

preduzetnik ● dipl.ing.arh. Goran Milutinović



Goran Milutinović preduzetnik  
Projektni biro  
**KRUG PLUS**  
Sremska Mitrovica, Dositejeva 5-7

## urbanistički projekat



**biro za projektovanje**  
građevinskih i drugih objekata ,  
prostorno planiranje i inženjering



Sremska Mitrovica , Dositejeva 5-7 , lokal 3  
tel : 022 617 999 , mob : 064 127 1998

### predmet :

urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom  
lokacije za izgradnju poslovnog objekta (namena poslovnog prostora:  
magacin gotovih proizvoda u funkciji proizvodnog objekta na  
katastarskoj parceli 8928/9 K.O. Sremska Mitrovica) na katastarskoj parceli  
8928/10 K.O. Sremska Mitrovica, u Sremskoj Mitrovici

### investitor :

Tara GRP doo , Beograd

datum ● 27.07.2026. god.

broj projekta : U05-07/26 ● primerak : 1



Република Србија  
Аутономна покрајина Војводина  
**ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**  
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ,  
ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И  
ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА  
Број: 003561014-2026-08926-005-000-350-068  
Дана: 02.09.2026. год.  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

На основу члана 63. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 и 80/2026), градска управа за урбанизам, просторно планирање и изградњу објекта града Сремска Митровица

## ПОТВРЂУЈЕ

Да Урбанистички пројекат са архитектонско - урбанистичком разрадом локације за изградњу пословног објекта (намена пословног простора: магацин готових производа у функцији производног објекта на катастарској парцели 898/9 к.о. Сремска Митровица) на катастарској парцели 8928/10 к.о. Сремска Митровица у Сремској Митровици није у супротности са Изменама плана детаљне регулације радне зоне „Језеро“ у к.о. Сремска Митровица („Службени лист Града Сремска Митровица“ број 19/2024) („Службени лист града Сремска Митровица“, број 8/2015) и са Законом, да је одржана јавна презентација урбанистичког пројекта од 05.08. до 13.08.2026. год. и да је исти прихватила Комисија за планове града Сремска Митровица на седници одржаној 19.08.2026. године.

в.д. **НАЧЕЛНИК-а**

**Весна Вујановић, дипл. правник**



Nosilac izrade urbanističkog projekta:

Projektni biro "Krug Plus"  
Dositejeva 5-7  
Sremska Mitrovica

Naručilac :

Tara GRP doo , Beograd

Investitor :

Tara GRP doo , Beograd

Odgovorni urbanista :



dipl.ing.arh. Goran Milutinović



Saradnici :

dipl.ing.građ. Dražen Cvjetković

građ.tehn. Slađana Malešević

građ.tehn. Vladimir Ljubičić

dipl.ing.geod. Boris David



preduzetnik :

dipl.ing.arh. Goran Milutinović preduzetnik  
**KRUG PLUS**  
Sremska Mitrovica, Dositejeva 5-7

sadržaj :

opšti deo :

- rešenja
- licenca
- izjava odgovornog urbaniste

prilozi :

- kopija plana
- list nepokretnosti
- katastarsko-topografski plan

tekstualni deo :

- 1. pravni i planski osnov ..... strana 16
- 2. obuhvat urbanističkog projekta ..... strana 20
- 3. uslovi izgradnje ..... strana 21
- 4. numerički pokazatelji ..... strana 22
- 5. način uređenja slobodnih i zelenih površina ..... strana 23
- 6. način priključenja na infrastrukturnu mrežu..... strana 23
- 7. inženjerskogeološki uslovi ..... strana 25
- 8. mere zaštite životne sredine ..... strana 26
- 9. mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara..... strana 26
- 10. tehnički opis objekta i faznost izgradnje ..... strana 27
- 11. stepen infrastrukturne i komunalne opremljenosti ..... strana 28
- 12. opšte odredbe ..... strana 29

grafički prilozi :

- 1. šira lokacija ..... R 1:10000
- 2. katastarsko-topografska karta sa granicom obuhvata ..... R 1:500
- 2a predlog parcelacije sa analitičko-geodetskim elementima..... R 1:500
- 2b katastarsko-topografska karta sa analizom površina ..... R 1:2000
- 3. situaciono rešenje, kompozicioni plan i parterno-pejzažno rešenje ..... R 1:500
- 4. prikaz saobraćajne infrastrukture sa regulaciono nivelacionim rešenjem ..... R 1:500
- 5. prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu..... R 1:500
- 6. idejna arhitektonska rešenja objekata ..... R 1:100 i 1:200
- 7. Izvod iz Plana Generalne regulacije . ..... R 1:10000
- 8. Izvod iz Plana Detaljne Regulacije ..... R 1:2500

prethodni uslovi i saglasnosti :

1. informacija o lokaciji : GRAD SREMSKA MITROVICA, GRADSKA UPRAVA ZA URBANIZAM, PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU OBJEKATA
2. uslovi : EPS DISTRIBUCIJA, ELEKTRODISTRIBUCIJA SREMSKA MITROVICA
3. prethodni uslovi : JKP VODOVOD , SREMSKA MITROVICA
4. tehnički uslovi : JP SREM GAS , SREMSKA MITROVICA
5. prethodni uslovi : JKP KOMUNALIJE , SREMSKA MITROVICA
6. uslovi : DOO "SIRMIJUM PUT", SREMSKA MITROVICA
7. prethodni uslovi : MUP, SEKTOR ZA VANREDNE SITUACIJE , ODELENJE ZA VANREDNE SITUACIJE U SREMSKOJ MITROVICI
8. uslovi : ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE, SREMSKA MITROVICA
9. prethodni uslovi : TELEKOM SRBIJA, SLUŽBA ZA PLANIRANJE I IZGRADNJU MREŽE NOVI SAD, ODELENJE SREMSKA MITROVICA

## OPŠTI DEO



Република Србија  
Агенција за привредне регистре



5000079291694

Регистар привредних субјеката  
БП 116115/2013

Дана, 15.11.2013. године  
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011), одлучујући о регистрационој пријави промене података код GORAN MILUTINOVIĆ PREDUZETNIK, PROJEKTN BIRO KRUG PLUS SREMSKA MITROVICA, са матичним/регистарским бројем: 56383395, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Горан Милутиновић  
ЈМБГ: 0602968890018

доноси

#### РЕШЕЊЕ

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

**GORAN MILUTINOVIĆ PREDUZETNIK,  
PROJEKTN BIRO KRUG PLUS  
SREMSKA MITROVICA**

Регистарски/матични број: **56383395**

и то следећа промена:

- **Промена шифре и описа претежне делатности:**

**Брише се:**

7112 - Инжењерске делатности и техничко саветовање

**Уписује се:**

7111 - Архитектонска делатност

#### Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 14.11.2013. године регистрациону пријаву промене података број БП 116115/2013 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

Страна 1 од 2

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

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

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Масљов

broj : RU 05-07/26  
06.07.2026. god.  
Sremska Mitrovica

## REŠENJE

Ovim Rešenjem za odgovornog Urbanistu na izradi : urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za izgradnju poslovnog objekta (namena poslovnog prostora: magacin gotovih proizvoda u funkciji proizvodnog objekta na katastarskoj parceli 8928/9 K.O. Sremska Mitrovica) na katastarskoj parceli 8928/10 K.O. Sremska Mitrovica, u Sremskoj Mitrovici, za potrebe Investitora Tara GRP doo , Beograd, imenujem dipl.ing.arh. Gorana Milutinovića , broj licence 200 0099 03 .

Goran Milutinović preduzetnik  
Projektni biro  
**KRUG PLUS**  
Sremska Mitrovica, Dositejeva 5-7

preduzetnik :

dipl.ing.arh. Goran Milutinović



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

**Горан С. Милутиновић**

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0602968890018

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и  
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0099 03



У Београду,  
31. јула 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Дазовић*  
Проф. др Милош Дазовић  
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2025-20526  
Београд, 28.08.2025. године



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

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Горан С. Милутиновић, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**200 0099 03**

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу  
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 31.07.2026. године, као  
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије  
По Одлуци Управног одбора  
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,  
овлашћено лице да привремено представља и заступа  
Инжењерску комору Србије



**Председник Управног одбора  
Инжењерске коморе Србије**

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.



Република Србија  
АГЕНЦИЈА ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И  
УРБАНИЗАМ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ

Број: 2451/2026-17  
Датум: 01.04.2026. године  
Краља Милутина 10а, Београд

02-04-2026

**GORAN MILUTINOVIĆ PREDUZETNIK, PROJEKTN BIRO KRUG PLUS SREMSKA  
MITROVICA**

Доситејева бр. 5-7  
22000 Сремска Митровица

**Предмет: Обавештење о поднетом Захтеву за доношење Решења о испуњености услова за  
израду докумената просторног и урбанистичког планирања и издавању лиценце**

Поштовани,

Овим путем Вас обавештавамо да се Захтев за доношење Решења о испуњености услова за израду докумената просторног и урбанистичког планирања и издавању лиценце - „Г“ категорија“, подносиоца „**GORAN MILUTINOVIĆ PREDUZETNIK, PROJEKTN BIRO KRUG PLUS SREMSKA MITROVICA**“, из Сремске Митровице, улица Доситејева бр. 5-7, од 17.03.2026. године, налази у евиденцији поднетих захтева под заводним бројем 2451/2026-17.

Након достављања напред наведеног захтева, надлежна комисија је спровела поступак утврђивања испуњености услова за издавање лиценци за израду докумената просторног и урбанистичког планирања дана 27.03.2026. године.

У складу са Правилником о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и о начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник Републике Србије“ бр. 37/24), ако су испуњени услови за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, рок за доношење одлуке/решења је 30 дана од дана пријема налаза комисије.

С поштовањем,



|                          |  |
|--------------------------|--|
| Обрађивач предмета:      |  |
| Добрила Понорац          |  |
| Лице које врши контролу: |  |
| Драгана Милошевић        |  |
| Лице које одобрава:      |  |
| Александар Радомировић   |  |

Достављено:

- Наслову
- Архиви

(namena poslovnog prostora: magacin gotovih proizvoda u funkciji proizvodnog objekta na katastarskoj parceli 8928/9 K.O. Sremska Mitrovica) na katastarskoj parceli 8928/10 K.O. Sremska Mitrovica, u Sremskoj Mitrovici



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,  
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ  
Број: 001843457 2026 14810 006 000 016 012  
Датум: 03.04.2026.г.  
Немањина 22-26, Београд  
М.А.

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), поступајући по захтеву GORAN MILUTINOVIĆ PREDUZETNIK, PROJEKTN BIRO KRUG PLUS SREMSKA MITROVICA, из Сремске Митровице, улица Доситејева број 5-7, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

#### РЕШЕЊЕ

- I „GORAN MILUTINOVIĆ PREDUZETNIK, PROJEKTN BIRO KRUG PLUS SREMSKA MITROVICA“, из Сремске Митровице, улица Доситејева број 5-7, матични број: 56383395, ПИБ: 103287410, ИСПУЊАВА УСЛОВЕ за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- II „GORAN MILUTINOVIĆ PREDUZETNIK, PROJEKTN BIRO KRUG PLUS SREMSKA MITROVICA“, из Сремске Митровице, улица Доситејева број 5-7, матични број: 56383395, ПИБ: 103287410 СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III ИЗДАЈЕ СЕ привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца – „Г категорија“, број лиценце: 130Г04/26 за израду урбанистичко-техничких докумената.**
- IV Трошкове поступка у износу од 271.725,00 динара сноси „GORAN MILUTINOVIĆ PREDUZETNIK, PROJEKTN BIRO KRUG PLUS SREMSKA MITROVICA“.**
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.**

#### Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект „GORAN MILUTINOVIĆ PREDUZETNIK, PROJEKTN BIRO KRUG PLUS SREMSKA MITROVICA“, из Сремске Митровице, улица Доситејева број 5-7, матични број: 56383395, ПИБ: 103287410, поднео је, дана 17.03.2026. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања – „Г категорија“.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 27.03.2026. године утврдила да је подносилац захтева у захтев приложио:

1. Фотокопију извода о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**5 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**2 лица**),
4. Доказ о радном статусу за **5** запослених/радно ангажованих лица (фотокопија одговарајућег М обрасца, Уговора о раду и извода о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања – „Г категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. „**GORAN MILUTINOVIĆ PREDUZETNIK, PROJEKTN BIRO KRUG PLUS SREMSKA MITROVICA**“, из Сремске Митровице, улица Доситејева број 5-7, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 56383395, ПИБ: 103287410, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
  - **2 лица са личном лиценцом**, од којих **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02** и **1 лице** са активном лиценцом одговорног пројектанта;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **271.725,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце – „Г категорија“

подносиоцу захтева „**GORAN MILUTINOVIĆ PREDUZETNIK, PROJEKTN BIRO KRUG PLUS SREMSKA MITROVICA**“, из Сремске Митровице, улица Доситејева број 5-7, матични број: 56383395, ПИБ: 103287410.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.



МИНИСТАР  
Александра Софронијевић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.

## IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Odgovorni urbanista za urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za igradnju poslovnog objekta (namena poslovnog prostora: magacin gotovih proizvoda u funkciji proizvodnog objekta na katastarskoj parceli 8928/9 K.O. Sremska Mitrovica) na katastarskoj parceli 8928/10 K.O. Sremska Mitrovica, u Sremskoj Mitrovici.

Goran Milutinović, dipl.ing.arh.

## IZJAVLJUJEM

da je urbanistički projekat sa arhitektonsko-urbanističkom razradom urađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik Republike Srbije“, br. 72/2009, 81/2009 – ispr., 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – odluka US, 50/2013 – odluka US, 98/2013 – odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 32/19, 47/2025 i 40/2026) i propisima donetim na osnovu Zakona, kao i da je urađen u skladu sa važećim planskim dokumentima.

Odgovorni urbanista:

**Goran Milutinović, dipl. ing. arh.**

Broj licence:

**200 0099 03**

Potpis:



Pečat:



Mesto i datum:

**Sremska Mitrovica, Jul 2026. god**

## PRILOZI



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
Служба за катастар непокретности Сремска Митровица  
Светог Димитрија 8  
Број: 953-097-17420/2026  
КО: Сремска Митровица

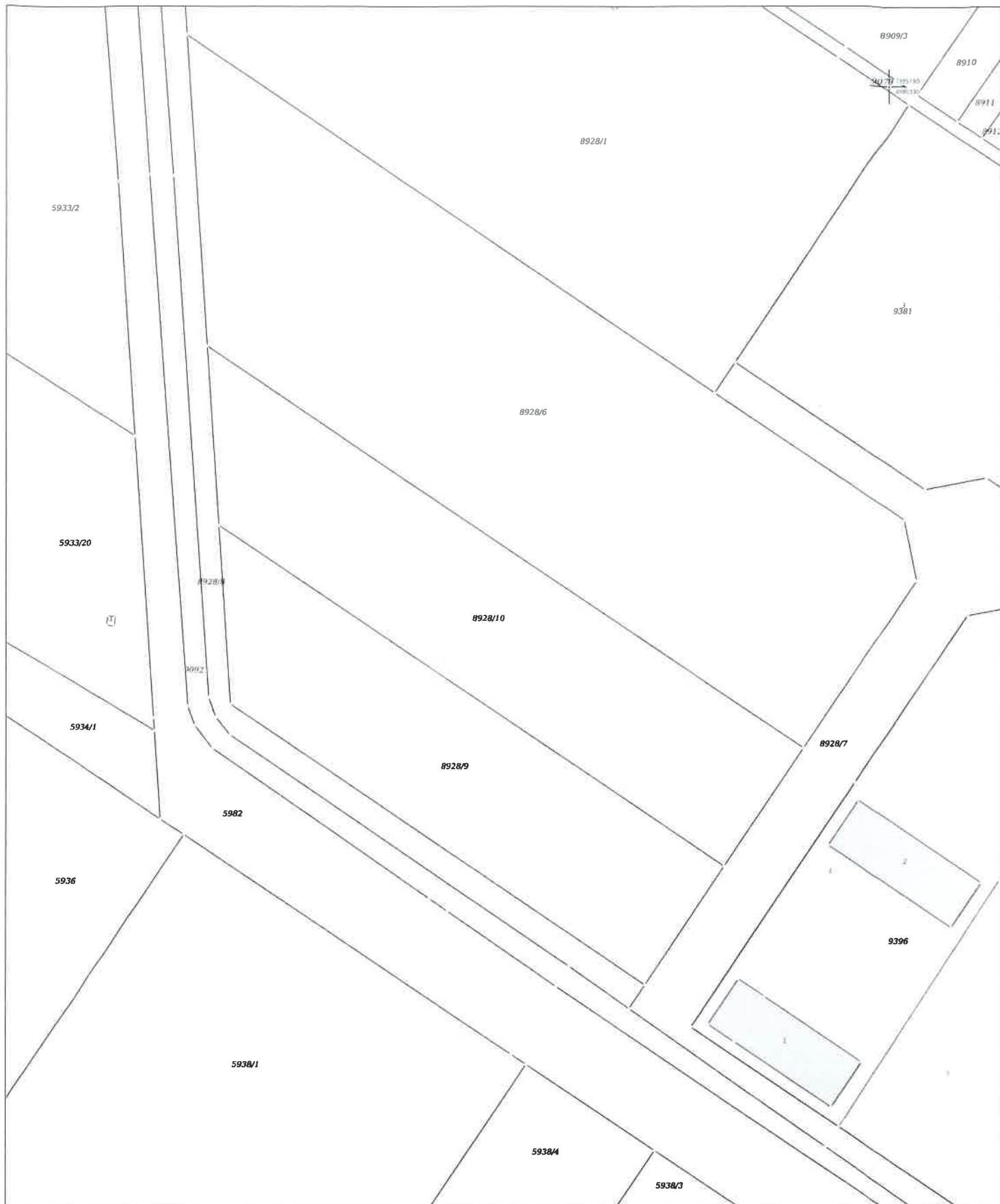
КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Размера штампе: 1:1000



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Републички геодетски завод  
Београдски Манастир Манастир Бр. 19  
11000 Београд  
Датум: 18.05.2026 11:14:39 PM

Катастарска парцела број:  
8928/10



Датум и време издавања:  
18.05.2026 године у 11:11

Одштампани примерак оригиналног електронског документа



Овлашћено лице:

