

ART-ING STUDIO

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE
NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA: RAZRADE KATASTARSKE PARCELE:
165 KO VRDNIK, ZA IZGRADNJU STAMBENO-
POSLOVNOG OBJEKTA

INVESTITOR: „LUX INVEST“ DOO, Novi Sad

OBJEKAT: **STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT**

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: URBANISTIČKI PROJEKAT

ZA GRAĐENJE/ IZVOĐENJE RADOVA: IZGRADNJA

PROJEKTANT: **ART- ING STUDIO DIZAJN**
ZA PROJEKTOVANJE I TEHNIČKO SAVETOVANJE
Pasterova 16, Novi Sad

ODGOVORNO LICE PROJEKTANTA: JOVANA JARIĆ, mast.inž.arh.

POTPIS:

ODGOVORNI URBANISTA: dr Vladimir Dragičević, mast.inž.arh.

BROJ LICENCE: 200 1217 10

LIČNI PEČAT:



POTPIS

B. Dragičević

BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: E – 2025/1-UP

MESTO I DATUM: NOVI SAD, Mart 2025. godine

OPŠTI PODACI:

Naziv dokumentacije:	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KATASTARSKE PARCELE: 165 KO VRDNIK, ZA IZGRADNJU STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA
Naručilac:	"LUX INVEST" DOO, Vršačka 28A, 21000 Novi Sad
Investitor: (pun naziv)	"LUX INVEST" DOO, Vršačka 28A, 21000 Novi Sad
Obrađivač:	ART – ING STUDIO DIZAJN Pasterova 16, 21000 Novi Sad
Broj projekta:	E – 2025/1
Direktor:	Jovana Jarić, mast.inž.arh.
Odgovorni urbanista:	dr Vladimir Dragičević, mast.inž.arh.
Stručni tim:	Jovana Jarić, mast.inž.arh. Aleksandra Bilokapić, mast.inž.arh.
Grafička obrada:	dr Vladimir Dragičević, mast.inž.arh. Jovana Jarić, mast.inž.arh. Aleksandra Bilokapić, mast.inž.arh.
Datum:	Mart 2025.god.

SADRŽAJ:

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Rešenje o registraciji privrednog društva
- Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste
- Izjava odgovornog urbaniste
- Licenca i potvrda odgovornog urbaniste

TEKSTUALNADOKUMENTACIJA

1. Predmet i cilj izrade urbanističkog projekta
2. Pravni osnov
3. Planski osnov
4. Uslovi izgradnje dati urbanističkim planom
 - 4.1. Pravila uređenja poljoprivrednog zemljišta
 - 4.2. Kompleksi za skladištenje i primarnu preradu poljoprivrednih proizvoda
5. Granica obuhvata urbanističkog projekta
6. Postojeće stanje
7. Urbanističko rešenje – uslovi izgradnje
 - 7.1. Planirana namena
 - 7.2. Položaj objekta na parceli
 - 7.3. Nivelaciono i regulaciono rešenje
 - 7.3.1. Regulacija
 - 7.3.2. Nivelacija
 - 7.4. Dozvoljena spratnost i visina objekta
 - 7.5. Pristup lokaciji i rešenje parkiranja
 - 7.6. Način uređenja slobodnih i zelenih površina
 - 7.7. Ograđivanje parcela
8. Numerički pokazatelji
9. Način priključenja na infrastrukturu mrežu
 - 9.1. Saobraćajna infrastruktura
 - 9.2. Vodovodna i kanalizaciona infrastruktura
 - 9.2.1. Vodovod
 - 9.2.2. Kanalizacija otpadnih voda
 - 9.2.3. Atmosferska kanalizacija
 - 9.3. Elektroenergetski priključak
 - 9.4. Telekomunikacioni priključak
 - 9.5. Gasna infrastruktura
10. Inženjersko-geološki uslovi
11. Uslovi zaštite
 - 12.1. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobra
 - 12.2. Mere zaštite od požara
 - 12.3. Procena uticaja na životnu sredinu i uslovi zaštite prirode
12. Mere energetske efikasnosti
13. Idejno arhitektonsko rešenja objekta - tehnički opis
14. Opšte odredbe

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1. Izvod iz PGR-a naselja Vrdnik
2. Katastarsko-topografski plan R=1:1000
3. Regulaciono i nivelaciono rešenje lokacije, R=1:1000
4. Situacioni prikaz rešenja komunalne infrastrukture sa predlozima na priključenje na spoljnu mrežu, R=1:1000

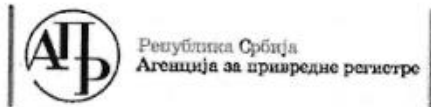
IDEJNI PROJEKAT

OSTALA DOKUMENTACIJA

- Katastarsko-topografski plan
- Prepisi lista nepokretnosti

PRETHODNO PRIBAVLJENI USLOVI I SAGLASNOSTI

- Uslovi "Elektrodistribucija Srbije", Ogranak elektrodistribucija Ruma, broj 88.1.1.0.-D-07.17.-36373-25 od 10.2.2025.
- Uslovi JP "komunalac Irig" broj 169 od 31.1.2025.
- Obaveštenje MUP Sektor za vanredne situacije, Sremska Mitrovica broj 217-602/25 od 4.2.2025.
- Uslovi JP "Srbijagas" broj 06-01/347 od 5.2.2025.
- Uslovi "Telekom Srbija" AD broj LKRM:39 od 1.2.2025.
- Uslovi JP „Vodovod“ Ruma, broj 374/1 od 11.2.2025.
- Odeljenje za privredu, LER i lokalnu poresku administraciju, broj 000260333 2025 08464 004 001 000 001 od 3.2.2025.
- Zavod za zaštitu spomenika kulture, Sremska Mitrovica, broj 59-05/25-2 od 28.3.2025.



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000126608376

БП 57822/2017

Датум, 05.06.2017. године

Београд

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

Име и презиме: Јована Јарић
доноси

РЕШЕЊЕ

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

JOVANA JARIĆ PR PROJEKTOVANJE ART-ING DIZAJN STUDIO NOVI SAD

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Јована Јарић
ЈМБГ: 1108980805017

Пословно име предузетника:

**JOVANA JARIĆ PR PROJEKTOVANJE
ART-ING DIZAJN STUDIO NOVI SAD**

Скраћено пословно име предузетника: **JOVANA JARIĆ PR ART-ING DIZAJN STUDIO**

Пословно седиште: Пастерова 16, спрат 1, стан 5, Нови Сад, Нови Сад - град, Србија
Број и назив поште: 21000 Нови Сад
Регистарски број/Матични број: **64636928**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **110080642**

Почетак обављања делатности: **05.06.2017** године
Претежна делатност: **7112** - Инжењерске делатности и техничко саветовање

Облик обављања делатности: самосталан

Предузетник се региструје на: неодређено време

Адреса за пријем електронске поште: jovana.jaric80@gmail.com

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 02.06.2017. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 57822/2017, за регистрацију:

JOVANA JARIĆ PR PROJEKTOVANJE ART-ING DIZAJN STUDIO NOVI SAD

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре ("Сл. гласник РС", бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016 и 60/2016).

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.



ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца, и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

Na osnovu Zakona i planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS", 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 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023), *donosim sledeće:*

REŠENJE

URBANIST URBANISTIČKI PROJEKAT
URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE
RAZRADE KATASTARSKE PARCELE:
165 KO VRDNIK, ZA IZGRADNJU STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA

O određivanju odgovornog urbaniste za izradu urbanističke dokumentacije:

INVESTITOR:	“LUX INVEST” DOO, Vršačka 28A, 21000 Novi Sad
LOKACIJA:	Katastarska parcela: 165 KO Vrdnik,

Uskladu sa odredbama člana 62. Zakona o planiranju i izgradnji određuje se odgovorni urbanista:

dr Vladimir Dragičević, mast.inž.arh.
licenca br. 200 121710

Imenovani je dužan da se pri izradi navedene dokumentacije pridržava osnovu Zakona i planiranju i izgradnji („Službeni glasnik Republike Srbije“ br. 72/09, 81/09, 64/10, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 , 145/14 , 83/18, 31/19, 37/19-dr.zakon, 9/20).

Direktor:

.....
Jovana Jarić, mast.inž.arh.



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

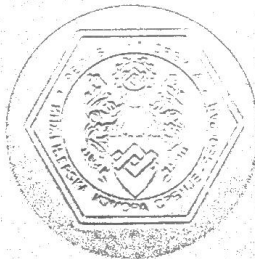
Владимир М. Драгичевић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2608980800100

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1217 10



У Београду,
24. јуна 2010. године

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

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Na osnovu odredbi Zakona o planiranju i izgradnji objekata („Službeni glasnik RS”, 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 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023),

dr Vladimir Dragičević, mast.inž.arh.

IZJAVLJUJEM

1. da je urbanistički projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke.
2. da su pri izradi urbanističkog projekta poštovane sve propisane i utvrđene mere i preporuke za ispunjenje osnovnih zahteva i da je projekat izrađen u skladu sa merama i preporukama kojima se dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva.
3. da je Urbanistički projekat urbanističko-arhitektonske razrade katastarske parcele 165 KO Vrdnik, izrađen u skladu sa važećom planskom dokumentacijom.

Odgovorni urbanista: dr Vladimir Dragičević, mast.inž.arh.

Broj licence: 200 12 17 10

Potpis i pečat:

B. Dragičević



Broj: E-2025/1

Mesto i datum: Novi Sad, mart 2025.godine

1. PREDMET I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet urbanističkog projekta urbanističko-arhitektonske razrade je izgradnja višeporodičnog stambeno - poslovnog objekta, na katastarskoj parceli 165 KO Vrdnik u Vrdniku. Planirana je izgradnja višeporodičnog objekta, spratnosti Po+P+1+Pov u okviru koga su predviđeni: poslovni prostor, stanovanje, garaža i pomoćne prostorije.

Cilj izrade samog projekta je detaljna razrada lokacije za sadržaj koji je planskim dokumentom predviđen u ovom delu naselja Vrdnik i čijom će se realizacijom urediti i izgraditi sama lokacija koja je trenutno namenjena porodičnom stanovanju.

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta korišćena je relevantna planska dokumentacija, a u projekat su ugrađeni podaci, uslovi, dobijene saglasnosti i mišljenja od nadležnih organa i javnih preduzeća.

Svrha urbanističkog projekta je da se u skladu sa planskom dokumentacijom, urbanističkim pokazateljima i karakteristikama, propisima i urbanističkim normativima usklade zahtevi ovakvog poslovnog programa sa mogućnostima predmetne parcele. Urbanističkim projektom su bliže definisani uslovi za izgradnju objekata, uslovi priključenja objekata na infrastrukturu, kao i uređenje parcele i idejno rešenje objekata na parceli. U projekat su inkorporirani svi uslovi koji se odnose na zaštitu i uređenje prostora.

Podnosioc zahteva za izradu Urbanističkog projekta, vlasnik parcela i investitor je "LUX INVEST" DOO, Vršачka 28A, 21000 Novi Sad.

2. PRAVNI OSNOV

Urbanističkim projektom definiše se uređenje prostora u skladu sa planskim dokumentom i to: namena površina i objekata, regulacioni i nivelacioni uslovi, priključci na infrastrukturu, mere zaštite i prikazuje se idejno rešenje projekta za predmetni obuhvat.

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta je:

- Zakon o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS", 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 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 26/2023);
- Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Službeni glasnik RS" br. 22/2015);
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS" br. 32/2019);

- Pravilnik o klasifikaciji objekata ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015);
- Zakon o zaštiti životne sredine ("Sl. glasnik RS" br. 135/2014, 36/2009, 36/2009 dr. zakon, 72/2009-dr. Zakon i 43/201-odluka US, 14/2016, 76/2018, 95/2018-dr.zakon);
- Zakon o putevima ("Službeni glasnik RS" br. " 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 i 104/201341/2018 i 95/2018- dr. zakon);
- Pravilnik o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Sl. list SFRJ", broj 53/88, 54/88) i ("Sl. list SRJ", broj 28/95);
- Zakon o smanjenju rizika od katastrofa i upravljanju vanrednim situacijama ("Sl. glasnik RS", br. 87/2018 i 95/2018- dr.zakon);
- Zakon o zaštiti od požara ("Sl. glasnik RS" broj 111/09 i 20/15, 87/2018 i 87/2018- dr.zakon);
- Pravilnik o zaštiti objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ", broj 11/96);
- Pravilnik o energetskej efikasnosti zgrada ("Sl. glasnik RS", br. 61/2011);

3. PLANSKI OSNOV

Urbanistički projekat izrađen je u skladu sa odredbama i smernicama utvrđenim planskom dokumentacijom – Plan generalne regulacije naselja Vrdnik ("Službeni list opština Srema" br. 30/14, 9/15, 20/15, 23/18 i 21/22, u daljem tekstu PGR naselja Vrdnik) (koji je urađena na osnovu Prostornog plana opštine Irig, "Službeni list opština Srema" br. 31/21 i 38/21).

4. USLOVI IZGRADNJE DATI PLANSKIM DOKUMENTOM

U skladu sa grafičkim i tekstualnim delom Plana generalne regulacije naselja Vrdnik, parcela 165 je deo građevinskog područja naselja Vrdnik i u okviru područja stanovanja odnosno granica zone centralnih sadržaja, za koji se uređenje sprovodi na osnovu plana generalne regulacije.

4.1. PRAVILA GRAĐENJA U ZONI STANOVANJA

Vrsta i namena objekata

Glavni objekti: porodični stambeni objekti, porodični stambeno-poslovni i poslovno-stambeni objekti, poslovni objekti, višeporodični stambeni objekti ili višeporodični stambeno-poslovni objekti.

U zavisnosti od veličine parcele u okviru ove zone je dozvoljena izgradnja poslovnog ili stambenog objekta, u vidu jednog ili više zasebnih objekata.

Pomoćni objekti: garaže, letnje kuhinje, kotlarnice, ostave (za ogrev, alat i sl.), priručni magacini, nadstrešnice i vrtna senila, dvorišni kamini, mini bazeni i sportsko-rekreativni tereni, bunari, trafo stanice, vodonepropusne betonske septičke jame (kao prelazno rešenje do priključenja na neseljsku kanalizacionu mrežu), poljski klozeti, ograde i sl.

Ekonomski objekti: objekti za gajenje životinja – staje, štale i dr. objekti (za konje, goveda, koze, ovce, svinje, živinu, golubove, kuniće, ukrasnu živinu i ptice a prema važećoj Odluci o držanju domaćih životinja), zatim ispusti za stoku, đubrišta (betonske piste za odlaganje čvrstog stajnjaka, objekti za skladištenje osoke), objekti za skladištenje stočne hrane (senici, magacini za skladištenje koncentrovane stočne hrane, betonirane silo jame i silo trenčevi), objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda (ambari, koševi) i dr. objekti namenjeni poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za mašine i vozila, alat i opremu, pušnice, sušnice, staklenici, silosi i sl.).

Poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti u zoni stanovanja su iz oblasti: trgovine na malo, proizvodnog i uslužnog zanatstva, ugostiteljstva, turizma, sporta i rekreacije, kao i uslužnih delatnosti iz oblasti obrazovanja, zdravstva, socijalne zaštite i brige o deci i starim osobama, kulture, delatnosti verskih organizacija i dr., ako su obezbeđeni uslovi zaštite životne sredine. Trgovine na veliko, skladišta, zatim mlinovi i silosi (bilo kog kapaciteta), proizvodni i ekonomski objekti u okviru ove zone nisu dozvoljeni. Proizvodne delatnosti manjeg obima u zoni stanovanja (mini pogoni za preradu poljoprivrednih proizvoda, voća, povrća i dr.) se mogu dozvoliti uz obezbeđenje uslova zaštite životne sredine.

