

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

За изградњу комерцијалних објеката бр.1 и 2 , са локалима и предлогом парцелације
на парцелама К.П.бр.3082/1,3082/2, 112/5, 112/6, 3086/10, 3086/11, 1/8 ,и 1/9
све К.О. Неготин, у Неготину

„ПЕНТА ДЕВЕЛОПМЕНТ БЕТА “ д.о.о. из Београда, ул.Пивљанина Баја бр. 9



Врњачка Бања , јануар 2025. године

ПРЕДМЕТ: Урбанистички пројекат за изградњу комерцијалних објеката бр. 1 и бр.2 са локалима, са предлогом препарцелације на парцелама К.П.бр.3082/1,3082/2, 112/5, 112/6, 3086/10, 3086/11, 1/8 ,и 1/9, К.О. Неготин

ИНВЕСТИТОР: „ПЕНТА ДЕВЕЛОПМЕНТ БЕТА “ д.о.о. из Београда,
ул.Пивљанина Баја бр. 9, Београд

ОБРАЂИВАЧ: Атеље АЛ доо Врњачка Бања
Ул.Крушевачка 1 , ТЦ Робна кућа спрат , Врњачка Бања

СТРУЧНИ ТИМ:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Вања Милојковић , д.и.а.
лиценца бр. 200 1289 11

Печат :

Потпис:



САРАДНИЦИ_ ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТИ:

Архитектура : Бранимир Лукић , д.и.а.
лиценца бр. 300 J194 10

Потпис:

Конструкција : Зоран Жарин, д.и.г.
лиценца бр. 310 Г747 08
Потпис:

Саобраћајнице и
приступне површине :

Александар Вучковић, д.и.г.
лиценца бр. 315 J205 10
Потпис:



Електроенергетске инсталације :

Небојша Рајић, д.и.ел.
лиценца бр. 353 A604 04
Потпис:



Електроенергетске инсталације слаба струја :

Небојша Рајић, д.и.ел.
лиценца бр. 350 8276 04
Потпис:



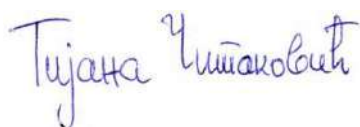
Водовод и канализација :

Никола Ђукановић , д.и.хг.
лиценца бр. 420 И01224 19
Потпис:



Хортикултура :

Тијана Читаковић , д.и.па.
лиценца бр. 373 H177 14
Потпис:



A.**ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА :**

- A.1_Решење о регистрацији
- A.2.1_Решење о одредђивању одговорног урбанисте
- A.2.2_Лиценца одговорног урбанисте
- A.2.3_Изјава одговорног урбанисте
- A.3.1_Решење о одређивању одговорног пројектанта
- A.3.2_Лиценца одговорног пројектанта
- A.3.3_Изјава одговорног пројектанта

Б.**ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА :**

- Б.1_Правни и плански основ
- Б.2_Обухват урбанистичког пројекта
- Б.3_Услови изградње (намена, регулација и нивелација , и други специфични услови) и начин парцелације
- Б.4_Нумерички показатељи
- Б.5_Начин уређења слободних и зелених површина
- Б.6_Начин прикључења на инфраструктурну мрежу
- Б.7_Инжењерскогеолошки услови
- Б.8_Мере заштите животне средине
- Б.9_Мере заштите непокретних културних и природних добара
- Б.10_Технички опис објекта и фазност градње
- Б.11_Степен инфраструктурне и комуналне опремљености

-Ц.1.Ситуација постојећег стања са границом обухвата УП-а, саобраћајном и комуналном инфраструктуром и планираном наменом_извод из ПГР-а1-1000

-Ц.2а.Планирано регулационо и нивелационо решење са основом приземља и партерним уређењем и планом хортикултуре.....1-250

-Ц.2б.Планирано регулационо и нивелационо решење на југу обухвата УП-а.....1-250

-Ц.3.Планирано саобраћајно решење са основом кровни равни и инфраструктурном мрежом-синхрон планом.....1-250

-Ц.4. План препарцелације са аналитичко геодетским елементима.....1-250

-Ц.5.Идејно решење ауторског пројектантског тима " Атеље АЛ " :

Ц 5.101 Основа приземља Р 1:200

Ц 5.102 Основа кровних равни Р 1:200

Ц 5.201 Пресеци Р 1:200

Ц 5.301 Фасаде Р 1:200

01-Информација о локацији 353-9/2025-IV/02, датум 25.02.2025.године

02-Копија катастарског плана водова, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова.

03а-Извод из листа непокретности број 147 КО Неготин, УОП-II:1110-2025 од 25.03.2025.год.

03б-Извод из листа непокретности број 10833 КО Неготин, УОП-II:1111-2025 од 25.03.2025.год.

03в-Извод из листа непокретности број 10833 КО Неготин, УОП-II:1112-2025 од 25.03.2025.год.

03г-Извод из листа непокретности број 10833 КО Неготин, УОП-II:1113-2025 од 25.03.2025.год.

04-Технички услови у поступку израде Урбанистичког пројекта, издати од "Телеком Србија" , Сектор за мрежне операције Ниш , број Д211-125946/3-2025 од 20.03.2025. године;

05-Услови за израду урбанистичког пројекта издати од стране Сектора за ванредне ситуације Бор, 07.8.1. број 217-2259/25 од 25.03.2025. године;

06-Услови за потребе израде урбанистичког пројекта издати од стране Јавно комуналног предузећа "Бадњево" Неготин, број 929-06/2025-1 од 21.03.2025. године;

07-Обавештење о издавању услова за изградњу издати од Електродистрибуције Србије д.о.о., Огранак Електродистрибуција Зајечар, број 25461200-Д-10.08-117224/3-2025 од 25.04.2025. године;

08-Услови у поступку израде урбанистичког пројекта издати од стране Јавно водопривредно предузеће Србијаводе Београд, Водопривредни центар Сава - Дунав, број 3282/1 од 25.04.2025. године.

	 8000044055587	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА		Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	---	--	--

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број 17476084

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕПословно име ATELJEAL DOO PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING
PROMET I USLUGE VRNJAČKA BANJA

Скраћено пословно име ATELJEAL DOO VRNJAČKA BANJA

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина Врњачка Бања

Место Врњачка Бања

Улица Крушевачка

Број и слово 1ТЦ Робна кућа спрат

Спрат, број стана и слово / /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања 6. март 2003

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7022

Назив делатностиКонсултантске активности у вези с пословањем и осталим
управљањем**Остали идентификациони подаци**

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 102731494

Остали идентификациони подаци	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	102731494
Подаци од значаја за правни промет	
Текући рачуни	
	200-2418790101908-10 330-0000004019399-59 150-0070100008910-72 150-3200310001410-97 205-0000000262490-64 150-0000000020882-57
Контакт подаци	
Телефон 1	036/631-934
Интернет адреса	www.ateljeal.com
Подаци о статуту / оснивачком акту	
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статута Датум важећег оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници	
Физичка лица	
1. Име	Бранимир Презиме Лукић
ЈМБГ	2801976782011
Функција	Директор
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом

Чланови / Сувласници	
Подаци о члану	
Име и презиме	Бранимир Лукић
ЈМБГ	2801976782011
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 2.281,02 EUR, у противвредности од 145.146,09 RSD	
износ	датум

Дана 03.02.2021. године у 15:26:20 часова

Страна 2 од 3

Уплаћен: 2.281,02 EUR, у противвредности од 145.146,09 RSD	7. март 2003
износ(%)	
Удео	100,000000000000

Основни капитал друштва	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 2.281,02 EUR, у противвредности од 145.146,09 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 2.281,02 EUR, у противвредности од 145.146,09 RSD	7. март 2003

Огранци	
1. Назив	ATELJEAL DOO VRNJAČKA BANJA OGRANAK BEOGRAD
Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност
Адреса	
Општина	НОВИ БЕОГРАД
Место	Београд-Нови Београд, НОВИ БЕОГРАД
Улица	ЈУРИЈА ГАГАРИНА
Број и слово	28 А/20
Спрат, број стана и слово	/ /
Заступници	
Физичка лица	
1. Име	Бранимир
Презиме	Лукић
ЈМБГ	2801976782011
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом

Регистратор: Миладин Маглов

На основу члана 38,60,61,62,и 65 Закона о планирању и изградњи објеката Републике Србије ("Сл.гласник РС" бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон 9/20 , 52/21 и 62/23) доносим :

РЕШЕЊЕ

О одређивању одговорног урбанисте који ће руководити израдом пројекта:

ПРОЈЕКАТ : Урбанистички пројекат са предлогом препарцелације

ОБЈЕКАТ : Комерцијални објекти бр.1 и 2 са локалима на парцелама
К.П.бр.3082/1,3082/2, 112/5, 112/6, 3086/10, 3086/11, 1/8 ,и 1/9,
К.О. Неготин, у Неготину

НАРУЧИЛАЦ : „ПЕНТА ДЕВЕЛОПМЕНТ БЕТА “ д.о.о. из Београда,
ул.Пивљанина Баја бр. 9, Београд

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА : Вања Милојковић , д.и.а.
лиценца бр. 200 1289 11

Печат :

Потпис:



ПРОЈЕКТАНТ : Атеље АЛ доо Врњачка Бања
Ул.Крушевачка 1 , ТЦ Робна кућа спрат , Врњачка Бања

ОДГОВОРНО ЛИЦЕ : Бранимир Лукић , д.и.а.
лиценца бр. 300 J194 10

Печат :

Потпис:



БРОЈ ТЕХ . ДОКУМЕНТАЦИЈЕ : П - 5 - 1 / 25
Врњачка Бања,

јануар 2025



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

Вања Д. Милојковић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0905972785027

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1289 11



У Београду,
13. октобра 2011. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Д. Шумарац
Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

ПРОЈЕКАТ : Урбанистички пројекат са предлогом препарцелације

ОБЈЕКАТ : Комерцијални објекти бр.1 и 2 са локалима на парцелама
К.П.бр.3082/1,3082/2, 112/5, 112/6, 3086/10, 3086/11, 1/8 ,и 1/9,
К.О. Неготин, у Неготину

НАРУЧИЛАЦ : „ПЕНТА ДЕВЕЛОПМЕНТ БЕТА “ д.о.о. из Београда,
ул.Пивљанина Баја бр. 9, Београд

Одговорни урбаниста, који је Решењем одређен за одговорног урбанисту Урбанистичког пројекта

Вања Милојковић , д.и.а.

ИЗЈАВЉУЈЕ

да је Урбанистички пројекат урађен у складу са:

- Законом о планирању и изградњи објеката Републике Србије (" Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 , 145/14 , 83/18, 31/19, 37/19-др. закон 9/20 , 52/21 и 62/23)
- Планом генералне регулације за насеље Неготин ("Сл.лист општине Неготин", број: 7/2012, 33/2018, 33/2019 и 3/2021)
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (" Сл. Гласник РС" бр. 32/19);
- Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (" Сл. Гласник РС" бр. 22/15)

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА :

Вања Милојковић , д.и.а.

лиценца бр. 200 1289 11

Печат :

Потпис:



БРОЈ ТЕХ . ДОКУМЕНТАЦИЈЕ : П - 5 - 1 / 25
Врњачка Бања,

јануар 2025

На основу члана 38,60,61,62,и 65 Закона о планирању и изградњи објеката Републике Србије (" Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 , 145/14 , 83/18, 31/19, 37/19-др. закон 9/20 , 52/21 и 62/23) доносим :

РЕШЕЊЕ

О одређивању одговорног пројектанта за израду идејног решења ИДР- за потребе УП-а:

ПРОЈЕКАТ : ИДР за потребе Урбанистичког пројекта

ОБЈЕКАТ : Комерцијални објекти бр.1 и 2 са локалима на парцелама
К.П.бр.3082/1,3082/2, 112/5, 112/6, 3086/10, 3086/11, 1/8 ,и 1/9,
К.О. Неготин, у Неготину

НАРУЧИЛАЦ : „ПЕНТА ДЕВЕЛОПМЕНТ БЕТА “ д.о.о. из Београда,
ул.Пивљанина Баја бр. 9, Београд

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ : Бранимир Лукић , д.и.а
лиценца бр. 300 Ј194 10

Печат :



Потпис:

ПРОЈЕКТАНТ : Атеље АЛ доо Врњачка Бања
Ул.Крушевачка 1 , ТЦ Робна кућа спрат , Врњачка Бања

ОДГОВОРНО ЛИЦЕ : Бранимир Лукић , д.и.а.
лиценца бр. 300 Ј194 10

Печат :



Потпис:

БРОЈ ТЕХ . ДОКУМЕНТАЦИЈЕ : П - 5 - 1 / 25
Врњачка Бања, јануар 2025



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Бранимир А. Лукић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2801976782011

одговорни пројектант

архитектонских пројеката, уређења слободних простора и унутрашњих
инсталација водовода и канализације

Број лиценце

300 J194 10



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Prof. dr. Dragoslav Šumarač

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

У Београду,
26. августа 2010. године

ПРОЈЕКАТ : Урбанистички пројекат са предлогом препарцелације

ОБЈЕКАТ : Комерцијални објекти бр.1 и 2 са локалима на парцелама
К.П.бр.3082/1,3082/2, 112/5, 112/6, 3086/10, 3086/11, 1/8 ,и 1/9,
К.О. Неготин, у Неготину

НАРУЧИЛАЦ : „ПЕНТА ДЕВЕЛОПМЕНТ БЕТА “ д.о.о. из Београда,
ул.Пивљанина Баја бр. 9, Београд

Одговорни пројектант, који је Решењем одређен за одговорног пројектанта Идејног решења за потребе Урбанистичког пројекта

Бранимир Лукић , д.и.а.

ИЗЈАВЉУЈЕ

да је Идејно решење за потребе Урбанистичког пројекта урађено у складу са:

- Законом о планирању и изградњи објеката Републике Србије (" Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 , 145/14 , 83/18, 31/19, 37/19-др. закон 9/20 , 52/21 и 62/23)
- Планом генералне регулације за насеље Неготин ("Сл.лист општине Неготин", број: 7/2012, 33/2018, 33/2019 и 3/2021)
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања("Сл. Гласник РС" бр. 32/19);
- Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (" Сл. Гласник РС" бр. 22/15)

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ : Бранимир Лукић , д.и.а.
лиценца бр. 300 J194 10

Печат :

Потпис:



БРОЈ ТЕХ . ДОКУМЕНТАЦИЈЕ : П - 5 - 1 / 25
Врњачка Бања, јануар 2025

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Повод за израду Урбанистичког пројекта је покренута иницијатива од стране Наручиоца , за изградњу два комерцијална објекта који су у непосредној близини већ изграђеног малопродајног трговачког објекта Лидл, а ради формирања једног комплекса у виду тржног центра, а са циљем дефинисања свих услова за изградњу објеката и развоја и формирања комплексне целине са што богатијом трговачком понудом целокупне општине. У октобру месецу је наведени урбанистички пројекат добио одобрење надлежне службе и потврда је приложена у овој документацији , али због захтева тржишта Наручилац је имао потребу да се повећа бруто површина објекта па је то разлог за поновном израдом новог Урбанистичког пројекта. Како је у претходном Урбанистичком пројекту на захтев представника јавног сектора било обухваћено и уређење дела преосталих делова парцела као јавне зелене површине, у наведеном делу нису предвиђене никакве измене у односу на претходни већ одобрени пројекат.

Наручилац пројекта је на основу претходне иницијативе прикупио потребну документацију за израду Урбанистичког пројекта и иста документација обзиром да је важећа је приложена у овом пројекту уз потврду УП-а која је додата.

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом се налази у границама Плана генералне регулације и то у зони Површина јавне намене – мешовита намена, а тренутно се нерационално користи.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је привођење предметног простора планираној намени, на основу покренуте иницијативе од стране Наручиоца пројекта, а у складу са Планом генералне регулације за насеље Неготин уз јасно дефинисање свих потребних параметара за изградњу са предлогом парцелације.

Из наведеног произилази да је основни циљ израде Урбанистичког пројекта што квалитетније искоришћење простора, што подразумева урбанистичко - архитектонско решење планиране изградње на датој локацији са предлогом препарцелације и уређењем преосталих јавних површина у виду парковске целине, тј. планско уређење захваћеног подручја и ближе утврђивање урбанистичко техничких услова за лоцирање, обликовање и изградњу планских садржаја, као и њихово повезивање са ширим окружењем, а ради стварање јединственог комплекса са што разноврснијим комерцијалним садржајима и јавним парковским површинама.

Б.1.1**ПРАВНИ ОСНОВ :**

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон 9/20, 52/21 и 62/23);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС", бр. 32/19);
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. Гласник РС", бр. 22/15);

Б.1.2**ПЛАНСКИ ОСНОВ :**

- План генералне регулације за насеље Неготин ("Сл.лист општине Неготин", број: 7/2012, 33/2018, 33/2019 и 3/2021)

Б.1.3**ДОКУМЕНТИ И ПОДЛОГЕ :**

- Катастарско топографски план - Оверена геодетска подлога захваћеног подручја К.О.Неготин, урађена од стране геодетског бироа " Геопремер " Јагодина огранак Дољевац, од 13.03.2025.године

Граница захваћеног подручја Урбанистичким пројектом представљају границе постојећих парцела К.П.бр.3082/1,3082/2, 112/5, 112/6, 3086/10, 3086/11, 1/8 ,и 1/9, К.О. Неготин. Захваћено подручје пројекта има неправилну геометријску форму, али веома сличну правоугаоном облику.

Дужа страна целокупног простора простира се у правцу север-југ. Обухваћено подручје УП-а је са северне стране оивичено Ђердапском улицом, док је са источне стране једним делом оивичено улицом Косте Тодоровића , док се на југу обухват простира до краја постојећег реконструисаног тротоара, а обухват Урбанистичког пројекта не обухвата простор већ изграђеног објекта Текијанка.

У графичком делу пројекта приказана је граница обухвата УП-а.

Горе наведене парцеле су :

За комерцијалне објекте :

К.П.бр. 1/8, чија је укупна површина 9.942,00м², јавно грађевинско земљиште
 К.П.бр. 112/6, чија је укупна површина 762,00м², јавно грађевинско земљиште
 К.П.бр. 3082/1, чија је укупна површина 4.201,00 м², остало грађевинско земљиште у државној својини
 К.П.бр. 3086/11, чија је укупна површина 939,00 м², јавно грађевинско земљиште.

За јавну парковску површину:

К.П.бр. 1/9, чија је укупна површина 6,00м² , јавно грађевинско земљиште
 К.П.бр. 112/5, чија је укупна површина 978,00м² , јавно грађевинско земљиште
 К.П.бр. 3082/2, чија је укупна површина 1.793,00 м², остало грађевинско земљиште у државној својини
 К.П.бр. 3086/10, чија је укупна површина 1.637,00 м², јавно грађевинско земљиште.

Како је наведено подручје је обухваћено Планом генералне регулације за насеље Неготин.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА НЕГОТИН ("Сл.лист општине Неготин", број: 7/2012,33/2018, 33/2019 и 3/2021) гласи:

Предметне катастарске парцеле припадају комплексу површине око 1,6 ха за изградњу малопродајног парка, налази се у границама грађевинског подручја насеља Неготин у обухвату површина осталих
 намена - мешовитој урбаној зони целина мешовита намена.

МЕШОВИТА УРБАНА ЗОНА

Мешовита урбана зона обухвата просторне целине специфичне по сложености, односно разноврсности функција – од становања (претежно породичног, већих густина), преко комерцијалних и услужних садржаја

За објекте нестамбене намене, у складу са њиховом планираном делатношћу, у поступку издавања локацијских услова утврђиваће се потреба израде Студије о процени утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину.

Општа правила за изградњу објеката

Урбанистички показатељи

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ МЕШОВИТА УРБАНА ЗОНА

ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ максимално 50%

% ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ минимално 15%

Врсте и намене објеката који се могу градити:

Пословни објекат

У оквиру зоне, на парцели чија је минимална величина 600m², може се градити пословни објекат као самостални, из домена комерцијалних и услужних садржаја, уз поштовање прописаних урбанистичких правила за зону и услова и норматива за изградњу објеката одређене намене.

Делатности у овим објектима не смеју имати штетног утицаја на околину и услове живљења у непосредном окружењу. Код изградње ових објеката морају се поштовати и други услови, неопходни за њихово функционисање и функционисање садржаја и објеката у окружењу (приступ до локације, посебни услови инфраструктурног опремања у складу са наменом и сл.).

У мешовитој урбаној зони на парцели је могућа изградња једног или више објеката исте или различите основне намене (стамбени, стамбено-пословни, пословни, производни), уз поштовање свих општих и посебних услова за изградњу утврђених овим Правилима.

Дозвољене делатности у мешовитој урбаној зони су из области:

- трговине (различитог типа и обима),
- угоститељства (различити облици угоститељских услуга – хотели, мотели, пансиони, ресторани, кафеи и сл.),

Изградња планираних садржаја у мешовитој урбаној зони се реализује на основу локацијских услова које издаје надлежни орган Општине у складу са правилима из овог Плана, изузев:

☒ за изградњу вишепородичних стамбених, стамбено-пословних или пословних комплекса у грађевинском подручју, на локацијама површине веће од 20 ари, за који се прописује обавезна израда Урбанистичког пројекта.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ: Делови кп.бр. 3082/2, 112/5, 1/9 и 3086/10 Ко Неготин су предвиђени за изградњу тротоара, јавних зелених површина и приступних саобраћајница што ће бити регулисано и разрађено Урбанистичким пројектом. Изводом из ПГР-а за насеље Неготин дата је регулација улице Косте Тодоровића и Улице Фрушкогорске, а пројектним задатком ће се ближе дефинисати потребни садржаји за разраду целог комплекса.

Наведене парцеле, које су предмет Урбанистичког пројекта, а које се налазе у мешовитој зони Неготина, носе одређена обележја која их дефинишу.

Са северне стране обухват Урбанистичког пројекта се граничи са суседном парцелом КП.бр. 12920, односно са улицом Ђердапском, а на којој је урбанистичким пројектом предвиђен саобраћајни прикључак за наведени комплекс у чијем наставку је интерна унутрашња саобраћајница трговачког комплекса, док је други саобраћајни прикључак предвиђен на истоку комплекса, на улицу Косте Тодоровића односно преко К.П.бр. 3086/2.

На ситуацијама Урбанистичког пројекта приказане су планирани саобраћајни прикључци.

Урбанистички пројекат након усвајања представљаће урбанистичко - технички документ на основу кога ће се предметне парцеле градити и уређивати као два комплекса - комплекс тржног центра и комплекс парковске целине.

Овим пројектом на делу комплекса тржног центра предвиђена је изградња два приземна објекта - са локалима са свим неопходним садржајима који интегришу простор у целокупан комплекс у непосредном окружењу, што подразумева припремање и опремање локације у складу са карактеристикама наведених садржаја, на остатку парцела које представљају јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште у државној својини предвиђен је парковски простор, као што је наведено.

Б.3.1

НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Оба комплекса припадају према Плану генералне регулације као што је већ речено мешовитој урбаној зони, која обухвата просторне целине специфичне по сложености, односно разноврсности функција – од становања (претежно породичног, већих густина), преко комерцијалних и услужних садржаја тако да намена оба објекта одговара планском документу. Простор је намењен првенствено привредним активностима.

У оквиру парцеле дозвољена је изградња објеката у области трговине и угоститељства.

На основу усвојеног концепта, на будућој парцели се формирају два објекта у оквиру зоне грађења оивичене грађевинским линијама, а који би били интегрисани у окружење како својом архитектуром тако и функцијом.

Наведена целина би својим садржајима употпунила понуду за будуће кориснике целокупног подручја, не само садржајима изграђених комерцијалних објеката, већ и кроз формирање атрактивне просторне целине на начин да је остали део парцела пројектован као уређена парковска целина са различитим садржајима која јасно оивучава комплекса са трговачком понудом.

Преглед функционалних целина тржног центра:

Објекат број 1 – са одређеним бројем локала (11) са припадајућим магацинским просторима и тоалетима (коначан број локала ће бити коначно дефинисан кроз даљу реализацију пројекта а у складу са дефинисаним капацитетима уз могућност изградње галерија у појединим локалима због велике спратне висине приземља, а зависно од намене локала)

-тоалети за посетиоце комплекса са тоалетом за особе са посебним потребама

- техничке просторије

- надстрешнице за истовар робе

У близини објекта 1 са западне стране предвиђен је објекат трафостанице.

Објекат број 2 – са два локала са тоалетима (коначан број локала ће бити коначно дефинисан такође кроз даљу реализацију пројекта а у складу са дефинисаним капацитетима уз могућност изградње галерија због велике спратне висине приземља зависно од намене локала)

Парковски простор ван комплекса тржног центра:

Парковски простор је замишљен као јавни простор специфиног дугуљастог облика и позиције као пешачка стаза вијугавог облика која води кроз различите садржаје и целине са засадом које представљају пут кроз некадашњу шуму на овом простору, тако да је зеленило конципирано као групације засада дуж стаза.

Поред наведеног пројектована је и бицикличка стаза дуж границе са комплексом будућег тржног центра.

Дуж пешаких стаза пројектоване су зона за релаксацију са фонтанама у нивоу пешаких стаза, зоне са дечјим игралиштима дечја различите типологије, клупе са амфитеатром, а на крају стазе предвиђена је централно постављена фонтана са клупама.

Оставља се могућност да се у мањој мери пешачке стазе коригују кроз реализацију пројекта како би се на још ефикаснији начин повезали са комплексом тржног центра.

Урбанистичким пројектом планира се уређење грађевинских парцела и градња наведених објеката са свим пратећим површинама као што су колски и пешачки прилази, саобраћајне и манипулативне површине, зелене површине, као и површине за паркирање, зелене јавне површине, бицикличка стаза и површине парковске целине са фонтанама.

У складу са наведеним циљевима предвиђене физичке структуре чине хомогене форме објеката које су у складу са функцијом унутар истих, али и архитектуром објекта Лидл на суседној парцели са којим би представљале јединствени амбијент.

Пројектом се предвиђа урбанистичко архитектонска разрада предметне локације али и препарцелација парцела КП.бр. 112/6, 3082/1, 3086/11 и 1/8, односно формирање јединствене парцеле за потребе наведене изградње са инфраструктуром, што подразумева и прикључење на планирану мрежу у складу са условима издатим од надлежних служби.

