

**URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKE  
RAZRADE KATASTARSKE PARCELE 1206 I DELA KATASTARSKE  
PARCELE 1261 KO VRDNIK U VRDNIKU**

Investitor: „LIMONT BOSSKE COMPANY“ DOO, Šumska 116, Ogar

Objekat: POSLOVNI OBJEKAT, Su+P+3+Ps

Lokacija: Katastarska parcela 1206 i deo katastarske parcele 1261, KO  
Vrdnik, u Vrdniku

Vrsta dokumentacije: URBANISTIČKI PROJEKAT

Obrađivač: "SBJ PROJECT", POLGARA ANDRAŠA 14/3/30, NOVI SAD

Odgovorno lice obrađivača: Jahaj Bekim, dipl.inž.građ.

BEKIM JAHAJ PR  
**SBJ PROJECT**  
NOVI SAD



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



Broj projekta: E-004/2023-UP  
Mesto i datum: Novi Sad, Decembar 2023.

**OPŠTI PODACI:**

Naziv dokumentacije:	<b>URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKE RAZRADE KATASTARSKE PARCELE 1206 I DELA KATASTARSKE PARCELE 1261 KO VRDNIK U VRDNIKU</b>
Naručilac:	<b>„LIMONT BOSSKE COMPANY“ DOO, Šumska 116, Ogar</b>
Investitor: (pun naziv)	<b>„LIMONT BOSSKE COMPANY“ DOO, Šumska 116, Ogar</b>
Obrađivač:	<b>"SBJ PROJECT", POLGARA ANDRAŠA 14/3/30, NOVI SAD</b>
Broj projekta:	<b>E-004/2023-UP</b>
Odgovorno lice obrađivača:	<b>Jahaj Bekim, dipl.inž.građ.</b>
Odgovorni urbanista:	<b>dr Vladimir Dragičević, mast.inž.arh.</b>
Stručni tim:	<b>dr Vladimir Dragičević, mast.inž.arh. Mirko Pavlović, dipl.inž.arh. Tamara Pavlović</b>
Datum:	<b>Decembar 2023.god.</b>

## 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. Opšta pravila uređenja
  - 4.2. Opšta pravila građenja za celinu A
  - 4.3. Pravila građenja za površine namenjene poslovnim turističko - ugostiteljskim sadržajima na kat. parceli broj 1206 ko Vrdnik i delu kat. parcele broj 1261 ko Vrdnik
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
  - 7.4. 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 infrastrukturnu mrežu
  - 9.1. Saobraćajna infrastruktura
  - 9.2. Vodovodna i kanalizaciona infrastruktura
    - 9.2.1. Vodovod
    - 9.2.2. Kanalizacija atmosferskih i otpadnih voda
  - 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=1:500
3. Regulaciono i nivelaciono rešenje lokacije, R=1:500

4. Situacioni prikaz rešenja komunalne infras. sa predlozima na priključenje na spoljnu mrežu, R=1:1000

5. Planirana parcelacija. R=1:500

IDEJNO REŠENJE OBJEKTA

#### **OSTALA DOKUMENTACIJA**

---

- Katastarsko-topografski plan, izrađen od strane "GEO-PROJEKT SM", od 14.3.2023.
- Prepisi lista nepokretnosti

#### **PRETHODNO PRIBAVLJENI USLOVI I SAGLASNOSTI**

---

- Uslovi "Elektrodistribucija Srbije", Ogranak elektrodistribucija Ruma broj 88.1.1.0.-D-07.-529755-23 od 14.12.2023.
- Obaveštenje MUP Sektor za vanredne situacije, Sremska Mitrovica broj 217-10120/23 od 27.11.2023.
- Uslovi "Telekom Srbija" AD broj Д210-497259/1-2023 od 27.11.2023.
- Uslovi JP „Vodovod“ Ruma broj 2111/1 od 29.11.2023.
- Uslovi Zavoda za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica broj 573-07/2023-3

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

O određivanju odgovornog urbaniste za izradu urbanističke dokumentacije:

**URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKE RAZRADE  
KATASTARSKE PARCELE 1206 I DELA KATASTARSKE PARCELE 1261 KO VRDNIK U  
VRDNIKU**

**Naručilac: „LIMONT BOSSKE COMPANY“ DOO, Šumska 116, Ogar**

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, 52/2021 i 62/2023 ).*

Direktor:



.....  
Bekim Jahaj



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



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Штумарац  
дипл. грађ. инж.

У Београду,  
24. јуна 2010. године

## 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 za uređenje parkovske površine, trga i pijace u Vrdniku, kat. parcela 495 i 1243/1, 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:



Broj:

E-004/2023-UP

Mesto i datum:

Novi Sad, Decembar 2023.godine

## TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA



## 1. PREDMET I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet Urbanističkog projekta urbanističko – arhitektonske razrade je izgradnja poslovnog objekta spratnosti Su+P+3+Ps namenjenog turističko – ugostiteljskim sadržajima, Planirana je realizacija objekta sa garažnim prostorom u suterenu, apartmanima, recepcijom, doručkovaonicom i garažama u prizemlju i na ostalim etažama sa apartmanskim prostorom.

Cilj izrade samog projekta je detaljna razrada lokacije za poslovni turističko – ugostiteljski sadržaj koji je planskim dokumentom predviđen u ovom delu naselja Vrdnik i čijom će se realizacijom urediti i izgraditi sama lokacija koja je zapuštena i trenutno ne odgovara nameni koja je definisana planskim dokumentom – PDR centra naselja Vrdnik.

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 turističko – ugostiteljskog programa sa mogućnostima predmetne lokacije. Urbanističkim projektom su bliže definisani uslovi za izgradnju objekata, uslovi priključenja objekata na infrastrukturu, kao i uređenje slobodnih površina i idejno rešenje objekata.

Podnosioc zahteva za izradu Urbanističkog projekta, vlasnik parcela i investitor je „LIMONT BOSSKE COMPANY“ DOO, Šumska 116, Ogar.

## 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 62/2023);
- 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 smanjenju rizika od katastrofa i upravljanju vanrednim situacijama ("Sl. glasnik RS", br. 87/2018);
- Zakon o zaštiti od požara ("Sl.glasnik RS" broj 111/09 i 20/15, 87/2018 i 87/2018- dr.zakon);

Prilikom izrade Urbanističkog projekta, poštovane su i odredbe ostale zakonske regulative koja je od značaja za izgradnju objekata ovakvog tipa ali i generalno za oblast planiranja i izgradnje.

### 3. PLANSKI OSNOV

Urbanistički projekat izrađen je u skladu sa odredbama i smernicama utvrđenim planskom dokumentacijom – Plan detaljne regulacije centra naselja Vrdnik ("Službeni list opština Srema" br. 38/22, u daljem tekstu PDR centra naselja Vrdnik) (koji je urađena na osnovu Prostornog plana opštine Irig („Službeni list opština Srema“, br. 31/21, 38/21-ispravka, 32/22-ispravka i 29/23-ispravka) i Plan generalne regulacije naselja Vrdnik („Službeni list opština Srema“, br. 30/14, 9/15, 20/15, 23/18 i 21/22).

### 4. USLOVI IZGRADNJE DATI PLANSKIM DOKUMENTOM

Planom detaljne regulacije centra naselja Vrdnik je definisano da je prostor obuhvaćen projektom u zoni centralnih sadržaja naselja. Parcela 1206 i deo parcele 1261 su namenjene poslovnim, turističko-ugostiteljskim sadržajima u okviru zaštićene okoline prostorno kulturno - istorijske celine "Nova kolonija".

#### 4.1. PRAVILA UREĐENJA

##### Poslovni turističko-ugostiteljski sadržaji u okviru zaštićene okoline prostorno kulturno-istorijske celine „Nova kolonija“

Čitav niz objekata – poslovnih turističko-ugostiteljskih sadržaja (poslovni sadržaji manjeg obima namenjenih trgovini, uslužnom zanatstvu i ugostiteljstvu) u središnjem delu obuhvata Plana se zadržavaju, oko kojih je predviđeno uređenje pešačkih i zelenih površina (parterno uređenje površina).

U neposrednoj blizini postojećih objekata – poslovnih turističko-ugostiteljskih objekata, u centralnom delu obuhvata Plana, planirana je takođe površina namenjena poslovnim turističko-ugostiteljskim sadržajima, a imajući u vidu blizinu objekta „Kasine“ koji je u statusu nepokretnog kulturnog dobra – spomenik kulture, potrebno je primenjivati uslove i mere zaštite Zavoda za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica.

Poslovni turističko-ugostiteljski sadržaji planiraju se i u objektima u južnom delu obuhvata Plana, koji imaju status evidentiranih dobara, te je potrebno primenjivati uslove i mere zaštite Zavoda za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica. Namena objekata i kompatibilne namene objekata koji se mogu graditi u okviru površina namenjenih poslovnim turističko-ugostiteljskim sadržajima u okviru zaštićene okoline prostorno kulturno-istorijske celine „Nova kolonija“ se razlikuju na određenim lokacijama, a definisane su u poglavlju „II Pravila građenja“, u tački „2. Pravila građenja za celinu A (centar naselja Vrdnik) po nameni površina“, u podtački „2.7. Površine namenjene poslovnim turističko-ugostiteljskim sadržajima

#### 4.2. OPŠTA PRAVILA GRAĐENJA ZA CELINU A (CENTAR NASELJA VRDNIK)

Opšta pravila građenja za prostor u obuhvatu Plana su sledeća:

- Pri projektovanju konstrukcije objekta visokogradnje pridržavati se normativa definisanih Pravilnikom za građevinske konstrukcije („Službeni glasnik RS“, br. 89/19, 52/20 i 122/20), za izgradnju objekata na seizmičkom području za VII-VIII stepen intenziteta prema EMS-98;
- U zoni potencijalnog klizišta (ako nije evidentirano) moguća je gradnja uz prethodno ispitivanje geomehanike tla, odnosno neophodno je izvršiti primenjena inženjerskogeološka-geotehnička istraživanja u cilju evidentiranja klizišta. Na delovima teritorije gde su evidentirana klizišta, zabranjuje se svaka gradnja objekata ili bilo kakva aktivnost koja bi u slučajevima trusnog pomeranja tla mogla da doprinese uvećanju štetnih efekata;
- Za potrebe projektovanja i izgradnje objekata u okviru obuhvata Plana, a radi definisanja inženjerskogeoloških-geotehničkih uslova izgradnje i/ili sanacije, kao i drugih karakteristika geološke sredine, obavezno izvršiti primenjena inženjerskogeološka-geotehnička istraživanja;
- Neposredan uticaj na izgradnju na predmetnom prostoru ima zona zabranjene gradnje i zona kontrolisane gradnje (režimi zaštite specijalne namene) – pogledati Poseban prilog;
- Poštovati propisane uslove zaštite koji se odnose na zaštitne zone oko infrastrukture i na zaštitnu zonu oko lansirne protivgradne stanice;
- Sprovoditi mere i uslove zaštite prirodnih i radom stvorenih vrednosti životne sredine u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine („Službeni glasnik RS“, br. 135/04, 36/09, 36/09-dr. zakon, 72/09-dr. zakon, 43/11-US, 14/16, 76/18 i 95/18-dr. zakon);
- Obavezno je pribavljanje pojedinačnih uslova od Zavoda za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica za izgradnju objekata i izvođenje infrastrukturnih radova u okviru zaštićene okoline prostorno kulturno-istorijske celine „Nova kolonija“;
- Obavezno je pribavljanje pojedinačnih uslova zaštite nepokretnog kulturnog nasleđa od Zavoda za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica za izvođenje svih vrsta radova na objektu u statusu nepokretnog kulturnog dobra – spomeniku kulture i objektima u statusu evidentiranih dobara koji se nalaze u okviru zaštićene okoline

prostorno kulturno-istorijske celine „Nova kolonija“, a koji obuhvataju konzervaciju i restauraciju, rekonstrukciju, sanaciju i adaptaciju objekata;

- U cilju zaštite arheološkog nasleđa obavezno je pribavljanje pojedinačnih uslova i mera zaštite od Zavoda za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica po svakom zahtevu investitora za izgradnju za sve infrastrukturne radove i intervencije koje obuhvataju zemljane radove i izgradnju u okviru obuhvata Plana;

- Obavezan je stalan arheološki nadzor od strane stručne službe Zavoda za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica prilikom izvođenja zemljanih radova na izgradnji u okviru obuhvata Plana;

- Ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i o tome obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture u Sremskoj Mitrovici i da preduzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven;

- Ukoliko se u toku radova naiđe na geološka i paleontološka dokumenta (fosili, minerali, kristali i dr.), a koja bi mogla predstavljati zaštićenu prirodnu vrednost, nalazač je dužan da to prijavi nadležnom Ministarstvu u roku od osam dana od dana pronalaska i da preduzme mere njihove zaštite od uništenja, oštećivanja ili krađe;

- Pri projektovanju i građenju obavezno se pridržavati odredbi Zakona o zaštiti od požara;

- Javne površine i objekti javne namene, odnosno objekti za javno korišćenje moraju se projektovati i graditi 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 („Službeni glasnik RS“, broj 22/15);

- Objekat visokogradnje u zavisnosti od vrste i namene mora biti projektovan, izgrađen, korišćen i održavan na način kojim se obezbeđuju propisana energetska svojstva;

- Za objekte sa delatnostima koje su pod sanitarnim nadzorom (objekti definisani članom 8. Zakona o sanitarnom nadzoru („Službeni glasnik RS“, broj 125/04): zdravstvena delatnost, promet životnih namirnica i predmeta opšte upotrebe, javno snabdevanje stanovništva vodom za piće, ugostiteljska delatnost, pružanje usluga održavanja higijene, nege i ulepšavanja lica i tela i nemedicinskih estetskih intervencija, kojima se narušava integritet kože, socijalna zaštita, vaspitno-obrazovna delatnost, kao i delatnosti kulture, fizičke kulture, sporta i rekreacije i javnog saobraćaja) važe opšti uslovi definisani Pravilnikom o opštim sanitarnim uslovima koje moraju da ispune objekti koji podležu sanitarnom nadzoru („Službeni glasnik RS“, broj 47/06);

- Pri izgradnji i opremanju javnih dečijih igrališta obezbediti zahteve definisane Pravilnikom o bezbednosti dečjih igrališta („Službeni glasnik RS“, broj 41/19), za zaštitu zdravlja i bezbednosti koji se odnose na potrebne površine i opremu za javna dečja igrališta;

- Pri građenju stambenih objekata pridržavati se Pravilnika o minimalnim tehničkim uslovima za izgradnju stanova („Službeni list SFRJ“, broj 45/67) i Pravilnika o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova („Službeni glasnik RS“, br. 58/12, 74/15 i 82/15). Za ostale objekte pridržavati se odredbi tehničkih propisa i uslova koji konkretnu oblast regulišu;

- Porodični stambeni objekat je objekat za stanovanje sa najviše četiri stambene jedinice, a višeporodični stambeni objekat je objekat za stanovanje sa pet i više stambenih jedinica;
- Garaže graditi u skladu sa Pravilnikom o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list SCG“, broj 31/05);
- Građevinska parcela po pravilu ima oblik pravougaonika ili trapeza;
- Ako je postojeća parcela manja od minimalno dozvoljene može se zadržati postojeća parcelacija, uz uslov da su zadovoljeni ostali uslovi za izgradnju dati ovim Planom, za konkretnu namenu;
- Uz primenu pravila građenja definisanih ovim Planom, rekonstrukcija i dogradnja postojećih objekata je dozvoljena pod uslovom da se time ne narušavaju urbanistički indeksi i drugi parametri definisani Planom;
- Izuzetno, rekonstrukcija i dogradnja može se dozvoliti i ako nisu ispunjeni uslovi propisani ovim Planom, ako se time obezbeđuju osnovni minimalni sanitarno-higijenski uslovi za život (npr. za kupatilo i sanitarni čvor);
- Adaptacija postojećih objekata može se dozvoliti u okviru definisanih namena i drugih uslova datih ovim Planom;
- Postojeći, legalno izgrađeni objekti, koji su u suprotnosti sa namenom površina utvrđenom ovim Planom, mogu se, do privođenja prostora planiranoj nameni, sanirati, adaptirati i rekonstruisati u sklopu postojećeg gabarita i volumena objekta, u obimu neophodnom za poboljšanje uslova života i rada;
- Na svakoj građevinskoj parceli obezbediti prostor za postavljanje kontejnera (kanti) za komunalni otpad. Betonirani prostor za kontejnere na parceli locirati tako da se omogućí lak pristup komunalne službe, a u skladu sa uslovima zaštite životne sredine.

#### 4.3. PRAVILA GRAĐENJA ZA POVRŠINE NAMENJENE POSLOVNIM TURISTIČKO - UGOSTITELJSKIM SADRŽAJIMA NA KAT. PARCELI BROJ 1206 KO VRDNIK I DELU KAT. PARCELE BROJ 1261 KO VRDNIK

Za uređenje prostora na kat. parceli broj 1206 KO Vrdnik i delu kat. parcele broj 1261 KO Vrdnik obavezna je izrada urbanističkog projekta.

##### Vrsta i namena objekata i kompatibilne namene objekata koji se mogu graditi, odnosno vrsta i namena objekata čija je izgradnja zabranjena

Na građevinskoj parceli namenjenoj poslovnim turističko-ugostiteljskim sadržajima dozvoljena je izgradnja samo jednog glavnog objekta - poslovnog objekta. Poslovni objekat može da se gradi samo kao slobodnostojeći. Poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti u okviru poslovnog objekata su iz oblasti ugostiteljstva (pružanje usluga smeštaja, usluga ishrane i pića), a dozvoljena je i prodaja suvenira. U okviru poslovnog objekta (ugostiteljskog objekta za pružanje usluge smeštaja) kao prateći sadržaji dozvoljeni su sadržaji određenih uslužnih delatnosti (frizerski salon, salon za manikir, pedikir i sl.).

Na građevinskoj parceli moguće je graditi i uređivati i druge kompatibilne namene: javne službe (uprava i administracija, zdravstvena zaštita, socijalna zaštita, obrazovanje, kultura, fizička kultura, komunalna delatnost) i zelene površine.

Za uređenje poslovnog kompleksa na građevinskoj parceli obavezna je izrada urbanističkog projekta za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije, uz primenu uslova definisanih u ovoj tački, a u skladu sa posebnim merama tehničke zaštite koje će biti definisane od strane nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica.

Ako se građevinska parcela u okviru površina namenjenih poslovnim turističko-ugostiteljskim sadržajima namenjuje za kompleks javne službe obavezna je izrad urbanističkog projekta za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije, uz primenu uslova definisanih u poglavlju „I Pravila uređenja“, u tački „6.

Urbanistički i drugi uslovi za uređenje i izgradnju površina i objekata javne namene, odnosno objekata namenjenih za javno korišćenje“, u podtački „6.1. Centralni sadržaji“, u podpodtački „6.1.1. Javne službe“, a u skladu sa uslovima i merama zaštite Zavoda za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica.

Za uređenje zelenih površina na građevinskoj parceli u okviru površina namenjenih poslovnim turističko-ugostiteljskim sadržajima primenjivaće se uslovi definisani u poglavlju „I Pravila uređenja“, u tački „7. Koridori, kapaciteti i uslovi za uređenje i izgradnju infrastrukture i zelenila sa uslovima za priključenje“, u podtački „7.6. Uslovi za uređenje zelenih i slobodnih površina“.

Nije dozvoljena izgradnja stambenih objekata, pomoćnih objekata, ekonomskih objekata, proizvodnih objekata i skladišnih objekata. U okviru poslovnog objekta nije dozvoljena trgovina na veliko, proizvodne i skladišne delatnosti, niti bavljenje delatnošću koja bukom, štetnim gasovima, zračenjem, povećanim obimom saobraćaja ili na drugi način može ugroziti kvalitet životne sredine.

#### Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele, minimalna i maksimalna površina građevinske parcele

Planira se preparcelacija i formiranje nove građevinske parcele u skladu sa grafičkim prikazom broj 2.5. „Saobraćajna infrastruktura, regulaciono-nivelacioni plan sa analitičko geodetskim elementima za obeležavanje, građevinske linije i spratnost objekata“.

#### Položaj glavnog objekta u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele

Građevinske linije su prikazane na grafičkom prikazu broj 2.5. „Saobraćajna infrastruktura, regulaciono-nivelacioni plan sa analitičko geodetskim elementima za obeležavanje, građevinske linije i spratnost objekata“.

Poslovni objekat graditi u okviru građevinskih linija koje se poklapaju sa regulacionim linijama glavne naseljske saobraćajnice – opštinskog puta i sa regulacionom linijom kolskog prilaza i koje su udaljene 3,0 m od regulacione linije pešačkog prolaza i 3,0 m od regulacione linije pešačkih i zelenih površina (parterno uređenih površina).

#### Međusobna udaljenost objekata

Na građevinskoj parceli dozvoljena je izgradnja samo jednog poslovnog objekta koji se gradi kao slobodnostojeći u okviru definisanih građevinskih linija. Novi poslovni objekat ili dogradnja poslovnog objekta može biti na minimalnoj udaljenosti od 10 m u odnosu na objekat nepokretnog kulturnog dobra ili evidentiranog dobra.

#### Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Nije dozvoljena izgradnja drugih objekata. Nije dozvoljeno ograđivanje parcele. Na parceli se mora, na pogodnom mestu, obezbediti betonirani prostor za postavljanje kontejnera (ili kanti) za komunalni otpad, koji će biti odvožen od strane nadležne komunalne službe.

#### Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

Poslovni objekat izgraditi u okviru građevinskih linija prikazanih na grafičkom prikazu broj 2.5. „Saobraćajna infrastruktura, regulaciono-nivelacioni plan sa analitičko geodetskim elementima za obeležavanje, građevinske linije i spratnost objekata“.

Maksimalni dozvoljen indeks zauzetosti građevinske parcele je 60%.

Ozelenjene površine treba da čine min. 30 % površine građevinske parcele.

U okviru podzemne etaže dozvoljena je zauzetost građevinske parcele 100% kako bi se obezbedio prostor za parkiranje vozila.

#### Najveća dozvoljena spratnost objekta ili visina objekta

U skladu sa propisanim uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica, a imajući u vidu da se objekat na kat. parceli broj 1206 KO Vrdnik nalazi u okviru zaštićene okoline prostorno kulturno-istorijske celine „Nova Kolonija“, a nije u statusu nepokretnog kulturnog dobra ili evidentiranog dobra, dozvoljava se uklanjanje, zamena ili dogradnja predmetnog objekata koja neće ugroziti spomenička svojstva nepokretnog kulturnog dobra i prostorno kulturno-istorijske celine „Nova kolonija“ koja je u statusu evidentiranog dobra.

Dozvoljena je izgradnja poslovnog objekta maksimalne spratnosti P+3+Ps (prizemlje + 3 sprata + povučeni sprat), odnosno spratnost i visina poslovnog objekta će se definisati u okviru maksimalno dozvoljene spratnosti prilikom izrade urbanističkog

projekta (koji će se raditi za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade predmetne lokacije) u skladu sa posebnim merama tehničke zaštite koje će biti definisane od strane nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica, imajući u vidu da se kat. parcela broj 1206 KO Vrdnik i deo kat. Parcele broj 1261 KO Vrdnik na kojima se planira izgradnja poslovnog kompleksa nalaze u okviru zaštićene okoline prostorno kulturno-istorijske celine „Nova kolonija“ koja je u statusu evidentiranog dobra i u neposrednoj blizini objekta „Kasine“ koji je u statusu nepokretnog kulturnog dobra – spomenika kulture i objekta Rimokatoličke crkve - kapele Svete Barbare koja je u statusu evidentiranog dobra.

Maksimalna površina povučenog sprata je 2/3 površine objekta u osnovi. Građevinska linija povučenog sprata povlači se na strani objekta prema regulacionoj liniji glavne naseljske saobraćajnice – opštinskog puta i regulacionoj liniji kolskog prilaza, odnosno u skladu sa posebnim merama tehničke zaštite koje će biti definisane od strane nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica.

Dozvoljena je izgradnja podrumске, odnosno suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode, a u skladu sa posebnim merama tehničke zaštite koje će biti definisane od strane nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica.

#### Uslovi i način obezbeđivanja pristupa parceli i prostora za parkiranje Vozila

Za građevinsku parcelu namenjenu poslovanju kolski prilaz mora biti min. 3,0 m, odnosno u skladu sa potrebama vozila koja se koriste. Parkiranje rešiti na parceli u okviru podzemne etaže. Za parkiranje vozila na parceli moraju se obezbediti parking mesta (PGM) u okviru podzemne etaže tj. prostor za parkiranje vozila po pravilu min. jedno parking mesto na 70 m<sup>2</sup> poslovnog prostora tj. u skladu sa važećim propisima koji određenu delatnost uređuju. Takođe, u okviru parcele mora se obezbediti potreban saobraćajno-manipulativni prostor.