U okviru zone stanovanja nije dozvoljena izgradnja proizvodnih i skladišnih objekata većih kapaciteta (silosa kapaciteta preko 500 t), niti bavljenje delatnošću koja bukom, štetnim gasovima, zračenjem, povećanim obimom saobraćaja ili na drugi način može ugroziti kvalitet stanovanja. Držanje stoke će se regulisati opštinskom odlukom. Ako se građevinska parcela u okviru zone stanovanja namenjuje za čisto poslovanje, potrebno je za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije izraditi urbanistički projekat. Objekti svojom delatnošću ne smeju ugrožavati životnu sredinu, kao ni primarnu funkciju u zoni - stanovanje.

Vrsta objekata: objekti se grade kao slobodnostojeći, dvojni ili kao objekti u (prekinutom ili neprekinutom) nizu.

Položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice parcele

Objekti se mogu graditi na građevinskoj liniji ili unutar površine ograničene građevinskim linijama. Glavni objekat se prednjom fasadom postavlja na građevinsku liniju, koja se može poklapati sa regulacionom linijom ili je uvučena u odnosu na regulacionu liniju za min. 3,0 m, odnosno 5,0 m u slučaju proširenja postojećeg ili formiranja novog uličnog koridora.

U izgrađenim blokovima se udaljenost građevinske od regulacione linije utvrđuje na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata (preko 50%).

Ako se u suterenskoj ili prizemnoj etaži glavnog objekta planira garaža, prednja građevinska linija se povlači na min. 5,0 m od regulacione linije. Garaža, kao zaseban pomoćni objekat, se može postaviti na regulacionu liniju uz uslov da je i glavni objekat postavljen na regulacionu liniju, a krovne ravni garaže imaju pad u sopstveno dvorište i da se vrata garaže otvaraju oko horizontalne ose ili u unutrašnjost garaže.

Glavni objekat se na parceli gradi uz granicu parcele pretežno severne (odnosno zapadne) orijentacije.

Slobodnostojeći objekat (osnovni gabarit bez ispada), odnosno objekat postavljen prednjom fasadom na regulaciji, se gradi na minimalno 1,0 m od granice parcele pretežno severne (odnosno zapadne) orijentacije, odnosno, na minimalno 3,0 m od granice parcele pretežno južne (odnosno istočne) orijentacije ili na min. rastojanju od pola visine objekta.

Dvojni objekat i objekat u prekinutom nizu (osnovni gabarit bez ispada) se gradi na minimalno 4,0 m od bočne granice parcele.

Položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice parcele na parcelama objekata koji su spomenici kulture ili su u prostorno kulturno istorijskoj celini ograničen je u skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele

- Indeks zauzetosti parcele porodičnog stanovanja je maksimalno 50%.
- U okviru parcele obezbediti minimalno 30% zelenih površina.
- Indeks zauzetosti parcele u zoni višeporodičnog stanovanja je maksimalno 100%.

Najveća dozvoljena spratnost objekata

U zoni porodičnog stanovanja dozvoljena spratnost i visina objekata je:

- porodični stambeni, stambeno-poslovni i poslovno-stambeni objekat je spratnosti od P do maks. $P+1+P_k$, a ukupna visina objekta ne može preći 12,0 m;
- samostalni poslovni objekat je spratnosti maks. $P+2+P_k$
- ekonomski objekat je maksimalne spratnosti P, odnosno $P+P_k$ (ako se u potkrovlju predviđa skladištenje hrane za stoku)
- pomoćni objekat je maks. spratnosti P (prizemlje), a maks. visine 4,0 m.

Višeporodični stambeni i stambeno-poslovni objekat je spratnosti maks. $P+3+P_k$.

Za sve vrste objekata dozvoljena je izgradnja podrumске ili suterenske etaže, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Kota prizemlja objekta određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta i to:

- kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta
- kota prizemlja može biti najviše 1,2 m viša od kote nivelete javnog ili pristupnog puta
- visoko prizemlje podrazumeva deo objekta nad suterenom, kota poda je maks. 2,2 m od planirane kote uličnog trotoara.

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Udaljenost porodičnog stambenog objekta od drugih objekata, osim objekata u nizu, ne može biti manja od 4,0 m (osnovni gabarit sa ispadom) ili za polovinu visine višeg objekta.

Udaljenost višeporodičnog stambenog objekta od drugih objekata, osim objekata u nizu, ne može biti manja od 5,0 m (osnovni gabarit sa ispadom). Ili za polovinu visine višeg objekta.

Za izgrađene glavne i druge objekte koji su međusobno udaljeni manje od 4,0 m pri izdavanju uslova za rekonstrukciju ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.

Drugi objekat na parceli se gradi uvučen u odnosu na glavni objekat, ali može biti postavljen i na istoj prednjoj građevinskoj liniji kao glavni objekat, ako su zadovoljeni ostali uslovi (međusobno rastojanje, kao i rastojanje od objekata na susednoj parceli).

Garaža (pomoćni objekat) se može prednjom fasadom postaviti na regulacionu liniju, uz uslov da krovne ravni imaju pad u sopstveno dvorište i da se vrata garaže otvaraju oko horizontalne osovine ili u unutrašnjost garaže.

Pomoćni i ekonomski objekti se grade u dubini parcele, iza glavnog objekta, u istoj liniji kao i glavni objekat, uz uslov da se objekat od granice parcele gradi na minimalno 1,0 m odstojanja.

Drugi, pomoćni i ekonomski objekat na parceli gde je glavni dvojni objekat se grade na zajedničkoj granici parcele.

Drugi i pomoćni objekat se ne moraju graditi u istoj liniji sa glavnim objektom, uz uslov da se grade na minimalno 1,0 m od granice parcele, kao i da su zadovoljeni ostali uslovi međusobnog rastojanja sa objektima na istoj i susednoj parceli.

Poslovni, ekonomski i pomoćni objekat na istoj parceli mogu da se grade na međusobnom razmaku od 0,0 m, ako su zadovoljeni sanitarni, protivpožarni i drugi tehnički uslovi, odnosno međusobni razmak ne može biti manji od 4,0 m, ako poslovni objekat ima otvore sa te strane, tj. međusobni razmak ne može biti manji od polovine visine višeg objekta.

Ako se ekonomski delovi susednih parcela neposredno graniče, rastojanje između novih pomoćnih i ekonomskih objekata na susednim parcelama ne može biti manje od 1,5 m.

Pomoćni i ekonomski objekti se mogu graditi u dnu parcele, na minimalno 1,0 m od granice parcele.

Udaljenost stočne staje od bilo kog stambenog, odnosno, poslovnog objekta u okruženju ne može biti manja od 15,0 m, odnosno ne može biti manja od 50,0 m u odnosu na zdravstvenu ustanovu, školu, dečiji vrtić ili drugi objekat javne namene u okruženju.

Udaljenost đubrišta i poljskog klozeta od bilo kog stambenog, odnosno, poslovnog objekta i bunara u okruženju ne može biti manja od 20,0 m, odnosno 50,0 m u odnosu na bilo koji objekat javne namene. Đubrište se gradi na minimalno 1,0 m od granice susedne parcele uz uslov da se gradi obodni zid visine min. 1,0 m (da ne bi došlo do razasipanja) i da je materijal od kojeg se gradi đubrište vodonepropusan.

Udaljenost ekonomskih objekata u kojima se skladišti zapaljivi materijal od drugih

objekata ne može biti manja od 6,0 m. Betonske vodonepropusne septičke jame (kao prelazno rešenje do priključenja na naseljsku kanalizacionu mrežu) treba locirati na parceli, udaljene minimalno 3,0 m od svih objekata i granice parcele.

Bazeni mogu da se grade na minimalno 3,0 m od granice parcele i ako su površine do 12 m² se ne računaju u indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti parcele.

Otvoreni sportski tereni kao i sadržaji sa rekvizitima sporta i rekreacije mogu da se grade na minimalno 3,0 m od granice parcele i ako se izvode u ravni terena se ne računaju u indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti parcele.

Građevinske parcele se ograđuju, tako da ograda, stubovi ograde i kapije moraju biti na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Svaki vlasnik građevinske parcele je dužan da napravi uličnu ogradu, kao i ogradu svoje bočne granice parcele i polovinu strane granice u začelju parcele.

Ulična ograda može biti zidana do visine od 0,9 m (računajući od kote trotoara) ili transparentna ograda do visine od 2,0. Vrata i kapije na uličnoj ogradi se ne mogu otvarati van regulacione linije. Susjedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, transparentnom ogradom ili zidanom ogradom do visine od 2,0 m od kote terena, koja se postavlja tako da ograda i stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Dozvoljeno je pregrađivanje funkcionalnih celina u okviru građevinske parcele (razgraničenje stambenog od ekonomskog dela parcela, stambenog od poslovnog dela parcele i sl.), uz uslov da visina te ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde.

Sportski tereni se ograđuju transparentnom ogradom tako da njena visina bude usklađena sa potrebama i karakteristikama sporta kojem su namenjeni.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Pristup parceli, po pravilu, treba da je rešen sa javnog puta – ulice, a izuzetno preko privatnog prolaza (sa pravom prolaska). Za građevinsku parcelu namenjenu porodičnom stanovanju mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz širine min. 3,0 m, dok je za višeporodično stanovanje širina prilaza min. 3,0 m odnosno u skladu sa potrebama vozila koja koriste. Pri obezbeđenju prilaza parceli zabranjeno je zatrpavanje uličnih kanala.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru svake građevinske parcele mora se obezbediti parking prostor, po pravilu: jedno parking ili garažno mesto na jedan

stan, s tim da najmanje polovina vozila bude smeštena u garaži, odnosno min. Jedno parking mesto na 70 m² poslovnog prostora, kao i u skladu sa važećim propisima koji određenu delatnost uređuju. U okviru parcele mora se, takođe, obezbediti potreban saobraćajno-manipulativni prostor.

Ukoliko se na parceli obavlja poslovna delatnost namenjena širem krugu korisnika, sa potrebom obezbeđenja smeštaja većeg broja vozila, koje se ne može u potpunosti rešiti na pripadajućoj parceli, može se u uličnom koridoru, u širini parcele, odobriti izgradnja parking prostora, ukoliko se time ne remete korišćenje javne površine, funkcionisanje saobraćaja i uslovi okruženja.

Arhitektonsko i estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekata

Spoljni izgled objekta, oblik krova, izgled ograde, primenjeni materijali, boje i drugi elementi utvrđuju se projektnom dokumentacijom, a za evidentirane objekte i objekte pod zaštitom i prema uslovima nadležne ustanove za zaštitu - Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Objekti svojim arhitektonskim izrazom moraju biti usklađeni sa prostornim i vremenskim kontekstom u kom nastaju.

Preporučuje se projektovanje čistih, ritmičnih fasada, bez primene eklektičkih elemenata. Arhitektonskim oblicima, upotrebljenim materijalima i bojama mora se težiti ka uspostavljanju jedinstvene estetske i vizuelne celine u ulici i bloku. Fasade objekata mogu biti od fasadne opeke, kamena ili malterisane i bojene. Ograde balkona/terasa moraju biti bezbedne za decu (izbegavati horizontalnu konstrukciju bez zaštite).

Poželjna je izrada kosog krova sa nagibom krovne konstrukcije od 25-40°, u zavisnosti od krovnog pokrivača, a kao krovni pokrivač se preporučuje tegola i crep. Krovni prozori mogu biti u ravni krova, ili postavljeni vertikalno (kod isturene krovne badže ili povučene potkrovnne etaže). Kod susednih objekata iste spratnosti moraju biti iste (ili bar usklađene) visine venca i slemena, kao i nagib krova.

Visina nadzitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,8 m računajući od kote gotovog poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine, a određuje se prema konkretnom slučaju.

Arhitektonsko i estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekata koji su spomenici kulture ili su u prostorno kulturno istorijskoj celini ograničena je u skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Zaštita susednih objekata

Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6 m, odnosno regulacionu liniju više od 1,2 m i to na delu objekta višem od 3,0 m. Ako je horizontalna projekcija ispada veća onda se ona postavlja u odnosu na građevinsku, odnosno regulacionu liniju.

Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

- izlozi lokala do 0,3 m po celoj visini, kada širina trotoara iznosi najmanje 3,0 m, a ispod te širine trotoara nije dozvoljena izgradnja ispada izloga lokala u prizemlju;
- izlozi lokala do 0,9 m po celoj visini u pešačkim zonama;
- transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže manje od 2,0 m po celoj širini objekta s visinom iznad 2,5 m;
- platnene konzolne nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom do 2,0 m, a u pešačkim zonama prema konkretnim uslovima lokacije;
- konzolne reklame do 1,2 m na visini iznad 2,5 m.

Građevinski elementi kao erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

- na delu objekta prema prednjem dvorištu do 1,2 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% ulične fasade iznad prizemlja;
- na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno severne, odnosno zapadne orijentacije (ako je rastojanje objekta do međe najmanje 1,5 m) do 0,6 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja;
- na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno južne, odnosno istočne orijentacije (ako je rastojanje objekta do međe najmanje 3,0 m) do 0,9 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja;
- na delu objekta prema zadnjem dvorištu (ako je rastojanja objekta do međe najmanje 5,0 m) do 1,2m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% stražnje fasade iznad prizemlja.

Otvorene spoljne stepenice ne smeju prelaziti regulacionu liniju. Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta, ako je građevinska linija uvučena u odnosu na regulacionu liniju za min. 3,0 m i ako te stepenice savlađuju visinu do 0,9 m.

Stepenice koje savlađuju visinu do 0,9 m, a postavljaju se na bočni ili zadnji deo

objekta, ne smeju ometati prolaz i druge funkcije dvorišta. Stepenice koje savlađuju visinu preko 0,9 m ulaze u osnovni gabarit objekta.

Građevinski elementi ispod kote trotoara - podrumске etaže, mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

- stope temelja i podrumski zidovi manje od 0,15 m do dubine od 2,6 m ispod površine trotoara, a ispod te dubine manje od 0,5 m,
- šahtovi podrumskih prostorija do nivoа kote trotoara manje od 1,0 m.

Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele.

Ako se postavljaju na zajedničku међу (granicu) ne može se objektom ili delom objekta ugroziti vazdušni prostor suseda preko међе (rešenje može biti kalkanski zid, dvovodni ili četvorovodni krov sa atikom i леžećim olukom ili jednovodni krov sa padom u sopstveno dvorište). Odvodnja atmosferskih padavina sa krovnih površina mora se rešiti u okviru građevinske parcele na kojoj se gradi objekat.

Na zidu koji je lociran na zajedničkoj међи ne mogu se postavljati otvori prema susednoj parceli, izuzev otvora koji su isključivo u funkciji ventilacionog otvora ili osvetljenja, minimalne visine parapeta od 1,8 m, površine do 0,8 m².

Izgradnjom krova ne sme se narušiti vazdušna linija susedne parcele, a odvodnja atmosferskih padavina sa krovnih površina mora se rešiti u okviru građevinske parcele na kojoj se gradi objekat.

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli. Površinske vode sa parcele odvoditi slobodnim padom, prema rigolama, odnosno prema ulici sa najmanjim padom od 1,5%. Površinske i druge otpadne vode iz ekonomskog dvorišta odvoде se regulisano do đubrišne jame.

4.2. ZONE CENTRALNIH SADRŽAJA

Vrsta i namena objekata

Glavni objekti: objekti uprave i administracije, objekti namenjeni obrazovanju, zdravstvu, zaštiti dece i starih, kulturi, sportu i rekreaciji, zatim, poslovni, verski objekat (hram), porodični i višeporodični stambeni objekti, stambeno-poslovni i poslovno-stambeni objekti. Za ostvarivanje sadržaja poslovanja u stambeno-poslovnim objektima namenjuje se u prvom redu prizemlje, a po potrebi i niže etaže objekta.

