, јастуку од природног шљунка у слојевима укупне дебљине у збијеном стању од мин 0,30m, односно до коте темељења по ископу темељних јама.

У конструктивном смислу објекат представља монтажну скелетну армиранобетонску (АБ) конструкцију. Главни носиви систем чини скелетна конструкција конструисана од префабрикованих стубова и главних кровних носача. Основне димензије стубова су 70/70cm и 60/60cm. Висине стубова су различите у зависности од положаја у објекту (од 11,50m) од коте дна темељне чашице до врха. На коти ± 0,00 је предвиђена подна плоча што одговара апсолутној висинској коти 86,50mнв. Носива структура објекта је решена са конструктивним системима заснованим на монтажним армиранобетонским конструкцијама тзв. Т програм, са задатком преузимања оптерећења и преноса на околно тло.

Међуспратна конструкција хале формирана од аб ошупљених плоча дебљине  $d=20\text{cm}$ . Главни кровни носач је конструисан као армирани префабриковани аб носач попречног пресека типа "Т" висине 80cm. Секундарни кровни носачи су "Т" пресека, ширине и висине фланше 30 x 15cm и укупне висине 45cm.

#### Пословни простор:

Главни носиви систем чини скелетна конструкција конструисана од префабрикованих стубова и главних кровних носача. Основне димензије стубова су 70/70cm и 60/60cm. Висине стубова су различите у зависности од положаја у објекту.

Предвиђа се ПВЦ петокоморна столарија са свим потребним везама и склоповима за уградњу и одговарајућим параметрима у складу са правилником Елабората Енергетске ефикасности. Сва стакла на прозорима и улазним вратима су двострука у свему према климатским условима и правилнику Елабората енергетске ефикасности. Унутрашња врата су од медијапана.

#### Занатски радови:

##### Подови

У свим просторијама пословног дела се постављају глазиране керамичке плочице домаће производње, док се у делу производње и магацина бити постављен индустријски под.

##### Унутрашња обрада

Зидови и плафони се у свим просторијама боје белом полудисперзионом бојом у 2 премаза са претходном обрадом. У чајним кухињама се постављају керамичке плочице домаће производње до висине 1,6m а у купатилу и wc-у до плафона.

#### Површина објекта бр. 1, макс. П+2

Укупна површина објекта у основи износи.....П= 2.732,20m<sup>2</sup>

Укупна бруто површина објекта.....П= 3.190,56m<sup>2</sup>

Укупна нето површина објекта.....П= 3.070,66m<sup>2</sup>

## **Објекат бр. 2.....производни објекат (II фаза градња)**

Објекат је слободностојећи, спратности П+0 и изводиће се у II фази градње. Објекат је правоугаоног облика димензија 85,10m x 73,10m. У приземљу новопроектваног објекта налази се производња, а објекат се користи за производњу арматурних склопова за шипове.

### **Конструкција објекта:**

Темељна конструкција је пројектована као темељи самци са темељним чашицама. Темељне чашице су монтажни армирано бетонски елементи док се темељне стопе лију на лицу места. Темељење извести на шљунчаном тампону, јастуку од природног шљунка у слојевима укупне дебљине у збијеном стању од мин 0,30m, односно до коте темељења по ископу темељних јама. Бетонска плоча се ради од набијеног бетона  $d=15\text{cm}$  армираног мрежастом арматуром. У конструктивном смислу објекат представља монтажну скелетну армиранобетонску (АБ) конструкцију. Главни носиви систем чини скелетна конструкција конструисана од префабрикованих стубова и главних кровних носача. Основне димензије стубова су 70/70cm. Висине стубова су различите у зависности од положаја у објекту од коте дна темељне чашице до врха. На коти  $\pm 0,00$  је предвиђена подна плоча што одговара апсолутној висинској коти 86,50mнв. Носива структура објекта је решена са конструктивним системима заснованим на монтажним армиранобетонским конструкцијама тзв. Т програм, са задатком преузимања оптерећења и преноса на околно тло. Главни кровни носач је конструисан као армирани префабриковани аб носач попречног пресек типа "Т" висине 80cm. Секундарни кровни носачи су "Т" пресека, ширине и висине фланше 30cm x 15cm и укупне висине 45cm. Планирано је да под у овом објекту буде индустријски.

### **Столарија**

Предвиђа се ПВЦ петокоморна столарија са свим потребним везама и склоповима за уградњу и одговарајућим параметрима у складу са правилником Елабората Енергетске ефикасности. Сва стакла на прозорима и улазним вратима су двострука у свему према климатским условима и правилнику Елабората енергетске ефикасности.

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

### **Површина објекта бр. 2., П+0**

Укупна површина објекта у основи износи.....П= 6.220,81m<sup>2</sup>  
Укупна бруто површина објекта.....П= 6.220,81m<sup>2</sup>  
Укупна нето површина објекта.....П= 6.142,00m<sup>2</sup>

**Напомена:** у објекту бр. 1 планиран је видео надзор за контролисање уласка и изласка из комплекса.

## **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 документима.

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

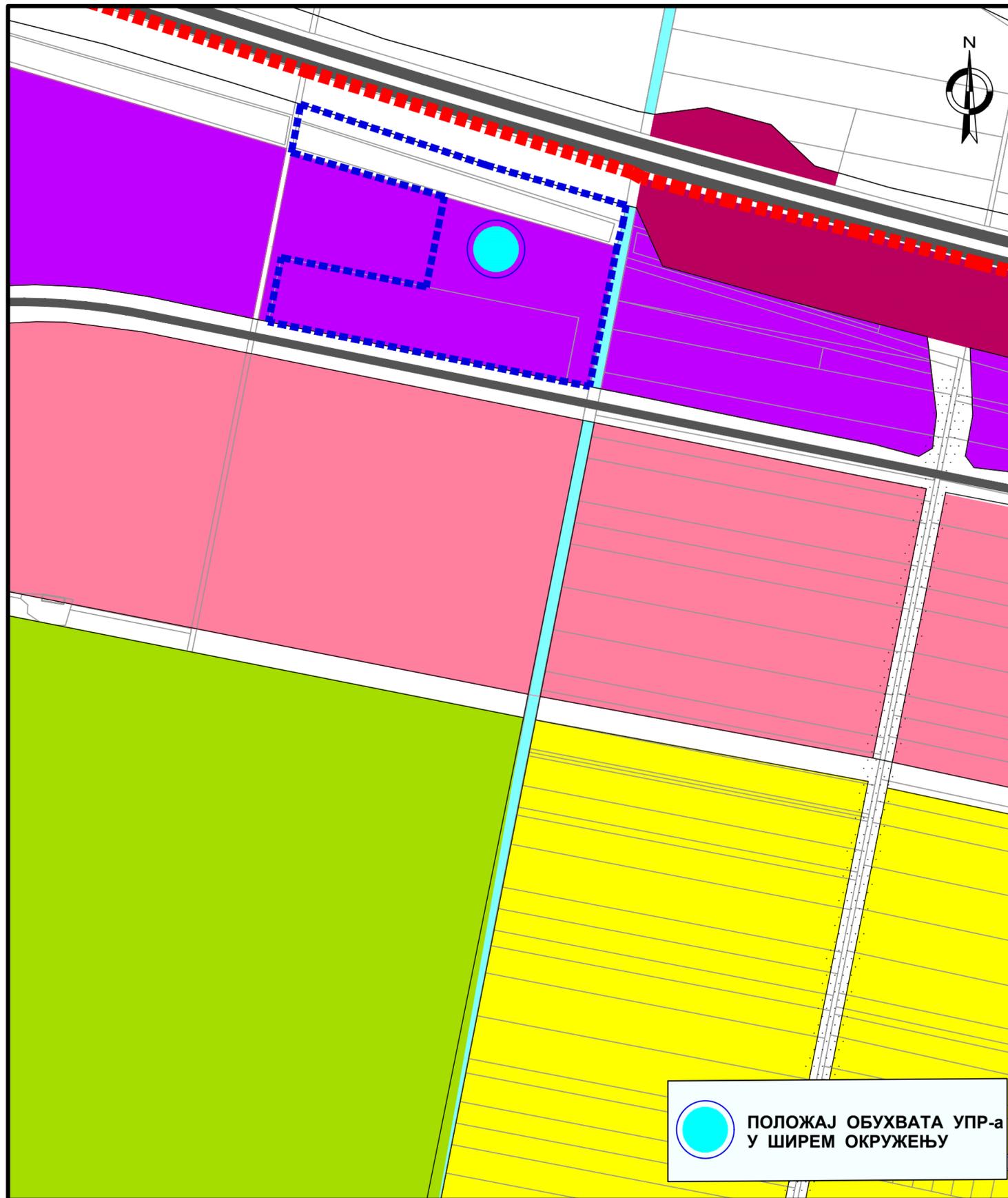




### III ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

# легенда

- јавни објекти и специјализовани центри
- опште градски центар и историјско језгро
- становање са делатностима у зонама мешовите изградње централних садржаја
- становање са делатностима малих густина
- рурално становање
- становање средњих густина
- становање великих густина
- мешовита изградња радно-пословних комплекса и објеката компатибилних стамбеном окружењу у зони заштитног појаса далековода 110/20 kV - забрана грађења објеката високоградње уз пренамену постојећих објеката и простора у радно-складишни простор
- привредно технолошке зоне, комплекси и објекти
- пословно-туристички центар митровачки хотел
- комунални и инфраструктурни комплекси и објекти
- гробље
- простори специјалне намене (в.ј., к.п.д.)
- уређене зелене површине
- остале зелене површине
- остале, слободне, пољопривредне и друге површине
- водене површине
- електроенергетски коридори
- аутопут
- примарне саобраћајнице
- железничка пруга
- граница грађевинског подручја
- граница катастарске општине
- стара граница грађевинског подручја
- путничко пристаниште
- спортски пристан
- купалиште
- навоз понтонског моста са три нивоа
- теретни пристан
- лука



**ПОЛОЖАЈ ОБУХВАТА УПР-а У ШИРЕМ ОКРУЖЕЊУ**

граница обухвата урбанистичког пројекта

## јавни објекти и специјализовани центри:

- |  |  |
|--|--|
| 1 административно-пословни и културни центар града | 11 ветеринарска станица                          |
| 2a центар МЗ                                       | 12a градски стадион                              |
| 2b планирани центар МЗ                             | 12b планирана локација градског стадиона и цркве |
| 3 окружни и општински суд                          | 13 фудбалско игралиште                           |
| 4 служба за обрачун и плаћање                      | 14 спортско-пословни центар                      |
| 5 основна школа                                    | 15 аутобуска станица                             |
| 6 средња школа                                     | 16 железничка станица                            |
| 7 дом ученика                                      | 17 ватрогасна служба                             |
| 8 обданиште  | 18 МСУП  |
| 9 болница  | 19 дом ВЈ  |
| 10 здравствена станица                             | 20 градско стрелиште                             |

# ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДА СРЕМСКЕ МИТРОВИЦЕ, ЛАЂАРКА И МАЧВАНСКЕ МИТРОВИЦЕ "Сл. лист града Сремске Митровице" бр. 11/2009

**планирано стање**

**план намене површина**

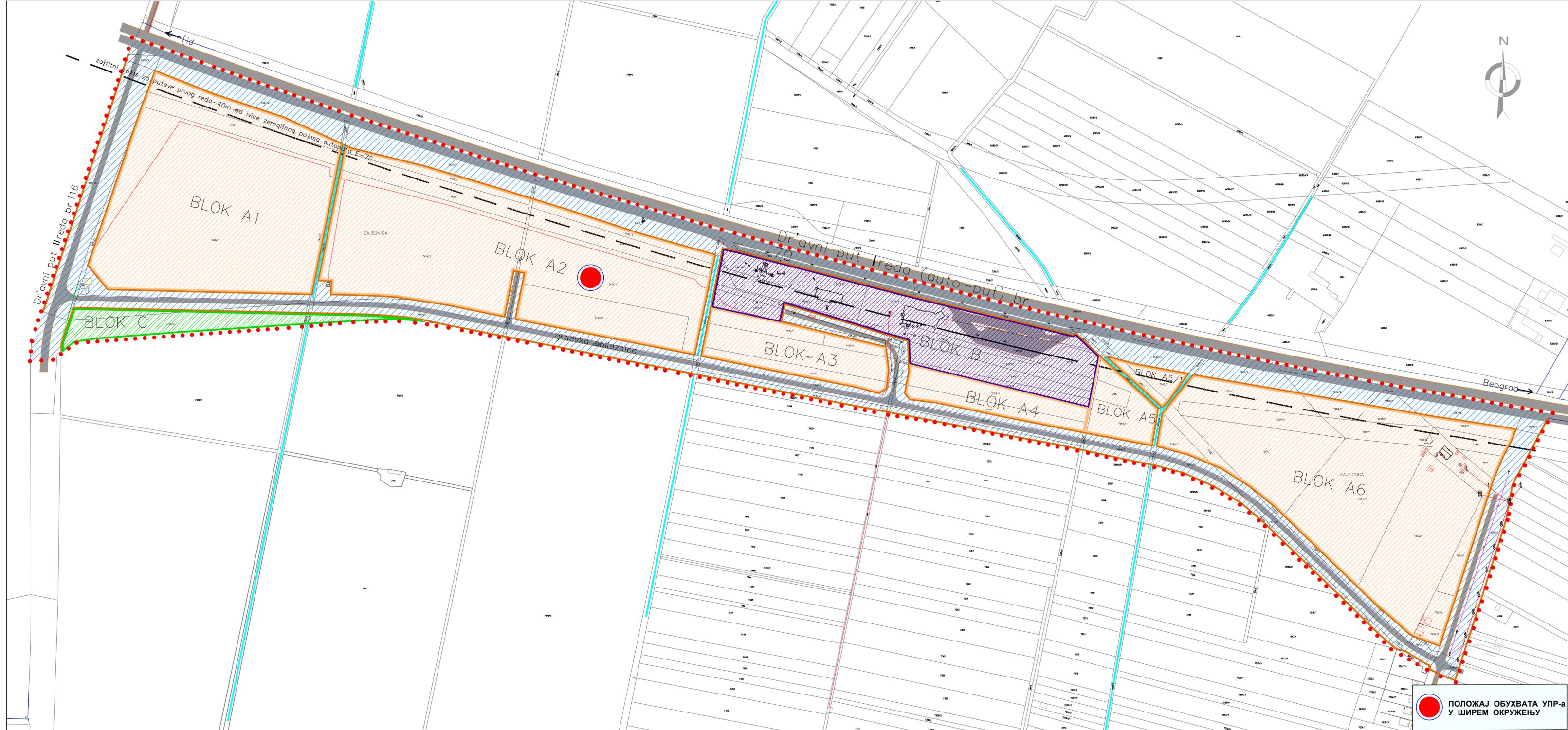
1:5000  
ЛИСТ  
**03**



ЈП Дирекција  
за изградњу  
града

Град  
Сремска  
Митровица





SKUPŠTINA OPŠTINE SREMSKA MITROVICA

PLAN DETALJNE REGULACIJE  
 RADNO – KOMERCIJALNE ZONE "SEVER"  
 U SREMSKOJ MITROVICI

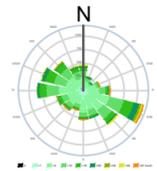
legenda

- ..... obuhvat plana
- javno građevinsko zemljište
- radne i komercijalne delatnosti–blokovi A1 do A6
- poslovno turistički centar,mitrovački motel–BLOK B
- ostale zelene površine–BLOK C
- regulaciona linija
- saobraćajnice
- otvoreni meliorativni kanali
- zaštitni pojas–40m od ivice zemljišnog pojasa prema Zakonu o javnim putevima

**ПОЛОЖАЈ ОБУХВАТА УПРА  
 У ШИРЕМ ОКРУЖЕЊУ**

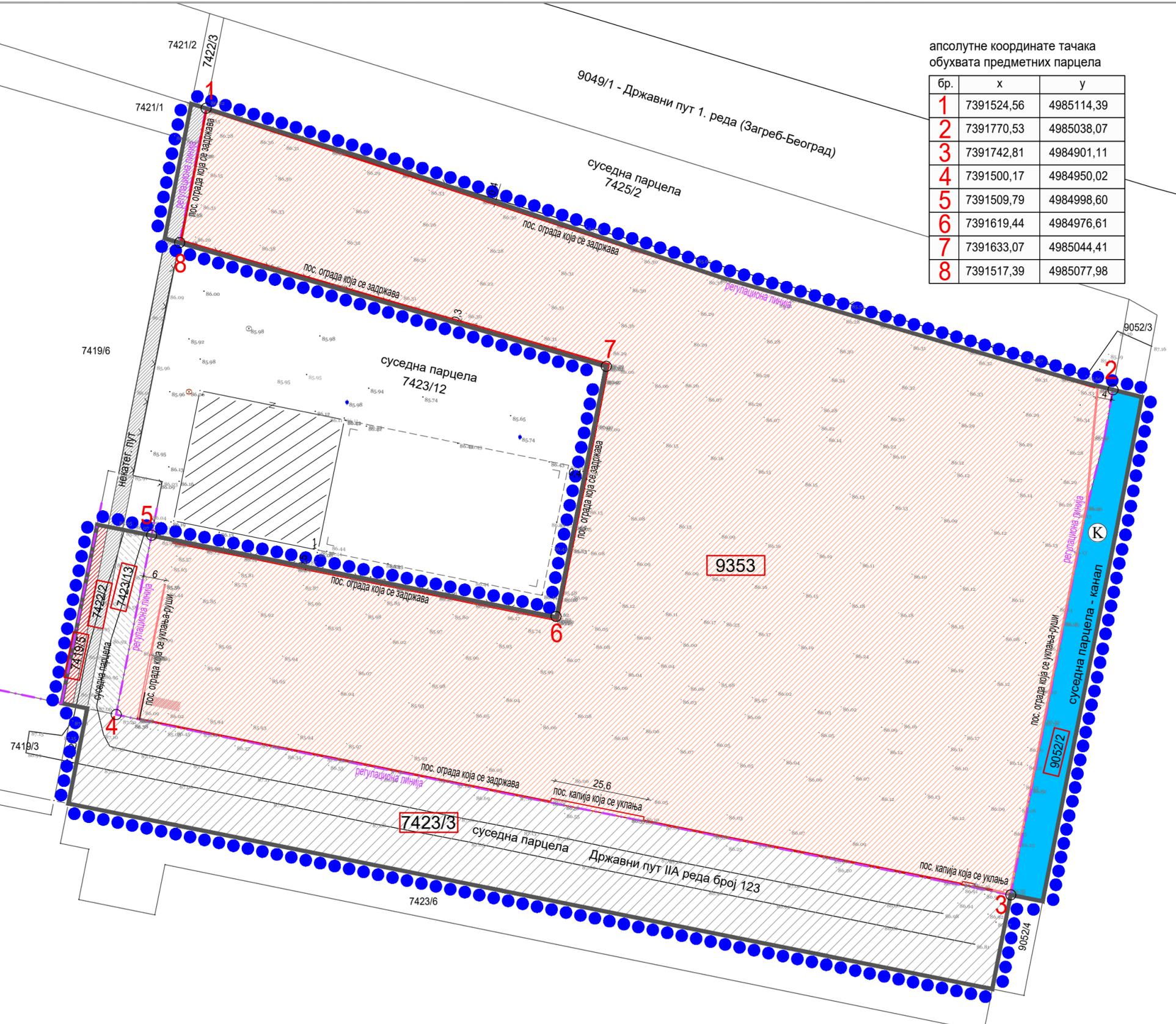


NOSILAC IZRADE: JP Direkcija za izgradnju Opštine Sremska Mitrovica	DIREKTOR: Radmila Radojčić, ecc ODGOVORNI URBANISTA: Mirjana Vajut d.p.p.	SARADNICI: Slavenka Mitrović Lazarević d.i.s. Obrad Vučenović d.i.s. Vladimir Stojković d.i.s.
NARUČILAC: SO Sremska Mitrovica	NAZIV CRTEŽA: <b>PODELA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NA TIPIČNE PROSTORNE CELINE-BLOKVI</b>	BR.CRTEŽA: 8
LOKACIJA: K.O. Sremska Mitrovica	DATUM:Septembar,2007.god.	RAZMERA: 1: 2500



апсолутне координате тачака обухвата предметних парцела

бр.	x	y
1	7391524,56	4985114,39
2	7391770,53	4985038,07
3	7391742,81	4984901,11
4	7391500,17	4984950,02
5	7391509,79	4984998,60
6	7391619,44	4984976,61
7	7391633,07	4985044,41
8	7391517,39	4985077,98



ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-а
- КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ПОСТОЈЕЋИ ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА БРОЈ 123 (к.п. бр. 7423/3)
- ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА БР. 7419/5 - јавна својина Града С. Митровица
- ПОСТОЈЕЋИ НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ (к.п. бр. 7422/2)
- ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА БР. 7423/13 - јавна својина Града С. Митровица
- ПОСТОЈЕЋИ КАНАЛ (јавно грађ. земљиште, к.п. бр. 9052/2)
- ПАРЦЕЛА БР. 9353 У ОБУХВАТУ УП-а која је предмет урб. арх. разраде локације
- ПОСТОЈЕЋЕ ВИСИНСКЕ КОТЕ
- ПОСТОЈЕЋА ОГРАДА КОЈА СЕ ЗАДРЖАВА
- ПОСТОЈЕЋА ОГРАДА КОЈА СЕ УКЛАЊА - РУШИ

ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ УП-а:

9353	ПАРЦЕЛА урбан. - арх. разраде.....П = 29.492,00m <sup>2</sup> (2,95ha)
7423/3	ПАРЦЕЛА обухвата УП-а (део јавне парцеле).....П = 6.652,00m <sup>2</sup> (0,66ha)
7419/5	ПАРЦЕЛА обухвата УП-а (део јавне парцеле).....П = 149,00m <sup>2</sup> (0,01ha)
7422/2	ПАРЦЕЛА обухвата УП-а (део јавне парцеле).....П = 353,00m <sup>2</sup> (0,04ha)
7423/13	ПАРЦЕЛА обухвата УП-а (део јавне парцеле).....П = 395,00m <sup>2</sup> (0,04ha)
9052/2	ПАРЦЕЛА обухвата УП-а (јавна парцела).....П = 1.226,00m <sup>2</sup> (0,12ha)
УКУПНО.....П = 38.267,00m <sup>2</sup> (3,82ha)	

НАЗИВ ПЛАНА:



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ПРОИЗВОДНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 9353 К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА



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

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

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

**ДАТУМ:**  
децембар  
2025. год.



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

**САРАДНИЦИ:**  
Милица Хрустић, дипл. инж. арх.  
Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.  
Мирјана Зоркић, дипл. инж. ел.  
Исидора Павловић, дипл. инж. грађ.