#### Građevinski elementi objekata i zaštita susednih objekata

Ispadi na objektu (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nadstrešnice i sl.) 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.

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

- izlozi lokala do 0,30 m, po celoj visini;
- transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže do 2,0 m po celoj širini objekta sa visinom iznad 3,0 m,
- platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom do 1,0 m od spoljne



- ivice trotoara na visini iznad 3,0 m,  
- konzolne reklame do 1,2 m na visini iznad 3,0 m.

Otvorene spoljne stepenice ne smeju prelaziti regulacionu liniju. Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta, ako je građevinska linija najmanje 3,00 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,90 m. Stepenice koje savlađuju visinu preko 0,9 m iznad površine terena ulaze u osnovni gabarit objekta. Stepenice koje savlađuju visinu do 0,9 m ne smeju ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

Građevinski elementi ispod kote trotoara – podrumске etaže, kada se građevinska i regulaciona linija poklapaju, mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), ako time nisu ugrožene trase i vodovi infrastrukture, i to:

- stope temelja i podrumski zidovi do 0,15 m, do dubine od 2,60 m ispod površine trotoara, a ispod te dubine do 0,50 m;
- šahtovi podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara do 1,00 m.

Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele.

Ne može se objektom ili delom objekta ugroziti vazdušni prostor suseda. Površinske vode se odvođe sa parcele prema naseljskoj atmosferskoj kanalizacionoj mreži. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli. Odvodnja atmosferskih padavina sa krovnih površina mora se rešiti u okviru građevinske parcele na kojoj se gradi objekat.

#### Arhitektonsko, odnosno estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekta

Objekti svojim arhitektonskim izrazom moraju biti u skladu sa posebnim merama tehničke zaštite koje će biti definisane od strane nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica.

Arhitektonskim oblicima, upotrebljenim materijalima i bojama mora se težiti ka uspostavljanju jedinstvene estetske i vizuelne celine. Preporučuje se projektovanje čistih, ritmičnih fasada, bez primene eklektičkih elemenata. Nije dozvoljena izgradnja ugaonih kula. Boja fasade i krova ne sme da odudara, odnosno da se ističe u odnosu na preovlađujuće boje prostora.

Koristiti tehnička rešenja kojima se na najmanju moguću meru smanjuje refleksija sunčevog zračenja i promena mikroklimatskih uslova, što podrazumeva isključenje upotrebe raznih reflektujućih površina. Osim za potrebe održanja povoljnih mikroklimatskih uslova, isključenje reflektujućih površina značajno je za potrebe zaštite ornitofaune.

Sve staklene površine veće od 1 m<sup>2</sup> snabdevati nalepnicama sa prikazom „senke“ ptice grabljivice, čime se smanjuje mogućnost sudara ptica sa staklom.

Ograde balkona/terasa moraju biti bezbedne za decu – mora biti onemogućeno penjanje na ogradu (izbegavati horizontalnu konstrukciju bez zaštite).

Moguća je izrada kosog ili ravnog krova. Kosi krov može biti četvorovodni, dvovodni ili krov sa više krovnih ravni. Nagib krovnih ravni izvesti u rasponu od 20 do 45o. Ukoliko se izvodi ravan krov, neophodno je izvesti adekvatan završni sloj, a dozvoljeno je formiranje krovnih terasa i bašta (zelenih krovova).

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.

#### Pravila za rekonstrukciju, dogradnju i adaptaciju postojećih objekata

Rekonstrukcija, dogradnja i adaptacija postojećeg objekta može se dozvoliti pod sledećim uslovima:

- rekonstrukcija postojećih objekata može se dozvoliti ako je planirano izvođenje radova na objektu u skladu sa uslovima datim ovim Planom;
- dogradnja postojećeg objekta može se dozvoliti u okviru definisanih građevinskih linija, pod uslovom da se ispoštuje maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele i maksimalno dozvoljena spratnost, odnosno visina objekta i u skladu sa drugim uslovima definisanim ovim Planom;
- adaptacija postojećih objekata može se dozvoliti u okviru definisanih namena i u skladu sa drugim uslovima definisanim ovim Planom, a sve u skladu sa posebnim merama tehničke zaštite koje će biti definisane od strane nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica.

### 5. GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

Područje koje obuhvata Urbanistički projekat čini katastarska karcela 1206 i deo katastarske parcele 1261, KO Vrdnik u Vrdniku, u sklopu centralnog područja naselja i u okviru zaštićene okoline prostorno kulturno-istorijske celine „Nova kolonija“.

Granica obuhvata je definisana na osnovu rešenja iz grafičkog dela PDR-a centra naselja Vrdnik, kojim je deo parcele 1261 predviđen za poslovne sadržaje kao celina sa parcelom 1206. Ostali, veći deo parcele 1261 je namenjen površini javne namene, stambenom i pomoćnom objektu. Za parcelu 1206 je planirana ispravka granice parcele u njenom severnom delu.

Predmetni prostor graniči sa sledećim kat. parcelama:

- sa severne strane sa ostatkom k.p. 1261
- sa istočne strane sa k.p. 1254 i 1243/1
- sa južne strane sa k.p. 1282
- sa zapadne strane sa k.p. 1282

Podaci o katastarskim parcelama:

Broj parcele	Katastarska opština	Način korišćenja i katastarska klasa	površina		
			ha	a	m <sup>2</sup>
1206	Vrdnik	ostalo građevinsko zemljište	00	09	41
1261 - deo	Vrdnik	ostalo građevinsko zemljište	00	02	88
<b>Ukupna površina obuhvata</b>			<b>00</b>	<b>12</b>	<b>29</b>

Tabela 1. Podaci preuzeti iz Izvoda iz lista nepokretnosti

Prostor pod parcelama je nepravilnog oblika, teren je u padu od juga ka severu. Prosečna kota parcele iznosi oko +198,5mNV. Parcele su delimično opremljene komunalnom infrastrukturom ali kapaciteti ne zadovoljavaju potrebe izgradnje novog objekta.

Na priloženom katastarsko-topografskom planu urađenom od strane geodetskog biroa "GEO-PROJEKT SM", dati su nivelacioni podaci sa regulacijom za postojeće stanje.

## 6. POSTOJEĆE STANJE

Područje koje je predmet razrade Urbanističkog projekta čine katastarska parcela 1206 i deo katastarske parcele 1261 KO Vrdnik, u Ulici Milice Stojadinović Srpkinje u centralnom delu naselja Vrdnik. Prostor koji se obrađuje je sa južne, zapadne i istočne strane oivičen površinom javne namene – uličnim koridorom a sa istočne strane linijskim parkom u kome su smešteni poslovni turistički sadržaji.

Na lokaciji se nalazi postojeći poslovni objekat (nekada pekara) spratnosti P+1 i pomoćni objekat spratnosti P. Ukupna površina pod objektima je 307 m<sup>2</sup> + 34 m<sup>2</sup>. Ovi objekti su zapušteni, lošeg boniteta, Delovi fasade, krova i stolarija su oštećeni. Deo parcele koji nije pod objektima je u većoj meri ozelenjen niskim i visokim rastinjem koje se ne održava i zapušteno je.

Postojeći kolski prilaz parceli je iz Ulice Milice Stojadinović Srpkinje, u delu krivine, sa istočne strane objekta. Kota puta na mestu kolskog priključka je +198,07 mNV. Najviša kota terena obuhvaćenog prostora je u južnom delu i iznosi +200,88 mNV a najniža u delu parcele 1261 i iznosi +198,06 mNV.



*Slika 1. Postojeći poslovni objekat na parceli*

## 7. URBANISTIČKO REŠENJE – USLOVI IZGRADNJE

Na osnovu plana detaljne regulacije centra naselja Vrdnik je definisano da je prostor obuhvaćen projektom u zoni centralnih sadržaja naselja. Parcela 1206 i deo parcele 1261 su namenjene poslovnim, turističko ugostiteljskim sadržajima u okviru zaštićene okoline prostorno kulturno - istorijske celine "Nova kolonija".

Programsko rešenje projekta predviđa izgradnju poslovnog objekta – turističko ugostiteljske namene spratnosti Su+P+3+Pu sa zelenim površinama na neizgrađenom delu planirane parcele. Urbanističko rešenje je uslovljeno pre svega odrednicama PDR-a centra naselja Vrdnik, koji definiše ovu lokaciju kao jednu celinu koja se sastoji iz parcele 1206 (sa manjom ispravkom granice u zapadnom delu) i dela parcele 1261 KO Vrdnik u Vrdniku. Planom je takođe definisan i položaj objekta na parceli jer su građevinske linije određene tekstualnim delom Plana.

Planirana je fazna realizacija uređenja lokacije, koja podrazumeva izgradnju objekta, manipulativne površine i zelenila na parceli 1206 u fazi I a zatim uređenje zelene površine na delu parcele 1261, kada se za to steknu pravno-imovinski i ostali uslovi.

### 7.1. Planirana namena

U okviru objekta planirani su sledeći sadržaji:

#### SUTEREN

- zajedničke prostorije,
- garaža,
- tehničke prostorije.

#### PRIZEMLJE

- otvoreni prostor,

- zajedničke prostorije,
- poslovni apartmani,
- garaža.

#### I SPRAT

- zajedničke prostorije,
- poslovni apartmani.

#### II SPRAT

- zajedničke prostorije,
- poslovni apartmani.

#### III SPRAT

- zajedničke prostorije,
- poslovni apartmani.

#### POVUČENI SPRAT

- zajedničke prostorije,
- poslovni apartmani.

### 7.2. Položaj objekta na parceli

Objekat je na parceli postavljen kao slobodnostojeći, sa građevinskom linijom koja se poklapa sa regulacionom u zapadnom delu, prema javnoj saobraćajnici. Prema južnoj regulacionoj liniji, objekat je uvučen 3,0m kako bi se zadovoljili uslovi nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture i kako bi moglo da se obezbedi što bezbednije i funkcionalnije prilaženje vozilima u garažu. U odnosu na istočnu regulacionu liniju objekat je povučen 3,0m, a u odnosu na severnu 6,92m.

### 7.3. Nivelaciono i regulaciono rešenje

Buduće regulaciono rešenje lokacije je dato na osnovu PDR-a centra naselja Vrdnik i grafičkog priloga SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA, REGULACIONO-NIVELACIONI PLAN SA ANALITIČKO - GEODETSKIM ELEMENTIMA ZA OBELEŽAVANJE, GRAĐEVINSKE LINIJE I SPRATNOST OBJEKATA. Lokacija je osmišljena kao poslovna celina, okružena sa svih strana površinama javne namene. Sa južne, zapadne i severne uličnim koridorima a sa istočne zelenim i pešačkim površinama.

#### Predlog preparcelacije

Na grafičkom prilogu 05 je data planirana preparcelacija prostora, kojom je predviđeno da se formira parcela A, namenjena poslovnom sadržaju. Ona se sastoji iz

dela parcele 1261 i parcele 1206, sa manjom korekcijom njenih granica u zapadnom delu. Deo parcele 1261 označen sa C i deo parcele 1206 označen sa B su namenjeni površinama javne namene.

Spisak prelomnih tačaka novoformirane parcele sa x i y koordinatama:

BR.	X	Y
172	7404980.24	4998544.97
173	7404977.52	4998539.29

#### Nivelacija

Prilikom rešavanja nivelacije prostora težilo se tome da se postojeće kote u najvećoj meri zadrže. Kote nivelete su date sa apsolutnim vrednostima na crtežima 3 (Regulaciono i nivelaciono rešenje lokacije) i 4 (Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture sa predlogom priključaka na mrežu).

Teren lokacije je u padu od severozapada ka jugoistoku odnosno od površine javne namene ka dvorišnom delu, ravan, bez većih denivalacija. Kota na severozapadnoj strani iznosi oko +201,00 mNV a na jugoistočnoj strani oko +198,20mNV.

#### 7.4. Spratnost i visina objekta

Spratnost predmetnog objekta je Su+P+3+Pk. Ukupna visina objekta iznosi 17,99m (na koti +219,90mNV), mereno od kote pristupnog trotoara sa zapadne strane objekta gde se nalazi glavni ulaz u sam objekat. Ukupna visina suterenske etaže iznosi 3,00m, prizemlja 3,40m, spratova 3,20m.

#### 7.5. Pristup lokaciji i rešenje parkiranja

Kolski pristup objektu je planiran sa kolovoza Ulice Milice Stojedinović Srpkinje, na mestu postojećeg kolskog priključka. Kolski pristup lokaciji je dimenzionisan naspram potreba funkcionisanja suterenske garaže i otežanih uslova saobraćaja na samoj lokaciji. Širina priključka je 7,45m, sa poprečnim padom od 1%. Kao merodavno vozilo za pristup garaži je uzet putnički automobil ali u slučaju intsrvenција moguće je da vatrogasna i vozila hitne pomoći dođu do samog objekta.

Za potrebe parkiranja, u dvorištu je predviđeno parkiranje na obeleženim parking mestima za ukupno 2 vozila, dok su u prizemlju objekta takođe projektovane tri individualne garaže sa 5 garažnih mesta kojima se pristupa preko servisne ulice koja je planskom dokumentacijom definisana kao kolska. Na parceli je omogućeno parkiranje za ukupno 35 vozila. U zgradi je projektovano približno 2410m<sup>2</sup> korisnog prostora u vidu poslovnih apartmana i doručkovaonice. Ovim su se zadovoljili uslovi da se za svakih 70m<sup>2</sup> poslovnog prostora obezbedi jedno parking mesto, te se može zaključiti da je

projektovan dovoljan broj parking mesta. Takođe, s obzirom da je planirano 49 poslovnih apartmana, prema 'pravilniku o standardima za kategorizaciju ugostiteljskih objekata', broj parking mesta koji je obezbeđen prema broju smeštajnih jedita je u odnosu 1:2, čime je zadovoljena kategorija apart hotela sa 5\*.

#### 7.6. Način uređenja slobodnih i zelenih površina

Slobodne zelene površine u okviru lokacije su zatravljene i popunjene visokim rastinjem (postojećim i novoplaniranim), u skladu sa uslovima iz važećeg planskog dokumenta. Maksimalno se zadržava postojeće zelenilo u okviru lokacije. Visoko rastinje je koncentrisano sa severne strane, što zbog funkcionalnih što zbog mikroklimatskih razloga zaštite objekta od vetrova.

Procenat zelenih površina nakon izvođenja I faze na parc. 1206, KO Vrdnik iznosi 30% a procenat zelenih površina nakon izvođenja II faze, na obe parcele - 47%.

#### 7.7. Ograđivanje parcela

Ograđivanje parcele nije planirano jer se sa svih strana dodiruje se površinama javne namene.

### 8. NUMERIČKI POKAZATELJI:

Planirano rešenje se na osnovu svojih volumena i spratnosti u potpunosti uklapaj u propisane urbanističke parametre, indeks zauzetosti i iskorišćenosti parcele propisane PDR-om centra naselja Vrdnik. Ukupna površina obuhvata projekta je 12a 24m<sup>2</sup>, prve faze 936m<sup>2</sup> a drzge 288m<sup>2</sup>.

Procenat zelenih površina	Procenat zelenih površina nakon izvođenja I faze na parc. 1206, KO Vrdnik - 30% - 281m <sup>2</sup> Procenat zelenih površina nakon izvođenja II faze, na obe parcele - 47%. - 440m <sup>2</sup>
Indeks zauzetosti:	Indeks zauzetosti nakon izvođenja I faze na parc. 1206, KO Vrdnik - 60%; Indeks zauzetosti nakon izvođenja II faze, na obe parcele - 46%.
Indeks izgrađenosti:	Indeks izgrađenosti nakon izvođenja I faze na parc. 1206, KO Vrdnik - 3,48; Indeks izgrađenosti nakon izvođenja II faze, na obe parcele - 2,66.
Broj parking mesta	35 ukupno

### 9. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

## 9.1. Saobraćajna infrastruktura:

Kolski pristup objektu je planiran sa kolovoza Ulice Milice Stojedinović Srpkinje, koji je predviđen za dvosmerni saobraćaj i širine je oko 3,6m. Predviđen je na mestu postojećeg kolskog priključka. Kolski pristup lokaciji je dimenzionisan naspram potreba funkcionisanja suterenske garaže i otežanih uslova saobraćaja na samoj lokaciji. Širina priključka je 7,45m, sa poprečnim padom od 1%. Kao merodavno vozilo za pristup garaži je uzet putnički automobil ali u slučaju intsrvencija moguće je da vatrogasna i vozila hitne pomoći dođu do samog objekta.

## 9.2.Vodovodna i kanalizaciona infrastruktura:

### 9.2.1. Vodovod

U skladu sa uslovima JP „Vodovod“ Ruma broj 2111/1 od 29.11.2023. koje upravlja i održava regionalni sitem vodosnabdevanja Istočni Srem za opštine Irig i Ruma, predviđeno je priključenje objekta na postojeću naseljsku mrežu ND90. Planiran je priključak  $\varnothing 3/4$ “, iz Ulice Milice Stojedinović Srpkinje, u zapadnom delu lokacije odnosno rekonstrukcija i izmeštanje postojećeg priključka.

Predviđena je zamena ventila, montirati novi vodomernom u novoizgrađenom vodomernom oknu, smeštenom na parceli investitora na oko 1,00m od regulacione linije.

Kako postojeći kapaciteti vodovodne mreže ne zadovoljavaju potrebe objekta za pijaćom, sanitarnom i hidrantskom vodom, planirana je izgradnja rezervoara za vodu kapaciteta 36m<sup>3</sup>. Rezervoar je batonskog tipa, smešten u suterenu objekta u istočnom delu.

### 9.2.2. Kanalizacija atmosferskih i otpadnih voda

Za potrebe priključenja objekta na atmosfersku kanalizaciju je planirano odvođenje atmosferskih voda sa krova objekta i sa manipulativnih površina, preko separatora ulja i masti. Priključak se nalazi južno od lokacije, na trasu atmosferske kanalizacije koja je južno od kolovoza.

Priključak na trasu fekalne kanalizacije je planiran kroz površinu javne namene, Ulica Milice Stojadinović Srpkinje do najbližeg kolektorom južno od predmetne lokacije kod objekta Kasina.

## 9.3. Elektroenergetska infrastruktura

Za potrebe priključenja objekta na NN elektro mrežu, pribavljeni su uslovi “Elektro distribucija Srbije”, Ogranak elektrodistribucija Ruma broj 88.1.1.0.-D-07.-529755-23 od 14.12.2023.



Priključak objekta na NN naseljsku mrežu je planiran iz MBTS Železnička stanica 20/0,4kV, koja se nalazi severno od predmetne lokacije sa uslovom zamene postojećeg transformatora snage 250 kVA sa novim snage 400 kVA. Trasa napojnog voda je planirana kroz površinu javne namene severeno od objekta do same MBTS.

Prostor za smeštaj priključaka objekta je planiran za ugradnju 6 metalnih ormara mernog mesta (tip POMM-9) na fasadi objekta i 1 metalnog ormara mernog mesta tipa MOMM-6. Za protivpožarni priključak je planiran orman tipa POMM-1 takođe na fasadi objekta. Takođe predvideti mesto za montažu КПК-1 tipa EB-2П tipa EB-1 i КПК-2. Kao zaštitu od indirektnog napona dodira primeniti zaštita automatskim isključenjem napajanja prema TT razvodnom sistemu. Kao zaštitni uređaj primeniti zaštitni uređaj diferencijalne struje (zaštitna sklopka). Osigurače na razvodnoj tabli objekta prilagoditi glavnim instalacionim osiguračima na mernom mestu i izvesti u skladu sa važećim tehničkim propisima.

#### 9.4. Telekomunikaciona infrastruktura

Za potrebe priključenja objekta na TK infrastrukturu ishodovani su uslovi Telekom Srbija AD od 17.11.2023., broj LKRM 39. Predviđeno je priključenje objekta na telekomunikacionu mrežu u Ulici Milice Stojedinović Srpkinje, na mestu zapadno od objekta. Za potrebe polaganja privodnog optičkog kabla je potrebno obezbediti pristup objektu putem privodne tk kanalizacije. Na mestu granice sa javnom površinom planira se montažno okno i privodna kanalizacija minimum kapaciteta 1x ø50mm od okna do podruma objekta.

Prilikom polaganja cevi potrebno je voditi računa o uglu savijanja cevi za cevi ø100mm i na mastu ulaska u objekat treba obezbediti prolaz kablova do mesta za opremu odnosno do optičkih razdelnika distributivnom ormara, u suvoj prostoriji u suterenu ili prizemlju objekta.

#### 9.5. Gasna infrastruktura

Nije predviđeno priključenje objekta na gasnu infrastrukturu jer će se isti grejati na električne izvore.

### 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 planu, ne postoje posebni uslovi na ovom području.

### 11. USLOVI ZAŠTITE

#### 11.1. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara

U skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture iz Sremske Mitrovice, broj 573-07/23-3 od 7.12.2023, . konstatovano je da se predmetna lokacija nalazi severno od objekta Kasine koji ima status evidentirane nepokretnosti. Na udaljenosti oko 300m od objekta se nalazi lokalitet Tursko groblje koji uživa status prethodne zaštite.

Iza navedenog se zahteva projektovanje objekta čistog i svedenog izraza sa što manje dekoracije na fasadi u duhu moderne arhitekture.

U smislu arheologije, neophodno je pribavljanje uslova prilikom izgradnje objekta kao i vršenje konstantnog arheološkog nadzora od strane stručne službe Zavoda za zaštitu spomenika kulture iz Sremske Mitrovice. Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološko nalazište ili predmet, potrebno je obavestiti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture iz Sremske Mitrovice i preduzeti mere da se objekat zaštiti i ne ošteti a sve u skladu sa članom 109, Zakona o kulturnim dobrima. Sredstva za praćenje, istraživanje i zaštitu i čuvanje pronađenih ostataka koji uživaju prethodnu zaštitu.

Prilikom izrade projekta traženi su uslovi od nadležnog Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode koji nisu pristigli u zakonskom roku. Usled toga, potrebno je pridržavati se uslova zaštite prirode iz važećeg planskog dokumenta.

#### Mere zaštite vazduha

Zaštita vazduha će se obezbediti kroz primenu sledećih mera:

- Primeniti Zakon o zaštiti vazduha i prateća podzakonska akta;
- Sprovoditi odgovarajuće mere zaštite, odnosno instalirati opremu i izvesti odgovarajuća tehnička i tehnološka rešenja, kojima se obezbeđuje da emisija zagađujućih materija u vazduhu zadovoljava propisane granične vrednosti;
- Korišćenje ekoloških energenata (električna energija, solarna energija, energija vetra, biomasa, geotermalna energija) za grejanje;
- Definisane i drugih mera zaštite kvaliteta vazduha kroz postupak procene uticaja na životnu sredinu.

#### Mere zaštite voda

U cilju zaštite voda (površinskih i podzemnih) uspostavljaju se sledeće mere zaštite:

- Zabranjeno je ispuštanje otpadnih voda u površinske i podzemne vode koje prelaze granične vrednosti emisije-kvalitet prečišćenog efluenta mora zadovoljavati propisane kriterijume za upuštanje u planirani kanalizacioni sistem naselja odnosno krajnji recipijent;
- Zabranjeno je ispuštanje otpadnih voda koje su prekomerno termički zagađene;
- Vršiti prihvat zauljenih otpadnih voda preko separatora ulja i masti;
- Vršiti biohemijsko i mehaničko ispitivanje parametara kvaliteta otpadnih voda;

- Obavezno očuvanje kvaliteta površinskih i podzemnih voda u skladu sa zahtevanom klasom;
- Zabrana nekontrolisanog kaptiranja izvora bez obzira na izdašnost;
- Zabrana neadekvatnog kaptiranja i eksploatacije termomineralnih voda - u cilju zaštite formirati zone sanitarne zaštite izdani termomineralnih voda (eliminacija pojedinih aktivnosti po zonama);
- Kontrola kvaliteta vode za piće (fizičko-hemijski i mikrobiološki standardi) od strane stručnih službi na lokalnom nivou;
- Poštovanje uslova i kriterijuma za unapređenje i zaštitu životne sredine pri uređenju vodotoka, a u zonama posebnih prirodnih vrednosti težiti ostvarenju „naturalne regulacije“;
- Prilikom neposredne realizacije projekata izgradnje vodoprivrednih i drugih objekata i zahvata u korišćenju vodnih resursa ili korišćenju vodnih sistema obavezna je izrada studije o proceni uticaja na životnu sredinu, a pre svega sa stanovišta: procene rizika od svih vrsta i stepena zagađenja voda i tla i procene i prognoze potrebne količine vode kao osnovnog činioca opstanka života u postojećim ekosistemima, u zonama uticaja;
- Sanacija i revitalizacija objekata i opreme vodovodne infrastrukture i izgradnja novih objekata u skladu sa sanitarno-tehničkim uslovima izgradnje i uređenja;
- Rešavanje snabdevanja stanovništva vodom u obuhvatu Plana uporedo sa rešavanjem pitanja odvođenja i tretmana otpadnih voda;
- Zabrana trajnog deponovanja otpada na celom području obuhvata Plana zbog potencijalnog posrednog zagađivanja podzemnih voda.