Drugi objekti: u zavisnosti od veličine parcele, u okviru ove zone, je dozvoljena izgradnja poslovnog, odnosno stambenog objekta, kao drugog objekta na parceli (uz glavni objekat gore navedene namene). Na parceli objekata koji su spomenici kulture ili su u prostorno kulturno istorijskoj celini gradnja drugih objekata ograničena je u skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Pomoćni objekti: garaže, ostave, letnje kuhinje, nadstrešnice i vrtna senila, dvorišni kamini, bazeni, bunari, ograde i sl. Na parceli objekata koji su spomenici kulture ili su u prostorno kulturno istorijskoj celini gradnja drugih objekata ograničena je u skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti u zoni centralnih sadržaja su iz oblasti: trgovine na malo, ugostiteljstva i uslužnih delatnosti, zatim delatnosti iz oblasti obrazovanja, zdravstva, socijalne zaštite i brige o deci i starim osobama, kulture, sporta, rekreacije i komunalnih usluga, kao i proizvodnog i uslužnog zanatstva, ako su obezbeđeni uslovi zaštite životne sredine. Trgovine na veliko, skladišta, zatim mlinovi i silosi (bilo kog kapaciteta), proizvodni i ekonomski objekti u okviru ove zone nisu dozvoljeni.

Vrsta objekata: objekti mogu biti slobodnostojeći, dvojni, objekti u prekinutom nizu ili objekti u neprekinutom nizu.

Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele

Za parcele nestambene namene minimalna širina fronta parcele za sve vrste objekata je 10,0 m, minimalna površina parcele je 300,0 m².

Uslovi za obrazovanje građevinskih parcela namenjenih stanovanju su isti kao za svu preostalu zonu stanovanja.

Na parcelama objekata koji su spomenici kulture ili su u prostorno kulturno istorijskoj celini, parcelacija, preparcelacija i formiranje građevinske parcele su ograničeni u skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu spomenika.

Položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice parcele

Objekti se grade na građevinskoj liniji ili unutar površine ograničene građevinskom linijom. Glavni objekat se prednjom fasadom postavlja na građevinsku liniju, koja se najčešće poklapa sa regulacionom linijom ili se objekat povlači u dubinu parcele (proširenje postojećih ili formiranje novih ul. koridora) za mah. 5,0 m.

U izgrađenim blokovima se udaljenost građevinske od regulacione linije utvrđuje na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata (preko 50%). U delu zone centra naselja tj. njegovom istorijskom jezgru, a iz razloga očuvanja urbanističke matrice i ambijentalnih karakteristika potencira se zadržavanje položaja građevinske linije na regulacionoj liniji.

Glavni objekat se na parceli gradi uz bočnu granicu parcele pretežno severne (odnosno zapadne) orijentacije. U izgrađenim blokovima poštovati postojeću orijentaciju objekata (levi i desni sistem gradnje u ulici). U novim blokovima slobodnostojeći objekat (osnovni gabarit bez ispada), odnosno objekat postavljen prednjom fasadom na regulaciji, se gradi na minimalno 1,0 m od granice parcele pretežno severne (odnosno zapadne) orijentacije, odnosno, na minimalno 3,0 m od granice parcele pretežno južne (odnosno istočne) orijentacije.

Dvojni objekat i objekat u prekinutom nizu (osnovni gabarit bez ispada) se gradi na minimalno 4,0 m od bočne granice parcele.

Na parcelama objekata koji su spomenici kulture ili su u prostorno kulturno istorijskoj celini položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice parcele je ograničen u skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu spomenika.

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele nestambene (javne, poslovne i dr.) namene je 90%, dok je za parcele namenjene preostalom stanovanju 60%.

Na parcelama višeporodičnog stanovanja indeks zauzetosti je mah. 100%. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti na parcelama objekata koji su spomenici kulture ili su u prostorno kulturno istorijskoj celini ograničen je u skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Najveća dozvoljena spratnost objekata

- U zoni centralnih sadržaja dozvoljena spratnost i visina objekata je:
- višeporodični stambeni i stambeno-poslovni objekat, poslovni objekat i objekat javne namene maks. $P+4+P_k$,
 - porodični stambeni i stambeno-poslovni objekat maks. $P+1+P_k$, s tim da ukupna visina objekta ne može preći 12,0 m;
 - Za pomoćni objekat maks. $P+P_k$,

Za sve vrste objekata dozvoljena je izgradnja podrumске ili suterenske etaჟe, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Najveća dozvoljena spratnost objekata koji su spomenici kulture ili su u prostorno kulturno istorijskoj celini ograničen je u skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Kota prizemlja objekta određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta i to:

- kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niჟa od kote nivelete javnog ili pristupnog puta,
- kota prizemlja može biti najviše 1,2m viša od kote nivelete javnog ili pristupnog puta,
- visoko prizemlje podrazumeva deo objekta nad suterenom, kota poda je maks. 2,2m od planirane kote uličnog trotoara.

Uslovi za obnovu, rekonstrukciju i dogradnju objekata

Obnova i rekonstrukcija postojećih objekata može se dozvoliti pod sledećim uslovima:

- Zamena postojećeg objekta novim objektom (istih horizontalnih i vertikalnih gabarita i iste namene) može se dozvoliti ako se novim objektom neće ugroziti uslovi funkcionisanja sadržaja na susednoj parceli
- rekonstrukcija postojećih objekata može se dozvoliti ako se izvođenjem radova na objektu neće narušiti uslovi dati ovim Planom.

Ako građevinska parcela svojom izgrađenošću ne zadovoljava uslove iz ovog Plana rekonstrukcijom se ne može dozvoliti dogradnja /nadogradnja postojećeg objekta. Adaptacija postojećih objekata se može dozvoliti u okviru namena datih ovim Planom. Obnova, rekonstrukcija i dogradnja objekata koji su spomenici kulture ili su u prostorno kulturno istorijskoj celini ograničena je u skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Drugi objekti na parceli, kao i pomoćni objekti se grade u dubini parcele, na odgovarajućoj udaljenosti od glavnog objekta.

Garaža, kao pomoćni objekat, se može prednjom fasadom postaviti na regulacionu liniju, uz uslov da krovne ravni garaže imaju pad u sopstveno dvorište i da se vrata garaže otvaraju oko horizontalne osovine ili u unutrašnjost garaže.

Minimalna međusobna udaljenost drugog objekta od glavnog objekta je polovina visine višeg objekta. Ostali međusobni odnosi objekata isti su kao u okviru zone stanovanja. Visina drugog objekta na parceli, kao i pomoćnih objekata, ne može biti veća od visine glavnog objekta.

Uslovi za ograđivanje građevinske parcele su isti kao i u okviru zone stanovanja. Gradnja drugih objekata na parcelama objekata koji su spomenici kulture ili su u prostorno kulturno istorijskoj celini ograničena je u skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Svaka građevinska parcela mora da ima pristup na javni put – ulicu, po pravilu direktno, a izuzetno, ako se to ne može ostvariti - preko privatnog prolaza. Ukoliko se objekat gradi celom širinom parcele u sklopu neprekinutog ili prekinutog niza, mora se obezbediti kolsko-pešački prolaz na unutrašnji deo parcele.

Za građevinsku parcelu poslovne ili javne namene se mora obezbediti kolsko-pešački prilaz širine min. 3,5 m i pešačka staza širine min. 1,8 m. Za građevinske parcele koje su čisto stambene namene, važe uslovi pristupa parceli kao u zoni stanovanja.

U okviru svake građevinske parcele mora se obezbediti prostor za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, po pravilu - jedno parking ili garažno mesto na jedan stan, s tim da najmanje polovina vozila bude smeštena u garaži, odnosno minimum jedno parking mesto na svakih 70 m² korisne površine objekata poslovne namene, kao i u skladu sa važećim propisima za određenu namenu/delatnost. Takođe, u okviru građevinske parcele se mora obezbediti potreban saobraćajno-manipulativni prostor.

Ukoliko se na parceli obavlja delatnost namenjena širem krugu korisnika, sa potrebom obezbeđenja smeštaja većeg broja vozila, koje se ne može u potpunosti rešiti na pripadajućoj parceli, može se u uličnom koridoru, u širini parcele, odobriti izgradnja parking prostora, ukoliko se time ne remete korišćenje javne površine, funkcionisanje saobraćaja i uslovi okruženja.

Arhitektonsko i estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekata

Spoljni izgled objekta, oblik krova, izgled ograde, primenjeni materijali, boje i

drugi elementi utvrđuju se projektnom dokumentacijom, a za objekte pod zaštitom ili evidentirane objekta i prema uslovima nadležne ustanove za zaštitu - Zavoda za zaštitu spomenika kulture

Objekti svojim arhitektonskim izrazom moraju biti usklađeni sa urbanističkim kontekstom u kom nastaju (u skladu sa prirodnim i stvorenim uslovima), kao i sa vremenskim kontekstom. Preporučuje se projektovanje čistih, ritmičnih fasada, bez primene eklektičkih elemenata. Arhitektonskim oblicima, upotrebljenim materijalima i bojama mora se težiti ka uspostavljanju jedinstvene estetske i vizuelne celine u ulici, bloku i zoni.

Fasade objekata mogu biti od standardnih, a i savremenih materijala (staklo, alukobond i sl.), prirodnog ili veštačkog kamena, od fasadne opeke ili malterisane i bojene. Ograde balkona/terasa moraju biti bezbedne za decu – mora biti onemogućeno penjanje na ogradu (izbegavati horizontalnu konstrukciju bez zaštite).

Poželjna je izrada kosog krova sa nagibom krovne konstrukcije od 25-40°, u zavisnosti od krovnog pokrivača, a kao krovni pokrivač se preporučuje tegola i crep. Izuzetno, ako je to opravdano rešenje, može se dozvoliti krov blagog nagiba do 10°, a kao pokrivač se, u tom slučaju, preporučuje lim. Kod susednih objekata iste spratnosti moraju biti iste (ili bar usklađene) visine venca i slemena, kao i nagib krova. Krovni prozori kod kosih krovova mogu biti u ravni krova, ili postavljeni vertikalno (kod isturena krovne badže ili povučene potkrovne etaže).

Visina nadzotka potkrovne etaže (na gračevinskoj liniji) iznosi najviše $h=1,6$ mračunajući od kote gotovog poda potkrovne etaže do tačke preloma kosine tavanice, a određuje se prema konkretnom slučaju. Projektnom dokumentacijom predvideti mesta za klima uređaje u objektu i rešenje odvođenja vode iz klima-uređaja. Za poslovne i javne objekte se preporučuje ugradnja centralnih instalacija za klimatizaciju.

Projektnom dokumentacijom predvideti i mesto za isticanje firmi, ukoliko su u prizemlju objekta predviđeni lokali. Visina mesta za isticanje firmi treba da bude usklađena sa susednim objektima. Ukoliko ne postoje prethodno izgrađeni objekti, mesto za isticanje firmi je iznad lokala, a ne sme da prelazi kotu poda prvog sprata. Nadziđivanje objekata se vrši uvek nad celim objektom. Ukoliko se nadograđuju objekti koji sa susednim objektima čine niz, mora se posebno voditi računa da nagibi krovni ravni (uličnih i dvorišnih) budu usklađeni sa susednim objektima, što će usloviti njihove dimenzije i oblik. Nadzidane etaže moraju činiti skladnu arhitektonsku celinu sa objektom koji se nadograđuje, bez obzira za koju se varijantu rešenja odluči projektant (istovetna

arhitektura i materijali; korišćenje principa i elemenata kompozicionog plana postojećeg objekta u savremenom izrazu; osvremenjavanje celokupnog volumena zgrade preoblikovanjem fasade).

Arhitektonsko i estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekata koji su spomenici kulture ili su u prostorno kulturno istorijskoj celini ograničena je u skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

5. GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

Područje koje obuhvata Urbanistički projekat čine katastarsku parcelu 165 KO Vrdnik u naselju Vrdnik u Ulici vojvođanske brigade.

Predmetni prostor graniči sa sledećim kat. parcelama:

- sa severne strane sa k.p. 167 – stanovanje,
- sa istočne strane sa k.p. 159/1 i 159/2 - stanovanje,
- sa južne strane sa k.p. 162/1 i 164/2 - stanovanje,
- sa zapade strane sa k.p. 1274 – površina javne namene, ulični koridor;

Podaci o katastarskim parcelama:

Broj parcele	Katastarska opština	Način korišćenja i katastarska klasa	površina		
			ha	a	m ²
165	Vrdnik	ostalo građevinsko zemljište	00	06	56
Ukupna površina predmetnih parcela			00	06	56

Tabela 1. Podaci preuzeti iz Izvoda iz lista nepokretnosti

Prostor pod parcelom je približno pravilnog oblika, teren je u padu od istoka ka zapadu. Prosečna kota parcele iznosi oko +203,60mNV. Kolski pristup parceli je preko glavne naseljske saobraćajnice, sa zapadne strane parcele – Ulica vojvođanske brigade. Na parceli postoji glavni objekat stambene namene i pomoćni objekti.

Na priloženom katastarsko-topografskom datu su nivelacioni podaci sa regulacijom za postojeće stanje.

6. POSTOJEĆE STANJE

Područje koje obuhvata Urbanistički projekat čini katastarska parcela 165 KO Vrdnik u Vrdniku u Ulici vojvođanske brigade, u centralnom području naselja.

Parcela je približno pravilnog, pravougaonog oblika, orijentisana ka zapadu i javnoj površini. Pristup parceli je sa glavne naseljske saobraćajnice sa kolovoza širine oko 6,0m. Na parceli je evidentiran stambeni objekat postavljen na regulacionu liniju i nekoliko pomoćnih prizemnih objekata. Objekti su lošijeg boniteta, granjeni pre II svetskog rata i predviđeni su za uklanjanje.

Teren prostora je relativno u padu od istoka ka zapadu sa kotama od +201,50 do +205,10mNv što će zahtevati određeno planiranje terena i visinsko regulisanje.

7. URBANISTIČKO REŠENJE – USLOVI IZGRADNJE

Prema važećoj planskoj dokumentaciji, predmetna katastarska parcela se nalazi u građevinskom području naselja Vrdnik u području porodičnog stanovanja i u granicama zone centralnih sadržaja u okviru koje je planirana realizacija ovih sadržaja. Jednostavan urbanistički koncept se svodi na slobodnostojeći objekat, monovolumen, koji je postavljen u središnjem selu parcele 165, udaljen 3,00m od južne, severne i istočne granice parcele, odnosno 5,26m od zapadne granice parcele i regulacione linije. Kompletna parcela, njen slobodni deo je planiran da bude zatravljen i namenjen zelenilu.

Objekat spratnosti Po+P+1+Pov je orijentisan ka zapadu odnosno uličnom koridoru Ulice vojvođanske brigade, sa koje su predviđeni kolski i pešački prilaz parceli. Sadržaji u objektu su podeljeni po vertikali, parkiranje i tehničke prostorije u podrumu, lokal i stanovi u prizemlju i stambeni prostor na spratnim etažama.

7.1. Planirana namena

U okviru stambeno poslovnog objekta planirani su sledeći sadržaji:

- podrum: parking mesta, tehničke prostorije, komunikacije;
- prizemlje sa galerijom: poslovni prostor, stanovanje, komunikacije, tehničke prostorije;
- 1. sprat: stanovanje, komunikacije, tehničke prostorije;
- povučena etaža: stanovanje, komunikacije, tehničke prostorije;

7.2. Položaj objekta na parceli

Objekat je postavljen na parceli kao slobodnostojeći, udaljen 3,00m od južne, severne i istočne granice parcele, odnosno 5,26m od zapadne granice parcele i regulacione linije.