**Е-БРОЈ:**  
УП 76

НАЗИВ ЦРТЕЖА:

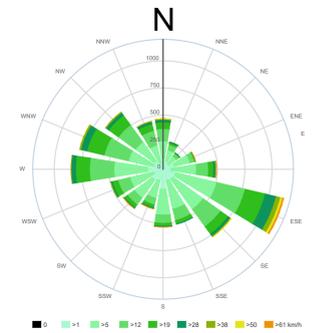
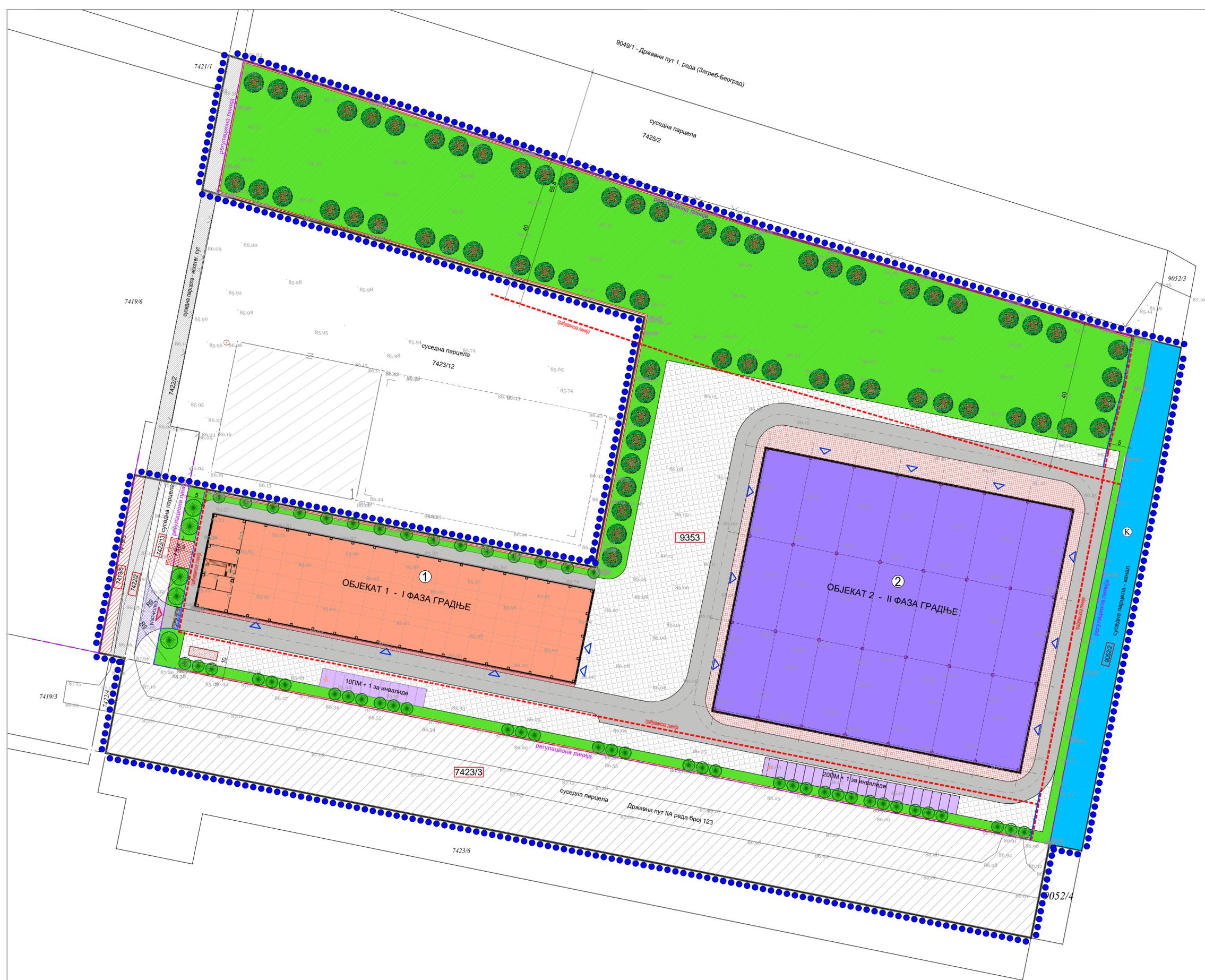
катастарско-топографска карта са границом обухвата - постојеће стање

РАЗМЕРА:

1:1000

БР. ЦРТЕЖА:

01



- ЛЕГЕНДА:**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-а
  - КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
  - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
  - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - ПОСТОЈЕЋИ ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА БРОЈ 123 (к.п. бр. 7423/3)
  - ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА БР. 7419/5 - јавна својина Града С. Митровица
  - ПОСТОЈЕЋИ НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ (к.п. бр. 7422/2)
  - ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА БР. 7423/13 - јавна својина Града С. Митровица
  - ПОСТОЈЕЋИ КАНАЛ (јавно грађ. земљиште, к.п. бр. 9052/2)
  - ПОСТОЈЕЋА ОГРАДА ОКО КОМПЛЕКСА КОЈА СЕ ЗАДРЖАВА
  - ПЛАНИРАНА ОГРАДА ОКО КОМПЛЕКСА
  - ПОСТОЈЕЋЕ ВИСИНСКЕ КОТЕ

**ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ УП-а:**

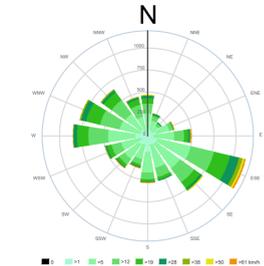
9353	ПАРЦЕЛА урбан. - арх. разраде.....П = 29.492,00m <sup>2</sup> (2,95ha)
7423/3	ПАРЦЕЛА обухвата УП-а (део јавне парцеле).....П = 6.652,00m <sup>2</sup> (0,66ha)
7419/5	ПАРЦЕЛА обухвата УП-а (део јавне парцеле).....П = 149,00m <sup>2</sup> (0,01ha)
7422/2	ПАРЦЕЛА обухвата УП-а (део јавне парцеле).....П = 353,00m <sup>2</sup> (0,04ha)
7423/13	ПАРЦЕЛА обухвата УП-а (део јавне парцеле).....П = 395,00m <sup>2</sup> (0,04ha)
9052/2	ПАРЦЕЛА обухвата УП-а (јавна парцела).....П = 1.226,00m <sup>2</sup> (0,12ha)
	УКУПНО.....П = 38.267,00m <sup>2</sup> (3,82ha)

- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ НА ПРЕДМЕТНОЈ ПАРЦЕЛИ:**
- ПРОЗВодно-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ, спратност П+0 и П+2 (I фаза градње)
  - ПРОЗВодно ОБЈЕКАТ, спратности П+0 (II фаза градње)
  - САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК (бетон)
  - КОЛСКО МАНИПУЛАТИВНЕ ПОВРШИНЕ (асфалт)
  - БЕТОНСКИ ВИШЕНАМЕНСКИ ПЛАТОИ (бетон)
  - ПАРКИНГ ПРОСТОР (за аутомобиле, бетон)
  - ПОВРШИНА ОКО ОБЈЕКАТА (колска и пешачка - бетон)
  - АБ ПЛАТО ЗА ПОСТАВЉАЊЕ ПРП-а (електроенергетско постројење)
  - ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА
  - ПРОСТОР ЗА КОНТЕЈНЕР И РЕЦИКЛАЖНО ОСТРВО
  - КОЛСКО-ПЕШАЧКИ УЛАЗ-ИЗПАЗ НА ПАРЦЕЛУ
  - УЛАЗ У ОБЈЕКАТ

НАЗИВ ПЛАНА:

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА ПРОЗВодно-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 9353 К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

	<p><b>НАРУЧИЛАЦ:</b>          ПР "ТЕОСОФРА ИНЖЕНЈЕРИНГ" ММ          ул. Приварорска бр. 10, Јарак          (Инвеститор: "ХИДРОПРЕМА" ДОО          ул. Цара Душана бр. 40, 1/14, Шабац)</p>	<p><b>ВД ДИРЕКТОРА:</b>          Божан Гашић, дипл. правник</p> <p><b>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:</b>          Јелена Савић Лацковић, д. и. арх.</p>	<p><b>ДАТУМ:</b>          децембар          2025. год.</p>
	<p><b>ОБРАЂИВАЧ:</b>          Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам"          Сремска Митровица</p>	<p><b>САРАДНИЦИ:</b>          Милица Хрустић, дипл. инж. арх.          Оливера Вучковић, дипл. инж. саоб.          Миријана Зорчић, дипл. инж. ел.          Исидора Павловић, дипл. инж. грађ.</p>	<p><b>Е-БРОЈ:</b>          УП 76</p>



- ЛЕГЕНДА:**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-а
  - КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
  - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
  - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - ПОСТОЈЕЋИ ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА БРОЈ 123 (к.п. бр. 7423/3)
  - ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА БР. 7419/5 - јавна својина Града С. Митровица
  - ПОСТОЈЕЋИ НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ (к.п. бр. 7422/2)
  - ПАРЦЕЛА БР. 7423/13 - јавна својина Града С. Митровица
  - ПОСТОЈЕЋИ КАНАЛ (јавно грађ. земљиште, к.п. бр. 9052/2)
  - ПОСТОЈЕЋА ОГРАДА ОКО КОМПЛЕКСА КОЈА СЕ ЗАДРЖАВА
  - ПЛАНИРАНА ОГРАДА ОКО КОМПЛЕКСА
  - ПОСТОЈЕЋЕ ВИСИНСКЕ КОТЕ
  - ПЛАНИРАНЕ ВИСИНСКЕ КОТЕ

**ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ УП-а са билансом површина:**

9353	ПАРЦЕЛА урбан. - арх. разраде.....П = 29.492,00m <sup>2</sup> (77,07%)
7423/3	ПАРЦЕЛА обухвата УП-а (део јавне парцеле).....П = 6.652,00m <sup>2</sup> (17,38%)
7419/5	ПАРЦЕЛА обухвата УП-а (део јавне парцеле).....П = 149,00m <sup>2</sup> (0,40%)
7423/13	ПАРЦЕЛА обухвата УП-а (део јавне парцеле).....П = 395,00m <sup>2</sup> (1,03%)
7422/2	ПАРЦЕЛА обухвата УП-а (део јавне парцеле).....П = 353,00m <sup>2</sup> (0,92%)
9052/2	ПАРЦЕЛА обухвата УП-а (јавна парцела).....П = 1.226,00m <sup>2</sup> (3,20%)
<b>УКУПНО.....П = 38.267,00m<sup>2</sup> (100%)</b>	

- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ НА ПРЕДМЕТНОЈ ПАРЦЕЛИ:**
- 1 ПРОЗВодно-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ, спратност П+0 и П+2 (I фаза градње)
  - 2 ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ, спратности П+0 (II фаза градње)
  - САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК (бетон)
  - КОЛСКО МАНИПУЛАТИВНЕ И ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ И ПАРКИНЗИ
  - ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
  - АБ ПЛАТО ЗА ПОСТАВЉАЊЕ ПРП-а (електроенергетско постројење)
  - ПРОСТОР ЗА КОНТЕЈНЕР И РЕЦИКЛАЖНО ОСТРВО
  - КОЛСКО-ПЕШАЧКИ УЛАЗ-ИЗЛАЗ НА ПАРЦЕЛУ
  - УЛАЗ У ОБЈЕКАТ

**БИЛАНС ПОВРШИНА УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ**

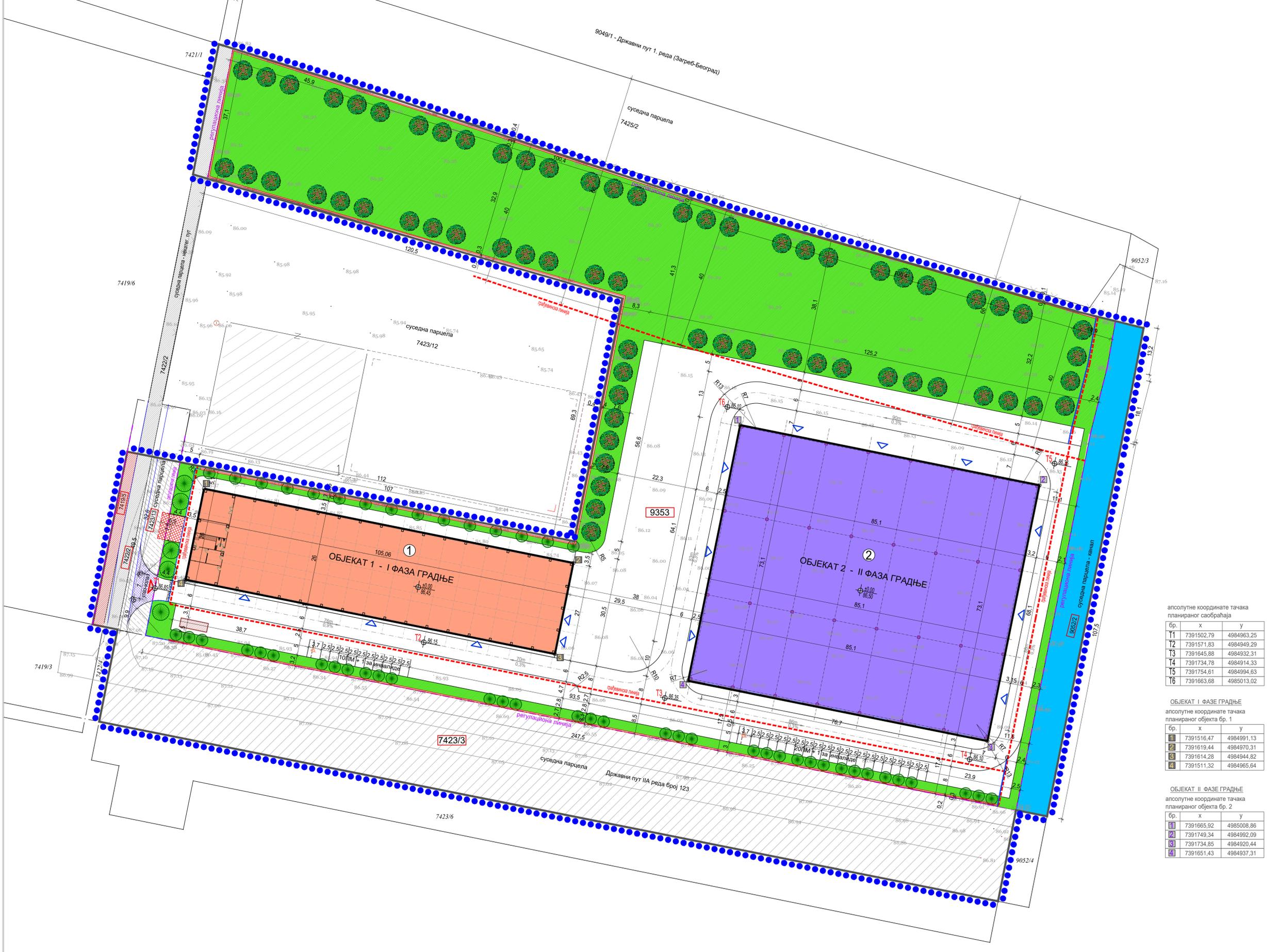
УКУПНА ПОВРШИНА ПРЕДМЕТНЕ ПАРЦЕЛЕ.....	П = 29.492,00m <sup>2</sup> (100%)
1. УКУПНА ИЗГРАЂЕНА ПОВРШИНА.....	П = 8.983,01m <sup>2</sup> (30,36%)
производно-пословни објекат - I фаза градње.....	2.752,20m <sup>2</sup>
производни објекат - II фаза градње.....	6.230,81m <sup>2</sup>
2. КОЛСКО МАНИПУЛАТИВНЕ ПОВРШИНЕ (бетон).....	П = 3.595,51m <sup>2</sup> (12,19%)
3. БЕТОНСКИ ВИШЕНАМЕНСКИ ПЛАТОО (бетон).....	П = 3.972,38m <sup>2</sup> (13,47%)
4. ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ ОКО ОБЈЕКТА (бетон).....	П = 1.379,82m <sup>2</sup> (4,68%)
5. ПАРКИНГ ПРОСТОР - за аутомобиле (бетон).....	П = 412,00m <sup>2</sup> (1,40%)
6. АБ ПЛАТО ЗА ПОСТАВЉАЊЕ ПРП-а (елек. постројење-део на предметној парцели).....	П = 33,21m <sup>2</sup> (0,11%)
7. ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА.....	П = 11.146,07m <sup>2</sup> (37,79%)

ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ SI = 30,36% (дозвољено макс. 70%, према ПДР-у који је плански основ за израду УП-а)  
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ Ki = 0,32 (дозвољено макс. 2,20, према ПДР-у који је плански основ за израду УП-а)  
ПРОЦЕНА ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ - 37,79% (мин. дозвољено за комплексе од 1 - 5ha... 25% према ПДР-у)  
Планирани паркинзи:  
- за аутомобиле (30ПМ + 2ПМ за особе са инвалидитетом)  
- за камионе су планирани бетонски вишенаменски платои

**НАЗИВ ПЛАНА:**

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА**  
**УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА**  
**ИЗГРАЂЕЊУ ОБЈЕКТА ПРОИЗВОДНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА**  
**НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 9353 К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

	<b>НАРУЧИЛАЦ:</b> ПР "ЕКОСФЕРА ИНЖЕНЈЕРИНГ" ММ ул. Приварорска бр. 10, Јарак (Инвеститор: "ХИДРОПРЕМА" ДОО ул. Цара Душана бр. 40, 1/14, Шабач)	<b>ВД ДИРЕКТОРА:</b> Бранимир Гашић, дипл. правник	<b>ДАТУМ:</b> децембар 2025. год.
	<b>ОБРАЂИВАЧ:</b> Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица	<b>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:</b> Јелена Савић Лацковић, д. и. арх.	<b>САРАДНИЦИ:</b> Милица Хрустић, дипл. инж. арх. Оливера Вучковић, дипл. инж. саоб. Мирослава Зорчић, дипл. инж. еп. Исидора Павловић, дипл. инж. грађ.