#### Mere zaštite zemljišta

Zaštita zemljišta najuže je povezana sa zaštitom vazduha i vode jer se mnogi od zagađivača preko padavina, nagiba i pukotina u tlu i sl. prenose iz voda u zemljište.

Posebni uslovi i mere u funkciji zaštite zemljišta su:

- primeniti biorazgradive materijale u zimskom periodu za održavanje parkinga, ulica i manipulativnih platoa;
- primenjivati mere kojima se sprečava rasipanje i razvejavanje praškastih materija i otpada po okolini, prilikom manipulisanja ili privremenog čuvanja:

U slučaju izlivanja opasnih materija (gorivo, mašinsko ulje i sl.), zagađeni sloj zemljišta mora se otkloniti i isti staviti u ambalažu koja se može prazniti samo na, za tu svrhu, predviđenoj lokaciji. Na mestu akcidenta naneti novi, nezagađeni sloj zemljišta;

Zabrana stihijskog odlaganja otpada na teritoriji obuhvata Plana i sanacija neuređenih odlagališta otpada-divljih deponija,u cilju zaštite zemljišta.

Zaštitu zemljišta od potencijalne degradacije obezbediti adekvatnim odvođenjem otpadnih voda, kao i preduzimanjem preventivnih mera pri pretakanju ili pretovaru materija koje imaju zagađujući karakter.

Privredna društva, druga pravna lica i preduzetnici koji u obavljaju delatnosti utiču ili mogu uticati na kvalitet zemljišta dužni su da obezbede tehničke mere za sprečavanje ispuštanja zagađujućih, štetnih i opasnih materija u zemljište, prate uticaj svoje delatnosti na kvalitet zemljišta, obezbede druge mere zaštite u skladu sa Zakonom o zaštiti zemljišta i drugim zakonima.

Vlasnik ili korisnik zemljišta ili postrojenja čija delatnost, odnosno aktivnost može da bude uzrok zagađenja i degradacije zemljišta, dužan je da pre početka obavljanja aktivnosti izvrši ispitivanje kvaliteta zemljišta.

Zabranjeno je ispuštanje i odlaganje zagađujućih, štetnih i opasnih materija i otpadnih voda na površinu zemljišta i u zemljište. Osobine zemljišta mogu da se menjaju samo u cilju poboljšanja kvaliteta, u skladu sa njegovom namenom.

## 11.2. Mere zaštite od požara

Zaštita od požara obezbeđuje 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 217-10120/23 od 27.11.2023. izdatog 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), 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

Objekat koji je predmet tehničke dokumentacije projektovan je na osnovu zahteva investitora definisanih projektnim zadatkom kao pred postavkom za definisanje arhitektonsko građevinskog rešenja sa jedne strane i važećih planskih dokumenata, zakona, pravilnika, standarda i pravila struke sa druge strane. Kroz projektovanje ovog objekta vodilo se računa o zadovoljenju osnovnih potreba korisnika ali i ambijentalnom uklapanju u uži i širi urbanistički kontekst. Težilo se unapređenju minimalnih zahteva kroz poboljšanje toplotnog komfora, akustičnog i na kraju i vizuelnog komfora korisnika. Posebna pažnja posvećena je energetske efikasnosti objekta u eksploataciji.

Energetska efikasnost objekta ostvarena je uz ispunjenje minimalnih uslova komfora, kao i uz uslov da potrošnja energija za grejanje, hlađenje, ventilaciju, pripremu sanitarne tople vode i osvetljenje ne prelaze dozvoljene maksimalne vrednosti po m<sup>2</sup> definisanih Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada (sl. glasnik RS 61/2011). Još u fazi idejnog rešenja projektnom dokumentacijom proračunata je toplotna zaštita i gubici toplote prema poglavlju 3 gore navedenog pravilnika za sve elemente spoljnog omotača predmetnog objekta. Izvršen je proračun toplotne akumulativnosti ne transparentnih građevinskih elemenata objekta (spoljni zidovi, podovi itd.) za letnji period u skladu sa standardom SRPS U.J5.530 kao i proračun difuzije vodene pare za sve elemente koji se graniče sa negrejanim prostorom. Takođe ispunjeni su uslovi u pogledu najveće dozvoljene vrednosti koeficijenata prolaza toplote U<sub>max</sub> za sve elemente spoljnog omotača objekta. Energetski razred objekta je 'B'.

Spoljni zidovi sastoje se od termobloka d=20 cm i kontaktnog toplotno izolacionog sistema koji ima najmanje karakteristike reakcije na požar B-s1,d1, prema

SRPS EN 13501-1. Fasadni otvori na stanovima su zatvoreni kvalitetnom PVC stolarijom (sa višekomornim profilima) i zastakljeni niskoemisionim dvoslojnim termoizolacionim staklom sa ispunom od argona. Zasenčenje se ostvaruje roletnama. Ograde na lođama su delom pune –zidane i delom staklene.

Objekat je projektovan u sistemu skeletne armirano-betonske konstrukcije sa armiranobetonskim seizmičkim platnima za ukrućenje i međuspratnim AB tavanicama debljine 20 cm. Objekat će se fundirati na AB-temeljnoj ploči d=50 cm.

U suterenu objekta projektovane su dve nezavisne garaže a s obzirom na razlike u nivelaciji terena, između planiranog ulaza u prizemlju i prilaza garažama na nivou suterena, ulaz u suterenske garaže je omogućen direktno sa ulice preko manipulativne parterne površine ispred objekta. Garaža 'A' je kapaciteta od 14 garažnih mesta, dok je garaža 'B' takođe kapaciteta od 14 garažnih mesta. Obe garaže spadaju u kategoriju "male garaže" prema "Pravilniku o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija". Pored ovih 28 parking mesta, na nivou suterena projektovana je i tehnička prostorija sa uređajem za povišenje pritiska u hidrantskoj mreži sa pratećim rezervoarem od 36m<sup>3</sup>. Predviđena svetla visina garaže je 260cm. Vertikalna komunikacija obezbeđena je preko jednokrakog stepeništa ili preko putničkog lifta.

U dvorištu je predviđeno parkiranje na obeležanim parking mestima za ukupno 2 vozila, dok su u prizemlju objekta takođe projektovane tri individualne garaže sa 5 garažnih mesta kojima se pristupa preko servisne ulice koja je planskom dokumentacijom definisana kao kolska. Na parceli je omogućeno parkiranje za ukupno 35 vozila. U zgradi je projektovano približno 2410m<sup>2</sup> korisnog prostora u vidu poslovnih apartmana i doručkovaonice. Ovim su se zadovoljili uslovi da se za svakih 70m<sup>2</sup> poslovnog prostora obezbedi jedno parking mesto, te se može zaključiti da je projektovan dovoljan broj parking mesta. Takođe, s obzirom da je planirano 49 poslovnih apartmana, prema 'pravilniku o standardima za kategorizaciju ugostiteljskih objekata', broj parking mesta koji je obezbeđen prema broju smeštajnih jedita je u odnosu 1:2, čime je zadovoljena kategorija apart hotela sa 5\*.

Poslovnom objektu pristupa se iz servisne ulice uz zapadnu granicu parcele. Apartmanima na spratovima pristupa se preko jednokrakog stepeništa i lifta. Predviđena svetla spratna visina na svim etažama je 290cm.

Na ravnom krovu je planirana membrana sa šljunkom. Ventilacija stepenišnog prostora planirana je preko otvora svetle površine  $\geq 1\text{m}^2$  koji se servisira sa podesta stepeništa poslednje etaže, otvoren sve vreme za potrebe odvođenje dima i toplote.

Broj poslovnih apartmana na tipskoj etaži je 12, na povučenom spratu 4 a na nivou prizemlja je pored doručkovaonice projektovano 9 poslovnih apartmana. Ukupan broj poslovnih apartmana je 49.

Unutrašnji zidovi su projektovani kao laki zidani od opekarskih blokova gde se posebno vodilo računa o termičkoj i zvučnoj izolovanosti svih prostorija naročito onih ka različitim korisnicima ili negrejanim prostorima unutar objekta gde je projektovan zid debljine 25cm.

Unutrašnji zidani zidovi i AB platna se malterišu produžnim malterom, gletuju i boje posnim bojama. Zidovi u sanitarnim čvorovima se oblažu do plafona keramičkim pločicama, a u kuhinjama i kuhinjskim nišama do visine 1,50 m.

Podovi u sobama, u apartmanima, su od lameliranog parketa- Tarkett, dok su u kuhinjama, sanitarnim čvorovima i lođama od keramičkih pločica I klase prema izboru projektanta.

Keramičke pločice su i na stepenišnim podestima i stepenicama. Unutrašnja stolarija je standardna drvena, sa duplo šperovanim krilima i bojena. Predviđena je veštačka ventilacija za sve prostorije koje nemaju prirodnu ventilaciju.

Grejanje objekta je predviđeno na struju.

#### 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, 52/2021 i 62/2023), 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 62/2023).

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, Decembar 2023. godine



## GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

## **SADRŽAJ GRAFIČKE DOKUMENTACIJE:**







1. Izvod iz PGR-a naselja Vrdnik
  2. Katastarsko-topografski plan R=1:500
  3. Regulaciono i nivelaciono rešenje lokacije, R=1:250
  4. Situacioni prikaz rešenja komunalne infras. sa predlozima na priključenje na spoljnu mrežu, R=1:250
  5. Planirana parcelacija. R=1:500
- IDEJNO REŠENJE OBJEKTA

URBANISTIČKI PROJEKT URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKE RAZRADE  
KATASTARSKE PARCELE 1206 I DELA KATASTARSKE PARCELE 1261 KO  
VRDNIK U VRDNIKU, ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA Su+P+3+Ps

IZVOD IZ PLANSKOG DOKUMENTA - PDR CENTRA  
NASELJA VRDNIK  
R=1:1000



LEGENDA - PLANIRANA NAMENA POVRŠINA:

-  GRANICA OBUHVATA UP-a
-  PEŠAČKE I ZELENE POVRŠINE
-  POMOĆNI OBJEKTI VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA
-  ULIČNI KORIDOR
-  SKVER
-  POSLOVNI TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI SADRŽAJI U OKVIRU ZAŠTIĆENE OKOLINE PROSTORNO KULTURNO-ISTORIJSKE CELINE „NOVA KOLONIJA“






<p><b>"SBJ PROJECT"</b> Novi Sad</p> <p>INŽENJERSKE DELATNOSTI I TEHNIČKO SAVETOVANJE</p>	<p>NAZIV CRTEŽA:</p> <p><b>IZVOD IZ PLANSKOG DOKUMENTA PDR NASELJA VRDNIK PLANIRANA NAMENA POVRŠINA</b></p>		
	<p>ODGOVORNI URBANISTA</p> <p>dr Vladimir Dragičević, mast. inž. arh.</p>		
<p>OBJEKAT:</p> <p>POSLOVNI OBJEKAT Su+P+3+Ps</p>	<p>NAZIV LABORATA:</p> <p>URBANISTIČKI PROJEKT</p>		
<p>LOKACIJA:</p> <p>Katastarska parcela 1206 i deo katastarske parcele 1261, KO Vrdnik, u Vrdniku</p>	<p>BROJ ELABORATA</p> <p>E-004/23-UP</p>	<p>RAZMERA:</p> <p>R=1500</p>	<p>BROJ LISTA:</p> <p>01A</p>

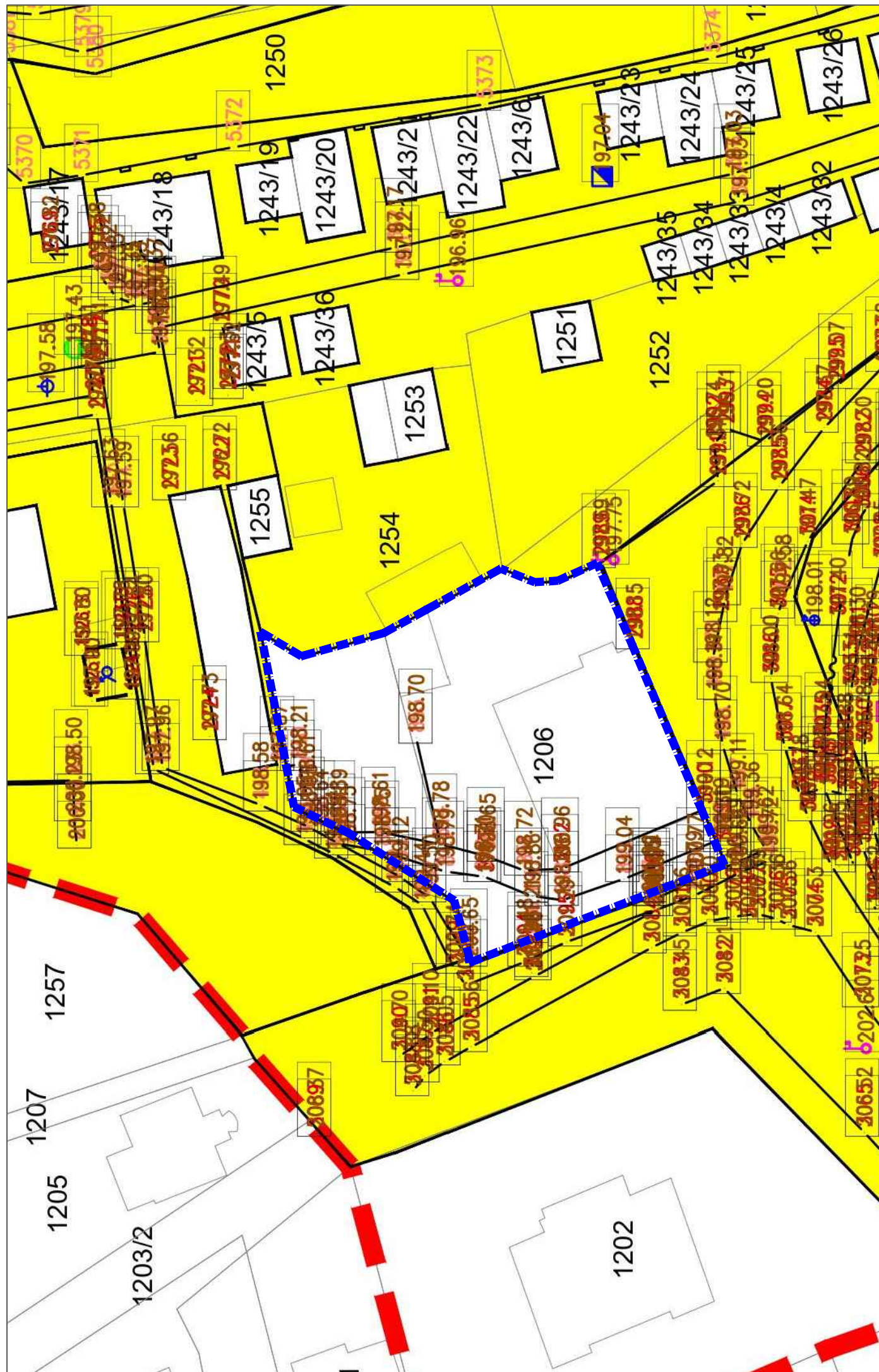
URBANISTIČKI PROJEKT URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKE RAZRADE  
KATASTARSKE PARCELE 1206 I DELA KATASTARSKE PARCELE 1261 KO  
VRDNIK U VRDNIKU, ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA Su+P+3+Ps

IZVOD IZ PLANSKOG DOKUMENTA - PDR CENTRA  
NASELJA VRDNIK  
R=1:1000



LEGENDA - POVRŠINE JAVNE NAMENE:

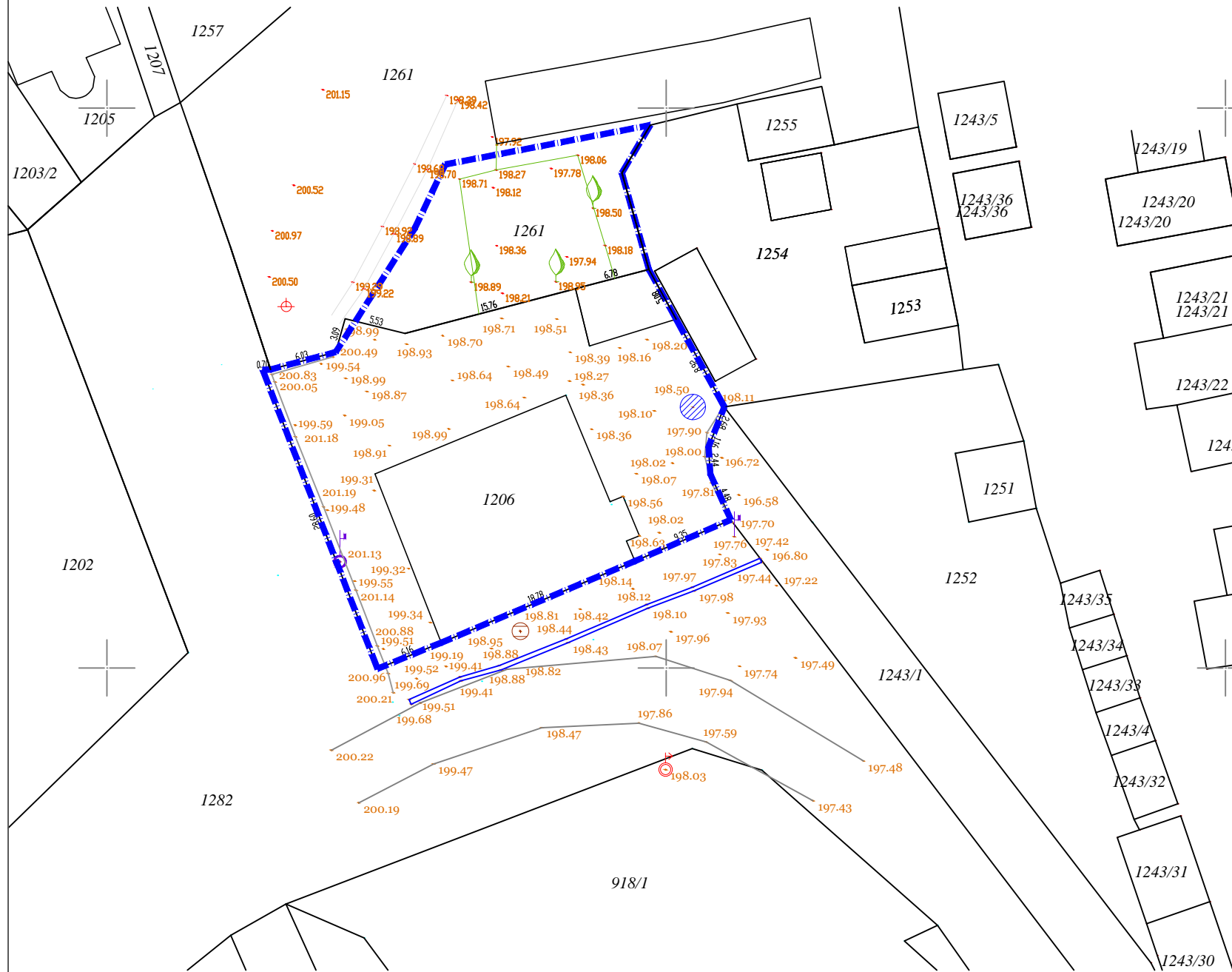
-  GRANICA OBUHVATA UP-a
-  POVRŠINE JAVNE NAMENE
-  POVRŠINE OSTALE NAMENE



<p><b>"SBJ PROJECT"</b> Novi Sad</p> <p>INŽENJERSKE DELATNOSTI I TEHNIČKO SAVETOVANJE</p>		<p>NAZIV CRTEŽA: <b>IZVOD IZ PLANSKOG DOKUMENTA PDR NASELJA VRDNIK POVRŠINE JAVNE NAMENE</b></p>	
<p>OBJEKAT: POSLOVNI OBJEKAT Su+P+3+Ps</p>		<p>ODGOVORNI URBANISTA dr Vladimir Dragičević, mast. inž. arh.</p>	
<p>LOKACIJA: Katastarska parcela 1206 i deo katastarske parcele 1261, KO Vrdnik, u Vrdniku</p>		<p>NAZIV LABORATA: URBANISTIČKI PROJEKT</p>	
<p>INVESTITOR: „LIMONT BOSSKE COMPANY“ DOO, Šumska 116, Ogar</p>		<p>BROJ ELABORATA E-004/23-UP</p>	<p>RAZMERA: R=1500</p>
		<p>BROJ LISTA: 01B</p>	

URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKE RAZRADE  
KATASTARSKE PARCELE 1206 I DELA KATASTARSKE PARCELE 1261 KO  
VRDNIK U VRDNIKU, ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA Su+P+3+Ps

KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN SA GRANICOM  
OBUHVATA  
R=1:500



LEGENDA:

	GRANICA OBUHVATA UP-a
	SNIMLJENO STANJE
	OZNAKA PARCELE
	GRANICA PARCELE
	VISOKO RASTINJE
	ŠAHT VODOVODNE MREŽE
	KOTA TERENA

<p><b>"SBJ PROJECT"</b> Novi Sad</p> <p>INŽENJERSKE DELATNOSTI I TEHNIČKO SAVETOVANJE</p>	<p>NAZIV CRTEŽA:</p> <p><b>KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN SA GRANICOM OBUHVATA</b></p>		
	<p>ODGOVORNI URBANISTA</p> <p>dr Vladimir Dragičević, mast. inž. arh.</p>		
<p>OBJEKAT:</p> <p>POSLOVNI OBJEKAT Su+P+3+Ps</p>	<p>LOKACIJA:</p> <p>Katastarska parcela 1206 i deo katastarske parcele 1261, KO Vrdnik, u Vrdniku</p>		
<p>INVESTITOR:</p> <p>„LIMONT BOSSKE COMPANY“ DOO, Šumska 116, Ogar</p>	<p>BROJ ELABORATA</p> <p>E-004/23-UP</p>	<p>RAZMERA:</p> <p>R=1500</p>	<p>BROJ LISTA:</p> <p>02</p>



*B. Pankov*

URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKE RAZRADE  
KATASTARSKE PARCELE 1206 I DELA KATASTARSKE PARCELE 1261 KO  
VRDNIK U VRDNIKU, ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA Su+P+3+Ps

1257

1261

1255

1254




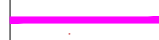





1282

PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE

R=1:500



LEGENDA:

-  GRANICA OBUHVATA UP-a I REGULACIONA LINIJA
-  GRAĐEVINSKA LINIJA
-  VISINSKA KOTA NIVELETA
-  VOLUMEN POSLOVNOG OBJEKTA Su+P+3+Ps
-  ZELENA POVRŠINA
-  MANIPULATIVNA POVRŠINA
-  PEŠAČKA STAZA
-  PROSTOR ZA KONTEJNER
-  VISOKO RASTINJE

<p><b>"SBJ PROJECT"</b> Novi Sad</p> <p>INŽENJERSKE DELATNOSTI I TEHNIČKO SAVETOVANJE</p>	<p>NAZIV CRTEŽA</p> <p style="text-align: center;"><b>PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE</b></p>		
<p>OBJEKAT:</p> <p style="text-align: center;"><b>POSLOVNI OBJEKAT Su+P+3+Ps</b></p>	<p>ODGOVORNI URBANISTA</p> <p style="text-align: right;">dr Vladimir Dragičević, mast. inž. arh.</p>		
<p>LOKACIJA:</p> <p>Katastarska parcela 1206 i deo katastarske parcele 1261, KO Vrdnik, u Vrdniku</p>	<p>NAZIVELABORATA:</p> <p><b>URBANISTIČKI PROJEKAT</b></p>		
<p>INVESTITOR:</p> <p>„LIMONT BOSSKE COMPANY“ DOO, Šumska 116, Ogar</p>	<p>BROJ ELABORATA</p> <p>E-004/23-UP</p>	<p>RAZMERA:</p> <p>R=1250</p>	<p>BROJ LISTA:</p> <p style="text-align: right;">03</p>