Gordana Đurđević  
18.05.2026 12:29:14



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 18.7.2026. 11:12:56

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

|                                   |                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Подаци о непокретности            | 4eeeeb6e-58de-49be-aa6d-a42ad0e7c304 |
| Матични број општине:             | 80403                                |
| Општина:                          | СРЕМСКА МИТРОВИЦА                    |
| Матични број катастарске општине: | 804231                               |
| Катастарска општина:              | СРЕМСКА МИТРОВИЦА                    |
| Датум ажурности:                  | 16.07.2026. 14:13                    |
| Служба:                           | СРЕМСКА МИТРОВИЦА                    |

1. Подаци о парцели - А лист

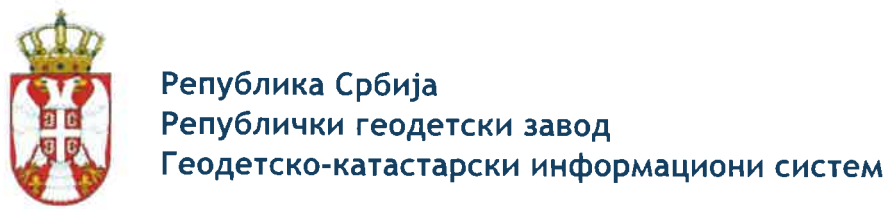
|                  |         |
|------------------|---------|
| Потес / Улица:   | ЈЕЗЕРО  |
| Број парцеле:    | 8928/10 |
| Површина m²:     | 15639   |
| Број извода (*): | 24255   |

|                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| Подаци о делу парцеле |                                  |
| Број дела:            | 1                                |
| Врста земљишта:       | ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ |
| Култура:              | ЊИВА 1. КЛАСЕ                    |
| Површина m²:          | 15639                            |

|                                  |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
| Имаоци права на парцели - Б лист |                         |
| Назив:                           | TARA GRP D.O.O. BEOGRAD |
| Лице уписано са матичним бројем: | ДА                      |
| Врста права:                     | СВОЈИНА                 |
| Облик својине:                   | ПРИВАТНА                |
| Удео:                            | 1/1                     |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Терети на парцели - Г лист |  |
| *** Нема терета ***        |  |

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Напомене на парцели                |  |
| *** Нема напомена ***              |  |
| * Ранији број листа непокретности. |  |



katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 18.7.2026. 11:11:47

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

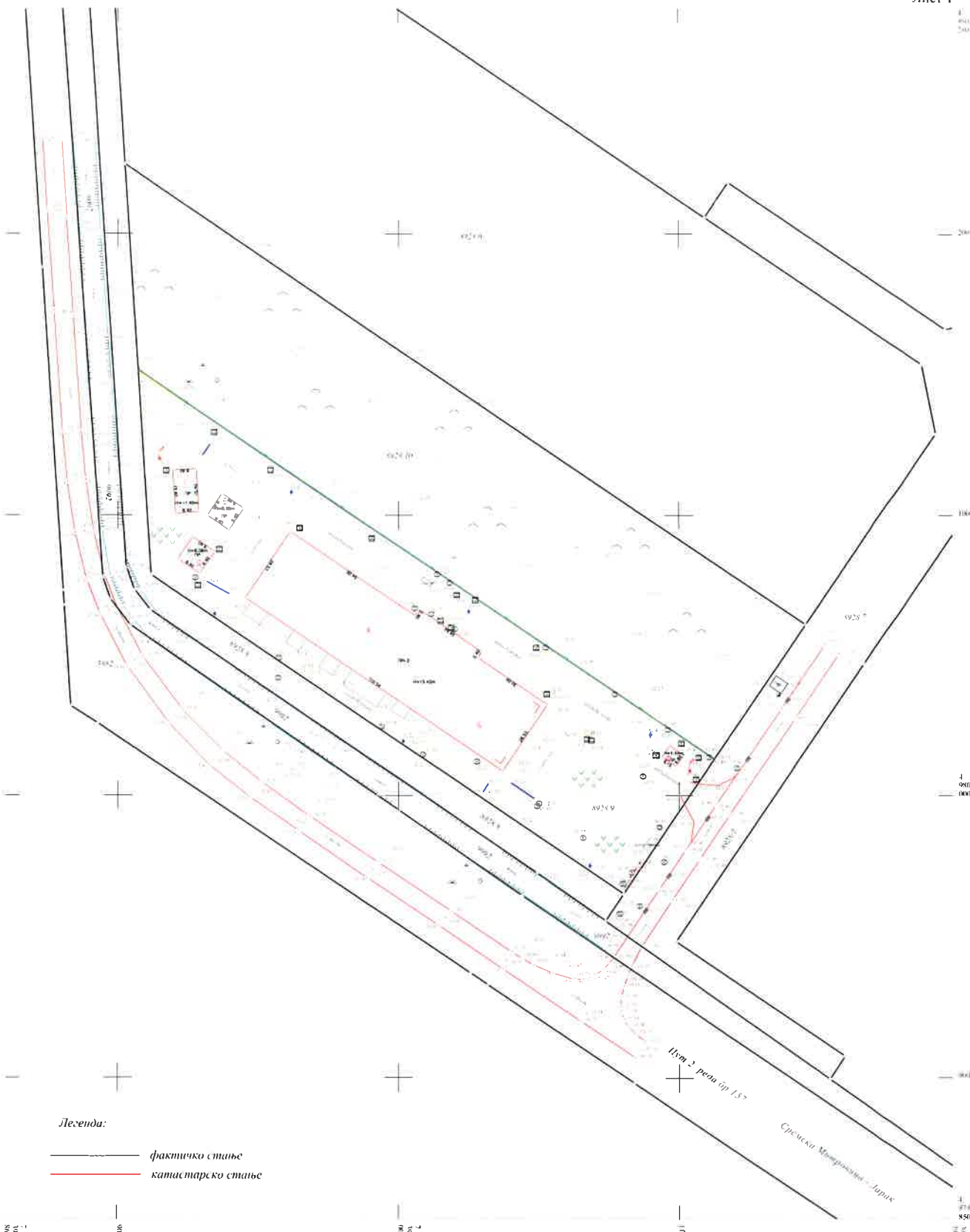
|                                    |                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| Подаци о непокретности             | 3462e72a-5cfc-4be6-8e72-40b52f64285b |
| Матични број општине:              | 80403                                |
| Општина:                           | СРЕМСКА МИТРОВИЦА                    |
| Матични број катастарске општине:  | 804231                               |
| Катастарска општина:               | СРЕМСКА МИТРОВИЦА                    |
| Датум ажурности:                   | 16.07.2026. 14:13                    |
| Служба:                            | СРЕМСКА МИТРОВИЦА                    |
| 1. Подаци о парцели - А лист       |                                      |
| Потес / Улица:                     | ЈЕЗЕРО                               |
| Број парцеле:                      | 8928/9                               |
| Површина m²:                       | 13056                                |
| Број извода (*):                   | 23986                                |
| Подаци о делу парцеле              |                                      |
| Број дела:                         | 1                                    |
| Врста земљишта:                    | ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ     |
| Култура:                           | ЊИВА 1. КЛАСЕ                        |
| Површина m²:                       | 13056                                |
| Имаоци права на парцели - Б лист   |                                      |
| Назив:                             | TARA GRP D.O.O. BEOGRAD              |
| Лице уписано са матичним бројем:   | ДА                                   |
| Врста права:                       | СВОЈИНА                              |
| Облик својине:                     | ПРИВАТНА                             |
| Удео:                              | 1/1                                  |
| Терети на парцели - Г лист         |                                      |
| *** Нема терета ***                |                                      |
| Напомене на парцели                |                                      |
| *** Нема напомена ***              |                                      |
| * Ранији број листа непокретности. |                                      |

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА  
К.о. Сремска Митровица

# КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

локација: к.п.бр. 8928/9  
у К.о. Сремска Митровица

Лист 1



Одговорни извођач радова:  
Борис Давид, магистар инжењерства геод.

Оверава:



Р = 1:1000

1

Подаци о снимању  
а) Метода глобалног позиционирања  
Октобар, 2025

БОРИС  
ДАВИД

0144895  
89 Sign

Digitally signed  
by БОРИС  
ДАВИД  
014489589 Sign  
Date: 2025.10.14.  
14:55:01 +02'00'

Снимање и обрада  
"ГЕО-ЛИДЕР"



## TEKSTUALNI DEO

## 1) pravni i planski osnov;

Na osnovu člana 60 , 61 , 62 , 63 i 63a Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik Republike Srbije“, br. 72/2009, 81/2009 – ispr., 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – odluka US, 50/2013 – odluka US, 98/2013 – odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) , i člana 76. i 77. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 32/2019, 47/2025 i 40/2026) Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Službeni glasnik RS" br. 22/2015) i Plana detaljne regulacije radne zone „Jezero“ („Službeni list Grada Sremska Mitrovica“, broj 2/2019), biro za projektovanje građevinskih i drugih objekata , prostorno planiranje i urbanizam "Krug Plus" iz Sremske Mitrovice , na zahtev Investitora : Tara GRP doo , Beograd, izradio je :

**urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za igradnju poslovnog objekta (namena poslovnog prostora: magacin gotovih proizvoda u funkciji proizvodnog objekta na katastarskoj parceli 8928/9 K.O. Sremska Mitrovica) na katastarsko parceli 8928/10 K.O. Sremska Mitrovica, u Sremskoj Mitrovici**

Izrada Urbanističkog projekta za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja površina i urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije za formiranje kompleksa proizvodnog pogona Tara GRP , na parcelama 8928/9 i 8928/10 K.O. Sremska Mitrovica , u Sremskoj Mitrovici predviđena je Planom generalne regulacije grada Sremske Mitrovice, Lačarka i Mačvanske Mitrovice za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja površina i urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije.

Urbanistički projekat se izrađuje za parcele broj 8928/9 i 8928/10 K.O. Sremska Mitrovica, na overenom katastarsko-topografskom planu. Parcele se nalaze uz saobraćajnicu Sremska Mitrovica - Jarak , unutar granice građevinskog područja , a u obuhvatu Plana generalne regulacije grada Sremske Mitrovice, Lačarka i Mačvanske Mitrovice.

Na prostoru koji je obuhvaćen Urbanističkim projektom planira se objekat za skladištenje gotovih proizvoda u funkciji postojećeg proizvodnog objekta i prateća infrastruktura, sa zaštitnim i dekorativnim zelenilom. Rešenje je zasnovano na mogućnostima i ograničenjima lokacije i na osnovu programskog zadatka Investitora

Urbanistički projekat sadrži :

- 1) situaciono rešenje , kompozicioni plan i parterno , odnosno pejzažno rešenje ;
- 2) idejna urbanistička i arhitektonska rešenja objekata ;
- 3) prikaz postojeće saobraćajne i komunalne infrastrukture sa predlozima priključaka na spoljnu mrežu ;
- 4) opis , tehnički opis i objašnjenje rešenja iz urbanističkog projekta.

Prema Planu detaljne regulacije radne zone „Jezero“ predmetna parcela se nalazi u :

NPS1-Zatvorene zone i kompleksi, proizvodno-tehnološki, komunalni i infrastrukturni i prostori specijalne namene:

Planirana namena lokacije: privredno-tehnološke zone, kompleksi i objekti

.....

### **izvod iz Plana detaljne regulacije**

#### **PRAVILA UREĆENJA ZA URBANISTIČKU CELINU - RADNA ZONA**

*Plan predviđa stvaranje prostornih uslova za oblikovanje savremene strukture privrede u postojećim i novim privrednim kompleksima.*

#### **Površina UC- radne zone iznosi 27,23 ha.**

*Proizvodne delatnosti obuhvataju manje privredne delatnosti kao što su: trgovina, zanatska proizvodnja, komercijalne delatnosti, administrativno-poslovni objekti; i veće privredne delatnosti koje obuhvataju veće proizvodne pogone, skladišta, robno-transportne centre i svaki tip proizvodnje i skladištenja većeg obima.*

*Dozvoljena je gradnja više objekata na građevinskoj parceli do parametara gradnje propisanih ovim planom.*

#### **Administrativno-poslovni objekti**

*Ovi objekti su namenjeni za smeštaj administrativno-kancelarijskog dela poslovanja tj. upravnih kancelarija, sala za sastanke, izložbene postavke proizvodnih asortimana, kontrolne laboratorije proizvoda i sl. i oni su uglavnom reprezentativnog karaktera. Tehnološki su odvojeni od samih proizvodnih pogona, dok se mogu kombinovati sa magacinsko-skladišnim prostorima i smešteni su na prilaznom delu parcele na građevinskoj liniji.*

#### **Skladišta**

*Ovi objekti su namenjeni za skladištenje-deponovanje sirovina, poluproizvoda i gotovih proizvoda proizvodnog procesa jedne radne organizacije. Treba da budu koncipirani u vidu jedne ili više hala, čije dimenzije, oblik i raspored uslovljava sam tehnološki proces. Fizički su nezavisni objekti ili su u kombinaciji sa administrativnim ili sa proizvodnim objektima.*

*U okviru objekata mogu postojati i prateći sadržaji - garderobe za radnike sa sanitarnim čvorom i trpezarijom, te prateće kancelarije za magacionersku službu, ostave za alat i slično. Ovim objektima može da se doda radionica za popravke i održavanje mehanizacije i slično. Naročitu pažnju treba obratiti protivpožarnoj zaštiti. Pri organizaciji skladišnog kompleksa veliku ulogu igra saobraćajna dispozicija.*

*Privredno radni kompleksi treba da budu tako organizovani, da su komercijalni objekti, administrativna ili upravna zgrada ili sadržaji kojima pristupaju posetioci (izložbeni saloni, prodajni prostori i sl.), pozicionirani prema javnoj površini.*

*U okviru UC - radne zone nisu dozvoljeni objekti stanovanja.*

#### **PRAVILA GRAĆENJA IIA POVRŠINAMA U OSTALOJ NAMENI - URBANISTIČKA CELINA-RADNA ZONA**

**Pretežna planirana namena prostora** u obuhvatu plana: radna zona, radno-poslovna zona i poslovna zona, kompleksi i objekti, odnosno rad. poslovanje i proizvodnja. Urbanističke mere za postizanje minimalnog uticaja osnovne delatnosti su pravilno dimenzionisanje optimalnih kapaciteta planiranih objekata i zastrtih površina. Planira se da prostor radna zone, radno-poslovna zone i poslovne zone bude čisto poslovne namene (nema stanovanja). Namene objekata kompleksa su one koje neće ugrožavati životnu sredinu, prirodne i stvorene vrednosti.

**Planirane su sledeće namene:** prodaja, uslužne delatnosti, prerada, proizvodnja, skladišni prostori, distributivni centri i slično.

**Kompleks se organizuje na sopstvenoj parceli** (pristup, ulaz, izlaz, parkiranje, manipulativne površine, objekti, infrastruktura - šahtovi, jame, cisterne, uređaji za prečišćavanje i sl.)

U zonama zelenila nisu planirani objekti ali je moguća izgradnja infrastrukture kako je planom predviđeno.

Nije dozvoljena izgradnja stambenih objekata i objekata sa štetnim uticajem na životnu sredinu.

Na postojećim objektima, kod kojih su prekoračene ovim planom određene građevinske linije, dozvoljene su samo intervencije redovnog održavanja i adaptacija.

Pravila parcelacije za građevinske parcele privrednih i komercijalnih delatnosti se utvrđuju obaveznom površinom kompleksa ne manjom od 0.2ha i širinom uličnog fronta parcele ne manjom od 30m, izuzev postojećih kompleksa.

#### **Minimalni stenen komunalne opremljenosti**

Saobraćajni pristup, vodovod. struja i kanalizacija.

Obaveza priključka na kanalizacionu mrežu (tokom prelaznog perioda i aktivnosti izgradnje integrisane kanalizacije, neophodno je graditi higijenske nepropusne septičke jame).

Uslovi za formiranje građevinske parcele

- svaka katastarska parcela može postati građevinska ukoliko ima oblik i površinu koji omogućavaju izgradnju objekta u skladu sa pravilima građenja i tehničkim propisima i koja ima pristup javnoj saobraćajnoj površini

Minimalna veličina parcele i širina fronta

- Minimalna veličina je 2000m<sup>2</sup>
- Širina fronta 20m.

#### **Inženjerskogeološki uslovi**

U daljoj fazi projektovanja za svaku planiranu izgradnju objekata uraditi detaljna geološka istraživanja kako bi se definisali mogućnosti i uslovi za fundiranje objekata. Sva istraživanja uraditi u skladu sa Zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima („Sl. Glasnik RSŽŽ br. 88/11) kao i Pravilnikom o sadržini Projekta geoloških istraživanja i elaborata o rezultatima geoloških istraživanja (Sl.glasnik RS br. 51/96). Svi objekti treba da se grade sa seizmičkom zaštitom za 7° MCS skale. Objekti moraju biti obezbeđeni tehničkim merama za negativne uticaje dominantnih vetrova, elektropražnjenja, požarnog dejstva.

### **Uslovi za uređenje**

Sve planirane sadržaje izvesti tako da se u što manjoj meri naruši prirodni ambijent. Sve nezastarte površine se moraju uređivati i održavati. Objekte i sve popločane površine (staze, parking površine) projektovati tako da se uklope u prirodni ambijent, sa korišćenjem prirodnih materijala u što većoj meri za završnu obradu (drvo, kamen, opeka).

**Arhitektonsko-estetsko rešenje objekata** u radno komercijalnoj zoni mora biti irojektovano za konkretnu namenu i primereno neposrednom okruženju (Grad Sremska Mitrovica), savremenom načinu života i zahtevima koje postavlja savremena arhitektura. Planira se korišćenje trajnih savremenih i kvalitetnih materijala. Moguća je primena montažnog tipa gradnje objekata. U okviru kompleksa i objekata nivelaciono regulacionim rešenjima omogućiti nesmetano kontinualno horizontalno i vertikalno kretanje hendikepiranih i invalidnih lica.

### **Građevinska linija**

Uz saobraćajnice planirane u radno komercijalnoj zoni važi obavezna građevinska linija na 10m od regulacije saobraćajnice, u južnom delu obuhvata Plana građevinska linija je min. 20m na mestima gde se parcele planirane radne zone graniče sa državnim putem II b -reda. Nije dozvoljeno upuštanje delova objekata preko javne površine.

Skladišni, tehnološki i infrastrukturni prostori i objekti, organizuju se u prostoru koji nije neposredno okrenut potencijalnim korisnicima. Dozvoljena je izgradnja više objekata na parceli.