Преглед саобраћајних прикључака:

- Пројектом је предвиђен саобраћајни прикључак на Ђердапску улицу преко дела парцеле К.П.бр.3082

- И пројектом је предвиђен један саобраћајни прикључак на К.П.бр. 3086/2 односно на улицу Косте Тодоровића преко дела парцеле КП.бр. 3086/11

На самом југу комплекса тржног центра је остављена могућност наставка унутрашње улице комплекса на саобраћајницу око суседног објекта Лидла, како би се омогућила директна комуникација између наведених објеката.

Степен комуналне опремљености :

Објекти морају имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, хидрантску мрежу, електричну енергију, и телекомуникациону мрежу.

Док парковска целина мора имати прикључке на јавну расвету, а снабдевање фонтана биће кроз даљу разраду документације пројектовано преко подземних резервоара који се пуне преко цистерни.

Етапно решење привођења простора намени

Сама реализација Урбанистичког пројекта за изградњу објеката описаног комплекса тржног центра као и парковске целине у преосталом делу обухвата вршиће се као посебни процеси изградње за комплекс тржног центра и комплекс Парковске целине.

Реализација тржног центра вршиће се без фазне градње.

Реализација парковске целине вршиће се као фазна градња, чије ће фазе бити дефинисане току даљег развоја пројекта.

Б.3.2

РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

РЕГУЛАЦИЈА И ПАРЦЕЛАЦИЈА

Делом Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса на 3082/1, 112/6, 3086/11, и 1/8, К.О. Неготин, дефинише се регулационо и нивелационо решење грађевинских парцела са дефинисаним грађевинским линијама и зоном грађења.

Део урбанистичког пројекта којим је представљена парковска целина на преосталом делу тј. На парцелама 112/5, 3086/10, 3082/2 и 1/9, дефинише се регулационо и нивелационо решење са парковским зонама као што су зелене површине, дечја игралишта, стазе и фонтане.

Парцеле су дефинисане и означене са датим аналитичким тачкама које су наведене у пројекту односно приказане на графичком прилогу УП -а кроз предлог парцелације.

Организација дворишта комплекса тржног центра је усмерена источној страни, а организација парковске целине је око вијугаве пешачке стазе која пролази кроз све делове парка од Ђердапске до улице Косте Тодоровића.

Парцела тржног центра је оивичена као што је речено улицом Ђердапском са северне стране односно улицом Косте Тодоровића на делу ка истоку, док се остале стране обухвата Урбанистичког пројекта граниче са преосталим деловима наведених парцела и парцелом К.П. бр 1/5 односно К.П. бр 3086/2.

У графичком прилогу УП-а дати су елементи за препарцелацију за парцеле 3082/1, 112/6, 3086/11, и 1/8, К.О. Неготин.

Дате су преломне тачке за формирање :

- грађевинске парцеле ГП1 спајањем парцела 3082/1, 112/6, 3086/11, и 1/8, К.О. Неготин са својим координатама.

Грађевинска парцела ГП1 не одступа од планског документа и кроз даљу реализацију пројекта биће формирана као јединствена парцела.

Површина грађевинске парцеле је дата оријентационо а биће утврђена пројектом обележавања и Решењем РГЗ службе за катастар непокретности.

У графичком прилогу број 04 дати су елементи за препарцелацију.

Површине парцела приказане су у нумеричком делу документације као и на графичким прилозима.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Положај објекта дефинисан је грађевинским линијама на делу комплекса тржног центра .

Пројектом су планиране следеће грађевинске линије :

- грађевинска линија је према Плану у односу на регулациону линију одмакнута за минимално 5.00м' са источне и дела југозападне стране комплекса ;

У графичкој документацији приказана је међусобна удаљеност објекта од граница парцеле, и у односу на непосредно окружење.

Све регулационе и грађевинске линије дефинисане су у графичкој документацији, а границе парцела тачкама у државном координатном систему и исте су табеларно приказане у графичкој документацији урбанистичког пројекта.

Није дозвољено препуштање грађевинских елемената (еркери, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) ван границе грађења.

У делу парковске целине није дозвољена изградња надземних објеката који нису у функцији и парка. Наведени комплекс је јавно зеленило. У овом делу простора су дефинисане пешачке стазе, бициклическа стаза, дечја игралишта и објекти фонтана уз могућност замене истих сличном врстом садржаја у виду поставити чесме, воденог платоа или слично. Преостале површине су затрављене са зимзеленим и листопадним растињем.

ГАБАРИТИ ОБЈЕКТА

Габарити планираних објеката тржног центра су дефинисан на основу параметара, потребних капацитета и намена и следећих су **оквирних** димензија:

- основни габарит објекта број 1 без надстрешнице	cca 72,10 x 127,00 m'
- основни габарит објекта број 2 без надстрешнице	cca 21,90 x 18,00 m'

У парковској целини дати су оквирни габарити водених површина у виду фонтане 1 и 2 који се могу кроз даљу реализацију пројекта мењати. Могућа су одступања у димензијама и положајима свих садржаја комплекса парковске целине у зависности од потреба инвеститора а у складу са законом и правилима струке.

Ширина пешачких стаза је мин 1,50м, као и бициклическе стазе.

НАПОМЕНА :

Приказани објекти тржног центра у Урбанистичком пројекту су са претпостављеним габаритима конструктивних елемената и у току израде Пројеката за грађевинску дозволу могућа су мања одступања – измене конструкције које могу утицати на спољни габарит објекта у извесној (занемарљивој) мери самим тим и на грађевинске бруто површине објекта, а које је дозвољено минимално кориговати унутар дефинисаних грађевинских линија и уз поштовање прописаних параметара дефинисаних УП-ом.

Приказани објекти парковске целине у виду фонтана потребно је да имају подземне резервоаре који ће бити димензионисани кроз даљу разраду пројекта кроз микродизајн наведених водених површина.

ТИП ИЗГРАЂЕНОСТИ

Оба објекта тржног центра су постављена као слободностojeћи а у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама приказаним у графичком делу документације.

Објекти имају целом дужином према паркинг простору конзолну надстрешницу која не прелази грађевинске линије, док на фасадама према истоварној зони је испројектовано неколико надстрешница изнад сваког улаза у доставни део локала - магацинске просторије на висини 4,30м.

У обликовном смислу, оба објекта треба да буде уклопљена у амбијент, и у складу са наведеним објекте карактерише хомогена структура са континуалном надстрешницом изнад улаза у локале и мањим надстрешницама изнад истоварног дела.

Форма објекта је наглашена савременим материјалима.

Фундирање објекта ће бити у свему према условима геомеханике, која ће бити дефинисана кроз даљу реализацију пројекта.

Парковска целина је решена тако што су формиране мале зоне дуж пешачких стаза у виду простора за релаксацију на отвореном и простора за игру деце – дечјих игралишта , док се на почетку и крају целине налазе водене површине. Форма ових целина је савремена и прати кривудау линију пешачких стаза , док сама бицикличка стаза тангира наведени простор због сигурности . Водене површине могу бити водена огледала , чесме , фонтане и слично.

Материјализација и објеката и елемента урбаног мобилијара тржног центра и парковске целине је на највишем нивоу обзиром на велику атрактивност предметне локације, а такође потребно је да својим квалитетом одговарају захтеву трајности због великог броја корисника.

АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

Објекти тржног центра су обликовани у складу са функцијом и трендовима савремене архитектуре, а према нормативима и стандардима за ову врсту објеката. Објекте својим волуменима, обликом и изгледом ускладити са наменом и капацитетима које имају.

Архитектуру прилагодити потреби лаког одржавања објеката, хигијене у њима и око њих на свим површинама, а на начин којим ће објекти у простору и окружењу образовати усаглашену и естетски обликовану целину .

Објекти фонтана у парковској целини потребно је дизајнирати кроз следеће фазе пројекта и решити их тако што фонтану 1 је потребно акцентовати због формирања малог сквера са те стране парка у смислу скулптуралног решења како воденог слапа тако и грађевинског дела фонтане, док фонтану број 2 је потребно решити у нивоу са партером обзиром да прати форму пешачке стазе.

НИВЕЛАЦИЈА

ВИСИНА ОБЈЕКТА

Објекти тржног центра се по својој форми уклапају у контекст окружења (објекат на суседној парцели - Лидл) .

Предвиђена висина објеката је дата кроз висину венца од +7,15м .

Пројектом предвиђена спратност за планиране објекте тржног центра је следећа :

- објекат број 1 - комерцијални објекат са локалимаП – приземни објекат

- објекат број 2 - угоститељски објекат.....П – приземни објекат

Није планирана изградња подрумских односно сутеренских етажа изузев подземне ретензије за атмосферску воду.

Дозвољена је галерија у локалима коју је могуће предвидети у даљој фази реализације пројекта јер не утиче на бруто грађевинску површину, као ни на остале параметре дате овим УП-ом.

У зони парковске целине није дозвољена изградња објеката изузев елемената урбаног мобилијара као што су клупе , фонтане , дечја игралишта и сл.

НИВЕЛАЦИОНИ ЕЛЕМЕНТИ

Кота пода приземља оба објекта тржног центра износи 42.60м надморске висине.

Пројектом су предвиђена следећи колски улази -излази са комплекса тржног центра :

-колски улаз / излаз из Ђердапске улице

-колски улаз /излаз из улице Косте Тодоровића

Оба наведена улаза односно излаза су на краћим странама парцела.

Приликом решавања нивелације водило се рачуна о нивелети уливно изливних саобраћајница и уклапању у постојеће стање.

На простору који је предмет обухвата УП -а предвиђен је кружни ток саобраћаја око објекта 1.

Нивелација уређеног платоа испред односно иза објеката дефинисана је у односу на коту пода приземља и постојећих кота на прикључним саобраћајницама као и ка сабирној улици око објекта Лидл-а на суседној парцели због повезивања комуникација за посетиоце.

Када је питању нивелација пешачких стаза унутар парковске целине оне морају да се уклопе у нивелете постојећих тротоара на које се повезују дуж Ђердапске улице и улице Косте Тодоровића.

Све наведене коте комплекса тржног центра и парковске целине кроз даљу реализацију пројекта и реализацију саобраћајне мреже ће бити проверене и кориговане у мањој минималној мери, а у складу са могућностима нивелације и на основу резултата геомеханичког елабората, али у оквирима параметара који су дефинисани урбанистичким пројектом.

Све остале коте рачунају се у односу на ове полазне коте.

Кота приземља објекта тржног центра не може бити нижа од коте терена.

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама и уграђеним сливним решеткама, док су површинске воде пешачких стаза и бициклическе стазе се одводе у зелене површине.

Површинске воде са комплекса нису усмерене према другим парцелама.

Нивелациони елементи планираних саобраћајница - манипулативног простора дефинисани су у односу на нивелете и нагибе суседних саобраћајница.

Б.3.3

ПАРКИРАЊЕ

Обрачун броја потребних паркинг места тржног центра

-паркинг места су предвиђена према капацитетима објекта и за запослене и за посетиоце.

Укупан број пројектованих паркинг места димензија 2,50х5,00м је **141 П.М**

Од укупног броја предвиђених паркинг места (**141 П.М**), за особе са инвалидитетом је пројектовано 9 П.М. Што је цца 6,38% од укупног броја реализованих паркинг места у свему према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особа са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл.гласник РС" бр. 22/2015) (мин. 5%).

Паркирање је организовано као паркинг на отвореном испред објекта на источној и северној страни парцеле.

Пројектом је предвиђено следеће:

- минимална величина паркинг места је 2.50х5.00 m

- минимална величина паркинг места за инвалиде је 3.7х5.00 (једнострано) односно 5,9х5,0 m (двострано)

У склопу попличаних површина предвиђен је посебна зона за паркирање бицикли, као и дизел агрегат на платоу у ограђеном делу за истовар робе.

Наведени број паркинг места (141 П.М) је обезбеђен унутар самих парцела и паркирање је решено као управно - под углом од 90 степени.

У парковској целини предвиђена су само паркинг места за бицикле на почетку и на крају бициклическе и пешачке стазе.

Б.3.4

ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ

Парцеле су формиране тако да омогућавају поред два колска прилаза и централно постављање објекта чија је дужа страна у правцу север југ- објекат 1, односно исток -запад -објекат број 2, док је парковска целина тако постављена да је доступна такође са обе стране.

Снабдевање објекта Тржног центра омогућено је са северне стране из Ђердапске улице преко улазно/излазне двосмерне саобраћајнице, као и улаз односно излаз ватрогасног возила.

Колски улаз посетилаца у комплекс тржног центра омогућен је са две стране и преко интерне двосмерне саобраћајнице која је управна на Ђердапску улицу и преко прикључка на улицу Косте Тодоровића. Прикључке ускладити са постојећим котама нивелета наведених улица. Из наведених улица омогућен је и пешачки и бициклически приступ парковској целини такође.

Минимална ширина пројектованих интерних саобраћајница унутар комплекса тржног центра је 6,0м односно 6.5м , што је у складу са дозвољеним минималним ширинама од 3,50м јер је наведена саобраћајница предвиђена и за кретање противпожарног возила. А као што је наведено пешаке и бициклическе стазе су минималне ширине 150цм.

Цео комплекс тржног центра као и парковске целине је без ограда дуж граница парцела изузев ниског растинја у појасу зеленила , док зона истовара тржног центра може са западне стране да буде ограђена оградом са улазно излазним колским рампама . Ограда мора бити транспарентна / типа Леги ограде , дозвољене висине мах 2,20м . Парковска целина се својом источном страном граничи са простором Текијанке и ограничена је њеном оградом.

Пројектом је предвиђено двосмерно кретање возила у зони паркинга тржног центра , док је на интерној саобраћајници за доставу предвиђено једносмерно кретање возила али са непромењеном ширином саобраћајнице од 6,00м. Наведени улазно излазни колски приступи на парцели тржног центра и пешачки односно бициклически приступи парковском комплексу и међусобна повезаност са околним саобраћајницама омогућавају да овај објект буде што доступнији корисницима.

Парковска целина је пројектована са пешачком и бициклическом стазом која несметано повезује и Ђердапску улицу и улицу Косте Тодоровића, као што је већ наведено. Пројектована је и континуирана пешачка стаза између парка и паркинга тржног центра како би се наведени простори још више међусобно интегрисали а и како би се омогућио лакши прилаз посетиоца паркинг местима.

Сви прилази објектима су решени нивелационо у складу са омогућеним несметаним кретањем и приступом особа са инвалидитетом, деци и старим особама.

У решавању саобраћајних површина, прилаза објектима и других елемената уређења и изградње јавних простора и објекта применити у свему одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта , којима се осигурава несметано кретање и приступ особа са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл.гласник РС" бр. 22/15). У складу са стандардима приступачности осигурати услове за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама на следећи начин:

- висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака
- висинске разлике у нивелацији савладати са прописаним нагибима и димензијама према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта , којима се осигурава несметано кретање и приступ особа са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл.гласник РС" бр. 22/15)

Б.3.5 ДРУГЕ СПЕЦИФИЧНОСТИ: Опис потребних радова на постојећим објектима и садржајима:

У зони Урбанистичког пројекта нема постојећих објекта изузев Телекомуникационог кабла који једним делом пролази кроз комплекс тржног центра и парковску целину , а део који је предвиђен за измештање приказан је у УП-у.

План генералне регулације за насеље Неготин ("Сл.лист општине Неготин", број: 7/2012, 33/2018, 33/2019 и 3/2021)

Задати урбанистички параметри :	
- минимална величина парцеле	600м ²
- минимална ширина парцеле	15м
- минимални проценат зелених површина на парцели	15%,
- махимални проценат заузетости	50%,
- махимална висина пословних објеката	16м,

Према планском документу

"Делови кп.бр. 3082/2, 112/5, 1/9 и 3086/10 Ко Неготин су предвиђени за изградњу тротоара, јавних зелених површина и приступних саобраћајница што ће бити регулисано

и разрађено Урбанистичким пројектом. Изводом из ПГР-а за насеље Неготин дата је регулација улице Косте Тодоровића и Улице Фрушкогорске, а пројектним задатком ће се ближе дефинисати потребни садржаји за разраду целог комплекса."

На основу пројектованих потреба за описани комплекс тржног центра , граница обухвата урбанистичког пројекта заузима парцеле :

- укупне површине за тржни центар приближно цца 15.844,00 м² (158,44 ар).
- укупне површине за парковски комплекс приближно цца 4.408,30 м² (44,08 ар).

Површине катастарских парцела :

Катастарска парцела К.П.бр.1/8:	9.942,00 м ²	јавно грађевинско земљиште
Катастарска парцела К.П.бр. 112/6:	762,00 м ²	јавно грађевинско земљиште
Катастарска парцела К.П.бр.3082/1:	4.201,00 м ²	Остало грађевинско земљиште
Катастарска парцела К.П.бр.3086/11:	939,00 м ²	јавно грађевинско земљиште

Грађевинска парцела има површину и облик који омогућава изградњу објеката у складу са решењима из овог плана, правилима струке и важећим техничким прописима.

Координате преломних тачака :

Број Т:	Y	X
1	7622487.21	4900207.82
2	7622550.13	4900188.91
3	7622558.19	4900118.93
4	7622559.14	4900110.43
5	7622559.79	4900110.50
6	7622572.63	4900112.02
7	7622597.74	4900114.90
8	7622590.77	4900074.99
9	7622588.28	4900058.60
10	7622579.28	4900058.21
11	7622564.84	4900055.54
12	7622470.43	4900044.70
13	7622469.60	4900053.67
14	7622464.85	4900056.74
15	7622453.97	4900153.34
16	7622467.12	4900174.87

За потребе формирања грађевинске парцеле је потребно вршити парцелацију у складу са датим предлогом препарцелације и Општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Постигнути урбанистички параметри :

ПАРЦЕЛА ГП1	15.844,00 m² (100,00%)
- 1/8	9.942,00 m ²
- 112/6	762,00 m ²
- 3082/1	4.201,00 m ²
- 3086/11	939,00 m ²

Површина грађевинске парцеле ГП1 је дата оријентационо, а биће утврђена пројектом обележавања и Решењем РГЗ службе за катастар непокретности.

КОМПЛЕКС ТРЖНОГ ЦЕНТРА

ПОД ОБЈЕКТОМ БРОЈ 1

Под надстрешницама	561,00 m ² (3.54%)
Под објектом	6.187,09 m ² (39.05%)
УКУПНО :	6.748,09 m² (42.59%)

ПОД ОБЈЕКТОМ БРОЈ 2

Под надстрешницама	91,70 m ² (0.58%)
Под објектом	394,13 m ² (2.49%)
УКУПНО :	485,83 m² (3.07%)

ПОД ОБЈЕКТОМ ТРАФОСТАНИЦЕ

Под објектом	18,00 m ² (0.11%)
УКУПНО :	18,00 m² (0.11%)

СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ:	9.244,78 m² (58,34%)
- површине за саобраћај и паркинг	5.812,78m ² (36,68%)
- пешачке стазе и платои	1.055,00 m ² (6,66%)
- затравњене површине (мин15%)	2.377,00 m ² (15.00%)

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА 1,2 и трафостанице	6.599,22 m²
--	-------------------------------

Корекција бруто површина је дозвољена у минималном проценту након дефинисања прецизних димензија конструктивних елемената кроз даљу разраду техничке документације, али у оквиру дозвољених параметара датих урбанистичким пројектом.

- планирана површина пројекције објеката	7.233,90 m ²
- степен заузетости (мах 50%)	7.233,90*100/15.844,00 m ² = 45.65%
- проценат зеленила (мин.15%)	2.377,00 m ² (15.00%)
- индекс изграђености	6.599,22 / 15.844,00 = 0.417

НАПОМЕНА :

- У степен заузетости урачунате су надстрешнице које формирају склоп објеката.
- У индекс изграђености урачуната је укупна бруто површина приземља објекта 1 и 2 и трафостанице

Укупна површина делова парцела које су формирани за комплекс тржног центра је 15.844,00м² (**100,00%**) чине:

- изграђене површине приземља објекта 41.66%
 - слободне површине 58,34% од којих је 15,00% зелених површина - затрављених површина.
- Пројектовани објекти су спратности приземље – П, са висином венца од +7,15м.

КОМПЛЕКС ПАРКОВСКЕ ЦЕЛИНЕ

СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ:	4.408,30 m² (100.00%)
- површине бициклистичке стазе	280,00 m ² (6.35%)
- површине постојећих тротоара	675,00 m ² (15.32%)
- површине пешачких стаза и платоа за дечја игралишта	981,30 m ² (22.26%)
- постојеће затравњене површине дуж тротоара	485,00 m ² (11.00%)
- затравњене површине у директном контакту са тлом	1.654,00 m ² (37.52%)
- саобраћајни прикључци за комплекс тржног центра	269,00 m ² (6.10%)
- водене површине	64,00 m ² (1.45%)

Укупна површина преосталих парцела које су формирани за парковски комплекс је 4.408,30м² (**100,00%**) и чине је :

- постојеће и новопроектване асфалтиране и поплочане површине од 2.269,30м² (51.48%)
- постојеће и новопроектване затравњене површине од 2.139,00 m² (48,52%) .

Зеленило предвиђено пројектом се смењује као :

КОМПЛЕКС ТРЖНОГ ЦЕНТРА

- зелена површина по ободу комплекса на северној и западној дуж интерне саобраћајнице
- зелене површине са источне стране испред објеката дуж паркинг простора

На зеленим површинама, предвидети кроз даљу реализацију пројекта мање групације ниског украсног растиња.

Наведене зелених површина су решене као :

- зелене површине (П 31).....	1.302,40m ²
- зелене површине (П 32).....	580,30m ²
- зелене површине (П 33).....	50,00m ²
- зелене површине (П 34).....	245,90m ²
- зелене површине (П 35).....	23,80m ²
- зелене површине (П 36).....	23,80m ²
- зелене површине (П 37).....	37,70m ²
- зелене површине (П 38).....	37,70m ²
- зелене површине (П 39).....	37,70m ²
- зелене површине (П 310).....	37,70m ²
Укупно затрављених површина.....	2.377,00m²

Укупно затрављених површина **2.377,00 m² (15.00%)**

КОМПЛЕКС ПАРКОВСКЕ ЦЕЛИНЕ

- постојеће зелене површине	485,00m²
- зелене површине (П П31).....	580,00m²
- зелене површине (П П32).....	1.074,00m²
Укупно затрављених површина парка.....	2.139,00 m² (48.52%)

Наведене површине су јасно означене посебним шрафурама у графичком делу урбанистичког пројекта.

За поплочање стаза користити висококвалитетне и декоративне материјале у складу са амбијенталним окружењем.

Пејзажно уређење зелених површина треба да је репрезентативно.

Уређење неизграђених и зелених површина потребно је како са садржајима тако и материјализацијом да за главни циљ има стварање репрезентативних јавних простора и обухвата :

А - уређење застртих површина

Б - уређење зелених површина

Зеленило и обраду партера у даљој фази реализације пројекта како за парковску целину тако и за комплекс тржног центра пројектовати тако да са околним простором чине целину у функционалном и визуелном смислу а са циљем интегрисања са непосредним и ширим окружењем уз комбиновање наведених врста зеленила.

Није дозвољено коришћење инванзивних врста.

Зеленило парковског комплекса формирати кроз групације различитих типова засада како би се за свако годишње доба издвојила нека целина парка својом атрактивношћу.

За опремање зелених површина кроз даљу реализацију УП-а пројектовати :

комуналну инфраструктуру за редовни режим коришћења зелених површина (наводњавања, дренажа , расвете и др), опрему и урбани мобилијар. Спољно осветљење је потребно предвидети у склопу зелених површина не само за потребе адекватног осветљења, већ и у циљу наглашавања одређених форми и зелених структура у простору. За потребе заливања травнатих површина планирати рационална решења коришћењем и атмосферских падавина (уколико је могуће у подземним етажама предвидети резервоаре за воду за заливање). Свака травната површина мора бити на одговарајући начин оивичена.

Б.6 НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ

Комплекс тржног центра се прикључује на саобраћајну инфраструктуру, водоводну и канализациону мрежу , електроенергетску и птт мрежу, хидрантску мрежу, а према важећим техничким прописима и стандардима, као и на основу наведених и приложених услова надлежних јавних предузећа и институција.

Комплекс парка се прикључује на јавну расвету.

У даљој реализацији пројекта кроз Пројекте за грађевинску дозволу применити решења која дају што мању потрошњу енергије на годишњем нивоу како би се постигли циљеви енергетске ефикасности (применити пасивне мере – дневно осветљење, природна вентилација и сл.). У опремању објекта користити штедљиве водоводне и електро инсталације како би се реализовала високоефикасна решења.

Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру :

Пројектом је обезбеђен колски приступ предметном простору у обухвата УП-а преко планираних саобраћајница. Паркирање је решено унутар комплекса тржног центра , а за колски саобраћај формиране су интерне саобраћајнице унутар комплекса и на тај начин је омогућено несметано кретање корисника унутар целокупног комплекса, као и веза са објектом Лидл на суседној катастарској парцели .

Све саобраћајне површине дуж ивице комплекса дефинисане су графичким елементима потребним за обележавање.

За приступ комерцијалном објекту користиће се два колска улаза.

Први колски улаз налази се са северне стране комплекса комерцијалног објекта. Преко тог колског улаза се остварује саобраћајни приступ из Ђердапске улице која је у делу приступа налази на К.П. 12920 К.О. Неготин. Тај улаз користи се у сврху приступа посетиоца комерцијалног објекта, као и за приступ ватрогасном возилу (возилима за хитне интервенције) и возилима доставе. У циљу дефинисања радијуса заобљења ивице коловоза вршена је анализа проходности меродавног возила. С тим у вези усвојено је да је радијус заобљења ивице коловоза мин $R=8\text{м}$, а ширина коловоза износи 6.5м, са две возне траке по 3.5м. Такође, анализом расположивих подлога није уочено да са те стране (уз ту ивицу) постоји тротоар, па ће се улаз грађевински уредити на тај начин што ће се у зони улаза срушити постојећи ивичњак, а изградити коловоз.

Одмах након улаза унутар комплекса посетиоци имају саобраћајни знак који их усмерава на обавезан смер кретања право, док се десно одваја саобраћајница намењена искључиво за доставна возила. Место одакле креће саобраћајница за доставна возила потребно је обезбедити рампом, односно препреком како се не би нарушила планирана технологија одвијања

саобраћаја унутар парцеле. Посетиоци се преко двосмерне саобраћајнице ширине минимално 6м воде ка паркинг местима на парцели. Што се доставних возила тиче она користе целу ширину коловоза око објекта до места за истовар. Места за истовар се налазе са задње стране сваког локала. Ширина коловоза саобраћајнице износи 6.0м, а камиони користе целу расположиву ширину за кретање, што је показано кроз криве проходности меродавног возила.