абсолютне координате тачака планираног саобраћаја

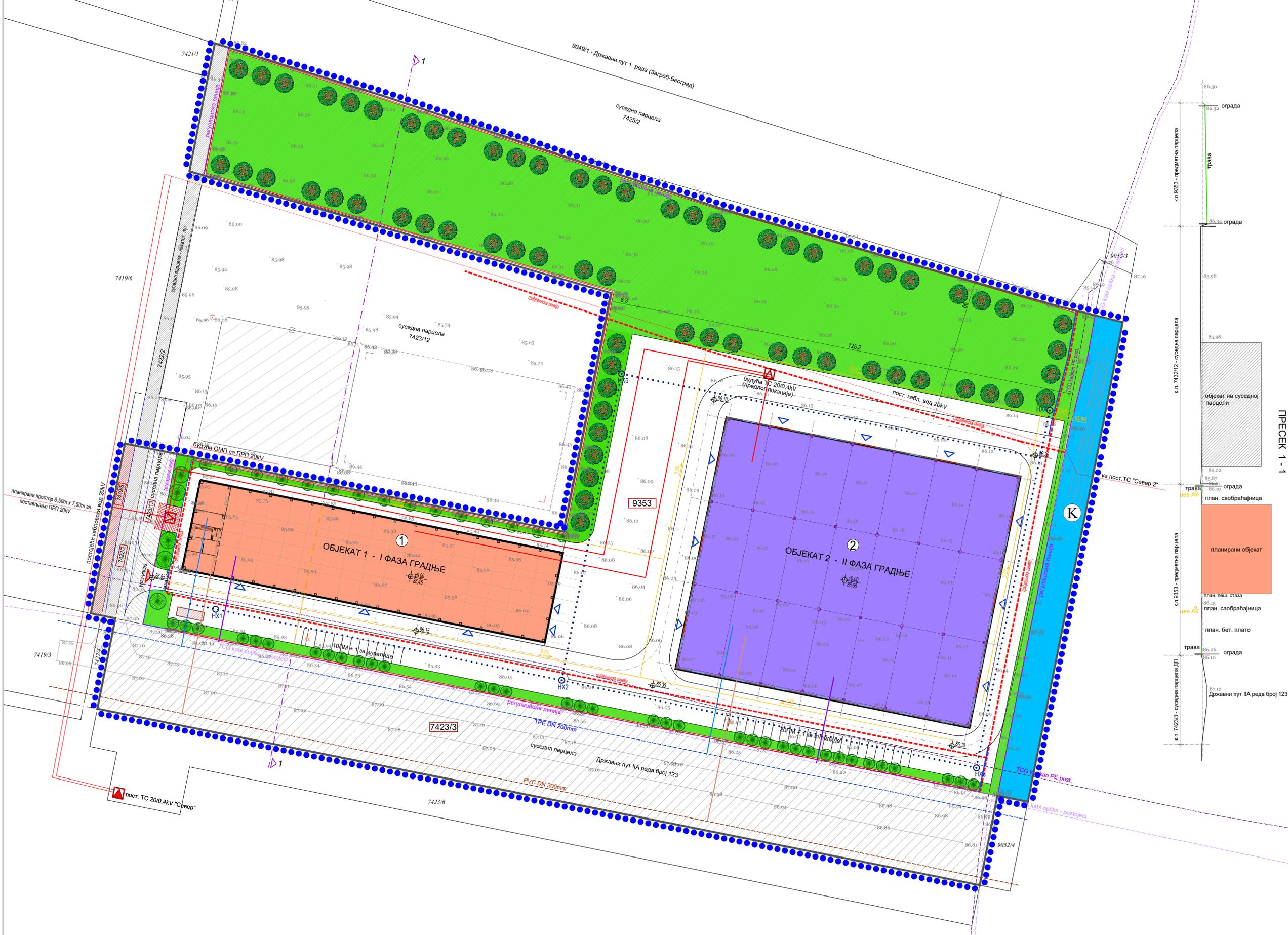
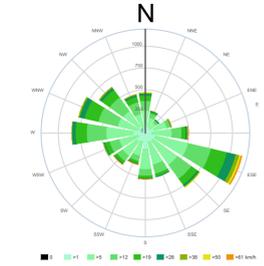
бр.	x	y
T1	7391502,79	4984963,25
T2	7391571,83	4984949,29
T3	7391645,88	4984932,31
T4	7391734,78	4984914,33
T5	7391754,61	4984994,63
T6	7391663,68	4985013,02

ОБЈЕКАТ I ФАЗЕ ГРАДЊЕ  
абсолютне координате тачака планираног објекта бр. 1

бр.	x	y
1	7391516,47	4984991,13
2	7391619,44	4984970,31
3	7391614,28	4984944,82
4	7391511,32	4984965,64

ОБЈЕКАТ II ФАЗЕ ГРАДЊЕ  
абсолютне координате тачака планираног објекта бр. 2

бр.	x	y
1	7391665,92	4985008,86
2	7391749,34	4984992,09
3	7391734,85	4984920,44
4	7391651,43	4984937,31



- ЛЕГЕНДА:**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-а
  - КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
  - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
  - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - ПОСТОЈЕЋИ ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА БРОЈ 123 (к.п. бр. 7423/3)
  - ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА БР. 7419/5 - јавна својина Града С. Митровица
  - ПОСТОЈЕЋИ НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ (к.п. бр. 7422/2)
  - ПАРЦЕЛА БР. 7423/13 - јавна својина Града С. Митровица
  - ПОСТОЈЕЋИ КАНАЛ (јавно грађ. земљиште, к.п. бр. 9052/2)
  - ПОСТОЈЕЋА ОГРАДА ОКО КОМПЛЕКСА КОЈА СЕ ЗАДРЖАВА
  - ПЛАНИРАНА ОГРАДА ОКО КОМПЛЕКСА
  - ⊕ ПЛАНИРАНЕ ВИСИНСКЕ КОТЕ
  - ⊕ ПЛАНИРАНЕ ВИСИНСКЕ КОТЕ

**ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ УП-а**

9353	ПАРЦЕЛА урбан. - арх. разраде.....П = 29.492,00m <sup>2</sup> (2,95ha)
7423/3	ПАРЦЕЛА обухвата УП-а (део јавне парцеле).....П = 6.652,00m <sup>2</sup> (0,66ha)
7419/5	ПАРЦЕЛА обухвата УП-а (део јавне парцеле).....П = 149,00m <sup>2</sup> (0,01ha)
7423/13	ПАРЦЕЛА обухвата УП-а (део јавне парцеле).....П = 395,00m <sup>2</sup> (0,04ha)
7422/2	ПАРЦЕЛА обухвата УП-а (део јавне парцеле).....П = 353,00m <sup>2</sup> (0,04ha)
9052/2	ПАРЦЕЛА обухвата УП-а (јавна парцела).....П = 1.226,00m <sup>2</sup> (0,12ha)
<b>УКУПНО.....П = 38.267,00m<sup>2</sup> (3,82ha)</b>	

- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ НА ПРЕДМЕТНОЈ ПАРЦЕЛИ:**
- 1 ПРОЗВодно-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ, спратност П+0 и П+2 (I фаза градње)
  - 2 ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ, спратности П+0 (II фаза градње)
  - КОЛСКО МАНИПУЛАТИВНЕ И ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ И ПАРКИНЗИ
  - ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
  - ПРОСТОР ЗА КОНТЕЈНЕР И РЕЦИКЛАЖНО ОСТРВО
  - ▲ КОЛСКО-ПЕШАЧКИ УЛАЗ-ИЗЛАЗ НА ПАРЦЕЛУ
  - ▲ УЛАЗ У ОБЈЕКАТ

- ПОСТОЈЕЋА И ПЛАНИРАНА ТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА:**
- ▲ ПОСТОЈЕЋИ КАБЛОВСКИ ВОД
  - ▲ ПОСТОЈЕЋЕ ТС 20/0,4 kV
  - ▲ БУДУЋА ТС 20/0,4 kV
  - АБ ПЛАТО ЗА ПОСТАВЉАЊЕ ПРП-а (електроенергетско постројење)
  - ПЛАНИРАНИ КАБЛОВСКИ ВОД
  - ПОСТОЈЕЋА ТТ МРЕЖА (оптички кабл)
  - ПОСТОЈЕЋА ТТ МРЕЖА
  - ПЛАНИРАНИ ТТ ПРИКЉУЧАК
  - ПОСТОЈЕЋЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ ВОДОВОДА
  - ПЛАНИРАНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ ВОДОВОДА
  - ⊕ ХИДРАНТСКА МРЕЖА (НХ1 - надземни хидрант)
  - ПОСТОЈЕЋА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
  - ПЛАНИРАНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
  - АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА И СЕПАРАТОР НАФТНИХ ДЕРИВАТА

НАЗИВ ПЛАНА:  
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА ПРОИЗВОДНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 9353 К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

<p><b>НАРУЧИЛАЦ:</b> "ТЕОСОФЕРА ИНЖЕЊЕРИНГ" ММ ул. Приваторска бр. 10, Јарац (Инвеститор: "ХИДРОПРЕМА" ДОО ул. Цара Душана бр. 40, 1/14, Шабац)</p> <p><b>ОБРАЂИВАЧ:</b> Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица</p>	<p><b>ВД ДИРЕКТОРА:</b> Боран Гашић, дипл. правник</p> <p><b>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:</b> Јелена Савић Лацковић, д. и. арх.</p> <p><b>САРАДНИЦИ:</b> Милица Хрустић, дипл. инж. арх. Оливера Вучковић, дипл. инж. саоб. Мирјана Зорчић, дипл. инж. ел. Исидора Павловић, дипл. инж. грађ.</p>	<p><b>ДАТУМ:</b> децембар 2025. год.</p> <p><b>Е-БРОЈ:</b> УП 76</p>
---	---	--



## ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ - ИДР

## 1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

### 1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор :	РГП ХИДРООПРЕМА ДОО ШАБАЦ ул. Цара Душана бр. 40 - 1/14, Шабац
Објекат :	Производно – пословни објекат П+0 и П+2-ФАЗА I и Производни објекат П+0-ФАЗА II потес Заједнице, Сремка Митровица на к.п. 9353- К.О. Сремска Митровица
Врста техничке документације :	Идејно решење (ИДР)
Назив и ознака дела пројекта :	1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ
Врста радова :	Нова фазна градња
Пројектант :	СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА ул. Алексе Шантића бр. 100, Рума
Одговорно лице пројектанта : Печат и потпис :	Милош Краљ  Miloš Kralj 399328 Digitally signed by Miloš Kralj 399328 Date: 2025.07.03 14:28:15 +02'00'
Одговорни пројектант : Број лиценце : Лични печат и потпис :	Марија Миливојевић <i>дипл. инж. арх.</i> 300 0090 15  МАРИЈА МИЛИВОЈЕВИЋ Ћ 010244531 Sign Digitally signed by МАРИЈА МИЛИВОЈЕВИЋ 010244531 Sign Date: 2025.07.03 14:26:22 +02'00'
Број техничке документације : Место и датум :	ИДР-ЈИС-302/25 РУМА, ЈУН 2025.



## СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

Адреса: Рума, Алексе Шантића 100  
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111  
тел: 064/16-90-830 • e-mail: [smb.pro.ing@gmail.com](mailto:smb.pro.ing@gmail.com)  
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

---

### 1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	Насловна страна
1.2.	Садржај пројекта
1.3.	Решење о именовању одговорног пројектанта
1.4.	Изјава одговорног пројектанта
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, 09/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начина вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта као:

## ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

који је део **ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА (ИДР)** за  
изградњу Производно- пословног објекта П+0 и П+2-ФАЗА I и Производног  
објекта П+0-ФАЗА II, у Сремкој Митровици, потес Заједнице  
на к.п. 9353 - К.О. Сремска Митровица  
одређује се:

Марија Миливојевић *дипл. инж. арх.*  
300 0090 15

Пројектант :	СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА ул. Алексе Шантића бр. 100, Рума
Одговорно лице / Заступник : Печат и потпис :	Милош Краљ 
Број техничке документације : Место и датум :	ИДР-ЈИС-302/25 РУМА, ЈУН 2025.



## 1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

### 1 - АРХИТЕКТУРА

Одговорни пројектант ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ  
који је део ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА (ИДР) за  
изградњу Производно- пословног објекта П+0 и П+2-ФАЗА I и Производног  
објекта П+0-ФАЗА II, у Сремкој Митровици, потес Заједнице  
на к.п. 9353 - К.О. Сремска Митровица

Марија Миливојевић *дипл. инж. арх.*  
300 0090 15

## ИЗЈАВЉУЈЕМ

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

Одговорни пројектант (ИДР) : Број лиценце :	Марија Миливојевић <i>дипл. инж. арх.</i> 300 0090 15
Лични печат и потпис :	 
Број техничке документације : Место и датум :	ИДР-ЈИС-302/25 РУМА, ЈУН 2025.

## 1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

### Прилог 1А.

**Производно – пословни објекат П+0 и П+2-ФАЗА I и  
Производни објекат П+0-ФАЗА II  
потес Заједнице, Сремка Митровица  
на к.п. 9353- К.О. Сремска Митровица**

**ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТНЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ**

- Препис листа непокретности бр. 24641
- Копија плана за к.п. 9353 - К.О. Сремска Митровица
- Геодетски снимак к.п. 9353 - К.О. Сремска Митровица
- План детаљне регулације радно – комерцијалне зоне уз аутопут Е-70 у Ср. Митровици („Службени лист Града Сремска Митровица“), број 7/2007
- Пројектни задатак

### ЛОКАЦИЈА

#### ЛОКАЦИЈА

Објекти који су предмет овог Идејног решења

- 1) **Производно – пословни објекат П+0 и П+2-ФАЗА I и**
- 2) **Производни објекат П+0-ФАЗА II**

налазе се у/на :

место	:	Сремска Митровица	
адреса	:	потес Заједнице	
к.п.	:	9353	
К.О.	:	Сремска Митровица	
Укупна површина наведене к.п. :			<b>29.492,00 м2</b>

Парцела 9353 К.О. Сремска Митровица има директан приступ јавној површини, односно излази на некатегоризовани пут. На предметној парцели се не налазе други објекти. Планирана је фазна градња новопројектованих објеката.

Објекти су у II климатској зони, а у VII зони сеизмичности по скали МСЦ. Нису у близини реке и нема опасности од поплава. Геомеханички елаборат не постоји.

**Производно – пословни објекат П+0 и П+2-ФАЗА I**

ОСНОВНИ ПОДАЦИ, КОНЦЕПЦИЈА И ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ

Категорија објекта	:	В
Класификациони број	:	125102 и 122012
Спратност објекта	:	П+0 и П+2
Максимална висина објекта	:	12,72
Максималне димензије објекта	:	105,06 x 26,00
Укупна НЕТО површина (м <sup>2</sup> )	:	3070,66
Укупна БРУТО површина (м <sup>2</sup> )	:	3190,56
Површина под објектом (м <sup>2</sup> )	:	2732,20

Уз уважавање свих урбанистичких параметара, растојања грађевинске линије од регулационе линије и границе са суседним парцелама одређен је основни габарит објекта. Објекат је правоугаоног облика димензија мах. 105,06 м x 26,00 м. Објекат је спратности П+0 и П+2. У пословном делу објекта налазе се канцеларије, кухиња, вц, гардеробер у приземљу, на првом спрату канцеларије, вц и сала за састанке и на другом спрату налази се вц и опен спејс, служи у сврху као управни део пословања, магацински део са налази у приземљу новопројектованог објекта и припада производном делу, такође и сама производња се налази у приземљу новопројектованог објекта.

Највиша тачка слемена објекта (атика) налази се на коти +12,72 м, мерено од коте терена, на односно 99,22м.н.м. Постоји висинска разлика између тротоара и коте готовог пода приземља. Кота готовог пода износи ±0.00 док кота тротоара износи -0,17 м. Пословни део објекта који се налази у приземљу на првом и другом спрату користи се као управни, административни део, док се производња користи за производњу арматурних склопова за шипове.

КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

**ТЕМЕЉИ**

Након обележавања објекта врши се копање рупа за темеље самце. Темелна конструкција је пројектована као темељи самци са темелним чашицама. Темелне чашице су монтажни армирано бетонски елементи док се темелне стопе лију на лицу места. Темелјење извести на шљунчаном тампону, јастуку од природног шљунка у слојевима укупне дебљине у збијеном стању од мин 0,30м, односно до коте темелјења по ископу темелјних јама. Збијање сваког слоја шљунка врши се при приближно оптималној влажности на подтлу до модула ступљивости  $M_s \geq 20 \text{ Мпа}$ , на шљунку  $M_s \geq 30 \text{ Мпа}$  и на завршном слоју јастука  $M_s \geq 40 \text{ Мпа}$ , преко којих се поставља слој тампон шљунка  $d=10 \text{ цм}$  који служи као подлога подној бетонској плочи. Бетонска плоча се ради од набијеног бетона  $d=15 \text{ цм}$  армираног мрежастом арматуром. У конструктивном смислу објекат представља монтажну скелетну армиранобетонску (АБ) конструкцију.



## СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

Адреса: Рума, Алексе Шантића 100  
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111  
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com  
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

Главни носиви систем чини скелетна конструкција конструисана од префабрикованих стубова и главних кровних носача. Основне димензије стубова су 70/70цм и 60/60цм. Висине стубова су различите у зависности од положаја у објекту (од 11,50м) од коте дна темељне чашице до врха. На коти  $\pm 0,00$  је предвиђена подна плоча што одговара апсолутној висинској коти 86,50мнв. Носива структура објекта је решена са конструктивним системима заснованим на монтажним армиранобетонским конструкцијама тзв. Т програм, са задатком преузимања оптерећења и преноса на околно тло. Међуспратна конструкција хале формирана од аб ошупљених плоча дебљине  $d=20$ цм.

### ПОСЛОВНИ ПРОСТОР

Главни носиви систем чини скелетна конструкција конструисана од префабрикованих стубова и главних кровних носача. Основне димензије стубова су 70/70цм и 60/60цм. Висине стубова су различите у зависности од положаја у објекту.

### Столарија

Предвиђа се ПВЦ петокоморна столарија са свим потребним везама и склоповима за уградњу и одговарајућим параметрима у складу са правилником Елабората Енергетске ефикасности. Сва стакла на прозорима и улазним вратима су двострука у свему према климатским условима и правилнику Елабората енергетске ефикасности. Унутрашња врата су од медијапана.

### Кровни елементи

Главни кровни носач је конструисан као армирани префабриковани аб носач попречног пресека типа "Т" висине 80цм. Секундарни кровни носачи су "Т" пресека, ширине и висине фланше 30x15цм и укупне висине 45цм.

### ЗАНАТСКИ РАДОВИ

#### Подови

У свим просторијама пословног дела се постављају глазиране керамичке плочице домаћепроизводње, док се у делу производње и магацина бити постављен индустријски под.

#### Унутрашња обрада

Зидови и плафони се у свим просторијама боје белом полудисперзионом бојом у 2 премаза са претходном обрадом. У чајним кухињама се постављају керамичке плочице домаће производње до висине 1,6м а у купатилу и WC-у до плафона.

### НАМЕНА ОБЈЕКТА

Објекат ће се користити као ПРОИЗВОДНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ, СПРАТНОСТИ П+0 И П+2, пословање као управни део и администрација док се производња користи за производњу арматурних склопова за шипове.

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА И УДАЉЕЊА

<b>Производно – пословни објекат П+0 и П+2- ФАЗА I</b>	<b>(м2)</b>
<b>УКУПНО НЕТО</b>	<b>3070,66</b>
<b>УКУПНО БРУТО</b>	<b>3190,56</b>
<b>ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ</b>	<b>2732,20</b>
	<b>(м)</b>
<b>Максималне димензије објекта у основи</b>	<b>105,06 x 26,00</b>
<b>Удаљеност објекта од :</b>	<b>(м)</b>
- к.п. 7423/13 к.о.Сремска Митровица	<b>7,8m -7,6m</b>
- к.п. 7423/3 к.о.Сремска Митровица	<b>17,6m</b>
- к.п. 7423/12 к.о.Сремска Митровица	<b>6,0m</b>
- удаљеност од новопроектваног Производног објекат П+0-ФАЗА II	<b>39,55-39,70m</b>

.....