### **Udaljenje objekata od bočne i zadnje ivice parcele**

Bočna i zadnje odstojanje objekta od ivica parcele su minimalno 1/2 visine objekta, a ne manje od 5m, uz obavezu sadnje najmanje jednog drvoreda.

Međusobno odstojanje je minimalno 1/3 visine višeg objekta, a u skladu sa potrebama organizovanja protivpožarnog puta.

Međusobno odstojanje objekata u okviru kompleksa ne može biti manje od 5m.

### **Visina objekata**

Za sve objekte koji podrazumevaju korisnu BRGP visina ne sme biti veća od 18m, odnosno 24m za pojedine delove objekta. Ova veća visina se dozvoljava na najviše 1/3 od ukupne dozvoljene BRGP pod objektom.

**Dozvoljava se izgradnja posebnih objekata** koji ne podrazumevaju korisnu BRGP, kao što su infrastrukturni - fabrički dimnjaci, vetrenjače, vodovodni tornjevi ili reklamni stubovi. Izgradnja ovakvih objekata je unutar građevinskih linija. Dozvoljena visina za reklamne stubove je 30m, a za infrastrukturne objekte se utvrđuje izuzetno i veća visina, prema tehnološkim potrebama. Ukoliko su viši od 30m neophodno je pribaviti mišljenje i saglasnost institucija nadležnih za bezbednost vazdušnog saobraćaja. Ovakvi posebni objekti se postavljaju tako da ne predstavljaju opasnost po bezbednost i, da ne ometaju značajno sagledivost objekata.

### **Zelenilo u okviru radne zone**

U okviru kompleksa predvideti podizanje pojaseva zaštitnog zelenila sastavljene od kompaktnih zasada listopadne i četinarske vegetacije. Zaštitno zelenilo postaviti između kompleksa i upravno na pravac dominantnih vetrova. Kroz izradu Procene uticaja na životnu sredinu, u odnosu na planiranu delatnost, po potrebi odrediti ozelenjavanje kao meru zaštite.

*Na kompleksima radne zone planiraju se zeleni zaštitni pojasevi uz ograde samih kompleksa. Ulazni delovi i prostori uz upravne zgrade, treba da su obrađeni dekorativnim zelenilom i vertikalnim zelenim zidovima. Pešačke komunikacije treba da su pod krošnjama listopadnog drveća, a sve slobodne površine treba upotpuniti dekorativnom vegetacijom.*

*Minimalna površina pod uređenim zelenim površinama se određuje prema veličini kompleksa:*

- minimalno pod uređenim zelenim površinama za komplekse preko 5ha -30%, za komplekse 1 -5ha*
- 25%, za komplekse 0.2-1ha - 20%, od čega kompaktna pošumljena površina iznosi minimalno pola od ukupnog zelenila.*

*Nije dozvoljeno planiranje i uređenje površina za otvorene deponije.*

*Moguća je fazna gradnja, u svakoj fazi se mora obezbediti uređenje i funkcionisanje svih delova kompleksa.*

### **Parkiranje**

*Parkiranje se planira na parceli.*

*Parkiranje posetioca treba da bude organizovano u okviru kompleksa na način da bude dobro pristupačno i sagledivo. Na parking površinama je obavezna sadnja kontinualnih drvoreda.*

- U zavisnosti od tehnološkog procesa u okviru kompleksa potrebno je planirati pretovarno-manipulativne površine i parking površine za teretna vozila.*

### **Gradnja većih objekata i kompleksa**

*Gradnja koja podrazumeva opremanje i izgradnju većih površina sa objektima, odvosno formiranje kompleksa poljoprivrednih farmi, proizvodnih pogona i skladišta poljoprivrednih proizvoda i drugih namena (poslovne, uslužne, rekreativne i sl.), kao i proširenje postojećih kompleksa, lociranih van građevinskih reona naselja, moguća je uz izradu Urbanističkog projekta. Ukoliko uslovi lokacije i vrsta delatnosti zahtevaju izradu Urbanističkog projekta, trebalo bi da UP bude zasnovan na prethodnim uslovima za priključenje na put i analizi uticaja objekta i delatnosti na životnu sredinu kao u pravilima izgradnje:*

- Najmanja površina parcele je 2000m<sup>2</sup>.*
- Stepenn zauzetosti prostora parcele ograničava se na 40%.*
- Najmanja dužina lica (fronta) parcele iznosi 20m.*

*Maksimalna dozvoljena visina objekta je 18m.*

.....

## **2) obuhvat urbanističkog projekta;**

Urbanističkim projektom su obuhvaćene parcele **8928/10** (15.639m<sup>2</sup>) i **8928/9** (13.056m<sup>2</sup>)

K.O. Sremska Mitrovica, te granicu obuhvata čin spoljne granice parcele. Granica obuhvata je definisana i prikazana na svim grafičkim priložima.

Urbanističkim projektom je definisan predlog parcelacije i preparcelacije kojim se definiše spajanje parcela 8928/9 i 8928/10 K.O. Sremska Mitrovica, u planiranu parcelu radnog naziva parcela "1" ukupne površine 2 86 95 m<sup>2</sup>.

Planirna parcela se nalaze u istočnom delu građevinskog područja Grada Sremska Mitrovica , u neposrednoj blizini puta Sremska Mitrovica - Jarak , unutar granice građevinskog područja , a u obuhvatu Plana detaljne regulacije radne zone „Jezero“

Ukupna površina parcele je 2 86 95 m<sup>2</sup>.

Sva neophodna infrastruktura se nalazi u koridoru postojeće servisne ulice i u neposrednoj blizini parcele i planirani kompleks se može povezati na nju , a u skladu sa uslovima nadležnih Javnih Preduzeća i Institucija.

Teren u obuhvatu urbanističkog projekta je generalno ravan , prosečne kote nivelete cca 82,45 m.

Imajući navedene činjenice u vidu može se konstatovati da postoje svi preduslovi za izgradnju planiranih objekata prema projektnom zadatku.

### **3) uslovi izgradnje**

#### **3.1. Prostorna organizacija :**

Objekat je projektovan u skladu sa smernicama iz plana višeg reda, kao i potrebama za adekvatno funkcionisanje postojećeg kompleksa Preduzeća TARA GRP d.o.o. Beograd koji je specijalizovan za proizvodnju predmeta od plastike za građevinarstvo.

Na lokaciju se pristupa sa postojeće servisne saobraćajnice na parceli 8928/7 K.O. Sremska Mitrovica, koja ima direktnu vezu sa saobraćajnicom Sremska Mitrovica – Jarak. Unutar lokacije su projektovane nove saobraćajnice. Saobraćajnica je projektovana tako da omogućava kružni tok saobraćaja i nesmetanu manipulaciju vozila u funkciji postojećeg kompleksa i planiranog objekta, kao i saobraćanje vatrogasnog vozila. Ulaz na lokaciju je planiran sa istočne strane.

Situacionim rešenjem dato je konačno rešenje kompleksa i raspored pojedinih objekata. Osovine objekta , saobraćajnih i manipulativnih površina su međusobno paralelne.

Na planiranoj građevinskoj parceli postoje izgrađeni objekti.

#### **POSTOJEĆI OBJEKTI :**

- proizvodni objekat sa upravnim delom
- dva magacina
- rezervoar
- portirnica
- postojeće saobraćajne i manipulativne površine

Na osnovu projektnog zadatka Investitora planirana je izgradnja novih objekata.

#### **NOVOPROJEKTOVANI OBJEKTI :**

- poslovni objekat - magacin
- saobraćajne i manipulativne površine

### 3.2. Namena i funkcionalnost rešenja :

Svi objekti na planiranoj parceli su namenjeni proizvodnji industrijskih poliesterskih filtera, posuda i rezervoara od stakloplastike, opreme za mehaničku filtraciju i skladištenju gotovih proizvoda i sirovina. Služi pre svega za vlastite potrebe, u zavisnosti od kapaciteta i programa Investitora.

Objekti (postojeći i planirani) su projektovani i postavljeni na parceli u skladu sa tehnološkim rešenjem.

### 3.3. Planirana regulacija i nivelacija :

Osnovna građevinska linija je uvučena u odnosu na regulacionu liniju puta na koju je orijentisan objekat 10 m. Planirani objekat je postavljen na parceli prema grafičkim priložima.

Horizontalna regulacija saobraćajnih i drugih parternih površina i infrastrukture, uspostaviće se na preostalom prostoru, prema potrebama i propisima , na najracionalniji način.

Kota poda prizemlja planiranog objekata na lokaciji je  $\pm 0.00 = 82,60$  m. Maksimalna relativna visinska kota iznosi +9,9 m, što je visina atike planiranog objekta.

Generalna vertikalna regulacija odnosi se na postojeće stanje terena i na visinsko usklađivanje planiranih zahvata sa istim , odnosno na nivelacione intervencije u cilju postizanja što optimalnijih tehničkih rešenja , prvenstveno kod uređenja saobraćajnih površina i atmosferske kanalizacije.

Svi elementi planiranog regulacionog i nivelacionog rešenja definisani su u grafičkom prilogu br. 4. *regulaciono nivelaciono rešenje R 1:500* uključujući i tabelarni prikaz planiranih tačaka objekata i saobraćajnica u apsolutnim koordinatama.

## 4) numerički pokazatelji

| Bilans površina:                                                           |                              | planom<br>predviđeno | ostvareno    |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| <b>Površina parcele "1"</b>                                                | <b>2 86 95 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b>         | <b>100 %</b> |
| izgrađena površina                                                         | 65 57 m <sup>2</sup>         | 40%                  | 23 %         |
| saobraćajne i manipulativne površine<br>pešačke i druge popločane površine | 65 01 m <sup>2</sup>         |                      | 23 %         |
| zelenilo                                                                   | 28 45 m <sup>2</sup>         | 30 %                 | 54 %         |
| <b>Površina obuhvata UP-a</b>                                              | <b>3 16 95 m<sup>2</sup></b> |                      | <b>100 %</b> |
| javno zemljište                                                            | 29 34 m <sup>2</sup>         |                      | 9 %          |
| ostalo                                                                     | 2 86 95 m <sup>2</sup>       |                      | 91 %         |

Indeks zauzetosti i izgrađenosti na parceli pokazuju da ne premašuju vrednosti zadate planom višeg reda.

Prostorni parametri posmatrano u odnosu na parcelu su : indeks zauzetosti parcele  $S_i = 23 \%$  , indeks izgrađenosti parcele  $K_i = 0,28$ .

### **5) način uređenja slobodnih i zelenih površina;**

---

Slobodne površine, prostor ispred i oko objekata, potrebno je ozeleniti travom i pejsažnom vegetacijom , zelene površine rešiti tako da odgovaraju nameni objekata i karakteru prostora , uz poštovanje svih zakonskih propisa i normativa .

Pri izboru biljnog materijala potrebno je posebno obratiti pažnju na njihovu zaštitnu, meliorativnu i sanitarno-higijensku funkciju.

### **6) način priključenja na infrastrukturnu mrežu;**

---

- **saobraćajna infrastruktura sa rešenjem parkiranja :**

Saobraćajno rešenje definisano je na osnovu dispozicije planiranih objekata unutar kompleksa, kao i na osnovu predviđenog tehnološkog rešenja.

Saobraćajnica je namenjena za odvijanje lakog i umereno teškog teretnog saobraćaja u okviru kompleksa, sa ciljem da obezbedi sigurno, funkcionalno i dugotrajno odvijanje saobraćaja i odvodnjavanje površinskih voda.

Širina saobraćajne trake, radijusi krivina i dimenzije poprečnog profila definisani su grafičkom dokumentacijom.

Pre početka glavnih iskopa, vrši se skidanje sloja humusa/biljnog zemljišta prosečne debljine  $h=20-30$  cm na celoj površini trase. Skinuti humus se odlaže na privremenu deponiju za kasnije uređenje zelenih površina.

Saobraćajnica se izvodi na ravnom terenu, te se vrši široki iskop do projektovane kote podtla (posteljice).

Nakon iskopa, vrši se nivelisanje i zbijanje prirodnog tla (posteljice) do zahtevane zbijenosti od minimalno  $M_s=30-40$  MPa (modul stišljivosti određen ispitivanjem kružnom pločom).

Kolovozna konstrukcija je dimenzionisana za očekivano opterećenje i sastoji se od sledećih slojeva (gledano od dna ka površini):

Donji noseći sloj (Tamponski sloj):

Debljina: 20–30 cm (u nabijenom stanju).

Sloj se ugrađuje u mašinski razastrtim slojevima i zbija do postizanja modula stišljivosti od najmanje  $M_s \geq 80$  MPa.

Gornji noseći sloj od asfalta (Bitumenizirani noseći sloj – BNS):

Tip BNS 22 ili BNS 32.

Debljina: 6–8 cm (nakon valjanja).

Ugradnja: Razastiranje se vrši finišeom pri propisanoj temperaturi mešavine (cca 140–160 °C), uz obavezno valjanje garniturom valjaka do potrebne zbijenosti.

Prskanje emulzijom (Spojni sloj):

Pre nanošenja habajućeg sloja, površina BNS-a se čisti i prska kationskom bitumenskom emulzijom u količini od cca 0.2–0.5 kg/m<sup>2</sup> radi boljeg spajanja slojeva.

Završni / Habajući sloj od asfalta:

Asfalt beton AB 11 ili AB 16 (sa kvalitetnim eruptivnim ili krečnjačkim agregatom).

Debljina: 4–5 cm (nakon valjanja).

Razastiranje finišeom u kontinuitetu, izrada poprečnih i uzdužnih spojeva prema standardu i valjanje do potpune zbijenosti i ravnosti površine.

Odvodnjavanje saobraćajnice

S obzirom na to da se saobraćajnica nalazi na relativno ravnom terenu, pravilno odvodnjavanje je ključno za trajnost kolovoza:

Kolovoz se izvodi sa jednostranim poprečnim padom od 1,5%–2,0% ka ivičnjacima .

Minimalni uzdužni pad kolovoza/rigola iznosi 0.5% kako bi se obezbedilo oticanje vode ka slivnicima.

Saobraćajnica se sa strana uokviruje betonskim ivičnjacima (18/24 cm ili 12/20 cm) postavljenim na betonsku bankinu od betona C16/20.

Prikupljena atmosferska voda se preko slivnika sa liveno-gvozdenim rešetkama i taložnicima odvodi u kišnu kanalizaciju ili separatorsko postrojenje pre ispuštanja u recipient.

Svi radovi i materijali moraju odgovarati važećim srpskim standardima (SRPS / EN) i tehničkim uslovima za građenje puteva.

Parkiranje vozila je rešeno unutar kompleksa izgradnjom 12 novih parking mesta, što sa postojećih 19 parking mesta i ukinutih 8, čini ukupan broj od 31 parking mesto od čega su dva parking mesta namenjena osobama sa posebnim potrebama.

Broj parking mesta je definisan po kriterijumu 1PM/200 m<sup>2</sup> korisne površine.

Priključenje planiranog objekta na parceli je na instalacije vodovoda, telefona i struje na postojeće instalacije, a uz saglasnost i po uslovima nadležnih organa i institucija. Sve neophodne priključke izvesti prema važećim tehničkim propisima i prema potrebama Investitora.

#### • vodovodna mreža

- Snabdevanje postojećeg kompleksa i planiranog objekta vodom vršiće se priključenjem na postojeću javnu vodovodnu mrežu PEHD DN110 mm, a prema uslovima JKP „Vodovod“, Sremska Mitrovica.

Priključenje na javnu vodovodnu mrežu je izvedeno Polietilenskim cevima prečnika Ø110 mm (PEHD 110).Vodomerni šaht je izgrađen unutar kompleksa .

Vodovodna mreža kompleksa je razdvojena sanitarna voda i hidrantska protivpožarna voda.

Za potrebe planiranog objekta u kompleksu isprojektovati proširenje spoljne i unutrašnje hidrantske vodovodne mreže za gašenje požara prema : „Pravilnik o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara ("Sl. glasnik RS", br. 3/2018)" DN

- **mreža fekalne kanalizacije**

- Planirani objekat ne zahteva fekalnu kanalizaciju. Fekalna kanalizacija postojećeg kompleksa rešena je priključkom na fekalni kolektor u ulici DN 200 mm , uz izradu revizionog šahta. Usled tehnološkog procesa ne nastaju nikakve otpadne vode.

Cevi kanalizacione mreže predvideti od PVC odgovarajućih profila.

- **mreža atmosferske kanalizacije**

- Kanalizacija atmosferskih voda je izgrađena u obliku atmosferskog kolektora DN 250 mm , u neposrednoj blizini, u putnom pojasu.

Sve atmosferske vode sa priključne saobraćajnice, manipulativnih platoa i parkinga podužnim i poprečnim padovima odvesti do slivnika atmosferske kanalizacije a potom zatvorenom atmosferskom kanalizacijom vode na postojeći separator masti i ulja i posle tretmana u separatoru vode upustiti u atmosferski kolektor.

Revizone šahtove i slivnike atmosferske kanalizacije nivelaciono uskladiti sa saobraćajnicom, manipulativnim platoima, parkingom i okolnim terenom.

- **elektroenergetska mreža**

Postojeći proizvodni objekat je priključena na MBTS 20/0,4KV "Jezero", preko jednog ET 630 kVA, sa merenjem na srednjem naponu i odobrenom snagom od 520kW.

Analizom ostvarenih maksimalnih snaga u postojećem objektu utvrđeno je da kapacitet postojećeg priključka dovoljan za napajanje postojećih i planiranog objekta. Planirani objekat priključiti na postojeći priključak i merno mesto u sklopu MBTS 20/0,4kV "Jezero" – spajanje instalacija, u svemu prema uslovima Elektrodistribucije.

Za zaštitu objekta od atmosferskog pražnjenja predviđena je klasična gromobranska instalacija i temeljni uzemljivač.

- **gasna mreža**

- za potrebe planiranog objekta moguće je koristiti postojeći priključak na gasnu mrežu d63 mm u postojećoj servisnoj saobraćajnici. Gas se ne planira za potrebe proizvodnje, već samo za gašenje objekata.

- **TT mreža**

- mesto tt priključka je prema uslovima i uz saglasnost "Telekom Srbija" , Izvršna jedinica Sremska Mitrovica.