Други колски улаз за посетиоце налази се са источне стране комплекса, односно планирано је прикључење на постојећу улицу Косте Тодоровића. Поменута улица се налази на К.П. 3086/2 К.О. Неготин. Тај улаз се користи у сврху приступа само посетиоцима комерцијалног објекта. Осим тога, отворена је могућност да се тај улаз / излаз користи и у сврху улаза / излаза интервентних возила, па је према томе планирано да радијус заобљења ивице коловоза $R=7\text{м}$. Улаз је планиран као двосмерни, са две возне траке по 3м ширине. Како је формирањем овог приступа планирано укидање дела постојећег тротоара планирано је формирање пешачког прелаза. Пешачки прелаз се формира у свему према стандардима приступачности ОСИ, па је планирано да се у зони самог прелаза користи упуштен ивичњак са нето висином +3цм у односу на ивицу коловоза. Такође планирано је формирање пешачког прелаза ширине 3.0м, а уз то ће се извршити и благо проширење тротоара у зони пешачког прелаза.

Одмах након уласка у комплекс посетиоцима су на располагању две ламеле за паркирање, а кретањем право и десно приступа се и осталим ламелама са паркинг местима.

Обавезно је да се у зони доставне саобраћајнице, односно на местима где се не очекује појава приватних аутомобила посетиоца физичким препрекама (рампама) и саобраћајним знаковима јасно усмере возила и раздвоје путеви кретања возила.

На свим местима где постоје пресецања кретања пешака и колског саобраћаја, као и на местима приступа објектима, потребно је поштовати стандарде приступачности ОСИ и пројектовати рампе за приступ.

Паркирање је регулисано у границама парцела, а у оквиру обухвата Урбанистичким пројектом, а паркинзи су управни на коловоз.

Између паркинга и коловоза није потребна денivelација површина због несметаног кретања корисника са колицима за куповину. На местима прелаза површина са различитом нивелацијом пројектовати само нужне висинске разлике које гарантују сигурност саобраћаја.

Коловозна површина и паркинзи обрађени су слојем асфалта, док су манипулативни простор и тротоари обрађени бетонским плочама или префабрикованим елементима, или плочама од природног или вештачког камена, а како би се омогућио несметано кретање корисника са потрошачким колицима.

За потребе прикључења објекта на инфраструктурну мрежу издати су сви претходно наведени. Ови услови у начелу су саставни део Урбанистичког пројекта.

Услови прикључења на водоводну и канализациону мрежу :

ВОДОВОД

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Објект се може прикључити на постојећи водоводни прикључак $\varnothing 200$, који пролази дуж Ђердапске улице са северне стране.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Овим УП дат је предлог прикључака комплекса на водоводну уличну инсталацију тако што су прикључак воде планиран на уличну водоводну линију $\varnothing 200$.

Максимална потреба за санитарном водом је $Q_s=1.0 \text{ l/s}$ (DN160 ($\varnothing 125$))

У планираном објекту су предвиђене засебне водоводне мреже : санитарна и хидрантска. Водомерни шахт планирати у затрављеним површинама.

Део прикључка од доводне цеви до водомерног шахта пројектовати искључиво у правој линији. Нису дозвољени никакви хоризонтални и вертикални преломи на овом делу мреже.

Пресек прикључне цеви мора да задовољи заједничке пожарне и санитарне потребе, а на основу хидрауличких прорачуна.

Водомере сместити у планиране водомерне шахтове и димензионисати према препорукама Јавног предузећа. Поставити одвојене водомере за санитарну и хидрантску мрежу.

Максимална потреба за хидрантском водом је $Q = 20$ л/сек (мин 5 бара). Како је максимални притисак мрежи 3 бара због немогућности обезбеђења наведеног притиска у даљој реализацији пројекта предвидети потребне уређаје за повећање притиска.

На основу намене, висине и габарита објекта предвидети спољну и унутрашњу хидрантску мрежу капацитета према важећем правилнику.

Сви новопланирани цевоводи санитарне воде су од ПВЦ или ТПЕ одговарајућег профила, а хидрантска мрежа је од поцинкованих профила.

Пројектовање и извођење нових прикључака на градску водоводну мрежу је искључиво у надлежности Јавног комуналног предузећа.

КАНАЛИЗАЦИЈА

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Фекална канализација:

Објект се може прикључити на постојећи фекални колектор који се налази у коловозу у улици Ђердапска. Радове на изради прикључног вода мора да изводи дистрибутер уколико има ресурсе.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

УП дат је предлог прикључака комплекса на фекалну канализацију. Прикључци на фекалну канализацију биће остварени преко фекалне канализације колектора фекалне канализације у Ђердапској улици за објект број 1, док је за објект број 2 дат предлог прикључења на постојећи шахт у делу парцеле која излази на улицу Косте Тодоровића. Прикључак на фекалну канализацију је планиран како је то назначено у графичкој документацији. Дубина укопавања цеви треба да је таква да се омогући гравитациони прикључак фекалне канализације на колектор и шахт. Комплетан развод фекалне канализације унутар комплекса се такође решава гравитационо.

Водити рачуна о дубини укопавања и минималним падовима.

На потребним растојањима предвидети ревизионе шахтове.

Прикључак на фекалну канализацију $Q_{os} = 5.0$ л/с ($\varnothing 160$)

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Атмосферска канализација:

Не постоји посебно изграђена атмосферска канализација.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Отпадне воде са зауљених и запрљаних површина у даљој реализацији Урбанистичког пројекта кроз Пројекте за грађевинску дозволу потребно је третирати како не би угрозила квалитативни састав будућег реципијента а након тога одвести у западни колектор у улици Косте Тодоровића а преко ретензије односно сабирника, чија је позиција означена у графичкој документацији а који је потребно коначно димензионисати кроз даљу разраду пројекта.

На потребним растојањима предвидети ревизионе шахтове.

Пројектовање и извођење нових прикључака на градску мрежу мора бити у свему према условима Јавног комуналног предузећа.

Прикључак за атмосферску канализацију преко ретензије: $Q = 306.0$ л/с

- директан отицај са кровних површина $Q = 198.0$ л/с
- директан отицај са саобраћајница, платоа и поплочања $Q=97.0$ л/с
- директан отицај са зелених површина $Q = 11.0$ л/с

Прикључак је планиран на источној страни комплекса .

Услови прикључења на електроенергетску мрежу :

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Место прикључења тржног центра на систем је постојећа кабловска мрежа, уз вођење рачуна о заштитно појасу постојећих инсталација наведених у Условима јавног предузећа , уз добијање сагласности на решење пре подношења захтева за грађевинску дозволу. Док се комплекс парка повезује на јавну расвету .

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Прикључење на електро мрежу извести у свему према условима издатим од надлежних служби. У складу са условима надлежне ЕД, за предметни објекат је неопходно предвидети нову трафостаницу од 1000kW на комплексу како би се омогућило прикључење објекта за захтевану снагу од $P_i=750kW$, односно $P_j=660kW$. Планирано је да се трафостаница предвиди северозападно од објекта број 1 на нивоу приземља и која има улаз директно са коте терена. Прикључење трафостанице је предвиђено на 10Kv кабал.

НАПОМЕНА : Сви пролази инфраструктурних прикључака испод постојећег електро вода 35kV потребно је поставити на одговарајућој дубини према условима јавног предузећа

Услови прикључења на телекомуникациону мрежу :

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

На предметним парцелама постоје бакарни и оптички каблови, као и кабловска окна ПКО 48, ПКО 48а и ПКО 49, између којих су положене цеви. У непосредној близини парцеле пролазе бакарни каблови за повезивање насеља Милошевски пут, као што је приказано у прилогу.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Прикључење на мрежу извести у свему према условима издатим од надлежних служби тако што ће се за објекат 1 и 2 обезбедити оптички вод - single/multi mode за 13 локала .

За измештање постојећи каблова код објекта 2, потребно је изградити кабловско окно (КО 48b), а између окана су положене 2x2 ПВЦ цеви $\Phi 110mm$. Кроз ову ТК канализацију ће Телеком положити нове бакарне и оптичке каблове.

За повезивање објекта 1, потребно је изградити ТК канализацију са одговарајућим бројем окана .

Тачка прикључења на постојећу ТК мрежу, односно локације нових кабловских окана и оријентациона траса кабловске канализације дати су на синхрон плану УП-а

Кроз даљу реализацију пројекта за измештање постојећих ТК каблова, неопходно је урадити Техничко решење /Пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК објеката/ каблова у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србија“.

Кроз даљу реализацију пројекта неопходно је урадити све потребне Елаборате дефинисане Законом о планирању и изградњи а који се односе на геотехничка истраживања и испитивања терена .

На основу физичко механичких карактеристика средина које су заступљене у овире локације применити адекватне врсте и дубине фундација.

Геолошке подлоге нису биле на располагању у моменту израде УП а , али је обавеза одговорног пројектанта да приликом израде ПГД-а прибави податке релевантне за статички прорачун, односно у даљој фази израде техничке документације потребно је урадити детаљна геотехничка истраживања у складу са законом о рударству и геолошким истраживањима ("Сл.гласник РС", бр. 101/15).

Б.8.1

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Подручје које се обрађује потребно је да задовољи према Закону, опште услове заштите и унапређења квалитета животне средине по свим еколошким принципима .

Обавеза Инвеститора се односи на опште мере заштите природе и животне средине од последица неадекватног коришћења у даљој реализацији објекта. Мере које су део Урбанистичког пројекта морају бити уграђене и у даљем поступку у будуће Пројекте за добијање дозволе , а у свему према Закону о заштити животне средине ("Сл.гласник РС" бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон, 95/2018 - др. закон и 94/2024 - др. закон).

Предметно подручје није у зони посебне заштите , међутим ове мере се односе на општу заштиту од потенцијалних загађења и то:

ЗАШТИТА ВОДА

-Урбанистичким пројектом се поставља плански захтев да је у подземне и текуће воде забрањено испуштање отпадних вода . Пречишћавањем отпадних вода пре него што се испусте у водене токове , изградњом објекта по прописима и њиховим редовним одржавањем треба постићи мере заштите вода , као део мера заштите животне средине. За све воде са саобраћајних површина је предвиђен сепаратор бензина пре упуштања у колектор преко ретензије, са одређеним местима за узорковање воде након сепаратора.

ЗАШТИТА ЗЕМЉИШТА

Земљиште се мора заштитити од загађених вода као што је већ наведено али и од непрописног одлагања чврстих отпадних материја. У том циљу предвидети довољан број контејнера и судова односно корпи за отпатке у складу са Законом :

За скупљање отпадака предвиђени су судови-надземни контејнери и контејнери за одвојено скупљање рециклабила (пет/папир/метал/стакло) .

Контејнери су постављени на локацији назначеној у пројекту која задовољава следеће услове :

- судови су визуелно сакривени јер је предвиђено њихово постављање у ограђеном простору
- целокупан простор је издвојен тако да нема могућности разношења смећа
- судовима за смеће омогућен је директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике, при чему ручно гурање контејнера није дуже од 15 m , по равној подлози без и једног степеника.
- саобраћајница предвиђена за кретање комуналног возила за одвоз смећа мора бити са осовинским притиском од 22 тоне.

Пројектом су предвиђени посебни судови за органски отпад, као и чврсти отпад и ПВЦ амбалажу. Број судова одређује локално комунално предузеће.

На самој парцели за посетиоце објекта предвидети као саставни део урбаног мобилијара канте за отпатке у адекватном броју како у комплексу парковске целине тако и у комплексу тржног центра.

Са циљем заштите земљишта и подземних вода од загађења потребно је решити систем прикупљања и евакуације отпада са грађевинске парцеле и уз унапређење рециклаже предвиђањем посебних судова за рециклажни отпад који су такође смештени у наведеним ограђеним просторима и пројектовањем простора у којем је могуће предвидети и адекватне пресе за картон и сл .

ЗАШТИТА ВАЗДУХА

Планирани садржаји објекта на самој парцели немају штетног утицаја на загађење ваздуха изузев издувних гасова моторних возила корисника комплекса. У циљу заштите ваздуха предвиђено је озеленити слободне површине у што већој мери, а дуж интерних саобраћајница предвидети и дрвореде кроз даљу разраду пројекта.

ЗАШТИТА БИЉНОГ И ЖИВОТИЊСКОГ СВЕТА

Наведена заштита није обухваћена Урбанистичким пројектом јер се ради о градском насељеном подручју .

ЗАШТИТА ОД БУКЕ

Садржаји који би изазвали прекомерну буку на предметном подручју морају бити испројектовани тако да задовоље одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке у свему у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРП У.Ј6.201:1990 , Законом о заштити од буке у животној средини ("Сл.гласник РС" , бр. 36/09 и 88/10) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима , методама за оцењивање индикатора буке , узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Сл.гласник РС" , бр. 75/10) .

Б.8.2

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА:

Земљотреси, поплаве, пожари, ветрови, клизања терена су најчешћи вид непогода за које би требало обезбедити превентивну и оперативну заштиту. При даљем процесу реализације пројекта придржавати се у свему важећих прописа и норматива.

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЗЕМЉОТРЕСА

Током израде техничке документације применити важеће прописе и нормативе у погледу заштите од земљотреса.

На локацији извести детаљна геомеханичка и геофизичка испитивања. Након теренских и лабораторијских испитивања дефинисати геотехнички модел терена, а при прорачуну конструкције објекта морају се применити одредбе које су у складу са наведеним елаборатима.

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ПРИРОДНИХ РАЗАРАЊА

Са аспекта заштите од природних разарања планираном диспозицијом објекта и поштовањем прописаних удаљења од суседних објеката и оптималним регулационим ширинама улица и површина за јавно зеленило умањује се угроженост људи и добара у случају било каквих разарања и катастрофа јер су обезбеђени основни услови проходности .

Планирани проценат заузетости и индекс изграђености је повољан са становишта заштите од непогода. У циљу заштите од грома на будућем објекту обавезно је постављање громобранске инсталације.

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати свих одредби

- Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09, 20/15 и 87/18),
- Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. Гласник РС", бр. 8 / 95),
- Правилник о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара ("Сл. Гласник РС", бр. 20/19)
- Правилника о техничким нормама за заштиту складишта од пожара и експлозија (Сл.лист СФРЈ бр.24/87)
- Правилник о техничким нормативима за инсталацију хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл.гласник РС", број 3/18)

Приступ ватрогасних возила остварује се постојећим градским саобраћајницама.

Објект мора бити пројектован и изведени у складу са условима противпожарне заштите и у складу са наменом (избор грађевинских материјала, правилна уградња инсталација и сл.), а реализацију пословног и јавног дела објекта извршити у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене ("Службени.гласник РС"бр.22/19).

Омогућено је несметано кретање и пролазак ватрогасног возила са минимум две фасаде. Радијуси кривина на том делу објекта су унутрашњи радијус 7,0 m, а спољашњи 10,50 m .

Предвидети противпожарну заштиту пројектовањем свих потребних инсталација као што су хидрантске мреже, инсталација за дојаву пожара и др. у свему према важећим техничким нормативима и правилницима за ову врсту објеката .

Објект ће бити подељен на одговарајуће величине пожарних сектора.

Све техничке (електро и машинске) и магацинске просторије се одвајају у посебне секторе са зидовима отпорним према пожару и вратима отпорним према пожару.

На местима где зидови пп сектора секу фасаду, предвидети прекидно хоризонтално и вертикално растојање .

Коначни излази у објекту су адекватно димензионисани за несметану и лаку евакуацију. Излази су директно у слободан простор.

У циљу повећања безбедности од пожара и ефикасног гашења пожара у објекту предвидети систем дојаве пожара.

За гашење пожара објекта, користиће се спољашња и унутрашња хидрантска мрежа.

Потребна количина воде за ефикасно гашење пожара износи 15.00 l/s.

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ПОПЛАВА

Заштита од атмосферских вода оствариће се планираном нивелацијом свих површина ка одводима и даље до реципијента. Кроз даљу разраду пројектне документације димензионисати мрежу и одводе у складу са наведеним, чиме би се омогућило несметано одвођење атмосферске воде до реципијената. Зауљене атмосферске воде у реципијент упустити након адекватног третмана а у свему према условима јавног предузећа.

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ РАЗАРАЊА :

У складу са Законом о ванредним ситуацијама ("Сл.гласник РС" бр.111/09, 92/11 и 93/12)

Урбанистичким пројектом су делимично поменути услови заштите од ратних разарања .

Основна мера цивилне заштите је мера склањања корисника, запослених и посетилаца на комплексу. Ову меру планирати тако што је потребно обезбедити евакуацију све према плану евакуације на нивоу општине.

Б.8.3

ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ

НАЧИН ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

На суседним парцелама не постоје објекти који могу бити угрожени градњом објекта унутар описаног комплекса јер је објекат слободностојећи, постављен унутар зоне грађења и према суседној парцели испоштована је дозвољена удаљеност између објекта према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС", бр.22/15)

Објекат 1 и 2 су приземни и не прелазе висину већу од +7,15 m

Намена и карактер новопроектованих објеката не угрожава околину.

Сва међусобна растојања дата су на графичком прилогу Урбанистичког пројекта.

Приликом формирања градилишта и током изградње обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

МАТЕРИЈАЛИ ЗА СПОЉНУ И УНУТРАШЊУ ОБРАДУ

У изградњи објеката, обради фасада и партерног уређења слободних и неизграђених површина применити савремене материјале, али тако да својим савременим и сведеним изгледом не наруше карактеристике простора. Материјализација објеката и елемената урбаног мобилијара морају да буду на највишем нивоу обзиром на велику атрактивност предметне локације, као и да својим квалитетом одговарају захтеву великог броја корисника.

Сви елементи фасаде морају да буду у складу са постизањем адекватне термичке изолованости објеката и у складу са прописима који уређују ову област.

Б.9

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На захваћеном подручју Урбанистичког пројекта нема културних добара која подлежу заштити.

Б.10

ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ГРАДЊЕ

НАПОМЕНА:

Аутор Идејног решења које је саставни део овог Урбанистичког пројекта је ауторски тим Атеље-а АЛ (Атеље АЛ доо Врњачка Бања, Ул.Крушевачка 1, ТЦ Робна кућа спрат, Врњачка Бања).

НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ :

Комплекс тржног центра на којем се планира изградња комерцијалних објеката са локалима се састоји из следећих целина:

- Два слободностојећа објекта са улазном зоном испод надстрешнице и тротоарима око самих објекта који су заштрти беџатон плочама
- паркинг простор за аутомобиле испред објекта са прилазима (паркинг уз зону тротоара уз објекат - као асфалтиране површине и самостална острва и паркинг - у растер беџатон плочама).

- улица на парцели за доставна возила која је формирана са северне стране
- простор за контејнере на северној страни парцеле,
- простор за дизел агрегат уз трафостаницу на северној страни парцеле,
- зелене површине на парцели.

Објекат бр.1 је комерцијални са локалима, облика ћириличног слова П гледано у основи, постављен у правцу север - југ по својој дужој оси и волуметријски заузима простор од 127,00m x 72,00m. Објекат бр. 2 је угоститељски, правоугаоног облика, налази се у југоисточном делу парцеле, постављен је у правцу исток запад, димензија 21,90m x 18,00m.

Пројектовани објекти су спратности – П (приземље). Објекат бр.1 се састоји од 11 локала, а објекат бр. 2 чине 2 локала. Укупно је остварено 13 локала.

Концепт организације локала је да се у сваком локалу оствари функционални минимум који се формира од: продајног простора, приручног магацина, помоћних просторија и тоалета. У зависности од потреба купаца локала и његове будуће намене, могућа су минимална одступања у организационој шеми локала. Основни концепт је да локали имају по минимум један улаз за посетиоце са предње стране и по један економски улаз са задње стране (достава). На северној страни објекта бр.1 је пројектован мушки и женски тоалет за посетиоце, као и тоалет за хендикепирана лица, којима се засебно приступа директно из заједничког ходника. Поред простора за тоалете, пројектован је технички блок у оквиру ког се налази ПП централа, видео надзор и просторија за МРО ормаре, а којима се приступа из заједничког ходника у оквиру техничког блока или директно са интерне саобраћајнице.

Улази у просторе локала за купце су са источне стране објекта.

Планирани паркинг простор за посетиоце је са источне стране објекта бр 1, и налази се директно испред локала, тако да је омогућена најбоља конекција посетилаца са паркинга и тржног центра.

Пешачке комуникације испред локала су наткривене надстрешницом. Улазна врата локала директно уводе посетиоца у продајну зону.

Кота улаза у локал (кота приземља оба објекта) одговара коти тротоара испред самих улаза $\pm 0.00 = 42,60\text{мнв}$. Кота венца крова објекта бр.1 је $+7,15\text{м} = 49,75\text{мнв}$, а објекта бр.2 је $+5,20 = 47,90$

Кота приземља је усвојена на основу урађеног пројекта нивелације планираних саобраћајних површина на нивоу целог комплекса и планираних висинских кота саобраћајних прикључака. Улази за доставу робе налазе се на северној и западној страни објекта, уз интерну сервисну саобраћајницу.

Евакуациони излази су улази за доставу робе у приручне магацине локала као и улази у локале. Светла висина просторија у приземљу је до доње коте кровних бетонских греда (односно до доње коте профилисаног лима) и износи 553 cm (односно 630 cm) - на најнижем месту. У зависности од специфичних захтева будућих купаца локала у продајним просторима ће се постављати спуштени плафони на висини цца. од +3.00 до +4.00 и то није предмет овог пројекта. Све будуће службене просторије запослених (тоалети, свлачионице, чајна кухиња) имаће одговарајући спуштени плафон на коти +2,85м од коте готовог пода.

Фасада локала објекта бр.1, са источне стране, је застакљена у висини од 3м целом својом дужином, тако да је унутрашњи простор сагледив споља у том делу. Делимично се ова фасада појављује на јужној и северној фасади, као продужетак материјализације и обраде фасадних површина у делу изложеном погледу пролазника са централног паркинга. На осталим

деловима објекта фасада је потпуно затворена фасадним панелом (осим потребних улазних врата за магацине локала и врата за помоћне и техничке просторије).

Фасада локала објекта бр.2 је такође застакљена у висини од 3м са источне стране целом дужином, делимично застакљена са северне и јужне стране, док је са западне стране потпуно затворена фасадним панелима.

Објекат бр.1 има јединствен раван кров изнад основног габарита објекта (раван кров са падом од 1%), кота венца крова је $+7,15\text{m}=49,75\text{мнв}$.

Изнад економских улаза сваког локала планирана је конзолна надстрешница димензија 2х3м на висини од 4.20m (надстрешнице уз западну фасаду) од коте тротоара.

Изнад застакљеног дела фасаде, односно изнад улаза у локале, целом дужином објекта је формирана конзолна надстрешница дубине 3,50m, доња линија надстрешнице се налази на 6,30m од коте тротоара.

Објекат бр.2 такође има јединствен раван кров са падом од 1%, са формираном надстрешницом на северној страни. Доња линија надстрешнице се налази на 4,3м од коте тротоара.

Трафостаница за потребе комерцијалног објекта, пројектована је изван габарита објекта на северној страни парцеле, са директним приступом са сервисне интерне саобраћајнице.

Дизел агрегат са сопственим резервоаром уз трафо станицу је пројектован за потребе несметаног функционисања објекта. Дизел агрегат има димензије 195х110cm и постављен је на безбедној удаљености од објекта тржног центра и положаја трафостанице. Удаљеност ДЕА од тржног центра је 8,56м. Дизел агрегату је омогућен директан приступ противпожарног возила. На северном делу парцеле, уз сервисну саобраћајницу, налази се место у виду проширења коловоза за смештај 8 контејнера за одлагање отпада.

3. КОНСТРУКЦИЈА:

Конструктивни систем је скелетни са префабрикованим АБ стубовима и гредама. Темељење се врши на темељима самцима са префабрикованим чашицама и везним гредама. Кровна конструкција је префабрикована претходно напрегнута бетонска конструкција са слаганим кровом преко АБ рожњача.

4. МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА:

ФАСАДНИ ЗИДОВИ:

Спољашњи фасадни зидови су од фасадног панела типа Pflaum FI 150 или слично, са испуном од камене вуне, дебљине 150mm. Модуларна ширина панела је 1000mm. Облога спољашњег лима дебљине је 0,63mm у заштити PE25nm и унутрашњег лима дебљине 0,5mm заштите PE15nm. Фасадни панели се монтирају преко челичне потконструкције.

За челичну потконструкцију је монтирана алуминијумска потконструкција (без камене вуне) дебљине 40mm, на коју се причвршћује гипскартонска плоча (стандардна и/или влагоотпорна) дебљине 1,25cm, преко које је завршна обрада са унутрашње стране објекта дисперзивна боја на воденој бази са глет масом или керамичке плочице.

УНУТРАШЊИ ЗИДОВИ:

Преградни зидови су рађени од гипскартонских плоча (двострано и двоструко постављаних) на металној потконструкцији дебљина 75mm, 100mm, 175mm, 290mm. Гипскартонске плоче су стандардне, влагоотпорне или пожарно-отпорне. Завршна облога зидова у санитарним просторијама и у другим просторијама око точећих места су керамичке плочице. У осталим просторијама зидови су обрађени пуном дисперзијом.

СТОЛАРИЈА И БРАВАРИЈА:

Фасадна браварија је алуминијумска са clima quard solar стаклом. Стаклена фасада зид завеса у улазној зони и на бочним застакљеним фасадама је од алуминијумских профила у којима је челични профил, све типа Schuco или слично. На свим улазима у објекте (локале) су пројектована двокрилна клизна врата димензија 195x240cm на већим локалима и 95x240cm на најмањим локалима. Сва унутрашња врата су алуминијумска, са решетком у доњој зони. Челична противпожарна врата су пројектована на просторијама која захтевају уградњу истих на основу карактеристика просторије.

ПОДОВИ:

Завршна подна облога у продајним просторима и магацину је фербетон, а у свлачионици и тоалетима су гранитне керамичке плочице на лепку, димензија и у боји према избору инвеститора.

ПЛАФОНИ:

Просторије са спуштеним плафоном су просторије: тоалета, свлачионица и помоћних просторија. Спуштен плафон се поставља на висини +2,85m од коте готовог пода.

ОЛУЦИ :

Пројектовани су олуци и олучне вертикале од пластифицираног челичног лима. Опшивке су од алуминијумског лима за прозоре и поцинкованог лима за зидове у боји према избору пројектанта.