7.3. Nivelaciono i regulaciono rešenje

7.3.1 Regulacija

U smislu visinske regulacije, stambeno poslovni objekat je spratnosti Po+P+1+Pov, ukupne visine +12,00m od kote prizemlja, odnosno +215,70mNV iznosi apsolutna kota najviše tačke objekta.

Visina podrumске etaže iznosi +3,7m, prizemlja +3,05m u stambenom delu odnosno +5,95 u delu sa galerijom, sprata +2,9m a povučene etaže +3,15m.

7.3.2 Nivelacija

Nivelaciono rešenje prostora u obuhvatu projekta je uslovljeno zatečenim stanjem terena. Sama parcela 165 KO Vrdnik je u blagom padu od istoka ka zapadu odnosno ka površini javne namene. Prosečna kota terena je oko +204,05mNV, najviša kota oznosi +205,10mNV a najniža +201,50mNV. Kota prizemlja objekta je +0,15m odnosno +203,85mNV, što je za +0,15m više od kote prilaznog trotoara.

7.4. Dozvoljena spratnost i visina objekta

Najveća dozvoljena spratnost za višeporodični stambeni i stambeno-poslovni objekat, poslovni objekat i objekat javne namene je P+1+Pk i dozvoljena je izgradnja podrumске etaže. Planiran je objekat spratnosti Po+P+1+Pov, visine +12,0m.

7.5. Pristup lokaciji i rešenje parkiranja

Na predmetnu lokaciju se pristupa sa javnog puta – naseljske saobraćajnice na parceli 1274 KO Vrdnik, Ulica vojvođanske brigade. Kolski prilaz sa kolovoza širine oko 6,0m u podrumsku etažu objekta je predviđen preko prilazne rampe širine 3,0m.

Za objekat je predviđen i pešački prilaz iz Ulice vojvođanske brigade, širine oko 2,5m, preko prilaznog stepeništa i rampe za osobe sa otežanim kretanjem, u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("sl. glasnik rs", br. 22/2015).

Parkiranje vozila je planirano u okviru podrumске etaže, na ukupno 18 parking mesta za 15 stanova i 1 lokal.

7.6. Način uređenja slobodnih i zelenih površina

Ostale površine parcele 165, koj ne pripadaju samom stambenom objektu i površinama za kretanje su predviđene za zelenilo, nisko i visoko rastinje. Sa svih strana objekta je planirana sadnja drveća u okviru zatravljenih površina, korišćenjem autohtonih vrsta.

7.7. Ograđivanje parcela

Prema planskom osnovu, građevinske parcele se ograđuju, tako da ograda, stubovi ograde i kapije moraju biti na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Oko parcele je planirana ulična ograda, kao i ograda bočne granice parcele i polovinu strane granice u začelju parcele.

Ulična ograda može biti zidana do visine od 0,9 m (računajući od kote trotoara) ili transparentna ograda do visine od 2,0. Vrata i kapije na uličnoj ogradi se ne mogu otvarati van regulacione linije. Prema susednim građevinskim parcelama, parcela se može ograđivati živom zelenom ogradom, transparentnom ogradom ili zidanom ogradom do visine od 2,0 m od kote terena, koja se postavlja tako da ograda i stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

8. NUMERIČKI POKAZATELJI:

Novoplanirani objekat se na osnovu svog volumena, visine i spratnosti u potpunosti uklapa u propisane urbanističke parametre, indeks zauzetosti i iskorišćenosti parcele propisane PGR-om naselja Vrdnik, za ovu vrstu namene.

Ukupna površina prostora obuhvaćenog parcelom 165 KO Vrdnik iznosi 6a 56m².

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta, dati za površinu stambenog dela

Površina parcela (m ²)	656
Površina prizemlja (m ²)	307,00
Popločane, manipulativne i površine podzemni objekti (m ²)	125,96
Zelene površine (m ²)	223,04
Indeks zauzetosti (%)	46,80
Popločane, manipulativne i površine podzemni objekti (%)	39,59
Zelene površine (%)	34,00
Broj garažnih mesta	18
Broj garažnih mesta po jedinici	1,125

9. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

9.1. Saobraćajna infrastruktura:

Za potrebe priključenja objekta na saobraćajnu infrastrukturu su pribavljeni uslovi Odeljenja za privredu, LER i lokalnu poresku administraciju, broj 000260333 2025 08464 004 001 000 001 od 3.2.2025.

Prilaz lokaciji je sa javnog puta, glavne naseljske saobraćajnice na parceli 1861274 KO Vrdnik, Ulica vojvođanske brigade. Kolski prilaz sa kolovoza širine oko 6,0m u podrumsku etažu objekta je predviđen preko prilazne rampe širine 3,0m. Radijusi krivine prilazne rampe je prilagođen uslovima lokacije. Prema uslovima JP „Komunalac“ iz Iriga, predviđen je poprečni pad rampe od 2,5% i cevasti propust promera 400mm. Devastirane zelene površine će biti vraćana u prvobitno stanje.

Za objekat je predviđen i pešački prilaz iz Ulice vojvođanske brigade, širine oko 2,5m, preko prilaznog stepeništa i rampe za osobe sa otežanim kretanjem, u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("sl. glasnik rs", br. 22/2015).

Parkiranje vozila je planirano u okviru podrumске etaže, na ukupno 18 parking mesta za 15 stanova i 1 lokal.

9.2. Vodovodna i kanalizaciona infrastruktura:

9.2.1. Vodovod

U skladu sa uslovima JP „Vodovod“ Ruma broj 374/1 od 11.02.2025. koje upravlja i održava regionalni sistem vodosnabdevanja Istočni Srem za opštine Irig i Ruma, predviđeno je odgovarajuće rešenje za snabdevanje vodom stambenog sadržaja.

Predviđeno je priključenje objekta na vodovodnu mrežu putem priključka $\varnothing 3/4''$, uz rekonstrukciju postojećeg priključka ili izgradnju potpuno novog. Za potrebe sanitarne vode i hidrantske mreže, predviđen je ukopani rezervoar kapaciteta 80 000 l, smešten severno od objekta.

9.2.2. Kanalizacija otpadnih voda

Odvođenje otpadnih voda iz objekta je predviđeno do najbližeg šahta mesne ulične kanalizacije, preko PVC cevi, u skladu sa uslovima JP „Vodovod“ Ruma. Predviđen je revizioni šaht za održavanje sistema odvođenja fekalnih voda.

9.2.3. Atmosferska kanalizacija

Na predmetnoj lokaciji postoji atmosferski otvoreni kanal za prikupljanje voda. Odvod atmosferskih voda je planiran preko kolektora od PVC cevi dimezija $\varnothing 220\text{mm}$ u koje se upušta voda sa krova objekta. Na trasi priključka su predviđeni revizioni šahtovi.

9.3. Elektroenergetska infrastruktura

Prema uslovima izdatim od strane "Elektro distribucija Srbije" DOO, Ogranak Elektro distribucija Ruma, broj 88.1.1.0.-D-07.17.-36373-25 od 10.2.2025. definisano je da se priključak na elektro mrežu realizuje preko kablovskog voda tipa 1kV kabl tipa PP00-a 4x150 mm². Od KPK EB-2P koja se nalazi na katastarskoj parceli 162/1 KO Vrdnik, u blizini lokacija urbanističkog projekta. Na spoljnoj fasadi objekta predviđa se mesto za montažu KPK tipa EB-1P, dimenzija 640x770x165 mm i odgovarajući otvor za prolaz kablova do MOMM-9, MOMM-6 i MOMM-3.

U skladu sa uslovima izdatim od strane "Elektro distribucija Srbije" DOO, Ogranak Elektro distribucija Ruma, bliži uslovi za projektovanje i priključenje, kao podlogu za izradu projekta za građevinsku dozvolu (ili PZI), ogranak elektro distribucije će propisati u redovnom postupku u objedinjenom proceduri.

9.4. Telekomunikaciona infrastruktura

Na predmetnoj parceli, AD »Telekom Srbija« nema izgrađenu podzemnu EKM pa će mesto priključenja na elektronsku komunikacionu mrežu biti naknadno definisano u skladu sa uslovima broj LRKM:39 od 1.2.2025.

9.5. Gasna infrastruktura

Pošto u skladu sa uslovima JP »Srbijagas« na predmetnoj lokaciji ne postoji odgovarajuća gasna infrastruktura, nije predviđeno priključenje stambeno-poslovnog objekta na istu.

10. GEOLOŠKI USLOVI

Geomehanička istraživanja za ovo područje nisu vršena, te ne postoje detaljni podaci o geološkim karakteristikama tla. Nema deformacija koje bi ukazivale da je teren nestabilan. Prema planskom osnovu, ne postoje posebni uslovi izgradnje na ovom području.

11. USLOVI ZAŠTITE

11.1. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara

U obuhvatu predmetnog prostora ne postoje nepokretna kulturna dobra kao ni evidentirane nepokretnosti ili evidentirane nepokretnosti pod prethodnom zaštitom, tako da sa stanovišta arhitekture nema posebnih Uslova i mera tehničke zaštite.

Opšti uslovi i mere zaštite su sledeći:

- obavezno je pribaviti uslove zaštite prilikom podnošenja zahteva za izgradnju objekata,
- obavezan konstantan arheološki nadzor od strane stručne službe Zavoda prilikom izvođenja zemljanih radova;
- ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološko nalazište ili predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i o tome obavesti Zavod za zaštitu spomenika iz Sremske Mitrovice, kao i da preduzme mere za zaštitu i očuvanje nalazišta u stanju u kome je zatečeno;
- investitor je u obavezi da obustavi radove ukoliko prilikom izvođenja radova naiđe na arheološko nalazište ili predmete;
- investitor je dužan da obezbedi sredstva za praćenje, istranjivanje, zaštitu i čuvanje pronađenih ostataka koji uživaju prethodnu zaštitu;
- obavezna je prijava početka zemljanih radova Zavodu za zaštitu spomenika iz Sremske Mitrovice.

Prilikom uređenja parcele, u cilju zaštite prirode, neophodno je ispoštovati sve mere nadležnog propisane planskim dokumentima i aktima o zaštiti prirode. Ove mere se odnose na pravila ozelenjavanja i procenat zelenih površina na parceli, formiranje sistema javnog zelenila, izbegavanje invazivnih biljnih vrsta.

Kako se prostor nalazi u zaštitnoj zoni Nacionalnog parka „Fruška gora“, u obuhvatu ekološki značajnog područja „Fruška gora i Koviljsko-petrovaradinski rit“ kao i međunarodno značajnog područja za biljke (IPA-Important Plant Area) pod nazivom „Fruška gora i Koviljsko-petrovaradinski rit“, potrebno je ispoštovati sve smernice iz uslova Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode, između ostalog:

- Izgradnjom predmetnog kompleksa ne smeju biti ugrožene funkcionalne i predeone karakteristike Nacionalnog parka i ekosistema fruškogorskog područja;
- Za potrebe očuvanja strogo zaštićenih vrsta i divljih vrsta, osvetljenje prostora treba da bude funkcionalnoj u što većoj meri, uz primenu svih tehničkih rešenja koje smanjuju negativno dejstvo osvetljenja na živi svet;
- Ozelenjavanja treba vršiti u skladu sa ciljevima zaštite prirodnih vrednosti Nacionalnog parka, očuvanja biodiverziteta i funkcionalnosti ekosistema fruškogorskog područja;
- Planirane ograde treba da obezbede prohodnost za sitne vrste (vodozemci, gmizavci, sitni sisari...);
- Otpad skladištiti na propisan način do njegovog konačnog zbrinjavanja u skladu sa zakonom o upravljanju otpadom („Službeni glasnik RS“ broj 36/2009, 88/2010, 14/2016 i 95/2018);
- Ukoliko se prilikom izvođenja radova pronađu geološka ili paleontološka dokumenta koja bi mogla predstavljati zaštićenu prirodnu vrednost, potrebno je ista prijaviti Ministarstvu zaštite životne sredine kao i da se preduzmu sve mere zaštite od uništenja, oštećenja ili krađe;

11.2. Mere zaštite od požara

Zaštita od požara obezbeđenaje se poštovanjem zadatih regulacionih i građevinskih linija, poštovanjem propisa pri projektovanju i gradnji objekta, gradnjom saobraćajnica prema datim pravilima, odgovarajućim kapacitetima vodovodne mreže, tj. obezbeđivanjem protočnog kapaciteta i pritiska za efikasno gašenje požara i dr.

Na osnovu izdatog obaveštenja broj 217-602/25 od strane Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Sremskoj Mitrovici, u postupku izrade urbanističkog projekta ne postoji obaveza pribavljanja mišljenja ovog organa u pogledu uslova zaštite od požara.

Pri izgradnji planiranog objekta potrebno je pridržavanje sledećih zakona i propisa:

- Zakon o zaštiti od požara ("Sl.glasnik RS", broj 111/09, 20/15, 87/2018 i 87/2018-dr. zakoni)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu objekta od atmosferskog pražnjenja ("Sl.list SRJ", broj 11/96)
- Pravilnik o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara ("Sl.list SFRJ", broj 3/2018)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu požara od skladišta i eksplozija ("Sl.list SFRJ", broj 24/87)

- Prilikom projektovanja građevinskih konstrukcija koristiti materijale čija vatrootpornost zadovoljava standard JUS U.J1.24 i ostalih važećih tehničkih propisa.

11.3. Procena uticaja na životnu sredinu i uslovi zaštite prirode

Shodno Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. glasnik RS", br. 135/04 i 36/09) i Uredbi o utvrđivanju liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu ("Sl. glasnik RS", br. 114/08), a kako predmetni projekat nije naveden na listi I, ni u listi II, pomenute Uredbe, nije neophodno podnošenje zahteva za odlučivanje o potrebi procene uticaja, odnosno izrada Studije o proceni uticaja navedenog projekta na životnu sredinu. Prilikom izrade projektno-tehničke dokumentacije, neophodno je pridržavati se Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. glasnik RS, br. 135/04 i 36/09").

12. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

U cilju obezbeđenja efikasnog korišćenja energije i utvrđivanja ispunjenosti uslova energetske efikasnosti zgrada planira se u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada ("Sl.glasnik RS" br.61/2011). Prema pravilniku za ovaj tip objekta i namenu prilikom izrade tehničke dokumentacije, biće izrađen odgovarajući elaborat energetske efikasnosti zgrada, kojim će se odrediti aspekti i mere energetske efikasnosti objekta.

13.IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA SA TEHNIČKIM OPISOM

SADRŽAJ OBJEKTA

U podrumu objekta isprojektovane su garažne prostorije (komunikacijski prostor sa 18 garažnih parking mesta, od toga 6 zavisnih garažnih mesta za po 2 vozila sa mehanizmom) tehničke prostorije (toplotna podstanica, prostorija za vodomere/hidrocele). zajedničke prostorije (prostorija za nadpritisak, hodnik i stepenište, lift).

Podzemna garaža prema korisnoj površini koju obuhvata spada u Malu garažu (- male garaže, s korisnom površinom do 400m²)

U prizemlju objekta isprojektovane su zajedničke prostorije (vetrobran, hodnik, dvokrako stepenište, putnički lift), poslovne prostorije (lokal 1 (donji nivo): poslovni prostor i mokri čvor) stambene prostorije - 3 duplex stambene jedinice:

- 1 dvosobna
- 1 trosobna
- 1 četvorosobna

Na galeriji objekta isprojektovane su zajedničke prostorije (hodnik sa stepeništem, putničkim liftom), poslovne prostorije (lokal 1 (gornji nivo): poslovni prostor) stambene prostorije - 3 dupleks stambene jedinice (gornji nivo).