## Производни објекат П+0-ФАЗА II

### ОСНОВНИ ПОДАЦИ, КОНЦЕПЦИЈА И ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ

Категорија објекта	:	В
Класификациони број	:	125102
Спратност објекта	:	П+0
Максимална висина објекта	:	14,97
Максималне димензије објекта	:	85,10 x 73,10
Укупна НЕТО површина (м <sup>2</sup> )	:	6.142,00
Укупна БРУТО површина (м <sup>2</sup> )	:	6.220,81
Површина под објектом (м <sup>2</sup> )	:	6.220,81

Уз уважавање свих урбанистичких параметара, растојања грађевинске линије од регулационе линије и границе са суседним парцелама одређен је основни габарит објекта.

Објекат је правоугаоног облика димензија мах. 85,10 x 73,10м.

Објекат је спратности П+0. У приземљу новопроектваног објекта налази се производња. Највиша тачка слемена објекта (атика) налази се на коти +14,97 м, мерено од коте терена, на односно +101,47м.н.м. Постоји висинска разлика између тротоара и коте готовог пода приземља. Кота готовог пода износи ±0.00 док кота тротоара износи -0,17 м. Објекат се користи за производњу арматурних склопова за шипове.

### КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

#### ТЕМЕЉИ

Након обележавања објекта врши се копање рупа за темеље самце. Темелјна конструкција је пројектована као темељи самци са темелјним чашицама. Темелјне чашице су монтажни армирано бетонски елементи док се темелјне стопе лију на лицу места. Темелјење извести на шљунчаном тампону, јастуку од природног шљунка у слојевима укупне дебљине у збијеном стању од мин 0,30м, односно до коте темелјења по ископу темелјних јама. Збијање сваког слоја шљунка врши се при приближно оптималној влажности на подтлу до модула ступљивости  $M_s \geq 20 \text{ Мпа}$ , на шљунку  $M_s \geq 30 \text{ Мпа}$  и на завршном слоју јастука  $M_s \geq 40 \text{ Мпа}$ , преко којих се поставља слој тампон шљунка  $d=10 \text{ цм}$  који служи као подлога подној бетонској плочи. Бетонска плоча се ради од набијеног бетона  $d=15 \text{ цм}$  армираног мрежастом арматуром.

У конструктивном смислу објекат представља монтажну скелетну армиранобетонску (АБ) конструкцију. Главни носиви систем чини скелетна конструкција конструисана од префабрикованих стубова и главних кровних носача. Основне димензије стубова су 70/70цм. Висине стубова су различите у зависности од положаја у објекту од коте дна темелјне чашице до врха.

.....



## СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

Адреса: Рума, Алексе Шантића 100  
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111  
тел: 064/16-90-830 • e-mail: [smb.pro.ing@gmail.com](mailto:smb.pro.ing@gmail.com)  
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

На коти  $\pm 0,00$  је предвиђена подна плоча што одговара апсолутној висинској коти 86,50мнв.

Носива структура објекта је решена са конструктивним системима заснованим на монтажним армиранобетонским конструкцијама тзв. Т програм, са задатком преузимања оптерећења и преноса на околно тло.

### Столарија

Предвиђа се ПВЦ петокорна столарија са свим потребним везама и склоповима за уградњу и одговарајућим параметрима у складу са правилником Елабората Енергетске ефикасности. Сва стакла на прозорима и улазним вратима су двострука у свему према климатским условима и правилнику Елабората енергетске ефикасности.

### Кровни елементи

Главни кровни носач је конструисан као армирани префабриковани аб носач попречног пресека типа "Т" висине 80цм . Секундарни кровни носачи су "Т" пресека, ширине и висине фланше 30x15цм и укупне висине 45цм.

### ЗАНАТСКИ РАДОВИ

#### Подови

Планирано је да под у овом објекту буде индустријски.

### НАМЕНА ОБЈЕКТА

Објекат ће се користити као за производњу арматурних склопова за шипове.

<b>Производни објекат П+0-ФАЗА II</b>	<b>(м2)</b>
<b>УКУПНО НЕТО</b>	<b>6.142,00</b>
<b>УКУПНО БРУТО</b>	<b>6.220,81</b>
<b>ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ</b>	<b>6.220,81</b>
	<b>(м)</b>
<b>Максималне димензије објекта у основи</b>	<b>85,10 x 73,10</b>

Удаљеност објекта од :	(м)
- к.п. 7423/3 к.о.Сремска Митровица	15,93-16,27m
- к.п. 7423/12 к.о.Сремска Митровица	40,29-40,34m
- к.п. 9052/2 к.о.Сремска Митровица	10,00-10,01m
- к.п. 7425/2 к.о.Сремска Митровица	50,80-57,93m
-удаљеност од новопроектваног Производно - пословног објекта П+0 и П+2-ФАЗА I	39,55-39,70m

## ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Инсталације водоводног развода се од хидротехничких пластичних цеви на 1м од објекта са изградњом водомерног окна (шахта). Испред сваког санитарног уређаја на разводу хладне воде предвиђен је пропусни вентил како би се могла извршити замена потрошача у случају квара.

Припрема топле воде у купатилу и кухињи се врши индивидуалним бојлером са пластифицираним казаном запремине 80 литара.

Санитарни елементи су беле боје И класе, са одговарајућим једноручним батеријама и вентилима домаћих произвођача. Канализационе инсталације се изводе од тврдих ПВЦ цеви на 1 м од објекта. Цеви се спајају на наглавак са гуменим заптивним прстеном, а уграђују се по пречнику, нагибу, положају према пројекту. Одвођење гасова из мреже се обезбеђује путем вентилационе ПВЦ цеви. Објекат ће се прикључити по датим условима од стране надлежног предузећа на постојећу канализациону мрежу фи160 или на водонепропусну септичку јаму, капацитета 10 м<sup>3</sup>. Тачна траса прикључних инсталација канализације ће се одредити уколико се добије

Одобрење за извођење радова и то на основу информације која се добије од Катастра о изведеним инсталацијама у оквиру парцеле. Септичку јаму ће празнити јавно комунално предузеће које се тиме бави. Атмосферске воде са крова ће се одводити у зелени појас.

## ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ

Напајање електричном енергијом врши се кабловски, са дистрибутивне нисконапонске мреже, преко кабловског прикључног ормана, са уграђеним нисконапонским високоучинским осигурачима, и главног разводног ормана (ГРО). Ближе услове за прикључење објекта на нисконапонску мрежу, испоруку и уградњу напојног кабла, прикључног ормана, главног разводног ормана (ГРО) урадиће испоручилац електричне енергије - надлежна електродистрибутивна организација. Потребан капацитет од 2x 625 kw – трафостаница.

## 1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

**Производно – пословни објекат П+0 и П+2-ФАЗА I и  
Производни објекат П+0-ФАЗА II  
потес Заједнице, Сремка Митровица  
на к.п. 9353- К.О. Сремска Митровица**

### АНАЛИЗА ЛОКАЦИЈЕ

-	Површина парцеле (м <sup>2</sup> )	29.492,00
-	Индекс заузетости (%)	-
-	Индекс изграђености	-
-	Процент зелених површина (%)	-

### АНАЛИЗА БИЛАНСА / РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА

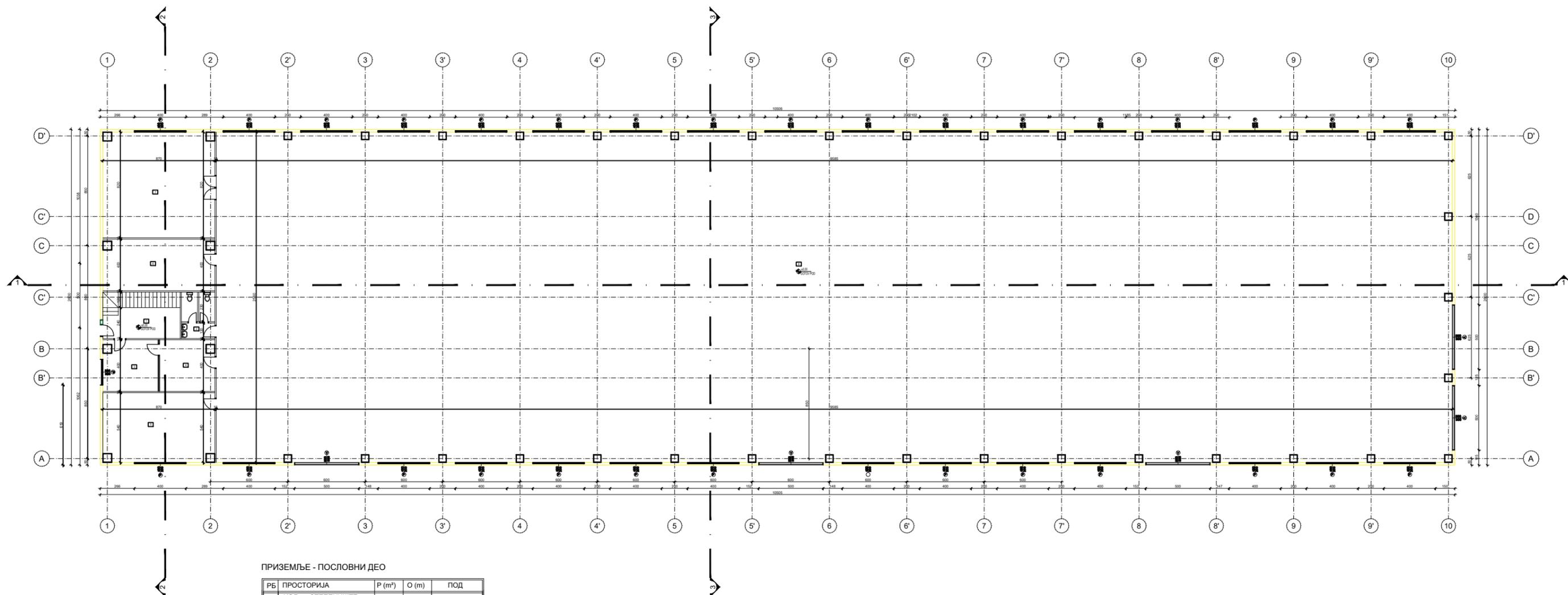
	П(м <sup>2</sup> )	НЕТО	БРУТО
1. Производно – пословни објекат П+0 и П+2-ФАЗА I		3.070,66	3190,56
2. Производни објекат П+0-ФАЗА II		6.142,00	6.220,81
У К У П Н О оба објекта		9.212,66	9411,37



## СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

Адреса: Рума, Алексе Шантића 100  
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111  
тел: 064/16-90-830 • e-mail: smb.pro.ing@gmail.com  
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

	<i>РСД</i>
<b>ПРЕДРАЧУНСКА ВРЕДНОСТ ОБЈЕКТА</b>	Производно- пословни објекта П+0 и П+2- ФАЗА I 149.292.000,00 Производни објекта П+0-ФАЗА II 291.082.808,00 <b>УКУПНО ОБА ОБЈЕКТА 440.374.808,00</b>



ПРИЗЕМЉЕ - ПОСЛОВНИ ДЕО

РБ	ПРОСТОРИЈА	Р (m²)	О (m)	ПОД
1	ХОЛ + СТЕПЕНИШТЕ	21,60	19,20	керамика
2	ТОАЛЕТ	9,36	12,40	керамика
3	КАНЦЕЛАРИЈА	16,70	17,94	керамика
4	КАНЦЕЛАРИЈА	16,71	18,15	керамика
5	КУХИЊА	46,00	28,20	керамика
6	ГАРДЕРОБЕР	33,82	28,20	керамика

НЕТО ПОВРШИНА 144,19 m²

ПРИЗЕМЉЕ - ПРОИЗВОДНИ ДЕО

РБ	ПРОСТОРИЈА	Р (m²)	О (m)	ПОД
7	МАГАЦИН	70,36	33,80	индустијски под
8	ПРОИЗВОДЊА	2439,33	242,84	индустијски под

НЕТО ПОВРШИНА: 2509,69 m²

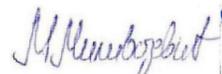
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА: 2.653,88 m²

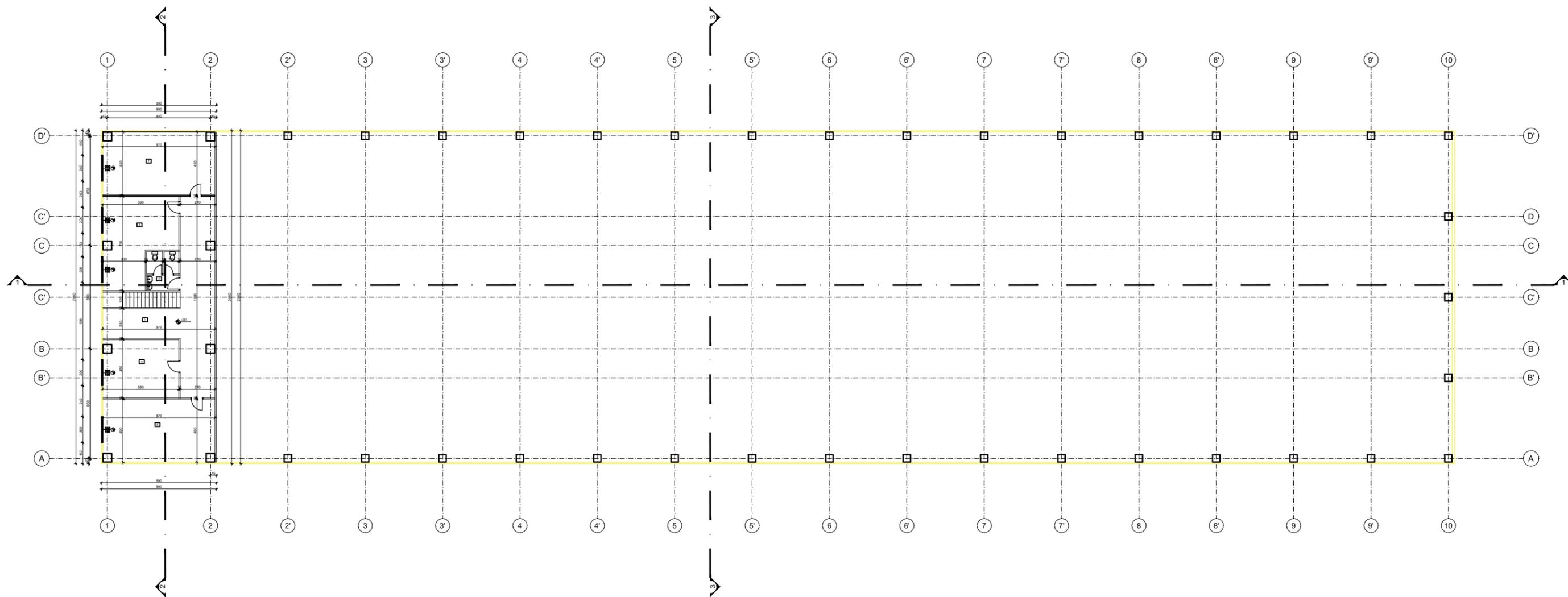
УКУПНА BRUTO ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА: 2.732,20 m²



**СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА**  
 Адреса: Алексе Шантића 100, Рума, СРБ  
 E-mail: smb.pro.ing@gmail.com  
 Тел: 064/16-90-830

Одговорни пројектант: Марија Милојевић <i>Дипл. инж. арх.</i> 300 0090 15	Инвеститор РГП ХИДРОПРЕМА ДОО ШАБАЦ Ул. Цара Душана бр 40/1/14, Шабац
Пројектант сарадник:	Објект Производно-пословни објект П+0 и П+2 - Фаза I на к.п. 9353 К.О. Сремска Митровица
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)	Назив цртежа: ОСНОВА ПРИЗЕМЉА
Ознака и назив дела пројекта 1 - АРХИТЕКТУРА	Назив цртежа: ОСНОВА ПРИЗЕМЉА
Број пројекта: ИДР-ЈИС-302/25	Датум: ЈУН 2025.
Датум: ЈУН 2025.	Размера: 1:200
Датум: ЈУН 2025.	Број цртежа: 03



1. СПРАТ - ПОСЛОВНИ ДЕО

РБ	ПРОСТОРИЈА	Р (m <sup>2</sup> )	О (m)	ПОД
1	ХОЛ И СТЕПЕНИШТЕ	55,92	48,80	керамика
2	ТОАЛЕТ	7,62	11,10	керамика
3	КАНЦЕЛАРИЈА	34,40	27,80	керамика
4	САЛА ЗА САСТАНКЕ	41,50	27,17	керамика
5	КАНЦЕЛАРИЈА	26,06	22,20	керамика
6	КАНЦЕЛАРИЈА	41,58	27,17	керамика

НЕТО ПОВРШИНА: 207,16 m<sup>2</sup>

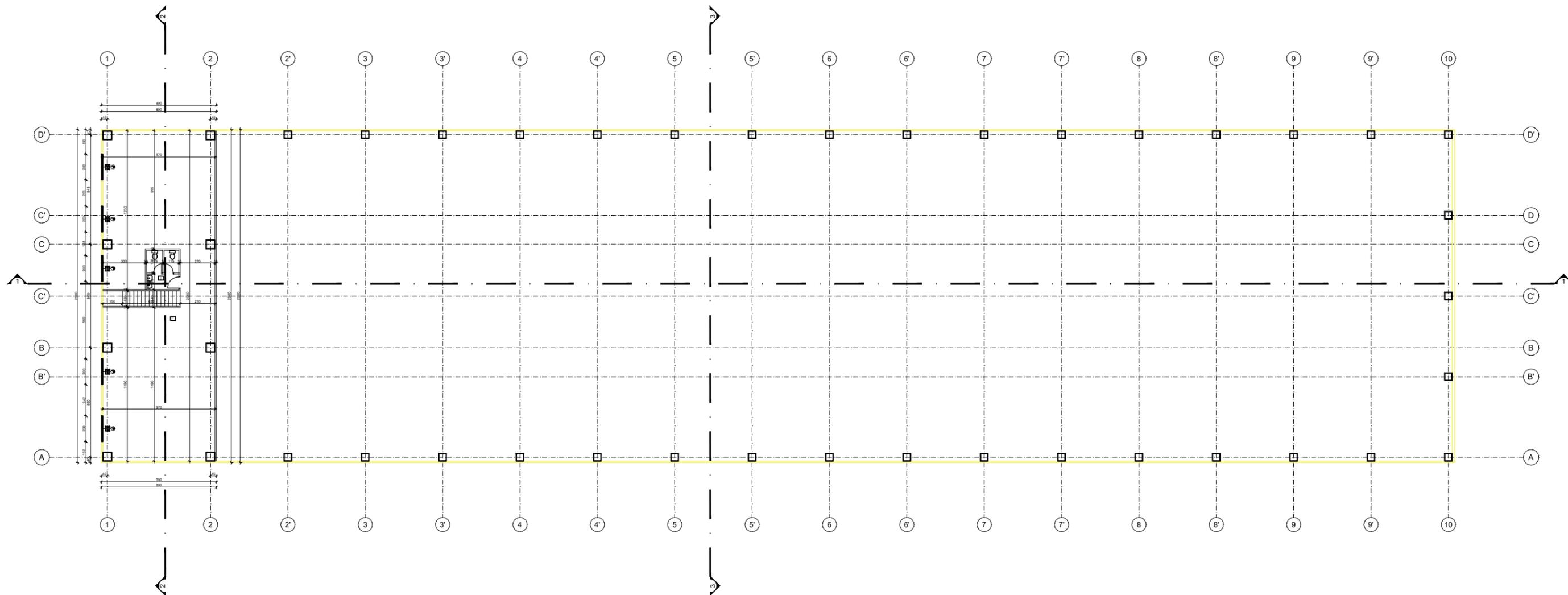
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА 1. СПРАТА: 207,16 m<sup>2</sup>

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА 1. СПРАТА: 229,18 m<sup>2</sup>

**СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА**

Адреса: Алексе Шантића 100, Рума, СРБ  
E-mail: smb.pro.ing@gmail.com  
Тел: 064/16-90-830

Одговорни пројектант: Марија Милојевић <i>дипл. инж. арх.</i> 300 0090 15	Инвеститор РГП ХИДРОПРЕМА ДОО ШАБАЦ Ул. Цара Душана бр 40/1/14, Шабац
Пројектант сарадник:	Објекат Производно-пословни објекат П+0 и П+2 - Фаза I на к.п. 9353 К.О. Сремска Митровица
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)	Назив цртежа: ОСНОВА 1. СПРАТА
Ознака и назив дела пројекта 1 - АРХИТЕКТУРА	Назив цртежа: ОСНОВА 1. СПРАТА
Број пројекта: ИДР-ЈИС-302/25	Датум: ЈУН 2025.
Размера: 1:200	Број цртежа: 04



2. СПРАТ - ПОСЛОВНИ ДЕО

РБ	ПРОСТОРИЈА	Р (m²)	О (m)	ПОД
1	МУЛТИФУНКЦИОНАЛНА ЗОНА	202,00	92,68	керамика
2	ТОАЛЕТ	7,62	11,10	керамика

НЕТО ПОВРШИНА: 209,62 m²

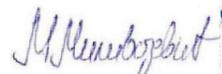
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА 2. СПРАТА: 209,62 m²

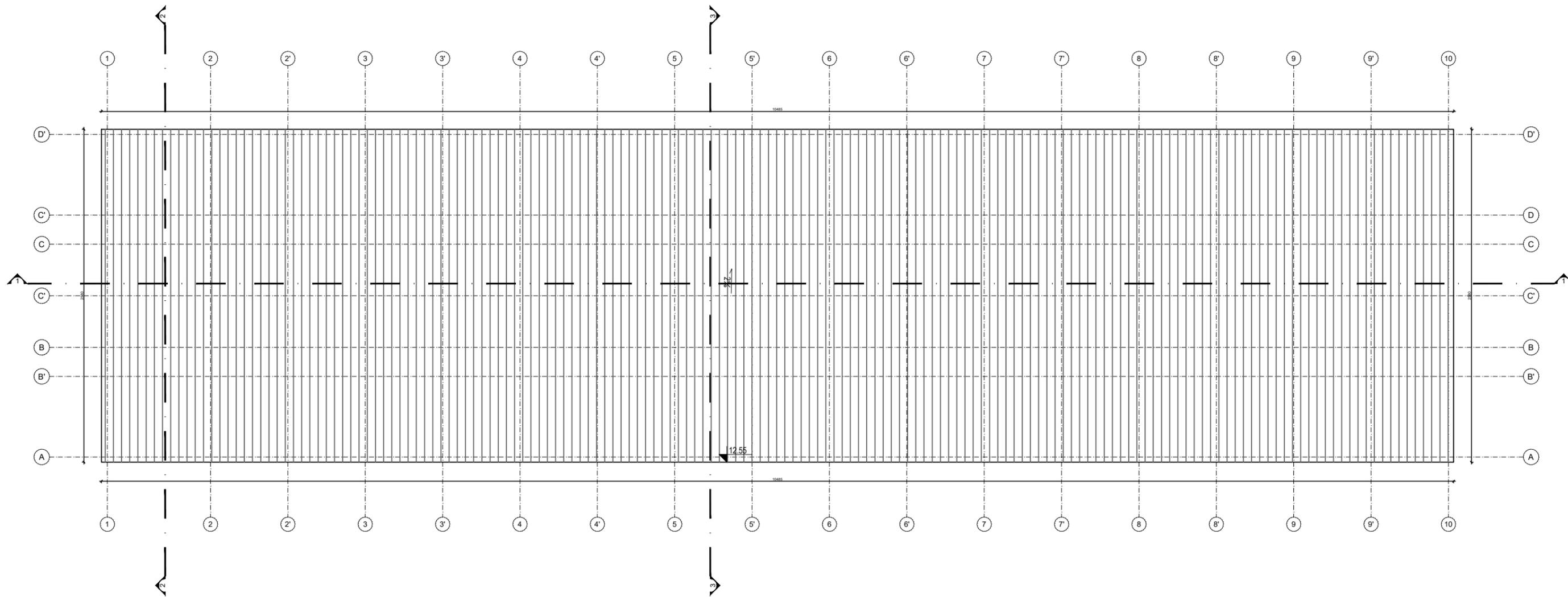
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА 2. СПРАТА: 229,18 m²



**СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА**  
 Адреса: Алексе Шантића 100, Рума, СРБ  
 E-mail: smb.pro.ing@gmail.com  
 Тел: 064/16-90-830

Одговорни пројектант: Марија Милојевић <i>дипл. инж. арх.</i> 300 0090 15	Инвеститор РГП ХИДРОПРЕМА ДОО ШАБАЦ Ул. Цара Душана бр 40/1/14, Шабац
Пројектант сарадник:	Објект Производно-пословни објект П+0 и П+2 - Фаза I на к.п. 9353 К.О. Сремска Митровица
Пројект: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)	Назив цртежа: ОСНОВА 2. СПРАТА
Ознака и назив дела пројекта 1 - АРХИТЕКТУРА	Назив цртежа: ОСНОВА 2. СПРАТА
Број пројекта: ИДР-ЈИС-302/25	Датум: ЈУН 2025.
Размера: 1:200	Број цртежа: 05

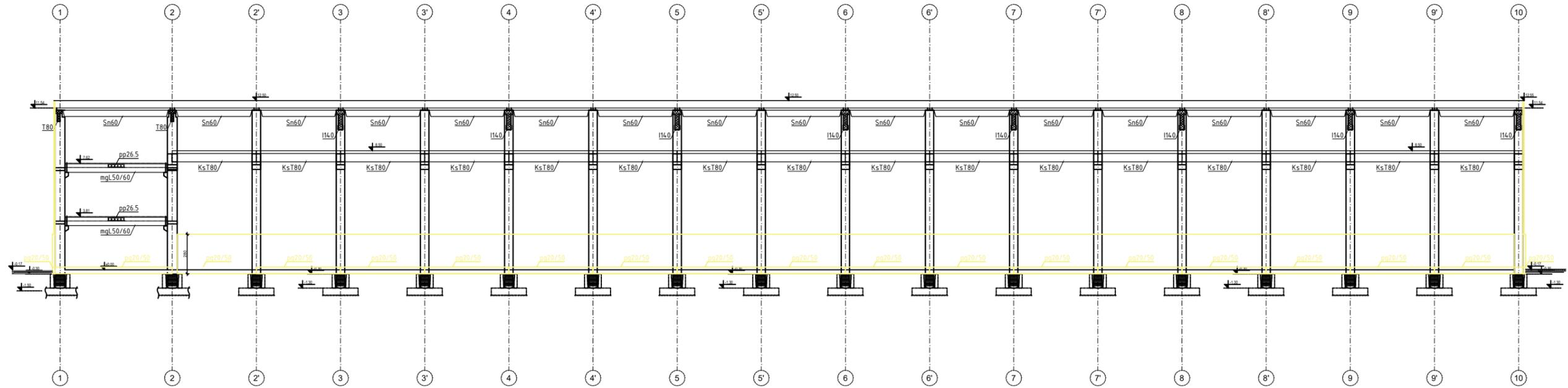


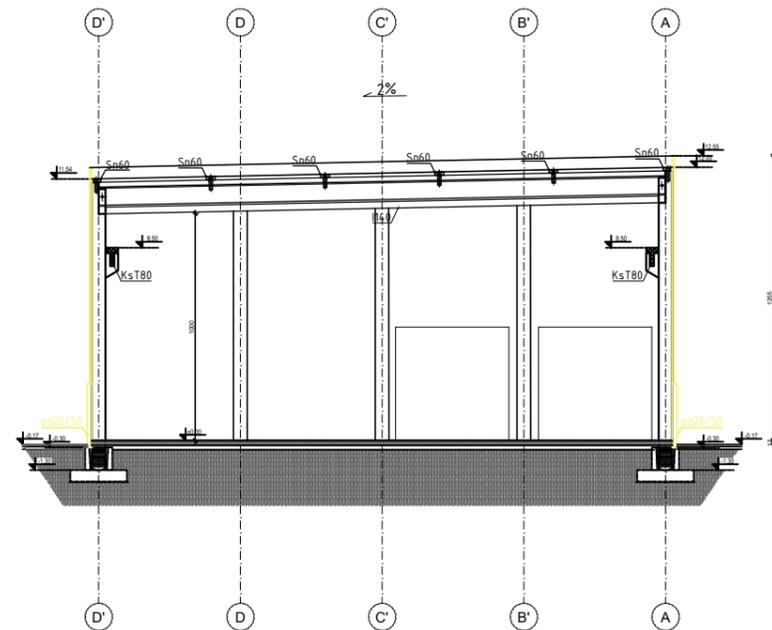
*M. Milojević*

<b>СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА</b> Адреса: Алексе Шантића 100, Рума, Срб E-mail: smb.pro.ing@gmail.com Тел: 064/16-90-830			
Одговорни пројектант: Марија Милојевић Дипл. инж. арх. 300 0090 15		Инвеститор РГП ХИДРОПРЕМА ДОО ШАБАЦ Ул. Цара Душана бр 40/1/14, Шабац	
Пројектант сарадник:		Објект Производно-пословни објект П+0 и П+2 - Фаза I на к.п. 9353 К.О. Сремска Митровица	
Пројект: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)		Назив цртежа: ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ	
Ознака и назив дела пројекта 1 - АРХИТЕКТУРА		Назив цртежа: ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ	
Број пројекта: ИДР-ЈИС-302/25	Датум: ЈУН 2025.	Размера: 1:200	Број цртежа: 07

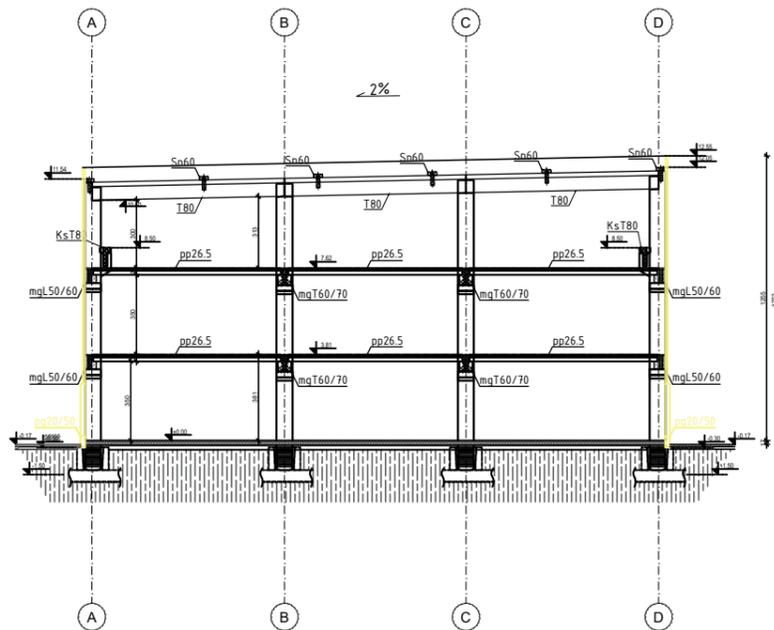
Пресек 1-1



Пресек 3-3



Пресек 2-2

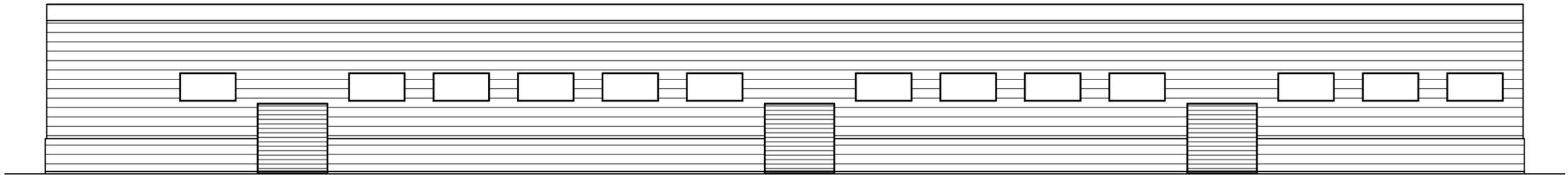


 <b>СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА</b> Адреса: Алексе Шантића 100, Рума, СРБ E-mail: smb.pro.ing@gmail.com Тел: 064/16-90-830	
Одговорни пројектант: Марија Милојевић Дипл. инж. арх. 300 0090 15	Инвеститор РГП ХИДРОПРЕМА ДОО ШАБАЦ Ул. Цара Душана бр 40/1/14, Шабац
Пројектант сарадник:  	Објекат Производно-пословни објекат П+0 и П+2 - Фаза I на к.п. 9353 К.О. Сремска Митровица
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)	Назив цртежа: ПРЕСЕК 1-1 ПРЕСЕК 2-2 ПРЕСЕК 3-3
Ознака и назив дела пројекта 1 - АРХИТЕКТУРА	Назив цртежа: ПРЕСЕК 1-1 ПРЕСЕК 2-2 ПРЕСЕК 3-3
Број пројекта: ИДР-ЈИС-302/25	Датум: ЈУН 2025.
Размера: 1:200	Број цртежа: 08

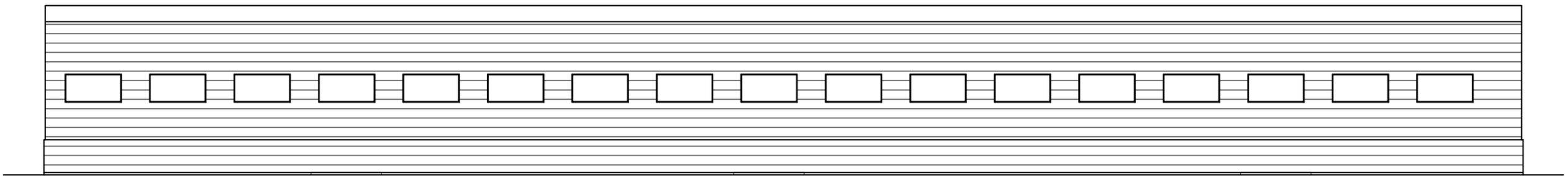
*M. Milojevic*



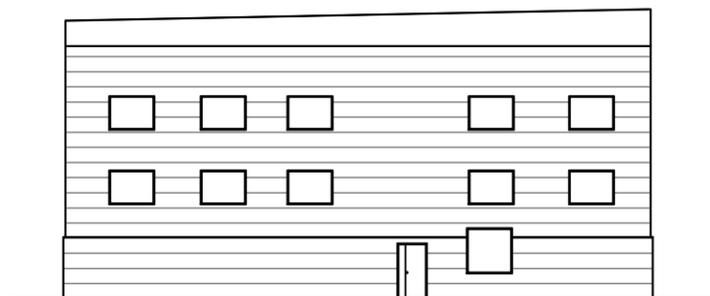
Бочни изглед



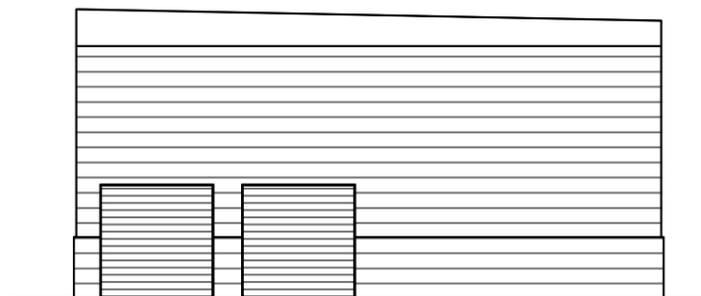
Бочни изглед



Предњи изглед



Задњи изглед



 <b>СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА</b> Адреса: Алексе Шантића 100, Рума, СРБ E-mail: smb.pro.ing@gmail.com Тел: 064/16-90-830			
Одговорни пројектант: Марија Милојевић Дипл. инж. арх. 300 0090 15		Инвеститор РГП ХИДРОПРЕМА ДОО ШАБАЦ Ул. Цара Душана бр 40/1/14, Шабац	
Пројектант сарадник:		Објекат Производно-пословни објекат П+0 и П+2 - Фаза I на к.п. 9353 К.О. Сремска Митровица	
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)		Назив цртежа: ИЗГЛЕДИ	
Ознака и назив дела пројекта 1 - АРХИТЕКТУРА		Број пројекта: ИДР-ЈИС-302/25	Датум: ЈУН 2025.
		Размера: 1:200	Број цртежа: 09

*M. Milojevic*





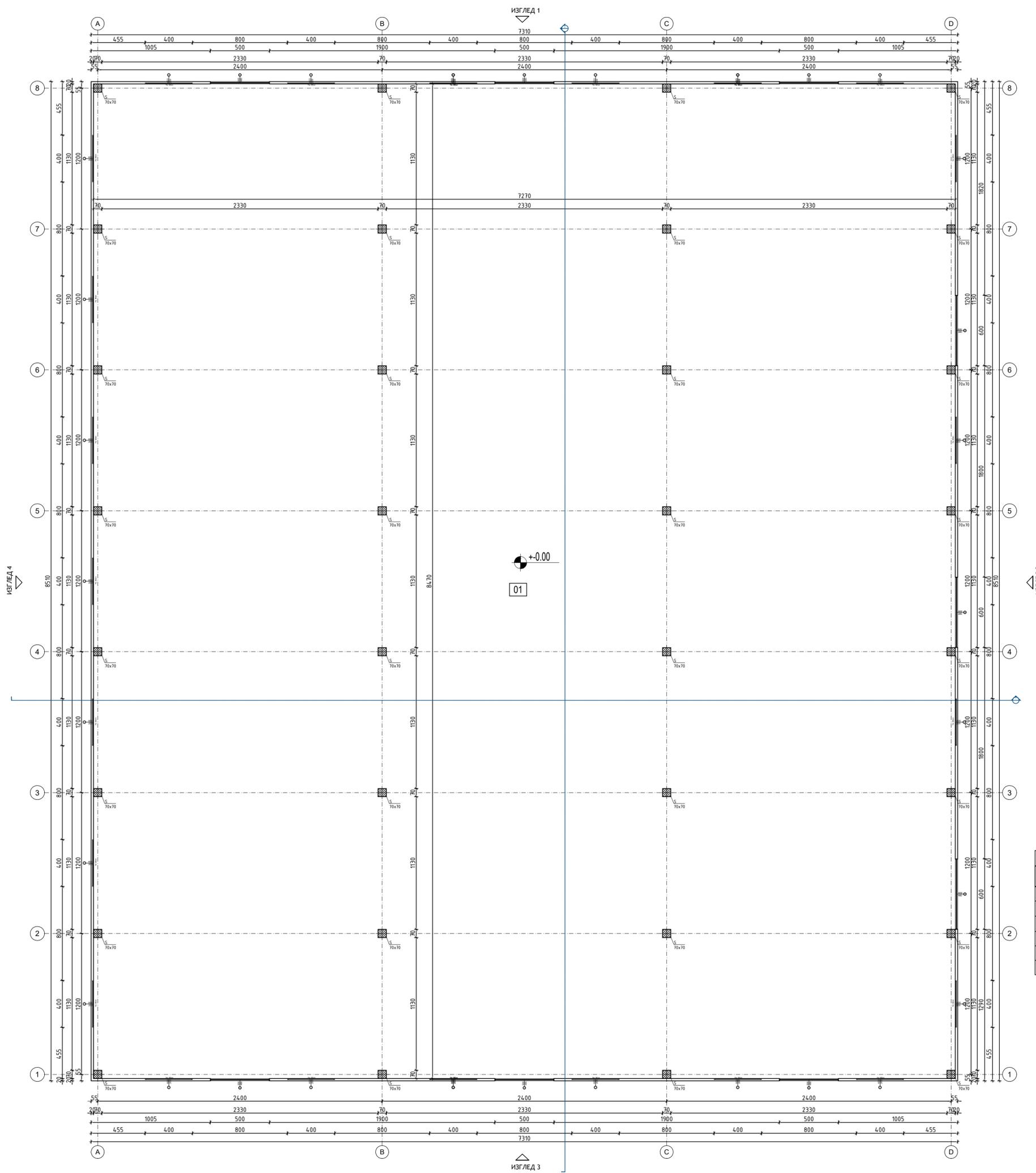
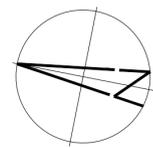
## СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА

Адреса: Рума, Алексе Шантића 100  
МБ: 21649660 • ПИБ: 112319944 • Шифра делатности: 7111  
тел: 064/16-90-830 • e-mail: [smb.pro.ing@gmail.com](mailto:smb.pro.ing@gmail.com)  
EUROBANK Direktna R.BR. 150000002500692730

---

### Производни објекат П+0-ФАЗА II

---



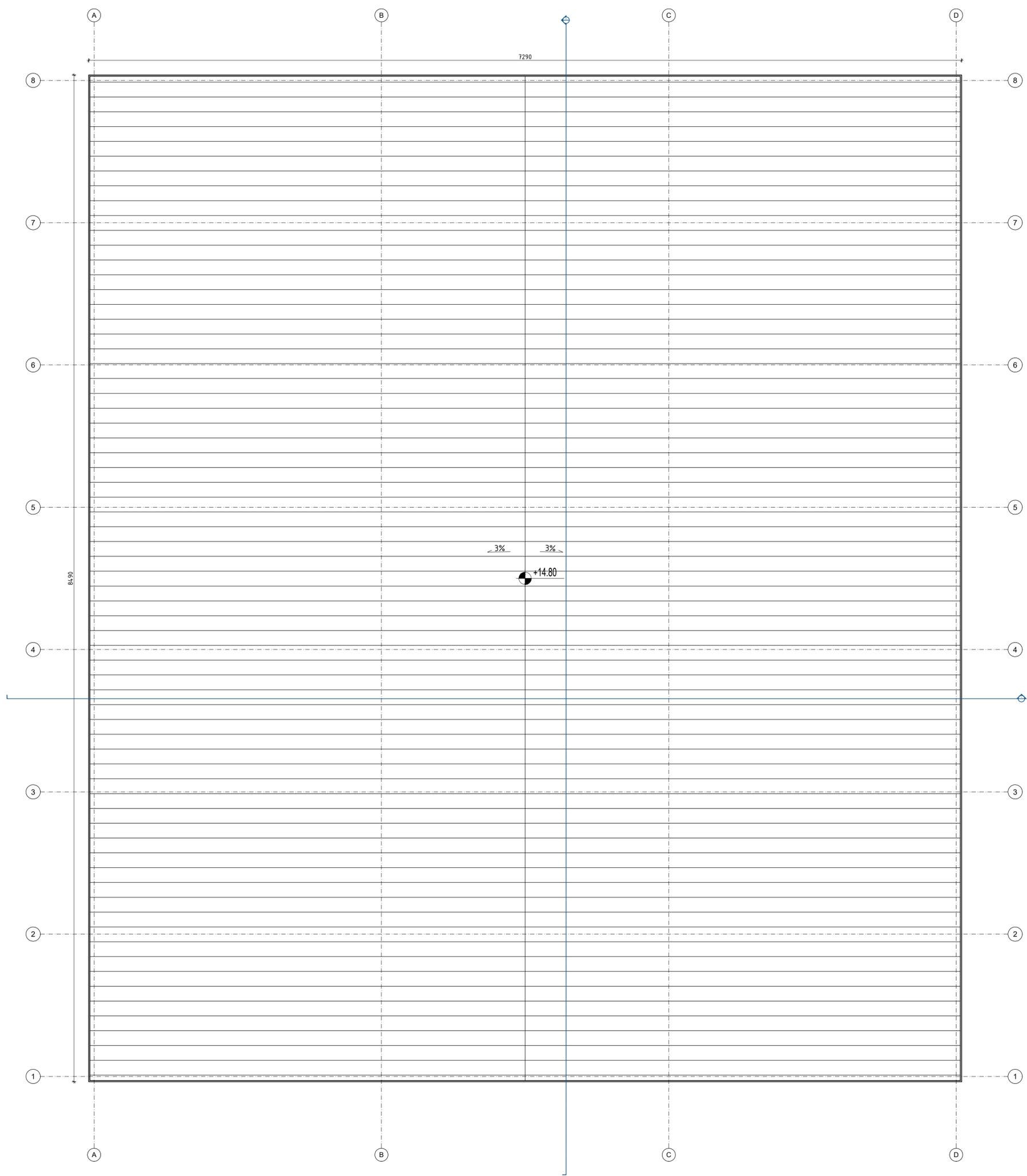
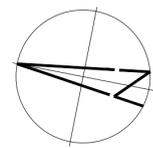
ПРИЗЕМЪЕ				
ОЗН	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	П = m <sup>2</sup>	О = m'	ПОД
01	ПРОИЗВОДЊА	6142	370.80	ИНДУСТРИЈСКИ ПОД
УКУПНО		6142.00		
УКУПНО НЕТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА		6142.00		
УКУПНО БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА		6220.81		

**СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА**  
 Адрес: Алекса Шантића 200, Рума, СРБ  
 Е-пошта: smb-pro@proinf.com  
 Тел: 004/15-90-830

Извршила пројекат: Марко М. Милошевић Инженер 20.08.2025	Издао пројекат: РПГ ХИДРОТЕХНИКА ДОО ШАБАЦ Ул. Зоран Димитров Бр. 40/1/14, Шабачки
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР) Основна и мањке детаљ пројекција: 1-АРХИТЕКТУРА	Објекат: Производни објекат П-О-ФАЗА II на Кат.Парк 2333 и о.Сремски Митровица
Назив цртежа: ОСНОВА ПРИЗЕМЉА	Рачунао: М.М.М.

Свој потпис: М.М.М. Датум: 20.08.2025  
 Рачунао: М.М.М. Датум: 20.08.2025

*Milosevic*

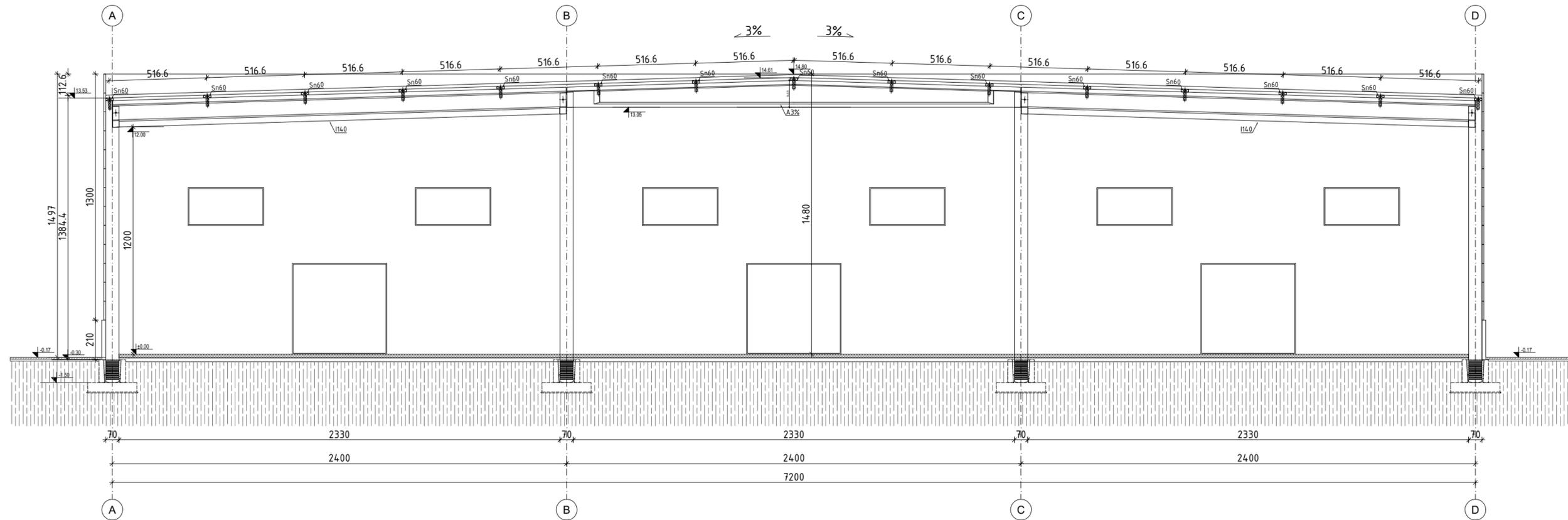


58.0cmx69.4cm=0.345m2

<b>СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА</b> Адрес: Алесандра Шантића 200, Рума, СРБ Е-пошта: smb.pro@proinf.rs Телефон: 064/15-96-830	
Службени пројекат: Место и адрес објекта: 200-000-15	Именовани пројекат: РПГ ХИДРОГРАМА ДОО СМБАЦ Ул. Звонимирова Бр. 40-1/14, Шабац
Пројектант-извршилац: СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА	Објекат: Проектација објекта П-О-ФАЗА II на пут. лин. 1553 и о. Сремска Митровица
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)	Одговорни пројекат: Т-АРХИТЕКТУРА
Основа и назив дела пројекта: Т-АРХИТЕКТУРА	Назив цртежа: ОСНОВА КРОВНИХ ГИБНИ
Број пројекта: ИДР-СНС-2021-12	Датум: 20.02.2021
Пројектор: 1/2021	Додатни пројектор: 06

*M. Mandžarić*





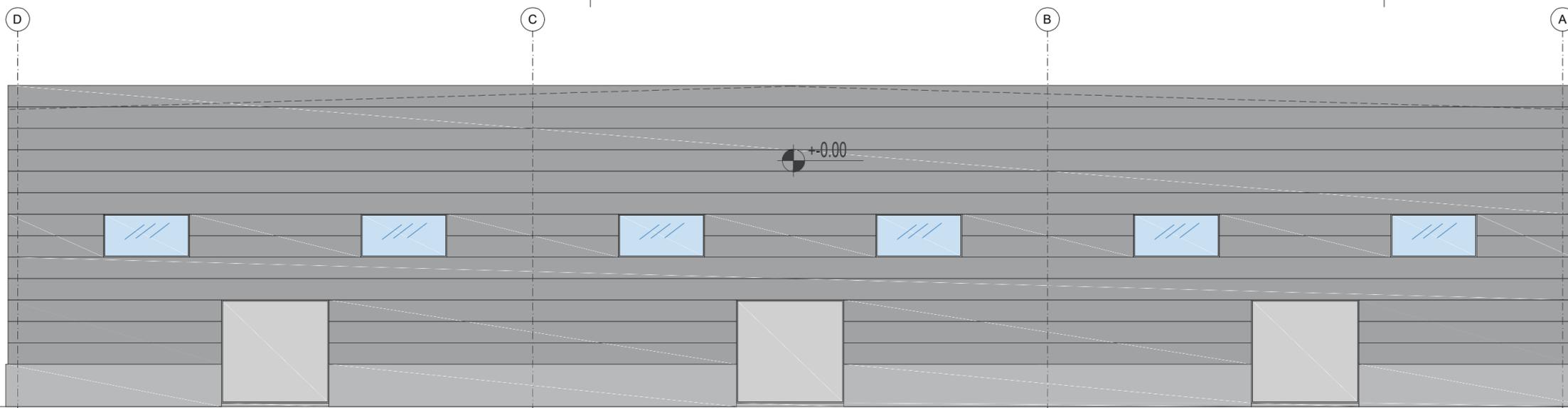
*M. Miroslav*



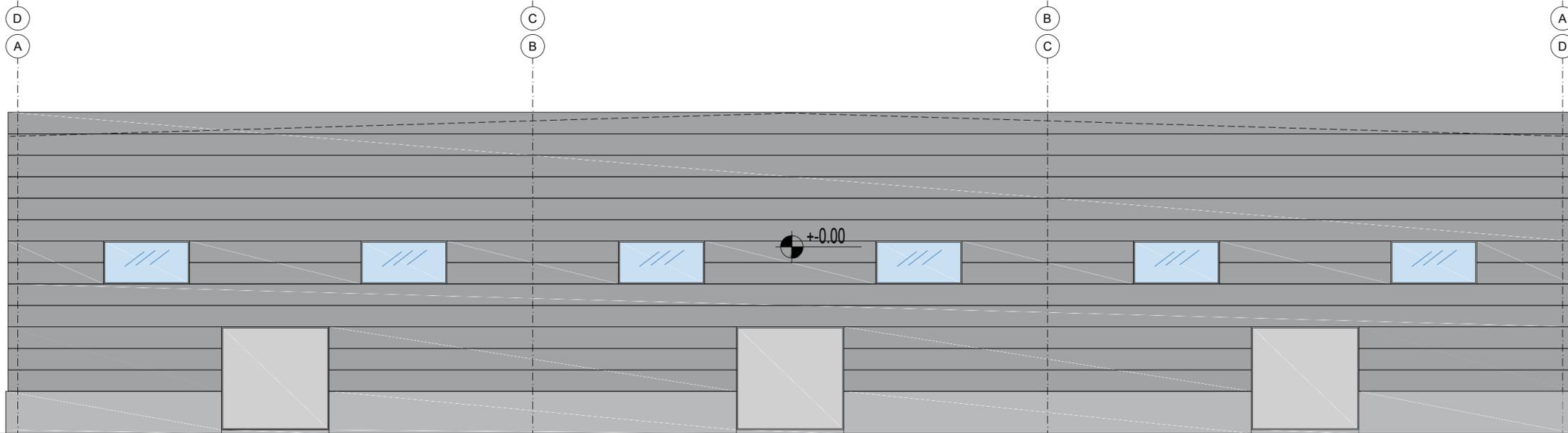
 <b>СМБ ПРО-ИНГ</b> АДРЕСА: АЛЕКСЕ ШАНТИЊА 100, РУМА, СРБ E-mail: smb.pro.ing@gmail.com Тел: 064/16-90-830	
Одговорни пројектант: Милош М. Милошевић Дипл. инж. арх. 300 0090 15	Инвеститор: РГП ХИДРОПРЕМА ДОО ШАБАЦ ул. Цара Душана бр. 40-1/14, Шабач
Пројектант-сарадник:	Објекат: Производни објекат П-0-ФАЗА II на кат. парц. 9353 к.о. Сремска Митровица
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)	Назив цртежа: ПРЕСЕК 1-1
Ознака и назив дела пројекта: 1-АРХИТЕКТУРА	Назив цртежа: ПРЕСЕК 1-1
Број пројекта: ИДР-ЈИС-302/25	Датум: 30Н 2025.
Размера: 1:200	Број цртежа: 07



ИЗГЛЕД 1



ИЗГЛЕД 3



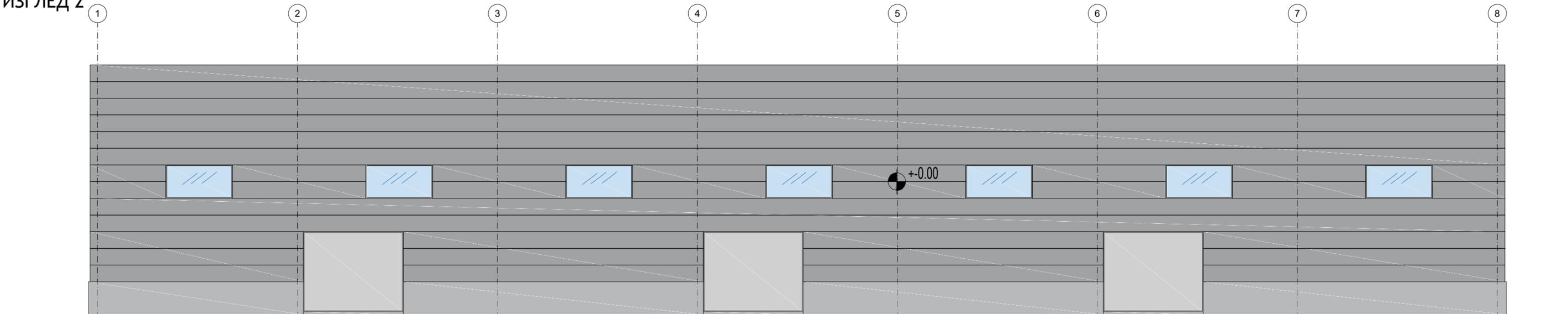
58.0cmx29.7cm=0.172m<sup>2</sup>

*M. Miroslav*



 <b>СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА</b> Адреса: Алексе Шантића 100, Рума, СРБ E-mail: smb.pro.ing@gmail.com Тел: 064/16-90-830	
Одговорни пројектант: Марја М. Милошевић Дипл. инж. арх. 300 0090 15	Инвеститор: РГП ХИДРОПРЕМА ДОО ШАБАЦ ул. Цара Душана бр. 40-1/14, Шабац
Пројектант-сарадник:	Објекат: Производни објекат П-0-ФАЗА II на кат. парц. 9353 к.о. Сремска Митровица
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)	Назив цртежа: ИЗГЛЕДИ 1 I 3
Ознака и назив дела пројекта: 1-АРХИТЕКТУРА	Назив цртежа: ИЗГЛЕДИ 1 I 3
Број парцела: ИДР -ИС- 302/25	Датум: 29.И. 2025.
Размера: 1:200	Број цртежа: 09

ИЗГЛЕД 2



ИЗГЛЕД 4



58.0cmx29.7cm=0.172m<sup>2</sup>

*M. M. M. M. M.*



 <b>СМБ ПРО-ИНГ ДОО РУМА</b> Адреса: Алексе Шантића 100, Рума, СРБ E-mail: smb.pro.ing@gmail.com Тел: 064/16-90-830	
Одговорни пројектант: Марја М. Миливојевић Дипл. инж. арх. 300 0090 15	Инвеститор: РГП ХИДРОПРЕМА ДОО ШАБАЦ ул. Цара Душана бр. 40-1/14, Шабац
Пројектант-сарадник:  	Објекат: Производни објекат П-О-ФАЗА II на кат. парц. 9353 к.о. Сремски Митровица
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)	Назив цртежа: ИЗГЛЕДИ 2 I 4
Ознака и назив дела пројекта: 1-АРХИТЕКТУРА	Назив цртежа: ИЗГЛЕДИ 2 I 4
Број пројекта: ИДР-ЈИС-302/25	Датум: 30Н 2025.
Број цртежа: 10	Размера: 1:200

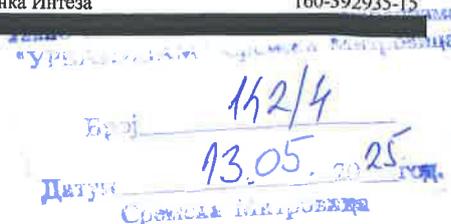


## IV ПРЕДХОДНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ И ДОДАТНИ ПРИЛОЗИ

Предузеће за одржавање улица и путева  
"Сирмијум пут" д.о.о.  
Сремска Митровица, Светог Димитрија 13  
е 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. 840-000000785743-96  
Банка Интеза 160-392935-15

Предузеће за одржавање улица и путева  
"Сирмијум пут" д.о.о.  
Сремска Митровица, Светог Димитрија 13  
Број : 322-1/2025  
Датум : 08.05.2025.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 ПРОИЗВОДНОГ –ПОСЛОВНОГ  
КОМПЛЕКСА , НА КП 7423/2,7423/4,7424 И 7425/1 К.О.СРЕМСКА МИТРОВИЦА , У  
СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ**

Ови услови имају важност од једне године и могу се користити за потребе израде наведеног Пројекта на катастарским парцелама бр. 7423/2,7423/4,7424 и 7425/1 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 производног-пословног комплекса – на јавну саобраћајницу планирати на постојећу саобраћајницу на кп бр.7422/2 као и ново планирани пут на парцели 7423/13 К.О Сремска Митровица , при чему се пројектованим решењем не може угрозити безбедно одвијање саобраћаја

**Прикључак извесити под правим углом на јавну саобраћајницу ширине 6-8м , а радијуси да испуне проходност ТТВ (тешког теретног возила).**

- 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 . Нивелационо решење не сме да угрози јавни пут и суседне парцеле.
- При изради пројектне документације предвидети нивелациону усклађеност планираних саобраћајног прикључка са kotaма 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





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 BANKA INTESA A.D. Beograd

Наш број 818

датум 12.06.2025.