КРОВ :

Кровни покривач је ТПО хидроизолациона кровна мембрана типа Bauder Thermofin T15 дебљине d=1.5mm. Кров пада на једну воду, нагиб кровне равни је 1°.

Комплекс парка на којем се планира изградња јавног простора има издвојене следеће садржаје:

- Пешачка и бицикличка стаза који су застрти бехатон плочама или асфалтиране
- дечја игралишта која су застрта тартан плочама
- водене површине у виду фонтане број 1 и 2.
- саобраћајни прикључци за комплекс тржног центра који су формирани са северне стране и источне стране парка

Све површине су оивичене одговарајућим типом ивичњака.

Степен комуналне опремљености : Објекат-комплекс тржног центра мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу , хидрантску мрежу и електричну енергију , телекомуникациону мрежу , гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије. Припремање земљишта обухвата истражне и припремне радове , а опремање земљишта обухвата изградњу објеката комуналне инфраструктуре и изградњу и уређење свих површина.

У Идејном решењу, поред урбанистичких и архитектонско грађевинских параметара објекта, потребно је:

прикључак на водоводну мрежу: $Q_s=1.0 \text{ l/s (DN160)}$
 прикључак на санитарну отпадну мрежу: $Q_{os}=5.0 \text{ l/s (}\varnothing 160\text{)}$
 прикључак за хидрантску мрежу: $Q_{pp}=20.00 \text{ l/s}$

Предвиђа се уградња три водомера: санитарни, хидрантски и водоводни.

прикључак за атмосферску канализацију Q = 306.0 l/s (Ø500) преко ретензије

- са крова Q = 198.0 l/s
- са саобраћајница, платоа и поплочања Q=97.0 l/s
- са зелених површина Q = 11.0 l/s

прикључак на електроенергетску мрежу	једновремена снага 660 kW укупна инсталисана снага 750kW Трафостаница 1000kW Мерење на средњем напону Трајни прикључак
--------------------------------------	--

оптички вод за два објекта: тип:single/multi mode
за мањи објекат број 2 са два локала и за објект
број 1 са 11 локала

Степен комуналне опремљености : Објекат-комплекс парка
прикључак на електроенергетску мрежу јавне расвете

Овај Урбанистички пројекат представља урбанистичко - технички документ тј . урбанистички основ за изградњу **Комерцијалних објеката бр. 1 и бр.2 са локалима** , са **предлогом препарцелације** на парцелама К.П.бр.3082/1, 3082/2, 112/5, 112/6, 3086/10, 3086/11, 1/8, и 1/9, К.О. Неготин, у Неготину, сагласно одредбама Закона о планирању и изградњи објеката Републике Србије (" Службени гласник РС " бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 , 145/14 , 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20 и 52/21 и 62/23)

Орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма потврђује да је Урбанистички пројекат , који је израђен за потребе програмске и обликовне разраде локације , парцелације катастарских парцела и верификацију Идејног решења, у складу са важећим урбанистичким планом, просторним планом јединице локалне самоуправе , односно просторним планом посебне намене (чл. 63 Закона) .

Надзор над спровођењем пројекта вршиће Орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма.

Пројекат ступа на снагу после потврђивања и потписивања од стране надлежних институција Општинске Управе , након чега се стичу услови за даље спровођење поступка реализације планиране изградње кроз прибављање локацијских услова, односно грађевинске дозволе.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА :

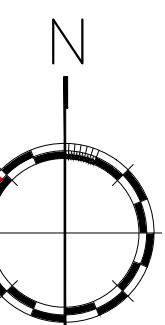
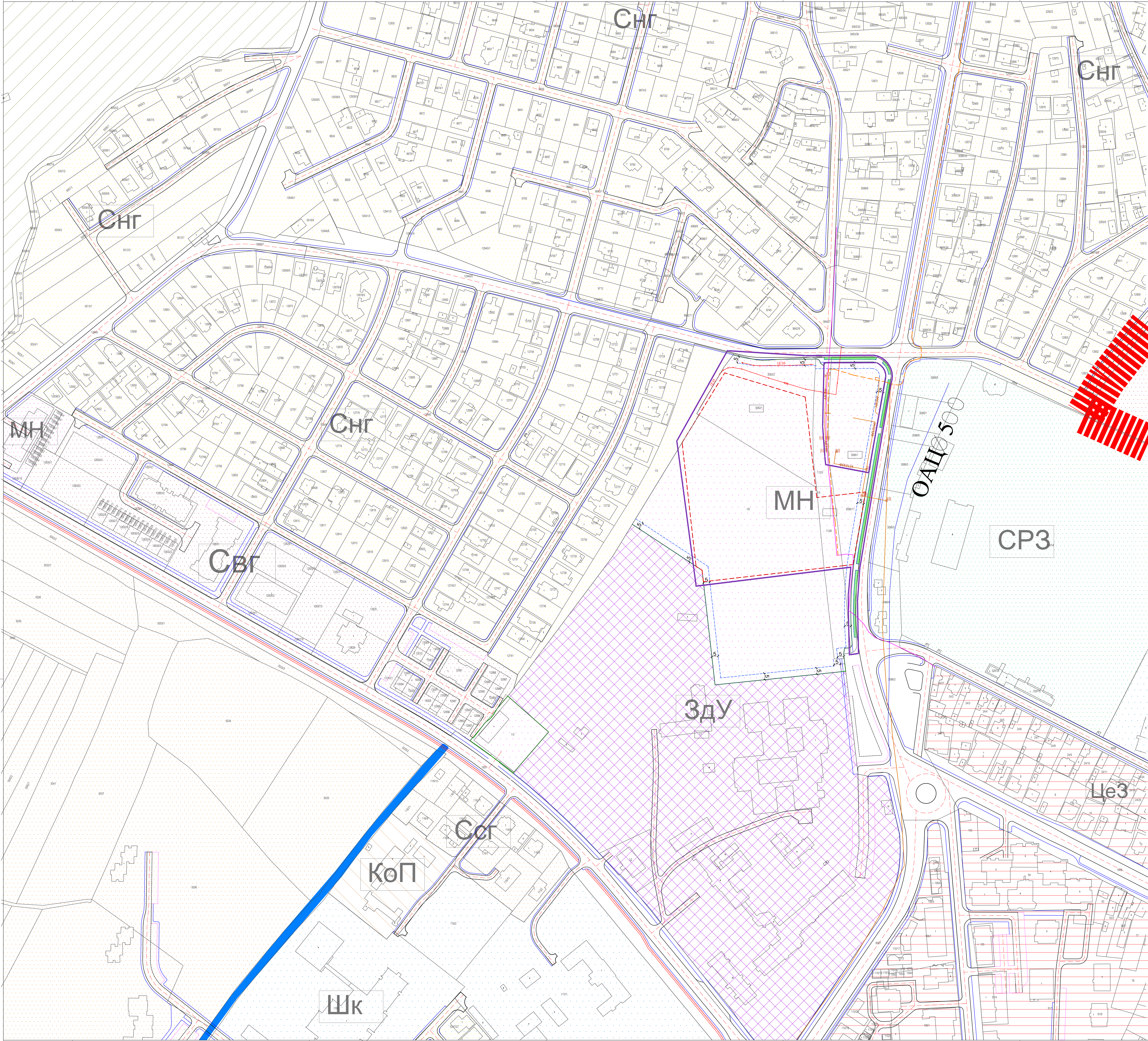
Вања Милојковић , д.и.а.

Лиценца бр. 200 1289 11

Печат :

Потпис:





LEGENDA

- POSTOJEĆE ZELENILO
- ZONA JAVNE NAMENE- ZDRAVSTVENE USTANOVE
- SPORT , REKREACIJA , ZELENILO
- CENTRALNA ZONA
- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- PORODIČNO STANOVANJE VELIKIH GUSTINA
- ZONE JAVNIH NAMENA ŠKOLE I SOC. USTANOVE
- ZONA VODNIH POVRŠINA
- MEŠOVITE URBANE ZONE CELINA MEŠOVITIH NAMENA
- VIŠEPORODIČNO STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA
- PORODIČNO STANOVANJE
- PORODIČNO STANOVANJE P+3
- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- GRANICA PREDMETNIH KATASTARSKIH PARCELA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA

KP.br.1/1

- 1/5..... SUSEDNE KATASTARSKE PARCELE
- LINIJA OGRADE-FAKTIČKO STANJE
- GRANICA SUSEDNIH KATASTARSKIH PARCELA

FORMIRANA URBANISTIČKA CELINA ZA OZBROJENU KOMERCIJALNOG OBJEKTA KO NEGOTIN			
URBANISTIČKA CELINA	BRČU KATASTARSKIE PARCELE	VRSTA ZEMLJISTA	VRSTA NAMENI KAT PARCELE
KOMERCIJALNI OBJEKTI SA LOKALIMA	KP.br. 1/1, 112/6, 3082/1, 3086/11	javno građevinsko zemljište	zrno mešovite namene
		javno građevinsko zemljište	zrno mešovite namene
		javno građevinsko zemljište	zrno mešovite namene

POSTOJEĆE INSTALACIJE

- POSTOJEĆA OPŠTA MREŽA KANALISANJA
- POSTOJEĆA DISTRIBUTIVNA TELEKOMUNIKACIONA MREŽA
- POSTOJEĆA OPTIKA - TELEKOMUNIKACIONA MREŽA
- POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA
- POSTOJEĆA TRASE ELEKTRO INSTALACIJA

Revizija		
Br.	Opis	Datum

Investor: PENTA DEVELOPMENT BETA d.o.o. ul.Pridjorina Bija br. 9, Beograd

Način Ograda: Komercijalni objekti 1 i 2 sa lokalima na parcelama K.P.br. 3082/1, 3082/2, 112/5,112/6, 3086/10, 3086/11, 1/8 1 i 9, KO Negotin

Dokumentacija izradila: ateljeal

ateljeal d.o.o. U Kraljevačka 1, TC "Vladika" Bija Republika Srbija

URBANISTIČKI PROJEKAT

Opisni utisak	Vanja Mijaković, dia		
Brj. Lica	200 1289 11		
Paiza			

Novi Ograda			
SITUACIJA POSTOJEĆEG STANJA SA GRANICOM OBUHVATA I P+3 SAOBRAĆAJNOH I KOMUNIKACIONIH INFRASTRUKTURNIH PLANIRANJE IZ OGRADA I P+3			
Izrada	VM	Korisnik	VM
Datum	januar 2025	Razmera	1 : 1000
Brj. Predmeta	P-5-1 /25	Oznaka Ograda	C.1.
Napomena			

PLANIRANO REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE
SA OSNOVOM PRIZEMLJA I PARTERNIM
UREDJENJEM NA JUGU OBUHVATA UP-a

42.41 42.38 42.25 42.31 42.01 42.03

42.38 42.34 42.31 42.23 41.94 42.01

41.93 42.03 41.98 42.03 41.99 42.03 42.04 42.05 41.96 41.97

42.34 42.21 42.36 42.28 42.41 42.33 42.36 42.46 42.36

42.20 42.21 42.28 42.29 42.19 42.27 42.20 42.30 42.29 42.32 42.30 42.27 42.30 42.27 42.21 42.30

41.83 41.86 41.84 41.92 41.93 41.92 41.85 41.90 41.88 41.94

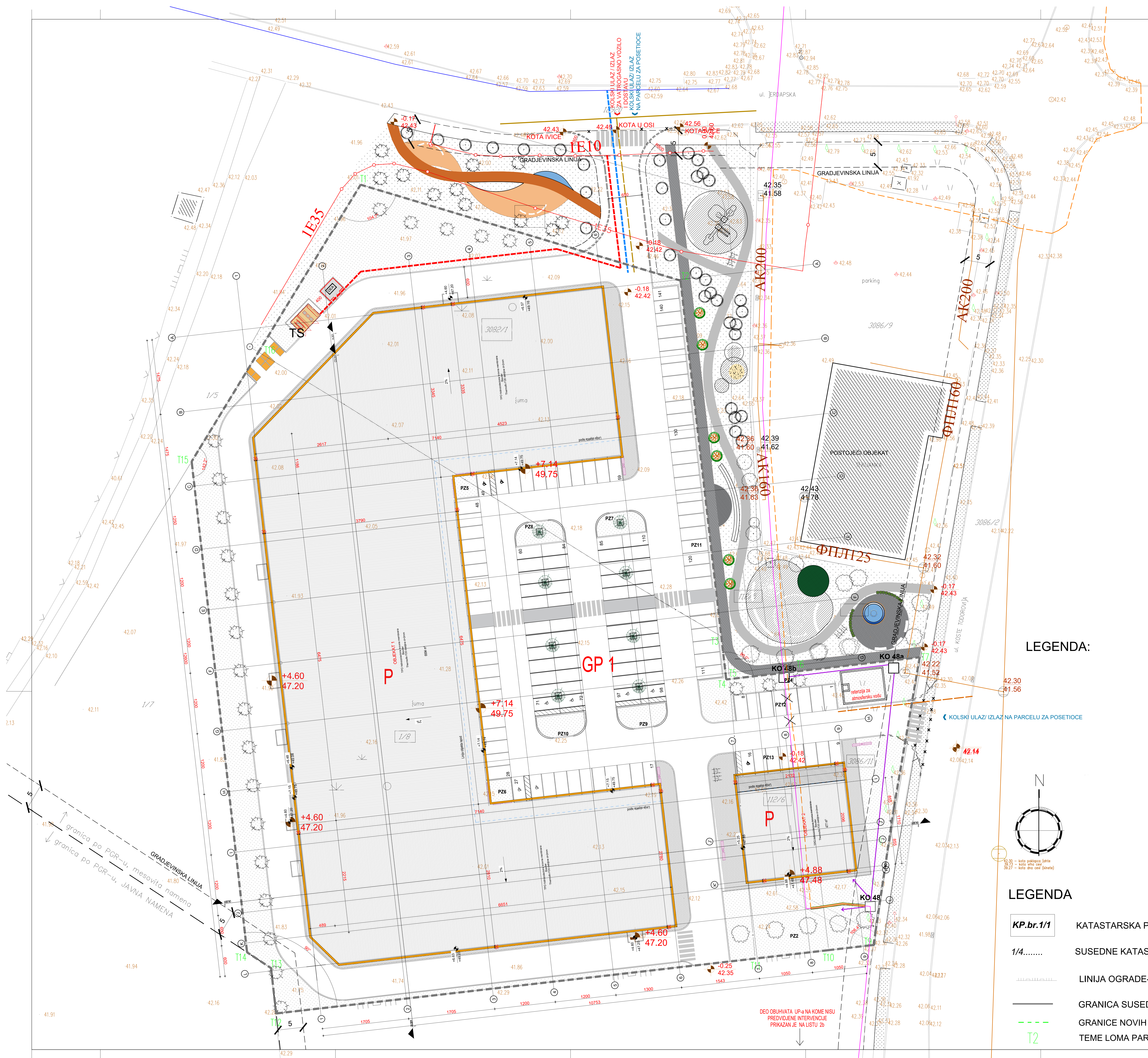
POSTOJEĆE JAVNE ZELENE POVRŠINE

POSTOJEĆE KOLSKE POVRŠINE

GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

Datum	Razmera
januar 2025	1 : 250
Broj Predmeta	Oznaka Crteža
P-5-1 /25	C.2b.

C.2b.



POSTOJEĆE INSTALACIJE

POSTOJEĆI FEKALNI KOLEKTOR

POSTOJEĆA OPŠTA MREŽA KANALISANJA

POSTOJEĆA DISTRIBUTIVNA TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

POSTOJEĆA OPTIKA - TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA f 200

POSTOJEĆA TRASE ELEKTRO INSTALACIJA

NOVOPROJEKTOVANE INSTALACIJE

NOVA TRASA IZMEŠTENOG OPTIČKOG I TK VODADEO OPTIČKOG I TK VODA KOJI SE IZMEŠTAPLANIRANI PRIKLJUČAK ZA SANITARNU VODUPLANIRANI PRIKLJUČAK ZA OTPADNE VODE OPŠTI SISTEMRETENZIJA ZA ATMOSFERSKU VODUPLANIRANI PRIKLJUČAK TrfoStanice NA MREŽUPLANIRANI PRIKLJUČAK ZA FEKALNU KANALIZACIJUPLANIRANI PRIKLJUČAK NA JAVNU RASVETU

LEGENDA

GRANIČA PREDMETNE PARCELACIJE

GRADJEVINSKA LINIJA

SAOBRAČ PRIKLJUČAK NA JAVNU SAOBRAĆAJNICU

JAVNO ZELENILU KOJE SE REKONSTRUIJE I UKIDA ZBOG SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA

POSTOJEĆI IVIČNJAK SE REKONSTRUIJE I UKIDA ZBOG SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA

0.00
42.60

kota nula objekata

ULAZI NA PARCELU :

KOLSKI ULAZ/ IZLAZ NA PARCELU ZA POSETIOCE

KOLSKI IZLAZ DOSTAVE ROBE

KOLSKI ULAZ / IZLAZ ZA VATROGASNO VOZILO I DOSTAVU

KLUPA

KANTA ZA OTPATKE

PLANIRANI NADZEMNI OBJEKTI

ZELENE POVRŠINE

PLANIRANE POPLOČANE POVRŠINE UNUTAR KOMPLEKSA

KOLSKA SAOBRAĆAJNICA TRŽNOG CENTRA

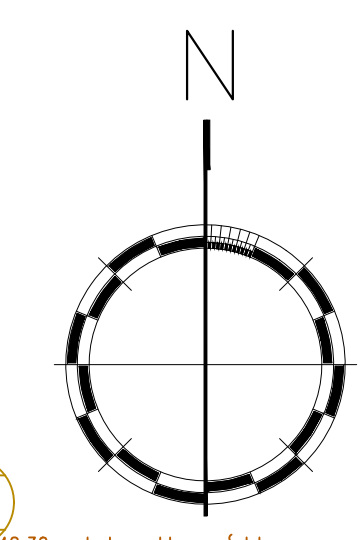
PARKING MESTA STANDARDNA

PARKING MESTA ZA INVALIDE

PEŠAČKE STAZE PARKOVSKOG KOMPLEKSA

BICIKLISTIČKA STAZA PARKOVSKOG KOMPLEKSA

LEGENDA:



LEGENDA

KP.br.1/1

1/4.....

KATASTARSKA PARCELA PREDMET URBANISTIČKOG PROJEKTA

SUSEDNE KATASTARSKE PARCELE

LINIJA OGRADE-FAKTIČKO STANJE

GRANIČA SUSEDNIH KATASTARSKIH PARCELA

GRANICE NOVIH PARCELA

TEME LOMA PARCELE

Revizija		
Br.	Opis	Datum

Investitor
PENTA DEVELOPMENT BETA d.o.o.
ul.Privijanja Bija br. 9, Beograd

Naiv Objekta
Komerijalni objekti 112 sa lokama
na parcelama K.P.br. 3082/1, 3082/2, 112/5,112/6,
3086/10, 3086/11,
1/8, 1/9, KO Negotin

Dokumentacija izradio
ateljeal

Naiv Projekta
URBANISTIČKI PROJEKAT

Odgoim korisnik
Vanja Mitković, dia

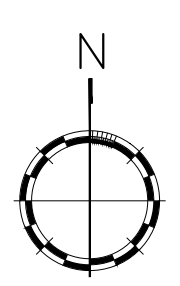
Brj Licenca
200 1289 11

Polja

Naiv Oreda
PLANIRANO SAOBRAĆAJNO REŠENJE SA OSNOVIM KROVNIM RAVNI
(LOKACIONI PLANOV)

Imado	VM	Korisnik	NM	Odobro	BL
Datum	Januar 2025	Razmera	1 : 250		
Brj Predmeta	P-5-1/25	Oreda Oreda	C.3.		

Naivmema



br.KP.	Površina K.P	Vrsta zemljišta / svojine
K.P.br.1/8	0ha 99a 42m ²	Javno građevinsko zemljište
K.P.br.112/6	0ha 07a 62m ²	Javno građevinsko zemljište
K.P.br.3082/1	0ha 42a 01m ²	Ostalo građevinsko zemljište u svojini (državna svojina)
K.P.br.3086/11	0ha 09a 39m ²	Javno građevinsko zemljište
GP1	1ha 58a 44m ²	

br T.	Y	X
1	7622487.21	4900207.82
2	7622550.13	4900188.91
3	7622558.19	4900118.93
4	7622559.14	4900110.43
5	7622559.79	4900110.50
6	7622572.63	4900112.02
7	7622597.74	4900114.90
8	7622588.28	4900058.60
9	7622588.28	4900058.21
10	7622579.30	4900057.19
11	7622564.84	4900055.54
12	7622470.43	4900044.70
13	7622469.60	4900053.67
14	7622464.85	4900056.74
15	7622453.97	4900153.34
16	7622467.12	4900174.87

GRANICA NOVE PARCELE

T2

TEME LOMA PARCELE

POSTOJEĆE PARCELE PREMA KTP

Investitor

PENTA DEVELOPMENT BETA d.o.o.
ul.Pivljanina Bajs br. 9, Beograd

Naziv Objekta

Komerijalni objekat sa lokalima
na parcelama K.P.B. 3082/1, 3082/2, 112/5,112/6,
3086/10, 3086/11,
1/8 i 1/9, KO. Negotin

Dokumentaciju izradio

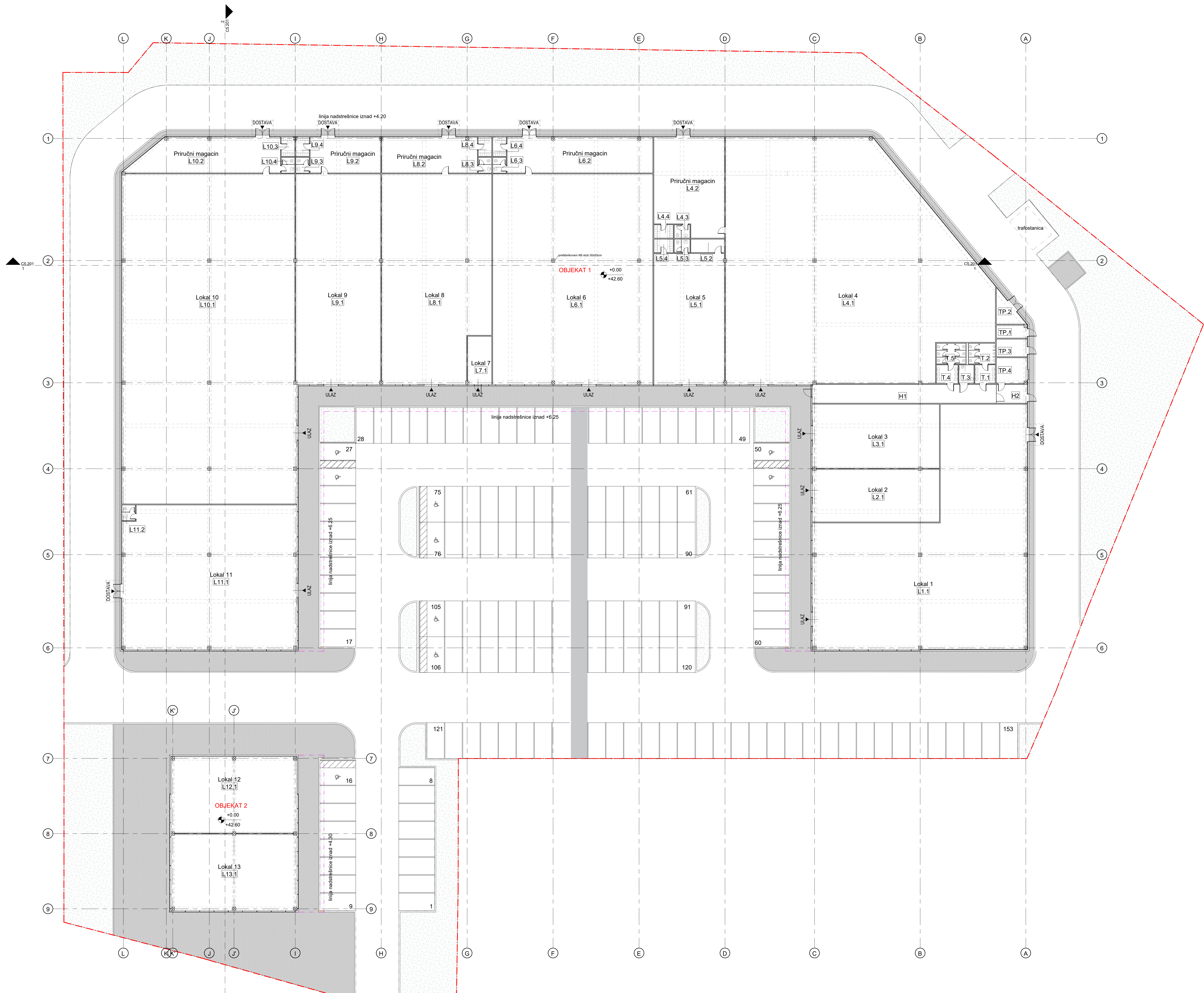
 **ateljeL**

AteljeL d.o.o.
U Knezevdva 1, TC Vrnjačka
Banja
Republika Srbija

Naziv Projekta

URBANISTIČKI PROJEKAT

Odgovori učenika			
Vanja Milojković, dia			
Brij Lica		200 1289 11	
Papa			
Nadiv Onda			
PLAN PREPARACIJE SA ANALITIČKI GEODETSKI ELEMENTIMA			
Izradio		Kontrolisao	Odobrio
VM		NM	BL
Datum		Razmera	
januar 2025		1 : 250	
Brij Predmeta		Osnaka Onda	
P-5.1 / 25		C.4.	
Napomena			



Rekapitulacija neto površina		
Broj	Naziv prostorije	Površina
OBJEKAT 1		
H1	Hodnik	66.81 m ²
H2	Hodnik	11.32 m ²
Lokal 1		78.13 m ²
L1.1	Lokal 1	726.96 m ²
Lokal 2		726.96 m ²
L2.1	Lokal 2	129.72 m ²
Lokal 3		129.72 m ²
L3.1	Lokal 3	157.53 m ²
Lokal 4		157.53 m ²
L4.1	Lokal 4	1070.59 m ²
L4.2	Priručni magacin	128.64 m ²
L4.3	Toalet	4.10 m ²
L4.4	Svlačionica	5.08 m ²
L4.4	Svlačionica	1208.39 m ²

