

# ART-ING STUDIO

URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-  
ARHITEKTONSKE

NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA: **RAZRADE KATASTARSKIH PARCELA:  
1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2, 1870 KO VRDNIK,  
ZA IZGRADNJU STAMBENOG KOMPLEKSA**

INVESTITOR: LUKA JOVIĆ, Bulevar oslobođenja 141, Novi Sad

OBJEKAT: STAMBENI KOMPLEKS NA KATASTERSKIM  
PARCELAMA 1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2, 1870,  
KO VRDNIK

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: URBANISTIČKI PROJEKAT

ZA GRAĐENJE/ IZVOĐENJE RADOVA: IZGRADNJA

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

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

PEČAT: POTPIS :

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

BROJ LICENCE: 200 1217 10

LIČNI PEČAT: POTPIS

BROJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: E – 2023/6

MESTO I DATUM: NOVI SAD, JANUAR 2023. godine

**OPŠTI PODACI:**

Naziv dokumentacije:	URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KATASTARSKIH PARCELA: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2, 1870 KO VRDNIK, ZA IZGRADNJU STAMBENOG KOMPLEKSA
Naručilac:	Luka Jović, Bulevar oslobođenja 141, 21000 Novi Sad
Investitor: (pun naziv)	Luka Jović, Bulevar oslobođenja 141, 21000 Novi Sad
Obrađivač:	<b>ART – ING STUDIO DIZAJN</b> Pasterova 16, 21000 Novi Sad
Broj projekta:	E – 2023/6
Direktor:	Jovana Jarić, mast.inž.arh.
Odgovorni urbanista:	dr Vladimir Dragičević, mast.inž.arh.
Stručni tim:	Jovana Jarić, mast.inž.arh. Aleksandra Bilokapić, mast.inž.arh.
Grafička obrada:	dr Vladimir Dragičević, mast.inž.arh. Jovana Jarić, mast.inž.arh. Aleksandra Bilokapić, mast.inž.arh.
Datum:	Januar 2023.god.

## SADRŽAJ:

### OPŠTA DOKUMENTACIJA

---

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

### TEKSTUALNADOKUMENTACIJA

---

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

## **GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**

---

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

### **IDEJNI PROJEKAT**

- A-01 OSNOVA TEMELJA R = 1: 100
- A-02 OSNOVA PSUTERENA R = 1: 100
- A-03 OSNOVA PRIZEMLJA R = 1:100
- A-04 OSNOVA SPRATA R = 1:100
- A-05 OSNOVA POTKROVLJA R = 1:100
- A-06 OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE R = 1:100
- A-07 OSNOVA KROVA R = 1: 100
- A-08 PRESEK 2-2 R = 1: 100
- A-09 PRESEK 1-1 R = 1: 100
- A-10 IZGLEDI 1,2 R = 1: 100
- A-11 BAZENI – OSNOVE I PRESECI R = 1: 100
- A-12 3D PRIKAZI

## **OSTALA DOKUMENTACIJA**

---

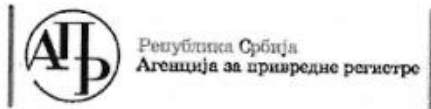
- Informacija o lokaciji, Opštinska uprava Opštine Irig, broj 04-353-2-3/2022 od 25.2.2022.
- Katastarsko-topografski plan, izrađen od strane "AB&CO Geosystems"
- Prepisi lista nepokretnosti

## **PRETHODNO PRIBAVLJENI USLOVI I SAGLASNOSTI**

---

- Uslovi "Elektrodistribucija Srbije", Ogranak elektrodistribucija Ruma, broj 88.1.1.0.-D-07.17.-469179-22 od 31.1.2022.
- Uslovi JP "komunalac Irig" broj 3260 od 22.11.2022.
- Obaveštenje MUP Sektor za vanredne situacije, Sremska Mitrovica broj 217-19246/22 od 18.11.2022.
- Uslovi JP "Srbijagas" broj 0601/2885 od 7.11.2022.
- Uslovi "Telekom Srbija" AD broj D210-441182/2-2022 od 14.11.2022.
- Uslovi JP „Vodovod“ Ruma broj 1721/1 od 28.11.2022.
- Uslovi Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode broj 03020-3093/4 od 8.12.2022.
- Uslovi Zavoda za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica broj 503-04/22-3 od 14.11.2022.

## OPŠTA DOKUMENTACIJA



Република Србија  
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000126608376

БП 57822/2017

Датум, 05.06.2017. године

Београд

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

Име и презиме: Јована Јарић  
доноси

### РЕШЕЊЕ

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

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

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

**Име и презиме: Јована Јарић**  
**ЈМБГ: 1108980805017**

Пословно име предузетника:

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

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

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

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

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

Облик обављања делатности: самосталан

Предузетник се региструје на: неодређено време

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

### Образложење

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

JOVANA JARIĆ PR PROJEKTOVANJE ART-ING DIZAJN STUDIO NOVI SAD

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

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

### УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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



### ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

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

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

Na osnovu Zakona i planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021), *donosim sledeće:*

## REŠENJE

O određivanju odgovornog urbaniste za izradu urbanističke dokumentacije:

**URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE  
RAZRADA KATASTARSKIH PARCELA: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2,  
1870 KO VRDNIK, ZA IZGRADNJU STAMBENOG KOMPLEKSA**

INVESTITOR:	Luka Jović, Bulevar Oslobođenja 141, 21000 Novi Sad
LOKACIJA:	Katastarske parcele: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2, 1870 KO Vrdnik,

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

**dr Vladimir Dragičević, mast.inž.arh.**

licenca br. 200 121710

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

Direktor:

.....  
Jovana Jarić, mast.inž.arh.





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Владимир М. Драгичевић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 2608980800100

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1217 10



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Dr. Dragoslav Šumarać*

Проф. др Драгослав Шумарац  
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 i 52/2021),

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 katastarskih parcela 1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2, 1870 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-2022/6

Mesto i datum: Novi Sad, januar 2023.godine

## TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

## 1. PREDMET I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet urbanističkog projekta urbanističko-arhitektonske razrade je izgradnja objekata u funkciji stanovanja na katastarskim parcelama 1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2, 1870 KO Vrdnik u vrdniku. Planirana je izgradnja osam stambenih jedinica - objekata sa pratećim sadržajima: dva bazena, teniski teren, dečija igralište i prostor za šank kao i pomoćnim objektima (nadstrešnice, tehnički deo) koji će biti isključivo u funkciji korisnika smeštaja na parceli.

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

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

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

Podnosioc zahteva za izradu Urbanističkog projekta, vlasnik parcela i investitor je Luka Jović, Bulevar oslobođenja 141, 21000 Novi Sad.

## 2. PRAVNI OSNOV

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

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta je:

- Zakon o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021);
- Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Službeni glasnik RS" br. 22/2015);

- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS" br. 32/2019);
- Pravilnik o klasifikaciji objekata ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015);
- Zakon o zaštiti životne sredine ("Sl. glasnik RS" br. 135/2014, 36/2009, 36/2009 dr. zakon, 72/2009-dr. Zakon i 43/201-odluka US, 14/2016, 76/2018, 95/2018-dr.zakon);
- Zakon o putevima ("Službeni glasnik RS" br. " 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 i 104/201341/2018 i 95/2018- dr. zakon);
- Pravilnik o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Sl. list SFRJ", broj 53/88, 54/88) i ("Sl.list SRJ", broj 28/95);
- Zakon o smanjenju rizika od katastrofa i upravljanju vanrednim situacijama ("Sl. glasnik RS", br. 87/2018 i 95/2018- dr.zakon);
- Zakon o zaštiti od požara ("Sl.glasnik RS" broj 111/09 i 20/15, 87/2018 i 87/2018- dr.zakon);
- Pravilnik o zaštiti objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ", broj 11/96);
- Pravilnik o energetske efikasnosti zgrada ("Sl. glasnik RS", br. 61/2011);

### 3. PLANSKI OSNOV

Urbanistički projekat izrađen je u skladu sa odredbama i smernicama utvrđenim planskom dokumentacijom – Plan generalne regulacije naselja Vrdnik ("Službeni list opština Srema" br. 30/14, 9/15, 20/15, 23/18 i 21/22, u daljem tekstu PGR naselja Vrdnik) (koji je urađena na osnovu Prostornog plana opštine Irig, "Službeni list opština Srema" br. 31/21 i 38/21) koje su sadržane u Informaciji o lokaciji, Službe za imovinsko-pravne poslove i urbanizam Opštine Irig, broj 04-353-2-3/2022 od 25.2.2022.

### 4. USLOVI IZGRADNJE DATI PLANSKIM DOKUMENTOM

Prostorni plan opštine Irig je definisao prostor obuvaćen projektom kao deo deo građevinskog područja naselja Vrdnik koje je u granici područja posebne namene Nacionalnog parka Fruška gora, van zone zabranjene, ograničene i kontrolisane gradnje i unutar definisanog turističkog prostora, za koji se uređenje sprovodi na osnovu plana generalne regulacije.

U skladu sa grafičkim i tekstualnim delom Plana generalne regulacije naselja Vrdnik, katastarska parcela broj 1865 je u zoni komunalnih i infrastrukturnih sadržaja – ulični koridor, dok se parcele 1866, 1867, 1868, 1869/2 i 1870 u području porodičnog stanovanja.

## 4.1. PRAVILA GRAĐENJA U ZONI STANOVANJA

### Vrsta i namena objekata

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

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

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

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

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

U okviru zone stanovanja nije dozvoljena izgradnja proizvodnih i skladišnih objekata većih kapaciteta (silosa kapaciteta preko 500 t), niti bavljenje delatnošću koja bukom, štetnim gasovima, zračenjem, povećanim obimom saobraćaja ili na drugi način može ugroziti kvalitet stanovanja. Držanje stoke će se regulisati opštinskom odlukom.

Ako se građevinska parcela u okviru zone stanovanja namenuje za čisto poslovanje, potrebno je za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije izraditi urbanistički projekat. Objekti svojom delatnoću ne smeju ugrožavati životnu sredinu, kao ni primarnu funkciju u zoni - stanovanje.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele

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

### Najveća dozvoljena spratnost objekata

U zoni porodičnog stanovanja dozvoljena spratnost i visina objekata je:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bazeni mogu da se grade na minimalno 3,0 m od granice parcele i ako su površine do 12 m<sup>2</sup> se ne računaju u indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti parcele.

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

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

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

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

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

#### Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Pristup parceli, po pravilu, treba da je rešen sa javnog puta – ulice, a izuzetno preko privatnog prolaza (sa pravom prolaska). Za građevinsku parcelu namenjenu

porodičnom stanovanju mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz širine min. 3,0 m, dok je za višeporodično stanovanje širina prilaza min. 3,0 m odnosno u skladu sa potrebama vozila koja koriste. Pri obezbeđenju prilaza parceli zabranjeno je zatrpavanje uličnih kanala.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru svake građevinske parcele mora se obezbediti parking prostor, po pravilu: jedno parking ili garažno mesto na jedan stan, s tim da najmanje polovina vozila bude smeštena u garaži, odnosno min. Jedno parking mesto na 70 m<sup>2</sup> poslovnog prostora, kao i u skladu sa važećim propisima koji određenu delatnost uređuju. U okviru parcele mora se, takođe, obezbediti potreban saobraćajno-manipulativni prostor.