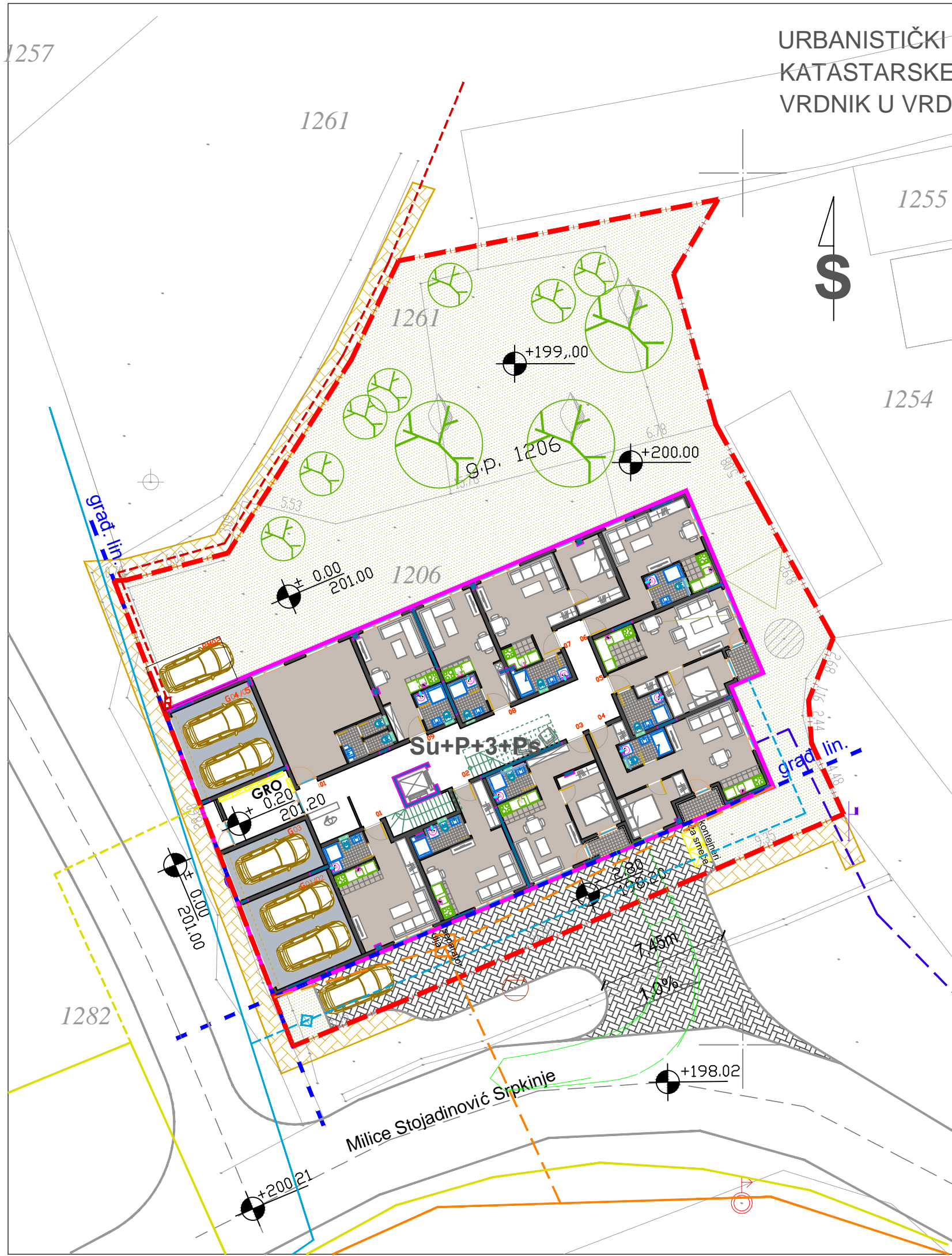
1257

URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKE RAZRADE  
 KATASTARSKE PARCELE 1206 I DELA KATASTARSKE PARCELE 1261 KO  
 VRDNIK U VRDNIKU, ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA Su+P+3+Ps

1261

1255

1254



**PRIKAZ SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE  
 INFRASTRUKTURE SA PREDLOZIMA PRIKLJUČAKA  
 NA SPOLJNU MREŽU**  
**R=1:500**

LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA UP-a I REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- VISINSKA KOTA NIVELETA

Saobraćajna infrastruktura

- saobraćajno manipulativna površina
- parking prostor
- kota manipulativne površine
- poprečni pad
- krive tragova merodavnog vozila -automobil

Vodovod i kanalizacija

- napojni cevovod 3/4"
- trasa priključka objekta
- priključni šaht za vodu sa mernim mestom
- trasa atmosferske kanalizacije
- priključak atmosferske kanalizacije
- trasa fekalne kanalizacije
- priključak fekalne kanalizacije

Elektroenergetska infrastruktura

- trasa NN javne mreže
- merno mesto (P0MM-6 i P0MM-4)
- trasa priključka objekata

Telekomunikaciona infrastruktura

- trasa telekomunikacione mreže
- trasa priključka

<b>"SBJ PROJECT"</b> Novi Sad  INŽENJERSKE DELATNOSTI I TEHNIČKO SAVETOVANJE	NAZIV CRTEŽA <b>PRIKAZ SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE          INFRASTRUKTURE SA PREDLOZIMA          PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREŽU</b>		
	ODGOVORNI URBANISTA dr Vladimir Dragičević, mast. inž. arh.		
OBJEKAT: <b>POSLOVNI OBJEKAT Su+P+3+Ps</b>	NAZIV LABORATA: <b>URBANISTIČKI PROJEKAT</b>		
LOKACIJA: Katastarska parcela 1206 i deo katastarske parcele 1261, KO Vrdnik, u Vrdniku	BROJ ELABORATA <b>E-004/23-UP</b>	RAZMERA: <b>R=1250</b>	BROJ LISTA: <b>04</b>

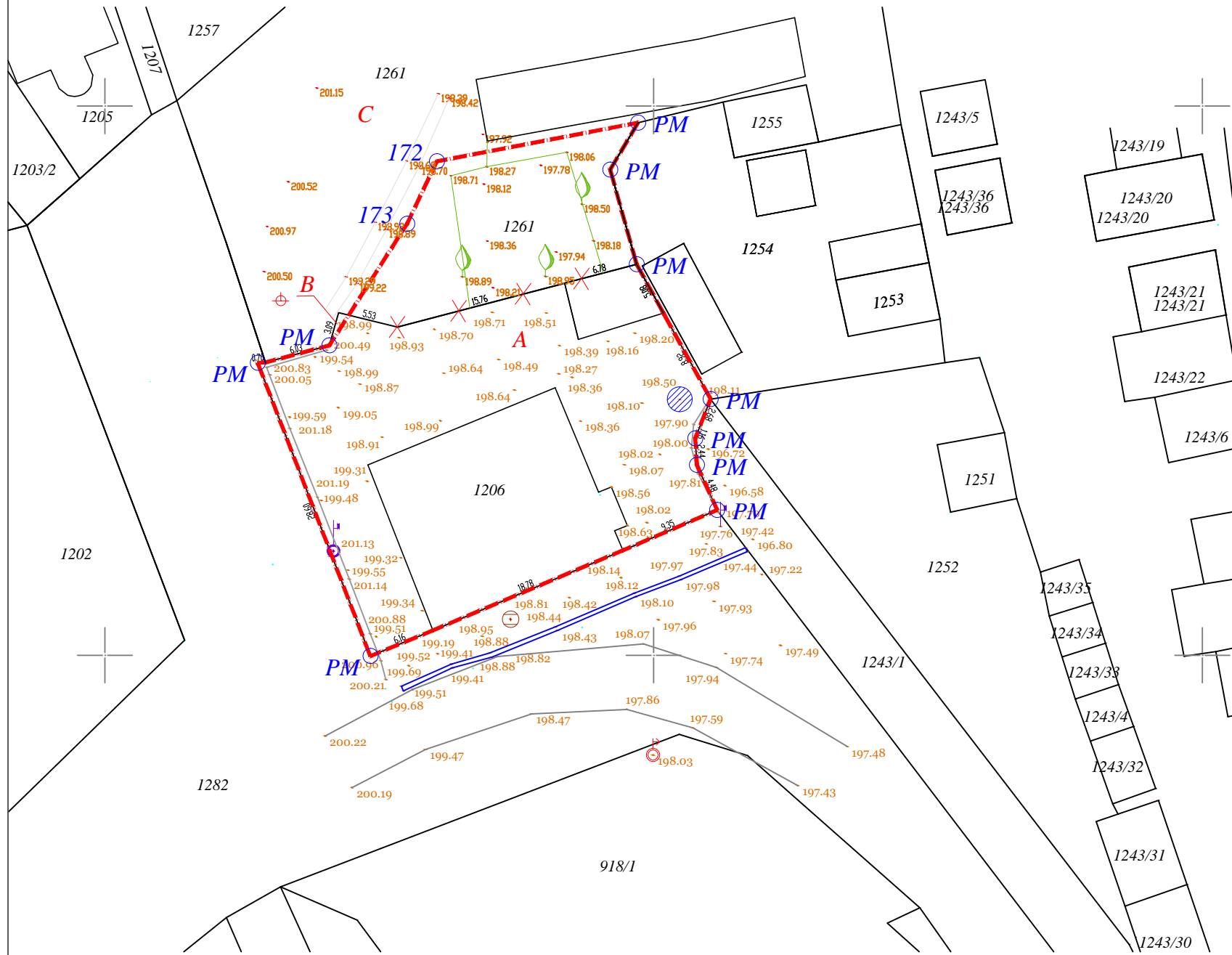


1282




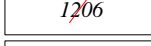
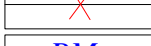
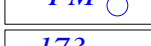
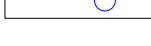
Milice Stojadinović Srpkinje

URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKE RAZRADE  
KATASTARSKE PARCELE 1206 I DELA KATASTARSKE PARCELE 1261 KO  
VRDNIK U VRDNIKU, ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA Su+P+3+Ps

PLAN PARCELACIJE  
R=1:500



LEGENDA:

-  KATASTARSKO STANJE
-  GRANICA NOVOFORMIRANE PARCELE
-  OZNAKA NOVOFORMIRANE PARCELE
-  OZNAKA PARCELE KOJA SE UKIDA
-  GRANICA PARCELE KOJA SE UKIDA
-  POSTOJEĆA PRELOMNA TAČKA
-  NOVOFORMIRANA PRELOMNA TAČKA

BR.	X	Y
172	7404980.24	4998544.97
173	7404977.52	4998539.29

<b>"SBJ PROJECT"</b> Novi Sad  INŽENJERSKE DELATNOSTI I TEHNIČKO SAVETOVANJE		NAZIV CRTEŽA  <b>PLAN PARCELACIJE</b>	
OBJEKAT: POSLOVNI OBJEKAT Su+P+3+Ps		ODGOVORNI URBANISTA  dr Vladimir Dragičević, mast. inž. arh.	
LOKACIJA: Katastarska parcela 1206 i deo katastarske parcele 1261, KO Vrdnik, u Vrdniku		NAZIV LABORATA: URBANISTIČKI PROJEKAT	
INVESTITOR: „LIMONT BOSSKE COMPANY“ DOO, Šumska 116, Ogar		BROJ ELABORATA E-004/23-UP	RAZMERA: R=1500
		BROJ LISTA: 05	





Investitor: "LIMONT BOSSKE COMPANY" DOO  
ul. Šumska br.116, Ogar, Novi Sad

Objekat: Poslovni turističko-ugostiteljski objekat -  
APART HOTEL (Su+P+3+Ps),  
ul. Milice Stojadinović br.15, Vrdnik  
parc. br. 1206 i deo parc. br. 1261, KO Vrdnik

Vrsta tehničke dokumentacije:

## IDR

# Idejno rešenje

Vrsta radova: Nova gradnja


Projektant: Tamara Pavlović PR, Biro za projektovanje i inženjering mARHi,  
Olge Petrov 27, 21000 Novi Sad

Odgovorno lice projektanta : Tamara Pavlović, direktor

Pečat:



Potpis:



Odgovorni projektant: Mirko Pavlović, dipl.inž.arh.

Broj licence: 300 F333 07

Pe



Potpis:

Broj dela projekta: E 573/23

Mesto i datum: Novi Sad, decembar 2023. god

## **1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE:**

**1.1. Naslovna strana projekta arhitekture**

**1.2. Sadržaj projekta arhitekture**

**1.3. Rešenje o imenovanju odgovornog projektanta projekta arhitekture**

**1.4. Izjava odgovornog projektanta projekta arhitekture**

**1.5. Tekstualna dokumentacija**

**1.5.1. Tehnički opis**

**1.6. Numerička dokumentacija**

**1.6.1. Obračun površina**

**1.7. Grafička dokumentacija**

1.7.1. Situacija .....	01
1.7.2. Parterno rešenje .....	02
1.7.3. Osnova suterena, R 1:100 .....	03
1.7.4. Osnova prizemlja, R 1:100.....	04
1.7.5. Osnova I sprata, R 1: 100 .....	05
1.7.6. Osnova II sprata, R 1: 100 .....	06
1.7.7. Osnova III sprata, R 1: 100 .....	07
1.7.8. Osnova povučenog sprata, R 1: 100.....	08
1.7.9. Osnova izlaza na krov, R 1: 100.....	09
1.7.10. Osnova krova, R 1: 100.....	10
1.7.11. Presek 1-1, R 1: 100.....	11
1.7.12. Presek 2-2, R 1: 100.....	12
1.7.13. Južna fasada, R 1: 100 .....	13
1.7.14. Zapadna fasada, R 1: 100 .....	14
1.7.15. Severna fasada, R 1: 100 .....	15
1.7.16. Istočna fasada, R 1: 100 .....	16
1.7.17. 3D vizuelizacija .....	17

## 1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA:

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji objekata (Sl. glasnik Republike Srbije br.72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13 – odluka US, 50/2013 – odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/14 i 145/14, 83/18, 31/19 i 37/19 - dr. Zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta (Sl. glasnik Republike Srbije br.96/2023) kao:

### ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu PROJEKATA ARHITEKTURE koji je deo IDR Idejno rešenje za Poslovni turističko-ugostiteljski objekat - APART HOTEL (Su+P+3+Ps), ul. Milice Stojadinović br.15, Vrdnik, parc. br. 1206 i deo parc. br. 1261, KO Vrdnik, određuje se:

Mirko Pavlović, dipl.inž.arh.

(br. licence 300 F333 07)

Projektant:

Tamara Pavlović PR, Biro za projektovanje i inženjering  
mARHi, Olge Petrov 27, 21000 Novi Sad

Odgovorno lice, direktor:

Tamara Pavlović

Pečat:



Potpis:

Broj dela projekta:

E 573/23

Mesto i datum:

Novi Sad, decembar 2023. god

## 1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA:

Odgovorni projektant PROJEKTA ARHITEKTURE koji je deo IDR Idejno rešenje za novu gradnju, za Poslovni turističko-ugostiteljski objekat - APART HOTEL (Su+P+3+Ps), ul. Milice Stojadinović br.15, Vrdnik, parc. br. 1206 i deo parc. br. 1261, KO Vrdnik

Mirko Pavlović, dipl.inž.arh. (br. licence 300 F333 07)

## IZJAVLJUJEM

1.	Da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;
2.	Da je projekat u svemu u skladu sa načinima za obezbeđenje ispunjenja osnovnih zahteva za objekat.

Odgovorni projektant: Mirko Pavlović, dipl.inž.arh.

Broj licence: 300 F333 07

Potpis:



Broj dela projekta: E 573/23

Mesto i datum: Novi Sad, decembar 2023. god

## **1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA**

## **1.5.1. TEHNIČKI OPIS**

### **I. NAPOMENE**

Polazne osnove i izvori podataka na osnovu kojih je urađena ova projektna dokumentacija su:

- Geodetski snimak - katastarsko topografska podloga,
- Projektni zadatak investitora
- Planska dokumentacija

**Ova projektno tehnička dokumentacija izrađuje se za potrebe izgradnje za Poslovni turističko-ugostiteljski objekat - APART HOTEL (Su+P+3+Ps) u ul. Milice Stojadinović br.15, Vrdnik, parc. br. 1206 i deo parc. br. 1261 KO Vrdnik.**

### **II. POSTOJEĆE STANJE**

Na predmetnij parceli br. 1206, KO Vrdnik, prema listu nepokretnosti, izgrađeni su objekti površina 307m<sup>2</sup> i 34m<sup>2</sup>.

Za sve napomenute objekte je predviđeno rušenje.

### **III. LOKACIJA**

Objekat je lociran na parc. br. 1206 i deo parc. br. 1261, KO Vrdnik u ul. Milice Stojadinović br.15, Vrdnik. Objekat je ka ulici Milice Stojadinović postavljen na građevinsku liniju koja je za 3m uvučena u odnosu na regulacionu, dok se građevinska linija poklapa sa regulacionom prema predviđenoj servisnoj ulici, uz zapadnu granicu parcele. Usled nepravilnog oblika parcele 1206, od istočne granice parcele je objekat udaljen min. 3m.

Predviđena je fazna igradnja projekta, gde fazu I čini izgradnja objekta na parceli br. 1206, KO Vrdnik, dok fazu II čini ozelenjivanje i uređivanje dela parcele 1261, KO Vrdnik.

Objekat se nalazi u II klimatskoj zoni u VIII seizmičkoj zoni.

### **IV. OBJEKAT – KOJI JE PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

Objekat koji je predmet tehničke dokumentacije projektovan je na osnovu zahteva investitora definisanih projektnim zadatkom kao pred postavkom za definisanje arhitektonsko građevinskog rešenja sa jedne strane i važećih planskih dokumenata, zakona, pravilnika, standarda i pravila struke sa druge strane. Kroz projektovanje ovog objekta vodilo se računa o zadovoljenju osnovnih potreba korisnika ali i ambijentalnom uklapanju u užu i širu urbanistički kontekst. Težilo se unapređenju minimalnih zahteva kroz poboljšanje toplotnog komfora, akustičnog i na kraju i vizuelnog komfora korisnika. Posebna pažnja posvećena je energetske efikasnosti objekta u eksploataciji.

Energetska efikasnost objekta ostvarena je uz ispunjenje minimalnih uslova komfora, kao i uz uslov da potrošnja energija za grejanje, hlađenje, ventilaciju, pripremu sanitarne tople vode i osvetljenje ne prelaze dozvoljene maksimalne vrednosti po m<sup>2</sup> definisanih

Pravilnikom o energetskej efikasnosti zgrada (sl. glasnik RS 61/2011). Još u fazi idejnog rešenja projektnom dokumentacijom proračunata je toplotna zaštita i gubici toplote prema poglavlju 3 gore navedenog pravilnika za sve elemente spoljnog omotača predmetnog objekta. Izvršen je proračun toplotne akumulativnosti ne transparentnih građevinskih elemenata objekta (spoljni zidovi, podovi itd.) za letnji period u skladu sa standardom SRPS U.J5.530 kao i proračun difuzije vodene pare za sve elemente koji se graniče sa negrejanim prostorom. Takođe ispunjeni su uslovi u pogledu najveće dozvoljene vrednosti koeficijenata prolaza toplote  $U_{max}$  za sve elemente spoljnog omotača objekta. **Energetski razred objekta je 'B'.**

Spoljni zidovi sastoje se od termobloka  $d=20$  cm i kontaktnog toplotno izolacionog sistema koji ima najmanje karakteristike reakcije na požar B-s1,d1, prema SRPS EN 13501-1. Fasadni otvori na stanovima su zatvoreni kvalitetnom PVC stolarijom (sa višekomornim profilima) i zastakljeni niskoemisionim dvoslojnim termoizolacionim staklom sa ispunom od argona. Zasenčenje se ostvaruje roletnama. Ograde na lođama su delom pune –zidane i delom staklene.

Objekat je projektovan u sistemu skeletne armirano-betonske konstrukcije sa armiranobetonskim seizmičkim platnima za ukrućenje i međuspratnim AB tavanicama debljine 20 cm. Objekat će se fundirati na AB-temeljnoj ploči  $d=50$  cm.

U suterenu objekta projektovane su dve nezavisne garaže a s obzirom na razlike u nivelaciji terena, između planiranog ulaza u prizemlju i prilaza garažama na nivou suterena, ulaz u suterenske garaže je omogućen direktno sa ulice preko manipulativne parterne površine ispred objekta. Garaža 'A' je kapaciteta od 14 garažnih mesta, dok je garaža 'B' takođe kapaciteta od 14 garažnih mesta. Obe garaže spadaju u kategoriju "male garaže" prema "Pravilniku o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija". Pored ovih 28 parking mesta, na nivou suterena projektovana je i tehnička prostorija sa uređajem za povišenje pritiska u hidrantskoj mreži sa pratećim rezervoarem od  $36m^3$ . Predviđena svetla visina garaže je 260cm. Vertikalna komunikacija obezbeđena je preko jednokrakog stepeništa ili preko putničkog lifta.

U dvorištu je predviđeno parkiranje na obeleženim parking mestima za ukupno 2 vozila, dok su u prizemlju objekta takođe projektovane tri individualne garaže sa 5 garažnih mesta kojima se pristupa preko servisne ulice koja je planskom dokumentacijom definisana kao kolska. Na parceli je omogućeno parkiranje **za ukupno 35 vozila**. U zgradi je projektovano približno  $2410m^2$  korisnog prostora u vidu poslovnih apartmana i doručkovaonice. **Ovim su se zadovoljili uslovi da se za svakih  $70m^2$  poslovnog prostora obezbedi jedno parking mesto, te se može zaključiti da je projektovan dovoljan broj parking mesta.** Takođe, s obzirom da je planirano 49 poslovnih apartmana, prema 'pravilniku o standardima za kategorizaciju ugostiteljskih objekata', broj parking mesta koji je obezbeđen prema broju smeštajnih jedinica je u odnosu 1:2, čime je zadovoljena kategorija apart hotela sa 5\*.

Poslovnom objektu pristupa se iz servisne ulice uz zapadnu granicu parcele. Apartmanima na spratovima pristupa se preko jednokrakog stepeništa i lifta. Predviđena svetla spratna visina na svim etažama je 290cm.

Na ravnom krovu je planirana membrana sa šljunkom. Ventilacija stepenišnog prostora planirana je preko otvora svetle površine  $\geq 1m^2$  koji se servisira sa podesta stepeništa poslednje etaže, otvoren sve vreme za potrebe odvođenja dima i toplote.

Broj poslovnih apartmana na tipskoj etaži je 12, na povučenom spratu 4 a na nivou prizemlja je pored doručkovaonice projektovano 9 poslovnih apartmana. Ukupan broj poslovnih apartmana je 49.

Unutrašnji zidovi su projektovani kao laki zidani od opekarskih blokova gde se posebno vodilo računa o termičkoj i zvučnoj izolovanosti svih prostorija naročito onih ka različitim korisnicima ili negrejanim prostorima unutar objekta gde je projektovan zid debljine 25cm.

Unutrašnji zidani zidovi i AB platna se malterišu produžnim malterom, gletuju i boje posnim bojama. Zidovi u sanitarnim čvorovima se oblažu do plafona keramičkim pločicama, a u kuhinjama i kuhinjskim nišama do visine 1,50 m.

Podovi u sobama, u apartmanima, su od lameliranog parketa- Tarkett, dok su u kuhinjama, sanitarnim čvorovima i lođama od keramičkih pločica I klase prema izboru projektanta.

Keramičke pločice su i na stepenišnim podestima i stepenicama. Unutrašnja stolarija je standardna drvena, sa duplo šperovanim krilima i bojena. Predviđena je veštačka ventilacija za sve prostorije koje nemaju prirodnu ventilaciju.

Grejanje je predviđeno na struju.

## V. INSTALACIJE

Projektnom dokumentacijom obradiće se :

- Hidrotehničke instalacije - instalacije vodovoda i kanalizacije;
- Instalacije jake i slabe struje ,telefona, video interfona, antenska instalacija, kablovska televizija;
- Instalacije stabilnog sistema za dojavu požara;
- Instalacije gromobrana;
- Instalacije grejanja na struju.

Novi Sad,  
decembar 2023. god



Odgovorni projektant:

MIRKO PAVLOVIĆ, d.i.a.