Lokal 5		
L5.1	Lokal 5	180.83 m ²
L5.2	Priručni magacin	8.68 m ²
L5.3	Toalet	4.11 m ²
L5.4	Svlačionica	5.08 m ²
L5.4	Svlačionica	198.70 m ²
Lokal 6		
L6.2	Priručni magacin	101.51 m ²
L6.3	Toalet	4.10 m ²
L6.4	Svlačionica	5.07 m ²
L6.1	Lokal 6	657.94 m ²
L6.1	Lokal 6	768.63 m ²
Lokal 7		
L7.1	Lokal 7	22.78 m ²
L7.1	Lokal 7	22.78 m ²
Lokal 8		
L8.1	Lokal 8	427.66 m ²
L8.2	Priručni magacin	66.56 m ²
L8.3	Toalet	4.12 m ²
L8.4	Svlačionica	5.08 m ²
L8.4	Svlačionica	303.41 m ²

Lokal 9		
L9.1	Lokal 9	349.01 m ²
L9.2	Priručni magacin	49.27 m ²
L9.3	Toalet	4.11 m ²
L9.4	Svlačionica	5.00 m ²
L9.4	Svlačionica	407.38 m ²
Lokal 10		
L10.1	Lokal 10	1115.97 m ²
L10.2	Priručni magacin	95.60 m ²
L10.3	Svlačionica	5.00 m ²
L10.4	Toalet	4.11 m ²
L10.4	Toalet	1220.68 m ²
Lokal 11		
L11.1	Lokal 11	488.24 m ²
L11.2	Toalet	4.05 m ²
L11.2	Toalet	492.29 m ²

Tehnčke prostorije		
TP.1	MBO	7.60 m ²
TP.2	Magacin	10.82 m ²
TP.3	Vodomer Hidroci	10.33 m ²
TP.4	PP centrala video nadzor	15.28 m ²
TP.4	PP centrala video nadzor	44.23 m ²

Toaleti		
T.1	Predprostor /M/	7.41 m ²
T.2	Toalet /M/	10.74 m ²
T.3	Toalet /Invalidi/	5.42 m ²
T.4	Predprostor /Z/	7.79 m ²
T.5	Toalet /Z/	11.84 m ²
T.5	Toalet /Z/	43.21 m ²
T.5	Toalet /Z/	6002.02 m ²

OBJEKAT 2		
Lokal 12		
L12.1	Lokal 12	186.78 m ²
L12.1	Lokal 12	186.78 m ²
Lokal 13		
L13.1	Lokal 13	186.90 m ²
L13.1	Lokal 13	196.90 m ²
L13.1	Lokal 13	373.68 m ²
L13.1	Lokal 13	6375.70 m ²
Ukupna površina prizemlja - Neto		

Rekapitulacija bruto površina		
BRGP prizemlja objekta 1		6187.09 m ²
BRGP prizemlja objekta 2		394.13 m ²
BRGP trafo stanice		17.65 m ²
Ukupna površina prizemlja - Bruto		6598.87 m ²

Ostvaren broj parking mesta		
Parking mesto	138	
Parking mesto za osobe sa invaliditetom	9	
Ukupno: 147		

Revizija		
Br.	Opis	Datum

LEGENDA GRAFIČKIH OZNAKA I PRIKAZA :

	armirani beton
	nabijeni beton
	termoizolacija
	linija grede iznad
	oznaka za sever
	Naziv Prostorije
	Oznaka
	Konstruktura
	oznaka prostorije
	oznaka ose
	R.K.
	A.K.
	relativna kola
	apsolutna kola

Investitor

PENTA DEVELOPMENT DOO.
Pivljanina Baja 9, 11040 Beograd

Naziv Objekta

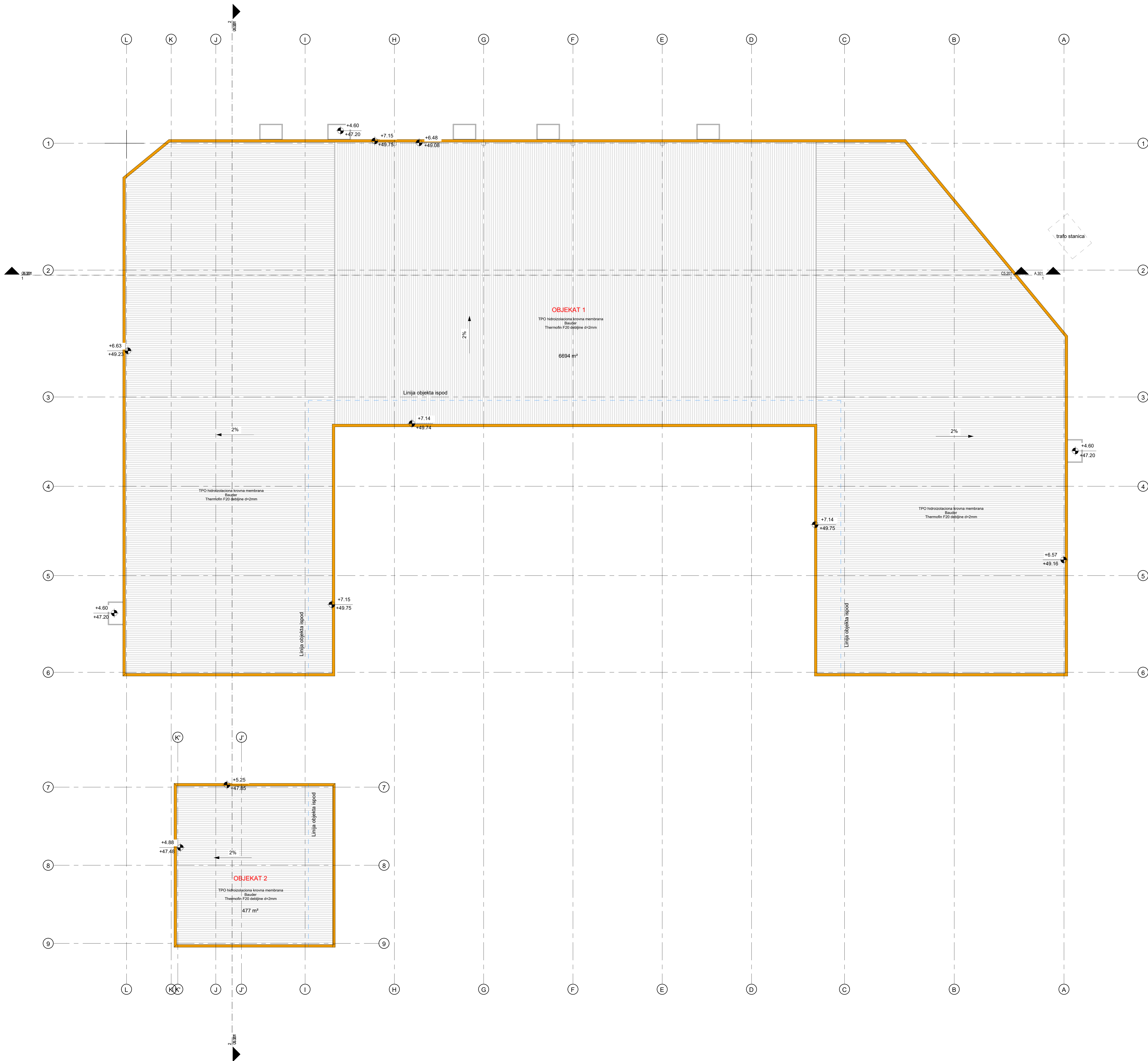
Komercijalni objekti 1 i 2 sa lokalima
na parcelama K.P.br. 3082/1, 3082/2,
112/5,112/6, 3086/10, 3086/11,
1/8 i 1/9, KO Negotin

Dokumentaciju izradio

al.

Naziv Projekta		Vrsta Projekta
1-URBANISTIČKI PROJEKAT		IDR - Idejno rešenje
Odgovorni Projektant		Vrsta Radova
Branimir Lukić, dia		Nova gradnja
Broj Licence		300 J194 10
Potpis		
Naziv Crteža		

Osnova prizemlja			
Izradio	Kontrolisao	Odobrio	
AŽ	VM	BL	
Datum	Razmera	1 : 200	
Januar 2025			
Broj Predmeta	Oznaka Crteža	C5.101	
P-5-1/25			



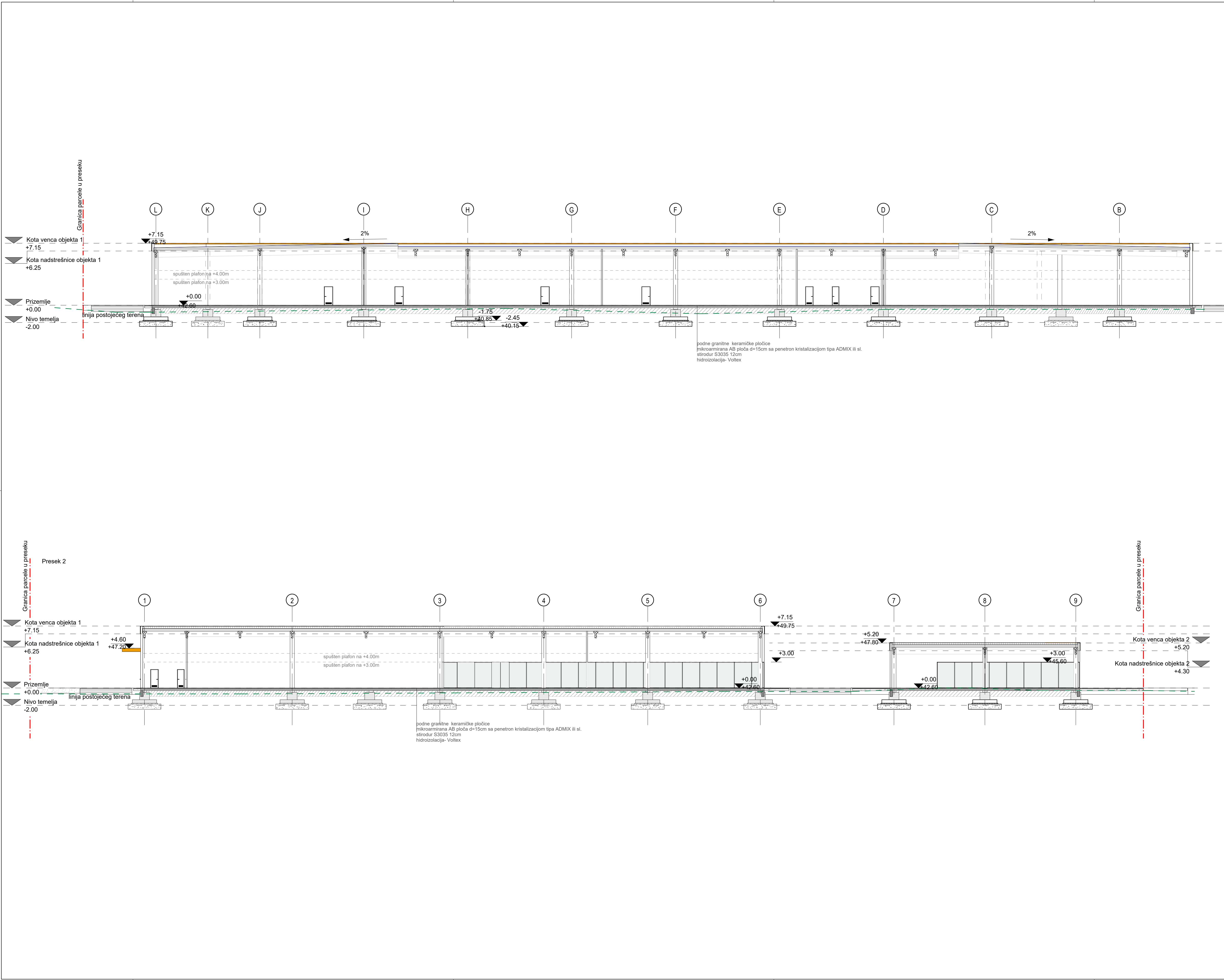
Revizija		
Br.	Opis	Datum

LEGENDA GRAFIČKIH OZNAKA I PRIKAZA :

	armirani beton
	nabijeni beton
	termoizolacija
	linija grede iznad
	oznaka za sever
	Naziv Prostorije Oznaka Kvadrata
	oznaka prostorije
	oznaka ose
	R.K. relativna kota
	A.K. apsolutna kota

Investitor	
PENTA DEVELOPMENT DOO, Pivljanina Baja 9, 11040 Beograd	
Naziv Objekta Komercijalni objekti 1 i 2 sa lokalima na parcelama K.P.br. 3082/1, 3082/2, 112/5,112/6, 3086/10, 3086/11, 1/8 i 1/9, KO Negotin	
Dokumentaciju izradio al.	
Abitjekti, d.o.o. Jurija Gagarina 28A/20 11070 Beograd Republika Srbija	
Naziv Projekta 1-URBANISTIČKI PROJEKAT	Vrsta Projekta IDR - Idejno rešenje Vrsta Radova Nova gradnja
Odgovorni Projektant Branimir Lukić, dia	
Broj Licence 300 J194 10	
Polis	
Naziv Crteža	

Osnova krovnih ravni			
Izradio	Kontrolisao	Odobrio	
AŽ	JD	BL	
Datum	Razmera		
Januar 2025	1 : 200		
Broj Predmeta	Oznaka Crteža		
P-5-1/25	C5.102		
Napomena			



Revizija		
Br.	Opis	Datum

Investitor

PENTA DEVELOPMENT DOO,
Pivljanina Baja 9, 11040 Beograd

Naziv Objekta

Komercijalni objekti 1 i 2 sa lokalima
na parcelama K.P.br. 3082/1, 3082/2,
112/5,112/6, 3086/10, 3086/11, 1/8 i 1/9,
KO Negotin

Dokumentaciju Izradio

al.

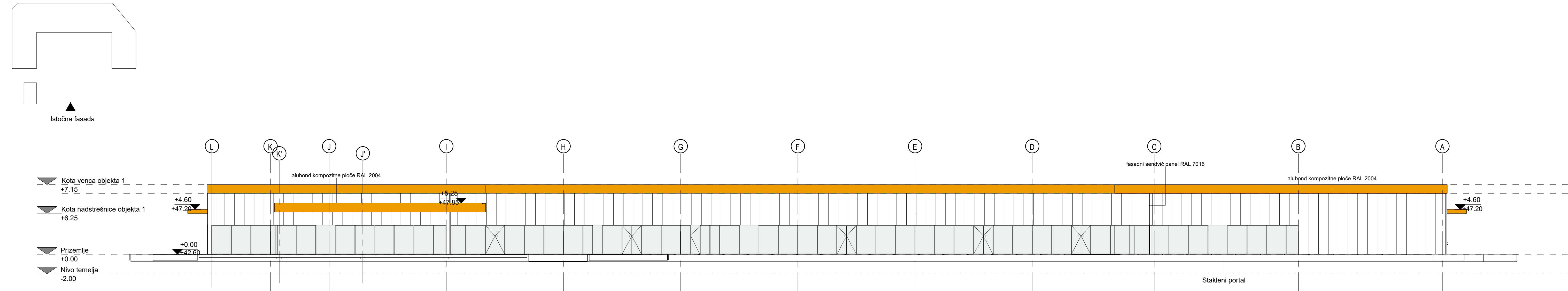
AteljeAL d.o.o.
Jurija Gagarina 28A/20
11070 Beograd
Republika Srbija

Naziv Projekta	Vrsta Projekta
1-URBANISTIČKI PROJEKAT	IDR - Idejno rešenje
Odgovorni Projektant	
Branimir Lukić, dia	
Broj Licence	
300 J194 10	
Potpis	
Naziv Crteža	

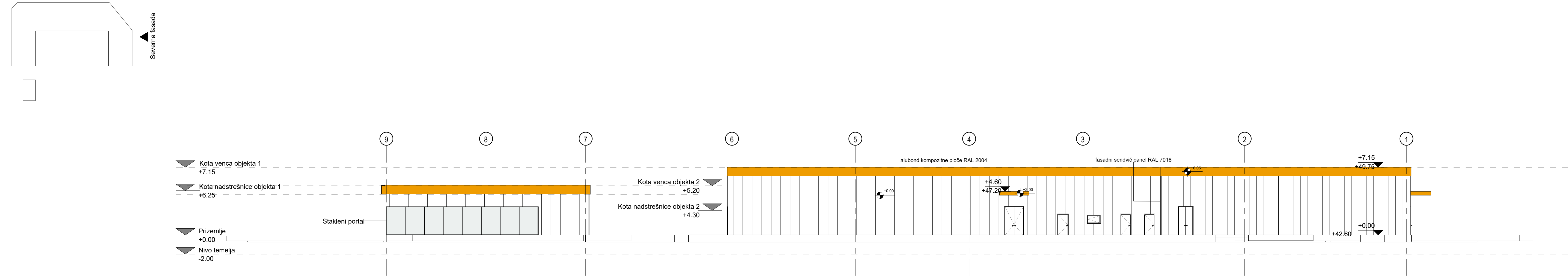
Preseci

Izradio	Kontrolisao	Odobrio
AŽ	VM	BL
Datum	Razmera	1 : 200
Januar 2025		
Broj Predmeta	Oznaka Crteža	C5.201
P-5-1/25		
Napomena		

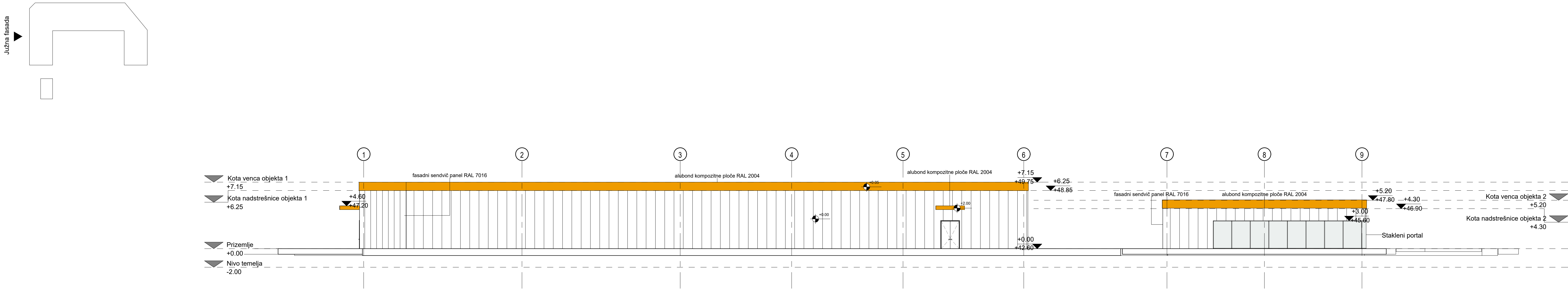
ISTOČNA FASADA



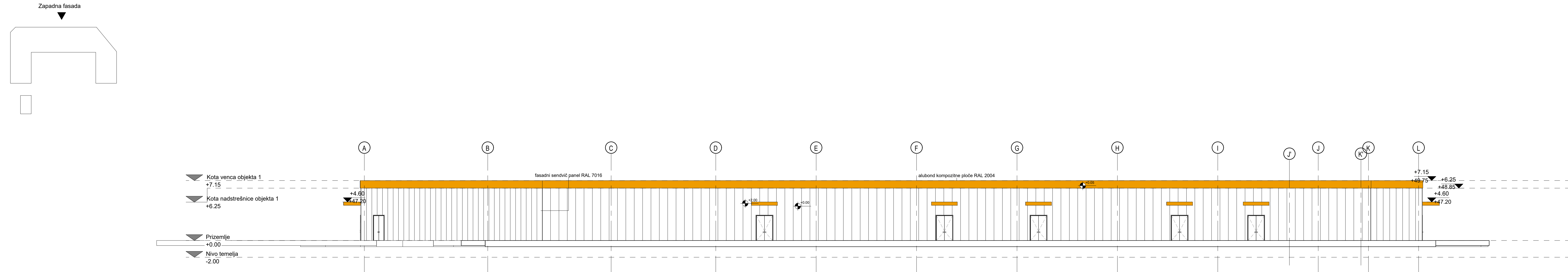
SEVERNA FASADA



JUŽNA FASADA



ZAPADNA FASADA



Revizija		
Br.	Opis	Datum

Investitor
PENTA DEVELOPMENT DOO,
Pivljanina Baja 9, 11040 Beograd

Naziv Objekta
Komercijalni objekti 1 i 2 sa lokalima
na parcelama K.P.br. 3082/1, 3082/2,
112/5,112/6, 3086/10, 3086/11, 1/8 i 1/9,
KO Negotin

Dokumentaciju izradio
al. Arhitekt, d.o.o.
Jurija Gagarina 28A/20
11070 Beograd
Republika Srbija

Naziv Projekta 1-URBANISTIČKI PROJEKAT	Vrsta Projekta IDR - Idejno rešenje
Odgovorni Projektant Branimir Lukić, dia	Vrsta Radova Nova gradnja
Broj Licence 300 J194 10	
Polis 	Naziv Crteža

Fasade

Izradio AŽ	Kontrolisao JD	Odobrio BL
Datum Januar 2025	Razmera 1 : 200	
Broj Predmeta P-5-1/25	Oznaka Crteža C5.301	
Napomena		











РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ НЕГОТИН
Одељење за урбанизам и грађевинарство
Број: 353- 9 /2025-IV/02
Дана :25. 02.2025.год.
Не г о т и н

Општинска управа општине Неготин, Одељење за урбанизам и грађевинарство, на основу чл. 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 63/2023), Плана генералне регулације за насеље Неготин ("Сл.лист општине Неготин", број: 7/2012, 33/2018,33/2019 и 3/2021), Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015), поступајући по захтеву PENTA DEVELOPMENT BETA DOO BEOGRAD, MB 22024485, **саветник Драгана Паовић, дипл.инж.грађ. по Решењу број 112-176/2018-IV/06 од 30.7.2018.год. , издаје**

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

за израду Урбанистичког пројекта за изградњу комерцијалних објеката и уређење слободних површина на к. п. бр.: 3082/1, 112/6, 3086/11, 1/8, 3082/2, 112/5, 1/9 и 3086/10 КО Неготин

1. ПОДАЦИ О ПОДНОСИОЦУ ЗАХТЕВА

Име и презиме: PENTA DEVELOPMENT BETA DOO BEOGRAD, MB 22024485,
заступник Марија Каменарац , Пивљанина Баја 9, 11040 Београд

Место: Београд

Улица и број: Илије Стојадиновића 010/15

2. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Број кат. Парцеле: .: 3082/1, 112/6,3086/11, 1/8, 3082/2, 112/5, 1/9 и 3086/10

Катастарска општина: Неготин

Површина комплекса – обухвата око 1.6ха

Врста земљишта према планском документу: земљиште у границама грађевинског подручја , мешовита намена

1. ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ ИЗДАВАЊА

Предметне катастарске парцеле кп.бр 3082/1, 112/6,3086/11, 1/8, 3082/2, 112/5, 1/9 и 3086/10 КО Неготин налазе се у границама грађевинског подручја насеља Неготин у обухвату Плана генералне регулације за насеље Неготин и за исти простор обухваћен предметним парцелама је урађен Урбанистички пројекта за изградњу комерцијалних објеката број 1 и 2, са локалима и предлогом парцелације на парцели 3082,112/4, 3086/1 и на делу парцеле 1/1 све К.О. Неготин у Неготину .

Правни основ за издавање информације о локацији је Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021

и 63/2023) и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015), а **плански основ** је План генералне регулације за насеље Неготин ("Сл.лист општине Неготин", број: 7/2012, 33/2018, 33/2019 и 3/2021)) и Урбанистички пројекат за изградњу комерцијалних објеката број 1 и 2, са локалима и предлогом парцелације на парцели 3082,112/4, 3086/1 и на делу парцеле 1/1 све К.О. Неготин у Неготину .

Информација о локацији се издаје на захтев инвеститора а ради повећања површине објекта број 1 и 2 у односу на површину усвојених УП.

Предметни обухват за који се тражи информација о локацији је 1,6ха и потребна је израда УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

(намена, регулација, општа правила , услови прикључка на инфраструктуру, смернице из планског документа, могућности ограничења)

Предметне катастарске парцеле 3082/1, 112/6,3086/11, 1/8, 3082/2, 112/5, 1/9 и 3086/10 и њихови се третирају као комплекс површине око 1,6 ха за изградњу малопродајног парка у површини око 6600m², налази се у границама грађевинског подручја насеља Неготин у мешовитој урбаној зони.

МЕШОВИТА УРБАНА ЗОНА

Мешовита урбана зона обухвата просторне целине специфичне по сложености, односно разноврсности функција – од становања (претежно породичног, већих густина), преко комерцијалних и услужних садржаја (из области приватног предузетништва – трговина, услуге, спорт и рекреација и сл.), до производних објеката и услужних сервиса (мањег обима и капацитета, прилагођених условима окружења, такође из домена приватног предузетништва).

А. Правила уређења грађевинског земљишта

У оквиру мешовите урбане зоне се могу градити и садржаји и објекти јавне намене, јавни сервис и услуге, комунални и други објекти који треба да допринесу урбаном квалитету простора и заокруже функционалност ових целина.

Посебну карактеристику ових просторних целина чини њихов положај дуж значајних градских саобраћајних праваца (махом приступни правци државних путева), што као приоритет поставља очување ових коридора, односно обезбеђивање градње која неће угрозити њихову функциоанлност и проточност.

Специфичност појединих целина у оквиру ове зоне представља постојање значајног броја бесправно изграђених објеката, које је потребно усагласити са планским развојем подручја.

Правила уређивања у том смислу подразумевају нужност обезбеђивања, пре свега, одговарајућих саобраћајних коридора унутар подручја, њихову повезаност са главним саобраћајним правцима, услове функционисања објеката који се налазе непосредно уз главне

саобраћајнице - државне путеве, али и адекватну комуналну опремљеност подручја у целини и појединачних објеката.

За објекте нестамбене намене, у складу са њиховом планираном делатношћу, у поступку издавања локацијских услова утврђиваће се потреба израде Студије о процени утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину.

Комунално-инфраструктурна опремљеност и уређење парцеле

Оптимални стандард опремљености земљишта за мешовиту урбану зону је да грађевинска парцела има приступ на јавни пут - коловоз са тврдом подлогом (директно или преко интерног приступног пута) и прикључке на јавну водоводну, канализациону, електро-, тт- и кабловску дистрибутивну мрежу, топоводну или евентуално перспективно гасоводну мрежу.

Минимални стандард у зони је прикључење на јавни пут, водоводну и електро-мрежу, као и обезбеђење грејања за објекат и изградња сопствене водонепропусне септичке јаме до изградње јавне канализационе мреже за подручја у обухвату ове зоне у којима она не постоји.