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

#### Arhitektonsko i estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekata

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

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

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

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

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

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

### Zaštita susednih objekata

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

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

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

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

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

- na delu objekta prema zadnjem dvorištu (ako je rastojanja objekta do međe najmanje 5,0 m) do 1,2m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% stražnje fasade iznad prizemlja.

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

Stepenice koje savlađuju visinu do 0,9 m, a postavljaju se na bočni ili zadnji deo objekta, ne smeju ometati prolaz i druge funkcije dvorišta. Stepenice koje savlađuju visinu preko 0,9 m ulaze u osnovni gabarit objekta.

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

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

Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele.

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

Na zidu koji je lociran na zajedničkoj međi ne mogu se postavljati otvori prema susednoj parceli, izuzev otvora koji su isključivo u funkciji ventilacionog otvora ili osvetljenja, minimalne visine parapeta od 1,8 m, površine do 0,8 m<sup>2</sup>.

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

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

## 5. GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

Područje koje obuhvata Urbanistički projekat čine katastarske parcele 1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2, 1870 KO Vrdnik u naselju Vrdnik.

Predmetni prostor graniči sa sledećim kat. parcelama:

- sa severne strane sa k.p. 1862/2 – ostalo građevinsko zemljište,
- sa istočne strane sa k.p. 1862/3, 1859/4, 1859/3, 1859/2 – ostalo građevinsko zemljište,
- sa južne strane sa k.p. 1856 – ostalo građevinsko zemljište ,
- sa zapadne strane sa k.p. 1878/1, 1875, 1869/1 – ostalo građevinsko zemljište.

Podaci o katastarskim parcelama:

Broj parcele	Katastarska opština	Način korišćenja i katastarska klasa	površina		
			ha	a	m <sup>2</sup>
1865	Vrdnik	ostalo građevinsko zemljište	00	07	03
1866	Vrdnik	ostalo građevinsko zemljište	00	15	00
1867	Vrdnik	ostalo građevinsko zemljište	00	11	88
1868	Vrdnik	ostalo građevinsko zemljište	00	04	18
1869/2	Vrdnik	ostalo građevinsko zemljište	00	37	80
1870	Vrdnik	ostalo građevinsko zemljište	00	36	74
<b>Ukupna površina predmetnih parcela</b>			<b>01</b>	<b>12</b>	<b>63</b>

Tabela 1. Podaci preuzeti iz Izvoda iz lista nepokretnosti

Prostor pod parcelama je nepravilnog oblika, teren je u padu od jugoistoka ka severozapadu. Prosečna kota parcele iznosi oko +251,00mNV. Kolski pristup parceli je preko nekategorisanog puta, sa severne strane parcele. Na parcelama ne postoje izgrađeni objekti. Parcele su neuređene i nisu opremljene komunalnom infrastrukturom.

Na priloženom katastarsko-topografskom planu urađenom od strane geodetskog biroa "AB&CO Geosystems" doo iz Novog Sada, dati su nivelacioni podaci sa regulacijom za postojeće stanje.

### Predlog preparcelacije

Na grafičkom prilogu 05 je data planirana preparcelacija kompleksa, kojom je predviđeno da parcele 1867, 1868, 1869/2 i 1870 formiraju jedinstvenu parcelu „A“ na kojoj će biti smešteni svi glavni objekti i deo pomoćnih. Parcela 1866 se zadržava u

zatečenom stanju ali je u potpunosti u funkciji kompleksa i sa njim je povezana odgovarajućim komunikacijama.

## 6. POSTOJEĆE STANJE

Područje koje obuhvata Urbanistički projekat čini šest katastarskih parcela u KO Vrdnik. Na predmetnoj lokaciji se ne nalaze postojeći objekti, parcela je pod niskim i srednjim zelenilom.

Pristup parceli je trenutno sa naseljske saobraćajnice sa severne strane – Ulica Jovana Jovičića, koji je delimično asfaltiran i širine je od 3,0 do 3,5 m. Na susednim parcelama ja južne, istočne i zapadne strane se nalaze parcele u privatnom vlasništvu sa stambenim i smeštajnim objektima manjeg kapaciteta dok je u neposrednoj blizini i značajan ugostiteljski kompleks.

Teren prostora je neravan u padu od jugoistoka ka severozapadu sa kotama od +241,00 do +259,00mNv što će zahtevati određeno planiranje terena i visinsko regulisanje.

## 7. URBANISTIČKO REŠENJE – USLOVI IZGRADNJE

Prema važećoj planskoj dokumentaciji, predmetne katastarske parcele se nalaze u građevinskom području naselja Vrdnik u području porodičnog stanovanja i u granicama banjskog područja, gde je predviđena izgradnja stambenih i poslovnih sadržaja, sem parcele 1865 koja je namenjena uličnom koridoru. Na urbanističkom nivou program je osmišljen kao stambeni kompleks, sa više objekata (osam individualnih stambenih kao glavni objekti) što je predviđeno PGR-om naselja Vrdnik i pratećim sadržajima (dva bazena, teniski teren, dečije igralište, nadstrešnice i šank) koji su isključivo u funkciji glavnih objekata i njihovih korisnika. Teniski teren koji se nalazi na zasebnoj parceli će služiti isključivo za potrebe stanovnika kompleksa odnosno biće poluprivatnog tipa bez mogućnosti javnog korišćenja. Time bi se ostvarilo stanovanje višeg komfora i sa pratećim funkcijama koje su produžetak stambena namene.

Dispozicija, volumen objekata i funkcionalno rešenje prostora su u velikoj meri određene topografijom terena i položajem javne saobraćajnice na koju je predviđeno priključenje kompleksa. Kako je teren neravan, u padu od jugoistoka ka severozapadu, sadržaji su postavljeni na kaskade, čije su visinske kote od +250,00mNv do +258,00mNv. Kolski prilaz objektima je sa istočne strane kompleksa, manipulativna površina koja prati nagib terena i omogućava merodavnim vozilima da se krću do stambenih objekata i bazena. U centralnom delu kompleksa se nalazi promenada – pešačka komunikacija koja

povezuje sve sadržaje u okviru prostora od severa ka jugu. Prateći sadržaji su smešteni sa zapadne strane promenade a glavni sadržaji sa istočne.

## 7.1. Planirana namena

U okviru stambenog kompleksa, izdvajaju se sledeći zasebni sadržaji:

- Glavni objekti – osam stambenih objekata u okviru kojih su planirani: suteren sa garažom za dva automobila, ostava i tehničke prostorije, prizemlje sa dnevnim boravkom, kuhinjom, sobom, dva kupatila, sanitarnim delom i komunikacijom, sprat u kome su smeštene dve sobe sa kupatilima, terasa, garderoba i komunikacije i potkrovlje sa dve sobe sa kupatilima, terasa i komunikacije.
- Pomoćni objekat – veći bazen površine dubine 1,7 do 1,95m sa tehničkom prostorijom i nadstrešnicama.
- Pomoćni objekat – manji bazen dubine 0,90m.
- Pomoćni objekat – sportski teren za tenis sa prostorom za sedenje.
- Pomoćni objekti – septičke jame, cisterne za vodu, potporni zidovi i ograda parcele.
- Prateći sadržaji – prostor za dečije igralište i prostor za otvoreni šank.

Svi pomoćni objekti (teren, bazeni, infrastrukturni objekti) su isključivo u funkciji glavnih objekata – objekata stanovanja.

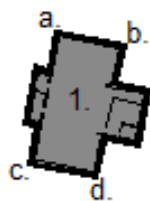
## 7.2. Položaj objekta na parceli

Objekti visokogradnje (stambeni) i pomoćni objekti su postavljeni kao slobodnostojeći na parceli. Udaljenost najbližeg objekta u odnosu na regulacionu liniju je 0,0m (najseverniji stambeni objekat). Minimalna udaljenost objekata od granice parcele istočne orijentacije je 9,31m, od susedne parcele na jugu je 7,75m a od granice parcele zapadne orijentacije je 4,25m (teren za tenis).

U istočnom delu parcele su stambeni objekti, postavljeni jedan iza drugog (u odnosu na regulacionu liniju) na minimalnom rastojanju od 4,0m jedan u odnosu na drugi jer na bočnim stranama ne poseduju otvore/prozore. U zapadnom delu parcele su smešteni pomoćni objekti (bazeni i teniski teren) koji su međusobno udaljeni minimum 13,8m. Ovi objekti su parterni odnosno podzemni tako da nemaju nadzemne delove.



Detaljan položaj stambenih objekata je definisan koordinatama njihovih temena:



#### KOORDINATE TEMENA OBJEKATA

br.	x.	y.
-----	----	----

1a

a.	7405682.15	4999769.66
b.	7405690.22	4999768.01
c.	7405678.88	4999753.66
d.	7405686.95	4999752.01

1b

a.	7405688.2	4999748.09
b.	7405696.4	4999747.29
c.	7405694.59	4999731.98
d.	7405694.59	4999731.07

1c

a.	7405687.7	4999726.71
b.	7405695.9	4999725.86
c.	7405685.9	4999710.54
d.	7405694.09	4999709.63

1d

a.	7405681.37	4999707.44
b.	7405689.02	4999704.39
c.	7405675.25	4999692.36
d.	7405682.88	4999689.26

1e

a.	7405670.48	4999687.38
b.	7405678.34	4999684.9
c.	7405665.58	4999671.8
d.	7405673.44	4999669.33

1f

a.	7405663.7	4999665.83
b.	7405671.81	4999664.38
c.	7405660.84	4999649.75
d.	7405668.95	4999648.31

1g

a.	7405659.92	4999643.59
b.	7405668.16	4999643.59
c.	7405659.92	4999627.26
d.	7405668.16	4999627.26

1h

a.	7405662.03	4999622.12
b.	7405670.16	4999623.45
c.	7405664.66	4999606.01
d.	7405672.79	4999607.34

### 7.3. Nivelaciono i regulaciono rešenje

#### 7.3.1 Regulacija

Parcela 1865 predstavlja površinu javne namene (koja još nije tako regulisana u pravno imovinskom smislu) i do nje se pristupa preko naseljske saobraćajnice na katastarskoj parceli 1862/2 – Ulica Jovana Jovičića (u skladu sa uslovima nadležnog JKP “Komunalac” iz Iriga i u skladu sa PGR-om naselja Vrdnik).

U smislu visinske regulacije, svi objekti na parceli (nadzemni) su spratnosti Su+P+1+Pk, u skladu sa planiskim dokumentom. Visina objekata je + 12,00m u odnosu na zaštitni trotoar oko objekta.

Pomoćni objekti su podzemni (bazeni), parterni (teren za tenis), njihov položaj je određen grafičkim prilogom 03 Regulacija i nivelacija.