## **1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA**

# OBRAČUN POVRŠINA

za izgradnju poslovnog turističko-ugostiteljskog objekta - APART HOTEL  
(Su+P+3+Ps)



investitor: "LIMONT BOSSKE COMPANY" DOO,  
ul. Ogar br.116, Ogar

lokacija: ul. Milice Stojadinović br.15,  
parc. br. 1206 i deo parc. Br. 1261, KO Vrdnik

odgovorni projektant: Mirko Pavlović dia; 300 F333 07

idejno rešenje

**IDR**

datum:

decembar 2023. god.

br. dokumenta

E - 573/22

oznaka	Naziv prostorije	vrsta poda	POVRŠINE NETO (m2)
<b>-1</b>	<b>S U T E R E N</b>		
<b>Z</b>	<b>ZAJEDNIČKE PROSTORIJE</b>		
	hodnik sa stepeništem	keramika	5.62
	tampon zona A	beton	6.45
	tampon zona B	beton	6.83
	lift okno	beton	2.88
UKUPNO zajedničke prostorije:			<b>21.78</b>
<b>TP</b>	<b>TEHNIČKE PROSTORIJE</b>		
	hidrocel	keramika	4.80
UKUPNO tehničke prostorije :			<b>4.80</b>
<b>G</b>	<b>GARAŽA</b>		
	Garaža A		291.92
	Garaža B		318.22
UKUPNO garaža:			<b>610.14</b>
<b>R E K A P I T U L A C I J A S U T E R E N</b>			
UKUPNO zajedničke prostorije:			<b>21.78</b>
UKUPNO tehničke prostorije :			<b>4.80</b>
UKUPNO garaža:			<b>610.14</b>
<b>UKUPNO PODRUM NETO:</b>			<b>636.72</b>
<b>UKUPNO PODRUM BRUTO:</b>			<b>698.65</b>

oznaka	Naziv prostorije	vrsta poda	POVRŠINE NETO (m2)
<b>P</b>	<b>P R I Z E M L J E</b>		
<b>O</b>	<b>OTVOREN PROSTOR</b>		
	ulaz		2.41
<b>UKUPNO otvoren prostor:</b>			<b>2.41</b>
<b>Z0</b>	<b>ZAJEDNIČKE PROSTORIJE</b>		
	vetrobran	keramika	11.84
	repcija	keramika	4.70
	hodnik sa stepeništem	keramika	56.35
	doručkovaonica	keramika	34.13
<b>UKUPNO zajedničke prostorije :</b>			<b>107.02</b>
<b>A</b>	<b>POSLOVNI APARTMANI</b>		
	apartman 01		28.59
	apartman 02		28.38
	apartman 03		38.90
	apartman 04		44.09
	apartman 05		43.75
	apartman 06		29.61
	apartman 07		38.68
	apartman 08		23.24
	apartman 09		23.19
<b>UKUPNO poslovni apartmani:</b>			<b>298.43</b>
<b>G</b>	<b>GARAŽA</b>		
	Individualna garaža 01/02		28.02
	Individualna garaža 03		14.59
	Individualna garaža 04/05		26.57
<b>UKUPNO garaža:</b>			<b>69.18</b>
<b>R E K A P I T U L A C I J A P R I Z E M L J E</b>			
<b>UKUPNO otvoren prostor:</b>			<b>2.41</b>
<b>UKUPNO zajedničke prostorije :</b>			<b>107.02</b>
<b>UKUPNO poslovni apartmani:</b>			<b>298.43</b>
<b>UKUPNO garaža:</b>			<b>69.18</b>
<b>UKUPNO PRIZEMLJE NETO:</b>			<b>477.04</b>

**UKUPNO PRIZEMLJE BRUTO:**

**564.6**

oznaka	Naziv prostorije	vrsta poda	POVRŠINE NETO (m2)
<b>I I SPRAT</b>			
<b>ZI ZAJEDNIČKE PROSTORIJE</b>			
	hodnik sa stepeništem	keramika	50.00
<b>UKUPNO zajedničke prostorije :</b>			<b>50.00</b>
<b>A POSLOVNI APARTMANI</b>			
	apartman 101		46.11
	apartman 102		70.20
	apartman 103		46.38
	apartman 104		68.34
	apartman 105		28.13
	apartman 106		28.24
	apartman 107		27.33
	apartman 108		39.34
	apartman 109		41.17
	apartman 110		46.23
	apartman 111		67.93
	apartman 112		46.11
<b>UKUPNO poslovni apartmani:</b>			<b>555.51</b>
<b>R E K A P I T U L A C I J A I S P R A T</b>			
<b>UKUPNO zajedničke prostorije :</b>			<b>50.00</b>
<b>UKUPNO poslovni apartmani:</b>			<b>555.51</b>
<b>UKUPNO I SPRAT NETO:</b>			<b>605.51</b>
<b>UKUPNO I SPRAT BRUTO:</b>			<b>706.83</b>

oznaka	Naziv prostorije	vrsta poda	POVRŠINE NETO (m2)
<b>II</b>	<b>II SPRAT</b>		
<b>ZII</b>	<b>ZAJEDNIČKE PROSTORIJE</b>		
	hodnik sa stepeništem	keramika	50.00
<b>UKUPNO zajedničke prostorije :</b>			<b>50.00</b>
<b>A</b>	<b>POSLOVNI APARTMANI</b>		
	apartman 201		46.11
	apartman 202		70.20
	apartman 203		46.38
	apartman 204		68.34
	apartman 205		28.13
	apartman 206		28.24
	apartman 207		27.33
	apartman 208		39.34
	apartman 209		41.17
	apartman 210		46.23
	apartman 211		67.93
	apartman 212		46.11
<b>UKUPNO poslovni apartmani:</b>			<b>555.51</b>
<b>R E K A P I T U L A C I J A   I I   S P R A T</b>			
<b>UKUPNO zajedničke prostorije :</b>			<b>50.00</b>
<b>UKUPNO poslovni apartmani:</b>			<b>555.51</b>
<b>UKUPNO II SPRAT NETO:</b>			<b>605.51</b>
<b>UKUPNO II SPRAT BRUTO:</b>			<b>706.83</b>

oznaka	Naziv prostorije	vrsta poda	POVRŠINE NETO (m2)
--------	------------------	------------	-----------------------

<b>III</b>	<b>III SPRAT</b>		
------------	------------------	--	--

<b>ZIII</b>	<b>ZAJEDNIČKE PROSTORIJE</b>		
	hodnik sa stepeništem	keramika	50.00
UKUPNO zajedničke prostorije :			<b>50.00</b>

<b>A</b>	<b>POSLOVNI APARTMANI</b>		
----------	---------------------------	--	--

	apartman 301		46.11
	apartman 302		70.20
	apartman 303		46.38
	apartman 304		68.34
	apartman 305		28.13
	apartman 306		28.24
	apartman 307		27.33
	apartman 308		39.34
	apartman 309		41.17
	apartman 310		46.23
	apartman 311		67.93
	apartman 312		46.11
UKUPNO poslovni apartmani:			<b>555.51</b>

<b>REKAPITULACIJA III SPRAT</b>			
UKUPNO zajedničke prostorije :			<b>50.00</b>
UKUPNO poslovni apartmani:			<b>555.51</b>
<b>UKUPNO III SPRAT NETO:</b>			<b>605.51</b>

<b>UKUPNO III SPRAT BRUTO:</b>	<b>706.83</b>
--------------------------------	---------------

<b>Ps</b>	<b>POVUČEN SPRAT</b>		
-----------	----------------------	--	--

<b>ZPs</b>	<b>ZAJEDNIČKE PROSTORIJE</b>		
	hodnik sa stepeništem	keramika	35.05
UKUPNO zajedničke prostorije :			<b>35.05</b>

<b>A</b>	<b>POSLOVNI APARTMANI</b>		
----------	---------------------------	--	--

	apartman 401		119.74
	apartman 402		120.47
	apartman 403		120.18
	apartman 404		119.53
UKUPNO poslovni apartmani:			<b>479.92</b>

<b>REKAPITULACIJA POVUČEN SPRAT</b>			
UKUPNO zajedničke prostorije :			<b>35.05</b>
UKUPNO poslovni apartmani:			<b>479.92</b>
<b>UKUPNO POVUČEN SPRAT NETO:</b>			<b>514.97</b>

<b>UKUPNO POVUČEN SPRAT BRUTO:</b>	<b>586.54</b>
------------------------------------	---------------

oznaka	Naziv prostorije	vrsta poda	POVRŠINE NETO (m2)
--------	------------------	------------	--------------------

### REKAPITULACIJA NETO POVRŠINA STAMBENOG OBJEKTA (prikaz po spratovima)

oznaka	SPRAT	ZA OBRAČUN:	POVRŠINE NETO (m2)	
			UKUPNO	UKUPNO sa umanjemem 3%
Su	SUTEREN	UKUPNO zajedničke prostorije:	21.78	21.13
		UKUPNO tehničke prostorije :	4.80	4.66
		UKUPNO garaža:	610.14	591.84
P	PRIZEMLJE	UKUPNO otvoren prostor:	2.41	2.34
		UKUPNO zajedničke prostorije :	107.02	103.81
		UKUPNO poslovni apartmani:	298.43	289.48
		UKUPNO garaža:	69.18	67.10
I	I SPRAT	UKUPNO zajedničke prostorije :	50.00	48.50
		UKUPNO poslovni apartmani:	555.51	538.84
II	II SPRAT	UKUPNO zajedničke prostorije :	50.00	48.50
		UKUPNO poslovni apartmani:	555.51	538.84
III	III SPRAT	UKUPNO zajedničke prostorije :	50.00	48.50
		UKUPNO poslovni apartmani:	555.51	538.84
Ps	POVUČEN SPRAT	UKUPNO zajedničke prostorije :	35.05	34.00
		UKUPNO poslovni apartmani:	479.92	465.52
			<b>3445.26</b>	<b>3341.90</b>

### REKAPITULACIJA NETO POVRŠINA STAMBENOG OBJEKTA (prikaz prema nameni)

oznaka	SPRAT	ZA OBRAČUN:	POVRŠINE NETO (m2)	
			UKUPNO	UKUPNO sa umanjemem 3%
	Su+P+I+II+III+Ps	UKUPNO zajedničke prostorije:	313.85	304.43
	Su	UKUPNO tehničke prostorije :	4.80	4.66
	Su+P	UKUPNO garaža:	679.32	658.94
	P	UKUPNO otvoren prostor:	2.41	2.34
	P+I+II+III+Ps	UKUPNO poslovni apartmani:	2444.88	2371.53
			<b>3445.26</b>	<b>3341.90</b>

### REKAPITULACIJA BRUTO POVRŠINA STAMBENOG OBJEKTA

oznaka	SPRAT	ZA OBRAČUN:	POVRŠINE BRUTO (m2)
-I		SUTEREN	698.65
P		PRIZEMLJE	564.60
I		I SPRAT	706.83
II		II SPRAT	706.83
III		III SPRAT	706.83
Ps		POVUČEN SPRAT	586.54
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA</b>			<b>3970.28</b>
<b>BRGP</b>			<b>3271.63</b>

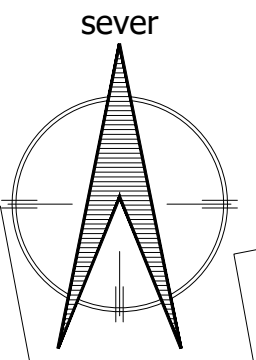
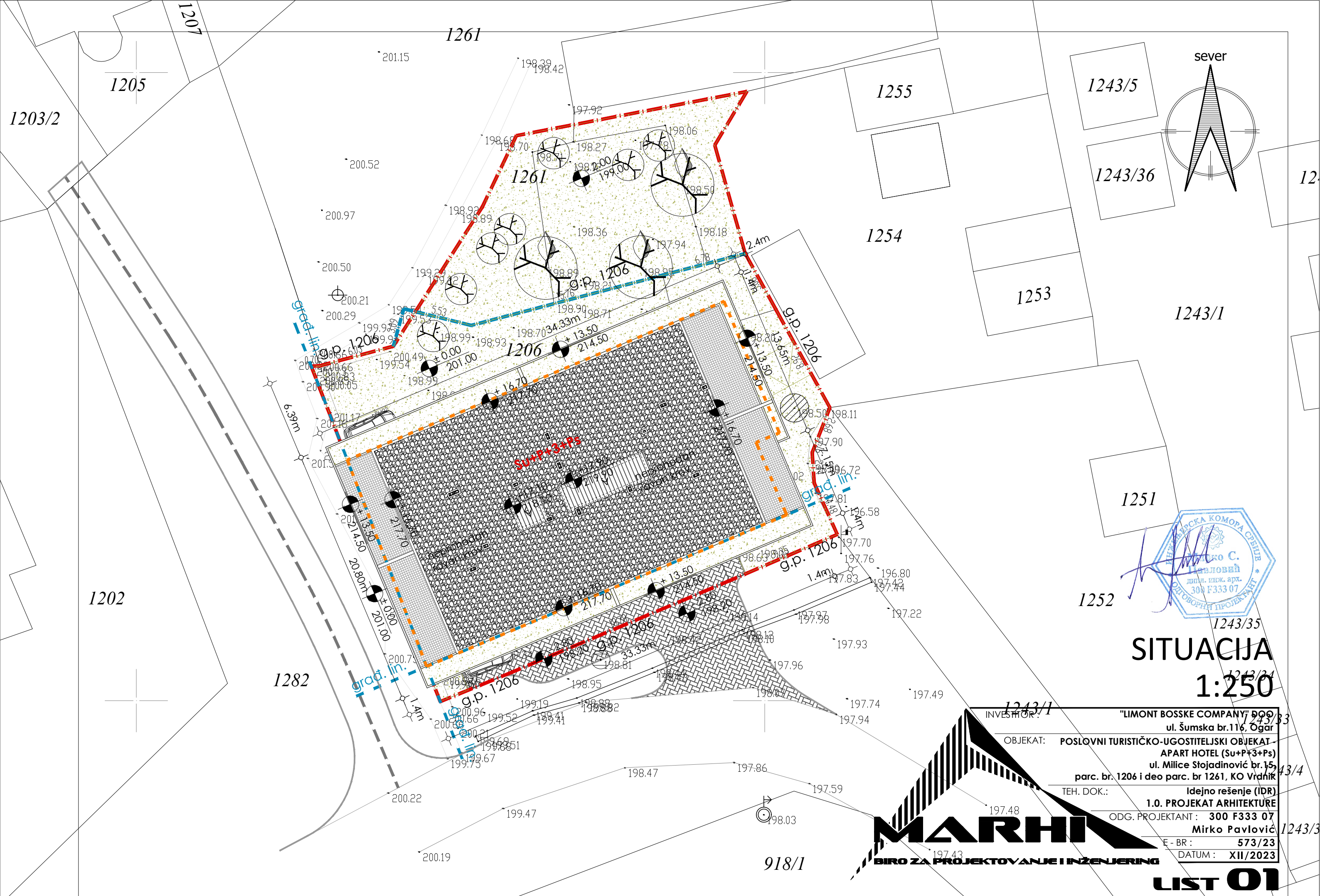
Odgovorni projektant:

U Novom Sadu,  
decembar 2023. godine



## **1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**





# SITUACIJA 1:250

INVESTITOR: "LIMONT BOSSKE COMPANY" DOO  
ul. Šumska br.116, Ogari

OBJEKAT: POSLOVNI TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT - APART HOTEL (Su+P+3+Ps)  
ul. Milice Stojadinović br.15, parc. br. 1206 i deo parc. br 1261, KO Vrđnik

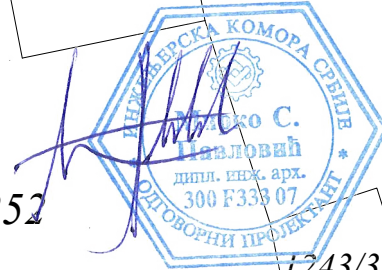
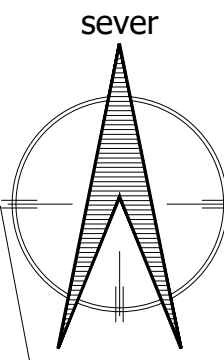
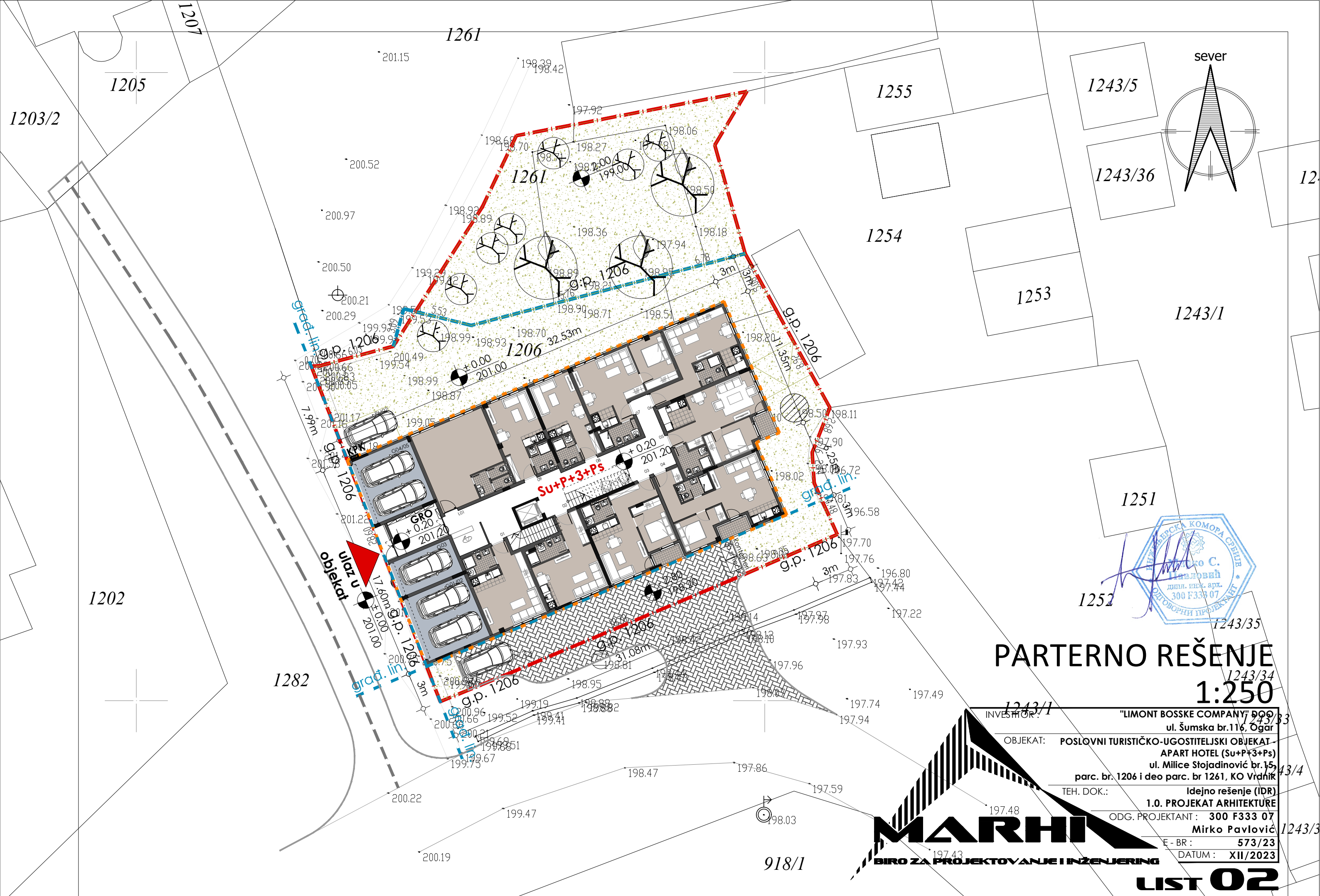
TEH. DOK.: Idejno rešenje (IDR)  
1.0. PROJEKAT ARHITEKTURE

ODG. PROJEKTANT: 300 F333 07  
Mirko Pavlović

E - BR: 573/23  
DATUM: XII/2023



**LIST 01**



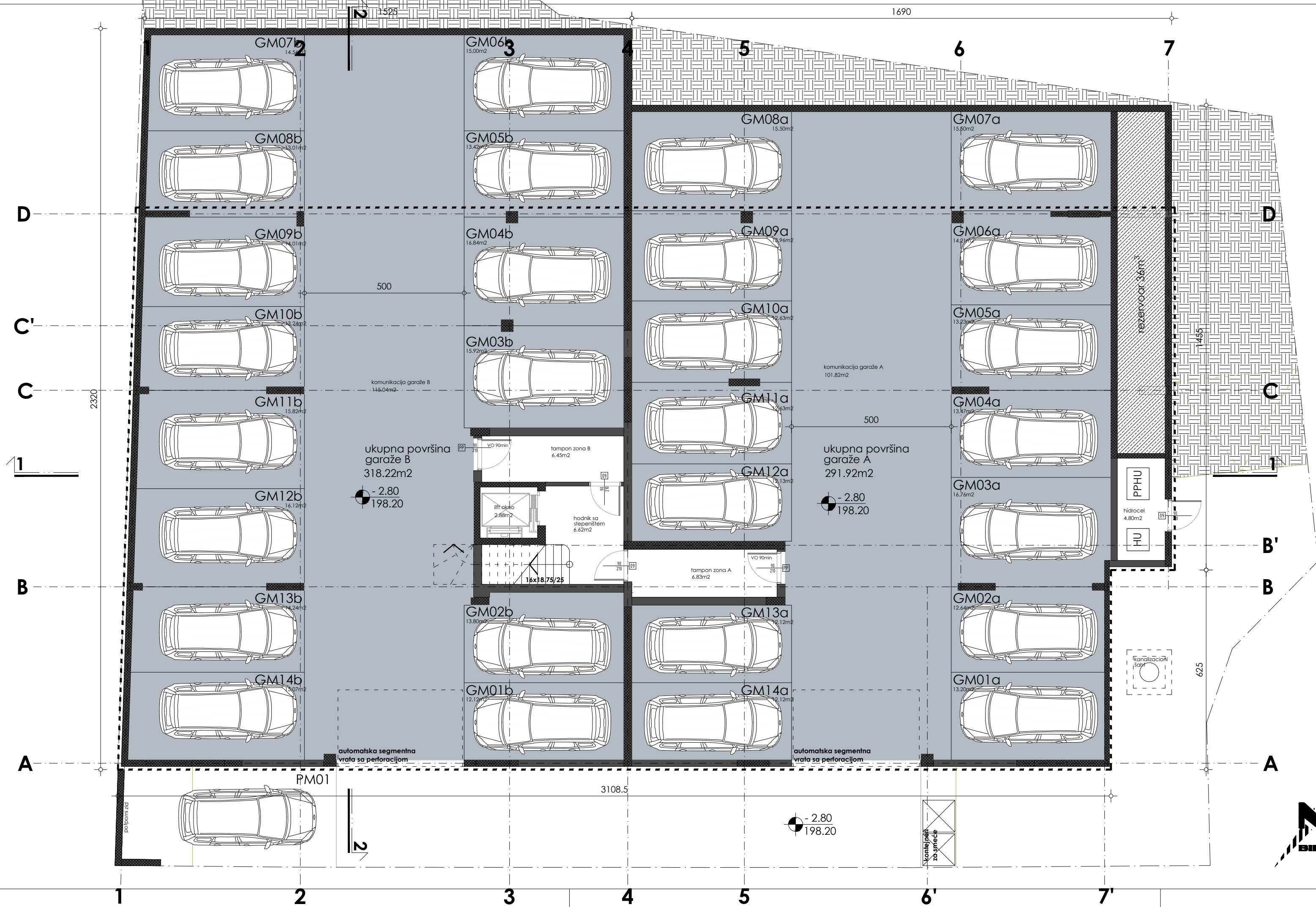
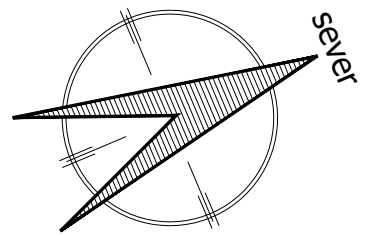
# PARTERNO REŠENJE

## 1:250

INVESTITOR: 1243/1  
 "LIMONT BOSSKE COMPANY" DOO  
 ul. Šumska br.116, Ogari  
 OBJEKAT: POSLOVNI TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT - APART HOTEL (Su+P+3+Ps)  
 ul. Milice Stojadinović br.15, parc. br. 1206 i deo parc. br 1261, KO Vrhnika  
 TEH. DOK.: Idejno rešenje (IDR)  
 ODG. PROJEKTANT: 300 F333 07  
 Mirko Pavlović  
 E - BR: 573/23  
 DATUM: XII/2023



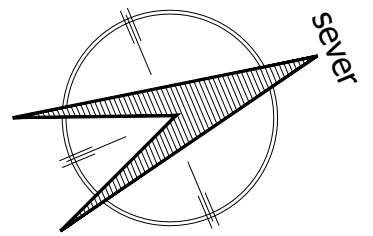
# LIST 02



# OSNOVA SUTERENA 1:100

INVESTITOR :	"LIMONT BOSKE COMPANY" DOO ul. Šumska br.116, Ogar
OBJEKAT:	POSLOVNI TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT - APART HOTEL (Su+P+3+Ps) ul. Milice Stojadinović br.15, parc. br. 1206 i deo parc. br 1261, KO Vrđnik
TEH. DOK.:	Idejno rešenje (IDR)
	1.0. PROJEKAT ARHITEKTURE
ODG. PROJEKTANT :	300 F333 07 Mirko Pavlović
E - BR :	573/23
DATUM :	XII/2023