За објекте нестамбене намене у зони (посебно производне објекте), потребно је у складу са њиховом наменом и потребама, обезбедити одговарајуће инфраструктурно опремање.

Прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре врши се према постојећим, односно планираним техничким могућностима мреже, а на основу општих правила дефинисаних у овом Плану, односно услова надлежних предузећа.

Површинске воде се одводе са парцеле интерном (дворишном) атмосферском канализацијом или слободним падом према риголама, односно према улици (регулисаној канализацији, односно путним јарковима). Део вода могу да приме слободне зелене површине, зависно од њихове величине.

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

На парцелама производне, складишне, сервисне намене третман атмосферских отпадних вода са саобраћајних и манипулативних површина парцеле подразумева обавезан предтретман, изградњом таложника масти и уља.

За објекте у зони потребно је, у складу са наменом и величином, планирати одговарајућу хидрантску мрежу, односно одговарајући начин противпожарног обезбеђења објекта, према условима надлежног органа за заштиту и спасавање.

Б. Општа правила за изградњу објеката Урбанистички показатељи

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	МЕШОВИТА УРБАНА ЗОНА
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ	максимално 50%
% ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	минимално 15

За садржаје специфичне, нестамбене намене, за које се овим Планом прописује обавеза израде урбанистичког пројекта, могуће је, у случају оправдане потребе, на нивоу

овог техничког документа одступити од прописаних урбанистичких показатеља за зону, и то максимално до 15%, при чему се морају поштовати сва остала правила грађења утврђења за изградњу објеката одређене врсте у зони.

Грађевинска парцела према намени објеката и начин изградње

Грађевинска парцела намењена за грађење, независно од намене, треба по правилу да има правилан облик и да има приступ са јавног пута. Изузетно је могуће приступ са јавног пута обезбедити преко индиректног приступног пута ширине утврђене у правилима грађења за ову зону.

Површина грађевинске парцеле утврђена је према намени и врсти објекта на парцели, а у складу са правилима грађења дефинисаним за зону.

Правилима се утврђује минимална површина парцеле за поједине намене, док се максимална површина не утврђује и условљена је карактером и обимом садржаја.

Објекти на грађевинској парцели, без обзира на врсту, могу бити грађени као:

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле)
- двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију грађ. парцеле)
- у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)

Врста објекта	Намена објекта	МЕШОВИТА УРБАНА ЗОНА	
		Мин. вел. парцеле (m ²)	Мин. шир. парцеле (m)
Слободностојећи објекти	породични стамбени објекат	300	10
	породични стамбени објекат са макс.4.стана	400	12
	породични стамбено-производни објекат	450	15
	породични стамбено-пословни објекат	400	12
	вишепородични стамбени или стамбено - пословни објекат	600	20
	пословни објекат	600	15
	производни и складишни објекат	800	15

Напомена: Изградња се изузетно може одобрити на постојећим парцелама чија је површина и ширина мања од прописане, и то до 5%, при чему се морају поштовати сви други услови градње прописани за зону.

Врсте и намене објеката који се могу градити:

Пословни објекат

У оквиру зоне, на парцели чија је минимална величина 600m², може се градити пословни објекат као самостални, из домена комерцијалних и услужних садржаја, уз поштовање прописаних урбанистичких правила за зону и услова и норматива за изградњу објеката одређене намене.

Делатности у овим објектима не смеју имати штетног утицаја на околину и услове живљења у непосредном окружењу. Код изградње ових објеката морају се поштовати и

други услови, неопходни за њихово функционисање и функционисање садржаја и објеката у окружењу (приступ до локације, посебни услови инфраструктурног опремања у складу са наменом и сл.).

Производни, сервисни, складишни објекат

У оквиру зоне, на парцели чија је минимална величина 800m², може се градити производни, сервисни, складишни објекат из домена дозвољених делатности за зону, као самостални објекат, уз поштовање прописаних правила за зону и услова и норматива за изградњу објеката одређене намене.

Делатности у овим објектима не смеју имати штетног утицаја на околину и услове живљења у непосредном окружењу. Код изградње ових објеката морају се поштовати и други услови, неопходни за њихово функционисање и функционисање садржаја и објеката у окружењу - у погледу могућности приступа за транспортна, доставна и друга возила до локације, обезбеђења услова за њихов смештај и манипулисање на парцели, посебни услови инфраструктурног опремања у складу са наменом и сл.

Поред основног објекта било које намене на парцели се могу градити и помоћни објекти, као што су: гараже, инфраструктурни објекти (котларница, трафостаница, подстанница и др.), магацини, надстрешнице, ограде и сл.

У мешовитој урбаној зони на парцели је могућа изградња једног или више објеката исте или различите основне намене (стамбени, стамбено-пословни, пословни, производни), уз поштовање свих општих и посебних услова за изградњу утврђених овим Правилима.

Код изградње вишепородичних стамбених објеката, у зависности од величине парцеле, на парцели се може градити више објеката (ламеле, низови, трактови и сл.), са утврђеним заједничким коришћењем дворишта за станаре – кориснике, уз услов уклапања у највећи дозвољени индекс изграђености и заузетости парцеле утврђен за зону.

Спратност и висина објеката у зони

Максимална дозвољена спратност **породичних** стамбених и стамбено-пословних објеката у зони је П+2 (приземље и два спрата).

Максимална дозвољена спратност **вишепородичних** стамбених, стамбено-пословних и **пословних објеката у зони је П+3.**

Максимална дозвољена спратност **производних, складишних, сервисних** објеката у зони је П (приземље), са висином условљеном технолошким и другим карактеристикама садржаја, с тим што управни – административни део објекта може бити спратности до П+2.

Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже за објекте свих врста и намене у зони, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина објекта – растојање од нулте коте објекта до коте слемена, за породичне објекте може бити максимално 12,0m, а за вишепородичне и пословне објекте максимално 16,0m.

Висина надзетка поткровне етаже стамбене или пословне намене, без обзира на врсту и тип објекта, износи максимално 1,8m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Дозвољене делатности

Дозвољене делатности у мешовитој урбаној зони су из области:

- **трговине (различитог типа и обима),**
- услужног занатства (различитих врста које немају штетног утицаја на окружење),
- услужних делатности (за задовољавање локалних потреба становника и ширих потреба гравитационог подручја),
- угоститељства (различити облици угоститељских услуга – хотели, мотели, пансиони,

- ресторани, кафеи и сл.),
- здравства (апотека, опште и специјалистичке ординације и сл.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, домови и пансиони за старе, објекти за лица за посебним потребама и др.),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- забаве (објекти забаве различитих врста и обима – клубови, салони, кладионице и др.),
- спорта (спортски центри и комплекси, спортски терени, теретане, вежбаонице и др.),
- пословно-административних делатности (банке, поште, представништва, агенције, пословни бирои и сл.),
- пољопривреде (из домена услуга – пољопривредна, ветеринарска аптека, амбуланта за кућне љубимце и сл.),
- услужних сервиса (централне гараже, бензинске и гасне станице и сл.) у складу са важећим прописима и нормативима за грађење објеката ове намене, уколико не угрожавају објекте на суседним парцелама, односно услове живљења у непосредном окружењу,
- производне делатности мањег обима из домена приватног предузетништва и занатства, у области лаке прерађивачке делатности, текстилне, папирне, прехранбене и друге производње,
- и друге делатности, уз услов да не угрожавају животну околину буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

У мешовитој урбаној зони није дозвољена изградња кланица, складишта секундарних сировина, сепарација песка и шљунка, бетоњерки, погона металске производње и сл.

За дозвољене делатности у зони, посебно производне, сервисно-услугне, складишне намене - неопходна је претходна провера испуњености посебних услова у погледу доступности локације, обезбеђења услова за транспорт и доставу, услова за смештај возила свих врста за сопствене потребе и сл.

3. ПОСЕБНИ УСЛОВИ – ОГРАНИЧЕЊА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

У подручјима неповољних терена са становишта хидрогеолошких или геолошких карактеристика, изградња на парцели - у зависности од врсте и намене објекта - условљена је поштовањем посебних услова које прописују надлежна предузећа и институције, односно надлежни општински орган.

Изградња планираних садржаја у мешовитој урбаној зони се реализује на основу локацијских услова које издаје надлежни орган Општине у складу са правилима из овог Плана, изузев:

- за изградњу вишепородичних стамбених, стамбено-пословних **или пословних комплекса у грађевинском подручју, на локацијама површине веће од 20 ари, за који се прописује обавезна израда Урбанистичког пројекта.**

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ: Делови кп.бр. 3082/2, 112/5, 1/9 и 3086/10 Ко Неготин су предвиђени за изградњу тротоара, јавних зелених површина и приступних саобраћајница што ће бити регулисано и разрађено Урбанистичким пројектом. Изводом из ППР-а за насеље Неготин дата је регулација улице Косте Тодоровића и Улице Фрушкогорске, а пројектним задатком ће се ближе дефинисати потребни садржаји за разраду целог комплекса.

Информација о локацији се издаје на основу захтева PENTA DEVELOPMENT BETA DOO BEOGRAD, MB 22024485, за потребе изградње Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу малопродајног парка на к.п.бр. 3082/1, 112/6, 3086/11, 1/8, 3082/2, 112/5, 1/9 и 3086/10 Ко Неготин, а на основу Идејног решења који је израдио ATELJEAL DOO Vrnjačka Banja. Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

- Прилог 1. Предлог разраде површина обухваћених предметним парцелама, за изградњу маркет парка.

Информацију о локацији доставити: Подносиоцу захтева и архиви овог Одељења.

Обрадила саветник,

Драгана Паовић, дип.инж.грађ

Dragana Paović
200017925

Digitally signed by Dragana Paović
200017925
Date: 2025.03.03 14:37:14 +01'00'

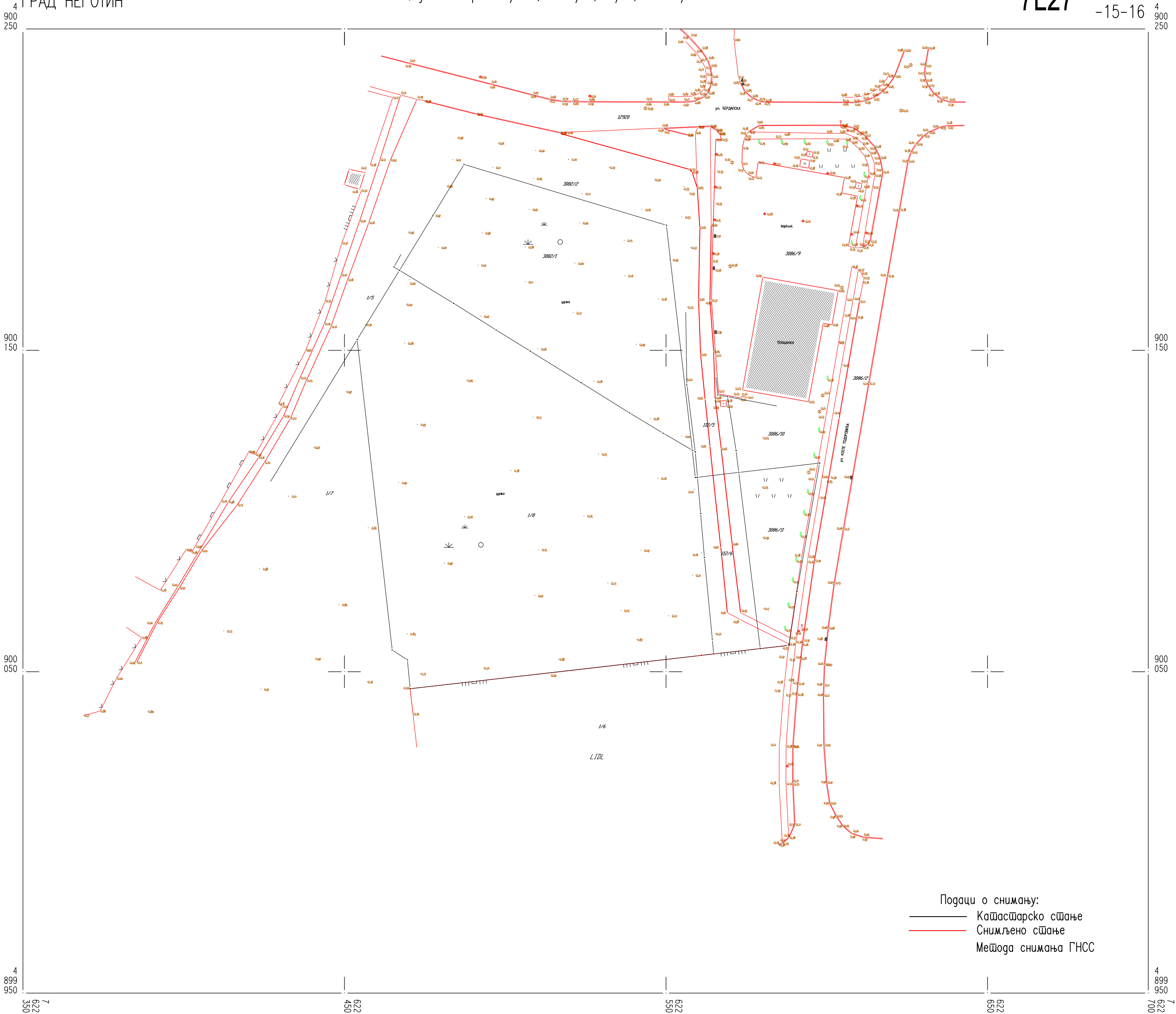


КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НЕГОТИН

Локације: к.б.р.112/6 ;3082/1; 1/8; 3086/11 К.О.Негоштин

7L27 -15-16



КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ И ВЕЗЕ ЛИСТОВА
ОПШТИНА НЕГОТИН
К.о. Негоштин

РАЗМЕРА 1:1000

Датум:13.3.2025.г

Катастарско-топографски план израдио:
ГЕОДЕЗЕР ЈАГОДИНА Огранак Дољевац
САША ЦВЕТКОВИЋ
013106186 Sign



Digitally signed by САША ЦВЕТКОВИЋ, 013106186 Sign
DN: cn=rs, serialNumber=CA15-013106186,
serialNumber=PMORS-1803974732318, sn=ЦВЕТКОВИЋ,
givenName=САША, cn=САША ЦВЕТКОВИЋ, 013106186 Sign
Date: 2025.03.13 19:52:45 +01'00'



Одељак I

* Број листа непокретности: 147

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	70840
Општина:	НЕГОТИН
Матични број катастарске општине:	728888
Катастарска општина:	НЕГОТИН
Датум ажурности:	24.03.2025 15:02:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	БАДЊЕВСКА
Број парцеле:	1/8
Површина м ² :	9942
Број листа непокретности:	147
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	9942
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	, РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Адреса:	БЕОГРАД, ГРАЧАНИЧКА 8/
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела):	
*** Нема напомена ***	

Одељак II



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ
ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха упита: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: уоп, 25.03.2025.г. у 14:13, од стране корисника: Матија Ђукановић, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 25.03.2025 14:13:47

Датум ажурирања података: 24.03.2025 15:02:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка II.



ПАРЦЕЛЕ

Општина: НЕГОТИН

Кагастарска општина: НЕГОТИН

☒ 1/8, Површина м²: 9942, Улица / Потес: БАДЊЕВСКА

☒ Бр. дела парцеле: 1, Површина м²: 9942, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ, Врста земљишта: ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

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

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина м ² :	Начин коришћења објекта: Статус објекта:
--------	-------------	----------------	---------------------------	--

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА

Одабрано посебних делова објекта 0 од 0



ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК

Катарина Зрилић
Београд, Стари град
Ђуре Даничића 5/1

УОП-П:1110-2025

Страна 1 (један)

Потврђује се да подаци у овом изводу представљају одштампани истовестан визуелни приказ података из базе података Геодетског катастарског информационог система Републичког геодетског завода.

Трошкови за издавање једног примерка наплаћени су у укупном износу од 540,00 динара са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 14. став 3. Јавнобележничке тарифе.

Београд, Стари град, 25.03.2025. (двадесетпетог марта двехиљадедвадесетпете године), у 14:15 часова.

УОП-П:1110-2025

Јавни бележник
Катарина Зрилић
Београд, Стари град
Ђуре Даничића 5/1

За јавног бележника
јавнобележнички
приправник
Матија Ђукановић по
Решењу број 958-2-IV-

6/2024 од
28.03.2024. године
(потпис) (печат)





Одељак I

* Број листа непокретности: 10833

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	70840
Општина:	НЕГОТИН
Матични број катастарске општине:	728888
Катастарска општина:	НЕГОТИН
Датум ажурности:	24.03.2025 15:02:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	БОЛНИЦА
Број парцеле:	112/6
Површина м ² :	762
Број листа непокретности:	10833
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	762
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	, ОПШТИНА НЕГОТИН
Адреса:	НЕГОТИН, ТРГ СТЕВАНА МОКРАЊЦА 1/
Матични број лица:	0000007233345
Врста права:	СВОЛИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЛИНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела):	
Датум уписа:	30.01.2025
Опис напомене:	952-02-13-155-1979/2025: ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК УПИСА ОСТАЛИХ ТЕРЕТА
Датум уписа:	12.02.2025
Опис напомене:	952-02-4-155-16370/2025: ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ПРОМЕНЕ ИМАОЦА ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ
Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	1
Назив улице:	БОЛНИЦА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина м ² :	762
Начин коришћења:	УЛИЦА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Корисна површина м ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА

Грађевинска површина м²:

ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА

Имаоци права на објекту

Назив: ОПШТИНА НЕГОТИН
Адреса: НЕГОТИН, ТРГ СТЕВАНА МОКРАЊЦА 1/
Матични број лица: 0000007233345
Врста права: ДРЖАЛАЦ
Облик својине: ДРЖАВНА РС
Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

Датум уписа: 11.12.2024
Врста: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Напомена (терет објекта):
*** Нема напомена ***



Одељак II



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ
ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха упита: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: уоп, 25.03.2025.г. у 14:13, од стране корисника: Матија Ђукановић, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 25.03.2025 14:13:20

Датум ажурирања података: 24.03.2025 15:02:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка II.

ПАРЦЕЛЕ

Општина: НЕГОТИН

Катастарска општина: НЕГОТИН

☒ 112/6, Површина м²: 762, Улица / Потес: БОЛНИЦА

☒ Бр.дела парцеле: 1, Површина м²: 762, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

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

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина м²:	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
☒ БОЛНИЦА			762	УЛИЦА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ



ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА
Одабрано посебних делова објеката 0 од 0



ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК

Катарина Зрилић
Београд, Стари град
Ђуре Даничића 5/1

УОП-П:1111-2025

Страна 1 (један)

Потврђује се да подаци у овом изводу представљају одштампани истоветан визуелни приказ података из базе података Геодетског катастарског информационог система Републичког геодетског завода.

Трошкови за издавање једног примерка наплаћени су у укупном износу од 540,00 динара са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 14. став 3. Јавнобележничке тарифе.

Београд, Стари град, 25.03.2025. (двадесетпетог марта две хиљаде двадесетпете године), у 14:16 часова.

УОП-П:1111-2025

Јавни бележник
Катарина Зрилић
Београд, Стари град
Ђуре Даничића 5/1

За јавног бележника
јавнобележнички
приправник

Матија Ђукановић по

Решењу број 958-2-1У

(6/2024 од

28.03.2024. године

(потпис)

(печат)





Одељак I

* Број листа непокретности: 10833

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	70840
Општина:	НЕГОТИН
Матични број катастарске општине:	728888
Катастарска општина:	НЕГОТИН
Датум ажурности:	24.03.2025 15:02:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЈЕДЕК
Број парцеле:	3082/1
Површина м ² :	4201
Број листа непокретности:	10833
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ДРЖАВНОЈ СВОЛИНИ
Површина дела:	4201
Култура:	ШУМА 1. КЛАСЕ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	, ОПШТИНА НЕГОТИН
Адреса:	НЕГОТИН, ТРГ СТЕВАНА МОКРАЊЦА 1/
Матични број лица:	0000007233345
Врста права:	СВОЛИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЛИНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела):	
Датум уписа:	30.01.2025
Опис напомене:	952-02-13-155-1979/2025: ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК УПИСА ОСТАЛИХ ТЕРЕТА
Датум уписа:	12.02.2025
Опис напомене:	952-02-4-155-16370/2025: ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ПРОМЕНЕ ИМАОЦА ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ

Одељак II



сврха упита: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: уоп, 25.03.2025.г у 14:14, од стране корисника: Матија Ђукановић, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 25.03.2025 14:14:42

Датум ажурирања података: 24.03.2025 15:02:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка II.

ПАРЦЕЛЕ

Општина: НЕГОТИН

Катастарска општина: НЕГОТИН

☒ 3082/1, Површина м²: 4201, Улица / Потес: ЈЕДЕК

☒ Бр. дела парцеле: 1, Површина м²: 4201, Начин коришћења земљишта: ШУМА 1. КЛАСЕ, Врста земљишта: ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ДРЖАВНОЈ СВОЈИНИ

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

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина м ² :	Начин коришћења објекта: Статус објекта:
--------	-------------	----------------	---------------------------	--

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА

Одабрано посебних делова објекта 0 од 0



ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК

Катарина Зрилић
Београд, Стари град
Буре Даничића 5/1

УОП-П:1112-2025

Страна 1 (један)

Потврђује се да подаци у овом изводу представљају одштампани истоветан визуелни приказ података из базе података Геодетског катастарског информационог система Републичког геодетског завода.-----

Трошкови за издавање једног примерка наплаћени су у укупном износу од 540,00 динара са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 14. став 3. Јавнобележничке тарифе.-----

Београд, Стари град, 25.03.2025. (двадесетпетог марта две хиљаде двадесетпете године), у 14:16 часова. -----

УОП-П:1112-2025 -----

Јавни бележник
Катарина Зрилић
Београд, Стари град
Буре Даничића 5/1

За јавног бележника
јавнобележнички
приправник
Матија Ђукановић по
Решењу број 958-2-IV-
6/2024 од
28.03.2024. године

(потпис)

(печат)





Одељак I

* Број листа непокретности: 10833

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	70840
Општина:	НЕГОТИН
Матични број катастарске општине:	728888
Катастарска општина:	НЕГОТИН
Датум ажуриности:	24.03.2025 15:02:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	МИЛОШЕВСКИ ПУТ I
Број парцеле:	3086/11
Површина м²:	939
Број листа непокретности:	10833
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	939
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	, ОПШТИНА НЕГОТИН
Адреса:	НЕГОТИН, ТРГ СТЕВАНА МОКРАЊЦА 1/
Матични број лица:	0000007233345
Врста права:	СВОЛИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЛИНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела):	
Датум уписа:	30.01.2025
Опис напомене:	952-02-13-155-1979/2025: ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК УПИСА ОСТАЛИХ ТЕРЕТА
Датум уписа:	12.02.2025
Опис напомене:	952-02-4-155-16370/2025: ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ПРОМЕНЕ ИМАОЦА ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ

Одељак II



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ
ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха упита: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: уоп, 25.03.2025.г. у 14:14, од

стране корисника: Матија Ђукановић, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).



Датум и време прибављања података: 25.03.2025 14:14:16

Датум ажурирања података: 24.03.2025 15:02:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка II.

ПАРЦЕЛЕ

Општина: НЕГОТИН

Катастарска општина: НЕГОТИН

☒ 3086/11, Површина м²: 939, Улица / Потес: МИЛОШЕВСКИ ПУТ I

☒ Бр. дела парцеле: 1, Површина м²: 939, Начин коришћења земљишта: ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ
СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ, Врста земљишта: ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

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

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина м ² :	Начин коришћења објекта: Статус објекта:
--------	-------------	----------------	---------------------------	--

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА

Одабрано посебних делова објекта 0 од 0



ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК

Катарина Зрилић
Београд, Стари град
Буре Даничића 5/1

УОП-II:1113-2025

Страна 1 (један)

Потврђује се да подаци у овом изводу представљају одштампани истовестан визуелни приказ података из базе података Геодетског катастарског информационог система Републичког геодетског завода.

Трошкови за издавање једног примерка наплаћени су у укупном износу од 540,00 динара са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 14. став 3. Јавнобележничке тарифе.

Београд, Стари град, 25.03.2025. (двадесетпетог марта две хиљаде двадесетпете године), у 14:17 часова.

УОП-II:1113-2025

Јавни бележник
Катарина Зрилић
Београд, Стари град
Буре Даничића 5/1

За јавног бележника
јавнобележнички
приправник
Матија Букановић по
Решењу број 958-2-IV-

6/2024 од
28.03.2024. године
(потпис) (печат)

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211- 125946/3 - 2025

ДАТУМ: 20.03.2025. год.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

ЛКРМ: 277

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

ВОЈДОВА 11А, 18000 НИШ

На захтев "PENTA DEVELOPMENT BETA" д.о.о., Пивљанина Баја бр.9 Београд, на основу члана 53а, а у вези са чланом 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21, 62/23), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), члана 9. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 115/2020) и Закона о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС", бр. 44/2010, 60/2013 - одлука УС, 62/2014 и 95/2018, Сл. гласник РС", бр. 35/2023), а у циљу заштите ТК објеката и стварања услова за реализацију планова развоја телекомуникационе мреже Телекома Србија, овим дајемо:

У С Л О В Е

за израду Урбанистичког пројекта за изградњу и прикључење на постојећу телекомуникациону мрежу Пословно трговинског комплекса на кп.бр. 3082/1, 112/6, 3086/11, 1/8, 3082/2, 112/5, 1/9 и 3086/10 КО Неготин.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

На предметним парцелама постоје бакарни и оптички каблови, као и кабловска окна ПКО 48, ПКО 48а и ПКО 49, између којих су положене цеви. У непосредној близини парцеле пролазе бакарни каблови за повезивање насеља Милошевски пут, као што је приказано у прилогу.

На месту предвиђеном за објекат 2 пролазе бакарни и оптички каблови, који повезују насеља Милошево, Душановац, Дупљане, Михајловац, Малу Каменицу, Прахово и Радујевац, као и велике бизнис кориснике: ХЕ Ђердап 2, Еликсир Прахово, НИС Прахово, МУП, Царина...