### 7.3.2 Nivelacija

Prilikom rešavanja nivelacije parcele pošlo se od postojećih apsolutnih kota pristupnog puta prvenstveno kod saobraćajnog priključka, kota postojećeg terena, kao i neugrožavanja susednih parcela vodeći, pri tom, računa o adekvatnim poprečnim i podužnim padovima saobraćajnih površina u funkciji vozno-dinamičkih elemenata i efikasnog atmosferskog odvodnjavanja. 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 znatnom padu od jugozapada ka severoistoku. Kota na južnoj međi parcele iznosi oko +259,00 mNv a na severnoj na mestu priključenja na saobraćajnicu +246,9 mNv. Ovo je uslovilo kaskadno rešenje prostora, sa platoima za svaki pojedinačni objekat kao i za pomoćne objekte. Kota terena na kojoj je smešten najseverniji stambeni objekat iznosi +250,0 mNv a najjužniji je na platou sa kotom terena od +258,00 mNv. Pomoćni objekti su na platoima sa visinskim kotama od +245,00 mNv (teniski teren) do +252,5mNv. Denivelacije terena će biti regulosane putem odgovarajućih nasipa i useka terena (gde je to moguće) i sa AB potpornim zidovima, kako se ne bi ugrozile susedne parcele i stabilnost samih objekata. Pešačka promenada će takođe imati funkciju potpornog zida istočnog dela parcele u odnosu na zapadni i biće odgovarajuće konstrukcije u odnosu na ovu funkciju. U ovom projektu su dati moguće varijante za obezbeđenje i nivelisanje terena što će detaljnije biti razrađeno kroz izradu projektne i ostale tehničke dokumentacije (elaborat o geomehaničkim karakteristikama tla, proračuni konstrukcije...).

### 7.4. Dozvoljena spratnost i visina objekta

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata je P+1+Pk (sa mogućnošću izgradnje podzemne etaže), što je i predviđeno ovim projektom. U ovom slučaju spratnost je uslovljena samom funkcijom objekata, odnosno glavni objekat je spratnosti Su+P+1+Pk. Pomoćni objekti su parterni i podzemni (bazeni i tehnička prostorija) što je uslovljeno takođe njihovom funkcijom.

Ukupna visina glavnog objekta sa svim etažama iznosi +12,00 mNv u odnosu na kotu zaštitnog trotoara.

## 7.5. Pristup lokaciji i rešenje parkiranja

Na predmetnu lokaciju se pristupa sa javnog puta – naseljske saobraćajnice na parceli 1862/2 KO Irig – Ulica Jovana Jovičića. U skladu sa PGR-om naselja Vrdnik, pristupna naseljska saobraćajnica, kao hijerarhijski najniža u mreži treba da obezbedi dostupnost do svih sadržaja i objekata, uz primenu odgovarajućih režimskih zahvata gde se za to ukaže potreba. Minimalna širina koridora pristupne naseljske saobraćajnice treba da bude 10 m a širina kolovoza 6 m (5,5 m). Deo puta na kome je predviđeno priključenje planiranih sadržaja na javni put je neasfaltirano. U skladu sa uslovima JKP „Komunalac iz Iriga“ broj 3260 od 22.11.2022. priključak je planiran kao kolski prilaz koji je tako dimenzionisan da obezbedi funkcionalno i bezbedno uključivanje merodavnog vozila.

Širina manipulativne površine – kolskog prilaza je 5,00m, sa odgovarajućim radiusima koji prate trasu istog, od najniže tačke na mestu priključenja na put (+246,9 mNv) do tačke na najvećoj visini na južnoj strani parcele (+258,00 mNv). Kao merodavno vozilo definisano je vozilo hitne pomoći – kombi, čiji su tragovi krive dati na grafičkom prilogu broj 4. Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu. Takođe, dati su tragovi krive za putnički automobil koji je predviđen da može da priđe do garažnih mesta u suterenu objekta. Na kraju manipulativne površine je predviđena okretnica za ove dve vrste vozila.

Grafičkim prilogom su i definisani podužni padovi koji su do najviše 6,9% u osovini manipulativne površine. Svi elementi definisani ovim projektom su dati na nivou idejnog rešenja dok će za potrebe same realizacije biti izrađena odgovarajuća tehnička dokumentacija.

Parkiranje vozila za potrebe korisnika je rešeno u okviru samih objekata po principu dva parking mesta u garaži u suterenu objekta. Na parcelama je obezbeđeno dva parking mesta dimenzija 4,8x2,5m za potrebe tehničkih intervencija na objektima (u blizini bazena).

## 7.6. Način uređenja slobodnih i zelenih površina

Površine koje nisu pod objektima visokogradnje, pomoćnim objektima i manipulativnim površinama. uređene su u parkovskom stilu.

Slobodne zelene površine su zatravljene i popunjene visokim rastinjem, u skladu sa uslovima nadležnog Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode broj 03020-3093/4 od 8.12.2022. Ozelenjavanje prostora je u funkciji i ciljevima zaštite prirodnih vrednosti Nacionalnog parka na način da je veliki procenat površine obuhvaćene projektom pod zelenilom (46,77% odnosno 4939,10 m<sup>2</sup>). Planirano je kombinovanje drveća različitih visina (visoko, srednje visoko i nisko) sa 100 procentnim učešćem autohtonih vrsta i u skladu sa pedološkim, klimatskim i drugim uslovima lokaliteta kako bi se ostvarilo

maksimalan efekat ozelenjavanja. Detaljnije mere ozelenjavanja će biti date kroz projektnu dokumentaciju odnosno Projekat ozelenjavanja koji je obavezan deo tehničke dokumentacije, u skladu sa uslovima Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode.

Slobodne površine koje nisu ozelenjene, planirane su kao pešačke staze i platoi koji služe kao veza pojedinih objekata ili su u funkciji pomoćnih objekata (platoi oko bazena, terena za tenis i dečjeg igrališta. Planirano je parterno uređenje ovih površina, odgovarajućim raster elementima odnosno plčama koje će se polagati na odgovarajućim slojevima drobljenog kamena i peska. Nivelacioni plan na nivou urbanističke razrade ovih površina je dat u okviru grafičkog priloga broj 3. Regulacija i nivelacija.

### 7.7. Ograđivanje parcela

Prema planskom obnovu, sve parcele se mogu ograditi, a visina ograde ne sme biti veća od 2,0m (transparentna, zidana ili živa zelena ograda). Kapija na ogradi se mora otvarati unutar same parcele. Ulična ograda može biti zidana do visine od 0,9 m (računajući od kote trotoara) ili transparentna ograda do visine od 2,0. Vrata i kapije na uličnoj ogradi se ne mogu otvarati van regulacione linije.

## 8. NUMERIČKI POKAZATELJI:

Novoplanirani objekti se na osnovu svojih volumena i spratnosti u potpunosti uklapaju u propisane urbanističke parametre, indeks zauzetosti i iskorišćenosti parcele propisane PGR-om naselja Vrdnik, za ovu vrstu namene.

Ukupna površina prostora obuhvaćenog stambenom namenom iznosi 1ha 05 60m<sup>2</sup> dok je površina namenjena uličnom koridoru ukupno 703m<sup>2</sup>.

### Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta, dati za površinu stambenog dela

Površina parcela (m <sup>2</sup> )	10560.00
Površina pod objektima visokogradnje (m <sup>2</sup> )	1440,00
Popločane, manipulativne i površine podzemni objekti (m <sup>2</sup> )	4180,9
Zelene površine (m <sup>2</sup> )	4939,10
<b>Indeks zauzetosti (%)</b>	<b>13,63</b>
Popločane, manipulativne i površine podzemni objekti (%)	39,59
<b>Zelene površine (%)</b>	<b>46,77</b>
Broj parking mesta	16
Broj parking mesta po jedinici/stambenom objektu	2

## 9. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

### 9.1. Saobraćajna infrastruktura:

Saobraćajni priključak na predmetnu lokaciju je sa nekategorisanog javnog puta na parceli 1862/2 KO Irig – Ulica Jovana Jovičića, čija je širina oko 2,8m i koji je u delu na kome je predviđeno priključenje planiranih sadržaja neasfaltiran. U skladu sa uslovima JKP „Komunalac iz Iriga“ broj 3260 od 22.11.2022. priključak je planiran kao prilazna rampa koja je tako dimenzionisana da obezbedi funkcionalno i bezbedno uključivanje merodavnog vozila.

Širina priključka - manipulativne površine je 5,00m, sa odgovarajućim radijusima koji prate trasu istog, od najniže tačke na mestu ppriključenja na put (+246,9 mNv) do tačke na najvećoj visini na južnoj strani parcele (+258,00 mNv). Kao merodavno vozilo definisano je vozilo hitne pomoći – kombi, čiji su tragovi krive dati na grafičkom prilogu broj 4. Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu. Svi elementi saobraćajnih, manipulativnih površina će detaljnije biti razrađeni prilikom izrade tehničke dokumentacije.

### 9.2. Vodovodna i kanalizaciona infrastruktura:

#### 9.2.1. Vodovod

U skladu sa uslovima JP „Vodovod“ Ruma broj 1721/1 od 28.11.2022. koje upravlja i održava regionalni sistem vodosnabdevanja Istočni Srem za opštine Irig i Ruma, predviđeno je odgovarajuće rešenje za snabdevanje vodom stambenog kompleksa. Kako se prostor obuhvaćen projektom nalazi u delu naselja sa nepovoljnim uslovima za snabdevanje vodom, predviđeno je da se objekti za smeštaj snabdevaju vodom iz dve cisterne – rezervoara, veća zapremine 80 000l i manja 5000l (koja će služiti za održavanje pritiska u vodovodu). Veća cisterna je postavljena u severnom delu parcele, zbog potreba snabdevanja a manja u južnom, višljem delu.

Cisterne će se puniti vodom iz naseljskog vodovoda, iz Ulice Braće Petković čiji je prečnik  $\varnothing 50\text{mm}$ , sa priključkom prečnika  $\varnothing 3/4''$  koliko to bude moguće u zavisnosti od uslova vodosnabdevanja a sva nedostajuća količina vode će biti obezbeđena putem kamiona cisterni.

Sve potrebne količine vode za dva bazena će biti takođe obezbeđene preko kamiona cisterni, na početku sezone kupanja.

### **9.2.2. Kanalizacija otpadnih voda**

Na navedenoj lokaciji nije izgrađena fekalna kanalizaciona mreža, sva otpadna voda se odvodi u vodonepropisnu septičku jamu unutar parcele, do trenutka eventualne izgradnje javne kanalizacione mreže.

Na parceli su predviđene dve vodonepropusne septičke jame PVC tipa (kao prelazno rešenje) - prema uslovima koje određuje nadležni JKP „Vodovod“ Rume. Pozicionirana je prema grafičkim priložima u najnižem delu parcele, na udaljenosti 6,59 od najbližeg objekta i preko 5,33m od susednih parcele 1869/1. U septičku sabirnu jamu ispuštaju se samo sanitarne otpadne vode. Pražnjenje septičke sabirne jame vrši se pod uslovima nadležnog javnog komunalnog preduzeća.