**MARHI**  
BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

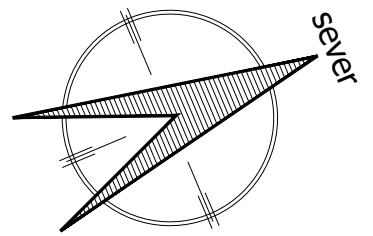


# OSNOVA PRIZEMLJA 1:100

INVESTITOR :	"LIMONT BOSKE COMPANY" DOO ul. Šumska br.116, Ogar
OBJEKAT:	POSLOVNI TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT - APART HOTEL (Su+P+3+Ps) ul. Milice Stojadinović br.15, parc. br. 1206 i deo parc. br 1261, KO Vrđnik
TEH. DOK.:	Idejno rešenje (IDR) 1.0. PROJEKAT ARHITEKTURE
ODG. PROJEKTANT :	300 F333 07 Mirko Pavlović
E - BR :	573/23
DATUM :	XII/2023

**MARHI**  
BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

## LIST 04



# OSNOVA II SPRATA 1:100

**INVESTITOR :** "LIMONT BOSKE COMPANY" DOO  
ul. Šumska br.116, Ogar

**OBJEKAT:** POSLOVNI TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT -  
APART HOTEL (Su+P+3+Ps)  
ul. Milice Stojadinović br.15,  
parc. br. 1206 i deo parc. br 1261, KO Vrđnik

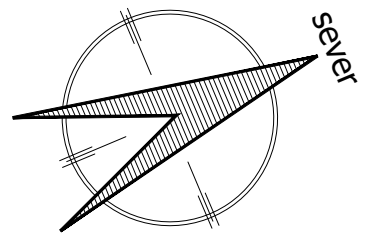
**TEH. DOK.:** Idejno rešenje (IDR)  
1.0. PROJEKAT ARHITEKTURE

**ODG. PROJEKTANT :** 300 F333 07  
Mirko Pavlović

**E - BR :** 573/23  
**DATUM :** XII/2023

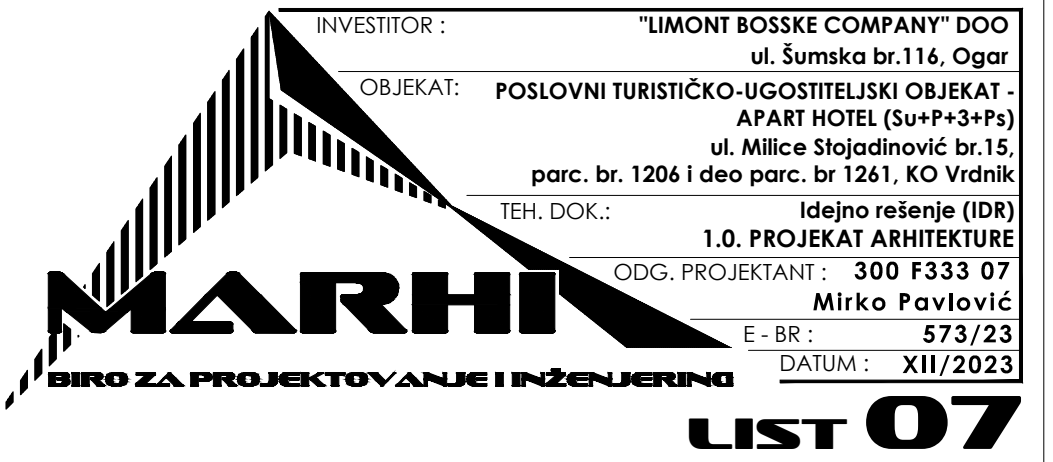


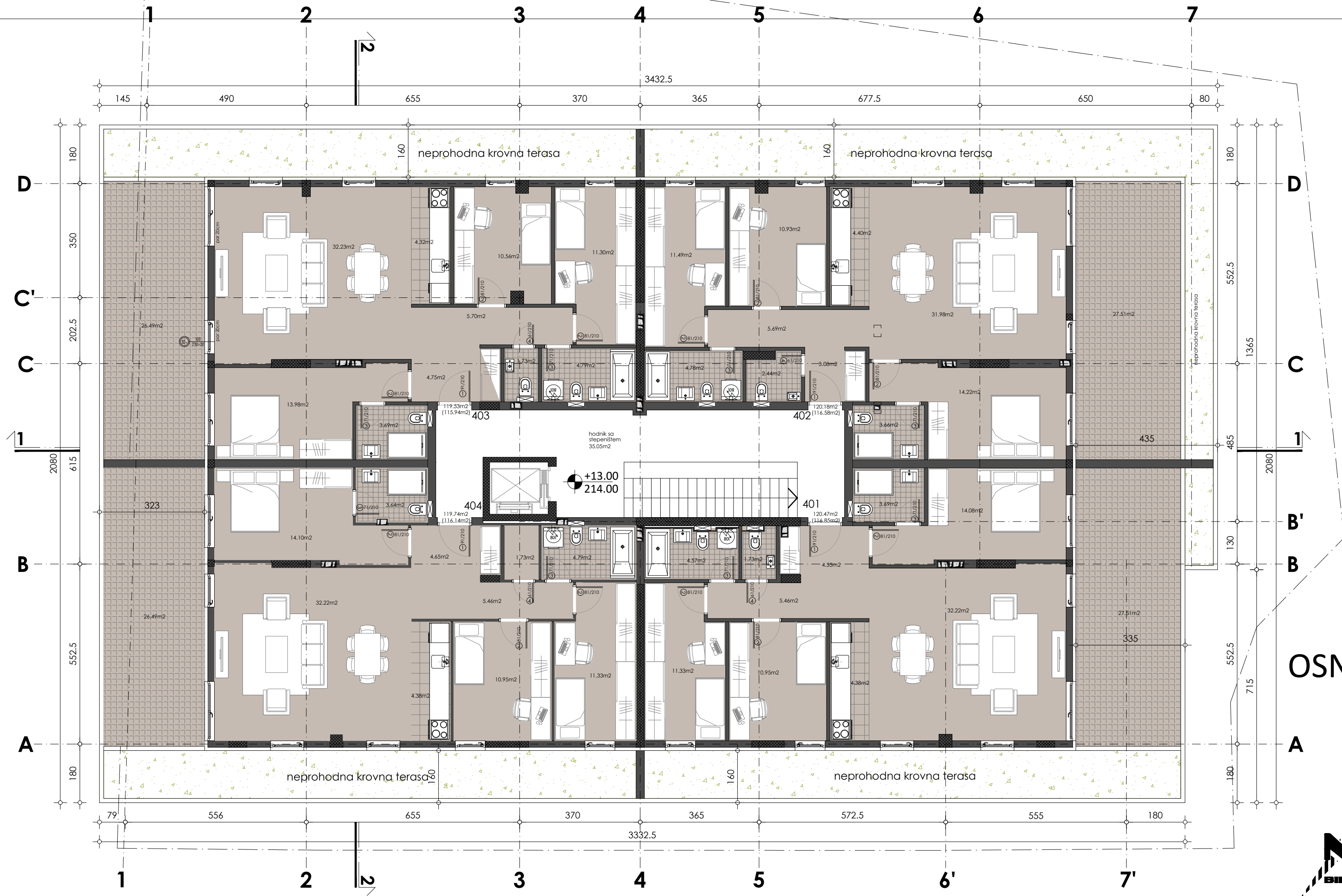
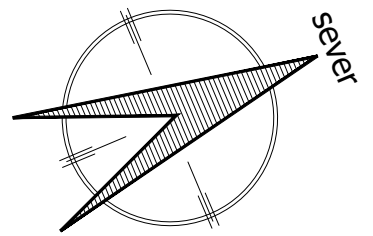
**LIST 06**



# OSNOVA III SPRATA 1:100

INVESTITOR : "LIMONT BOSKE COMPANY" DOO  
ul. Šumska br.116, Ogar  
OBJEKAT: POSLOVNI TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT -  
APART HOTEL (Su+P+3+Ps)  
ul. Milice Stojadinović br.15,  
parc. br. 1206 i deo parc. br 1261, KO Vrđnik  
TEH. DOK.: Idejno rešenje (IDR)  
1.0. PROJEKAT ARHITEKTURE  
ODG. PROJEKTANT : 300 F333 07  
Mirko Pavlović  
E - BR : 573/23  
DATUM : XII/2023



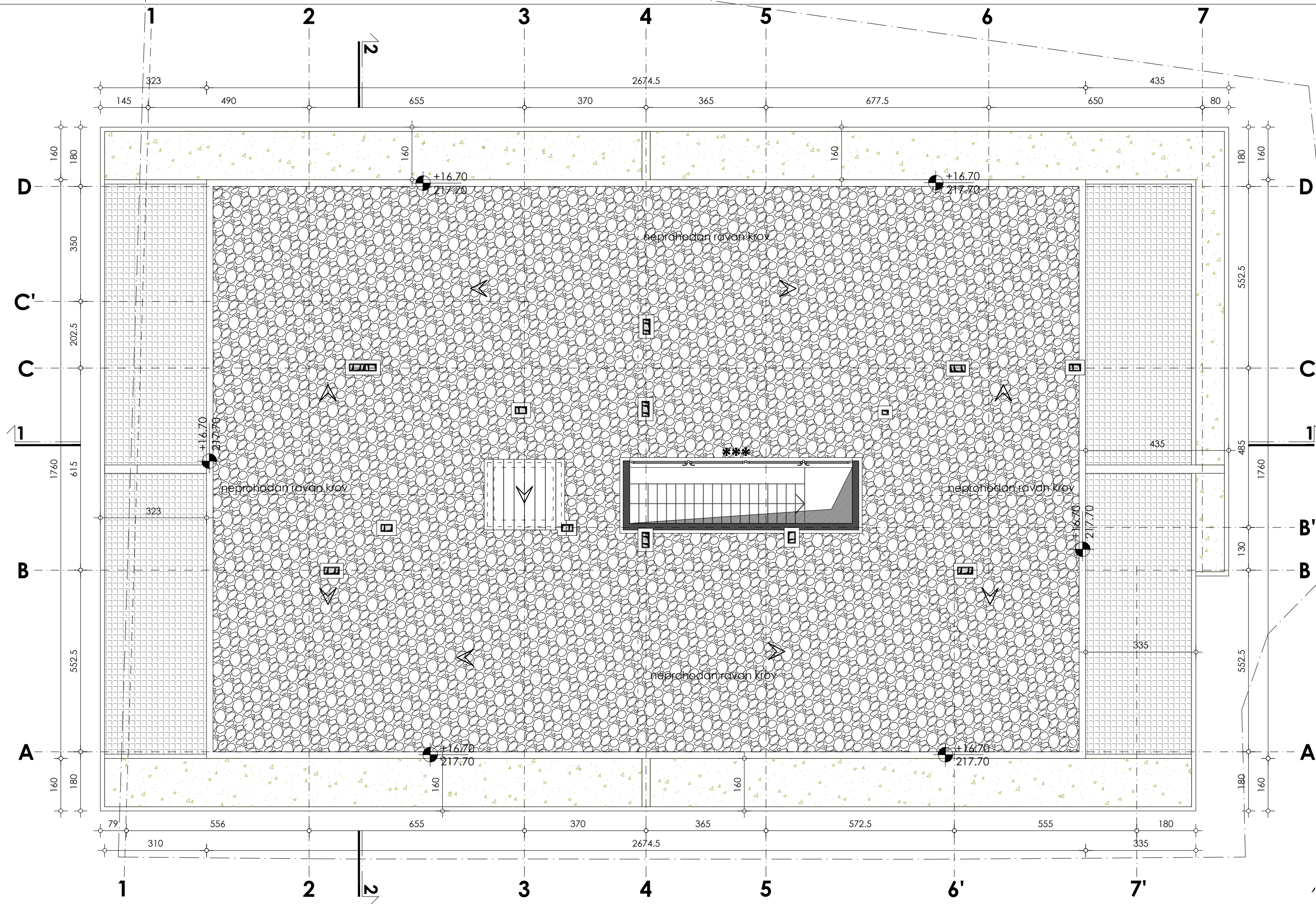
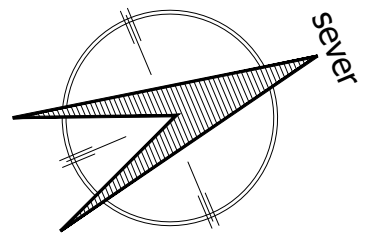


# OSNOVA POVUČENOG SPRATA

## 1:100

INVESTITOR :	"LIMONT BOSKE COMPANY" DOO ul. Šumska br.116, Ogar
OBJEKAT:	POSLOVNI TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT - APART HOTEL (Su+P+3+Ps) ul. Milice Stojadinović br.15, parc. br. 1206 i deo parc. br 1261, KO Vrđnik
TEH. DOK.:	Idejno rešenje (IDR) 1.0. PROJEKAT ARHITEKTURE
ODG. PROJEKTANT :	300 F333 07 Mirko Pavlović
E - BR :	573/23
DATUM :	XII/2023





\*\*\* Izlaz na krov i ventilacija stepenišnog prostora preko otvora svetle površine  $\geq 1\text{m}^2$  koji se servisira sa podesta stepeništa poslednje etaže, otvoren sve vreme za potrebe odvođenja dima i toplote.

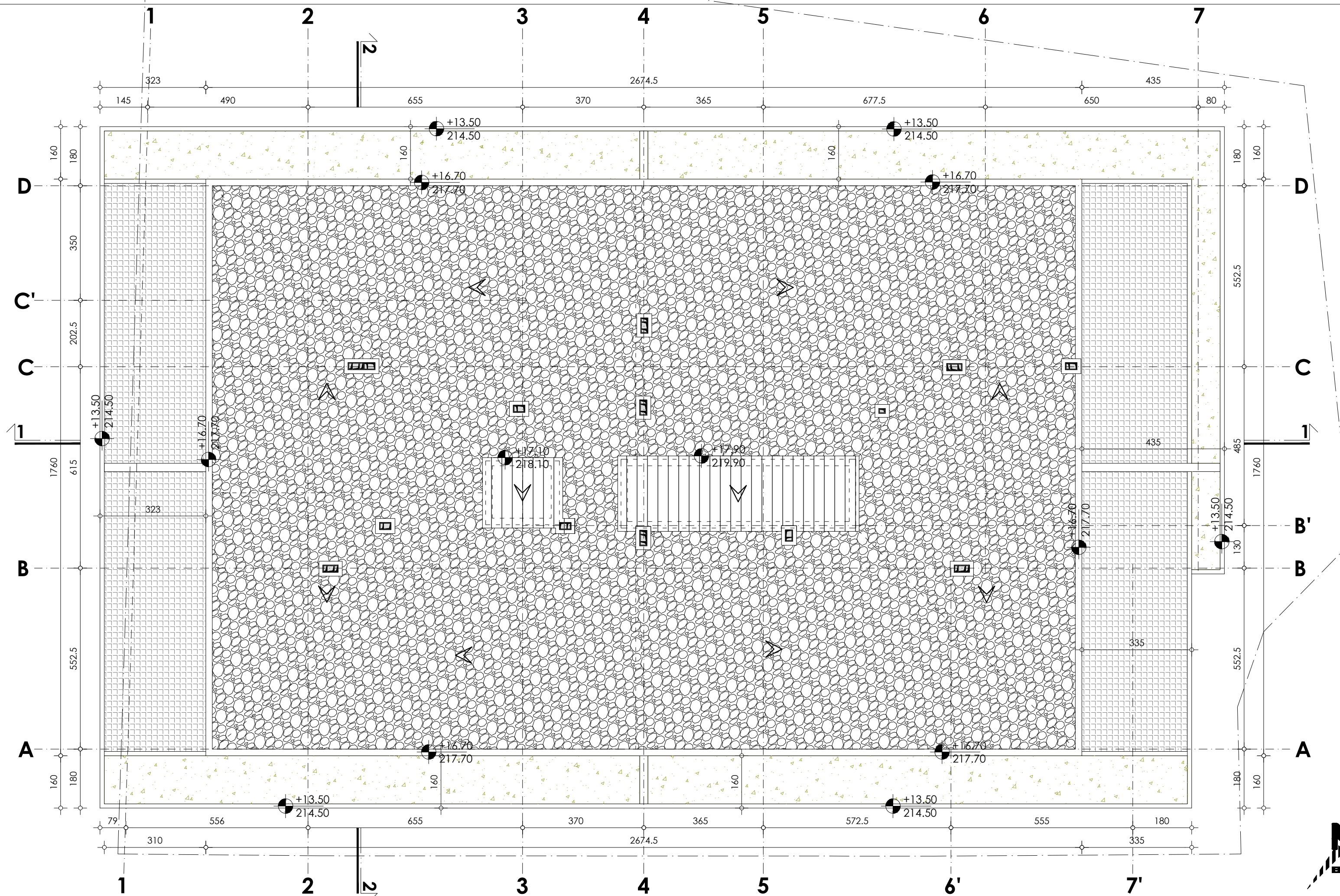
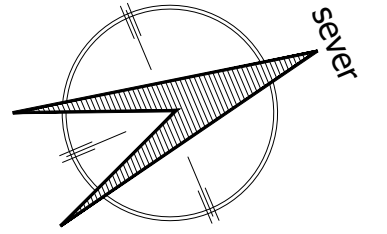


# OSNOVA KROVA 1:100

INVESTITOR :	"LIMONT BOSKE COMPANY" DOO ul. Šumska br.116, Ogar
OBJEKAT:	POSLOVNI TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT - APART HOTEL (Su+P+3+Ps) ul. Milice Stojadinović br.15, parc. br. 1206 i deo parc. br 1261, KO Vrđnik
TEH. DOK.:	Idejno rešenje (IDR) 1.0. PROJEKAT ARHITEKTURE
ODG. PROJEKTANT :	300 F333 07 Mirko Pavlović
E - BR :	573/23
DATUM :	XII/2023



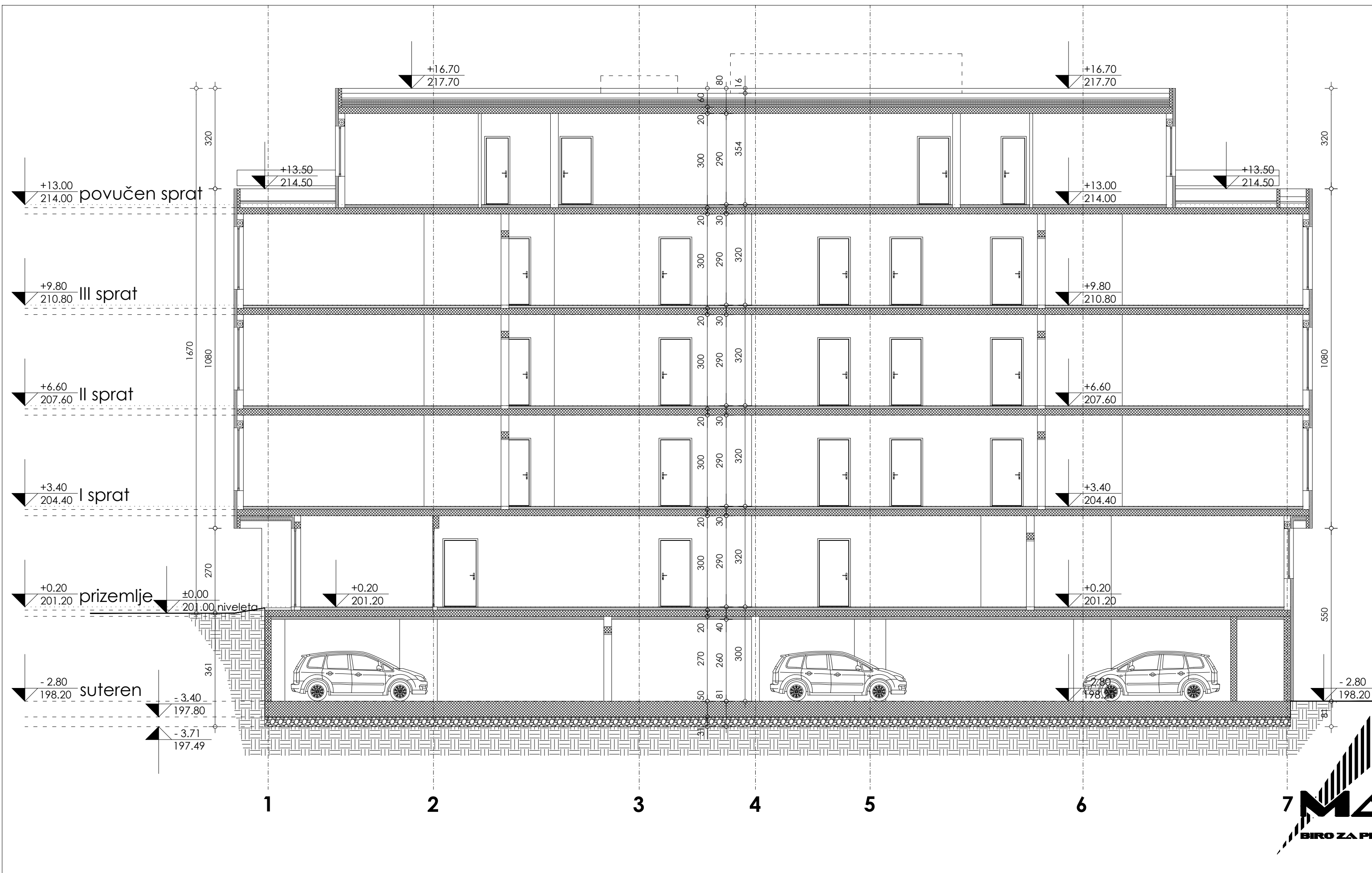




# OSNOVA KROVNIH RAVNI 1:100

INVESTITOR :	"LIMONT BOSSKE COMPANY" DOO ul. Šumska br.116, Ogar
OBJEKAT:	POSLOVNI TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT - APART HOTEL (Su+P+3+Ps) ul. Milice Stojadinović br.15, parc. br. 1206 i deo parc. br 1261, KO Vrđnik
TEH. DOK.:	Idejno rešenje (IDR) 1.0. PROJEKAT ARHITEKTURE
ODG. PROJEKTANT :	300 F333 07 Mirko Pavlović
E - BR :	573/23
DATUM :	XII/2023

**MARHI**  
BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

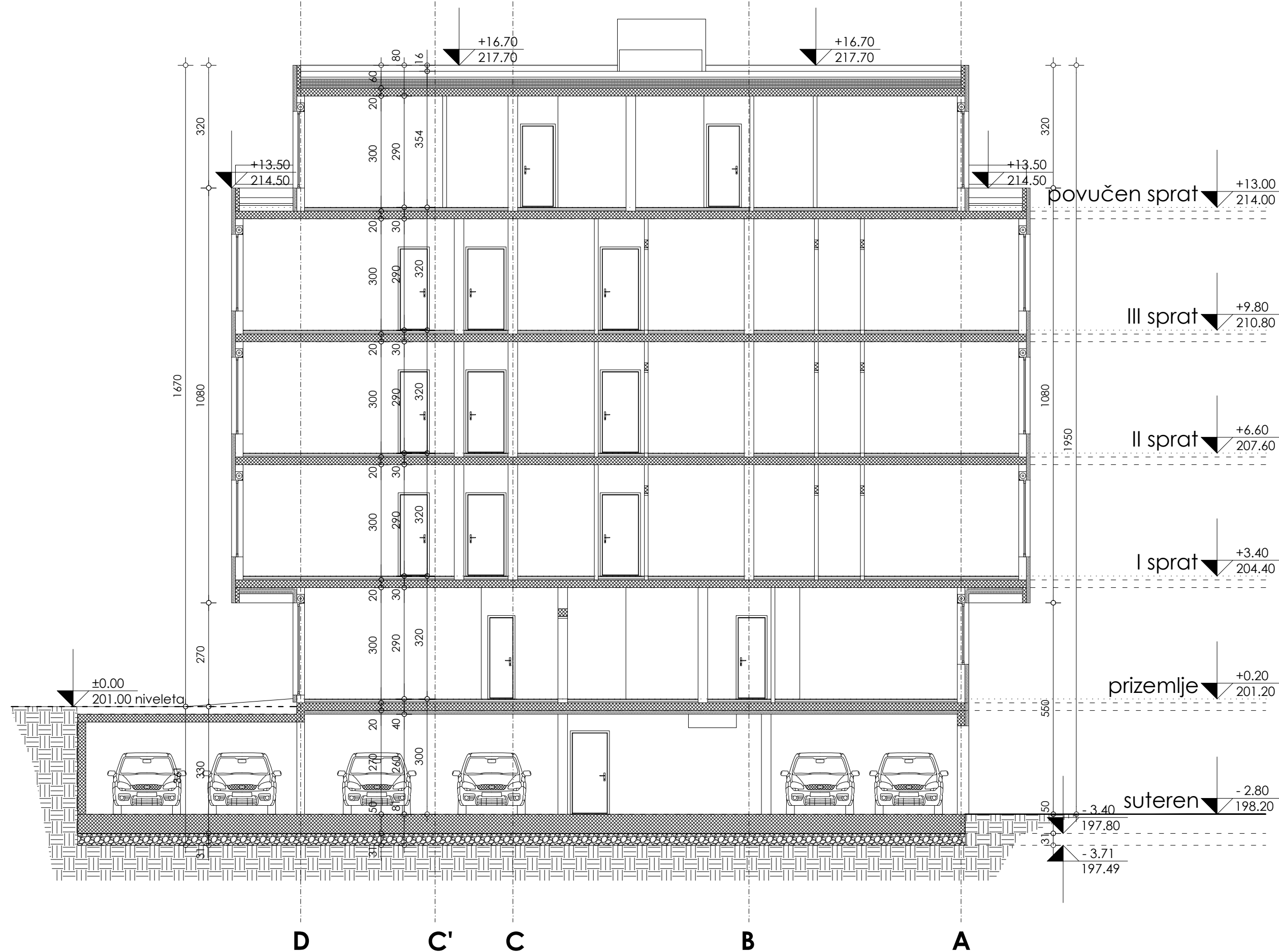


**PRESEK 1-1**  
**1:100**

INVESTITOR :	"LIMONT BOSKE COMPANY" DOO ul. Šumska br.116, Ogar
OBJEKAT:	POSLOVNI TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT - APART HOTEL (Su+P+3+Ps) ul. Milice Stojadinović br.15, parc. br. 1206 i deo parc. br 1261, KO Vrđnik
TEH. DOK.:	Idejno rešenje (IDR) 1.0. PROJEKAT ARHITEKTURE
ODG. PROJEKTANT :	300 F333 07 Mirko Pavlović
E - BR :	573/23
DATUM :	XII/2023