Na I spratu je isprojektovan komunikacijski prostor (hodnik, lift stepenište) i 6 (šest) stambenih jedinica i to:

- 4 jednosobna
- 2 dvosobna

Na povučenoj etaži - 2 je isprojektovan komunikacijski prostor (hodnik, lift stepenište) i 6 (šest) stambenih jedinica i to:

- 2 garsonjere
- 4 jednosobna

KONSTRUKCIJA I OBRADA

Objekat je projektovan u skeletnom konstruktivnom sistemu koji omogućava formiranje raznovrsnih stambenih jedinica, različite strukture.

Objekat je fundiran na AB ploči $d=50\text{cm}$, sa svim slojevima koji prethode ab ploči (tampon sloj šljunka, nearmirani beton) $d=30\text{cm}$.

Međuspratna konstrukcija je a.b.ploča $d=20\text{cm}$. Projektom je predviđeno da se konstruktivni sistem ojača sa AB stubovima i AB platnima u dva smera.

Svi spoljni fasadni zidovi su od klima blokova $d=20\text{cm}+10\text{cm}$ termoizolacije, a unutrašnji od blokova i opeke $d=10/25\text{cm}$ i $d=12\text{cm}$ sa jednovremenom izradom AB serklaža u visini nadvratnika.

Krov je ravan, sa nagibom potrebnim za odvođenje vode od 2%.

Svetla visina etaža u objektu iznosi:

- podrum $H=250\text{cm} - 350\text{cm}$
- prizemlje $H=260\text{cm} - 360\text{cm}$ (deo galerije $H=550-650\text{cm}$)
- galerija $H=260\text{cm}$
- I sprat $H=260\text{cm}$
- povučena etaža – 2 260cm

Fasadni otvori su standardni od PVC profila, sa PVC kutijama i roletnama.

Osnovna vertikalna komunikacija pešaka će se obavljati preko unutrašnjeg dvokrakog AB stepeništa i putničkim liftom. Vertikalna komunikacija putničkih automobila je ostvarena preko odgovarajuće rampe za vozila.

Sve uvale, ivični i zidni opšavi, oluci izvode se od bakarnog ili pocinkovanog lima debljine $d=0,55\text{mm}$.

Predviđeno je da se završna obrada podnih površina izvede keramičkim pločicama i parketom zavisno od namene prostorije. Podovi i plafoni su termoizolovani pa je omogućeno da se pojedini prostori mogu nezavisno grejati, bez velikih gubitaka toplote. Ostali prostori i materijali su uobičajeni. Izvođač se mora držati projektovanih rešenja, izvoditi objekat u skladu sa projektom, tehničkim propisima, propisima o kvalitetu materijala i SRPS standarda.

Prilaz objektu je direktan, iz ulice Vojvođanske Brigade (kolski i pešački ulaz u objekat). Parkiranje vozila (18 parking mesta) je obezbeđeno na sopstvenoj parceli i to:

- u podrumu objekta 18 garažna parking mesta, 6 zavisnih garažnih mesta za po 2 vozila sa mehanizmom, i 6 nezavisnih garažnih mesta za po 1 vozilo.

VENTILACIJA

Svi stambeni prostori se prirodno ventiliraju, dok se za provetravanje kupatila i kuhinja koje nemaju prirodnu ventilaciju predviđa "šidel" dvokanalna i trokanalna ventilacija.

TOPLOTNA ZAŠTITA OBJEKTA

Sastav građevinskih elemenata, proračun koeficijenta prolaza toplote, proračun difuzije vodene pare i isušivanje, te proračun toplotne stabilnosti spoljne građevinske konstrukcije biće obrađen u elaboratu energetske efikasnosti .

ZVUČNA ZAŠTITA

Širenje zvuka udara u zgradi sprečeno je izradom plivajućih podova, koji odvajaju konstrukciju poda od zidova (izvedeno od stiropora $d=3\text{cm}$). Prenosenje buke iz susednih stanova sprečeno je izvođenjem pregradnih zidova $d=25\text{cm}$.

UKUPAN BROJ STAMBENIH JEDINICA JE 15 , UKUPAN BROJ LOKALA JE 1
PROSEČNA POVRŠINA STAMBENE JEDINICE JE : 52.00m^2
UKUPAN BROJ PARKING MESTA JE : 18

14. OPŠTE ODREDBE

Urbanistički projekat je izrađen u tri istovetna primerka i sastoji se od tekstualnog i grafičkog dela u analognom i digitalnom obliku.

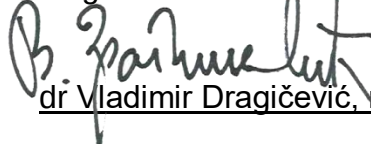
Dva primerka se uručuju investitoru (u analognom i digitalnom obliku), a jedan zadržava Opštinska uprava Opštine Irig (u analognom i digitalnom obliku), za potrebe arhive. Shodno članu 63. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018 31/2019, 37/2019-dr.zakon, 9/2020 i 52/2021), organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma potvrđuje da urbanistički projekat nije u suprotnosti sa važećim planskim dokumentom i Zakonom o planiranju i izgradnji i podzakonskim aktima donetim na osnovu tog zakona.

Ovaj Urbanistički projekat stupa na snagu od dana kad Odeljenje za urbanizam i građevinarstvo opštine Irig potvrdi da je urbanistički projekat izrađen u skladu sa važećom planskom dokumentacijom, uz prethodno pribavljeno mišljenje Komisije za planove Opštine Irig.

Potvrđen Urbanistički projekat predstavlja osnov za podnošenje zahteva za izradu i izdavanje Lokacijskih uslova, u skladu sa članom 54. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", 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-dr.zakon, 9/2020, 52/2021 i 26/2023).

Planiranoj izgradnji ne može se pristupiti na osnovu izdatih Lokacijskih uslova, već nakon dobijanja građevinske dozvole, prijave radova i na osnovu odgovarajuće tehničke i investicione dokumentacije.

Odgovorni urbanista:


dr. Vladimir Dragičević, mast.inž.arh.



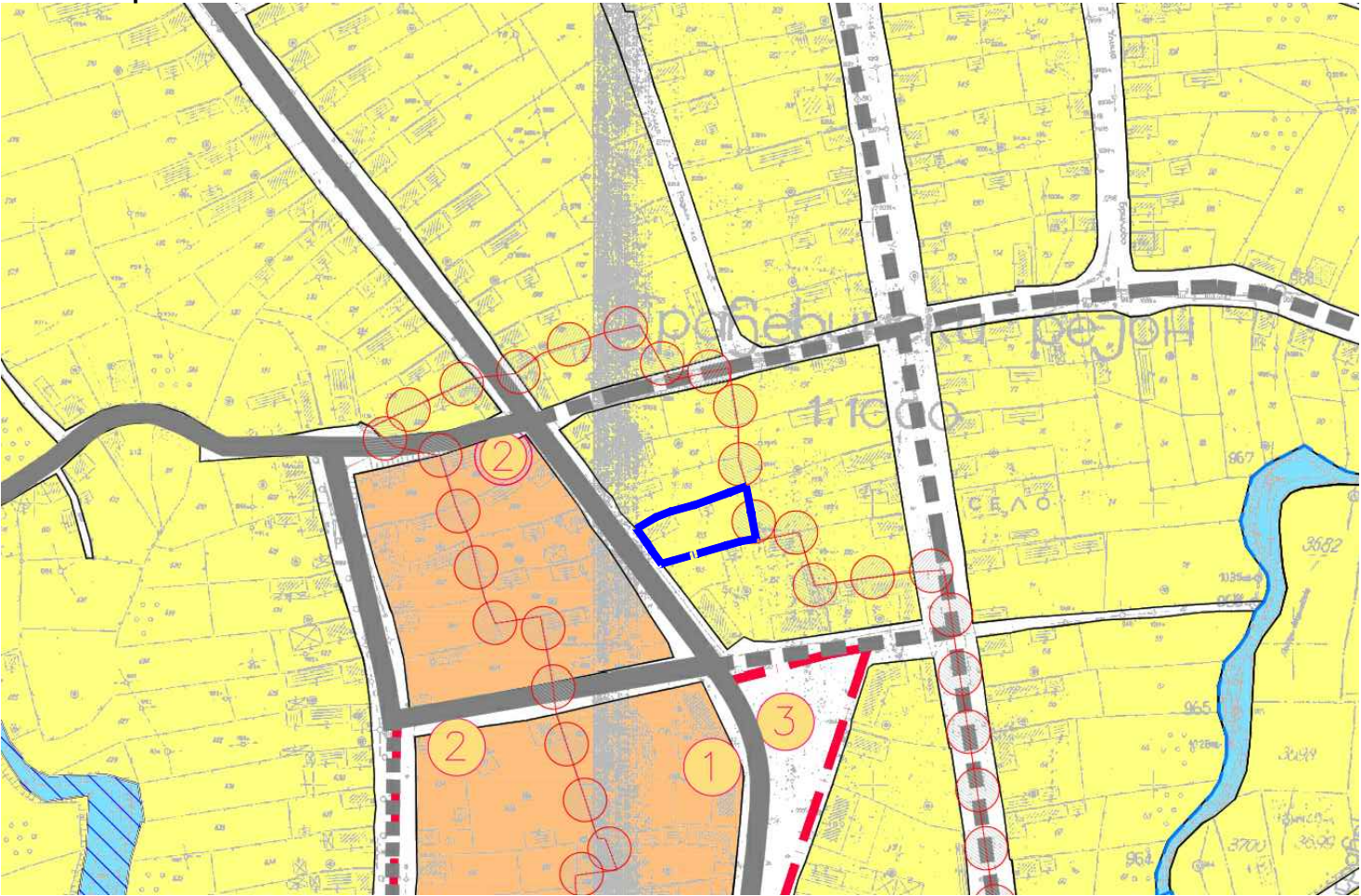
U Novom Sadu, Mart 2025.godine

SADRŽAJ GRAFIČKE DOKUMENTACIJE:

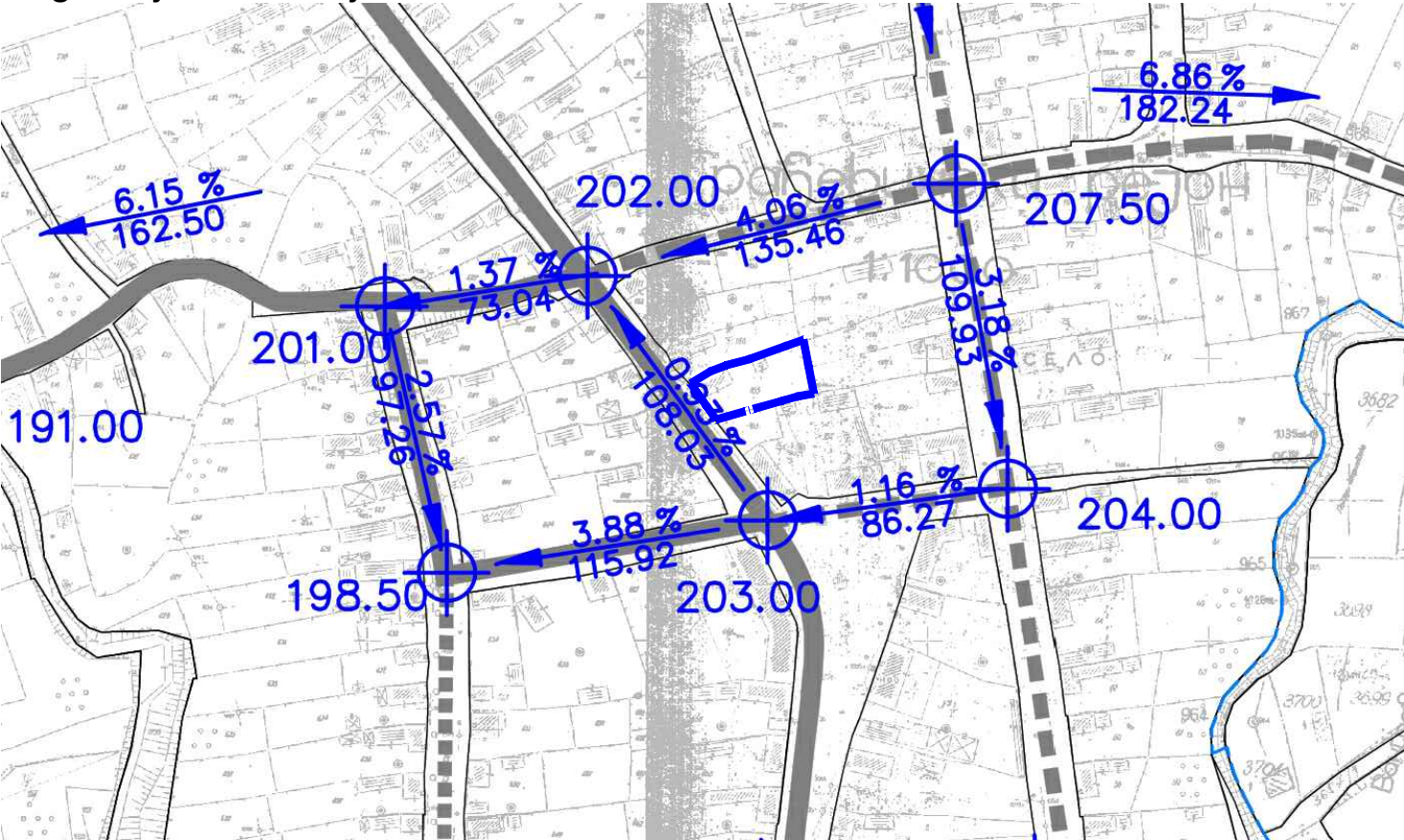
1. Izvod iz PGR-a naselja Vrdnik
2. Katastarsko-topografski plan R=1:1000
3. Regulaciono i nivelaciono rešenje lokacije, R=1:1000
4. Situacioni prikaz rešenja komunalne infras. sa predlozima na priključenje na spoljnu mrežu, R=1:1000

IDEJNI PROJEKAT

Podela prostora na funkcionalne zone:



Regulacija i nivelacija:



URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE
katastarske parcele 165, KO Vrdnik
za izgradnju stambeno-poslovnog objekta

IZVOD IZ PLANSKOG DOKUMENTA
PGR NASELJA VRDNIK

R=1:5000



LEGENDA:

granica obuhvata UP-a

ГРАНИЦА ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

ЗОНЕ СТАНОВАЊА

- ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
- ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ПРОСТОРНО КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКОЈ ЦЕЛИНИ
- ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

ЗОНЕ ПОСЛОВАЊА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА И УГОСТИТЕЉСТВА

- ПОСЛОВНИ ТУРИСТИЧКО УГОСТИТЕЉСКИ КОМПЛЕКСИ

РЕГУЛАЦИЈА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА УЛИЦЕ

НИВЕЛАЦИЈА

84.50 ПРЕЛОМНЕ ТАЧКЕ НИВЕЛЕТЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

0.25% 525.93 НАГИБ НИВЕЛЕТЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

ДЕО ПРОСТОРА СА НОВОМ РЕГУЛАЦИЈОМ ЈАВНИХ ПОВРШИНА - ЛОКАЦИЈА А,Б И В - ДИРЕКТНА ПРИМЕНА ПЛАНА



NAZIV INVESTITORA: "LUX INVEST" DOO Novi Sad	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT NAZIV OBJEKTA: URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA RAZRADA katastarske parcele 165 KO Vrdnik za izgradnju stambeno-poslovnog objekta	VRSTA TEH.DOK.: URBANISTIČKI PROJEKAT EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E - 2025/1-UP	SARADNICI : ALEKSANDRA BILOKAPIĆ, mast.ing.arh, JOVANA JARIĆ, mast. ing. arh. ODGOVORNI URBANISTA : dr VLADIMIR DRAGIČEVIĆ, mast.inž.arh., licenca broj 200 121710	NOSILAC: 	NAZIV GRAFIČKOG PRIKAZA: IZVOD IZ PLANSKOG DOKUMENTA DATUM: MART 2025. RAZMERA: 1:5000 PRILOG BR.: 01
--	--	--	---	--------------	---

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE
katastarske parcele 165, KO Vrdnik
za izgradnju stambeno-poslovnog

KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN
SA GRANICOM OBUHVATA PROJEKTA

R=1:250



LEGENDA:

- granica obuhvata UP-a
- granica parcele
- oznaka parcele
- snimljeno stanje
- katastarsko stanje
- visinska kota



NAZIV INVESTITORA:

"LUX INVEST" DOO
Novi Sad

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:

URBANISTIČKI PROJEKAT

NAZIV OBJEKTA: URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA RAZRADA
katastarske parcele 165 KO Vrdnik
za izgradnju stambeno-poslovnog objekta

VRSTA TEH.DOK.:

URBANISTIČKI PROJEKAT

EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E - 2025/1-UP

SARADNICI : ALEKSANDRA BILOKAPIĆ, mast.ing.arh, JOVANA JARIĆ, mast. ing. arh.
ODGOVORNI
URBANISTA : dr VLADIMIR DRAGIČEVIĆ, mast.inž.arh., licenca broj 200 121710

NOSILAC:



NAZIV GRAFIČKOG PRIKAZA:

KTP SA GRANICOM OBUHVATA

DATUM:

MART 2025.