### **9.2.3. Atmosferska kanalizacija**

Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena javna kanalizacija atmosferskih voda. Odvođenje atmosferskih voda rešeno je slobodnim padom manipulativnih i krovnih površina prema upojnim jamama, preko trase kolektora atmosferske kanalizacije. Atmosferske vode sa ostalih popločanih površina će se usmeriti slobodnim padom ka zelenim površinama. Elementi za sakupljanje atmosferskih voda i njihovu distribuciju će biti detaljnije razrađeni kroz izradu tehničke dokumentacije i odgovarajućih projekata.

## **9.3. Elektroenergetska infrastruktura**

Prema uslovima izdatim od strane "Elektrodistribucija Srbije" DOO, Ogranak Elektrodistribucija Ruma, broj 88.1.1.0.-D-07.17.-469179-22 od 31.1.2022 definisano je da na predmetnoj lokaciji ne postoji elektroenergetska infrastruktura dovoljnog kapaciteta. Da bi se omogućilo priključenje objekta na distributivni sistem električne energije potrebno je izgraditi novu TS20/0,4kV i 20kV priključni vod čija će izgradnja biti predmet ugovora između imaoca javnog ovlašćenja „Elektrodistribucije Srbije“ DOO i investitora ili jedinice lokalne samouprave.

Prostor za smeštaj priključaka objekta je planiran kao tipski orman mernog mesta za ugradnju maksimalno 6 brojila (tip POMM-6) na slobodnostojećem armirano-betonskom postolju i tipski orman mernog mesta za ugradnju maksimalno 4 brojila (tip POMM-4) na slobodnostojećem armirano-betonskom postolju na javnoj površini ispred predmetne lokacije. 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.

Opis priključka do mernog mesta:

1. Priključni 1kV kabl tipa PP00-a 4x50 mm<sup>2</sup> od NN sabirnice u budućoj TS do ormana mernog mesta P0MM-6 sa SAPB-800.
2. Priključni 1kV kabl tipa PP00-a 4x50 mm<sup>2</sup> od NN sabirnice u budućoj TS do ormana mernog mesta P0MM-4 sa SAPB-800.

Merni uređaj, brojila aktivne električne energije su dvotarifna. Sva trofazna brojila su trosistemska a način priključenja je direktan. Klasa tačnosti brojila aktivne energije je 2, opsega 5(10)-40 A. U novi orman mernog mesta tip P0MM ugraditi potreban broj trofaznih multifunkcionalnih brojila aktivne energije za direktni priključak (3x230/400V, 100A, klasa 2, sa integrisanim uklopnim satom i relejnim izlazom tarife, sa LCD displejom i mogućnošću lokalne komunikacije i programiranja) i odgovarajuće glavne automatske osigurače za svako od brojila prema gornjoj tabeli.

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

#### **9.4. Telekomunikaciona infrastruktura**

Za potrebe polaganja privodnog optičkog kabla (EKM), potrebno je obezbediti pristup predmetnom objektu putem privodne tk kanalizacije. Na predmetnoj parceli, na granici sa javnom površinom, predviđeno je montažno okno i privodna kanalizacija minimalnog kapaciteta 1x ø50mm od okna do suterena objekta, pri tome vodeći računa o uslovima polaganja cevi u odnosu na ostale instalacija i uglu savijanja cevi.

Telekomunikaciona instalacija treba da bude izvedena TK DSL instalacionim kablovima kategorije II uz preporuku da se predvidi klasično strukturno kabliranje objekta, (S)FTP/UTP kablovima kategorije minimum 5e. Voditi računa da maksimalna dužina kablova ne pređe 90m (ne računajući peč kablove).

#### **9.5. Gasna infrastruktura**

Predviđeno je priključenje objekata na gasnu infrastrukturu, preko mernog mesta postavljenog na parceli investitora, uz regulacionu liniju. Kako ne postoje podaci o tačnom položaju gasovoda, detaljniji uslovi za priključenje će biti definisani prilikom izrade tehničke dokumentacije kroz postupak objedinjene procedure.

## 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 503-04/22-3 od 14.11.2022. konstatovano je da se prostor u obuhvatu projekta u I zoni zaštite Prostorno kulturno-istorijske celine „Fruška gora sa manastirima i drugim spomenicima“ koja je u statusu nepokretnog kulturnog dobra od izuzetnog značaja.

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

Opšti uslovi i mere zaštite su sledeći:

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

Prilikom uređenja parcele, u cilju zaštite prirode, neophodno je ispoštovati sve mere nadležnog Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode broj 03020-3093/4 od 8.12.2022.



Ove mere se odnose na pravila ozelenjavanja i procenat zelenih površina na parceli, formiranje sistema javnog zelenila, izbegavanje invazivnih biljnih vrsta.

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

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

## **11.2. Mere zaštite od požara**

Zaštita od požara 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 217-16900/20 izdato od strane Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Sremskoj Mitrovici, u postupku izrade urbanističkog projekta ne postoji obaveza pribavljanja mišljenja ovog organa u pogledu uslova zaštite od požara.

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

- Zakon o zaštiti od požara ("Sl.glasnik RS", broj 111/09, 20/15, 87/2018 i 87/2018-dr. zakoni)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu objekta od atmosferskog pražnjenja ("Sl.list SRJ", broj 11/96)
- Pravilnik o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara ("Sl.list SFRJ", broj 3/2018)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu požara od skladišta i eksplozija ("Sl.list SFRJ", broj 24/87)
- Prilikom projektovanja građevinskih konstrukcija koristiti materijale čija vatrootpornost zadovoljava standard JUS U.J1.24 i ostalih važećih tehničkih propisa.

### 11.3. Procena uticaja na životnu sredinu i uslovi zaštite prirode

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

## 12. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

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

## 13.IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA SA TEHNIČKIM OPISOM

### *Stambeni kompleks:*

Na predmetnim parcelama planirana je izgradnja osam individualnih stambenih jedinica, međusobno nezavisnih jedna od druge. U sklopu stambenog kompleksa predviđeni su tereni za rekreaciju (sportski teren za tenis), bazeni za decu i odrasle i dečije igralište. Stambeni kompleks pod nazivom „LaLe Hill“ sastoji se iz četiri tematska dela koji zbirno zaokružuju celinu kao takvu.

Prvi deo je stambeni, najviši, sa naizgled „raštrkanim“ kućama; međutim uz detaljniju analizu primećuje se da su kuće pozicionirane tako da jedna drugoj ne remete

mir, tj da svaki objekat ima utisak da je sam u celom kompleksu. Težilo se izbegavanju ograda pa se ta vrsta „odvajanja“ postigla manjim kaskadama, tako da je svaki objekat za oko metar ili metar i po visinski pomeren u odnosu na prve susedne objekte. Na taj način se postigla fizička izdvojenost bez postavljanja dodatnih ograda. Ujedno, svaka kuća će biti orijentisana prema dolini i smaknute građevinske linije u odnosu na susedne objekte, što će dodatno pružiti osećaj intime i individualnosti kao i mira. Položaj svake buduće kuće je detaljni razmotren i sagledan kako se ne bi pojavili nedostaci koji bi ugrozili želje i potrebe samog investitora.

Drugi deo je prva niža niveleta na kojoj se nalaze bazeni sa pratećom tehničkom opremom, toaletima, presvlačionicama i natkrivenim prostorima za odmor.

Treći deo je direktno povezan sa drugim delom i čine ga dečije igralište sa mini kafe prostorom. Treći deo je niži u odnosu na deo sa bazenima i ograđen kako bi se onemogućio laki prelaz dece sa igrališta u bazene.

Četvrti deo je deo sa terenom i klupama za sedenje. Četvrti deo je ujedno i najniži deo kompleksa i ako se nalazi na zasebnoj parceli, funkcionalno i u pravno-imovinskom smislu predstavlja jedinstvenu celinu. Sporetski teren predstavlja pomoćni objekat i služiće isključivo korisnicima stambenih objekata odnosno glavnih objekata.

Interne saobraćajnice, kako kolske tako i pešačke su projektovane tako da ne postoji deo do kog se ne može prići i peške i kolima. Koncept drumskog internog saobraćaja je takav da se objektima prilazi sa zadnje strane. Na taj način je postignuto neometano prilaženje objektima kao i to da se štetan uticaj izduvnih gasova svede na minimum, kao i sama buka. Pešačka zona se proteže ispred objekata kao jedinstvena linijska pešačka staza koja spaja početak i kraj kompleksa. Sa pešačke zone se lako pristupa kako stambenim objektima tako i svim sadržajima ponaosob.

Ono što je bitno da se napomene je ta činjenica da svim delovima kompleksa, kojih je četiri, može da se pristupi i kolima. Pored ivice parcele broj 1870 KO Vrdnik, a prema bazenima predviđena je servisna saobraćajnica kojom će se kretati samo servisna vozila (za održavanje bazena i sl).

Predmetni objekat je prvi objekat kompleksa „LaLe Hill“, pod nazivom Nikka. Predviđen je na najvišoj tački parcela. Geometrija objekta je proizašla iz ideje da dve polovine, spojene horizontalnom tubom postavljenom između čine celo. Dva, naizgled, nezavisna dela su ipak neraskidivo spojeni i povezani; poput porodice. Veliki akcenat je stavljen na to da se ne odudara od prirode, odnosno da se kompletan kompleks asimiluje sa svojom okolinom, jer je bitno da sa prirodom koegzistiramo, a ne da je narušavamo. Sam akcenat je stavljen i na prirodne materijale koji bojom i strukturom ne odudaraju od svoj okruženja i Fruške Gore. Materijali koji prevladavaju su drvo i kamen, a boje su svedene na „nijanse zemlje“. Kompletna prednja fasada, koja gleda prema sadržajima kompleksa i prema dolini je u staklu sa isprepletanim motivima koji oponašaju grane drveća i na taj način se postigao efekat „drveće koje se ogleda“.

Sam prilaz objektu je dvostran; sa pešačke staze ili glavni ulaz i sa zadnje-kolske strane. U samu garažu se spušta u suterenski deo i to je treći način ulaska u objekat Nikka; kroz garažu koja ima direktnu toplu vezu sa ostatkom kuće. Objekat je slobodnostojeći, spratnosti Su+P+1+Pk.

Objekat ima direktan pristup pešaka na internu saobraćajnicu kompleksa i kontrolisane putanje kretanja.

U želji da se ne naruši prirodna harmonija Fruške gore, najveći deo parcele čine zelene površine koje su skladu sa prostorno-prirodnim kontekstom same lokacije.

## 1.2. Sadržaj objekta

Objekat se sastoji od suterena, prizemlja, sprata i potkrovlja (Su+P+1+Pk).