1. Инвеститор - извођач радова је обавезан да радове на предметном објекту, у односу на постојеће ТК објекте, предвиди и изведе према постојећим техничким прописима, упутствима ЗЈ ПТТ и наведеним условима.
2. У зони извођења радова према приложеном захтеву, постојећа телекомуникациона инфраструктура (ТТ канализација, оптичка и претплатничка бакарна мрежа) приказана је у ситуационом плану у прилогу.
3. Планираним радовима на изградњи објекта не сме доћи до угрожавања постојеће ТК инфраструктуре, механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.
4. Приликом извођења радова на местима укрштања, приближавања или паралелног вођења са означеним постојећим ТК објектима, потребно је предвидети и вршити ископ земље искључиво ручним алатом и са посебном пажњом, уз предузимање свих потребних мера заштите истих, а у присуству стручног лица, представника предузећа „Телеком Србија“ а.д..
5. Најкасније осам дана пре почетка било каквих радова у близини постојеће ТК инфраструктуре, инвеститор-извођач радова је у обавези да се у писаној форми обрати Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., Служба за мрежне

- операције Ниш - уређаји, Вождова 11, Ниш, у чијој је надлежности одржавање ТК инфраструктуре у зони планиране изградње, са обавештењем о датуму почетка радова и именом надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).
6. Пре почетка извођења радова у близини постојеће ТК инфраструктуре неопходно је извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних каблова на терену у сарадњи са надлежним радницима „Телекома Србија“, како би се утврдио тачан положај и дубина и дефинисали коначни услови заштите ТК објеката. Контакт телефони за све информације и сарадњу током извођења радова су: за оптичке каблове: Првановић Саша 064/654-2205, а за бакарне каблове: Бојан Јаковљевић 064/654-2013.
 7. Уколико је постојећа ТК инфраструктура угрожена планираним радовима на изградњи предметног објекта, потребно је главним пројектом предвидети посебне мере обезбеђења и заштите, односно измештања угрожене ТК инфраструктуре.
 8. Радове на обезбеђењу и заштити, односно измештању постојеће ТК инфраструктуре планирати пре почетка извођења грађевинских радова на изградњи објекта. Извођење ових радова вршити искључиво у присуству овлашћеног представника Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.
 9. Трошкови свих радова на измештању или заштити ТК објеката, укључујући и завршне радове (мерења, геодетско снимање и израда техничке документације), падају на терет инвеститора изградње предметног објекта.
 10. Уколико до оштећења на ТК инфраструктури ипак дође, инвеститор у целости сноси трошкове отклањања хаварије и губитка у телекомуникационом саобраћају за време његовог прекида.
 11. Главни пројекат урадити у складу са Законом о планирању и изградњи, свим прописима, упутствима и препорукама који важе за ову делатност.
 12. **Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих ТК објеката/каблова, неопходно је урадити Техничко решење / Пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК објеката / каблова у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србија“. Такво техничко решење, мора бити саставни део потребне техничке документације. Извод из Главног пројекта који садржи поменуто техничко решење са графичким прилогом и предмером и предрачуном материјала и радова, са издатим Техничким условима треба доставити обрађивачу услова, ради добијања сагласности. Уколико се за предметне радове не ради Пројекат за грађевинску дозволу, то не ослобађа инвеститора обавезе да изради Техничко решење / Пројекат за извођење радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова и да на њега тражи сагласност Телекома.**
 13. Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих ТК објеката / каблова, изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима (Путеви Србије...). Обавеза инвеститора је и да регулише имовинско – правне односе и прибави потребне сагласности за будуће трасе ТК каблова, пре почетка радова на њиховом измештању.
 14. Уколико се за предметне радове не ради Пројекат за грађевинску дозволу, а изградња условљава измештање постојећих ТК објеката у обиму који излази из обухвата постојећих грађевинских и употребних дозвола за ТК објекте, инвеститор је обавезан да уради пројекат измештања ТК објеката са свим потребним сагласностима и условима за добијање употребне дозволе.
 15. Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.
 16. Приликом избора извођача радова на измештању постојећих ТК каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова „Телекома Србија“ а.д.
 17. Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуацију)и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова угрожених изградњом на које је „Телеком Србија“ а.д. дао своју сагласност. За непоступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.
 18. Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 10 (десет) дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих ТК

каблова, који се изводе пре грађевинских радова на изградњи предметног објекта, у писаној форми обратити „Телекому Србија“ а.д. надлежној Извршној Јединици у чијој надлежности је одржавање ТК објекта и каблова у зони планиране изградње, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).

19. „Телеком Србија“ ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.
20. По завршетку радова инвеститор/извођач радова је у обавези да у писаној форми обавести предузеће „Телеком Србија“ а.д. да су радови на изградњи овог објекта завршени, а у случају када је инвеститор урадио Пројекат измештања ТК објекта из тачке 11, инвеститор је обавезан да предузећу Телеком Србија достави сву потребну документацију неопходну за добијање употребне дозволе.
21. По завршетку радова на измештању ТК објекта / каблова потребно је извршити контролу квалитета извршених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави Пројекат изведеног објекта, геодетски снимак и потврду Републичког Геодетског завода о извршеном геодетском снимању и картирању водова, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.
22. Инвеститор је у обавези да по завршетку радова на измештању ТК објекта / каблова изврши пренос новоизграђеног дела ТК капацитета, као основног средства на Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. у корист Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. како би у складу са законом могло да се спроводи њихово редовно одржавање.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следеће:

- Потребно је предвидети изградњу кабловске ТК канализације са кабловским окнима, минималних димензија 135x80x100cm, чиме би се избегла накнадна раскопавања. Између окана потребно је положити 2x2 ПВЦ цеви $\Phi 110$ mm. Растојање између окана не треба бити веће од 100m.
- За измештање постојећи каблова код објекта Б, Телеком је већ изградио кабловско окно ПКО 48а, а између окана 48 - 48а - 49 је положио по 2x2 ПВЦ цеви $\Phi 110$ mm. Кроз ову ТК канализацију ће Телеком положити нове бакарне и оптичке каблове, потребне за измештање постојећих каблова који ће бити угрожени изградњом објекта Б.
- За повезивање објекта 1, потребно је изградити ТК канализацију са одговарајућим бројем окана (КО484/1, КО 48/2, КО 48/3...). Једно окно планирати иза локала у коме ће бити смештен централни РЕК орман, а у коме ће завршити сви каблови до свих локала. На скици је дат предлог ове ТК канализације, која би ишла са задње стране објекта А. Уколико то није изводљиво, може се ТК канализација планирати и са предње стране објекта А.
- Од планираног места концентрације ТФ инсталација у локалу у коме ће бити смештен централни РЕК орман, до најближег кабловског окна, потребно је положити 2 ПЕ цеви $\varnothing 50$ mm, како је приказано на ситуационом плану у прилогу. Наведене цеви се полажу у ров минималне дубине 0,8m и треба да буду проходне у целој дужини, без тачке прекида.
- Тачка прикључења на постојећу ТК мрежу, односно локације нових кабловских окана и оријентациона траса кабловске канализације дати су на ситуационом плану у прилогу услова (PDF i DWG формат).
- Изградња ТКК је обавеза инвеститора. Полагање приводног оптичког кабла до предметних објекта, обавеза је Телекома Србија. Каблови ће бити положени кроз положене цеви, које ће изградити инвеститор објекта.

- Пуштање у ТК саобраћај нових веза и сеоба, који су предмет издатих Улова, биће извршено на захтев корисника, по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ УНУТРАШЊИХ ТК ИНСТАЛАЦИЈА

Изградња унутрашњих ТК инсталација је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома, а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

Изградња инсталације унутар објекта зависи од потреба корисника, величине и структуре објекта. Уколико се предвиђа изградња инсталације она треба да буде урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објекта ISO/IEC. Трошкови изградње ТФ инсталација падају на терет инвеститора, у складу са Законом о телекомуникацијама Републике Србије.

Телеком Србија предлаже изградњу оптичке мреже у конфигурацији ГПОН са оптичким каблом до сваког локала. За потребе реализације поменуте оптичке ТК мреже потребно је изградити оптичке ТК инсталације, на следећи начин:

- У објекту предвидети простор за монтажу Оптичког Дистрибутивног Ормана (ОДО). Димензије ОДО ормана су 600x600x300(мм) (вис x шир x дуб). У ОДО орману се обавља терминација долазног дистрибутивног оптичког кабла и инсталационих оптичких каблова са SC/APC конекторима. У ОДО орману је планирана и монтажа пасивних оптичких сплитера.
- Израду инсталација планирати флексибилним оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.657A стандарду са LSHF омотачем. Од ОДО ормана до сваког локала полаже се по један оптички кабл минималног капацитета од 6 оптичких влакана. Ови каблови се полажу кроз цеви фи 26 мм.
- Инсталационе каблове завршити у локалима на Завршним Оптичким Кутијама (ЗОК-6).

Након испуњења горе наведених услова, инвеститор – извођач радова је обавезан да званичним дописом обавести предузеће „Телеком Србија“ а.д., Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Улица Вождова бр.11 Ниш, да су радови завршени. У допису доставити име и број телефона овлашћеног лица за контакт и навести број и датум издавања услова за израду техничке документације које је издало предузеће „Телеком Србија“ а.д. На основу тога ће представници предузећа „Телеком Србија“ заједно са представником инвеститора – извођача радова, извршити контролу да ли су радови изведени према техничким прописима и упутствима ових услова за израду техничке документације, односно извршити прикључење стамбеног објекта на постојећу ТК мрежу.

За сва евентуална обавештења у вези издатих Улова можете се обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Дојчиновић Ненад дипл.инж. контакт телефон 064/654-2122.

Прилог: Ситуациони план са уцртаном постојећом и планираном ТК инфраструктуром

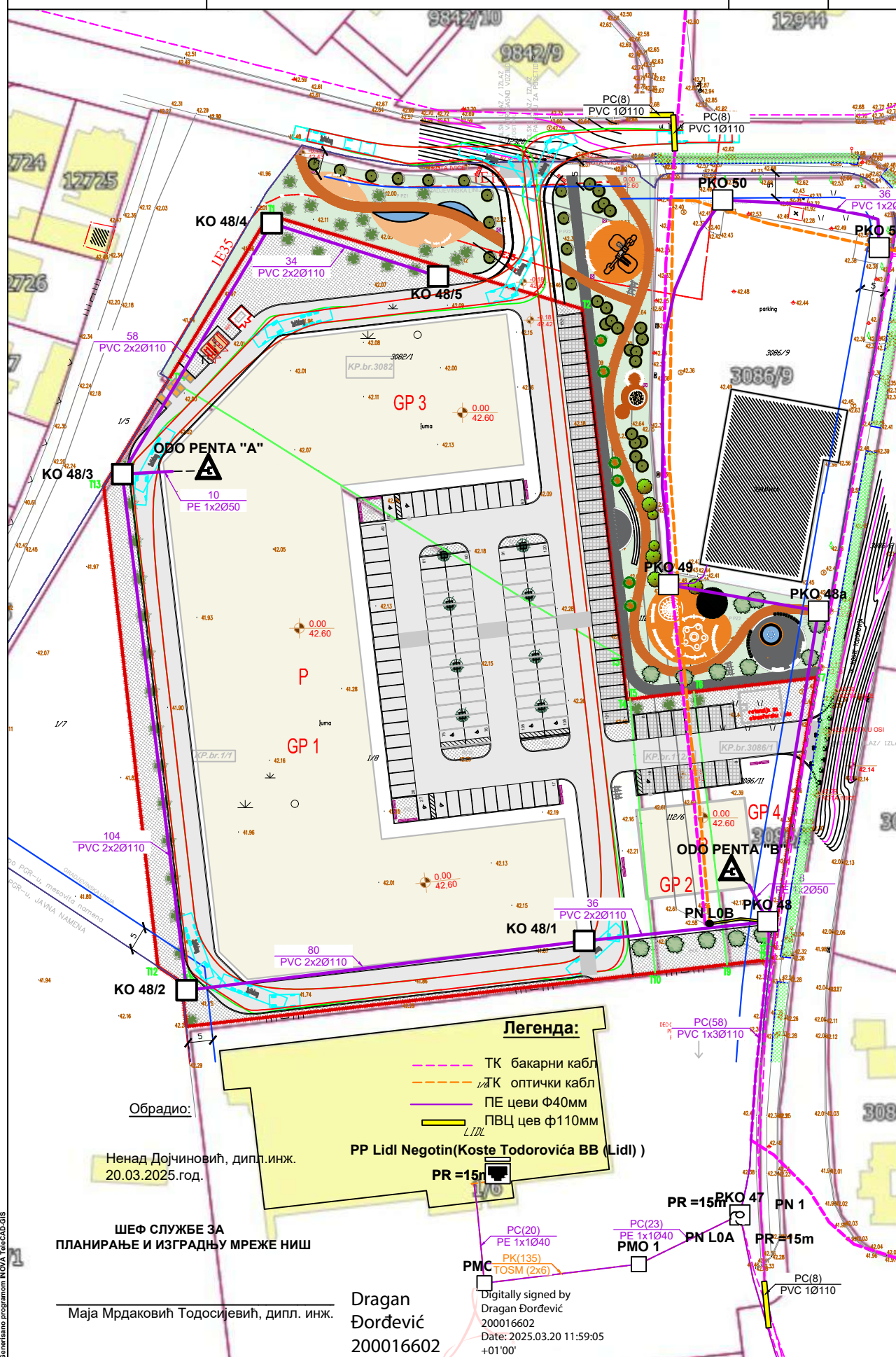
С поштовањем,

Dragan Đorđević
200016602

Digitally signed by Dragan
Đorđević 200016602
Date: 2025.03.20 12:05:06
+01'00'

Шеф службе за планирање и изградњу мреже Ниш

Маја Мрдаковић - Тодосијевић, дипл.инж.



Република Србија
Министарство унутрашњих послова
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Бору
07.8.1 број 217-2259/25
Дана: 25.03.2025. године
Бор
/АЂ/
(030)455157

PENTA DEVELOPMENT BETA doo

ул. Пивљанина Баја бр. 9
Београд

ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу два објекта са локалима и тоалетима, на парцелама к.п. бр. 3082/1, 112/6, 3086/11, 1/8, 3082/2, 112/5, 1/9 и 3086/10 све на КО Неготин

ВЕЗА: Ваш Захтев без броја од 10.03.2025, запримљеног дана 20.03.2025. године

Горе наведеним актом обратили сте се Министарству унутрашњих послова, Сектору за ванредне ситуације, Одељењу за ванредне ситуације у Бору, са захтевом за издавање услова, из надлежности овог органа, за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу два објекта са локалима и тоалетима, на парцелама к.п. бр. 3082/1, 112/6, 3086/11, 1/8, 3082/2, 112/5, 1/9 и 3086/10 све на КО Неготин.

С тим у вези, у складу са одредбама чл.29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), обавештавамо Вас да Одељење за ванредне ситуације у Бору издаје мишљења која садрже услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети у планским документима, али не и за потребе израде урбанистичких пројеката и техничке документације.

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

Такође Вас обавештавамо да су израда Процене ризика од катастрофа и Плана заштите и спасавања у надлежности локалне самоуправе - Општине Неготин те се за потребе израде Урбанистичког пројекта и техничке документације код надлежних органа исте може остварити увид или затражити извод из наведених докумената, на које је ово Министарство дало сагласност.

Доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
пуковник полиције
Миодраг Марковић





ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

„БАДЊЕВО„

Добропольска 1, 19300 Неготин

Телефон : директор 019/542-011, централа 019/542-012, факс 019/548-241,
правна служба 019/541-640, рачуноводство 019/541-756, матични број 07263775,
шифра делатности 3600, ПИБ 100776933, текући рачун код BANCE INTESA 160-7420-29
код Комерцијалне банке 205-62355-02 e-mail: office@badnjevo.rs

Број: 929-06/2025-1

Датум: 21.03.2025.год.

**"PENTA DEVELOPMENT BETA" DOO
BEOGRAD**

Ул. Пивљанина Баја бр.9
11000 Београд

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу два објекта са локалима и тоалетима, на кп.бр. 3082/1, 112/6, 3086/11, 1/8, 3082/2, 112/5, 1/9 и 3086/10 КО Неготин у Неготину

На основу вашег захтева број: 929-06/2025 од 20.03.2025.године, ЈКП „Бадњево“ Неготин Вам доставља следеће:

У С Л О В Е

Водоводна и канализациона мрежа

- Прикључење на јавну водоводну мрежу може се извести на вод Ø200, који пролази дуж Ђердапске улице, са северне стране парцеле кп.бр. 3082/2 КО Неготин,
- Предвидети израду водомерног шахта са посебним мерилима за санитарну и хидрантску мрежу,
- Притисак у градској мрежи је максимално до 3 бара,
- Прикључак на фекалну канализацију извести такође на колектор у Ђердапској улици, код раскрснице са Фрушкогорском улицом,
- Не постоји посебно изграђена атмосферска канализација. Одвођење атмосферских вода са саобраћајних и манипулативних површина решити разливањем и упијањем у слободни околни простор унутар сопствене парцеле. Уколико је неопходно, прикључак на атмосферску канализацију може се извести преко парцеле 3086/10, на „западни колектор“ у улици Косте Тодоровића, и то преко посебног сабирника (ретензије), тако да се при великим падавинама у канализацију упуштају минимални протоци који неће преоптеретити мрежу и угрозити остале кориснике,
- За планиране објекте предвидети мрежу унутар комплекса. Могуће је и одвајање посебних контролних водомера за одвојене целине, објекте и/или локале,

- Пре почетка радова обезбедити сагласности и дозволе за прекопавање површина на парцелима преко којих ће проћи прикључни водови,
- Приликом извођења радова обратити се ЈКП „Бадњево“ Неготин, служби за одржавање мреже водовода и канализације, тел.: 064/8432625 (Драган Костадиновић) ради упутстава на терену.

Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру

- Сагласни смо да се приступ локацији врши из Ђердапске улице (кп.бр.12920 КО Неготин) и улице Косте Тодоровића, кп.бр.3086/2 КО Неготин преко парцела 112/6 КО Неготин и 112/5 КО Неготин ,
- Урбанистички пројекат урадити у складу са Планом генералне регулације за насеље Неготин,
- Прикључке новопројектованих саобраћајница унутар парцеле ускладити са постојећим котама нивелета улица Косте Тодоровића и Ђердапске,
- Потребно је претходно извршити насипање пута и коловоз изградити у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", бр.: 50/2011) којим су дефинисани саобраћајни и слободни профили. Изградњу коловоза планирати од асфалта, уз могућност фазног извођења,
- Тротоаре градити у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", бр.:50/2011),
- Прилазни путеви и путеви у кругу комплекса морају бити од чврстог материјала који се лако чисте, перу и дезинфикују. Око планираних објеката морају се изградити заштитни тротоари,
- Све слободне неизграђене површине оплемени одговарајућим зеленилом,
- Приликом извођења радова на асфалтирању приступног пута обезбедити алтернативни правац ради несметаног приступа локацији,
- На делу саобраћајница где се укрштају или пролазе кроз саобраћајницу инсталације (водовод, канализација и тд.) ровове затрпавати природним речним шљунком или дробљеним каменом,
- Уколико постоје подземне инсталације у зони путног земљишта и уколико се оне оштете, извођач је дужан да начињену штету надокнади о свом трошку,
- Уколико се постављају нове подземне инсталације (водовод, канализација, ел. и ПТТ каблови) у зони путног земљишта, исте поставити на дубини од 1,20-1,50м,
- Предвидети и подизање/спуштање шахти на новопројектоване нивелете на делу где подземне инсталације пролазе испод саобраћајнице где је надслој недовољне висине. Изнад темена цеви предвидети армирано-бетонску заштиту,
- Приликом извођења радова водити рачуна да не дође до оштећења водоводне и канализационе мреже,
- Све раскопане површине вратити у првобитно стање о свом трошку.

Хигијенско-санитарни услови

Сакупљање, транспорт, депоновање и збрињавање отпада обавља Јавно предузеће за комуналне делатности „Бадњево“ Неготин.

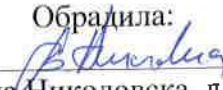
Постоје услови за вршење услуге изношења смећа са предметне парцеле.

Услови се издају ради израде урбанистичког пројекта и за друге потребе се не могу користити. Накнада за издавање услова ЈКП "Бадњево" Неготин, као имаоца јавних овлашћења износи $1.500,00 + \text{ПДВ } 300,00 = 1.800,00$ динара и доспева пре издавања услова.

Услове доставити:

- „PENTA DEVELOPMENT BETA“ DOO , Beograd
- Архиви ЈКП „Бадњево“ Неготин

Обрадила:


Валентина Николовска, дипл.инж.арх.



Директор


Далибор Ранџеловић, дипл.инж.пољ.

Огранак „Електродистрибуција Зајечар“
Трг ослобођења 37, Зајечар

Број: 2561200-Д-10.08-117224 **13** -2025
Датум: 25.04.2025. године

Penta Development Beta d.o.o.

Београд
ул. Пивљанина Баја бр. 9



АААЕ9742394495321

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу два објекта са локалима на кп бр. 3082/1, 112/6, 3086/11, 1/8, 3082/2, 112/5, 1/9 и 3086/10 све КО Неготин

Поводом Вашег захтева, наш број 2561200-Д-10.08-117224/1-2025 од 20.03.2025. године, у ком тражите податке о постојећем стању инфраструктуре и услове за потребе изградње и коришћења простора за израду Урбанистичког пројекта на кп бр. 3082/1, 112/6, 3086/11, 1/8, 3082/2, 112/5, 1/9 и 3086/10 све КО Неготин у циљу изградње два објекта са локалима и тоалетима (у даљем тексту УП), обавештавамо Вас следеће:

У обухвата УП налазе се електроенергетски објекти у надлежности Електродистрибуције Зајечар (у даљем тексту ЕДС) на које би требало обратити пажњу приликом пројектовања и извођења радова. У питању су:

- подземни кабловски вод 35 kV TC 35/10 kV Неготин I – TC 35/10 kV Неготин III
- подземни кабловски вод 10 kV TC 10/0,4 kV Једек 8 – ПРП 10 kV Лидл – TC 10/0,4 kV Градиште 3

Трасе водова 35 и 10 kV дате су у прилогу. Траса 10 kV вода је геодетски снимљена приликом полагања каблова, док је траса 35 kV вода снимљена недавно, годинама након полагања, те је треба узети с резервом.

Измештање

Уколико је потребно измештање или заштита електроенергетских објеката угрожених планираном изградњом трговинског објекта потребно је предвидети коридоре, односно адекватно земљиште, за потребе измештања угрожених електроенергетских објеката. Такође, потребно је да се Странка обрати ЕДС-у за закључивање Уговора о припремању земљишта, пре израде одговарајуће техничке документације и пре почетка земљаних радова. Трошкове постављања електроенергетских објеката на другу локацију, као и трошкове градње, у складу са чланом 217. Закона о енергетици, сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање.

За изградњу ЕЕО који нису у јавној површини потребно је обезбедити и одговарајуће право за изградњу на земљишту у складу са члановима 69. и 135. Закона о планирању и изградњи. Одговарајући доказ права на земљишту за изградњу према члановима 69. и 135. Закона о планирању и изградњи обезбеђује инвеститор објекта због чије изградње се врши

Оператор дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о.

измештање.

Кабловски (подземни) 35 и 10 kV водови

Радове у близини подземних водова 35 и 10 kV вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног плашта. При извођењу радова заштитити постојеће кабловске водове од механичког оштећења.

Уколико се трасе подземних 35 и 10 kV водова нађу испод коловоза, водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø 160 mm, при чему треба оставити 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за подземне водове.

Приликом измештања 35 kV водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима савијања при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским и осталим подземним инсталацијама, које се могу наћи у новим трасама водова;

Потребно је да се у трасама 35 и 10 kV водова не налазе било какви објекти који би угрожавали електроенергетске водове и онемогућавали приступ водовима у случају квара. Није дозвољено засађивање средње и високе вегетације изнад подземних водова.

Инвеститор је у обавези да поштује следеће

При укрштању и паралелном вођењу каблова са другим инсталацијама поштовати прописима предвиђена сигурносна растојања и углове укрштања.

За прелазак саобраћајнице постојећих водова обезбедити резерву у кабловицама и то за водове 35 kV и 10 kV 100% резерву, а за водове 1 kV 50% резерву. Користити отворе кабловске канализације одговарајућег пречника у односу на пречник вода према условима ЕДС.

Радове у близини каблова вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног плашта. При извођењу радова заштитити постојеће кабловске водове од механичког оштећења.

Заштита од напона корака и додира и заштитна мера од електричног удара треба да буде усаглашена са важећим прописима и препорукама из ове области и Интерним стандардима ЕДС.

Све потребне радове у вези са заштитом и измештањем наведених електроенергетских водова извести у складу са важећим техничким прописима и препорукама, као и Интерним стандардима ЕДС.

Извођење свих радова вршити уз присуство надлежних служби ЕДС.

Додатни услови за извођење радова на изградњи објеката

Грађевинске радове у непосредној близини електроенергетских објеката вршити ручно, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите.

Најкасније осам дана пре почетка било каквих радова у близини електроенергетских објеката инвеститор је у обавези да се у писаној форми обрати Служби за припрему и надзор одржавања ЕДС, у коме ће навести датум и време почетка радова, одговорно лице за извођење радова и контакт телефон.

Обавезује се инвеститор да уколико приликом извођења радова наиђе на подземне електроенергетске објекте, одмах обавести Службу за припрему и надзор одржавања ЕДС.

Да би се планирани трговински објекат прикључио на електродистрибутивну мрежу, при чему је процењена потребна једновремена снага 660 kW, а мерење ел.енергије вршило би се на 10 kV напонском нивоу, потребно је изградити:

- Прикључно разводно постројење (ПРП) 10 kV са шест 10 kV ћелија у следећем распореду: В_{дсее1} - В_{дсее2} - М_{сп} - С - М - В_{изв}
- Прикључне кабловске водове 10 kV типа ХНЕ 49 А 3х(1х150) mm² за повезивање ПРП 10 kV по принципу „улаз-улаз“ на кабловски вод ПРП 10 kV Лидл - ТС 10/0,4 kV Градиште 3.

ПРП 10 kV и прикључни кабловски водови 10 kV биће у надлежности ЕДС.

- ТС 10/0,4 kV за крајњу снагу 1000 kVA или 2х1000 kVA и нисконапонске водове до свих потрошача – ови објекти биће у надлежности инвеститора тржног центра.

ПРП 10 kV предвидети у засебном грађевинском објекту или у засебној просторији у склопу ТС 10/0,4 kV са директним приступом од споља. Колски приступ до ПРП 10 kV треба да је најмање ширине 3 m, до најближе саобраћајнице. Приступ просторији са ПРП 10 kV имаће само лица овлашћена од стране ЕДС. Унутрашње димензије просторије ПРП 10 kV треба да буду оријентационо 8 x 2,5 m. У овој просторији, осим ПРП 10 kV, биће смештена и следећа опрема: орман мерног места, опрема за сопствену потрошњу, опрема за систем даљинског управљања и надзора и опрема за телекомуникације.