***Sva ukrštanja i paralelna vođenja instalacija uraditi u skladu sa tehničkim propisima i normativima.***

## **7) inženjerskogeološka-geotehnička istraživanja;**

Teren lokacije je ravan sa pretpostavkom relativno dobre nosivosti. Geomehanički elaborat nije rađen. Na osnovu raspoloživih podataka o terenu , kao i na osnovu vizuelnog pregleda može se zaključiti da na terenu nema deformacija i pojava koje bi ukazivale da je teren nestabilan.

Objekti se nalazi u sedmoj zoni seizmičnosti za povratni period od 100 godina i u II klimatskoj zoni sa srednjom vrednosti najnižih godišnjih temperaturnih razlika od -18.

## **8) mere zaštite životne sredine;**

---

- **zaštita zemljišta i voda**

- priključenje sadržaja na mrežu fekalne kanalizacije, odnosno na propisne vodonepropusne septičke jame
- prikupljanje i predhodni tretman eventuelno zagađenih površinskih voda pre upuštanja u kanalizaciju / recipijent,
- prikupljanje otpada i smeća u odgovarajuće posude, organizovana evakuacija do naseljske deponije,

- **zaštita od voda**

- zaštita od uticaja podzemnih voda obezbeđuje se projektovanjem i izvođenjem propisne hidroizolacije i primenom odgovarajućih materijala, podrumске prostorije se ne preporučuju na ovom prostoru, zbog izrazito visokih podzemnih voda,

- **zaštita vazduha i zaštita od jonizujućih zračenja**

- odgovarajuće odlaganje otpada i smeća do evakuacije,
- obavezno je ozelenjavanje kompleksa,

- **zaštita od buke i vibracije**

- objekat mora da sadrži tehnička rešenja kojima se buka i vibracije eliminišu ili svode u dozvoljene granice,

- **zaštita od zemljotresa**

- u pogledu seizmike Sremska Mitrovica se nalazi u zoni maksimalno mogućeg trusnog pomeranja tla od 7° MKZ skale, na osnovu čega se vrši projektovanje i izgradnja objekata,

- **zaštita od vetra, snega, leda i grada**

- projektovanje i izvođenje objekata otpornih na ove uticaje, posebno primenom odgovarajuće konstrukcije i adekvatnih, kvalitetnih materijala,

- **zaštita od kiša i poplava**

- odgovarajuće projektovanje i izvođenje saobraćajnih i drugih parternih površina i, posebno, efikasne atmosferske kanalizacije,

- **zaštita od eksplozija i požara**

- eventualno vatroosetljivi objekti moraju biti izolovani od ostalih sadržaja i protivpožarno obezbeđeni, planiranom hidrantskom mrežom,
- kod projektovanja i izvođenja radova, neposredno primenjivati protivpožarne propise,

- **zaštita od interesa za odbranu**

- objekti za sklanjanje ljudi i materijalnih dobara (skloništa, zakloni) treba da se projektuju i izgrade prema uslovima nadležnog organa odbrane, standarda i normativa,

## **9) mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara;**

---

Prilikom izvođenja zemljanih radova, ukoliko se naiđe na predmete arheološke prirode, radove treba obustaviti i o nađenom izvestiti Zavod za zaštitu spomenika kulture.

U fazi izvođenja radova obavezan je arheološki nadzor od strane stručne službe Zavoda za zaštitu spomenika kulture, prilikom izvođenja zemljanih radova.

U okviru granice obuhvata nema evidentiranih nepokretnih kulturnih dobara.

Na predmetnom području ne nalaze se zaštićena niti predložena za zaštitu prirodna dobra,

Opšte mere zaštite prirode podrazumevaju primenu svih predhodno datih mera u ovom poglavlju i to za objekte, parterne površine, infrastrukturu i, posebno ozelenjavanje,

## 10) tehnički opis objekta;

### 1. OPŠTI PODACI I NAMENA OBJEKTA

Objekat je projektovan kao slobodnostojeća skladišna hala pravougaonog oblika u osnovi, ukupne bruto površine od oko 3.000 m<sup>2</sup>. Osnovna namena objekta je skladištenje i manipulacija robom. Konstruktivni sistem, primenjeni materijali i prostorna organizacija prilagođeni su tehničko-tehnološkim zahtevima visokoefikasnog skladištenja i savremenim standardima energetske efikasnosti i bezbednosti.

U objektu će se skladištiti : oprema i elementi od poliestera (GRP) za prečišćavanje i tretman vode, filteri i prateća oprema

### 2. KONSTRUKCIJA OBJEKTA

#### 2.1. Noseća konstrukcija

Noseća konstrukcija objekta je montažna, od **prefabrikovanih armirano-betonskih (AB) elemenata**:

- **Temeljna konstrukcija:** Prefabrikovane betonske čaše na armiranobetonskim stopama, projektovane prema nosivosti i fizičko-mehaničkim svojstvima tla na lokaciji.
- **Stubovi:** Prefabrikovani AB stubovi, konstantnog poprečnog preseka, sa izvedenim kratkim konzolama za prihvatanje glavnih krovnih nosača i po potrebi nosača kranske staze ili međuspratnih konstrukcija.
- **Krovni nosači:** Prefabrikovane AB greda (T, I u zavisnosti od raspona) postavljene u primarnom i sekundarnom rasteru. Nosači su obezbeđeni protiv bočnog izvijanja i povezani AB rožnjačama ili spregovima.

#### 2.2. Podna ploča

Podna konstrukcija je **armiranobetonska monolitan ploča** izvedena od mikroarmiranog (čeličnim ili polipropilenskim vlaknima) betona, definisane nosivosti po m<sup>2</sup> u zavisnosti od očekivanog opterećenja regalnog skladišta i viljuškara.

- Završna obrada poda izvedena je po sistemu posipa (kvarc/ferobeton) sa zaglađivanjem do visokog sjaja, premazana zaptivnim sredstvom za zaštitu od prašenja i upijanja ulja/tečnosti.
- Dilatacije su zasečene na proračunatim razmacima i zapunjene elasto-plastičnim kitom.

### 3. KROVNA KONSTRUKCIJA I POKRIVAČ

Krovna konstrukcija je izvedena kao **ravan/blagonagnut sлагani krov** sa završnom hidroizolacionom sintetičkom membranom.

#### 3.1. Sastav slojeva sлагanog krova (odozdo ka gore):

1. **Noseća podloga:** Trapezno profilisani čelični lim visoke nosivosti (nosač sлагanog krova), montiran preko betonskih rožnjača/greda.
2. **Parna brana:** Polietilenska (PE) folija ili samolepljiva bitumenska traka sa aluminijumskim uloškom, namenjena sprečavanju prolaska vodene pare iz unutrašnjosti u termoizolaciju.

3. **Termoizolacija:** Slojevi ploča od kamene vune ili tvrdog ekspaniranog/ekstrudiranog polistirena (PIR/EPS) odgovarajuće pritisne čvrstoće i debljine (uslađene sa proračunom energetske efikasnosti).
4. **Hidroizolacija: PVC krovna membrana** (debljine min 1,5 mm), otporna na UV zračenje, mikroorganizme i atmosferske uticaje. Membrana se mehanički fiksira za podlogu duž preklopa i spaja toplim vazduhom (zavarivanjem).

#### 4. OSETLJENJE I PRIRODNO PROVETRAVANJE

##### 4.1. Krovni otvori (Svetlarnici)

U skladu sa projektnim zadatkom, unutrašnje osvetljenje objekta primarno je planirano putem **krovnih trakastih ili tačkastih svetlarnika** podjednako raspoređenih po površini krova, čime se obezbeđuje ujednačeno i kvalitetno prirodno osvetljenje celokupnog skladišnog prostora bez stvaranja senki.

- **Materijal svetlarnika:** Krovne kupole ili trake izrađuju se od višeslojnog polikarbonata (sa UV zaštitom) na termoizolovanim čeličnim/aluminijumskim podnožjima (soklama) ugrađenim direktno u krovnu ravan i zaptivenim sa PVC membranom.
- **Osvetljenje:** Dimenzije i rasponi otvora projektovani su tako da omoguće zadovoljavajući nivo osvetljenosti (min. 100–150 lux-a na nivou poda) tokom dana, čime se smanjuje potrošnja električne energije.
- **Odimljavanje i provetranje:** Određeni broj krovni otvora je opremljen elektromotornim ili pneumatskim mehanizmima za otvaranje koji služe za:
  - Prirodno provetranje i ventilaciju objekta.
  - Sistem za odvođenje dima i toplote (RWA sistem) u slučaju požara.

#### 5. FASADNA OBLOGA

Fasada objekta projektovana je od **termoizolacionih sendvič panela** (sa punjenjem od kamene vune ili PUR/PIR pene) postavljenih horizontalno ili vertikalno na prefabrikovane betonske fasadne grede/grede konstrukcije. Paneli obezbeđuju potrebna termoizolaciona svojstva i vatrootpornost objekta.

#### 6. ODVODNJAVANJE KROVA

Odvodnjavanje kišnice sa sлагanog krova izvedeno je pomoću **vakuumskog (sifonskog) sistema odvodnjavanja** ili klasičnih krovnih slivnika sa unutrašnjim vertikalnim olucima, koji odvođe vodu do spoljne kišne kanalizacije. Slivnici su hermetički opšiveni i spojeni sa PVC krovnom membranom.

#### 11) stepen infrastrukturne i komunalne opremljenosti

Sva neophodna infrastruktura se nalazi u koridoru postojeće servisne saobraćajnice i planirani kompleks se može povezati na nju, prema uslovima nadležnih Javnih Preduzeća i Institucija



## 12) opšte odredbe

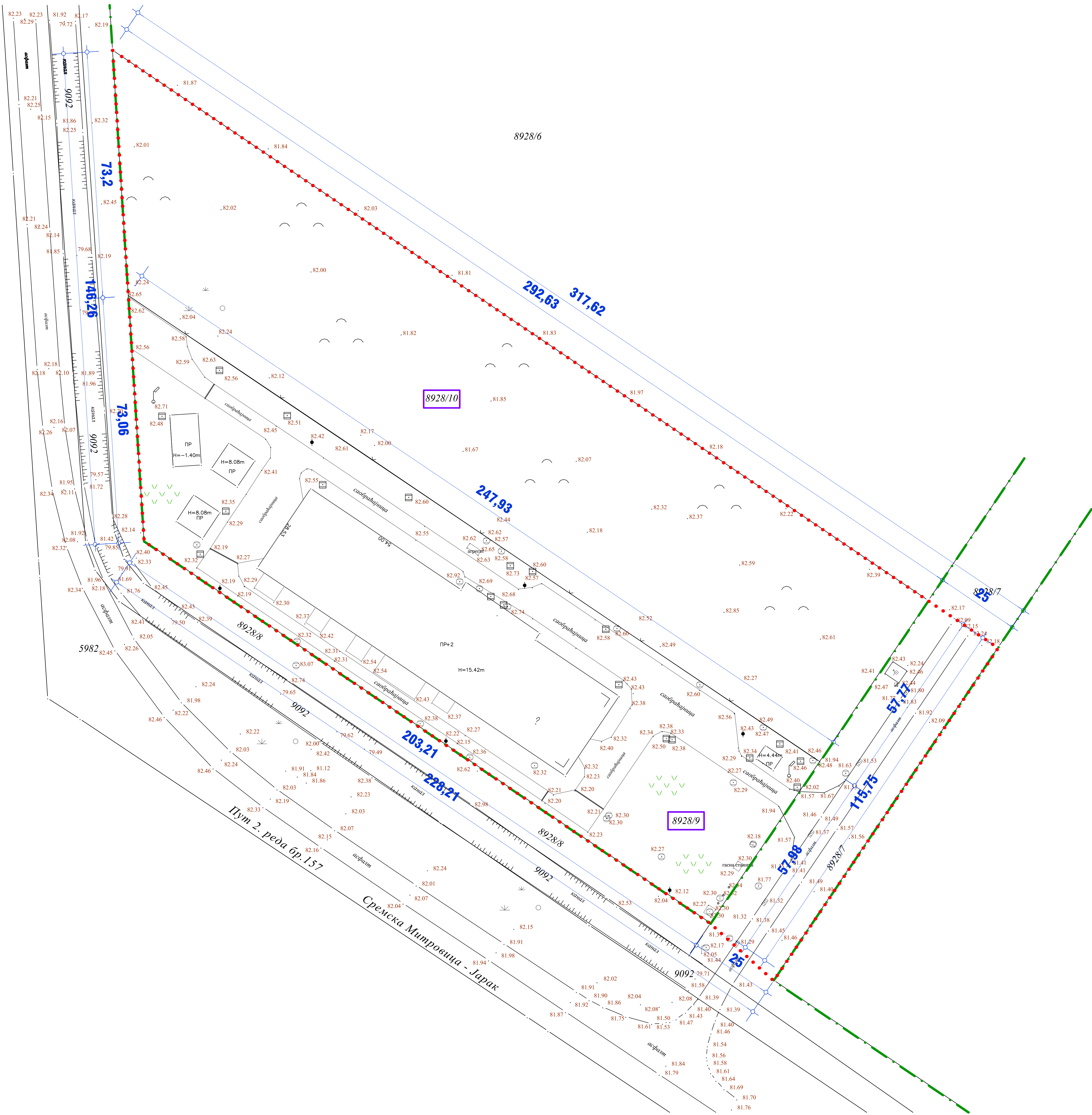
---

Urbanistički projekat je izrađen u pet istovetnih primeraka i sastoji se od tekstualnog, grafičkog dela i drugih priloga. Tri primerka se uručuju Investitoru , jedan zadržava Gradska uprava , a jedan primerak ostaje u arhivi obrađivača.

Projekat se dostavlja se Gradskoj upravi za urbanizam i prostorno planiranje i izgradnju objekata koja potvrđuje Urbanistički projekat.

## GRAFIČKI PRILOZI





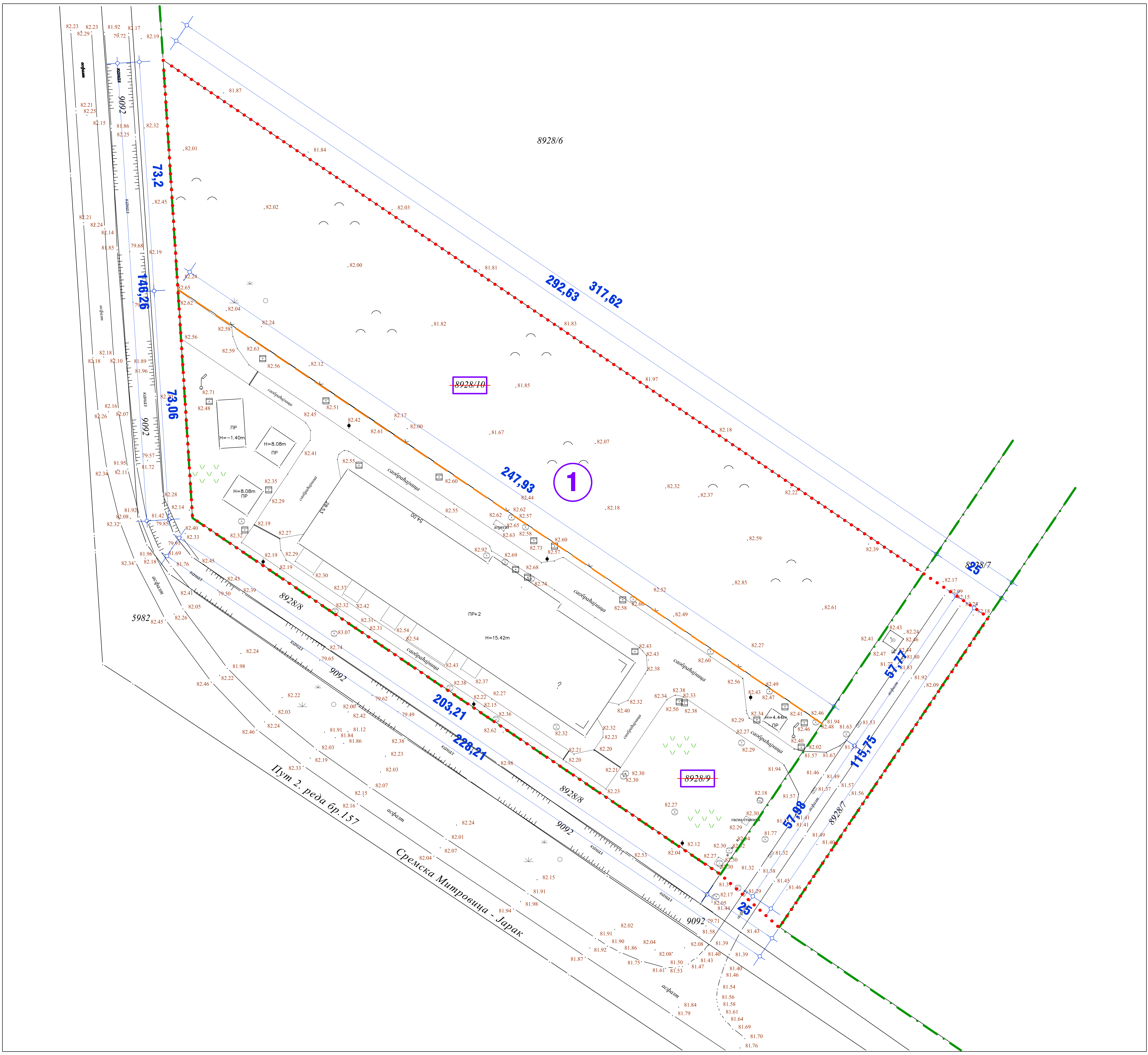
legenda :

- ..... granica obuhvata
- ..... regulaciona linija

8928/9 postojeća parcela P = 1 30 56 m<sup>2</sup>  
 8928/10 postojeća parcela P = 1 56 39 m<sup>2</sup>  
 UKUPNO P = 2 86 95 m<sup>2</sup>



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                            |                             |                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| plus<br>odgovorni projektant :<br>dipl.ing. arh. G. Milutinović<br>Lic. IKS br. 200 099 03                                                                                                                                                                                                                                                               | biro za projektovanje građevinskih i drugih objekata<br>prostorno planiranje i inženjering "Krug Plus"<br>Dositejeva 5-7, lok. 3, Sremska Mitrovica, tel : +381 22 617 999 | datum :<br>jul<br>2026 god. | broj lista :<br>2                                                                                     |
| predmet :<br>urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom<br>lokacije za gradnju poslovnog objekta (namena poslovnog<br>prostora: magacin gotovih proizvoda u funkciji proizvodnog<br>objekta na katastarskoj parceli 8928/9 K.O. Sremska Mitrovica)<br>na katastarskoj parceli 8928/10 K.O. Sremska Mitrovica, u<br>Sremskoj Mitrovici | investitor i mesto :<br>Tara GRP doo<br>Beograd                                                                                                                            | projekat :<br>UP            | saradnici :<br>dipl.ing. grad. D. Cvjetković<br>dipl.ing. arh. D. Seleković<br>grad. inž. V. Ljubičić |
| crtao :<br>dipl.ing. arh. G. Milutinović                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | crtež :<br>katastarsko - topografska karta sa<br>granicom obuhvata                                                                                                         | razmera :<br>1:500          | broj projekta :<br>U05-07/26                                                                          |



legenda :