U suterenu se nalazi garaža, kao i prostorija za pranje i sušenje veša, prostorija za osoblje i kotlarnica. Iz suterena postoji direktna topla vertikalna veza sa objektom; dok se u suterenu ulazi direktno sa interne kolske saobraćajnice. Prizemlje je najvažniji deo objekta i koncipirano je kao otvoreni prostor (open space); tu se prepliću sve najbitnije funkcije i odmor sa bibliotekom, kuhinjski i trpezarijski deo, šank prostor i radni prostor. Svaki deo čini celinu za sebe, a u međusobnoj sinergiji dobija se jedan funkcionalni sistem koji obogaćuje život sa jedne strane, a pruža visok stepen komfora sa druge strane. Centralni deo prizemlja čine stilizovane kružne stepenice koje daju dozu atraktivnosti i stila kompletnom prostoru. Glavni ulaz u objekat je sa frontalne strane, sa pešačke zone. Predprostor i garderoberska jedinica dodatno tamponiraju zonu ulaza. Drugi ulaz je sporedni, tj sa zadnje strane, sa kolske saobraćajnice. Ulaz se nalazi pored gostinske sobe tako da je dugačak hodnik taj kojim se odvaja ulaz od unutrašnjeg prostora. Kružnim centralnim stepeništem se ide na prvi sprat i na potkrovlje. Na prvom spratu se nalaze dve spavaće sobe, jedna glavna, roditeljska i jedna dečija. Odvojene su stepenišnim predprostorom i svaka ima svoje kupatilo i ugradne ormane. U potkrovlju se nalaze takođe dve spavaće dečije sobe, jednako međusono odvojene i obe imaju svaka svoje kupatilo. Zbog krovne kosine spavaće sobe imaju neznatno manju kvadraturu, ali sam krov im daje nesvakidašnju visinu i geometriju prostora.

Objekat ukupno ima 6 (šest) mokrih čvorova, vešernicu i kuhinju. Frontalni deo objekta, prednja fasada je kompletno zastakljena što samom objektu pruža veliku količinu prirodnog osvetljenja, a ljudima koji tu žive pruža vizuelnu konekciju sa okruženjem i prirodom.

## 1.3. Opis noseće strukture

Zidovi:

Spoljni zidovi su sendvič zidovi od opeke ukupne debljine 42 cm. Spoljašnje oblaganje (fasada) je tzv Deking fasada.

Unutrašnji zidovi su izvedeni od blokova i pune opeke 20 cm i 12 cm. Međuspratnu konstrukciju čini AB ploča koja je omalterisana i bojena bojom za unutrašnju upotrebu.

#### Podovi:

Pod prizemlja predmetnog objekta je podignut od kote terena za 46 cm. Podovi su obloženi keramičkim pločicama po izboru Investitora.

#### Konstrukcija:

Konstruktivni sistem je masivni sistem od zidane opeke i AB serklaža. Usled velikog raspona u prizemlju, postavljena su dva kružna AB stuba prečnika 40 cm. Krovna konstrukcija je drvena, neklasična na jednu vodu. Krovna konstrukcija se spušta do kote terena vertikalno od tačke preloma kosine. Tako da se stiče utisak da je zela bočna strana deo krova. Krovni pokrivač je panel.

#### Bazeni:

Predviđena je izgradnja dva bazena. Projektom se planira uređenje predmetnog prostora i izgradnja bazena sa svim pratećim sadržajima i površinama, pešačkim prilazima, kao i prilazima kolskog saobraćaja službi za održavanje sistema i manipulaciju, zelenim površinama kao i pratećom mrežom infrastrukture.

Objekti bazena predviđeni su da se rade u sklopu dvorišnog uređenja i formiranja kompleksa (zidanje potpornih zidova, zidanje kaskada, popločanje...)

Projektovan objekat bazena 1 je veliki bazen površine cca 286 m<sup>2</sup>, pravougaonog oblika, dubine od 1.70 m – 1.95 m (promena dubine je postepena) i služiće kako u sportske tako i u rekreativne svrhe; dok je bazen 2 manji, kružnog oblika, površine cca 63 m<sup>2</sup> i dubine cca 0.90 m. Okrugli bazen ima deo za sedenje sa unutrašnje strane oboda tako da je u neku ruku i kao „kada“ za odmor. Ukupna planirana vodena površina je cca 349 m<sup>2</sup>.

Od tehničkih prostorija su predviđene: hidromašinska sala, kompezacioni bazeni, prostorija za izradu vode i vazduha, gasna kotlarnica, klima komore, ostave sredstava za kondicioniranje bazenske vode, elektro razvod i hidrocil kao i prostorija za odlaganje bazenskih rekvizita.

Zbog neophodne opreme koja se smešta u tehničke prostorije hidromašinske sale, gasne kotlarnice i klima komore; one su projektovane sa većom visinom etaže od 3.60 m kako bi se omogućilo nesmetano korišćenje. Tehničke prostorije su ukopane u zemlju i vizuelno ne ometaju harmoniju kompleksa i svih navedenih sadržaja; imaju lak pristup servisnih službi.

Deo predviđen za svlačionice podeljen je na dva dela: muške i ženske korisnike bazena. Do svlačionoca se dolazi direktno sa bazena, tj nalaze se uz potporni zid i uz kolski deo saobraćajnice. U sklopu svlačionica predviđeni su tuševi i sanitarni čvorovi. U svlačionici su predvišeni ormani i kabine za presvlačenje.

NUMERIČKI POKAZATELJI:

SUTEREN			
br	PROSTORIJA	P(m2)	Pod
1	Garaža	30.48	keram. pl
2	Ostava	16.57	keram. pl
3	Podstanica	3.52	keram. pl
4	Hydrocel	2.22	keram. pl
UKUPNA NETO POV.		52.79	
UKUPNA KORISNA POVRŠINA /97%/		51.21	
UKUPNA BRUTO POV.		67.00	

PRIZEMLJE			
br	PROSTORIJA	P(m2)	Pod
1	Ulaz	3.00	keram. pl
2	Dnevna soba	93.60	keram. pl
3	Stepenice	2.22	keram. pl
4	Kuhinja	15.47	keram. pl
5	Soba	12.56	keram. pl
6	Kupatilo	3.27	keram. pl
7	Kupatilo	4.77	keram. pl
8	Šank	3.88	keram. pl
9	Garderoba	4.80	keram. pl
UKUPNA NETO POV.		143.57	
UKUPNA KORISNA POVRŠINA /97%/		139.26	
UKUPNA BRUTO POV.		170.00	

SPRAT			
br	PROSTORIJA	P(m2)	Pod
1	Predsoblje	10.61	keram. pl
2	Stepenice	3.17	keram. pl
3	Soba	23.31	keram. pl
4	Kupatilo	8.93	keram. pl
5	Garderoba	5.95	keram. pl
6	Soba	29.61	keram. pl
7	Kupatilo	8.93	keram. pl
8	Terasa	10.96	keram. pl
UKUPNA NETO POV.		101.47	
UKUPNA KORISNA POVRŠINA /97%/		98.43	
UKUPNA BRUTO POV.		126.00	

POTKROVLJE			
br	PROSTORIJA	P(m2)	Pod
1	Predsoblje	11.17	keram. pl
2	Stepenice	3.16	keram. pl
3	Soba	22.03	keram. pl
4	Kupatilo	6.66	keram. pl
5	Soba	22.03	keram. pl
6	Kupatilo	6.66	keram. pl
7	Terasa	10.96	keram. pl
UKUPNA NETO POV.		82.67	
UKUPNA KORISNA POVRŠINA /97%/		80.19	
UKUPNA BRUTO POV.		125.00	

UKUPNA NETO POVRŠINA 380.50m<sup>2</sup>

UKUPNA BRUTO POVRŠINA 488.00m<sup>2</sup>

Odgovorni projektant:  
Jovana Jarić mast.inž.arh. 300 K888 12

## 14. OPŠTE ODREDBE

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

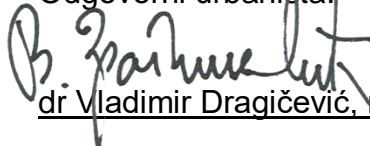
Dva primerka se uručuju investitoru (u analognom i digitalnom obliku), a jedan zadržava Opštinska uprava Opštine Irig (u analognom i digitalnom obliku), za potrebe arhive. Shodno članu 63. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012,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

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

Potvrđen Urbanistički projekat predstavlja osnov za podnošenje zahteva za izradu i izdavanje Lokacijskih uslova, u skladu sa članom 54. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018 31/2019, 37/2019-dr.zakon, 9/2020 i 52/2021).

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, januara 2023.godine



## GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

## SADRŽAJ GRAFIČKE DOKUMENTACIJE:

1. Izvod iz Plana višeg reda – PGR naselja Vrdnik
2. Katastarsko topografski plan sa granicom obuhvata projekta
3. Regulaciono i nivelaciono rešenje lokacije
4. Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu
5. Planirana preparcelacija

### IDEJNO REŠENJE OBJEKATA

- A-01 OSNOVA TEMELJA R = 1: 100
- A-02 OSNOVA PSUTERENA R = 1: 100
- A-03 OSNOVA PRIZEMLJA R = 1:100
- A-04 OSNOVA SPRATA R = 1:100
- A-05 OSNOVA POTKROVLJA R = 1:100
- A-06 OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE R = 1:100
- A-07 OSNOVA KROVA R = 1: 100
- A-08 PRESEK 2-2 R = 1: 100
- A-09 PRESEK 1-1 R = 1: 100
- A-10 IZGLEDI 1,2 R = 1: 100
- A-11 BAZENI – OSNOVE I PRESECI R = 1: 100
- A-12 3D PRIKAZI

# URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE  
katastarskih parcela: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869 /2, 1870  
KO Vrdnik za izgradnju stambenog kompleksa

IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA  
PGR NASELJA VRDNIK

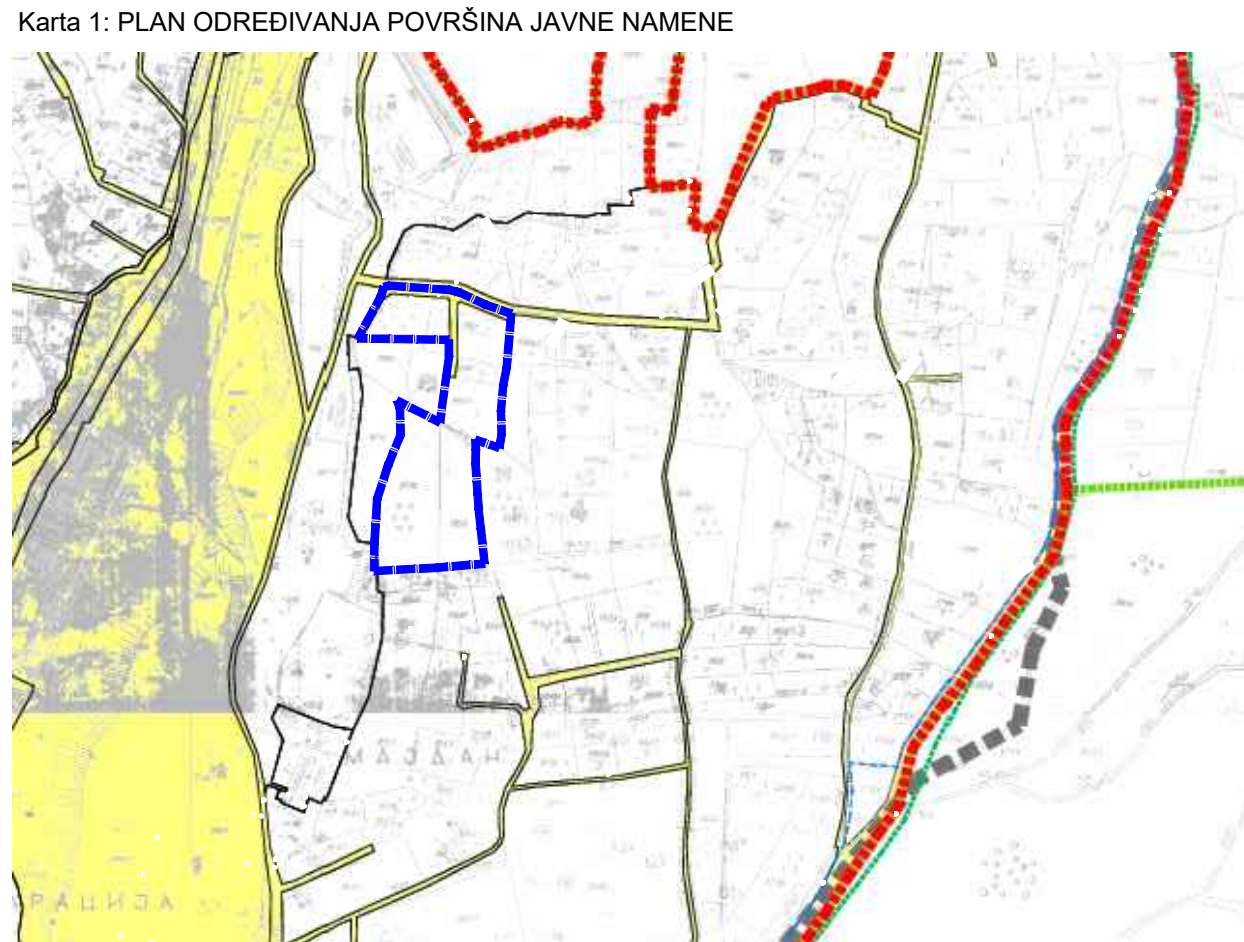
R=1:1000



LEGENDA:

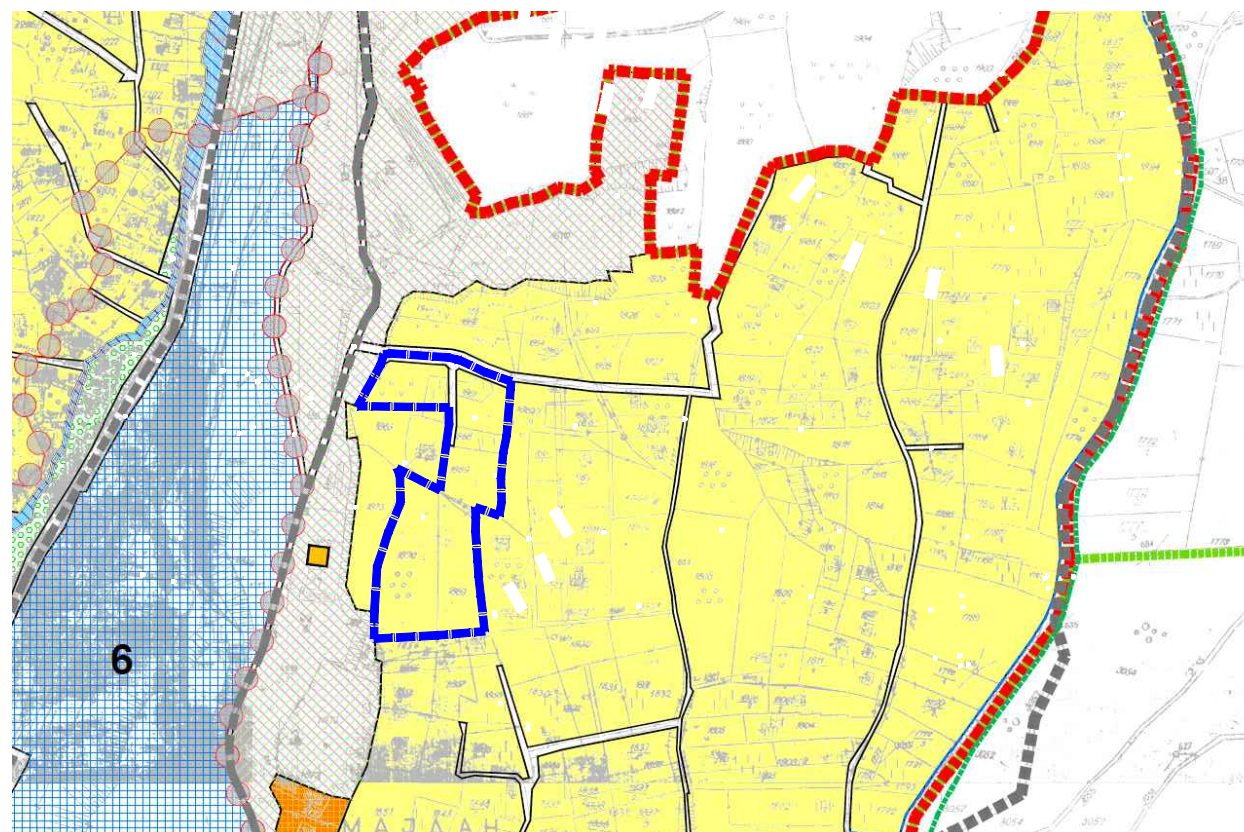


Karta 1: PLAN ODREĐIVANJA POVRŠINA JAVNE NAMENE



- ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Karta 2: PODELA PROSTORA NA ZONE I CELINE SA PRETEŽNOM NAMENOM POVRŠINA



Karta 2: PODELA PROSTORA NA ZONE I CELINE  
SA PRETEŽNOM NAMENOM POVRŠINA

## ЗОНЕ СТАНОВАЊА

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

## ЗОНЕ ПОСЛОВАЊА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА И УГОСТИТЕЉСТВА

- ПОСЛОВНИ ТУРИСТИЧКО УГОСТИТЕЉСКИ КОМПЛЕКСИ
- 13** ХОТЕЛ

## ЗОНЕ РЕКРЕАЦИЈЕ И ЕДУКАТИВНОГ ТУРИЗМА

- РЕКРЕАТИВНО ТУРИСТИЧКИ КОМПЛЕКСИ

## РАДНЕ ЗОНЕ

- РАДНИ КОМПЛЕКСИ

NAZIV INVESTITORA:

LUKA JOVIĆ  
Bulevar oslobođenja, Novi Sad

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:

**URBANISTIČKI PROJEKAT**

NAZIV OBJEKTA: URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA RAZRADA  
katastarskih parcela: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869 /2, 1870 KO Vrdnik  
za izgradnju stambenog kompleksa

VRSTA TEH.DOK:

URBANISTIČKI PROJEKAT

EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E - 2022/6

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

NOSILAC:



NAZIV GRAFIČKOG PRIKAZA:

IZVOD IZ PLANSKOG DOKUMENTA  
PGR VRDNIK

DATUM: JANUAR 2023. RAZMERA: 1:1000 PRILOG BR.: 01

# URBANISTIČKI PROJEKAT


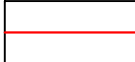
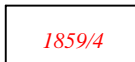


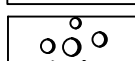
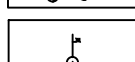
URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE  
katastarskih parcela: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869 /2, 1870  
KO Vrdnik za izgradnju stambenog kompleksa

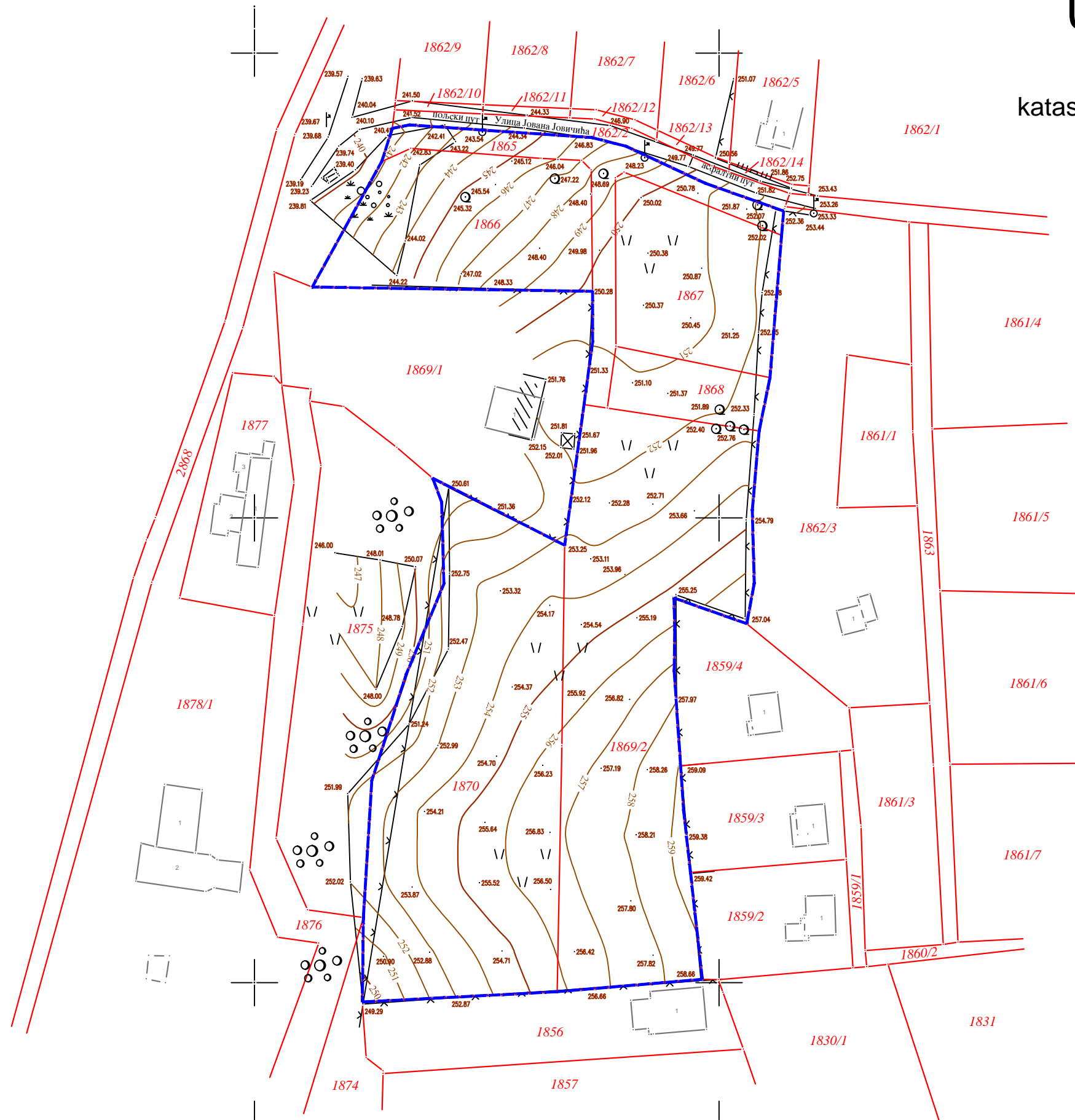
KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN  
SA GRANICOM OBUHVATA PROJEKTA

R=1.1000



LEGENDA:

-  granica obuhvata UP-a
-  granica parcele
-  oznaka parcele
-  objekat visokogradnje
-  visinska kota - niveleta
-  visoko rastinje
-  stub NN mreže



NAZIV INVESTITORA:

LUKA JOVIĆ  
Bulevar oslobođenja, Novi Sad

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:

**URBANISTIČKI PROJEKAT**

NAZIV OBJEKTA: URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA RAZRADA  
katastarskih parcela: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869 /2, 1870 KO Vrdnik  
za izgradnju stambenog kompleksa

VRSTA TEH.DOK.:

URBANISTIČKI PROJEKAT

EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E - 2022/6

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

NOSILAC:



NAZIV GRAFIČKOG PRIKAZA:

KTP SA GRANICOM OBUHVATA

DATUM:  
JANUAR 2023.