**ХИДРООПРЕМА ДОО Шабач**  
**Сремска Митровица**

Јавно предузеће за послове урбанизма  
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица

Датум: 16.06.2025 год.  
Сремска Митровица

**Предмет:** Претходни технички услови за израду урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу производно-пословног комплекса објеката на кп.9353 (добијена препарцелацијом кп.7423/2, 7423/4, 7424 и 7425/1) КО Сремска Митровица у ул.Димитрија Давидовића

Поступајући по Вашем захтеву бр.142 од 23.04.2025.године, у складу са Законом о планирању и изградњи "Службени гласник РС" бр.72/09, 81-09-исправка, 64/10- УС, 24/11, 121/12, 42/13- УС, 50/2013- УС, 98/2013- УС, 134/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл.гласник РС" бр.22/2015), а у циљу заштите водова комуналне инфраструктуре, након прегледа достављене документације; ситуационог приказа позиције планираних објеката урађеног у ЈП за послове урбанизма „Урбанизам“ Ср.Митровица техничка служба ЈКП "Водовод"-а издаје техничке услове за пројектовање и прикључење пословних објеката –производних хала планираних у 2 фазе градње на кп.бр.9353 ко Ср.Митровица

На предметној локацији у ул.Димитрија Давидовића, изведена је комунална инфраструктура, у оквиру јавне површине зоне саобраћајнице дуж парцеле бр.7423/3 ко Ср.Митровица са северне стране изведена је водоводна мрежа ТПЕ ДН 200мм док је фекална канализација ПВЦ ДН 200мм изведена са јужне стране саобраћајнице на дубини око 1,70м. Постоје технички услови прикључења планираних објеката извођењем прикључка на водоводну мрежу пречником ДН 110 са уградњом комбинованог водомера ДН80/20, као и на фекалну канализацију прикључним цевоводом ПВЦ ДН 160мм, у складу са техничким прописима, који би задовољили потребе планираних објеката за санитарну потрошњу воде, као и противпожарну мрежу комплекса објеката, те одвођење отпадних вода из комплекса.

За објекте оваквог карактера и намене обзиром да је планиран пословни објекат површине веће од 150м<sup>2</sup>, потребно је обезбеђење и противпожарном хидрантском мрежом. Пројектовање хидрантске ПП мреже планираног објекта 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 Сремској Митровици.

Прикључком на водоводну мрежу може се обезбедити 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. Надлежност ЈКП "Водовод"-а 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 максим. потрошње није већи од 3,00 бара. Димензионисање 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. Не постоје технички услови снабдевања водом комплекса објеката технолошком водом потребне у поступку производње, већ само за санитарну воду и противпожарно обезбеђење потребне количине воде.

#### Фекална канализација

Постоје технички услови извођења прикључка на фекалну канализацију пречником ДН 160мм који ће задовољити потребе одвођења отпадних вода и планираних пословних објеката.

Напомена: Уколико се на предметној парцели планира изградња објеката који за последицу има испуштање воде са садржајем уља, бензина, масти и других материја не примерених



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 BANKA INTESA A.D. Beograd**

Правилнику о квалитету испуштене воде у градску фекалну канализацију, односно отворене атмосферске канале, неопходно је пре ревизионог шахта уградити одговарајући таложник и сепаратор масти и уља.

Атмосферске воде са предметне парцеле планирати упуштањем у атмосферску канализацију (на локацији постоји отворена атмосферска канализација- систем каналске мреже који је у надлежности ЈВП Вода Војводине) или изливати на зелену површину парцеле, није дозвољено прикључење атмосферских вода на фекалну канализацију

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.

**ОПШТЕ: ПРОЦЕДУРА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

За потребе израде нових комуналних прикључака (водоводну и канализациону мрежу) потребно је:

На основу Одлуке о водоводу, изашле у «Сл. листу општина Срема» бр.9/2005 потребно је израдити пројекат прикључака у ЈКП "Водовод", 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 објекта. Прикључење на комуналну инфраструктуру изводи се на основу техничке документације (грађевинске дозволе), Решења издатог у Градској управи Ср. Митровица и обострано потписаног уговора о прикључењу стамбеног објекта у ЈКП «Водовод» Ср.Митровица.

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

Планирани комплекс објекта 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.

Претпројектни услови се издају након прегледа приложене документације, а у поступку израде урбанистичке и пројектне документације, као и за потребе израде прикључака на комуналну инфраструктуру и у друге сврхе се не могу употребити.

С поштовањем,

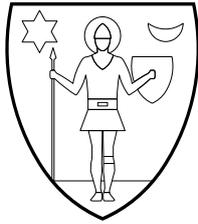
Обрадила :

Радмила Адамовић Рауковић, дипл.инг.г

в.д.директора ЈКП "Водовод"  
Сремска Митровица:



Васиљ Шево



**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА  
ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА  
"УРБАНИЗАМ"  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

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

Број:

Датум: 23.04.2025.г.

**ЈКП "КОМУНАЛИЈЕ "  
Сремска Митровица  
Стари шор 115**

**ПРЕДМЕТ:** Захтев за издавање претходних услова за израду урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу **ПРОИЗВОДНО- ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКС** на катастарским парцелама бр. **7423/2, 7423/4, 7424 и 7425/1** к.о. Сремска Митровица.

Обавештавамо Вас да је у току израда урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу **ПРОИЗВОДНО - ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКС** на катастарским парцелама бр. **7423/2, 7423/4, 7424 и 7425/1** к.о. Сремска Митровица. **Наручилац израде урбанистичког пројекта: ПР „ГЕОСФЕРА ИНЖЕЊЕРИНГ ММ“** из Јарка (власник на парцелама: „ХИДРООПРЕМА“ ДОО, Шабац), а обрађивач је **Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица.**

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

**Евентуалне трошкове ваших услова сноси:**

**„НИДРООПРЕМА“ ДОО, ул. Цара Душана бр. 40, 1/14, Шабац  
ПИБ: 100110406, МБ: 17008838  
Тел: 015-350-711**

**За све додатне информације контакт адреса:**

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

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

ВД Директора:

Бојан Гаврић, дипл. правник



Број 142/8  
Датум 18.06 20 20 год.  
Сремска Митровица



AAEE6067323295992



**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА  
СРБИЈЕ**

ПР-ЕНГ-01.19/01

Наш број: 2561200-D-07.06-171949-25

"HIDROOPREMA" DOO ŠABAC

Ваш број:

ЦАРА ДУШАНА бр. 40, I/14

Сремска Митровица, 05.05.2025

0 ШАБАЦ

**ПРЕДМЕТ:** Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 7423/2, 7423/4, 7424 и 7425/1 на К.О. Сремска Митровица, ), СРЕМСКА МИТРОВИЦА, ДИМИТРИЈА ДАВИДОВИЋА

Поводом Вашег захтева, наш број 2561200-D-07.06-171949-25, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 7423/2, 7423/4, 7424 и 7425/1 на К.О. Сремска Митровица), СРЕМСКА МИТРОВИЦА, ДИМИТРИЈА ДАВИДОВИЋА, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

На катасторској парцели бр.7423/13, на делу парцеле код улаза у комплекс, обезбедити простор минималних димензија 6,5 m x 7,5m за изградњу монтажно-бетонског објекта (МБО) за смештај прикључниг разводног постројења (ПРП) напонског нивоа 20kV, у складу са скицом у прилогу услова. Рзводно постројење треба да буде у конфигурацији (OP+V+V+M+Vm), што значи: ћелија опште потрошње, две водне ћелије у које се увезује прикључни кабловски вод 20kV са ДСЕЕ (немерена ел.енергија), мерна ћелија за мерење утрошене електричне енергије и водна ћелија за увезивање новог кабловског вода 20kV за напајање будуће ТС за потребе напајања производно-пословног комплекса, а која се налази на парцели 7423/2 (мерена ел.енергија). све ћелије у склопу ПРП треба да буду у RMU изведби, а расклопни уређају даљински управљиви.

Власник наведених електроенергетских објеката из претходне тачке, по завршетку изградње, је Дистрибутер. Наведени електроенергетски објекат је уједно и место прикључења комплекса на ДСЕЕ.

За повезивање будућег ПРП на постојећи ДСЕЕ потребно је изградити двоструки кабловски вод 20kV, дужине од око 2x20m, до постојећег кабловског вода 20kV деоница између ТС „Север 3“ и ТС „Север 2“ у улици Димитрија Давидовића.

За потребе напајања будућег производно-пословног комплекса, на делу парцеле у близини објекта (или у склопу објекта) планирати простор за изградњу трансформаторске станице (типа МБТС или ЗТС) потребног капацитета. Кабловски вод 20kV од ПРП до будуће ТС и трансформаторске станице (њихово планирање и изградња) су у надлежности будућег корисника система и након изградње су његово власништво.



AAAY4931083068839

Ови услови имају важност 12 месеци и могу се користити искључиво у сврху изреде Урбанистичког пројекта.

**НАПОМЕНА:** На основу ових услова не могу се исходovati локацијски услови и грађевинска дозвола. Надлежни орган је дужан да прибави Услове за пројектовање и прикључење у склопу спровођења Обједињене процедуре.

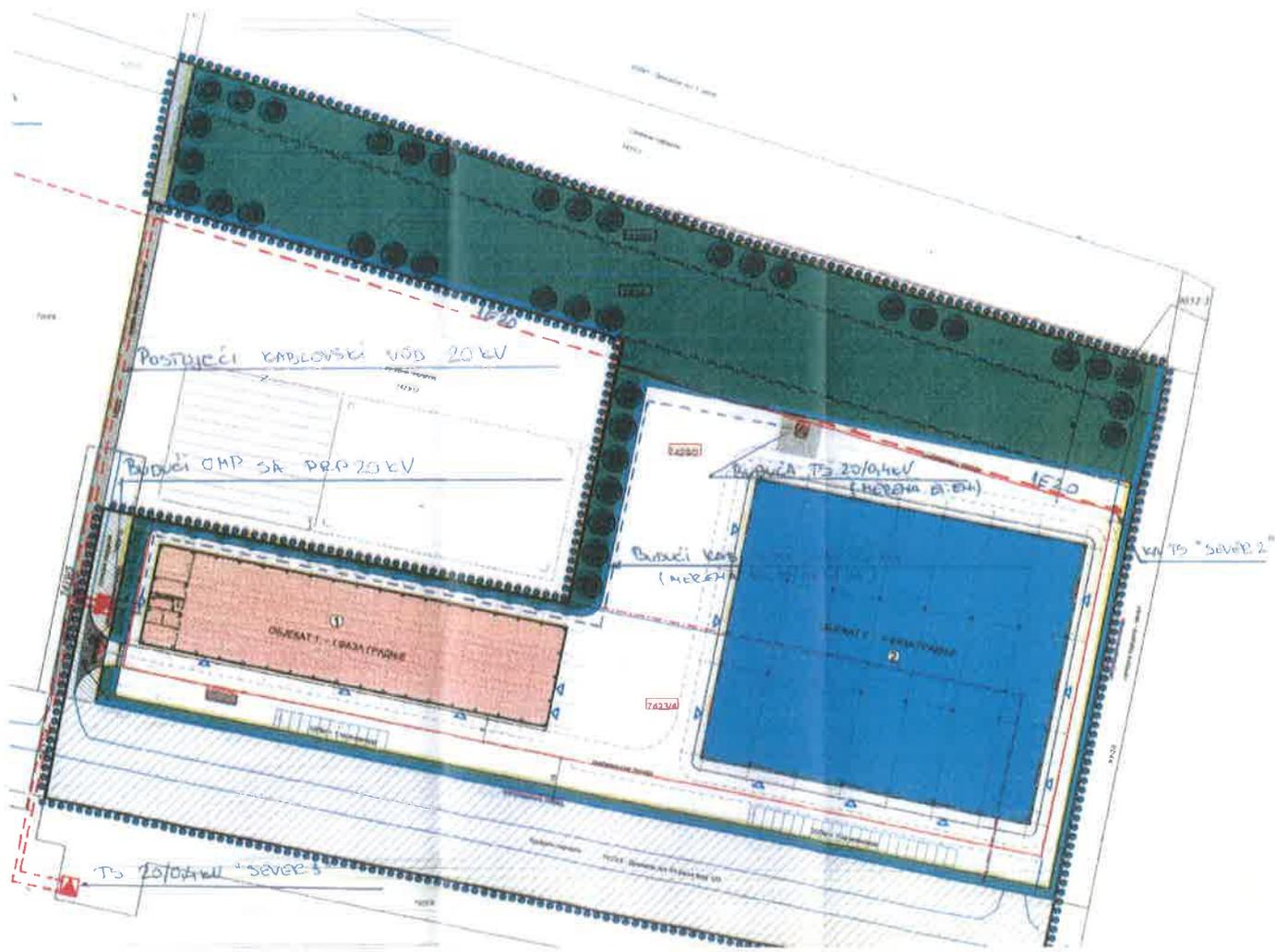
Прилог: скица прикључка

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

 Директор огранка  
Владимир Санадер, дипл. правник



# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:Д210-183414/1-2025

ДАТУМ:24.04.2025.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ:31

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

УЛ. КРАЉА ПЕТРА I БР. 2

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Јавно предузеће за послове урбанизма  
„Урбанизам“ Сремска Митровица

142/5  
15.05.2025 год.  
Сремска Митровица

## РЕПУБЛИКА СРБИЈА

### ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА „УРБАНИЗАМ“ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Краља Петра I број 5,  
22000 Сремска Митровица

**ПРЕДМЕТ: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ  
ВЕЗА: 142**

Поступајући по захтеву број:142 од 24.04.2025, а у складу са Законом о електронским комуникацијама, Законом о планирању и изградњи, Правилником о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката и Уредбом о локацијским условима, а у циљу заштите ТК објеката и након извршеног прегледа достављене техничке документације, Предузеће за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица након извршеног прегледа достављене пројектно-техничке документације издаје:

### ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

За израду Урбанистичког пројекта за изградњу производно - пословног комплекса ( у две фазе ), спратности П+0 на катастарским парцелама број 7423/2, 7423/4, 7424 и 7425/1 к.о. Сремска Митровица у Сремској Митровици.

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

1

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

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

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

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

#### Технички услови за прикључење на ТК мрежу

(на предметним парцелама постоје оптички каблови који пролазе једним делом, стога је посебно потребно обратити пажњу како приликом изградње поменутих објекта не би дошло до прекида кабла а самим тим и до прекида саобраћаја. Оптички кабл од посебне важности обележени су зеленом бојом

Место прикључења на бакарну мрежу није могуће, оријентациона тачка прикључења на оптичку мрежу налази се у наставку у непосредној близини објекта инвеститора)

**За прикључење објекта на телекомуникациону мрежу инвеститор је у обавези да изгради на граници грађевинске парцеле до улице кабловско окно (1mх1mх1,5m), да постави кабловску канализацију полагањем посебне цеви минималног пречника 40mm од окна до ормана за телекомуникације сваког објекта / РЕК соба. Цев служи за провлачење кабла и прикључење објекта на мрежу. Такође је потребно извршити и међусобно повезивење објекта полагањем посебне цеви минималног пречника 40mm. У овом орману/просторији свести све унутрашње инсталације (обично у холу објекта). Унутрашњу инсталацију у објекту препоручујемо да изведете структурним каблирањем сваког стана или канцеларије F/UTP кабловима, који морају да буду категорије минимум 5е и не дужи од 90m (не рачунајући patch каблове).**

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

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

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

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

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

пре усељења у објекат са тачно дефинисаним потребама за телекомуникационим услугама како би се благовремено дефинисали коначни услови и начин прикључења објекта на ТК мрежу.

1. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација „Телеком Србија“, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима „Телеком Србија“, ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;
2. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са Дирекцијом за технику „Телеком Србија“ извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима. Представник надлежне службе „Телеком Србија“, везано за овај предмет, је Букорац Горан, дипл. инж. Руководилац Одељења за кабловску приступну мрежу Сремска Митровица 2), телефон 022/610-228, (моб. тел. 064/65-22-606).
3. На приложеном ситуационом плану трасе кабловских водова постоји телекомуникациона инфраструктура Телекома Србија која се укршта или паралелно води са будућом изградњом електроенергетског објекта. На ситуацији електроенергетског објекта са учртаном трасом „Телеком Србија“ трасе обе инфраструктуре се, делимично, поклапају. Пројектант, односно извођач радова је у обавези, да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих објеката електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфрасруктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ек мреже, осим на местима укрштања, као ни извођења радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација. На местима укрштања са објектима „Телекома Србије“, енергетски вод мора проћи испод објекта „Телекома Србије“ на удаљености мин. 0,5m. Уколико овај услов није могуће остварити енергетски вод мора бити положен у заштитну металну цев дужине 3m, али и тако удаљеност од објекта „Телекома Србије“ мора бити мин. 0,3m. Угао укрштања је око 90°, али не сме бити мањи од 45°. Хоризонтална удаљеност објекта „Телекома Србије“ каблова и енергетског кабла мора бити мин. 0,5m за напоне до 10kV и мин. 1m за напон преко 10kV. **На деловима трасе где се енергетски вод, или је близу објекта „Телекома Србије“ неопходно је измештање планираног енергетског вода на прописано одстојање.**

Измештање подземних и надземних објеката мреже електронских комуникација „Телеком Србија“, видљивих на терену, а од којих не могу да се планирају прописана растојања, изводе се на рачун инвеститора планираног објекта.

4. Заштиту и обезбеђење постојећих објеката „Телекома Србије“ треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и преузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности предметних објеката;
5. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих објеката „Телекома Србије“ вршити **искључиво ручним путем**, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.);
6. У случају евентуалног оштећења постојећих објекта „Телекома Србије“ или прекида телекомуникационог саобраћаја услед извођења радова, инвеститор радова је дужан да предузме „Телеком Србија“ а. д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја).

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

С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад

  
Александра Буршаћ

Прилог: Ситуација трасе (dwg)

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ  
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ  
Број: 266-07/25-4  
Датум: 25.04.2025. године  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Јавно предузеће за послове урбанизма  
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица

142/3

09.05.2025. год

Датум: Сремска Митровица

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ број 129/2021), а у вези чл. 107., 99. став 2. тачка 1., 100. став 1. (3.), 104., 109 и 110. 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), по захтеву број 142 од 23.04.2025. године Јавног предузећа за послове урбанизма "УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица из Сремске Митровице, улица Краља Петра Првог број 5 у име "ХИДРООПРЕМА" Д.О.О. из Шапца, улица Цара Душана број 40, за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу производно-пословног комплекса, на катастарским парцелама број 7423/2, 7423/4, 7424 и 7425/1 К.О. Сремска Митровица, утврђује следеће

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ  
ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА  
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ПРОИЗВОДНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА,  
НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 7423/2, 7423/4, 7424  
И 7425/1 К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

Подручје обухваћено Урбанистичким пројектом налази се у границама грађевинског подручја Сремске Митровице, на северној периферији града на катастарским парцелама број 7423/2, 7423/4, 7424 и 7425/1 К.О. Сремска Митровица. Укупна површина предметних парцела износи 29.492,00 m<sup>2</sup> (2,95ha).

Радовима је планирана изградња прозно-пословног објекта, спратност П+0, бруто површине 3.190,56 m<sup>2</sup> (I фаза градње), производног објекта, П+0, бруто површине 6220,81 m<sup>2</sup> (II фаза градње), колско манипулативне и пешачке површине, зелена површина, простор за контејнер и рециклажно острво, колско-пешачки улаз-излаз на парцелу, улаз у објекат и планирани плато за трафо станицу.

Увидом у документацију Завода можемо констатовати да у зони предметне локације нису констатовани археолошки локалитети, нити предмети археолошког садржаја те се стога утврђују услови, који између осталог подразумевају повремен археолошки надзор.

**УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

-обавезан повремен археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи објекта и потребне инфраструктуре;

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

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

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

-обавезна пријава почетка земљаних радова, Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

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

в. д. Директора  
Илија Недић



**Достављено:**

- 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;
- документацији;
- архиви.

Република Србија  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
Сектор за ванредне ситуације  
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици  
Одсек за превентивну заштиту  
07.29 Број 217-3419/25  
Дана 28.04.2025. године  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Јавно предузеће за послове урб.  
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митр.  
Број 142/2  
Датум 09.05. 2025 год.  
Сремска Митровица

ЈП "УРБАНИЗАМ"  
Срем. Митровица ул. Краља Петра Првог бр. 5

## ОБАВЕШТЕЊЕ

**ПРЕДМЕТ:** Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу производно-пословног комплекса на кат. парцелама бр. 7423/2, 7423/4, 7424 и 7425/1 к.о. Срем. Митровица.