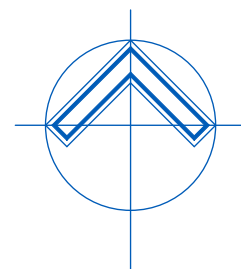
- 
 granica obuhvata
- 
 regulaciona linija
- 
 ukinuta granica parcele

- 
 postojeća parcela P = 1 30 56 m<sup>2</sup>
- 
 postojeća parcela P = 1 56 39 m<sup>2</sup>
- UKUPNO P = 2 86 95 m<sup>2</sup>

- 
 planirana parcela P = 2 86 95m<sup>2</sup>
- za novoformiranu parcelu dat je privremeni broj  
 konačni će odrediti Služba za katastar nepokretnosti  
 Sremska Mitrovica



|                                                                                           |  |                                                                       |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                             |                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------|----------------------------------------------------|
| plus<br>odgovorni projektant :<br>dipl.ing.arh. G. Milutinović<br>Lic. IKS br. 200 099 03 |  | investor i mesto :<br>Tara GRP doo<br>Beograd                         |  | predmet :<br>urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom<br>lokacije za gradnju poslovnog objekta (namena poslovnog<br>prostora: magacin gotovih proizvoda u funkciji proizvodnog<br>objekta na katastarskoj parceli 8928/9 K.O. Sremska Mitrovica)<br>na katastarskoj parceli 8928/10 K.O. Sremska Mitrovica, u<br>Sremskoj Mitrovici |  | datum :<br>jul<br>2026 god. | broj lista :<br>2a<br>broj projekta :<br>U05-07/26 |
| projekat :<br>UP                                                                          |  | crtež :<br>predlog parcelacije sa<br>analitičko-geodetskim elementima |  | razmera :<br>1:500                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                             |                                                    |



### legenda :

- ● ● ● ● granica obuhvata
  - granica razrade UP-a
  - ● — regulaciona linija
  - — ukinuta granica parcele
- 8928/9 postojeća parcela P = 1 30 56 m<sup>2</sup>  
8928/10 postojeća parcela P = 1 56 39 m<sup>2</sup>  
UKUPNO P = 2 86 95 m<sup>2</sup>
- 1 planirana parcela P = 2 86 95m<sup>2</sup>
- za novoformiranu parcelu dat je privremeni broj  
konačni će odrediti Služba za katastar nepokretnosti  
Sremska Mitrovica

### legenda - analiza površina :

- arhitektonsko-urbanistička razrada P = 2 86 95 m<sup>2</sup>
- javno zemljište P = 29 34 m<sup>2</sup>
- UKUPNO P = 3 16 29 m<sup>2</sup>

*[Signature]*



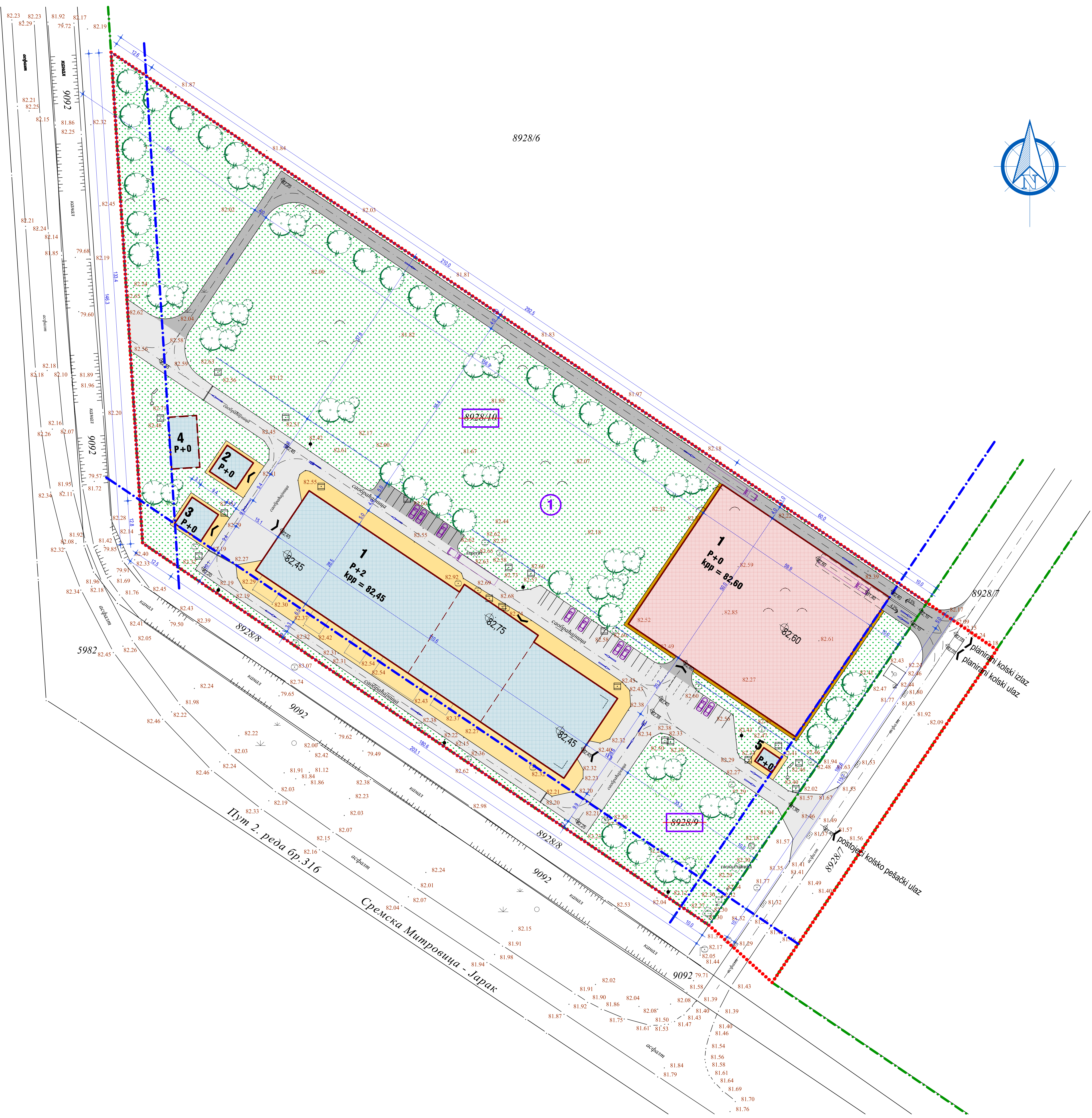
biro za projektovanje građevinskih i drugih objekata  
prostorno planiranje i inženjering "Krug Plus"  
Dositejeva 5-7, lok. 3, Sremska Mitrovica , tel : +381 22 617 999



datum :  
jul  
2026 god.

broj lista :  
**2b**  
broj projekta :  
U05-07/26

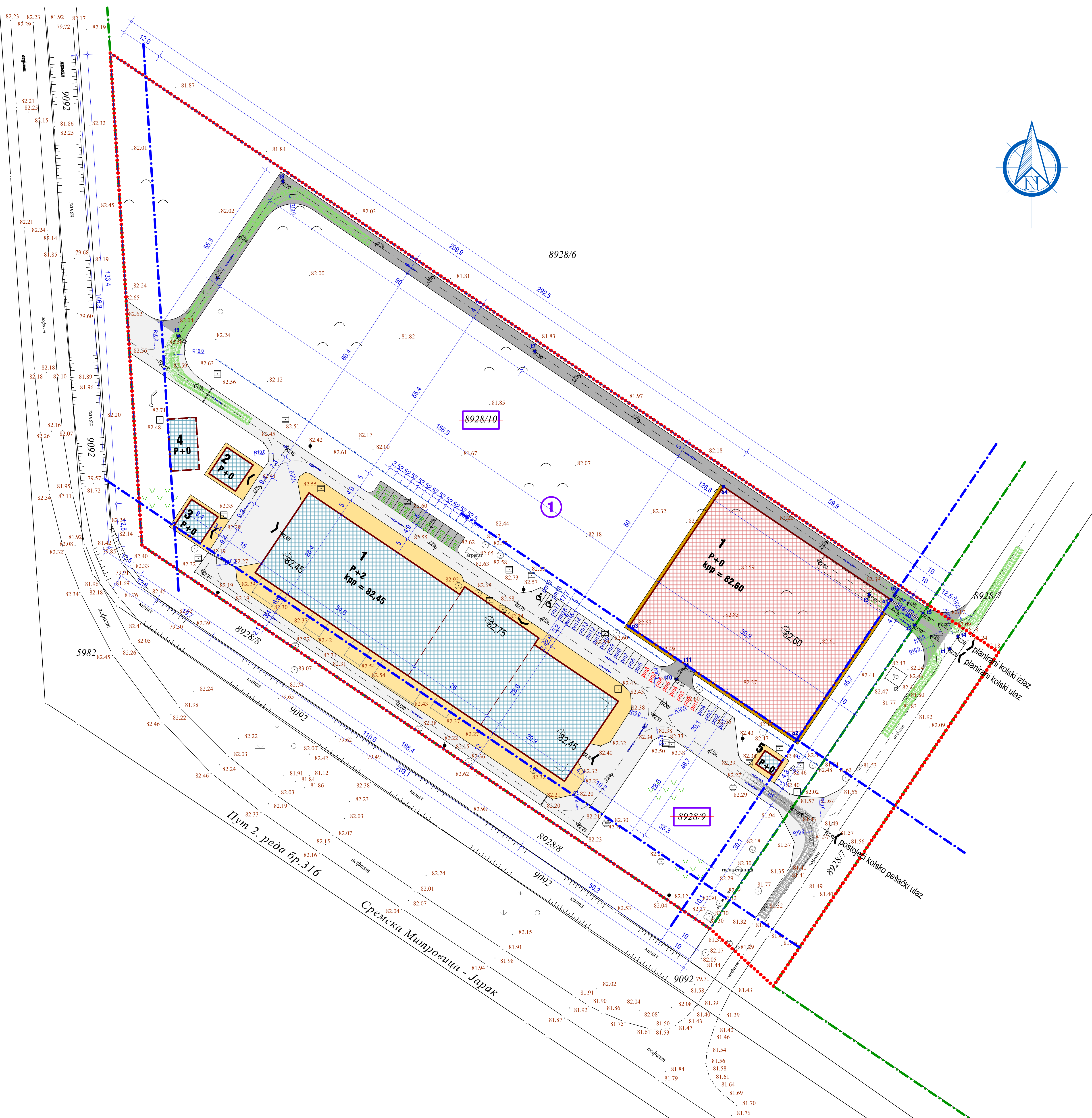
|                                                                                                     |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| odgovorni projektant :<br>dipl.ing.arh. G. Milutinović<br>Lic. IKS br. 200 099 03                   | investitor i mesto :<br>Tara GRP doo<br>Beograd                            | predmet :<br>urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom<br>lokacije za igradnju poslovnog objekta (namena poslovnog<br>prostora: magacin gotovih proizvoda u funkciji proizvodnog<br>objekta na katastarskoj parceli 8928/9 K.O. Sremska Mitrovica)<br>na katastarsko parceli 8928/10 K.O. Sremska Mitrovica, u<br>Sremskoj Mitrovici |
| saradnici :<br>dipl.ing.građ. D. Cvjetković<br>dipl.ing.arh. D. Selaković<br>građ.tehn. V. Ljubičić | projekat :<br><b>UP</b>                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| crtao :<br>dipl.ing.arh. G. Milutinović                                                             | crtež :<br><b>katastarsko - topografska karta sa<br/>analizom površina</b> | razmera :<br><b>1:2000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



- legenda :**
- ..... granica obuhvata
  - regulaciona linija
  - građevinska linija
  - žičana ograda
- 8928/9 postojeća parcela P = 1 30 56 m<sup>2</sup>
- 8928/10 postojeća parcela P = 1 56 39 m<sup>2</sup>
- 1 UKUPNO P = 2 86 95 m<sup>2</sup>
- postojeći objekat
- 1 proizvodni objekat sa upravnim delom
- 2 magacin
- 3 magacin
- 4 rezervoar
- 5 portirnica
- planirani objekat
- 1 poslovni objekat - magacin
- saobraćajne i manipulative površine
- postojeće
- planirane
- pešačke površine
- postojeće
- planirane
- zelenilo
- UKUPNO : površina parcele P = 2 86 95 m<sup>2</sup>
- izgrađena površina P = 65 57 m<sup>2</sup>
- saobraćajnice i manipulative površine P = 65 01 m<sup>2</sup>
- zelenilo P = 1 56 37 m<sup>2</sup>
- indeks zauzetost Si = 22,85 %
- indeks izgrađenosti Ki = 0,28



|                                                                                                                                                                            |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| biro za projektovanje građevinskih i drugih objekata<br>prostorno planiranje i inženjering "Krug Plus"<br>Dositejeva 5-7, lok. 3, Sremska Mitrovica, tel : +381 22 617 999 |                                                 | datum :<br>jul<br>2026. god.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | broj lista :<br><b>3</b> |
| odgovorni projektant :<br>dipl.ing.arh. G. Milutinović<br>Lic. IKS br. 200 099 03                                                                                          | investitor i mesto :<br>Tara GRP doo<br>Beograd | predmet :<br>urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom<br>lokacije za izgradnju poslovnog objekta (namenja poslovnog<br>prostora: magacin gotovih proizvoda u funkciji proizvodnog<br>objekta na katastarskoj parceli 8928/9 K.O. Sremska Mitrovica), u<br>na katastarskoj parceli 8928/10 K.O. Sremska Mitrovica, u<br>Sremskoj Mitrovici |                          |
| saradnici :<br>dipl.ing.grad. D. Cvjetković<br>dipl.ing.arh. D. Selaković<br>grad.tehn. V. Ljubičić                                                                        | projekat :<br><b>UP</b>                         | crtao :<br>dipl.ing.arh. G. Milutinović                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
| crtež :<br><b>situaciono rešenje kompozicioni plan i<br/>                 parterno-pejzažno rešenje</b>                                                                    |                                                 | razmera :<br><b>1:500</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |



legenda :

- ..... granica obuhvata  
 - - - - - regulaciona linija  
 - - - - - građevinska linija  
 - - - - - žičana ograda

- 8928/9 postojeća parcela P = 1 30 56 m<sup>2</sup>  
 8928/10 postojeća parcela P = 1 56 39 m<sup>2</sup>  
 ① UKUPNO P = 2 86 95 m<sup>2</sup>

- [shaded box] postojeći objekat  
 1 proizvodni objekat sa upravnim delom  
 2 magacin  
 3 magacin  
 4 rezervoar  
 5 portirnica  
 [red shaded box] planirani objekat  
 1 poslovni objekat - magacin

- saobraćajne i manipulative površine  
 [grey box] postojeće  
 [dark grey box] planirane  
 [hatched box] postojeće parking mesto  
 [hatched box] ukinoto parking mesto  
 [hatched box] planirano parking mesto

- pešačke površine  
 [yellow box] postojeće  
 [orange box] planirane

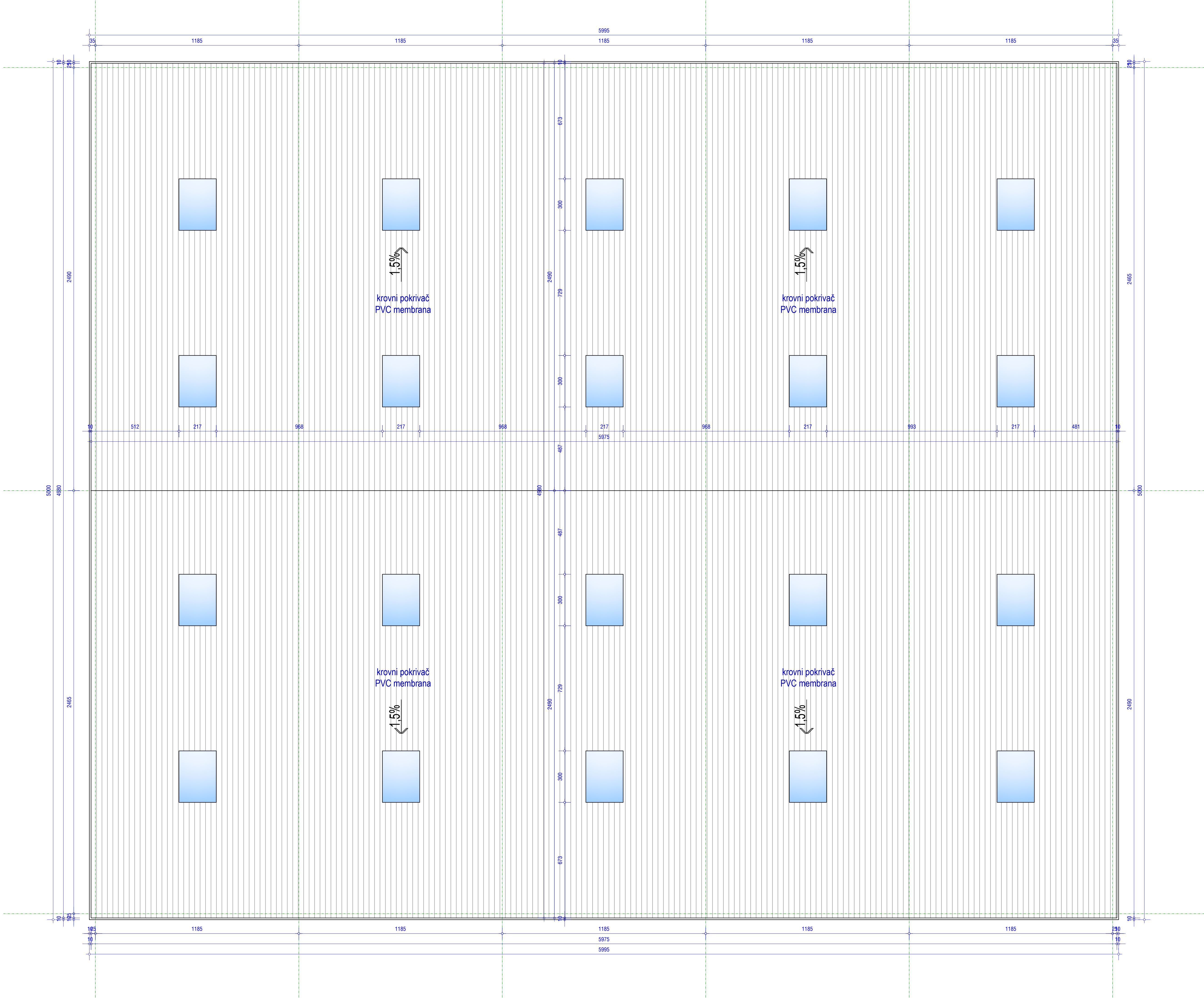
| apsolutne koordinate tačaka planirane saobraćajnice |            |            |  | apsolutne koordinate tačaka planiranog objekta |            |            |  |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|--|------------------------------------------------|------------|------------|--|
| br.                                                 | y          | x          |  | br.                                            | y          | x          |  |
| 11                                                  | 395 151.22 | 980 048.06 |  | 01                                             | 395 133.88 | 980 062.59 |  |
| 12                                                  | 395 140.85 | 980 055.05 |  | 02                                             | 395 105.92 | 980 021.14 |  |
| 13                                                  | 395 127.38 | 980 064.15 |  | 03                                             | 395 056.22 | 980 054.66 |  |
| 14                                                  | 395 153.65 | 980 051.66 |  | 04                                             | 395 084.17 | 980 096.11 |  |
| 15                                                  | 395 143.28 | 980 058.65 |  |                                                |            |            |  |
| 16                                                  | 395 134.99 | 980 064.25 |  |                                                |            |            |  |
| 17                                                  | 395 085.25 | 980 136.24 |  |                                                |            |            |  |
| 18                                                  | 394 953.58 | 980 196.61 |  |                                                |            |            |  |
| 19                                                  | 394 922.67 | 980 140.79 |  |                                                |            |            |  |
| 110                                                 | 395 070.22 | 980 039.09 |  |                                                |            |            |  |
| 111                                                 | 395 073.18 | 980 043.21 |  |                                                |            |            |  |