RAZMERA:

1:250

PRILOG BR.:

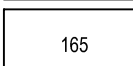
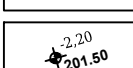
02

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE
katastarske parcele 165, KO Vrdnik
za izgradnju stambeno-poslovnog objekta

R=1:250

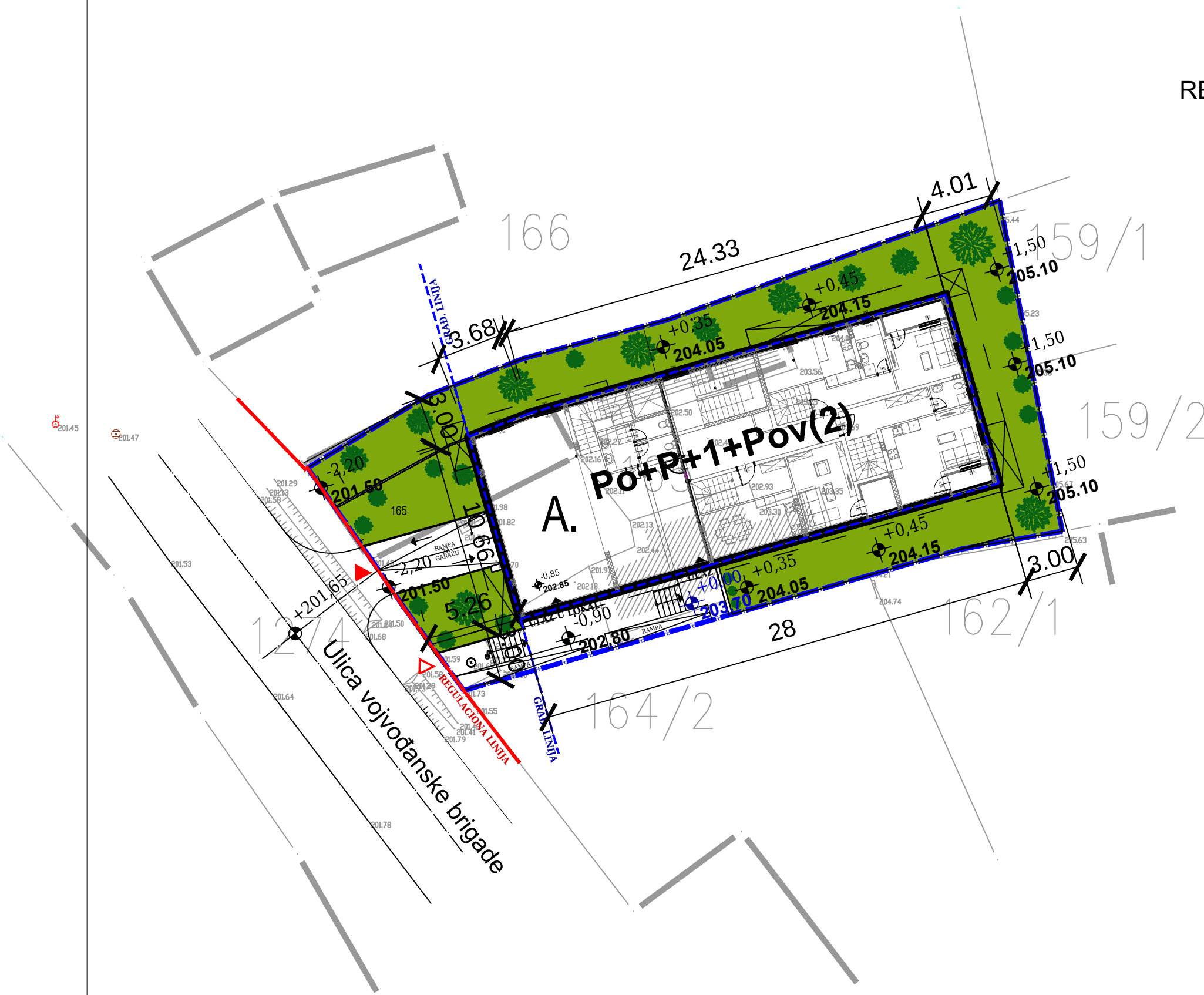


Elementi regulacije

- | | |
|---|---------------------------------|
|  | granica parcele i obuhvata UP-a |
|  | regulaciona linija |
|  | građevinska linija |
|  | oznaka parcele |
|  | ulaz u objekat pešački/kolski |
|  | prilazna rampa |
|  | visinska kota - niveleta |

Namena objekata:

- | | |
|---|-------------------------------|
|  | poslovni objekt - apart hotel |
|  | zelena površina |
|  | pešačke površine |
|  | manipulativna površina |
|  | visoko rastlinje |



DATUM: MART 2025. RAZMERA: 1:250 PRILOG BR.: 03

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE
katastarske parcele 165, KO Vrdnik
za izgradnju stambeno-poslovnog objekta

PLAN SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU

- Elementi regulacije
- granica parcele i obuhvata UP-a
 - regulaciona linija
 - građevinska linija
 - 165 oznaka parcele

R=1:250



LEGENDA:

Vodovod i kanalizacija

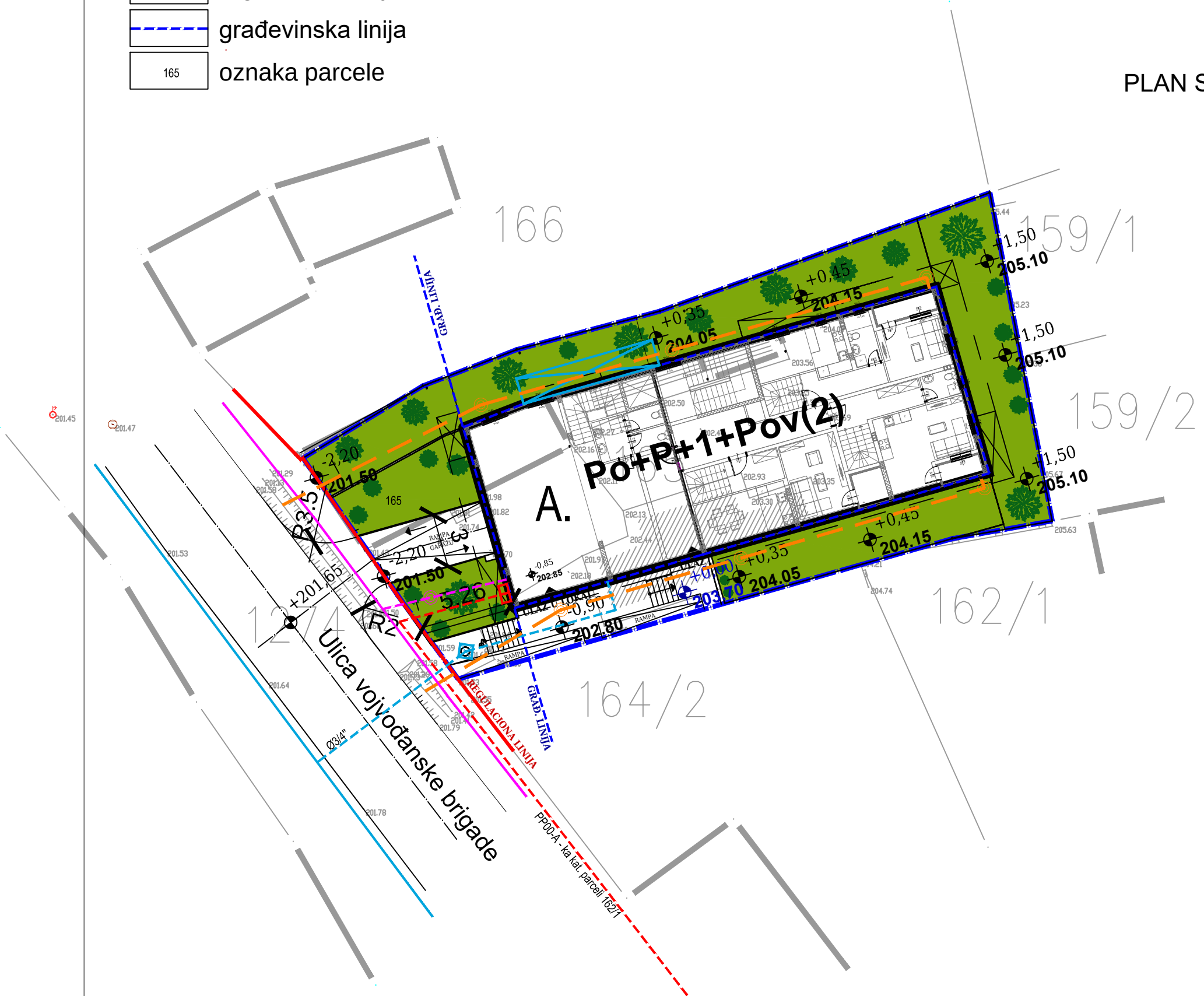
- trasa naseljske vodovodne mreže
- trasa priključka na vodovodnu mrežu
- rezervoar za sanitarnu vodu 80 000 l
- priključni šaht sa vodomernom
- trasa priključka atmosferske kanalizacije
- otvoreni kanal atmosferske kanalizacije
- revizioni šaht
- trasa naseljske kanalizacije
- trasa priključka na fekalnu kanalizaciju
- revizioni šaht kanalizacije

Elektroenergetska infrastruktura

- trasa priključka na NN mrežu
- KPK sa OMM

Saobraćajna infrastruktura

- prilazna rampa objekta



NAZIV INVESTITORA: "LUX INVEST" DOO Novi Sad	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT NAZIV OBJEKTA: URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA RAZRADA katastarske parcele 165 KO Vrdnik za izgradnju stambeno-poslovnog objekta	VRSTA TEH.DOK.: URBANISTIČKI PROJEKAT EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E - 2025/1-UP	SARADNICI : ALEKSANDRA BILOKAPIĆ, mast.ing.arh, JOVANA JARIĆ, mast. ing. arh. ODGOVORNI URBANISTA : dr VLADIMIR DRAGIČEVIĆ, mast.inž.arh., licenca broj 200 1217 10	NOSILAC: 	NAZIV GRAFIČKOG PRIKAZA: PLAN SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE DATUM: MART 2025. RAZMERA: 1:250 PRILOG BR.: 04
--	--	--	---	--------------	---

OSTALA DOKUMENTACIJA

OSTALA DOKUMENTACIJA

- Katastarsko-topografski plan
- Prepisi lista nepokretnosti



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	01cce296-ca5c-412e-aa6f-c7824b2c03f9
Матични број општине:	80187
Општина:	ИРИГ
Матични број катастарске општине:	803421
Катастарска општина:	ВРДНИК
Датум ажурности:	18.02.2025. 13:46
Служба:	ИРИГ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	9.ВОЈВОЂАНСКЕ БРИГАДЕ
Број парцеле:	165
Површина m²:	656
Број извода (*):	1890

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	82

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	LUX-INVEST 021 DOO NOVI SAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ
Датум уписа:	4.5.2008.
Трајање терета:	
Опис терета:	*

Забележка парцеле

*** Нема забележбе ***

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

Број објекта:	1
Назив улице:	9.ВОЈВОЂАНСКЕ БРИГАДЕ
Кућни број:	73
Кућни подброј:	
Површина m²:	82
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Број етажа под земљом:

Број етажа приземље: 1

Број етажа над земљом: 1

Број етажа поткровље:

Имаоци права на објекту

Назив: LUX-INVEST 021 DOO NOVI SAD

Лице уписано са матичним бројем: **ДА**

Врста права: СВОЈИНА

Облик својине: ПРИВАТНА

Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба објекта

*** Нема забележбе ***

* Ранији број листа непокретности.

PRETHODNO PRIBAVLJENI USLOVI I SAGLASNOSTI

PRETHODNO PRIBAVLJENI USLOVI I SAGLASNOSTI

- Uslovi "Elektrodistribucija Srbije", Ogranak elektrodistribucija Ruma, broj 88.1.1.0.-D-07.17.-36373-25 od 10.2.2025.
- Uslovi JP "komunalac Irig" broj 169 od 31.1.2025.
- Obaveštenje MUP Sektor za vanredne situacije, Sremska Mitrovica broj 217-602/25 od 4.2.2025.
- Uslovi JP "Srbijagas" broj 06-01/347 od 5.2.2025.
- Uslovi "Telekom Srbija" AD broj LKRM:39 od 1.2.2025.
- Uslovi JP „Vodovod“ Ruma, broj 374/1 od 11.2.2025.
- Odeljenje za privredu, LER i lokalnu poresku administraciju, broj 000260333 2025 08464 004 001 000 001 od 3.2.2025.
- Zavod za zaštitu spomenika kulture, Sremska Mitrovica, broj 59-05/25-2 od 28.3.2025.



Јавно предузеће Комуналац Ириг
Бука Караџића 45, 22406 Ириг
Тел. + 381 22 461 303, Факс + 3812461806
Матични број: 08126321, ПИБ: 102029413
Шифра делатности: 3811

„LUX – INVEST 021“ ДОО
ВРШАЧКА БР. 28А
НОВИ САД

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„КОМУНАЛАЦ“
Број: 169
31. 01. 2025. год.
ИРИГ

Ириг,
31.01.2025. године.

ПРЕДМЕТ: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Захтевом од 29.01.2025. године од стране „Lux – Invest 021“ из Новог Сада, ул. Вршачка бр. 28А, а у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), траже се технички услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта – апарт хотела По+Су+П+2+Пс на КП бр. 165 КО Врдник.