Избор опреме за ТС 10/0,4 kV (иза места мерења) је на инвестирору и пројектанту.

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

С поштовањем,

Обрадили:

Лидија Милановић, дипл.ел.инж.

L. Milanovic

Саша Стојанчев, дипл.ел.инж.

S. Stojanчев

Доставити:

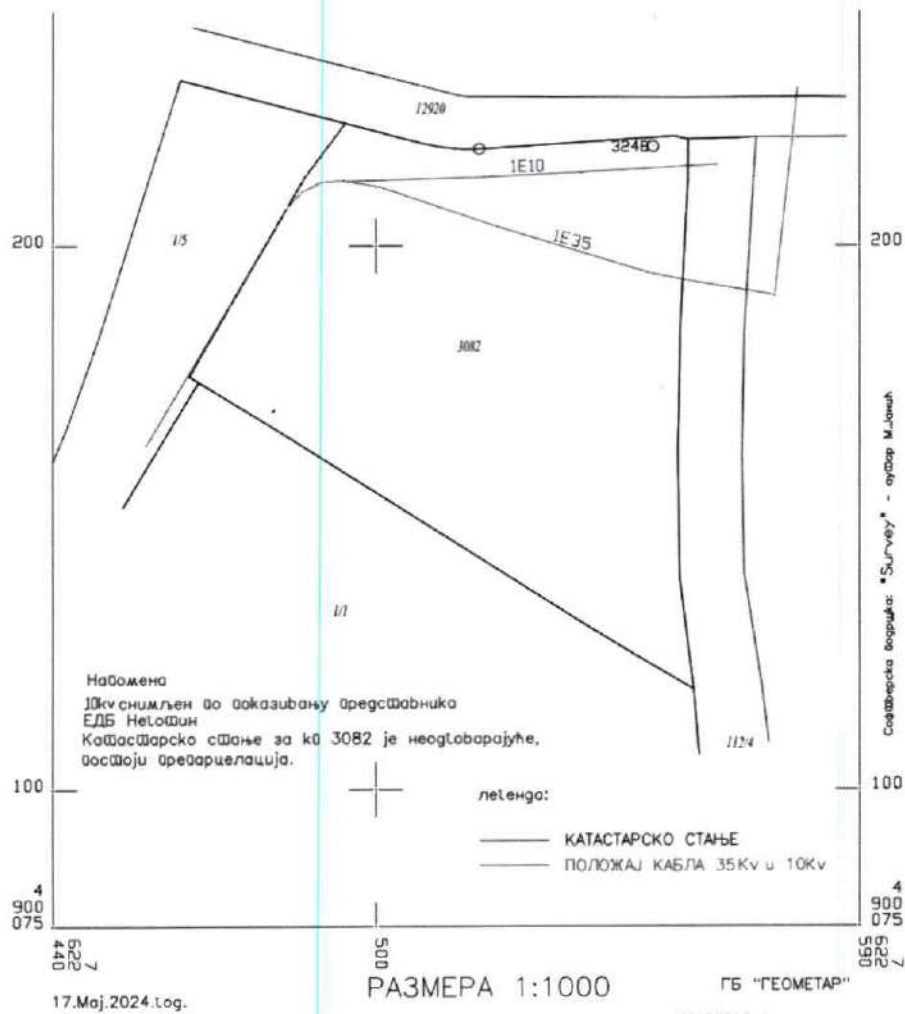
- Подносиоцу захтева
- ЕД Неготин
- Служби за енергетику
- архиви



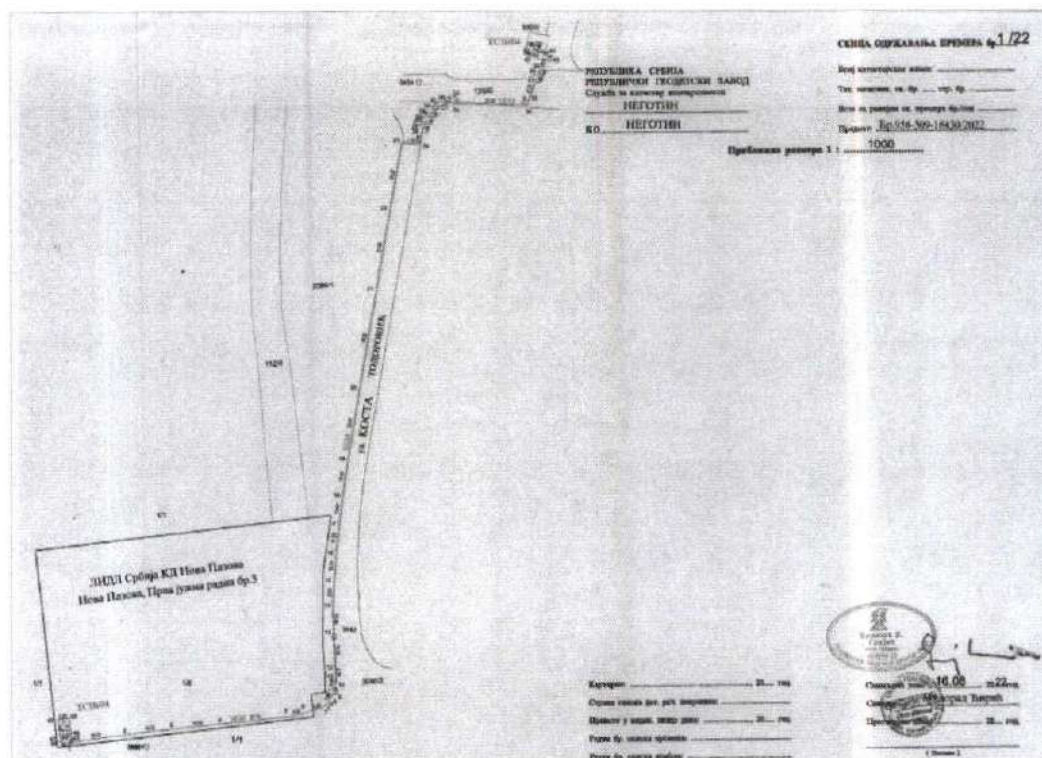
Директор огранка ЕД Зајечар

мр Ненад Николић, дипл.економиста

N. Nikolic



Траса постојећег вода 35 kV: TC 35/10 kV „Неготин I“ – TC 35/10 kV „Неготин III“



Траса постојећих водова 10 kV: ТС 10/0,4 kV „Једек 8“ – ТС 10/0,4 kV „Лиди“ – ТС 10/0.4 kV „Градиште 3“



Јавно водопривредно предузеће „Србијаводе“ Београд

Водопривредни центар „Сава - Дунав“

11070 Нови Београд, Бродарска 3; www.srbijavode.rs, vpcsavadunav@srbijavode.rs;

Текући рачун: 200-2402180101045-97; ПИБ: 100283824; Матични број: 17117106;

Наменски рачун трезора: 840-78723-57; ЈБКЈС: 81448; Телефон: 011/201-81-00, 311-43-25;

Факс: 011/311-29-27

Број: 3282/1

Датум: 25.04.2025.

ВЛ

PENTA DEVELOPMENT BETA d.o.o. Beograd

**улица Пивљанина Баја бр. 9
11 000 Београд (Савски Венац)**

ПРЕДМЕТ: Услови у поступку израде Урбанистичког пројекта за потребе изградње комерцијалних објеката са локалима и уређења слободних површина на кп.бр.3082/1, 112/6, 3086/11, 1/8, 3082/2, 112/5, 1/9 и 3086/10 КО Неготин, општина Неготин.

ВЕЗА: Ваш број: без броја и датума
Наш број: 3282 од 19.03.2025. године

1. Општи подаци

1.1. Назив урбанистичко – техничког документа:

Урбанистички пројекат за потребе изградње комерцијалних објеката са локалима и уређења слободних површина на кп.бр.3082/1, 112/6, 3086/11, 1/8, 3082/2, 112/5, 1/9 и 3086/10 КО Неготин, општина Неготин.

Основ за израду урбанистичког пројекта:

План генералне регулације за насеље Неготин ("Сл.лист општине Неготин", бр. 7/12, 33/18, 33/19 и 3/21);

Планска документација вишег реда:

Просторни план општине Неготин („Сл. лист општине Неготин“, број 16/11);

Правни основ:

Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/21 и 63/23) и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/15).

Стратешка документа:

- Водопривредна основа Републике Србије ("Сл. гласник РС", број 11/02);
- Просторни план Републике Србије ("Сл. гласник РС", број 88/10);
- Стратегија управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године ("Сл. гласник РС", број 3/17);
- План управљања водама на територији Републике Србије до 2027. године („Сл. гласник РС“, број 33/23);

Остала обавезујућа документа: Оперативни план одбране од поплава за водотоке II реда (у ингеренцији локалне самоуправе).

1.2. Хидрографски подаци:

Најближи водоток: Јасеничка река, притока Дунава;

Слив: река Дунав;

Водна јединица: Дунав и Тимок – Неготин;

Мелиорационо подручје ХМС: Дунав и Тимок – Неготин;

Водно подручје: Дунав.

1.3. Хидролошки подаци:

1.4. Најближе подручје обухваћено Републичким Оперативним планом за одбрану од поплава за 2025. годину за воде I реда ("Сл. гласник РС", број 105/24) је предметно подручје које припада Водној јединици "Дунав и Тимок-Неготин", сектор Д.1. деоница Д.1.2. Тимок Јасеничка река код Неготина.

У хидромелиорационом смислу ХМС припада Водној јединици "Дунав и Тимок-Неготин" ознака ХМС ДД6. Неготинска низија Косно Грло, којој припада и катастарска општина Неготин.

Сходно Одлуци о утврђивању Пописа вода првог реда („Сл. гласник РС“ број 83/10), река Дунав је водоток I-ог реда 1. међудржавне воде 1) природни водотоци, а Јасеничка река је водоток I-ог реда 2. остали водотоци 1) природни водотоци.

1.5. Остали подаци:

Достављена је следећа документација:

- Захтев "PENTA DEVELOPMENT BETA" d.o.o Beograd, Пивљанина Баја бр. 9 11 000 Београд (Савски Венац) без број и датума;

- Информација о локацији за катастарске парцеле број 3082/1, 112/6, 3086/11, 1/8, 3082/2, 112/5, 1/9 и 3086/10 КО Неготин, општина Неготин, издата од стране Општинске управе општине Неготин Одељења за урбанизам и грађевинарство, бр. 353-9/2025-IV/02 од 25.02.2025. године;

- УП- цртеж Ц.2.а број дела П-1-1/25 резмера 1:250 урађен од стране ATELJEAL D.O.O, Врњачка бања јануар 2025. године и у електронском облику у Autodesk DWG TrueView 2022

- Овлашћење од стране "PENTA DEVELOPMENT BETA" d.o.o Beograd, за Бранимира Лукића из Београда – Савски Венац улица Сарајевска број 42 од 10.03.2025.године у сврху прибављања потребних решења, дозвола, одобрења и сагласности, а све у циљу пројектовања Пословно трговинског комплекса на катастарским парцелама број 3082/1, 112/6, 3086/11, 1/8, 3082/2, 112/5, 1/9 и 3086/10 КО Неготин, општина Неготин.

Наручилац Урбанистичког пројекта је "PENTA DEVELOPMENT BETA" d.o.o Beograd, Пивљанина Баја бр. 9 11 000 Београд (Савски Венац).

Обрађивач Урбанистичког пројекта је ATELJEAL D.O.O., улица Јурија Гагарина 28/а Нови Београд.

2. Постојеће стање

Подаци о локацији и објектима:

Предметне катастарске парцеле и њихови делови третирају се као комплекс површине око 1,6 ха за изградњу малопродајног парка у површини око 6600 м² и налазе се у границама грађевинског подручја насеља Неготин у мешовитој урбаној зони која обухвата просторне целине специфичне по сложености, разноврсности функција од становања, преко комерцијалних и услужних делатности до производних објеката и услужних сервиса.

3. Планирано решење

Површина комплекса обухвата простор од око 1,6 хектара. Планирана је изградња два објекта и трафо станица са зеленим површинама оквирно 2.404,00 м² од којих су зелене површине око 1.798,00 м² а растер плоче са зеленилом на паркинг местима око 606,00 м² и остварених 147 паркинг места, односно коловозном површином са паркингом око 5.093,00м² и поплочаним површинама од оквирно 1.465,00м².

Оба објекта су слободностојећа и постављена паралелно асфалтираној стази која излази на Ђердапску улицу. Предвиђена је спратност објекта приземље плус галерија јер је спратност приземља оквирно 7 метара што омогућава изградњу галеријског простора

у зависности од жеље закупаца. У функционалном смислу у објекту је пројектовано око 11 локала са сопственим тоалетима за запослене, различитих површина са 4 заједничке техничке просторије и заједничјим тоалетима за посетиоце, док је у мањем објекту пројектовано два локала (13-ти) са могућом променом броја локала у будућим фазама пројекта или се предвиђени капацитети задржавају.

Истовар робе је предвиђен са задње стране објекта као и прилаз техничким просторијама.

Колски улаз на парцелу за посетиоце, ватрогасна возила и истовар робе је планиран преко парцеле 3086/11 и 112/6 на саобраћајницу Неготин – пут – Милошево, док је други колски прилаз предвиђен преко парцеле 3082/2 на Ђердапску улицу.

Планираним решењем за изградњу Пословно трговинског комплекса предвиђају се комплетно нове инсталације водовода, фекалне и атмосферске канализације.

Прикључак на водоводну мрежу је предвиђен на постојећу градску водоводну мрежу за потребе објекта капацитет око $Q_s=1.0l/s$ док је прикључак за хидрантску мрежу предвиђен за $Q_{pp}=20.00 l/s$ са предвиђеном уградњом потребног броја водомера.

Канализациона мрежа је предвиђена по сепаратном систему са прикључком на постојећу канализациону мрежу. Предвиђа се прикључак за атмосферску канализацију са кровних површина и саобраћајница, а део атмосферске воде условно незагађене се упушта у околне зелене површине.

Информацијом о локацији су дефинисана правила уређења грађевинског земљишта са комунално-инфраструктурном опремљеношћу и уређења парцеле као и минимални стандарди у зони прикључења на јавни пут, водоводну и канализациону мрежу и осталу комуналну инфраструктуру. Такође су дефинисане врсте и намене објеката који се могу градити са посебним условима и ограничењима за спровођење.

4. Други карактеристични подаци (ограничења, обавеза и др.)

4.1. Пратећу техничку документацију израдити у складу са прописима који уређују израду пројеката и усвојити адекватна техничко-технолошка решења;

4.2. Приликом израде Урбанистичког пројекта и пратеће техничке документације водити рачуна о утицају на већ изграђене водне објекте, као и о режиму површинских и подземних вода. Предвидети неопходне земљане и хидротехничке радове у циљу заштите од подземних и атмосферских вода, уважавајући меродавне коте терена. Неопходно је усагласити планиране потребе са Водопривредном основом Републике Србије („Сл. гласник РС“, број 11/02), Просторним планом Републике Србије („Сл. гласник РС“, број 88/10), Стратегијом управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Сл. гласник РС“, број 3/17), План управљања водама на територији Републике Србије до 2027. године („Сл. гласник РС“, број 33/23) и посебно обратити пажњу када је у питању заштита вода од загађења и коришћења вода;

4.3. Приликом израде Урбанистичког пројекта водити рачуна, о посредном или непосредном утицају на већ изграђене водне објекте, као и о актуелном режиму површинских и подземних вода. На основу претходно формираних подлога пројектовано решење усагласити са актуелном планском документацијом уређења простора, како у погледу намене тако и нивелације терена са уважавањем постојеће и планиране инфраструктуре на предметној локацији у обухвату граница Урбанистичког пројекта;

4.4. У оквиру претходних радова за израду Урбанистичког пројекта извршити детаљно геодетско снимање за израду катастарско - топографског плана у погодној размери. Сва потребна снимања урадити у апсолутним котама, а пројекат приказати у државном координатном систему;

4.5. Урбанистичким пројектом дефинисати утицај водног режима површинских и подземних вода на планиране објекте на предметној локацији. Такође обезбедити да не дође до негативног утицаја планираних објеката на евентуално постојеће водне објекте;

4.6. Утврдити положај објекта који се налазе у оквиру граница урбанистичког пројекта у односу на најближи водоток. Изградњу објекта предвидети ван водног

земљишта и у складу са техничким решењима за извођење радова;

4.7. Инвеститор је према потреби у обавези да реши имовинско-правне односе, за ангажовање земљишта у индивидуалном и водном власништву;

4.8. Да се обухвате и прикажу постојећи и планирани објекти и услови за заштиту вода од загађивања као и правци развоја, фазно или у целости. Предвидети најцелисходнија и најекономичнија решења за канализацију и пречишћавање отпадних вода са предметног простора, дефинисање реципијента пречишћених отпадних вода, потребан степен пречишћавања, мере заштите површинских и подземних вода од загађивања, положај и мере заштите од објеката који могу угрозити воде (комуналне и индустријске депоније и сл.), итд;

4.9. Пројектом се морају дефинисати елементи функционисања објеката у условима високих подземних вода, уз избор адекватног решења финансирања делова објекта;

Пројектом дефинисати актуелну коту подземних вода и за очекиване утицаје извршити одговарајуће прорачуне стабилности постојећих и планираних објеката.

4.10. Предвидети сепаратни систем канализације (технолошка, санитарно-фекална и атмосферска);

4.11. Техничко решење мора да садржи и услове надлежних јавних предузећа у вези прикључења на комуналну инфраструктуру.

4.12. С обзиром да на предметној локацији постоји јавна инфраструктурна мрежа водовода и канализације, обавеза инвеститора је да пројектом испоштује све услове које пропише ЈКП „Бадњево“ Неготин.

4.13. Водоснабдевање објекта за санитарне и противпожарне потребе решити преко прикључака на градску водоводну мрежу са свом потребном опремом за добијање хигијенско исправне воде за пиће. Вода за пиће и санитарне потребе мора испуњавати услове у погледу здравствене исправности сходно члану 75. и члану 88. ЗОВ-а и посебним законима;

4.14. Уколико се као допунско решење предвиђа снабдевање водом за техничке и противпожарне потребе изградњом једног или више бунара, неопходно је придржавати се услова који проистичу из одредаба Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон) и Закона о рударству и геолошким истраживањима („Сл. гласник РС“, број 101/15, 95/18-др.закон и 40/21), односно потребно је извести хидрогеолошка истраживања, урадити Елаборат и прибавити решење министарства надлежног за послове геолошких истраживања о утврђеним и разврстаним резервама подземних вода;

Предвидети рационално и економично коришћење вода у оквиру подмирења наведених потреба сагласно члану 71. и постављање уређаја за мерење и регистровање количина захваћене воде у складу са чл. 74. Закона о водама („Сл. гласник РС“ 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18-други закон);

4.15. Атмосферску канализацију предвидети као независан систем у односу на фекалну канализацију, са посебним прикључцима на планирану уличну мрежу.

4.16. Санитарно-фекалне отпадне воде настале у склопу предметног комплекса прикупити посебним системом канализације и спровести до прикључака на градску канализацију према условима надлежног ЈКП "Бадњево" Неготин.

4.17. Атмосферске воде са условно незагађених, кровних и некомуникационих површина прикупити системом ригола и евакуисати без претходног третмана у зелене површине с тим да се не угрозе суседне парцеле или јавну канализацију сходно условима надлежног ЈКП из Неготина;

4.18. Уколико се за поједине објекте у склопу комплекса планира упуштање санитарно-фекалних вода у водонепропусну септичку јаму иста/е морају бити одговарајуће запремине, која ће се празнити уз помоћ возила и службе ЈКП;

4.19. Потенцијално загађене зауљене атмосферске воде са манипулативних површина (оперативних платоа), као и воде од прања и одржавања тих површина, пре испуштања у јавну канализацију, морају се прикупити посебним системом канализације и спровести преко таложника за уклањање механичких нечистоћа, а по потреби и

сепаратора за уклањање нафте и њених деривата. Предвидети да се чишћење садржаја из таложника и сепаратора врши од стране овлашћеног правног лица.

4.20. Предвидети места узорковања третиране воде након сепаратора.

4.21. Дефинисати начин сакупљања, третман и евакуацију технолошких отпадних вода, као и зауљених атмосферских вода са коловоза саобраћајнице и паркинга. У односу на очекивани квалитет и планирану количину отпадних вода изабрати технологију пречишћавања која ће обезбедити да квалитет пречишћених вода буде у складу са параметрима прописаним Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Сл. гласник РС", број 67/11, 48/12 и 1/16), Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 24/14), Правилником о референтним условима за типове површинских вода ("Сл.гласник РС" број 67/11), Правилником о начину и условима мерења количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима ("Сл.гласник РС", бр.18/24) и Одлуком о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у колектор фекалне канализације Неготина;

4.22. Изградњом објеката омогућити отицање унутрашњих или узводних вода и за њихово одвођење предвидети одговарајуће мере и објекте;

4.23 У складу са чл. 99. Закона о водама („Сл.гласник РС“ 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-други закон) предвидети постављање уређаја за мерење и регистровање количина испуштених вода;

4.24. Димензионисање објеката за евакуацију атмосферских отпадних вода са површине у обухвату урбанистичког пројекта вршити на основу карактеристичних вредности интензитета падавина;

4.25. Забрањено је испуштање непречишћених отпадних вода у водоток или колектор градске канализације;

4.26. Дефинисати простор за одлагање отпадних материјала тако да се не угрозе површинске и подземне воде на локацији;

4.27. Планирати решења којим ће се обезбедити потпуно спречавање инфилтрације отпадних вода у подземне и површинске воде;

4.28. Напомињемо да је Урбанистичким пројектом и будућим Идејним решењем неопходно дефинисати начин захватања, прикупљања, одвођења, пречишћавања и испуштања атмосферских и санитарно-фекалних вода (крајњи реципијент) са локације планираног комплекса.

На ситуационом плану је неопходно јасно уцртати:

- трасу канализације санитарно фекалних отпадних вода и технолошки отпадних вода односно вода са манипулативних површина након пречишћавања, место прикључка на јавну канлаизацију;
- трасу канализације незагађених атмосферских вода и место излива,
- као и трасу водоводне инсталације са местом прикључка на јавну водоводну мрежу (са графичким детаљима).

4.29. Уколико се у оквиру објекта предвиђају дизел агрегати и резервоари за складиштење течног горива или гаса, ради обезбеђења алтернативног решења у напајању електричном енергијом, или за грејање, потребно је предвидети техничко решење са потребном заштитом како би се у случају акцидентата спречило загађење површинских и подземних вода у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама у седименту и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 50/12) и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 24/14);

4.30. Сви резервоари треба да имају атесте произвођача и да буду хидраулички испитани на непропусност, након уградње, а касније периодично или након акцидента у складу са прописима;

4.31. Техничка документација мора садржати посебно поглавље о технологији извођења радова. Технологија мора бити тако одабрана да се елиминише могућност негативног утицаја на режим вода;

4.32. У поступку прибављања Локацијских услова, неопходно је прибавити Водне услове од имаоца јавних овлашћења, у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 96/23), чланом 41. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“, број 96/23), чланом 117. Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др. закон) и Правилником о садржини и обрасцу захтева за издавање водних аката, садржини мишљења у поступку издавања водних услова и садржини извештаја у поступку издавања водне дозволе („Сл. гласник РС“, број 72/17, 44/18-др.закон и 12/22), јер се они издају по прибављеном мишљењу РХМЗ-а и Агенције за заштиту животне средине, а у посебним случајевима и мишљењу Дирекције за водне путеве. Ово важи само за Водне услове које издаје ЈВП „Србијаводе“ Београд.



Александар Николић, дипл.грађ.инж.

Доставити:

- "PENTA DEVELOPMENT BETA" d.o.o Beograd,
Ул. Пивљанина Баја бр. 9 11 000 Београд (Савски Венац)
- Одељ. за водно добро, водни режим и водна акта (x2);
- А р х и в и.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ НЕГОТИН

Одељење за урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине

Број: 350-188/2024-IV/02

Датум: 23.10.2024. године

Неготин

Општинска управа општине Неготин, Одељење за урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине, на основу члана 63. став 1. 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 и 62/2023), и члана 88. став 1 Правилника о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС" број 32/2019), у поступку потврђивања Урбанистичког пројекта за изградњу комерцијалних објеката 1 и 2 са локалима и предлогом парцелације, на к.п. бр.:3082, 112/4,3086/1 и 1/1-део, на КО Неготин

ПОТВРДУ

Потврђује се да Урбанистички пројекат за изградњу комерцијалних објеката 1 и 2 са локалима и предлогом парцелације, на к.п. бр.:3082, 112/4,3086/1 и 1/1-део, на КО Неготин, од октобра 2024.године, израђен од стране "Атеље АЛ" д.о.о. Врњачка Бања, ул. Крушевачка бр.1, ТЦ Робна кућа спрат, Врњачка Бања, чији је одговорни урбаниста Вања Милојковић, дипл.инж.арх, (бр. Лиценце 200 1289 11), није у супротности са Планом генералне регулације за насеље Неготин ("Сл. лист општине Неготин", број: 7/12, 33/18, 3/19 и 3/21), Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима донетим на основу Закона.

Комисија за планове општине Неготин на седници одржаној 21.10.2024.године извршила је стручну контролу урбанистичког пројекта и констатовала да Урбанистички пројекат није у супротности са Планом генералне регулације за насеље Неготин ("Сл. лист општине Неготин", број: 7/12, 33/18, 3/19 и 3/21).

Републичка административна такса наплаћена је у износу од 800,00 динара по Тарифном броју 1. и 11. Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018, 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019 - испр., 98/2020 - усклађени дин. изн., 144/2020, 62/2021- усклађени дин. изн., 138/2022, 54/2023 - усклађени дин. изн., 92/2023, 59/2024 - усклађени дин. изн. и 63/2024 - измена и допуна усклађених дин. изн.) и накнада за услуге у износу од 20.000,00 динара по Тарифном броју 12. тачка 6. Одлуке о накнадама за услуге које врши општинска управа општине Неготин ("Сл. лист општина", број 5/2016).

ДОСТАВИТИ: Подносиоцу пријаве и архиви овог Органа.

Саветник,
Соња Стојичевић, дипл.инж.арх.