UKUPNO : površina parcele P = 2 86 95 m<sup>2</sup>  
 izgrađena površina P = 65 57 m<sup>2</sup> (23%)  
 saobraćajnice i manipulative površine P = 65 01 m<sup>2</sup> (23%)  
 zelenilo P = 1 56 37 m<sup>2</sup> (54%)  
 indeks zauzetost Si = 22,85 %  
 indeks izgrađenosti Ki = 0,28



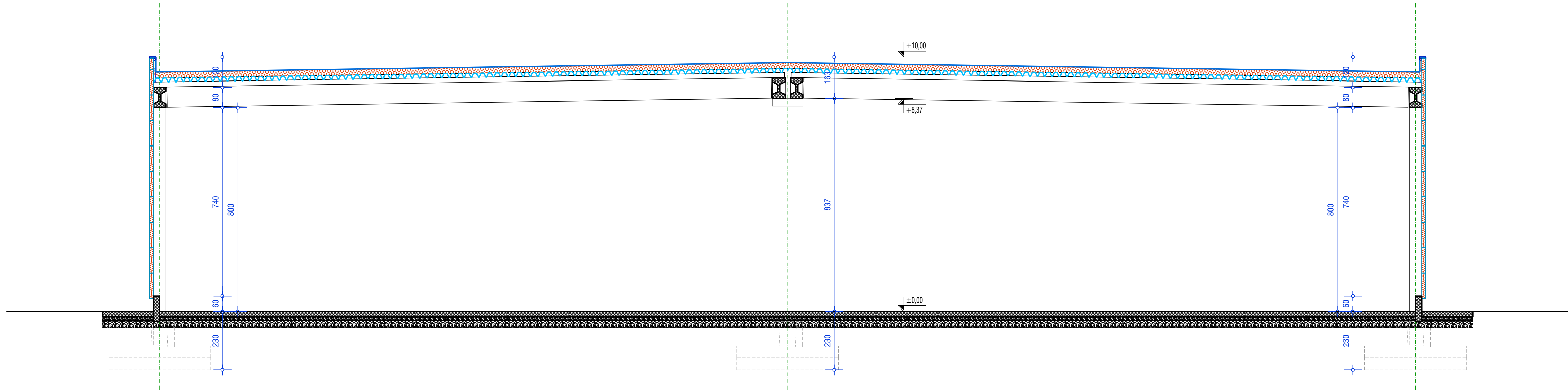


|                                                                                                    |  |                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|               |  | biro za projektovanje građevinskih i drugih objekata<br>prostorno planiranje i inženjering "Krug Plus"<br>Dostajevoja 5-7, lok. 3, Sremska Mitrovica , tel : +381 22 617 999 |  | datum:<br>jul<br>2026 god.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | broj lista:<br><b>6a</b><br>broj projekta:<br>U05-07/26 |
| odgovorni projektant:<br>dipl.ing. arh. G. Milutinović<br>Lic. IKS br. 200 099 03                  |  | inženjering i mesto:<br>Tare GRP doo<br>Beograd                                                                                                                              |  | predmet:<br>urbanistički projektat za urbanističko-arhitektonskom razradom<br>lokacije za izgradnju poslovnog objekta (namena poslovne<br>prostora: magacin gotovih proizvoda u funkciji proizvodnog<br>objekta na katastarskoj parceli 8928/9 K.O. Sremska Mitrovica)<br>na katastarskoj parceli 8928/10 K.O. Sremska Mitrovica, u<br>Sremskoj Mitrovici |                                                         |
| saradnici:<br>dipl.ing. arh. D. Cvjetković<br>dipl.ing. arh. D. Selaković<br>grad.tehn. V. Lubičić |  | projektat:<br><b>UP</b>                                                                                                                                                      |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                         |
| crtao:<br>dipl.ing. arh. G. Milutinović                                                            |  | crtež:<br><b>idejno arhitektonsko rešenje</b>                                                                                                                                |  | razmera:<br><b>1:100</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                         |



osnova krova

|                                                                                                     |  |                                                                                                                                                                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| plus                                                                                                |  | biro za projektovanje građevinskih i drugih objekata<br>prostorno planiranje i inženjering "Krug Plus"<br>Dositejeva 5-7, lok. 3, Sremska Mitrovica , tel : +381 22 617 999 |  | datum :<br>jul<br>2026. god.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | broj lista<br><b>6b</b><br>broj projekta :<br>U05-0726 |
| odgovorni projektant :<br>dipl.ing.arh. G. Milutinović<br>Lic. IKS br. 200.099.03                   |  | investitor i mesto :<br>Tara GRP doo<br>Beograd                                                                                                                             |  | predmet :<br>urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom<br>lokacije za izgradnju poslovnog objekta (namena poslovnog<br>prostrora: magacin gotovih proizvoda u funkciji proizvodnog<br>objekta na katastarskoj parceli 8928/9 K.O. Sremska Mitrovica),<br>na katastarskoj parceli 8928/10 K.O. Sremska Mitrovica, u<br>Sremskoj Mitrovici |                                                        |
| saradnici :<br>dipl.ing.građ. D. Cvjetković<br>dipl.ing.arh. D. Selaković<br>građ.tehn. V. Ljubičić |  | projekat :<br><b>UP</b>                                                                                                                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                        |
| crtao :<br>dipl.ing.arh. G. Milutinović                                                             |  | crtež :<br><b>idejno arhitektonsko rešenje</b>                                                                                                                              |  | razmera :<br><b>1:100</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                        |



## karakteristični presek



biro za projektovanje građevinskih i drugih objekata  
prostorno planiranje i inženjering "Krug Plus"  
Dositejeva 5-7, lok. 3, Sremska Mitrovica , tel : +381 22 617 999

datum :  
jul  
2026 god.  
broj lista :  
**6c**  
broj projekta :  
U05-07/26

odgovorni projektant :  
dipl.ing.arh. G. Milutinović  
Lic. IKS br. 200 099 03

saradnici :  
dipl.ing.grad. D. Cvjetković  
dipl.ing.arh. D. Selaković  
grad.tehn. V. Ljubičić

crtao :  
dipl.ing.arh. G. Milutinović

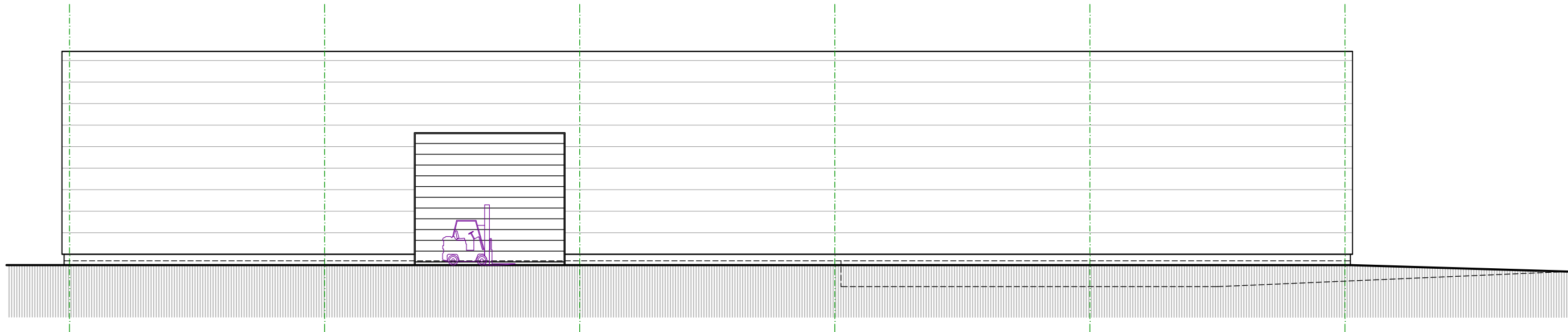
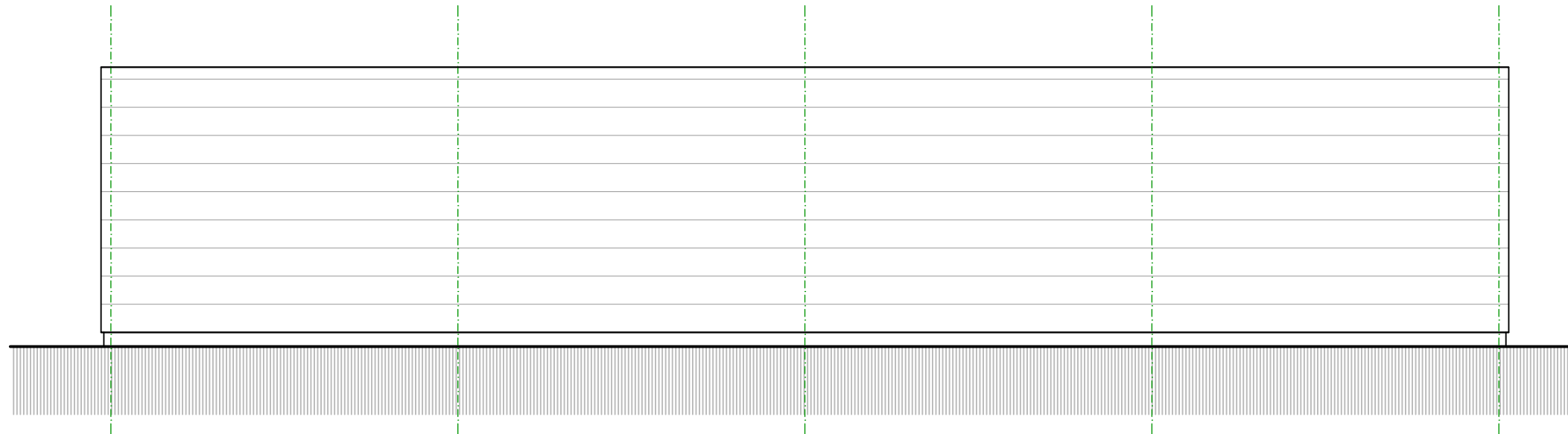
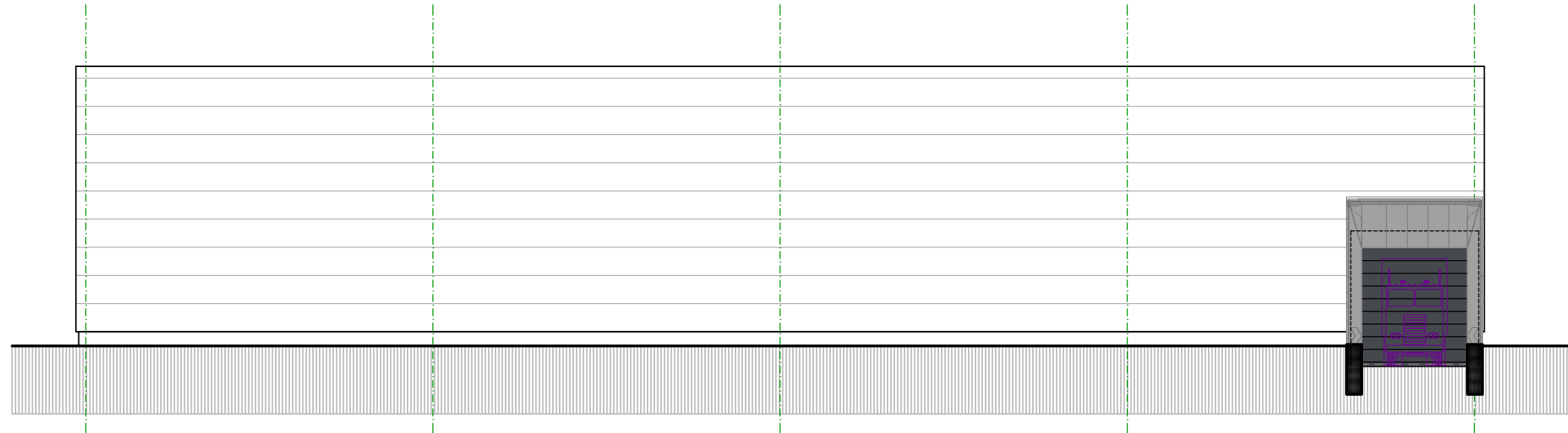
investitor i mesto :  
Tara GRP doo  
Beograd

projekat :  
**UP**

crtez :  
**idejno arhitektonsko rešenje**

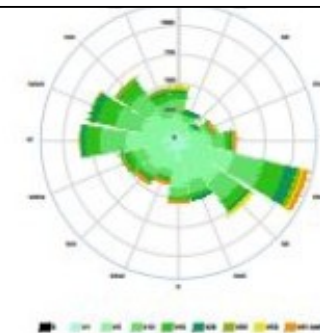
predmet :  
urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom  
lokacije za izgradnju poslovnog objekta (namena poslovnog  
prostora: magacin gotovih proizvoda u funkciji proizvodnog  
objekta na katastarskoj parceli 8928/9 K.O. Sremska Mitrovica), u  
Sremskoj Mitrovici

razmera :  
**1:100**



fasade

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                             |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|                                                                                                     | biro za projektovanje građevinskih i drugih objekata<br>prostorno planiranje i inženjering "Krug Plus"<br>Dositejeva 5-7, lok. 3, Sremska Mitrovica , tel : +381 22 617 999 |                                                 | datum :<br>jul<br>2026 god.                                                                                                                                                                                                                                                                      | broj lista :<br><b>6d</b> |
|                                                                                                     |                                                                                                                                                                             |                                                 | broj projekta :<br>U05-07/26                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |
| odgovorni projektant :<br>dipl.ing.arh. G. Milutinović<br>Lic. IKS br. 200 099 03<br>               |                                                                                                                                                                             | investitor i mesto :<br>Tara GRP doo<br>Beograd | predmet :<br>urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom<br>lokacije za izgradnju poslovnog objekta (namena poslovnog<br>prostora: magacin gotovih proizvoda u funkciji proizvodnog<br>objekta na katastarskoj parceli 8928/9 K.O. Sremska Mitrovica), u<br>Sremskoj Mitrovici |                           |
| saradnici :<br>dipl.ing.grad. D. Cvjetković<br>dipl.ing.arh. D. Selaković<br>grad.tehn. V. Ljubičić |                                                                                                                                                                             | projekat :<br><b>UP</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           |
| crtao :<br>dipl.ing.arh. G. Milutinović                                                             |                                                                                                                                                                             | crtež :<br><b>idejno arhitektonsko rešenje</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | razmera :<br><b>1:200</b> |



 prostor obuhvaćen UP-om

- ЛЕГЕНДА**
-  ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
  -  ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
  - 3532** БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
  -  ПОСТОЈЕЋА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
  -  ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
  -  ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  -  ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ
  -  ДРЖАВНИ ПУТ II Б РЕДА БР. 316
  -  ПОСТОЈЕЋА САОБРАЋАЈНИЦА
  -  ПЛАНИРАНА САОБРАЋАЈНИЦА
  -  НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ
  -  ПОВРШИНЕ У ЈАВНОЈ НАМЕНИ
  -  ЗЕЛЕНИЛО У ОКВИРУ РЕГУЛАЦИЈЕ
  -  ПУТНО ЗЕЛЕНИЛО
  -  РАДНА ЗОНА
  -  МЕШОВИТИ САДРЖАЈИ
  -  ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
  -  КАНАЛ
  -  ШИЈАКОВ КАНАЛ
  -  ДЕКАЛИЦА
  -  ДЕКАЛИЦА 6
  -  ЈАРУГА
  -  ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ
  -  РЕКА САВА

НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
РАДНЕ ЗОНЕ "ЈЕЗЕРО"  
У КО СРЕМСКА МИТРОВИЦА**  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

|                                                                                       |                                                                                       |                                                             |                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|  | НАРУЧИЛАЦ:<br>Град Сремска Митровица                                                  | ДИРЕКТОР:<br>Милан Ђукић, зам. градоначелника               | ДАТУМ:<br>Фебруар<br>2019. год.                                            |
|                                                                                       | ОБРАЂИВАЧ:<br>Јавно предузеће за<br>градњу и урбанизам<br>"Градска" Сремска Митровица | ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:<br>Др. Милош Ђукић, др. инж. урбанизма | САРАДНИЦИ:<br>Одбор за урбанизам, Јавно предузеће за<br>градњу и урбанизам |

ПЛАНИРАНА НАМЕНА СА ПОДЕЛОМ НА  
УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

РАЗМЕРА: БР. ЦРТЕЖА  
1:2 500 **02**

## **prethodni uslovi i saglasnosti :**

---

*urbanistički projekat sa urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije za igradnju poslovnog objekta - 31 -  
(namena poslovnog prostora: magacin gotovih proizvoda u funkciji proizvodnog objekta na katastarskoj  
parceli 8928/9 K.O. Sremska Mitrovica) na katastarsko parceli 8928/10 K.O. Sremska Mitrovica, u  
Sremskoj Mitrovici*



Република Србија  
Аутономна покрајина Војводина  
**ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**  
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ,  
ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И  
ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТАТА  
Број ЦП: 002033869-2026-08926-006-000-353-018  
Дана: 17.04.2026. год.