**MARHI**  
BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

**LIST 11**



## PRESEK 2-2 1:100

INVESTITOR :	"LIMONT BOSSKE COMPANY" DOO ul. Šumska br.116, Ogar
OBJEKAT:	POSLOVNI TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT - APART HOTEL (Su+P+3+Ps) ul. Milice Stojadinović br.15, parc. br. 1206 i deo parc. br 1261, KO Vrđnik
TEH. DOK.:	Idejno rešenje (IDR) 1.0. PROJEKAT ARHITEKTURE
ODG. PROJEKTANT :	300 F333 07 Mirko Pavlović
E - BR :	573/23
DATUM :	XII/2023

**MARHI**  
BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING



# JUŽNA FASADA

## 1:100

INVESTITOR : "LIMONT BOSKE COMPANY" DOO  
 ul. Šumska br.116, Ogar

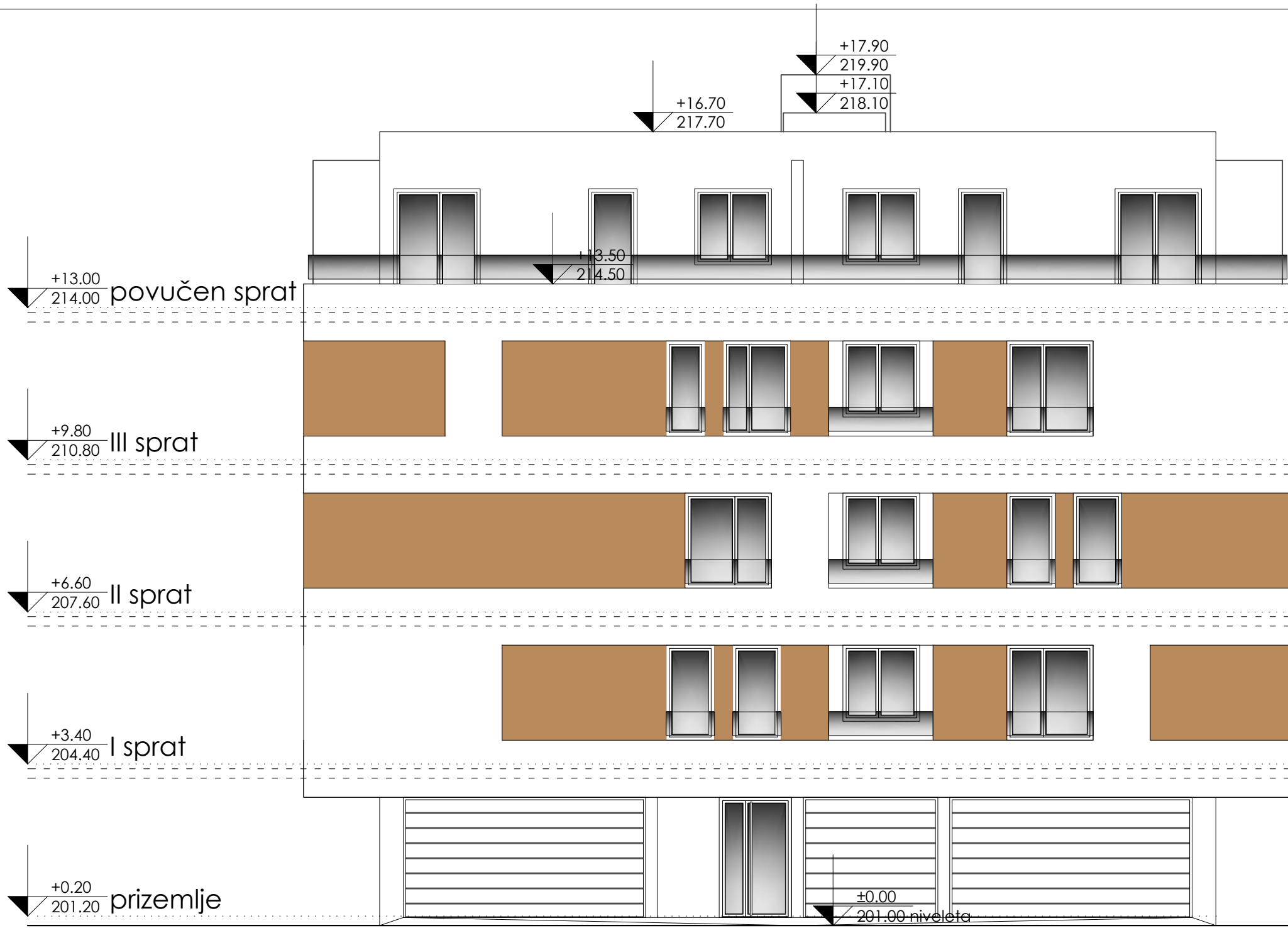
OBJEKAT: POSLOVNI TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT -  
 APART HOTEL (Su+P+3+Ps)  
 ul. Milice Stojadinović br.15,  
 parc. br. 1206 i deo parc. br 1261, KO Vrđnik

TEH. DOK.: Idejno rešenje (IDR)  
 1.0. PROJEKAT ARHITEKTURE

ODG. PROJEKTANT: 300 F333 07  
 Mirko Pavlović

E - BR : 573/23  
 DATUM : XII/2023





# ZAPADNA FASADA

## 1:100

INVESTITOR :	"LIMONT BOSSKE COMPANY" DOO ul. Šumska br.116, Ogar
OBJEKAT:	POSLOVNI TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT - APART HOTEL (Su+P+3+Ps) ul. Milice Stojadinović br.15, parc. br. 1206 i deo parc. br 1261, KO Vrdnik
TEH. DOK.:	Idejno rešenje (IDR)
ODG. PROJEKTANT :	300 F333 07 Mirko Pavlović
E - BR :	573/23
DATUM :	XII/2023





# SEVERNA FASADA

## 1:100

INVESTITOR : "LIMONT BOSSKE COMPANY" DOO  
 ul. Šumska br.116, Ogar

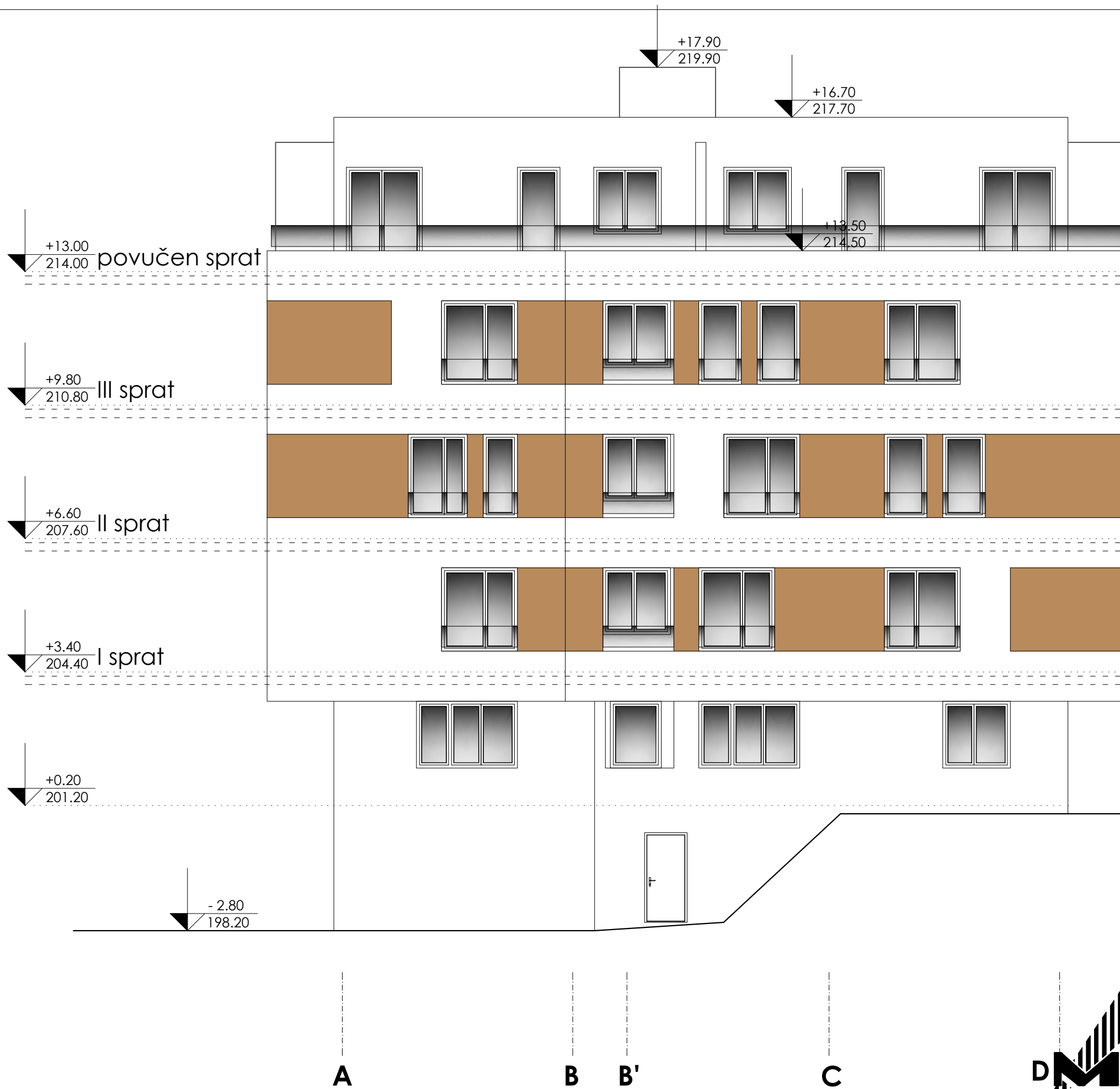
OBJEKAT: POSLOVNI TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT -  
 APART HOTEL (Su+P+3+Ps)  
 ul. Milice Stojadinović br.15,  
 parc. br. 1206 i deo parc. br 1261, KO Vrdnik

TEH. DOK.: Idejno rešenje (IDR)  
 1.0. PROJEKAT ARHITEKTURE

ODG. PROJEKTANT: 300 F333 07  
 Mirko Pavlović

E - BR : 573/23  
 DATUM : XII/2023





# ISTOČNA FASADA

## 1:100

INVESTITOR : "LIMONT BOSSKE COMPANY" DOO  
 ul. Šumska br.116, Ogar

OBJEKAT: POSLOVNI TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT -  
 APART HOTEL (Su+P+3+Ps)  
 ul. Milice Stojadinović br.15,  
 parc. br. 1206 i deo parc. br 1261, KO Vrdnik

TEH. DOK.: Idejno rešenje (IDR)  
 1.0. PROJEKAT ARHITEKTURE

ODG. PROJEKTANT : 300 F333 07  
 Mirko Pavlović

E - BR : 573/23  
 DATUM : XII/2023







**OSTALA DOKUMENTACIJA**

## OSTALA DOKUMENTACIJA

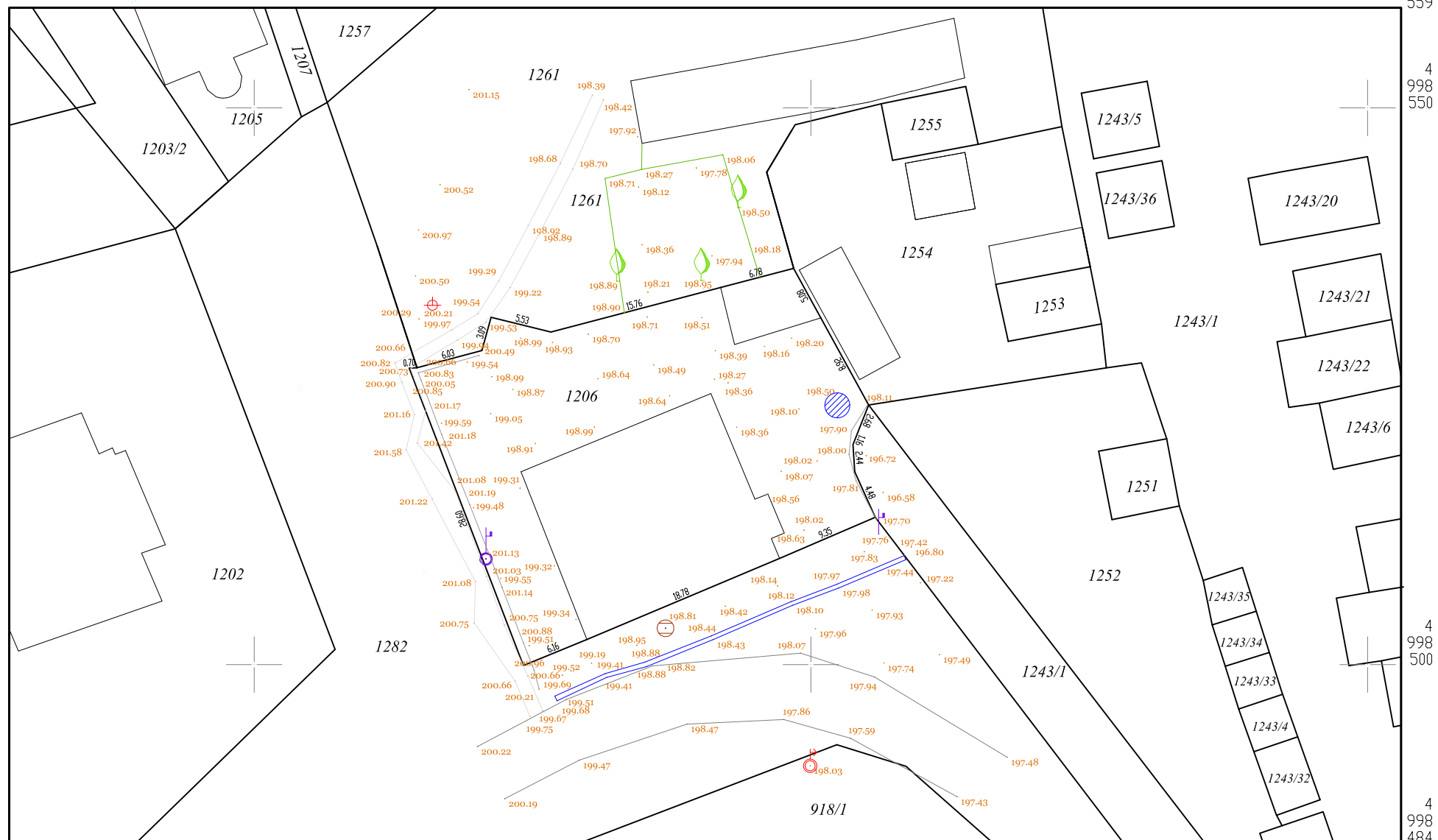
---

- Katastarsko-topografski plan, izrađen od strane "GEO-PROJEKT SM"
- Prepisi lista nepokretnosti

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОПШТИНА ИРИГ  
К.О. Врдник

### КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

на к.ч.бр. 1206 у К.О. Врдник



7  
404  
928

7  
404  
950

Р = 1:500

7  
405  
000

7  
405  
050

4  
998  
559

4  
998  
550

4  
998  
500

4  
998  
484



снимање и обрада:  
"ГЕО-ПРОЈЕКТ СМ"



\* Број листа непокретности: 232

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 4.12.2023. 13:45:11

## Подаци катастра непокретности

<b>Подаци о непокретности</b>	<b>3c9e352c-fd36-4f51-b083-aaceefe067a9</b>
Матични број општине:	80187
Општина:	ИРИГ
Матични број катастарске општине:	803421
Катастарска општина:	ВРДНИК
Датум ажурности:	01.12.2023. 14:08
Служба:	ИРИГ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	МИЛИЦЕ СТОЈАДИНОВИЋ
Број парцеле:	1206
Површина m <sup>2</sup> :	941
Број листа непокретности:	232

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m <sup>2</sup> :	307

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	LIMONT BOSSKE COMPANY DOO OGAR
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

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

### Забележба парцеле

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

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

Број објекта:	1
Назив улице:	МИЛИЦЕ СТОЈАДИНОВИЋ
Кућни број:	15
Кућни подброј:	
Површина m <sup>2</sup> :	307
Корисна површина m <sup>2</sup> :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m <sup>2</sup> :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ЗГРАДА ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЊЕ ПИЋА-ПЕКАРА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа поткровље:	

### Имаоци права на објекту

Назив:	LIMONT BOSSKE COMPANY DOO OGAR
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на објекту - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Забележба објекта

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.



\* Број листа непокретности: 2949

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 4.12.2023. 13:48:05

## Подаци катастра непокретности

<b>Подаци о непокретности</b>	4be5f5dc-ec73-4c80-95b7-3e12c9d23def
Матични број општине:	80187
Општина:	ИРИГ
Матични број катастарске општине:	803421
Катастарска општина:	ВРДНИК
Датум ажурности:	01.12.2023. 14:08
Служба:	ИРИГ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЖЕЛЕЗНИЧКА
Број парцеле:	1261
Површина m <sup>2</sup> :	4290
Број листа непокретности:	2949

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ДРЖАВНОЈ СВОЈИНИ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m <sup>2</sup> :	22

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО РУДАРСКО ГРАЂЕВИНСКОПРЕДУЗЕЋЕ ВРДНИК
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	3.С.
Назив:	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2.ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР.
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	3.С.
Назив:	ОПШТИНА ИРИГ
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	3.С.
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Лице уписано са матичним бројем:	<b>НЕ (више информација)</b>
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	3.С.

### Терети на парцели - Г лист

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

### Забележба парцеле

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

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

Број објекта:	1
Назив улице:	ЖЕЛЕЗНИЧКА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m <sup>2</sup> :	22
Корисна површина m <sup>2</sup> :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m <sup>2</sup> :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ТРАФО СТАНИЦА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	

Број етажа поткровље:

**Имаоци права на објекту**

Назив:	ОПШТИНА ИРИГ
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
Врста права:	СВОЗИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЗИНА
Удео:	1/1

**Терети на објекту - Г лист**

Терет број:	*
Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	4.5.2008.
Трајање терета:	
Датум престанка:	*
Опис терета:	*

**Забележба објекта**

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.

**PRETHODNO PRIBAVLJENI USLOVI I SAGLASNOSTI**

## **PRETHODNO PRIBAVLJENI USLOVI I SAGLASNOSTI**

---

- Uslovi "Elektrodistribucija Srbije", Ogranak elektrodistribucija Ruma broj 88.1.1.0.-D-07.-529755-23 od 14.12.2023.
- Obaveštenje MUP Sektor za vanredne situacije, Sremska Mitrovica broj 217-10120/23 od 27.11.2023.
- Uslovi "Telekom Srbija" AD broj Д210-497259/1-2023 od 27.11.2023.
- Uslovi JP „Vodovod“ Ruma broj 2111/1 od 29.11.2023.
- Uslovi Zavoda za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica broj 573-07/2023-3



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 217-10120/23  
Дана 27.11.2023. године  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

„LIMONT BOSSKE COMPANY“ д.о.о.  
Огар, ул. Шумска бр. 116

### ОБАВЕШТЕЊЕ

**ПРЕДМЕТ:** Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта спратности (Су+П+3+Пс) на кат. парцели бр. 1261 и део працеле 1261 к.о. Врдник.

Разматрајући Ваш захтев, од дана 17.11.2023. године за издавање услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта спратности (Су+П+3+Пс) на кат. парцели бр. 1261 и део працеле 1261 к.о. Врдник.

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

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

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

/НВ/

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

потпуковник полиције

Небојша Николић



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ  
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ  
Број: 573-07/2023-3  
Датум: 07.12.2023. 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 16.11.2023. године "LIMONT BOSSKE COMPANY" из Огара, улица Шумска број 116, за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичку и архитектонску разраду парцеле 1206 и дела парцеле 1261 К.О. Врдник у Врднику за потребе изградње пословног објекта спратности Су+П+3+Пс, утврђује следеће

**ПРЕТХОДНЕ УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И  
КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ  
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА УРБАНИСТИЧКУ И  
АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ПАРЦЕЛЕ 1206 И ДЕЛА  
ПАРЦЕЛЕ 1261 К.О. ВРДНИК У ВРДНИКУ ЗА ПОТРЕБЕ  
ИЗГРАДЊЕ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ  
СУ+П+3+ПС**

Подручје обухваћено Урбанистичким пројектом налази у Врднику на катастарској парцели број 1206 и делу парцеле 1261 К.О. Врдник, улица Милице Стојадиновић Српкиње број 15 ситуирано у оквиру ПКИЦ „Нова Колонија“ у Врднику, 60м северно од објекта Касине, која има статус евидентиране непокретности (Евиденциони лист бр. 260 од 21.05.2020. године „Сремске новине“ бр. 3095 од 24. јуна 2020. године). Поред наведене предметне локације на удаљености од око 300м налази се локалитет „Турско гробље“ које предатавља добро које ужива претходну заштиту.

Пројектним задатком је предвиђена изградња изградње пословног објекта спратности Су+П+3+Пс.

Инвеститор је у обавези да приликом извођења земљаних радова на изградњи објеката или инфраструктурних прикључака тражи услове надлежног Завода ради археолошког надзора дате локације.

**УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

Архитектура

- дозвољава се изградња пословног објекта максималне спратности П+3+Пс на кат. парцели 1206 и део парцеле 1261 К.О. Врдник;
- планирани објекта извести као слободно стојећи на парцели;

-објекат архитектони извести чисто и сведено са што мање декоративних детаља на фасадама у модерној архитектури са наглашавањем хоризонтаних линија габарита;

-грађевинску линију приземља повући у одбосу на регулациону за 2м унутар парцеле;

-разрешити нивелацији терен који је у паду од 3м;

-на слободним површина око објекта посади што више високог дрвећа као парковско уређење које ће бити у кореспонденцији са парком преко пута;

#### Археологија

-обавезно прибављање услова и мера заштите по сваком захтеву Инвеститора за изградњу;

-обавезан константан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи;

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

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

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

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

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

в. д. Директора

Љубиша Шулаја



#### Достављено:

- подносиоцу;
- документацији;
- архиви.

# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:Д210-497259/1-2023

ДАТУМ: 17.11.2023

БРОЈ ИЗ ЛКРМ:39

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

„LIMONT BOSSKE COMPANY“ ДОО  
Ул. Шумска бр.116, Огар

## ПРЕДМЕТ: Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта

Поступајући по вашем захтеву од 16.11.2023. године, а у складу са Законом о изменама и допунама Закона о електронским комуникацијама “Службени гласник РС” број 62/14, Законом о планирању и изградњи “Службени гласник РС” број 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020,62/23, 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 16/12, Правилника о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме приликом изградње пословних и стамбених објекта, “Службени гласник РС” број 123/12, Уредбе о одређивању услова за пројектовање и прикључење који се обавезно прибављају у поступку издавања локацијских услова, као и о садржини, поступку и начину издавања услова за пројектовање и прикључење ималаца јавних овлашћења и садржини, поступку и начину издавања локацијских услова, а у циљу заштите ТК објекта Предузећа за телекомуникације “ТЕЛЕКОМ СРБИЈА” А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене техничке документације издају

## ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичку-архитектонску разраду парцеле 1206 и дела парцеле 1261, КО Врдник, за потребе изградње: Пословни објекат(Су+П+3+Пс). Урбанистичким пројектом се предвиђа изградња објекта са укупно 49 пословних апартмана .

Инвеститор: LIMONT BOSSKE COMPANY DOO OGAR, Огар, ул. Шумска бр. 116.

На предметној парцели бр. 1206 „Телеком Србија“, има изграђен надземни привод за постојећи објекат.

У прилогу вам достављамо оријентациону ситуацију постојећих објекта ЕКМ (електронске комуникационе мреже) на јавној површини и то: оптичке каблове од посебне важности, бакарне каблове приступне мреже и оријентациону тачку прикључења на мрежу електронских комуникација (оптичка мрежа).

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](mailto: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.

Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих објекта електронских комуникација.

Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и слично).

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

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

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

**Инвеститор планира изградњу пословног објекта (укупно 49 пословна апартмана), трајно решење је 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  $1 \times \varnothing 50 \text{mm}$  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  $\varnothing 100 \text{mm}$  полупречник кривине треба да износи  $R > 5 \text{m}$  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 објеката 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 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. Објекат 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-исправљен, 64/2010 одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 одлука УС, 50/2013 одлука УС, 98/2013 одлука УС, 132/2014 И 145/2014).


9. 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](mailto:andjelkama@telekom.rs) и Саша Војчанин, техничар за планирање и изградњу мреже, телефон 022/471-161, [sasavo@telekom.rs](mailto:sasavo@telekom.rs)

С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад

  
Александра Бурсаћ

Прилог:

- ситуација у .pdf формату
- 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.

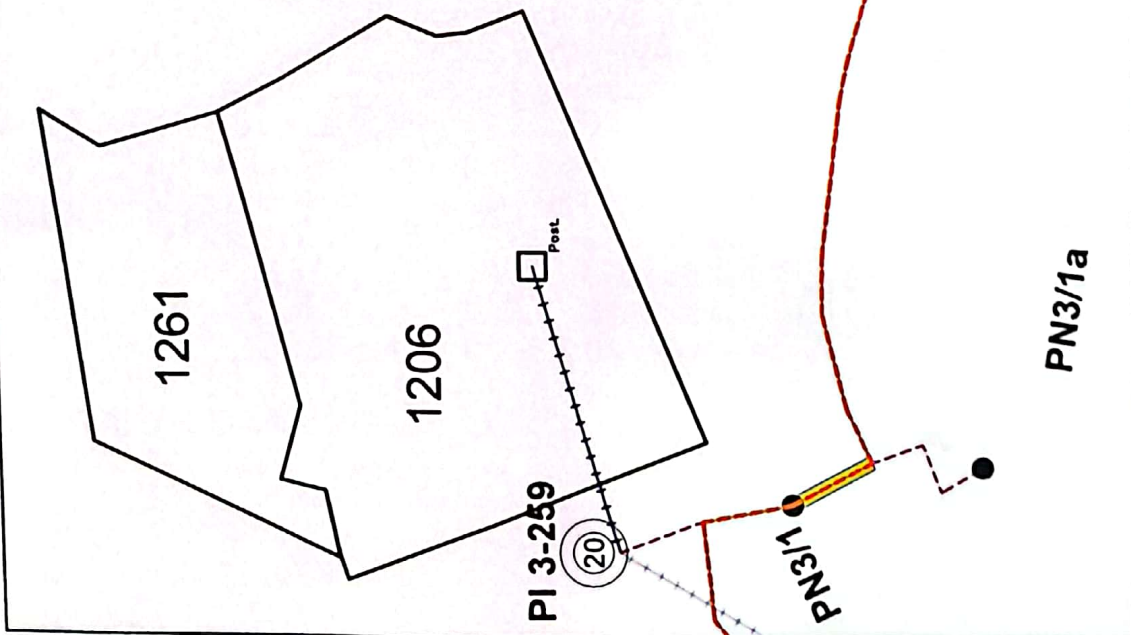
Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву PVC цев или каналице. Инсталацију до корисника планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.657A 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.

— оптички каблови  
- - - - - разводни бакарни провод

податке дао Саша Војчанин тех.  
број услова: Д210-497259/1-2023.  
datum: 17.11.2023.







Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-529755-23

LIMONT BOSSKE COMPANY DOO

Ваш број:

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

ШУМСКА бр. 116

Рума, 14.12.2023

Бр. 2540400-А.О.М-529755/2-23

22416 ОГАР

14. 12. 2023

20 год.

110-6 Београд - Нови Београд, Вулкан уметности бр.12

**ПРЕДМЕТ:** Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА Су+П+З+Пс са грађевинску парцелу (парцела бр. 1206, 1261 на К.О. ВРДНИК, ), ВРДНИК, МИЛИЦЕ СТОЈАДИНОВИЋ.

Поводом Вашег захтева, наш број 88.1.1.0.-D-07.17.-529755-23, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА Су+П+З+Пс са грађевинску парцелу (парцела бр. 1206, 1261 на К.О. ВРДНИК, ), ВРДНИК, МИЛИЦЕ СТОЈАДИНОВИЋ.

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).

Изградња недостајућих електроенергетских објеката (ЕЕО):

да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

**Извршити реконструкцију постојеће МБТС 20/0,4кV "ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА" у Врднику, односно закључити уговор о реконструкцији постојеће МБТС 20/0,4кV "ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА" у Врднику, извршити замену постојећег трансформатора снаге 250 kVA са новим трансформатором снаге 400 kVA између имаоца јавног овлашћења "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума и инвеститора или јединице локалне самоуправе.**

**Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта:** на лако приступачном месту у улазу, стамбеног објекта, обезбедити простор за смештај 6 метална ормана мерног места типа МОММ - 9, и 1 металног ормана мерног места типа МОММ-6. Димензије металних ормана мерног места су дате ниже:

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)

На спољној фасади објекта обезбедити простор за смештај ормана мерног места типа ПОММ-1 за противпожарни прикључак

Димензије ормана мерног места ПОММ-1 су дате ниже:

ПОММ-1: 320 мм x 665 мм x 235 мм (ширина x висина x дубина)

У улазу стамбеног објекта се уграђује комбинација ормана: МОММ-9 (6 ком.) за мерење утрошене електричне енергије станова, локал и гараже, МОММ-6 (1 ком.) - за мерење утрошене електричне енергије заједничке потрошње и лифта.

На спољној фасади будућег објекта предвидети место за уградњу типског ормана типа ПОММ-1 за мерење утрошене електричне енергије 1 противпожарног прикључка (хидроцел).

Предвидети место за монтажу КПК-1 типа ЕВ-2П (1 ком) димензија 640 x 770 x 165 mm (ширина x висина x дубина) типа ЕВ-1П (1 ком) и КПК-2 димензија 440 x 770 x 165 mm (ширина x висина x дубина) на спољној фасади будућег објекта и обезбедити одговарајући отвор за пролаз каблова до ормана мерног места типа МОММ-9 и МОММ-3.

Предвидети место за монтажу КПК-3 типа ЕВ-1П (1 ком) димензија 440 x 770 x 165 mm (ширина x висина x дубина) на спољној фасади будућег објекта за прикључење ПОММ-1.

**Остали услови за изградњу прикључка:** Демотирати постојеће бројило број 6164402.

**Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона:** Као заштиту од индиректног напона додира применити заштиту аутоматским искључењем напајања према ТТ разводном систему (заштитно уземљење са појединачним уземљивачем). Као заштитни уређај применити заштитни уређај диференцијалне струје (заштитна струјна склопка). Осигураче на разводној табли објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

**Услови постављања инсталације у објекту које је странка обавезна да обезбеди иза прикључка:**

Приликом извођења радова (раскопавање, полагање каблова и остало) на јавним површинама, обратити се надлежном општинском органу, вршити у складу са одобрењем надлежног општинског органа. Приликом извођења радова на приватним парцелама прибавити сагласност власника.

Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

Од ормана мерног места (ОММ) до разводне табле (РТ) у објекту обезбедити петожилни вод максималног пресека 16 mm<sup>2</sup> одговарајућег типа, уважавајући Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53/88 и 54/88 - испр. и "Сл. лист СРЈ", бр. 28/95). У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника). Објекат треба да је на прописној удаљености од електроенергетских објеката (ЕЕО).

Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

## 2. Технички опис прикључка

**Место прикључења објекта:** увод проводника инсталације објекта у мерни орман.

**Место везивања прикључка на систем:** НН сабирнице у НН блоку у МБТС "ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА".

ТС: МБТС "ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА". пре укључења проверити)

Извод: 2 нов НН извод за зграду (пре укључења проверити)

**Опис прикључка до мерног места:** Предвидети да се од НН сабирнице у МБТС "ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА" до КПК-1 тип ЕВ-2П и КПК-2 типа ЕВ-1П на фасади будућег пословног објекта, поред улаза, по важећим техничким прописима положи кабловски вод 2x 1kV типа РР00-А 4x150 mm<sup>2</sup>.

Од КПК-1 тип ЕВ-2П до комбинације металних ормана мерног места тип МОММ-9 (3 ком) у гибљивом цреву по важећим техничким прописима, положити кабловски вод 1kV типа РР00-А 4x150 mm<sup>2</sup> дужине око 10 метара. Од КПК-1 тип ЕВ-2П до МОММ-6 за заједничку потрошњу и лифт у гибљивом цреву по важећим техничким прописима, положити кабловски вод 1kV типа РР00-А 4x50 mm<sup>2</sup> дужине око 10 метара. У КПК тип ЕВ-2П поставити НВ осигураче одговарајуће називне струје за заштиту кабла од кратког споја. Од КПК тип ЕВ-2П до комбинације металних ормана мерног места обезбедити несметан простор за пролаз каблова (обавеза странке).

Од КПК-2 тип ЕВ-1П до комбинације металних ормана мерног места тип МОММ-9 (3 ком) у гибљивом цреву по важећим техничким прописима, положити кабловски вод 1kV типа РР00-А 4x150 mm<sup>2</sup> дужине око 10 метара.

Од КПК-2 типа ЕВ-1П до КПК-3 типа ЕВ-1П по важећим техничким прописима положити један кабловски вод 1 kV каблом типа РР00-А 4x150 mm<sup>2</sup> у дужини од око 3м, чиме ће се обезбедити напајање противпожарног прикључка за напајање хидроцела.

Од КПК-3 типа ЕВ-1П до ПОММ-1 у гибљивом цреву по важећим техничким прописима, поставити кабловски вод типа 1kV РР00-А 4x25mm<sup>2</sup> у дужини од око 1м. У КПК-3 типа ЕВ-1П поставити НВ осигураче са топљивим уметцима номиналне струје 35А за заштиту кабла од кратког споја.

КПК-2 типа ЕВ-1П за противпожарни прикључак обележити црвеном косом линијом. Све МОММ-ове, КПК-ове и каблове прописно обележити.

**Опис мерног места:** У улазном ходнику, тј. на лако приступачном месту заштићеном од снега, кише и сунца, у приземљу будућег стамбеног објекта обезбедити простор за смештај 6 метална ормана мерног места типа МОММ-9 (за 9 мерних уређаја) у које се смештају мерни уређаји за станове, локал и гаражу и 1 орман мерног места типа МОММ-6 (за 3 мерна уређаја) у који се смештају мерни уређаји за заједничку потрошњу и лифт. 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 10cm од одговарајућих димензија примењеног МОММ, док је потребна дубина 220mm. 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.

На спољној фасади објекта полиестерски ормана мерног места типа ПОММ-1 за један мерни уређај за противпожарни прикључак.

**Размештај мерних и заштитних уређаја у орману меног места станова, гаража и локала (6xМОММ-9):**

РБ	Намена	Ком.	Одобрена снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
1	пословни апартмани	45	13,80	Аутоматски	20	трофазно,2
2	пословни апартмани на повученом спрату	4	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
3	локал	1	27,6	Аутоматски	40	трофазно,2
4	гаража Г01/02	1	13,80	Аутоматски	20	трофазно,2
5	гаража Г03	1	13,80	Аутоматски	20	трофазно,2
6	гаража Г04/05	1	13,80	Аутоматски	20	трофазно,2
Укупно ком:		53				

**Размештај мерних и заштитних уређаја у орману меног места заједничке потрошње (МОММ-6):**

РБ	Намена	Ком.	Одобрена снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
1	заједничка потрошња	1	27,6	Аутоматски	40	трофазно,2
2	заједничка потрошња подрумска гаража А	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
3	заједничка потрошња подрумска гаража Б	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
4	лифт	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
Укупно ком:		4				

**Распоред мерних и заштитних уређаја (1xПОММ-1):**

РБ	Намена	Ком.	Одобрена снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
1	ХИДРОЦЕЛ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
Укупно ком:		1				

**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. У нови орман мерног места типа МОММ за колективно мерење уградити потребан број трофазних мултифункционалних бројила активне енергије за директни прикључак (3x230/400V, опсега 5(10)->40 А, класа 2, са интегрисаним уклопним сатом и релејним излазом тарифе, са ЛЦД дисплејом и могућношћу локалне комуникације и програмирања) и одговарајуће главне аутоматске осигураче за свако од бројила према горњим табелама.

- За противпожарни прикључак у нови орман мерног места тип ПОММ-1 уградити *трофазно мултифункционално бројило активне енергије* за директни прикључак (3x230/400V, 100А, класа 2, са интегрисаним уклопним сатом и релејним излазом тарифе, са ЛЦД дисплејом и могућношћу локалне комуникације и програмирања) и *главне аутоматске осигураче од 16 А*.

#### **Заштитни уређаји:**

1. ЗУДС - заштитни уређај диференцијане струје (за део стамбеног објекта)
2. На почетку извода у новој МБТС 20/0.4 kV поставити НВ осигураче одговарајуће номиналне струје

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

#### **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 sec. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 min (споро АПУ). Уколико је и надаље присутан квар, заштита извршава трајно искључење 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 за изградњу ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА Су+П+З+Пс са грађевинску парцелу (парцела бр. 1206, 1261 на К.О. ВРДНИК, ), ВРДНИК, МИЛИЦЕ СТОЈАДИНОВИЋ. , 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



*Radmir*  
Директор оделова  
*Бордан Чинку*  
Бордан Чинку,  
струк.маст.инж.електр. и рачунар.







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. 2111/1  
Дана, 29.11.2023.год.

SBJ PROJECT

Polgar Andraša 14  
21000 Novi Sad

Предмет : Технички подаци и услови за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде парцеле 1206 и дела парцеле 1261 КО Врдник, у Врднику, за потребе изградње пословног објекта (Су+П+3+Пс)

У вези Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта (Су+П+3+Пс), на к.п.1206 к.о.Врдник, у Врднику, увидом у достављену документацију и степен изграђености и стање система водоснабдевања насеља Врдник, дајемо следећу техничку информацију:

ЈП “Водовод” из Руме управља и одржава ргионални систем водоснабдевања (“Источни Срем”) за општине Рума и Ириг.

Из Регионалног водовода “Источни Срем” водом се снабдева око 60.000 становника и привреда у девет насеља општине Рума, граду Рума и насељима Ириг, Врдник и Ривица на територији општине Ириг.

Вода се транспортује са коте 81 мнм (фабрика за прераду воде “Фишеров салаш”) до коте 520 мнм (објекат хидрометеоролошке станице “Краљеве столице” на Иришком Венцу) преко седам висинских зона и исто толико препумпних станица.

Организовано водоснабдевање обезбеђује се са изворишта “Фишеров салаш” и “Сава I” код Јарка и фабрике за прераду воде на Фишеновом салашу, путем транзитних цевовода и секундарне водоводне мреже по насељима.

Подсистем Ириг-Врдник, као део система којим управља ЈП “Водовод” Рума, напаја се скоро у потпуности из објекта на “Борковцу” (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):

- подстананица “Термал”
- подстананица “Мирко Лаћарац”
- подстананица “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 интензивне 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. Интензивна градња у Врднику годинама повећава потрошњу воде без улагања у водоводну мрежу.

Део водоводне мреже је грађен неплански, од водоводног материјала неодговарајућег квалитета. Неплански грађена водоводна мрежа онемогућава адекватно одржавање исте. Део мреже се простире и кроз приватне ограђене просторе и чести су проблеми са нелегалним потрошачима и немогућности приступа водоводној мрежи у случају кварова, пуцања мреже, јер власници објеката повремено бораве у истим.

Такође, део водоводне мреже остаје испод новоизграђених саобраћајница, што такође прави проблеме у коришћењу и одржавању.

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 “Фишиеров 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**

При изради Урбанистичког пројекта за потребе изградње пословног објекта (Су+П+З+Пс) на к.п.бр.1206 КО Врдник, у Врднику, треба сагледати све проблеме у водоснабдевању комплетног насеља са викенд зонама, а у фази реализације део проблема решавати.

У циљу побољшања снабдевања водом, узевши у обзир чињенице да мрежа није катастарски снимљена, низак степен пројектне документације, не поседовање пројеката изведеног стања и подлога у дигиталној форми... наводимо неке од неопходних инвестиционих улагања у насељу Врдник:

- Извршити снимање постојеће водоводне мреже у насељу Врдник  
\*Општина Ириг је у току 2021.године започела израду Елабората о затеченом стању водовдне и канализационе мреже на територији насеља Ириг и Врдник
- Изградити црпну станицу са резервоарским простором мин В=250 м<sup>3</sup> на локацији која ће обезбедити водоснабдевање постојећих и нових туристичких капацитета у Врднику
- Изградити подстаницу са резервоарским простором до 20 м<sup>3</sup> на локацији “Стара колонија”
- Изградити подстаницу са резервоарским простором до 20 м<sup>3</sup> на локацији “Царина”
- Обезбедити локације, пројектну документацију и средства за бушење бунара на територији Врдника како би се надоместиле недостајуће количине воде за шпигеве потрошње
- Заменили водоводну мрежу у улицама, у насељу Врдник, у складу инвестиционих планова Општине Ириг за текућу годину
- **Што хитније, а кроз планску документацију јединице локалне самоуправе, треба омогућити реализацију побољшања услова водоснабдевања и одвођења и пречишћавања отпадних вода насеља Врдник.**

### **IV. Локација Урбанистичког пројекта**

- ❖ У окружењу кат.парцеле бр.1206 к.о.Врдник, пролази водоводна мрежа НД 90.
- ❖ На водоводну мрежу из претходног става, прикључени су индивидуални, привредни и објекти колективног становања, углавном са профилем прикључка Ø3/4“.
- ❖ У садашњим условима водоснабдевања насеља Врдник није могуће реализовати већи профил прикључка на водоводну мрежу од 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 пословног објекта, искористити постојећи прикључак Ø3/4“ у улици Милице Стојадиновић (шифра потрошача 0016719 – на име предузећа „Limont Bosske Company“ doo).
  - За активирање прикључка неопходно је исти реконструисати, у смислу замене вентила, монтаже новог водомера Ø3/4“, евентуалне санације/изградње новог водомерног окна од тврдог материјала, димензије светлог отвора 1,00x1,00 м, који сместити на парцели корисника на удаљењу мах 2,0 м од регулационе линије и не ближе суседним парцелама од 1,5 0м.
- ❖ Недостајуће количине санитарне воде као и комплетну количину противпожарне воде, инвеститор мора обезбедити на сопственој парцели, изградњом резервоарског простора и црпне станице и/или бушењем бунара на парцели.
- ❖ Није допуштено никакво повезивање интерног водовода (када постоји сопствени извор водоснабдевања) и јавног водовода, односно сви токови воде морају бити једносмерни (од јавног водовода према месту потрошње), чиме се спречава опасност да вода из интерног водовода буде утиснута у дистрибуциону мрежу јавног водовода.
- ❖ 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.
- ❖ Податке о изведеној канализационој мрежи насеља Врдник, ЈП „Водовод“ из Руме нема у својој евиденцији. За исте се обратити инвеститорима- МЗ Врдник или Општини Ириг.
- ❖ Одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из планираног пословног објекта извести ПВЦ цевима до уличне фекалне канализационе мреже.
- ❖ У фекалну канализациону мрежу могу се упиштати само отпадне воде санитарно хигијенског порекла. За отпадне воде са замашћених површина (објекта ресторана), неопходан је примаран третман, на сопственој локацији, пре упуштања у месну фекалну канализацију.
- ❖ 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.

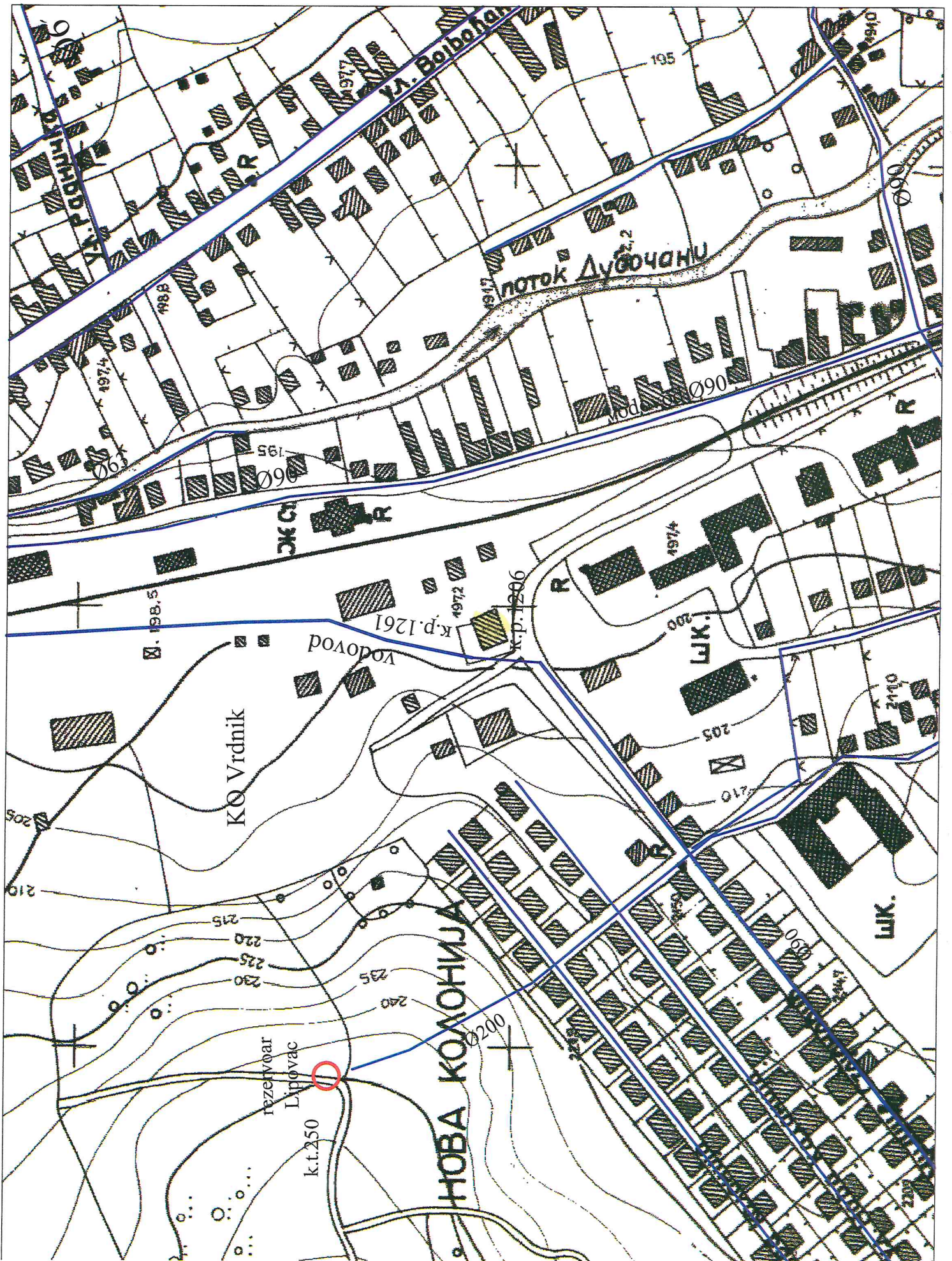
Обрадила

Н. Марђељошки  
Неда Марђељошки, дипл.инж.грађ.





Снежана Бажац, дипл.хемичар



# PODIZISTENI JR 16"

Glavni pravci  
vodovodne mreže