Увидом у приложену документацију, сагласни смо да се може приступити изради урбанистичког пројекта за предметну изградњу уз испуњење следећих услова:

1. Предметна локација се налази на к.п. бр. 165 КО Врдник. Саобраћајно повезивање парцеле, може се планирати преко прилазне рампе, на јавни пут на КП бр. 1274 КО Врдник, као што је наведено у захтеву.
2. Прилазну рампу просторно оријентисати и димензионисати тако да омогући функционално и безбедно укључивање, односно искључивање меродавног теретног возила, уз поштовање свих важећих норматива;
3. Прилазна рампа мора бити позиционирана тако да не заузима јавну површину испред суседних парцела тј објеката и не сме да угрожава постојеће колске прилазе суседним објектима. Нивелета прилазне рампе мора бити усклађена са нивелетом постојећег тротоара, као и са нивелетом околног терена са попречним падом мин. 2,5% у смеру обарања нивелете околног терена;
4. Испод прилазне рампе поставити цевасти, бетонски пропуст пречника Ø400мм са подужним падом у смеру обарања нивелете околног терена, са одговарајућим надслојем и сливницама за одвођење атмосферске воде или бетонским решеткама како би се спречило отицање воде на коловоз.
5. Постојећи канал за прихват и евакуацију атмосферских вода је потребно очистити и одмуљити, односно ставити у функцију пре почетка извођења радова на изградњи колског прилаза;
6. Тротоар се може изградити - реконструисати тако да нивелете и ширина предметног тротоара буду усклађене са суседним.

7. Поплочавање тротоара се може извршити одговарајућим материјалом предвиђеним за овакве врсте подлога (бетонске плоче или бехатон);
8. Зелени појас у границама испред предметне парцеле може бити затрављен.
9. Девастиране зелене површине вратити у претходно исправно стање.
10. Урбанистичким пројектом неопходно је предвидети прописан број паркинг места за потребе паркирања будућих корисника предметних садржаја на локацији а у складу са планским документом који представља плански основ за израду урбанистичког пројекта.
11. Диспозицију објеката стационарног саобраћаја (паркинг простора), површине за транспорт, претовар и манипулацију као и прилаз истима планирати искључиво у оквиру предметног комплекса на предметној парцели (изван појаса регулације) тако да се обезбеди комфортно одвијање саобраћаја на предметној парцели а истовремено се задовоље и остали критеријуми у погледу заузетости парцеле прописани планским документом;
12. Партерним уређењем слободних површина, платоа и интерних комуникација и саобраћајних површина унутар парцеле планирати прихват и евакуацију атмосферских вода;
13. Планирање прикључења на осталу комуналну инфраструктуру реализовати према техничким условима надлежних комуналних јавних предузећа;
14. Инвеститор је дужан да обезбеди локацију за безбедно одношење комуналног отпада, на коју може несметано приступити возило за одвожење комуналног отпада.
15. Позиција контејнера за комунални отпад не сме негативно да утиче на нормалне услове животне средине, у смислу непријатних мириса и изгледа.
16. У свему је неопходно поштовати тренутно важећи Закон о безбедности саобраћаја на путевима и Закон о Путевима.

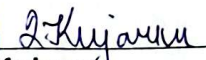
обрадио,



Стојан Шукунда
маст.инж.грађ.

ВД Директора




Драгана Кијачки,
дипл.екон.

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија
07.29 Број 217-602/25
Дана 04.02.2025. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

„LUX-INVEST 021“ ДОО
Нови Сад, ул. Вршачка бр. 28А

ОБАВЕШТЕЊЕ

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње пословног објекта - апарт хотела спратности По+Су+П+2+Пс, на кат. парц. бр. 165 к.о. Врдник

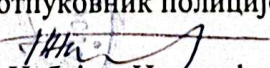
Разматрајући Ваш захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње пословног објекта - апарт хотела спратности По+Су+П+2+Пс, на кат. парц. бр. 165 к.о. Врдник, за потребе инвеститора „LUX-INVEST 021“ ДОО из Новог Сада, ул. Вршачка бр. 28А, обавештавамо Вас да:

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

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

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



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ИРИГ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за привреду, локални економски развој и
локалну пореску администрацију
Служба за инвестиције, одрживи развој и промоцију општине
Број: 000260333 2025 08464 004 001 000 001
Датум: 03.02.2025.године
И Р И Г, Војводе Путника бр. 1
Тел. 022/400-610; 022/462-035.

LUX- INVEST 021 doo Novi Sad
ул. Вршачка 28а, Нови Сад

Предмет: Одговор на захтев за издавање услова

На основу вашег захтева од 29.01.2024.године за достављање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко- архитектонску разраду катастарске парцеле бр.165 КО Врдник за потребе изградње пословног објекта- апарт хотела (максималне спратности По+Су+П+2+Пс) Одељење за привреду, локални економски развој и локалну пореску администрацију Општинске управе општине Ириг нема посебне услове који могу да утичу да израду Урбанистичког пројекта.

Одељење за привреду, локални економски развој и локалну пореску администрацију Општинске управе општине Ириг узимајући у обзир податке наведене у захтеву за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко- архитектонску разраду катастарске парцеле бр.165 КО Врдник за потребе изградње пословног објекта- апарт хотела (максималне спратности По+Су+П+2+Пс, утврдило је да обухват урбанистичког пројекта не ремети даљи привредни развој локалне заједнице, те не утиче на план инфраструктурних пројеката, односно изградњу комуналне инфраструктуре насеља Врдник и будућег ширења туристичких садржаја у бањи Врдник.

С поштовањем,

Руководилац Службе,
Богданка Филиповић
Богданка Филиповић



LUX – INVEST 021 д.о.о. Нови Сад

Вршачка 28А

Нови Сад

Канцеларија извршног
директора за инвестиције

Ваш број: _____

Наш број: 0601 | 347

Датум: 05-02-2025

ПРЕДМЕТ: Издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду катастарске парцеле бр. 165 К.О. Врдник у Врднику, за потребе изградње пословног објекта - апарт хотела

На основу вашег захтева број 06-01/305 од 31.01.2025. године којим од ЈП СРБИЈАГАС-а тражите издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду катастарске парцеле бр. 165 К.О. Врдник у Врднику, за потребе изградње пословног објекта - апарт хотела, и приложеног материјала, обавештавамо Вас да у подручју планираних радова ЈП СРБИЈАГАС нема својих објеката, и самим тим ни услова.

У складу са ценовником услуга ЈП „Србијагас“ Нови Сад, биће Вам наплаћена услуга обраде вашег предмета.

Рок важности овог документа је две године од датума његовог издавања.

С поштовањем,

Обрадила:

Сања Гардиновачки Живановић, маст.инж.маш.



Извршни директор за инвестиције

Јовица Будимир, дипл. инж. маш.



Доставити:

1. Наслову
2. Техн.архиви
3. а/а



AAAE6067323474955

ПР-ЕНГ-01.19/01

Бр. 2561200-А.07.17.-36373/2-25

11.02.2025 20

Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-36373-25

LUX-INVEST 021 DOO

Ваш број:

ВРШАЧКА бр. 28А

Рума, 10.02.2025

21000 НОВИ САД

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА – АПАРТ ХОТЕЛ за грађевинску парцелу (парцела бр. 165 на К.О. ВРДНИК,), ВРДНИК

Поводом Вашег захтева, наш број 88.1.1.0.-D-07.17.-36373-25, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА – АПАРТ ХОТЕЛ за грађевинску парцелу (парцела бр. 165 на К.О. ВРДНИК,), ВРДНИК, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

У складу са Законом о енергетици, Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд (у даљем тексту ЕДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Огранак Електродистрибуција Рума, у складу са чланом 141. Закона о енергетици (Сл. гласник РС" бр. 145/14).

Да би се омогућила изградња нових 20 kV и 0,4 kV кабловских водова потребно је у обезбедити коридор ширине 1,5 м, при чему се не сме дозволити да кабл буде испод коловоза, сем на местима укрштања.

Треба водити рачуна о томе да је сигурносна удаљеност надземних водова напона 20 kV од неприступачних делова објекта (нпр. кров) 3 м, а сигурносна удаљеност од приступачних делова објекта (нпр. балкон) 4 м. За нисконапонску мрежу ове удаљености су мање; 1,25 м за приступачне делове објекта.

Од КПК ЕВ-2П (која се напаја из СТС МИРКА ЛАЂАРЦА каблом РР00-А пресека 4x150 mm²) која се налази на објекту на парцели број 162/1 К.О. ВРДНИК до КПК на фасади будућег објекта по важећим техничким прописима положити кабловски вод каблом типа 1 kV РР00-А пресека 4x150 mm². На почетној тачки сваког од кабловских вода поставити осигураче одговарајуће називне струје за заштиту кабла од кратког споја.

Предвидети место за монтажу одговарајуће комбинације КПК типа ЕВ-2П димензија 640 x 770 x 165 mm (ширина x висина x дубина) или КПК типа ЕВ-1П (1 ком) димензија 440 x 770 x 165 mm (ширина x висина x дубина) на спољној фасади будућих стамбених објеката поред улаза у стамбени простор и одговарајући отвор за пролаз каблова до ормана мерног места типа МОММ-9, МОММ-6 и МОММ-3.

За противпожарни прикључак на спољној фасади будућих стамбених објеката предвидети место за монтажу КПК типа ЕВ-1П димензија 440 x 770 x 165 mm (ширина x висина x дубина) и полиестерског ормана мерног места типа ПОММ-1 димензија 320 mm x 665 mm x 235 mm (ширина x висина x дубина).

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд
Зулевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

Страна 1 од 3

У улазном ходнику, тј. на лако приступачном месту заштићеном од снега, кише и сунца, у приземљу будућих стамбених објеката обезбедити простор за смештај одговарајуће комбинације (зависно од броја мерних уређаја) металних ормана мерног места типа МОММ-9 (за 9 мерних уређаја), типа МОММ-6 (за 6 мерних уређаја) и типа МОММ-3 (за 3 мерна уређаја).

Димензије металних ормана мерног места су:

МОММ-9: 900 мм x 1950 мм x 220 мм (ширина x висина x дубина)

МОММ-6: 600 мм x 1950 мм x 220 мм (ширина x висина x дубина)

МОММ-3: 300 мм x 1950 мм x 220 мм (ширина x висина x дубина)

Врата МОММ су метална и закључавају се типском бравицом надлежне ЕД са отворима у нивоу бројила за визуелну контролу стања бројила и стања осигурача. Конструкције МОММ се могу међусобно повезивати. Орман се монтира тако да се дно МОММ код свих изведби налази на висини 0,5м од тла. У зиду грађевинског објекта (улазни ходник,) потребно је предвидети отвор за смештај одабраног МОММ. Димензије отвора у зиду (дужина и ширина) треба да су веће за 10цм од одговарајућих димензија примењеног МОММ, док је потребна дубина 220мм.

Вишак слободног простора у отвору зида (по ширини и дужини) се попуњава пурпен пеном или се малтерише. Извести везу од уземљивача до ПЕ сабирнице металног ормана мерног места.

Мерни уређај: Бројила активне електричне енергије су двотарифна. Сва трофазна бројила су тросистемска, а начин прикључења је директан. Класа тачности бројила активне енергије је 2, опсега 5(10)->40 А.

Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона: ТТ систем заштите или ТН-Ц-С систем заштите.

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

Субтранзијентна (S_k) снага трополног кратког споја на сабирницама 20 kV у ТС 110/20 kV/kV износи 500 MVA, време трајања кратког споја $t=0,2$ s.

Вредност струје једнофазног земљоспоја у уземљеним мрежама 20 kV напона је ограничена на вредност 300 А.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5 s,
- на изводима 20 kV у ТС 110/20 kV/kV се примењује аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом покушају се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 сек. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 min (споро АПУ). Уколико је и надаље присутан квар, заштита извршава трајно искључење 20 kV извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

Услови испоруке и квалитет електричне енергије на месту прикључења су у складу са Законом о енергетици, Уредбом о условима испоруке и снабдевања електричном енергијом, Правилима о раду дистрибутивног система и другим техничким прописима.

4. Ови Услови имају важност 12 месеци и могу се користити искључиво у сврху:

- израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА – АПАРТ ХОТЕЛ за грађевинску парцелу (парцела бр. 165 на К.О. ВРДНИК,), ВРДНИК и у друге сврхе се не могу користити.

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

6. Није дозвољена изградња прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, која је у супротности са Законом о енергетици, Правилима о раду дистрибутивног система и овим Условима.

Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између Дистрибутера и Странке. Електроенергетски

објекти до места прикључења су власништво Дистрибутера, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво Странке. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

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

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

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Pavlu Директор огранка
Биле
Богдан Чинку, 129
струк.маст.инж.електр. и рачунар
Електро-дистрибуција Србије
Београд * 000 *

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
Број: 59-05/25-3
Датум: 28.03.2025. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ број 129/2021), а у вези чл. 107., 99. став 2. тачка 1., 100. став 1. (3.), 104., 109 и 110. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94, 52/2001-др. закон, 99/2011-др. закон, 9/20-др. закон, 35/21-др. закон и 129/21-др. закон), по захтеву од 31.01.2025. године "LUX INVEST 021 D.O.O.", из Новог Сада, улица Вршачка број 28А, за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду катастарске парцеле број 165 К.О. Врдник у Врднику, улица Војвођанских бригада број 73, за потребе изградње пословног објекта-апартмани хотела (максималне спратности По+П+1+Пов (2)), утврђује следеће

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ
ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 165 К.О. ВРДНИК У
ВРДНИКУ, УЛИЦА ВОЈВОЂАНСКИХ БРИГАДА БРОЈ 73, ЗА
ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА-АПАРТМАНИ
ХОТЕЛА (МАКСИМАЛНЕ СПРАТНОСТИ По+П+1+Пов (2))**

Подручје обухваћено Урбанистичким пројектом се налази у Врднику, улица Војвођанских бригада број 73 на катастарској парцели број 165 К.О. Врдник. Пројектом се планира изградње пословног објекта-апартмани хотела (максималне спратности По+П+1+Пов (2)). Површина парцеле износи 656 m². Пословни објекат има укупно 15 стамбених јединица. Површина приземља објекта износи бруто 307 m². Укупна бруто површина објекта је 1871,00 m² од чега је површина бруто надземног објекта 1358,00 m². Зелене површине заузимају 30% од површине парцеле.

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

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

-обавезан константан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи пословног објекта- апартмани хотела и потребе инфраструктуре;

-ископ земље се врши ручно или механизацијом до нивоа где се појаве археолошки остаци;

-ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан

да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;

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

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

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

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

Сврха уплате: трошкови обраде предмета

Прималац: Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, Светог Димитрија 10

Износ утврђивања услова и МТЗ: 110.000,00 динара

Валута: РСД

Рачун примаоца: 840-107668-37

Позив на број: 59-05/25



Достављено:

- "LUX INVEST 021 D.O.O.", из Новог Сада,
улица Вршачка број 28А;

- "ART-ING DIZAJN STUDIO", Јована Јарић Олујић
предузетник, из Новог Сада, улица
Стевана Мокрањца 6, спрат: 4, број стана: 16;

- документацији;
- архиви.

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:Д210-46224/1-2025

ДАТУМ: 01.02.2025

БРОЈ ИЗ ЛКРМ:39

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

„ LUX – INVEST 021 DOO“, NOVI SAD
Нови Сад, Вршачка 28А

ПРЕДМЕТ: Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта

Поступајући по вашем захтеву, а у складу са Законом о изменама и допунама Закона о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС бр. 44/10, 60/13 - УС, 62/14, 95/18 - др. закон), Законом о планирању и изградњи "Службени гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/23, Правилника о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објекта "Службени гласник РС", број 16/2012. „Уредбом о локацијским условима Службени гласник РС", број 87/2023, а у циљу заштите ТК објекта Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене техничке документације издају се

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ- ИНФОРМАЦИЈЕ

за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду катастарске парцеле бр. 165 у Врднику, а за потребе изградње пословног објекта-апарт хотела (максималне спратности Подрум+Су+П+2+Пс). Инвеститор: „LUX-INVEST 021 DOO“, Нови Сад, Вршачка 28А.