**„TARA GRP“ d.o.o.**  
**Народних хероја број 42**  
**Београд**

Градска управа за урбанизам, просторно планирање и изградњу објеката Града Сремска Митровица, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), Плана генералне регулације града Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице, („Службени лист Града Сремска Митровица“, број 11/2009), Плана детаљне регулације радне зоне „Језеро“ („Службени лист Града Сремска Митровица“, број 2/2019), Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса објеката за производњу производа од полиестера, на к.п. 8928/9, к.о. Сремска Митровица, број 350-149/2020-VI од 02.09.2020. године и члана 11. и 25. Одлуке о градским управама града Сремска Митровица („Службени лист града Сремска Митровица“, број 17/2024 и 5/2025) издаје:

#### ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

За парцеле **8928/10** (15.639m<sup>2</sup>) и **8928/9** (13.056m<sup>2</sup>), к.о. Сремска Митровица, укупне површине парцела 28.695 m<sup>2</sup> потес “Језеро” у Сремској Митровици.

##### Подаци о локацији:

- НПС1-Затворене зоне и комплекси, производно-технолошки, комунални и инфраструктурни и простори специјалне намене;
- Планирана намена локације: привредно-технолошке зоне, комплекси и објекти

#### ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА УРБАНИСТИЧКУ ЦЕЛИНУ - РАДНА ЗОНА

План предвиђа стварање просторних услова за обликовање савремене структуре привреде у постојећим и новим привредним комплексима.

**Површина УЦ- радне зоне износи 27,23 ха.**

Производне делатности обухватају **мање привредне делатности** као што су: трговина, занатска производња, комерцијалне делатности, административно-пословни објекти; и **веће привредне делатности** које обухватају веће производне погоне, складишта, робно-транспортне центре и сваки тип производње и складиштења већег обима.

Дозвољена је градња више објеката на грађевинској парцели до параметара градње прописаних овим планом.

### **Административно-пословни објекти**

Ови објекти су намењени за смештај административно-канцеларијског дела пословања тј. управних канцеларија, сала за састанке, изложбене поставке производних асортимана, контролне лабораторије производа и сл. и они су углавном репрезентативног карактера. Технолошки су одвојени од самих производних погона, док се могу комбиновати са магацинско-складишним просторима и смештени су на прилазном делу парцеле на грађевинској линији.

### **Производни објекти**

Производни комплекси су већи производни погони, обично међусобно технолошки повезани или локације намењене разноврсним привредним активностима: грађевински погони, складишта, робно-транспортни центри и др.

Ови објекти су намењени за смештај производног дела пословања у смислу израде и формирања самог производа (полупроизвода).

Димензије и облик производних објеката условљава технолошки процес производње, диспозиција и величина производних уређаја и машина које су у њих смештени. Најчешће су то приземне једнобродне или вишебродне хале са разним типовима увођења дневног осветљења (преко крова, зидова или базикално). Пратеће просторије у овим објектима су гардеробе радника са санитарним чворовима (евентуално са трпезаријом), те разне оставе за алат, магацини и складишта материјала или производа, затим радионице за поправку механизације и сл. Ови објекти, поред тога што омогућују потребне услове за обављање производње, врше и заштиту садржаја од нежељених ефеката те производње (бука, хемијско биолошке еманиације...). Правилном диспозицијом на парцели и физичком одвојеношћу од „мирисних садржаја“, (објекти се лоцирају у дужини парцеле одвојено од административно приступног дела), као и потребном техничком опремљеношћу - (сепаратори, филтери, контејнери за смеће...), постиже се заштита животне средине од негативних утицаја производних процеса. Није сувишно да се напомену и визуелно-естетски тј. психолошки ефекти које изазивају ови објекти и на које може да се утиче правилном архитектонско-естетском концепцијом у избору облика, материјала и вегетације.

### **Складишта**

Ови објекти су намењени за складиштење-депоновање сировина, полупроизвода и готових производа производног процеса једне радне организације. Треба да буду конципирани у виду једне или више хала, чије димензије, облик и распоред условљава сам технолошки процес. Физички су независни објекти или су у комбинацији са административним или са производним објектима.

У оквиру објеката могу постојати и пратећи садржаји - гардеробе за раднике са санитарним чвором и трпезаријом, те пратеће канцеларије за магационерску службу, оставе за алат и слично. Овим објектима може да се дода радионица за поправке и одржавање механизације и слично. Нарочиту пажњу треба обратити противпожарној заштити. При организацији складишног комплекса велику улогу игра саобраћајна диспозиција.

**Привредно радни комплекси** треба да буду тако организовани, да су комерцијални објекти, административна или управна зграда или садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл.), позиционирани према јавној површини.

**У оквиру УЦ - радне зоне нису дозвољени објекти становања.**

## **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИА ПОВРШИНАМА У ОСТАЛОЈ НАМЕНИ - УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА-РАДНА ЗОНА**

**Претежна планирана намена** простора у обухвату плана: радна зона, радно-пословна зона и пословна зона, комплекси и објекти, односно рад. пословање и производња. Урбанистичке мере за постизање минималног утицаја основне делатности су правилно димензионисање оптималних капацитета планираних објеката и застртих површина. Планира се да простор радна зоне, радно-пословна зоне и пословне зоне буде чисто пословне намене (нема становања). Намене објеката комплекса су оне које неће угрожавати животну средину, природне и створене вредности.

**Планиране су следеће намене:** продаја, услужне делатности, прерада, производња, складишни простори, дистрибутивни центри и слично.

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

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

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

На постојећим објектима, код којих су прекорачене овим планом одређене грађевинске линије, дозвољене су само интервенције редовног одржавања и адаптација.

Правила парцелације за грађевинске парцеле привредних и комерцијалних делатности се утврђују обавезном површином комплекса не мањом од 0.2ха и ширином уличног фронта парцеле не мањом од 30м, изузев постојећих комплекса.

### **Минимални степен комуналне опремљености**

Саобраћајни приступ, водовод, струја и канализација.

Обавеза прикључка на канализациону мрежу (током прелазног периода и активности изградње интегрисане канализације, неопходно је градити хигијенске непропусне септичке јаме).

### **Услови за формирање грађевинске парцеле**

- свака катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини

### **Минимална величина парцеле и ширина фронта**

- Минимална величина је 2000м<sup>2</sup>
- Ширина фронта 20м.

### **Инжењерскогеолошки услови**

У даљој фази пројектовања за сваку планирану изградњу објеката урадити детаљна геолошка истраживања како би се дефинисали могућности и услови за фундаирање објеката. Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Сл. Гласник РС“ бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Сл.гласник РС бр. 51/96). Сви објекти треба да се граде са сеизмичком заштитом за 7° МЦС скале. Објекти морају бити обезбеђени техничким мерама за негативне утицаје доминантних ветрова, електропражњења, пожарног дејства.

### **Услови за уређење**

Све планиране садржаје извести тако да се у што мањој мери наруши природни амбијент. Све незастрте површине се морају уређивати и одржавати. Објекте и све поплочане површине (стазе, паркинг површине) пројектовати тако да се уклопе у природни амбијент, са коришћењем природних материјала у што већој мери за завршну обраду (дрво, камен, опека).

**Архитектонско-естетско решење објеката** у радно комерцијалној зони мора бити пројектовано за конкретну намену и примерено непосредном окружењу (Град Сремска Митровица), савременом начину живота и захтевима које поставља савремена архитектура. Планира се коришћење трајних савремених и квалитетних материјала. Могућа је примена монтажног типа градње објеката. У оквиру комплекса и објеката нивелационо регулационим решењима омогућити несметано континуално хоризонтално и вертикално кретање хендикепираних и инвалидних лица.

### **Грађевинска линија**

Уз саобраћајнице планиране у радно комерцијалној зони важи обавезна грађевинска линија на 10м од регулације саобраћајнице, у јужном делу обухвата Плана грађевинска линија је мин. 20м на местима где се парцеле планиране радне зоне граниче са државним путем II б -реда. Није дозвољено упуштање делова објеката преко јавне површине.

Складишни, технолошки и инфраструктурни простори и објекти, организују се у простору који није непосредно окренут потенцијалним корисницима. Дозвољена је изградња више објеката на парцели.

### **Удаљење објеката од бочне и задње ивице парцеле**

Бочна и задње одстојање објекта од ивица парцеле су минимално 1/2 висине објекта, а не мање од 5м, уз обавезу садње најмање једног дрвореда.

**Међусобно одстојање** је минимално 1/3 висине вишег објекта, а у складу са потребама организовања противпожарног пута.

Међусобно одстојање објеката у оквиру комплекса не може бити мање од 5м.

### **Висина објеката**

За све објекте који подразумевају корисну БРГП висина не сме бити већа од 18м, односно 24м за поједине делове објекта. Ова већа висина се дозвољава на највише 1/3 од укупне дозвољене БРГП под објектом.

**Дозвољава се изградња посебних објеката** који не подразумевају корисну БРГП, као што су инфраструктурни - фабрички димњаци, ветрењаче, водоводни торњевии или рекламни стубови. Изградња оваквих објеката је унутар грађевинеких линија. Дозвољена висина за рекламне стубове је 30м, а за инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, према технолошким потребама. Уколико су виши од 30м неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја. Овакви посебни објекти се постављају тако да не представљају опасност по безбедност и, да не ометају значајно сагледивост објеката.

### **Зеленило у оквиру радне зоне**

У оквиру комплекса предвидети подизање појасева заштитног зеленила састављене од компактних засада листопадне и четинарске вегетације. Заштитно зеленило поставити између комплекса и управно на правац доминантних ветрова. Кроз израду Процене утицаја на животну средину, у односу на планирану делатност, по потреби одредити озелењавање као меру заштите.

На комплексима радне зоне планирају се зелени заштитни појасеви уз ограде самих комплекса. Улазни делови и простори уз управне зграде, треба да су обрађени декоративним зеленилом и вертикалним зеленим зидовима. Пешачке комуникације треба да су под крошњама листопадног дрвећа, а све слободне површине треба употпунити декоративном вегетацијом.

Минимална површина под уређеним зеленим површинама се одређује према величини комплекса:

- минимално под уређеним зеленим површинама за комплексе преко 5ха -30%, за комплексе 1 -5ха
- 25%, за комплексе 0.2-1ха - 20%, од чега компактна пошумљена површина износи минимално пола од укупног зеленила.

Није дозвољено планирање и уређење површина за отворене депоније.

Могућа је фазна градња, у свакој фази се мора обезбедити уређење и функционисање свих делова комплекса.

### **Паркирање**

Паркирање се планира на парцели.

Паркирање посетиоца треба да буде организовано у оквиру комплекса на начин да буде добро приступачно и сагледиво. На паркинг површинама је обавезна садња континуалних дрвореда.

- У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса потребно је планирати претоварно-манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила.

### **Градња већих објеката и комплекса**

Градња која подразумева опремање и изградњу већих површина са објектима, одвсно формирање комплекса пољопривредних фарми, производних погона и складишта пољопривредних производа и других намена (пословне, услужне, рекреативне и сл.), као и проширење постојећих комплекса, лоцираних ван грађевинских реона насеља, могућа је уз израду Урбанистичког пројекта. Уколико услови локације и врста делатности захтевају израду Урбанистичког пројекта, требало би да УП буде заснован на претходним условима за прикључење на пут и анализи утицаја објекта и делатности на животну средину као у правилима изградње:

- Најмања површина парцеле је 2000м<sup>2</sup>.
- Степен заузетости простора парцеле ограничава се на 40%.
- Најмања дужина лица (фронта) парцеле износи 20м.

Максимална дозвољена висина објекта је 18м.



**В.Д. НАЧЕЛНИКА**

**Весна Вујановић, дипл. правник**



**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА  
СРБИЈЕ**



AAAE7810318351474

ПР-ЕНГ-01.19/01

Наш број: 2581200-D-07.06-166584-26

Ваш број:

Сремска Митровица, 22.05.2026

8/95

"ТАРА ГРП" ДОО БЕОГРАД

НАРОДНИХ ХЕРОЈА бр. 42

11070 НОВИ БЕОГРАД

**ПРЕДМЕТ:** Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 8928/10 на К.О. Сремска Митровица, ), СРЕМСКА МИТРОВИЦА, ЈАРАЧКИ ПУТ ББ потес Језеро

Поводом Вашег захтева, наш број 2581200-D-07.06-166584-26, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 8928/10 на К.О. Сремска Митровица, ), СРЕМСКА МИТРОВИЦА, ЈАРАЧКИ ПУТ ББ потес Језеро, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложени документацију, достављамо Вам следеће услове:

- Постојећи производни објекат на парцели бр.8928/9 к.о. Сремска Митровица, је прикључен из МБТС 20/0,4kV „Језеро“, преко једног ЕТ 630kVA са мерењем на средњем напону и одобреном снагом од 520kW.
- Анализом остварених максималних снага у постојећем објекту утврђено је да је капацитет постојећег прикључка довољан за напајање постојећих и будућих објеката на предметним парцелама.
- Будући објекат (магацин готових производа) прикључити на постојећи прикључак и мерно место у склопу МБТС 20/0,4kV „Језеро“ („спајање инсталације“).

Ови Услови имају важност 12 месеци и могу се користити и искључиво у сврху ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

Прилог:

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Директор огранка

Владимир Санадер, дипл.правник



Ул. Стари шор 114  
Сремска Митровица

**Делатност:**

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

ПИБ: 100791615  
МБ: 08234779  
Делатност: 3600

**Телефони:**

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

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

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

**160-9897-67 BANKA INTESA A.D. Beograd**

Наш број 897/2

датум 21.05.2026.

**„ТАРА ГРП“ ДОО Београд**  
**Краљево**

**Предмет:** Претходни технички услови за израду урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу производног објекта (намена пословног простора: магацин готових производа у функцији производног објекта) на кп.8928/9 КО Сремска Митровица

Поступајући по Вашем захтеву, у складу са Законом о планирању и изградњи "Службени гласник РС" бр.72/09, 81-09-исправка, 64/10- УС, 24/11, 121/12, 42/13- УС, 50/2013- УС, 98/2013- УС, 134/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл.гласник РС" бр.22/2015), а у циљу заштите водова комуналне инфраструктуре, након прегледа достављене документације; ситуационог приказа позиције планираног објекта урађеног у „Круг плус“ Ср.Митровица техничка служба ЈКП "Водовод"-а издаје техничке услове за пројектовање и прикључење пословног објекта на кп.бр.8928/10 ко Сремска Митровица.

На предметној локацији у оквиру индустријске зоне Језеро изведена је комунална инфраструктура, у оквиру јавне површине зоне саобраћајнице дуж парцеле бр.8928/7 ко Ср.Митровица и то водоводна мрежа ТПЕ ДН 110мм на дубини од 1,20м и фекална канализација ПВЦ ДН 200мм на дубини око 1,50м. За парцелу кп.8928/9 остварени су технички услови прикључења планираног објекта извођењем прикључка на водоводну мрежу пречником ДН 110 са уградњом комбинованог водомера ДН80/20, као и на фекалну канализацију прикључним цевоводом ПВЦ ДН 160мм, у складу са техничким прописима, који би задовољили потребе планираног објекта за санитарном потрошњом воде, као и за обезбеђење противпожарном мрежом комплекса објеката, те одвођење отпадних вода из комплекса, а све у складу са Одлуком о водоводу и Одлуком за одвођење отпадних вода по којима је за сваку парцелу потребно извођење прикључка.

За објекте оваквог карактера и намене обзиром да је планиран пословни објекат површине веће од 150м<sup>2</sup>, потребно је обезбеђење и противпожарном хидрантском мрежом. Пројектовање хидрантске ПП мреже планираног објекта ускладити са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл.гласник РС“ 22/2019) и Законом о пожару, уз услове МУП- Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици.

Прикључком на водоводну мрежу може се обезбедити количина од макс.10,0 л/с у рачунском трајању од 2 сата која је прописана и довољна за потребе и противпожарног обезбеђења објекта у смислу коришћења хидрантске мреже. Надлежност ЈКП "Водовод"-а Ср.Митровица код одржавања инсталација завршава се закључно са водомером постављеним у шахту. Унутрашње водоводне инсталације иза главног водомера не одржава ЈКП Водовод, већ власник објекта. Расположиви притисак у водоводној мрежи на предметној локацији, у дану максим. потрошње није већи од 3 бара. Димензионисање инсталација извршити на основу хидрауличног прорачуна који треба бити саставни део Главног пројекта, а којим се доказује обезбеђење довољне количине и притиска воде до крајњег корисника унутар објекта. Не постоје технички услови за евентуално снабдевања водом комплекса објеката технолошком водом потребне у поступку производње, већ само за санитарну воду и противпожарно обезбеђење комплекса у потребној количини воде.

**Фекална канализација**

Постоје технички услови извођења прикључка на фекалну канализацију пречником ДН 160мм који ће задовољити потребе одвођења отпадних вода планираног пословног објекта.

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



Ул. Стари шор 114  
Сремска Митровица

**Делатност:**

Сакупљање, пречишћавање и дистрибуција воде  
Уклањање отпадних вода  
Изградња ценовода и постављање водоводних  
и канализационих система

ПИБ: 100791615

МБ: 08234779

Делатност: 3600

**Телефони:**

Централа: 022 / 611-976

Рекламације: 0800-122-129

Кварови: 022 / 626-200

E-mail: reklamacije@vodovodsm.rs

vodovodsm@mts.rs

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

**160-9897-67 BANKA INTESA A.D. Beograd**

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

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

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

ОПШТЕ: ПРОЦЕДУРА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ  
За потребе израде нових комуналних прикључака (водоводну и канализациону мрежу) потребно је:

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

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

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

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

С поштовањем,

Обрадила :

Радмила Адамовић Рауковић, дипл.инг.грађ.