Разматрајући Ваш захтев, од дана 23.04.2025. године број захтева 142, за издавање услова за потребе израде урбанистичког пројекта за производно-пословног комплекса на кат. парцелама бр. 7423/2, 7423/4, 7424 и 7425/1 к.о. Срем. Митровица.

- 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.

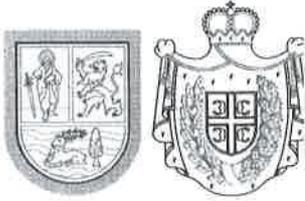
- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - исп., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/18), у делу Просторно и урбанистичко планирање, чланом 11 **дефинише планске документе** као: Просторне 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 увећања планских докумената.

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

ДПВ/

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА  
ПОТПУКОВНИК ПОЛИЦИЈЕ  
Небојша Николић





Република Србија  
Аутономна покрајина Војводина

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

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

БРОЈ: 002005531 2025 09415 005 000 000 001

ДАТУМ: 12.05.2025.

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

**ПРЕДМЕТ:** Услови за израду Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу производно – пословног комплекса на катастарским парцелама бр. 7423/2, 7423/4, 7424 и 7425/1 к.о. Сремска Митровица

Јавном предузећу за послове урбанизма „Урбанизам“, Сремска Митровица, у поступку израде Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу производно – пословног комплекса на катастарским парцелама бр. 7423/2, 7423/4, 7424 и 7425/1 к.о. Сремска Митровица, инвеститора „HIDROOPREMA“ DOO, ул. Цара Душана бр. 40, Шабац, утврђују се следеће мере и услови:

1. Све објекте и садржаје на простору обухваћеном урбанистичким пројектом, пројектовати и изградити тако да се не угрозе визуелне карактеристике простора;
2. Извршити анализу геолошко-геотехничких и хидрогеолошких карактеристика терена на предметној локацији, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС“, број 101/15, 95/18 и 40/21), а у циљу утврђивања адекватних услова изградње планираних производно – пословних објеката комплекса;
3. Извршити испитивање загађености земљишта на предметној локацији; планирати санацију, односно ремедијацију, у складу са одредбама Закона о заштити земљишта („Службени гласник РС“, број 112/15), а на основу Пројекта санације и ремедијације, на који је прибављена сагласност надлежног министарства, у случају да се испитивањем загађености земљишта утврди његова контаминираност;
4. Пројектовање и изградњу планираних пословних и производних објеката комплекса за производњу арматурних склопова за шипове, извести у складу са најбоље доступним техникама, важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за изградњу и коришћење ове врсте објеката;
5. Избор технологије за планирани производни процес у функцији производње арматурних склопова за шипове, извршити у складу са обавезом инвеститора да обезбеди заштиту животне средине (вода, ваздух, земљиште, заштита од буке) смањењем, односно отклањањем штетног утицаја на животну средину на самом извору загађења;
6. Обезбедити спречавање, односно смањење утицаја планираних објеката на чиниоце животне средине, као и непосредну околину, кроз мере:
  - 5.1. заштите вода и земљишта, и то:
    - планиране објекте прикључити на постојећу комуналну инфраструктуру, односно изградити недостајућу инфраструктуру (канализација и др.);

- сепаратно прикупљање, одвођење и третман процесних, зауљених атмосферских и санитарних отпадних вода у одговарајућим постројењима/уређајима, тако да квалитет воде задовољава критеријуме за упуштање у насељску канализациону мрежу;
- одговарајуће прикључке и арматуре за узорковање непречишћене/пречишћене отпадне воде, односно обављање континуалног и дисконтинуалног праћења квалитета воде на улазу/излазу из уређаја за пречишћавање;
- обезбеђење одговарајућег простора и затворених посуда/објеката за отпадни муљ из сепаратора;
- одговарајуће мере заштите од удеса (танкване/посуде за прихват зауљених течности);
- изградњу манипулативних површина и приступних саобраћајница од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околно земљиште приликом њиховог одржавања или падавина,
- контролисано прикупљање запрљаних вода са предметних површина и њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у реципијент/градску атмосферску канализацију,
- учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица,
- у случају да дође до изливања сировина, помоћних материјала у земљиште, извођач је у обавези да одмах изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине;

#### 5.2. заштите ваздуха и то:

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

#### 5.3. заштите од буке и то:

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

7. Обезбедити услове за континуиран рад постројења, у току редовног рада (повезивање објекта на трафостаницу одговарајуће снаге) и у случају нестанка електричне енергије (уградња дизел агрегата);
8. Обезбедити прописани проценат зелених и незастртих површина на предметној локацији (не рачунајући простор намењен паркирању возила); Ободом комплекса формирати линијско зеленило; утврдити обавезу израде Пројекта озелењавања и уређење свих слободних и незастртих површина;
9. Планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом, у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области; обезбедити посебне просторе/објекте и довољан број контејнера/посуда за прикупљање, привремено складиштење и одвожење отпада искључиво

у оквиру предметне локације, на водонепропусним површинама и на начин којим се спречава његово расипање и растурање и то:

- процесног отпада
- комуналног и рециклабилног отпада (папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.)
- амбалажног отпада

Инвеститор је у обавези да отпадне материје и материјале сакупи, разврста и обезбеди рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање отпадом;

10. Инвеститор је у обавези да прибави дозволу/сагласност надлежног органа за потребе складиштења опасних материја и других хемикалија, уколико се користе у процесу производње, у складу са важећим прописима којима се уређује поступање са хемикалијама;
11. Планирати и спровести посебне мере заштите у случају удеса, а које се односе на мере превенције, приправности и одговора на удес, односно мере отклањања последица удеса; прибавити сагласности надлежног органа на предвиђене мере заштите од пожара;
12. Обавеза је инвеститора да успостави ефикасан мониторинг и контролу процеса рада планираних објеката у циљу повећања еколошке сигурности;
13. У току извођења радова изградње, реконструкције и доградње објеката, потребно је израдити План управљања грађевинским отпадом у складу са Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења (Сл.гл.РС бр.93/2023 и 94/2024 – испр.)  
У току извођења радова на изградњи планираних објеката, предвидети следеће мере заштите:
  - Дефинисати посебне просторе за сакупљање, разврставање и привремено одлагање грађевинског и осталог отпадног материјала, који настане у току изградње објекта, обезбедити његову рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно има дозволу за управљање овом врстом отпада
  - Снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима а у случају да дође до изливања уља и горива из грађевинских машина у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију загађене површине
14. Инвеститор је у обавези да:
  - **пре подношења захтева** за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња, обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења поступка процене утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 94/2024).



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА  
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ,  
ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА  
БРОЈ ЦП: 003593248-2024-09798-006-000-353-018  
ДАНА: 24.12.2024.год.  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

РГП ХИДРООПРЕМА Д.О.О.  
Цера Душана број 40/1  
Шабац

Градска управа за урбанизам, просторно планирање и изградњу објекта 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 и 62/2023) и Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл. гласник РС“, бр. 3/2010), члана 11. и 25. Одлуке о градским управама града Сремска Митровица („Службени лист града Сремска Митровица“, број 17/2024), Измене и допуне просторног плана подручја инфраструктурног коридора граница Хрватске-Београд (Добановци) („Службени лист Републике Србије“, број 147/2014), Плана генералне регулације града Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице, („Службени лист Града Сремска Митровица“, број 11/2009) и Плана детаљне регулације радно - комерцијалне зоне уз аутопут Е-70 у Сремској Митровици („Службени лист Града Сремска Митровица“, број 7/2007) издаје:

#### ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

За парцеле број **7423/2** (9513m<sup>2</sup>), **7423/4** (11371m<sup>2</sup>), **7424** (5678m<sup>2</sup>), **7425/1** (2930m<sup>2</sup>), површине 29492m<sup>2</sup>, потес „Заједнице“ к.о. Сремска Митровица у Сремској Митровици.

Према Плану детаљне регулације, предметне парцеле се налазе у **Блоку А2**:

Блок А1-6 - намена простора ових блокова је радно-комерцијалне делатности, блокови који ће се задржавати као јединствене површине или ће се препарцелацијом кроз Урбанистичке пројекте, формирати више мањих подблокова у складу са потребама конкретних Инвеститора, потребним капацитетима и сличним наменама које неће угрозити човекову околину. Унутра Блокова биће формирана зона за изградњу планираних објеката, унутрашње мреже саобраћаја и осталих инфраструктурних водова, као и уређених зелених површина.

У северним деловима Блокова А1, А2, А5/1 и А6 у својим северним деловима имају зоне заштитног појаса путева првог реда и појаса контролисане изградње ( ПППИК).

Блок А1-6 су намењени за формирање пословно-комерцијалних комплекса садржаја који подразумевају изградњу наменских објеката репрезентативних садржаја са пратећом инфраструктуром. Блокови су дефинисани као целовите површине, са постојећом парцелацијом. Појединачни комплекси могу имати величину блока али се може формирати и више мањих комплекс израдом Урбанистичког пројеката. Постојећа парцелација ће се променити у складу са решавањем имовинско-правних односа и потреба познатог инвеститора за формирање конкретног комплекса. Могуће је и спајање мањих катастарских парцела у веће комплексе за наведене потребе.

Комплекси морају бити опремљени у складу са важећим законима из других области и за сваки појединачни комплекс ће се радити процена утицаја на животну средину. Сваки комплекс ће имати посебно уређену инфраструктуру и уређене слободне росторе као зелене површине. Све блокове чини остало грађевинско земљиште. Приступ планираним блоковима је са постојеће обилазнице.

### **Правила градње:**

**Планирано је да простор радно-комерцијалне зоне буде чисто пословне намене (нема становања). Намене објеката комплекса су оне које неће угрожавати животну средину, природне и створене вредности. Планиране су следеће намене: продаја, услужне делатности, прерада, производња, складишни простори, дистрибутивни центри и слично.**

**Комплекс се организује на сопственој парцели (приступ, улаз, излаз, паркирање, манипулативне површине, објекти, инфраструктура – шахтови, јаме, цистерне, уређаји за пречишћавање и сл.)**

**У зонама зеленила нису планирани објекти али је могућа изградња инфраструктуре како је планом предвиђено.**

**Није дозвољена изградња стамбених објеката и објеката са штетним утицајем на животну средину.**

- За изградњу објеката на парцелама у радно комерцијалној зони потребна је верификација Урбанистичког пројекта за изградњу на Комисији за планове, пре издавања Извода из плана.
- Градња објеката високоградње на подручју РКЗ ограничена је степеном заузетости од 70% и индексом изграђености 2,20. Највеће дозвољене вредности индекса изграђености и степена заузетости се не могу прекорачити а могу се реализовати мање вредности.
- Правила парцелације за грађевинске парцеле привредних и комерцијалних делатности се утврђују обавезном површином комплекса не мањом од 0.2ha и ширином уличног фронта парцеле не мањом од 30m, изузев постојећих комплекса.
- Минимална површина под уређеним зеленим површинама се одређује према величини комплекса: минимално под уређеним зеленим површинама за комплексе преко 5ha - 30%, за комплексе 1-5ha - 25%, за комплексе 0.2-1ha - 20%, од чега компактна пошумљена површина износи минимално пола од укупног зеленила.
- На постојећим објектима, код којих су прекорачене овим планом одређене грађевинске линије, дозвољене су само интервенције редовног одржавања и адаптација.
- Уз саобраћајнице планиране у радно комерцијалној зони важи обавезна грађевинска линија на 5m од регулације саобраћајнице.
- Уколико парцела има приступ на две или више основних саобраћајница обавезна је грађевинска линија према саобраћајници вишег ранга, ако је парцела на углу, обе грађевинске линије су обавезне.
- Није дозвољено упуштање делова објеката преко јавне површине.
- Складишни, технолошки и инфраструктурни простори и објекти, организују се у простору који није непосредно окренут потенцијалним корисницима. Дозвољена је изградња више објеката на парцели.
- Бочна и задње одстојање објекта од ивица парцеле су минимално  $\frac{1}{2}$  висине објекта, а не мање од 5m, уз обавезу садње најмање једног дрвореда.
- Међусобно одстојање је минимално  $\frac{1}{3}$  висине вишег објекта, а у складу са потребама организовања противпожарног пута.
- Међусобно одстојање објеката у оквиру комплекса не може бити мање од 4m.

- За све објекте који подразумевају корисну БРГП висина не сме бити већа од 18m, односно 24m за поједине делове објекта. Ова већа висина се дозвољава на највише 1/3 од укупне дозвољене БРГП под објектом.
- Дозвољава се изградња посебних објеката који не подразумевају корисну БРГП, као што су инфраструктурни - фабрички димњаци, ветрењаче, водоводни торњеви или рекламни стубови.
- Изградња оваквих објеката је у оквиру грађевинских линија. Дозвољена висина за рекламне стубове је 30m, а за инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, према технолошким потребама. Уколико су виши од 30m неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја.
- Овакви посебни објекти се постављају тако да не представљају опасност по безбедност и, да не ометају значајно сагледивост објеката.
- Архитектонско-естетско решење објеката у радно комерцијалној зони мора бити пројектовано за конкретну намену и примерено непосредном окружењу (Град Сремска Митровица), савременом начину живота и захтевима које поставља савремена архитектура. Планира се коришћење трајних савремених и квалитетних материјала. Могућа је примена монтажног типа градње објеката.
- У оквиру комплекса и објеката нивелационо регулационим решењима омогућити несметано континуално хоризонтално и вертикално кретање хендикепираних и инвалидних лица.
- У оквиру комплекса предвидети подизање појасева заштитног зеленила састављене од компактних засада листопадне и четинарске вегетације. Заштитно зеленило поставити између комплекса и управно на правац доминантних ветрова. Кроз израду Процене утицаја на животну средину, у односу на планирану делатност, по потреби одредити озелењавање као меру заштите.
- Није дозвољено планирање и уређење површина за отворене депоније.
- За сваки новопланирани објект у даљој фази пројектовања неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о геолошким истраживањима "Службени гласник РС", бр.44/95. Код свих планираних намена морају се примењивати све посебне и законом прописане мере заштите животне средине.
- Сви објекти треба да се граде са сеизмичком заштитом за 7° МЦС скале. Објекти морају бити обезбеђени техничким мерама за негативне утицаје доминантних ветрова, електропражњења, пожарног дејства.
- Могућа је фазна градња, у свакој фази се мора обезбедити уређење и функционисање свих делова комплекса.
- Паркирање се планира на парцели.
- Паркирање посетиоца треба да буде организовано у оквиру комплекса на начин да буде добро приступачно и сагледиво. На паркинг површинама је обавезна садња континуалних дрвореда.
- У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса потребно је планирати претоварно- манипулативне површине паркинг површине за теретна возила.

За блокове типа А - Израда Урбанистичког пројекта за парцелацију и репарцелацију парцела за формирање Радно-Комерцијалних комплекса и израдом Урбанистичког пројекта за урбанистичко архитектонско решење изградње објеката високо и нискоградње у конкретним-појединачним комплексима.

**В.Д. НАЧЕЛНИКА**  
  
**Весна Вујановић, дипл. правник**





katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 04.07.2025. 08:08:19

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	56abf0e6-8aba-4efb-9916-6a5732c7ecb6
Матични број општине:	80403
Општина:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Матични број катастарске општине:	804231
Катастарска општина:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Датум ажурности:	03.07.2025. 14:29
Служба:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Извор податка:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЗАЈЕДНИЦЕ
Број парцеле:	9353
Површина m <sup>2</sup> :	29492
Број извода (*):	24641

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина m <sup>2</sup> :	5678

### 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 \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* 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.



katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 04.07.2025. 08:08:35

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	51549f97-c7a4-4285-aeb8-50dd96e26332
Матични број општине:	80403
Општина:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Матични број катастарске општине:	804231
Катастарска општина:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Датум ажурности:	03.07.2025. 14:29
Служба:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Извор податка:	СРЕМСКА МИТРОВИЦА, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЗАЈЕДНИЦЕ
Број парцеле:	9353
Површина m <sup>2</sup> :	29492
Број извода (*):	24641

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m <sup>2</sup> :	23814

### 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

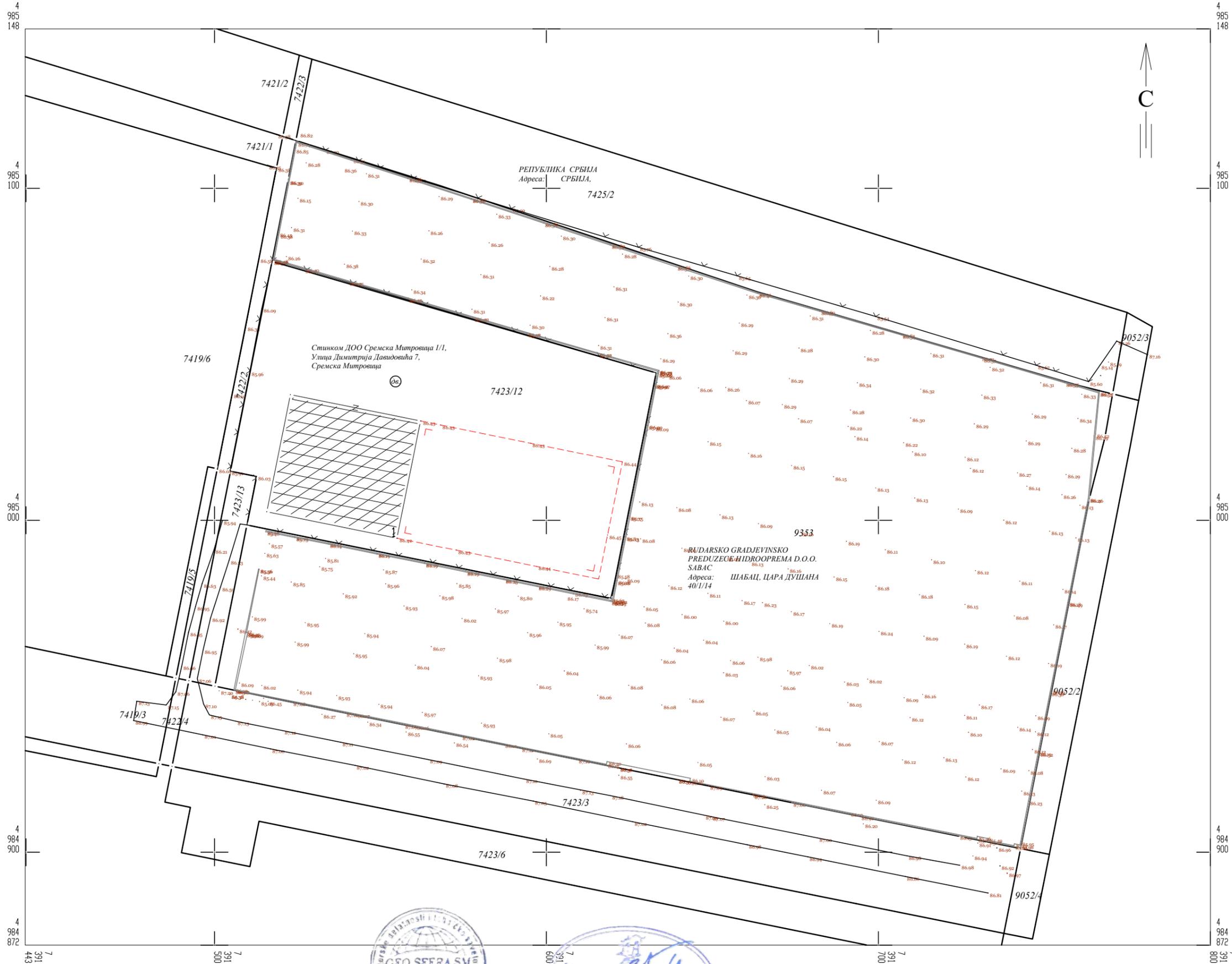
\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* 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.



Подаци о снимању  
а) метода глобалног позиционирања  
септембар, 2025.год.



снимање и обрада:  
„ГЕО СФЕРА СМ“