На предметној парцели бр. 165 у КО Врдник, „Телеком Србија“, нема изграђену подземну ЕКМ (електронску комуникациону мрежу). Место прикључења на електронску комуникациону мрежу(оптичка мрежа) биће накнадно дефинисано.

Пре почетка било каквих грађевинских радова потребно је у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“(Служба за мрежне операције Сремска Митровица, Тања Николић, дипл. инж. Руководилац одељења за кабловску приступну мрежу Сремска Митровица 1, тел: 022/471-161) tanjan@telekom.rs извршити трасирање и обележавање трасе постојећих каблова помоћу инструмента трагача каблова како би се дефинисали тачан положај и дубина телекомуникационих каблова, да би се затим одредио начин заштите постојећих телекомуникационих каблова уколико су угрожени.

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

Инвеститор/извођач радова је обавезан да о свом трошку предвиди заштиту или измештање подземних ТК каблова који су угрожени приликом извођења радова.

Потребно је предвидети нове телекомуникационе коридоре (пре свега уз постојеће и планиране саобраћајнице) како би се омогућило прикључење планираног објекта на постојећу мрежу Телекома. Предлажемо да се планом предвиди полагање цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова, од објекта ка уличном коридору – јавној површини.

Садњу високог растиња планирати на удаљености од планиране телекомуникационе трасе најмање 2 метра.

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

Реализација GPON технологије у топологији FTTH (Fiber To The Home) подразумева изградњу приводног оптичког кабла и оптичке инсталације до сваке стамбено - пословне јединице. За то је потребно предвидети место или просторију за завршавање приводног оптичког кабла и телекомуникационе опреме, коридоре (цеви) за приступ, за вертикално и хоризонтално вођење оптичких инсталационих каблова кроз заједничке просторије објекта (ходнике) и за унутрашње вођење инсталационих каблова унутар стана – пословне јединице.

Изградња приводног кабла, опремање заједничких просторија објекта и прикључење предметног објекта на мрежу је обавеза „Телеком Србија“ а.д. Изградња коридора и унутрашњих ТК инсталација стана и пословних јединица обавеза инвеститора, осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и „Телеком Србија“ а.д. а према моделима о пословно техничкој сарадњи – обратити се Служби за продају приватним корисницима Нови Сад, Стојан Познанов, 021 4848422.

Урбанистичким пројектом је предвиђена изградња пословног објекта апарт-хотела, па је трајно решење изградња оптичког привода до будућег објекта.

За потребе полагања приводног оптичког кабла (ЕКМ), потребно је обезбедити приступ предметном објекту путем приводне тк канализације. На предметној парцели(на граници са јавном површином) изградити монтажно окно (препоручујемо) и приводну канализацију минималног капацитета 1xØ50mm од окна до подрума објекта. Условљену цев тк канализације 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 до места за опрему и завршавање приводног оптичког кабла, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана, по могућству у техничкој просторији, у приземљу/сутерену објекта, на сувом и приступачном месту са засебним напајањем са ЕД преко ГРО, те уземљењем и вентилацијом.

Општи услови:

Приликом извођења радова на изградњи предметног објекта, условљене приводне ТК канализације и објекта комуналне инфраструктуре за предметни објекат, с посебном пажњом водити рачуна да не дође до оштећења постојећих ТК капацитета. 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 ТК саобраћаја, као и приступ ТК објектима, ради редовног одржавања или евентуалних интервенција.

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

2. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање и изградњу предметног објекта и приводне ТК канализације, број или врсту

*Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, 11000 Београд, Таковска 2
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887*

потребних ТК прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.

3. Пре почетка радова на изградњи ТК канализације у обавези сте да писмено известите надлежну Извршну јединицу ради вршења стручног надзора.

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

5. По завршетку радова на изградњи ТК канализације потребно је извршити квалитетни и технички пријем радова.

6. Ови услови важе све време важења локацијских услова издатих у складу са њима, односно до истека важења грађевинске дозволе.

Инвеститор може да изврши пренос приводне ТК канализације у корист Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., при чему би преузели обавезу одржавања исте и гарантовали непрекидност сервиса.

У том случају инвеститор уз захтев за формирање комисије за квалитетни и технички пријем треба да достави: **копију важећих услова, грађевинску дозволу, документацију изведеног стања** у складу са упутством Предузећа „Телеком Србија“ а.д. за пријем документације изведеног стања и елаборат о геодетском снимању (1 примерак на папиру и електронском облику на CD-у у софтверском алату TeleCAD-GIS или као цртеж у .dwg формату), као и **потврду РГЗ-а** да је елаборат прихваћен, **обрачун укупних издатака на изградњи ТК канализације** (потписан од стране инвеститора) са приложеним рачунима, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије и изјаву надзорног органа Предузећа „Телеком Србија“ а.д. да је извршен надзор. Комисија ће одбити да изврши квалитетни пријем уколико у току грађења није вршен надзор од стране Предузећа „Телеком Србија“ а.д.. Рад комисије се не наплаћује.

7. Инвеститор не мора да изврши пренос приводне канализације на Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., али ни у ком случају не сме да одбија и омета прикључење објекта на телекомуникациону мрежу. Обавеза инвеститора по Закону о електронским комуникацијама (члан 42. и 43.) и Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање комуникационих мрежа (члан 4, 5 и 46.) је да омогући сваком провајдеру улазак под истим условима у зграду.

8. Објект који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, не може бити прикључен на постојећу телекомуникациону мрежу сходно члану 160 Закона о планирању и изградњи (објављеног у Службеном гласнику РС бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/239).

Дати услови и сагласност се односе само на израду ТК инсталације, ТК концентрације и приводне ТК канализације. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Предузећа „Телеком Србија“ а.д., потребно је да инвеститор поднесе Захтев за повезивање на ТК мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема).

За продају услуга у будућем објекту контакт је Бане Папишта Координатор теренске продаје, Служба за теренску продају, тел. 0646504460.

Представници одељења за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица“ везано за овај предмет су Анђелка Марковић, инжењер за планирање и изградњу мреже, телефон 022/610-639, andjelkama@telekom.rs и Саша Војчанин, техничар за планирање и изградњу тел. 022/471-161, sasavo@telekom.rs

С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад

Александра Бурсаћ

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, 11000 Београд, Таковска 2
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

Прилог:

- препоруке за пројектовање и изградњу инсталационе мреже

Препоруке за пројектовање и изградњу инсталационе мреже

Полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала, уколико су пројектом објекта предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду до сваког стана, локала - пословног простора.

Потребно је уградити две вертикалне - успонске цеви од техничке просторије (места за смештај телекомуникационе опреме – оптичког разделника/ дистрибутивног ормана) до најниже етаже (заједничке гараже) објекта, минималног пречника 36mm.

Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву PVC цев или каналице. Инсталацију до корисника планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.657A стандарду - за полагање у затвореном простору, са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). Овај кабл се терминира у за то предвиђеном оптичком разделнику/орману (ODF или ОДО орману). Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и обавезно предвидети резерву кабла (у броју влакана и дужини) на свакој етажи као и на месту увода. На страни корисника, у стамбено – пословној јединици инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој (корисничкој) завршној кутији на SC/APC адаптерима. Предвидети резерве кабла на оба краја.

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

Унутар станова и пословних јединица планирати *F/UTP* каблове категорије минимум 5е. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до ММЦ (мултимедијални центар) не пређе 90m. Препорука каблирања је да се свака просторија у стану опреми са минимално једним прикључним местом, тј. два *F/UTP* кабла завршена на два RJ45 конектора, а просторије чија је једна димензија већа од 3,7m са два прикључна места, као и у локалима – пословним просторијама. ММЦ у стану представља тачку где ће бити позиционирана пасивна (модули за завршавање UTP каблова) и активна опрема (модем, рутер, ONT) за реализацију услуга, односно сервиса. Потребно је водити рачуна да због слабљења радио таласа при проласку кроз зидове унутар станова/локала, односно деградације WiFi функционалности, позиција ММЦ-а буде одређена на начин да се постигне што је могуће мањи број препрека (зидова) између активне опреме (нпр. ONT) и уређаја корисника (мобилни телефон, лап топ, таблет,...). У непосредној близини места на коме ће се налазити активна опрема потребно је обезбедити утичницу за прикључак на нисконапонску мрежу од 220V.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ са потпуном одговорношћу
ул. Орловићева бб, 22400 Рума

центра/фах:
(022) 479-622

дежурна служба
(022) 479-202

рекламације
(022) 475-202

e-mail: office@vodovod-ruma.co.rs сајт: http://www.vodovod-ruma.co.rs/

Т/р: 325-9500600056474-87 ОТП банка Србија а.д. Нови Сад;

105-82008-94 АИК банка, 160-193379-96 Банка Интеса Београд

ПИБ 101341282

Мат.бр. 08099545



Дел. бр. 374/1
Дана, 11.02.2025.год.

LUX – INVEST 021 DOO NOVI SAD

ул. Вршачка 28 А
21000 Нови Сад

Предмет : Технички подаци и услови за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонску разраду катастарске парцеле бр.165 КО Врдник, у Врднику, за потребе изградње пословног објекта - APART HOTELA спратности су+п+2+Пс

У вези Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу APART HOTELA спратности су+п+2+Пс, на к.п.165 к.о.Врдник, у Врднику, увидом у достављену документацију и степен изграђености и стање система водоснабдевања насеља Врдник, дајемо следећу техничку информацију:

- Подсистем Ириг-Врдник, као део система којим управља ЈП “Водовод” Рума, напада се скоро у потпуности из објеката на ЦС “Борковац” у Руми (водоторањ са резервоарским простором и црпном станицом на коти 125 мнм). Потисни цевовод АЦ Ø300 пружа се према северу и грана се у разделном шахту на путу Рума-Врдник (кота 160 мнм), где се одваја иришки и врднички вод (у прилогу достављамо шематски приказ водоснабдевања подсистема Ириг-Врдник).

I. Врднички крак

Врднички крак долази до бустер станице на локацији код предузећа “Лола”. Ова пумпна станица (170 мнм) снабдева све подстанице за подизање притиска у Врднику, као и резервоар изнад насеља Колонија (кота 250 мнм):

- подстанца “Термал”
- подстанца “Мирко Лаћарац”
- подстанца “Гробље”
- постаница “Липовац”

Бустер станица код “Лоле” директно је повезана на доводни цевовод АЦ Ø200. Одатле се гранају два потиса : Ø200 који води до резервоара на Колонији и Ø150 ка Врднику. Оба цевовода су на жалост искоришћени и као прикључни тако да се губи њихова основна функција.

II. Стање система

Већ дужи низ година у летњем периоду долази до ситуације да виши делови Врдника, више дана, остају без водоснабдевања. Временом је ситуација све гора, услед порасле потребе за водом у насељу због интезивне градње (нових потрошача) и повећане потрошње воде постојећих потрошача.

У насељу Врдник задњих година изграђено је или се гради неколико хотела, бројни приватни смештајни капацитети са базенима, без улагања у водоводну мрежу довели су и ово насеље у ситуацију да током летњих месеци виши делови остану без водоснабдевања.

У деловима мреже у насељу Врдник притисак у мрежи је већи него што то дозвољава стање постојећих цевовода како би потрошачи на вишим локацијама имали воде, што изазива честе кварове и велике губитке. Интезивна градња у Врднику годинама повећава потрошњу воде без улагања у водоводну мрежу.

Ј.П."Водовод" из Руме крајњим напорима одржава подсистем Врдник у функционалном стању:

- постојећа водоводна мрежа је стара (просек 40 година)
- мрежа није катастарски снимљена
- чести су кварови
- транзитни цевоводи од азбестцементних цеви су дотрајали и изграђени цевима ниског притиска
- недостатак резервоарског простора и препумпних станица за савладавање висинске разлике зона водоснабдевања
- планови развоја насеља и викенд зоне се не усклађују са условима водоснабдевања
- недовољна пропусна моћ транзитног цевовода од фабрике воде до ц.с."Борковац" у Руми
- смањен капацитет изворишта вооснабдевања на локацији "Фишеров салаш" и "Сава I" (изворишта формирана осамдесетих година, а динамика бушења нових бунара није пратила "старење" постојећих бунара и нарасле потребе становништва и привреде за водом).

III. Активности које треба предузети

- У циљу побољшања снабдевања водом насеља Врдник, Општина Ириг је 2023.године, наручила техничку документацију „Реконструкције и доградње водоводног система у Врднику“ (Пројектом су обухваћени радови на: реконструкцији и доградњи дистрибутивног цевовода, реконструкцији пумпних станица, изградњи три нове бустер станице, изградњи резервоара од 500м3..).
- Реализација наведеног пројекта изискује значајна финансијска средства која превазилазе могућности општине Ириг.
- Такође треба обезбедити локације, пројектну документацију и средства за бушење бунара на територији Врдника како би се надоместиле недостајуће количине воде за шпиглове потрошње
- **Што хитније, а кроз планску документацију јединице локалне самоуправе, треба обезбедити реализацију изградње, реконструкције и побољшања услова сакупљања и одвођења отпадних вода насеља Врдник (садашњи систем је недовољног капацитета с обзиром на убрзану градњу туристичких објеката, објеката колективног становања..).**

IV. Локација Урбанистичког пројекта

- У евиденцији ЈП "Водовод" Рума на предметној локацији (к.п.бр.165 к.о.Врдник), тј.у улици 9.Војвођанске бригаде бр.73 у Врднику, постоји прикључак (Ø3/4") индивидуалног стамбеног објекта (шифра потрошача 0005814). Инвеститор предметног објекта, односно **нови имаоц права на парцели бр.165 к.о.Врдник - „LUX-INVEST 021“ ДОО Нови Сад, је у обавези да**

постојећи прикључак преведе на себе (кроз службену евиденцију ЈП „Водовод-а“), одмах по укњижби парцеле, односно склапања купопродајног уговора са претходним власником и регулише његов статус.

- У садашњим условима водоснабдевања насеља Врдник није могуће реализовати већи профил прикључка на водоводну мрежу од прикључка Ø3/4“.
- Прво треба стабилизovati и обезбедити континуитет у водоснабдевању постојећих „потеса“ и зона, које су већ у функцији становања, кућа за одмор и туристичких капацитета а које имају евидентних проблема са „притиском“ у мрежи и недостајућом количином воде, нарочито током летњих месеци, када више дана остају без воде.
- С обзиром на горе наведене проблеме у водоснабдевању насеља Врдник и правце решавања истих, за потребе водоснабдевања планираног APART HOTELA спратности су+п+2+Пс у улици 9.војвођанске бригаде, искористити постојећи прикључак (Ø3/4“).
- Недостајуће количине санитарне воде као и комплетну количину противпожарне воде, инвеститор мора обезбедити на сопственој парцели, изградњом резервоарског простора и црпне станице.
- Уређаји и инсталације за снабдевање водом и обезбеђење притиска (хидрофор, базен, регулатори притиска, као и унутрашња хидрантска мрежа и сл.), део су унутрашње инсталације корисника, без обзира где су смештени и њихово одржавање врши корисник о свом трошку.
- Одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из планираног објекта извести ПВЦ цевима до најближег шахта месне (уличне) канализационе мреже.
- На прикључном воду фекалне канализације предвидети довољан број ревизионих окана, а прво блиско регулационој линији.
- Квалитет отпадне воде које се испуштају у месни канализациони систем мора да одговара квалитету воде дефинисаном Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних вода односно Уредби владе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање.
- Прикључење подрумских и сутеренских просторија на канализациони систем дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.
- Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.
- Прикључење атмосферске канализације и дренажних вода од објекта није дозвољено на систем фекалне канализације.

Обрадила

Н. Марђеловић
Неда Марђеловић, дипл.инж.грађ.



Директор

Снежана Бањац, дипл.хемичар