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



Деспотовић Драган

Број: 26-6-1/26  
Датум: 07.05.2026.

„Krug Plus“  
Сремска Митровица  
Доситејева бр. 5-7

**Предмет : Претходни услови за израду урбанистичког пројекта**

У вези Вашег захтева број 26-6/26 од 16.04.2026. године за претходне услове за израду урбанистичког пројекта са архитектонским решењем за изградњу пословног објекта (намена пословног простора: магацин готових производа у функцији производног објекта) на парцели 8928/9 к.о. Сремска Митровица, наручиоца „TARA GRP D.O.O: BEOGRAD“ Народних хероја 42, 11070 Београд, ЈП „Срем-гас“ Сремска Митровица као енергетски субјект и оператор дистрибутивног система вас обавештава да испред предметне парцеле постоји изграђена дистрибутивна гасна мрежа д63мм. Могуће прикључење објекта на ДГМ и изградња прикључка на гасну мрежу.

Пројектовање и прикључење објекта на дистрибутивну гасну мрежу Сремска Митровица врши се у складу са „Законом о енергетици“ („Сл. гласник РС“ бр. 145/2014, 95/2018-др. закон, ), „Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар“ („Сл. гласник РС“ бр. 86/2015), „Методологијом за одређивање трошкова прикључења на систем за транспорт и дистрибуцију природног гаса“ („Сл. гласник РС“ бр. 414/2016, 140/22) и Правилима о раду дистрибутивног система ЈП „Срем-гас“.

Према достављеном захтеву и ситуационом решењу, технички услови у начелу за прикључење на гасну дистрибутивну мрежу су:

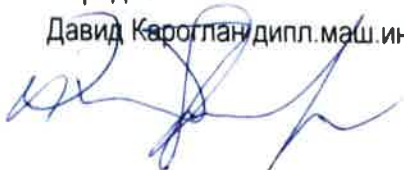
- према пруженим подацима, прикључење на дистрибутивну гасну мрежу Сремска Митровица на улични вод пречника д63мм у улици Марка Краљевића обезбеђује се изградњом гасног прикључка.
- трошкове изградње прикључног гасовода и МРС сноси подносилац захтева а њихова изградња је у надлежности ЈП „Срем-гас“ Сремска Митровица.
- за потребе коришћења природног гаса у објекту, пројектује се унутрашња гасна инсталација, у поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем при изради пројекта за грађевинску дозволу или као посебан пројекат у складу са чланом 145. „Закона о планирању и изградњи“ („Сл. Гласник РС“ број 72/09, 81/09 - исправка 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/2020, 52/2021, 62/2023) тако што ЈП „Срем-гас“ Сремска Митровица даје предходну сагласност на исти.
- извођење унутрашње гасне инсталације врши се при изградњи објекта или у складу са пројектом по члану 145 Закона.

Општи услови за прикључење објекта су:

- да објекат има издату грађевинску или употребну дозволу,
- да је поднет захтев за прикључење оператору дистрибутивног система ЈП „Срем-гас“ Сремска Митровица који садржи име власника или корисника објекта, адреса објекта односно локација на копији катастарског плана, радни притисак гаса који је потребан на објекту, намена потрошње природног гаса и друге податке које по потреби затражи енергетски субјект,
- да ЈП „Срем-гас“ Сремска Митровица изда Решење у управном поступку којим се одобрава прикључење објекта на дистрибутивну гасну мрежу а које садржи место прикључења на систем, начин и техничке услове прикључења, податке о одобреном капацитету, податке о минималној и максималној часовној потрошњи, услове дистрибуције природног гаса, начину мерења природног гаса, податке о трошковима прикључења и рок важења Решења,
- да се са ЈП „Срем-Гас“ Сремска Митровица закључи уговор о прикључењу на дистрибутивну гасну мрежу у Сремској Митровици, у складу са Законом о енергетици („Сл. гласник РС“ број 145/2014, 95/2018 др. закон, ) и „Одлуком о доношењу методологије за одређивање трошкова прикључења на систем за транспорт и дистрибуцију природног гаса“ („Сл. гласник РС“ бр. 42/2016),
- Оператор дистрибутивног система (ОДС) ЈП „Срем-гас“ Сремска Митровица је дужан да прикључи објекат купца на дистрибутивни систем ако су испуњени услови из одобрења за прикључење, ако је за објекат прибављена употребна дозвола, ако уређаји и инсталације објекта купца испуњавају техничке и друге прописане услове и ако купац закључи уговор о продаји гаса.

Обрадио:

Давид Кароглан дипл.маш.инж



За ЈП Срем-гас:

Ридошић Дражен дипл.правник.





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

ТАРА ГРП ДОО БЕОГРАД  
11070 Нови Београд  
Народних хероја 42

 **Комуналије**  
Сремска Митровица  
Број 1748-1/26  
Датум 11.05.2026 год.

Предмет: Претходни услови за израду урбанистичког пројекта

На основу захтева за издавање претходних услова за израду урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта – магацин готових производа, на катастарској парцели 8928/9 и 8928/10 К.О. Сремска Митровица, бр.1405-/26 од 15.04.2026. године, достављамо вам следеће претходне услове.

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

- Простор за одлагање комуналног отпада се прилагођава контејнерима запремине 1,1 м<sup>3</sup>. Број контејнера се прилагођава потребама, минимално три контејнерска места и то за контејнере:
  - зелене боје (пластични) или сиве боје (лимени) – за комунални отпад;
  - плаве боје (пластични) – за одлагање папира, картона, пет амбалаже и метала;
  - жуте боје (пластични) – за одлагање стакла.У случају мање количине комуналног отпада, могуће је постављање канти од 120 или 240 литара, у истим бојама и намени као контејнери. Предвиђена места морају бити у нивоу коловоза или са обореном ивицом према коловозу, због покретљивости контејнера/канти и манипулацијом истим;
- Саобраћајнице за прилаз контејнерским местима требало би да имају минималну ширину 3,6 м, висину пролаза 4,0 м и носивост коловоза већу од максималне носивости специјалних возила смећара, чија је максимална бруто тежина 26 тона.

С поштовањем,

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


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

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

Предузеће за одржавање улица и путева

"Сирмијум пут" д.о.о.

Сремска Митровица, Светог Димитрија 13

Број : 426-1/2026

Датум : 22.04.2026.год.

"Сирмијум пут" д.о.о. из Сремске Митровице, поступајући по захтеву пројектног бироа „КРУГ ПЛУС“ из Сремске Митровице, издаје:

**УСЛОВЕ ЗА САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ (НАМЕНЕ МАГАЦИН ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА У ФУНКЦИЈИ ПРОИЗВОДНОГ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ 8928/9 КО СРЕМСКА МИТРОВИЦА) ОБЈЕКТА НА КП . 8928/10 КО СРЕМСКА МИТРОВИЦА У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ**

Ови услови имају важност од једне године и могу се користити за потребе израде наведеног Пројекта на катастарској парцели бр. 8928/10 К.О. Сремска Митровица у Сремској Митровици.

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

- Саобраћајни прилаз, односно саобраћајни прикључак саобраћајних површина у оквиру пословног објекта — на јавну саобраћајницу планирати на постојећу саобраћајницу на кп бр. 8928/7 К.О Сремска Митровица , при чему се пројектованим решењем не може угрозити безбедно одвијање саобраћаја .Прикључак извесити под правим углом на јавну саобраћајницу, ширине 3-5м.
- Основ за израду нивелационог плана представљају коте постојећег коловоза јавне саобраћајнице на регулационој линији, технолошко-конструктивно решење саобраћајних површина предметног прикључка и начин прикупљања и одвођења атмосферских вода .
- При изради пројектне документације предвидети нивелациону усклађеност планираних саобраћајног прикључка са котама нивелете јавне саобраћајнице, при чему се мора на адекватан начин решити одводњавање атмосферских вода на јавној површини.
- Графички прилог са елементима синхрон плана, односно са приказом међусобног односа планиране и постојеће инфраструктуре изградити на катастарско-топографском плану овереном од стране овлашћене геодетке организације. На истом графичком прилогу мора бит приказано и димензионисано планирано решење саобраћајних површина и све битне постојеће и планиране коте.

Обрадила:

Светлана Радосављевић дипл.инж.саобраћаја



ДИРЕКТОР

"Сирмијум пут" д.о.о.  
Сремска Митровица



Михајло Стевић дипл.еци.

Република Србија  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
Сектор за ванредне ситуације  
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици  
Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија  
07.30 Број 217-2661/26  
Дана 16.04.2026. године  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Пројектни биро „КРУГ ПЛУС“  
Сремска Митровица, ул. Доситејева бр. 5-7, локал 3

### ОБАВЕШТЕЊЕ

**ПРЕДМЕТ:** Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу пословног објекта (намена пословног простора: магацин готових производа у функцији производног објекта) у Сремској Митровици, на кат. парц. бр. 8928/10 к.о. Сремска Митровица

Разматрајући Ваш захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу пословног објекта (намена пословног простора: магацин готових производа у функцији производног објекта) у Сремској Митровици, на кат. парц. бр. 8928/10 к.о. Сремска Митровица, за потребе инвеститора „ТАРА ГРП“ ДОО из Београда (Нови Београд), ул. Народних хероја бр. 42, обавештавамо Вас да:

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

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - исп., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), у делу Просторно и урбанистичко планирање, чланом 11 дефинише **планске документе** као: Просторне планове (Просторни план РС, Регионални просторни план, Просторни план јединице локалне самоуправе и Просторни план подручја посебне намене) и Урбанистичке планове (Генерални урбанистички план, План генералне регулације и План детаљне регулације), односно чланом 13 дефинише Урбанистички пројекат као урбанистичко-технички документ за спровођење планских докумената који се израђује након усвајања планских докумената.

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

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА  
ПОТПУКОВНИК ПОЛИЦИЈЕ  
  
Небојша Николић



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ  
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА  
Број: 257-07/2026-67-3  
Датум: 29.04.2026. године

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 107. став 1. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94, 24/2001 и 99/2011), по захтеву од 16.04.2026. године Пројектног бироа "КРУГ ПЛУС" Горан Милутиновић предузетник, из Сремске Митровице, улица Доситејева број 5-7, локал 3, у име Инвеститора "ТАРА ГРП" Д.О.О. Београд, из Београда (Нови Београд), улица Народних хероја број 42, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу пословног објекта (намена пословног простора: магацин готових производа у функцији производног објекта) на катастарској парцели број 8928/9 К.О. Сремска Митровица у Сремској Митровици, утврђује следеће

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ  
ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА  
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА  
ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА (НАМЕНА ПОСЛОВНОГ  
ПРОСТОРА: МАГАЦИН ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА У ФУНКЦИЈИ  
ПРОИЗВОДНОГ ОБЈЕКТА) НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ  
8928/9 К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ**

Подручје обухваћено Планом ситуирано је ван грађевинског подручја Сремска Митровица, на путу Сремска Митровица Јарак, на катастарској парцели број 8928/9 К.О. Сремска Митровица.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је изградња Пословног објекта пословног објекта (намена пословног простора: магацин готових производа у функцији производног објекта). Димензије објекта су 50,00x50,00 m.

Увидом у документацију овог Завода констатовано је да су на предметном подручју нису констатовани локалитети са археолошким садржајем, али се у близини налази археолошки локалитет "Глац". Приликом извођења земљаних радова на изградњи објекта или инфраструктурних садржаја обавезан је археолошки надзор.

**Услови и мере заштите**

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

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

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

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

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

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

Обрађивач: Б Л

в. д. Директора

Илија Недић

Доставити:

- Пројектном бироу "КРУГ ПЛУС" Горан Милутиновић предузетник, из Сремске Митровице, улица Доситејева број 5-7, локал 3;
- "ТАРА ГРП" Д.О.О. Београд, из Београда (Нови Београд), улица Народних хероја број 42;
- документацији;
- архиви.

**ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210-172421/1-2026**

**ДАТУМ: 11.05.2026.**

**БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31**

**СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД**

**ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

**УЛ. КРАЉА ПЕТРА ПРВОГ БР. 2**

**22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

**TARA GRP DOO BEOGRAD**

**Ул. Народних Хероја 42  
11070 Београд(Нови Београд)**

**ПРЕДМЕТ: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ**

**ВЕЗА: ЗАХТЕВ ПРОЈЕКТНИ БИРО „KRUG PLUS“**

Поступајући по вашем захтеву од 16.04.2026. године, а у складу са Законом о електронским комуникацијама, Законом о планирању и изградњи, Правилником о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката и Уредбом о локацијским условима, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене пројектно-техничке документације доставља вам из надлежности ТЕЛЕКОМ-а

### **Техничке услове**

**за Израду урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонском разрадом локације за изградњу пословног објекта(магацин готових производа у функцији производног објекта на кп 8928/9), кп 8928/10, КО Сремска Митровица**

Комплекс који се обрађује овим условима припада кабловском подручју 3, МСАН Сремска Митровица Индустрија. Капацитет кабловског подручја тренутно задовољава потребе телекомуникационог опремања предметног објекта.

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

Оријентациона тачка прикључења на бакарну и оптичку приступну мрежу су наставци у земљи у ул. Јарачки пут, као у прилогу.

За потребе полагања приводног оптичког или бакарног кабла ЕКМ, потребно је обезбедити приступ предметном објекту путем приступне канализације ЕКМ. На предметној парцели (на граници са јавном површином) изградити окно (препоручујемо) и канализацију – цев минималног капацитета 1хØ50mm до места уласка (увода) цеви у објекат. Цев канализације ЕКМ полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø100mm полупречник кривине треба да износи  $R > 5m$  ради несметаног полагања ТК кабла. Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места (орман/техничка просторија) где је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација

инсталација, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана. У овом орману/просторији свести све унутрашње инсталације (обично у холу објекта).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

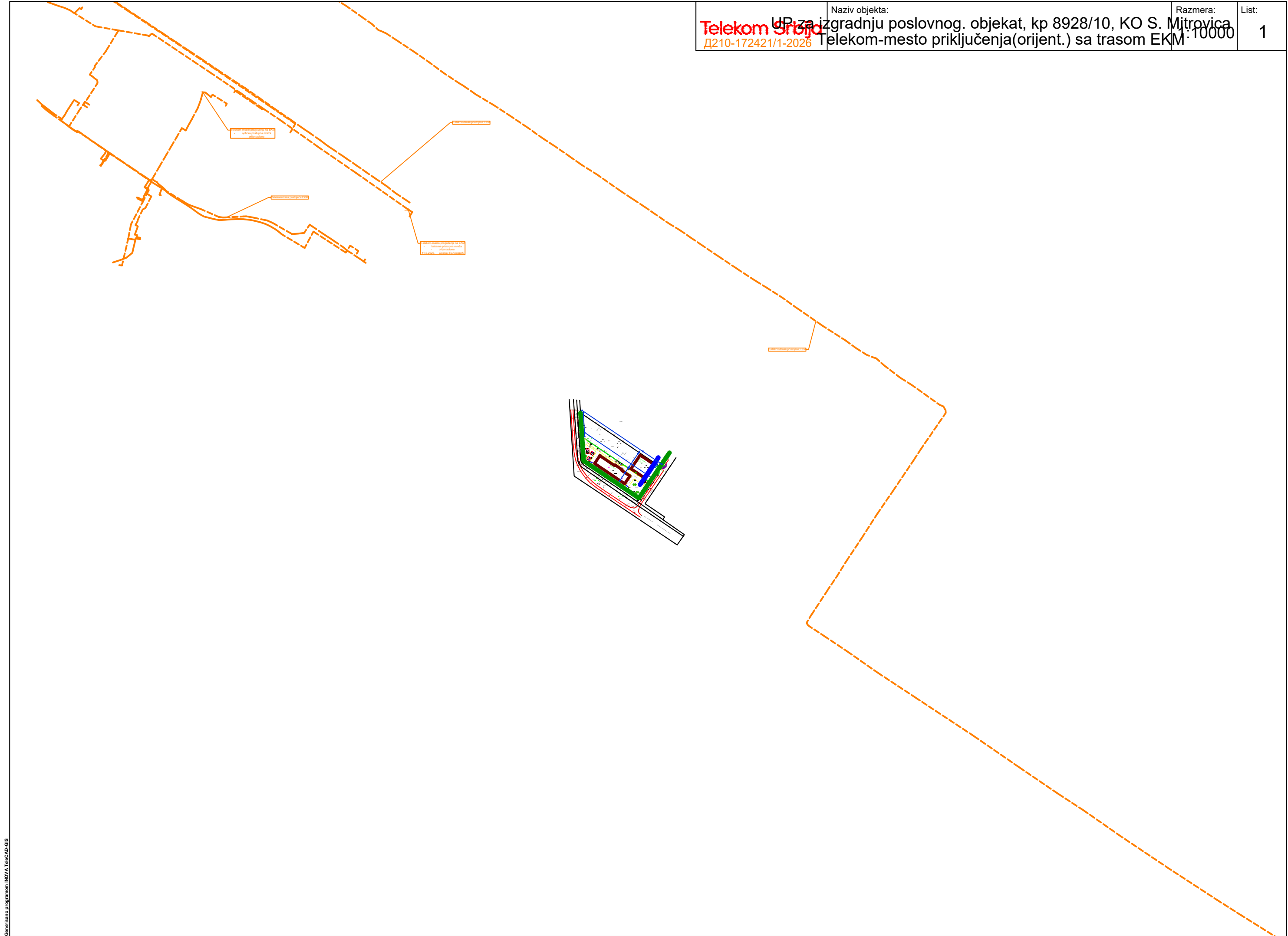
**Дати услови и сагласност се односе само на израду инсталације ЕКМ, концентрације ЕКМ и приводне канализације ЕКМ, те молимо да инвеститор поднесе Захтев за повезивање на мрежу електронских комуникација.**

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

С поштовањем,

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

**Александра Бурсаћ**



|                                      |                                                                                                                                        |                     |            |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|
| Telekom Srbija<br>Д210-172421/1-2026 | Naziv objekta:<br>UP za izgradnju poslovnog objekta, kp 8928/10, KO S. Mitrovica<br>Telekom-mesto priključenja(orijent.) sa trasom EKM | Razmera:<br>1:10000 | List:<br>1 |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|