RAZMERA: 1:1000  
PRILOG BR.: 02

# URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE  
katastarskih parcela: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869 /2, 1870  
KO Vrdnik za izgradnju stambenog kompleksa

REGULACIONO I NIVELACIONO  
REŠENJE LOKACIJE

R=1:1000



### LEGENDA:

#### Elementi regulacije:

- granica obuhvata UP-a
- regulaciona linija (prema PGR-u naselja Vrdnik)
- građevinska linija (prema PGR-u naselja Vrdnik)
- ulaz u objekat pešački/kolski

#### Elementi nivelacije:

- visinska kota - niveleta
- podužni pad
- usek terena
- potporni zid

#### Namena objekata i površina

- |    |  |                        |
|----|--|------------------------|
| 1. | smeštajna jedinica - apartman          | travnate površine      |
| 2. | teren za tenis                         | pešačke površine       |
| 3. | bazen - neplivački                     | manipulativna površina |
| 4. | bazen - dečji                          | parking prostor        |
| 5. | nadstrešnica                           | vodena površina        |
| 6. | prostor za otvoreni šank               | visoko rastinje        |
| 7. | dečje igralište                        |                        |
| 8. | podrumski prostorija za tehniku bazena |                        |
| 9. | prostor za sedenje                     |                        |

### KOORDINATE TEMENA OBJEKATA

br.	x.	y.
-----	----	----

#### 1a

a.	7405682.15	4999769.66
b.	7405690.22	4999768.01
c.	7405678.88	4999753.66
d.	7405686.95	4999752.01

#### 1b

a.	7405688.2	4999748.09
b.	7405696.4	4999747.29
c.	7405694.59	4999731.98
d.	7405694.59	4999731.07

#### 1c

a.	7405687.7	4999726.71
b.	7405695.9	4999725.86
c.	7405685.9	4999710.54
d.	7405694.09	4999709.63

#### 1d

a.	7405681.37	4999707.44
b.	7405689.02	4999704.39
c.	7405675.25	4999692.36
d.	7405682.88	4999689.26

#### 1e

a.	7405670.48	4999687.38
b.	7405678.34	4999684.9
c.	7405665.58	4999671.8
d.	7405673.44	4999669.33

#### 1f

a.	7405663.7	4999665.83
b.	7405671.81	4999664.38
c.	7405660.84	4999649.75
d.	7405668.95	4999648.31

#### 1g

a.	7405659.92	4999643.59
b.	7405668.16	4999643.59
c.	7405659.92	4999627.26
d.	7405668.16	4999627.26

#### 1h

a.	7405662.03	4999622.12
b.	7405670.16	4999623.45
c.	7405664.66	4999606.01
d.	7405672.79	4999607.34



NAZIV INVESTITORA:

LUKA JOVIĆ  
Bulevar oslobođenja, Novi Sad

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:

URBANISTIČKI PROJEKAT

NAZIV OBJEKTA: URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE  
katastarskih parcela: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869 /2, 1870 KO Vrdnik  
za izgradnju stambenog kompleksa

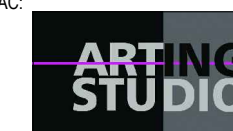
VRSTA TEH.DOK.:

URBANISTIČKI PROJEKAT

EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E - 2022/6

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

NOSILAC:



NAZIV GRAFIČKOG PRIKAZA:

REGULACIONO I NIVELACIONO

REŠENJE LOKACIJE

DATUM: JANUAR 2023. RAZMERA: 1:1000 PRILOG BR.: 03

# URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE  
katastarskih parcela: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869 /2, 1870  
KO Vrdnik za izgradnju stambenog kompleksa




PRIKAZ SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE  
SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU

R=1:1000



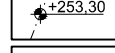
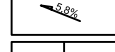



## LEGENDA:






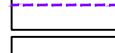

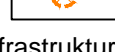
Elementi regulacije:

-  granica obuhvata UP-a
-  regulaciona linija (prema PGR-u naselja Vrdnik)
-  građevinska linija (prema PGR-u naselja Vrdnik)




## Saobraćajna infrastruktura

-  saobraćajno manipulativna površina
-  parking prostor
-  kota osovine
-  podužni pad
-  krive tragova merodavnog vozila (kombi hitne pomoći / automobil)




## Vodovod i kanalizacija

-  napojni cevovod 3/4"
-  priljučak objekata na rezervoar sa vodom
-  rezervoar za vodu 80 000 l sa crnom stanicom
-  priključni šaht za vodu sa mernim mestom
-  vodonepropusna septička jama 80 000 l
-  priljučak objekata na vodonepropusnu septičku jamu
-  trasa atmosfere kanalizacije
-  upojna jama atmosfere kanalizacije




## Gasna infrastruktura


-  trasa priključka do mernog mesta
-  merno mesto
-  trasa priključka objekata

## Telekomunikaciona infrastruktura

-  trasa priključka do mernog mesta
-  merno mesto - okno
-  trasa priključka objekata

## Elektroenergetska infrastruktura

-  trasa priključka od mernog mesta do TS
-  merno mesto (POMM-6 i POMM-4)
-  trasa priključka objekata

<p>NAZIV INVESTITORA: LUKA JOVIĆ Bulevar oslobođenja, Novi Sad</p>	<p>OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA: <b>URBANISTIČKI PROJEKAT</b> NAZIV OBJEKTA: URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA RAZRADA katastarskih parcela: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869 /2, 1870 KO Vrdnik za izgradnju stambenog kompleksa</p>	<p>VRSTA TEH.DOK.: URBANISTIČKI PROJEKAT EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E - 2022/6</p>	<p>SARADNICI: ALEKSANDRA BILOKAPIĆ, mast.ing.arh, JOVANA JARIĆ, mast. ing. arh. ODGOVORNI URBANISTA: dr VLADIMIR DRAGIČEVIĆ, mast.inž.arh., licenca broj 200 121710</p>	<p>NOSILAC: </p>	<p>NAZIV GRAFIČKOG PRIKAZA: PRIKAZ SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE DATUM: JANUAR 2023. RAZMERA: 1:1000 PRILOG BR.: 04</p>
--	--	--	---	---	--

# URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE  
katastarskih parcela: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869 /2, 1870  
KO Vrdnik za izgradnju stambenog kompleksa



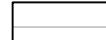
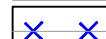
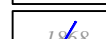
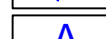
PLANIRANA PREPARCELACIJA

R=1:1000



LEGENDA:

Elementi regulacije:

-  granica obuhvata UP-a
-  regulaciona linija
-  granica parcele
-  granica parcele koja se ukida
-  oznaka postojeće parcele koja se ukida
-  oznaka novoformirane parcele



NAZIV INVESTITORA:

LUKA JOVIĆ  
Bulevar oslobođenja, Novi Sad

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:

**URBANISTIČKI PROJEKAT**

NAZIV OBJEKTA: URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADA  
katastarskih parcela: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869 /2, 1870 KO Vrdnik  
za izgradnju stambenog kompleksa

VRSTA TEH.DOK:

URBANISTIČKI PROJEKAT

EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E - 2022/6

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

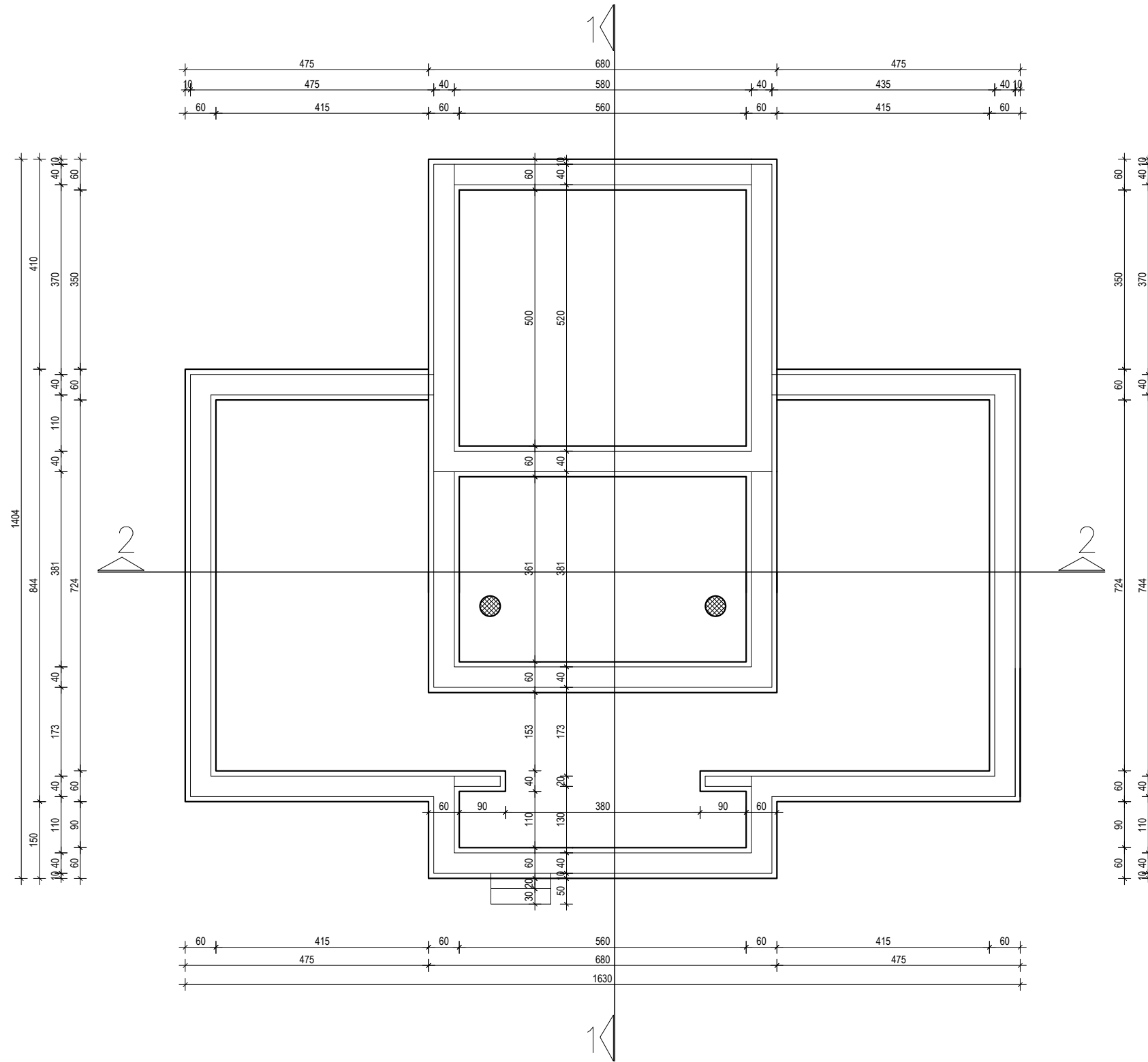
NOSILAC:



NAZIV GRAFIČKOG PRIKAZA:

PLANIRANA PREPARCELACIJA

DATUM: JANUAR 2023. RAZMERA: 1:1000 PRILOG BR.: 05



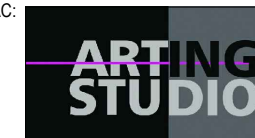
NAZIV INVESTITORA:  
LUKA JOVIĆ  
Bulevar oslobođenja, Novi Sad

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:  
**1. PROJEKAT ARHITEKTURE**  
NAZIV OBJEKTA: APARTMANI  
katastarske parcele: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869 /2, 1870 KO Vrdnik

VRSTA TEH.DOK.:  
IDEJNO REŠENJE (IDR)  
EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E - 2022/6

GLAVNI PROJEKTANT : JOVANA JARIĆ, mast.ing.arh., licenca broj 300 K888 12  
ODGOVORNI PROJEKTANT : JOVANA JARIĆ, mast.ing.arh., licenca broj 300 K888 12

NOSILAC:

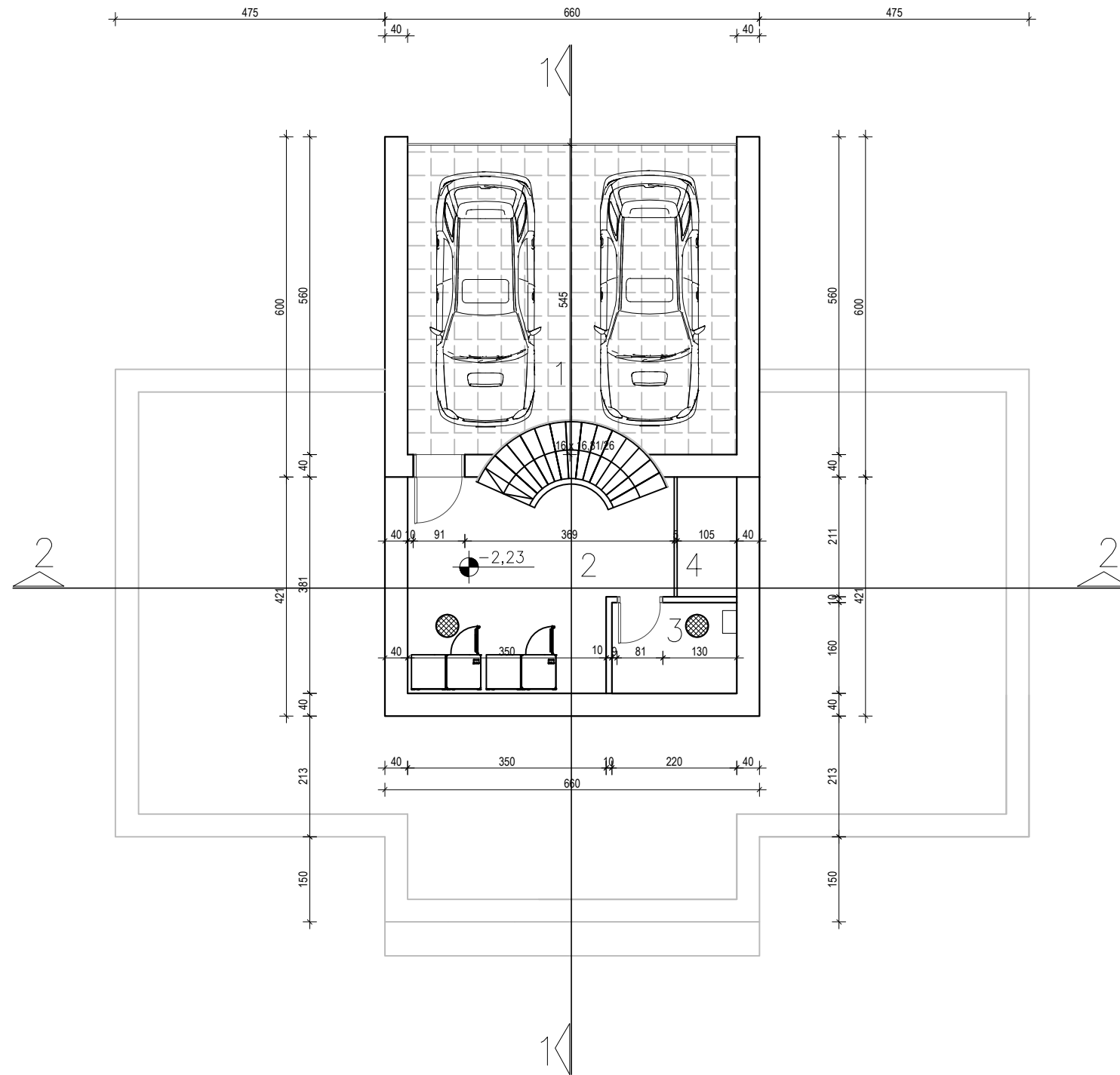


NAZIV GRAFIČKOG PRIKAZA:  
**TEMELJI**

DATUM:  
JANUAR 2023.

RAZMERA: PRILOG BR.:  
1:100 A 01





SUTEREN			
br	PROSTORIJA	P(m2)	Pod
1	Garaža	30.48	keram. pl
2	Ostava	16.57	keram. pl
3	Podstanica	3.52	keram. pl
4	Hidrocel	2.22	keram. pl
UKUPNA NETO POV.		52.79	
UKUPNA KORISNA POVRŠINA /97%/		51.21	
UKUPNA BRUTO POV.		67.00	

UKUPNA NETO POVRŠINA 380.50m<sup>2</sup>  
 UKUPNA BRUTO POVRŠINA 488.00m<sup>2</sup>

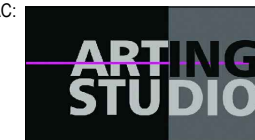
NAZIV INVESTITORA:  
 LUKA JOVIĆ  
 Bulevar oslobođenja, Novi Sad

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:  
**1. PROJEKAT ARHITEKTURE**  
 NAZIV OBJEKTA: APARTMANI  
 katastarske parcele: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869 /2, 1870 KO Vrdnik

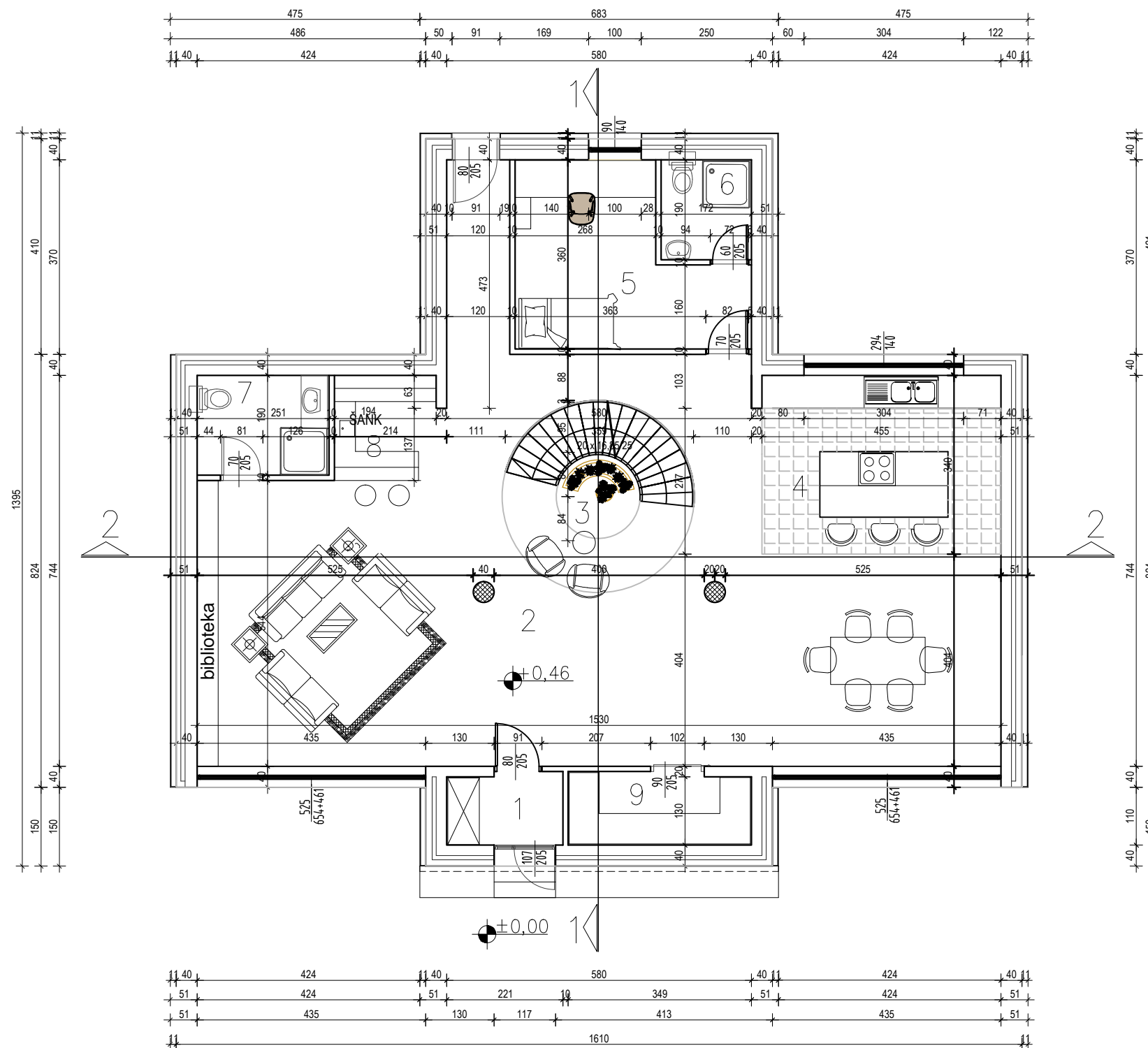
VRSTA TEH.DOK.:  
 IDEJNO REŠENJE (IDR)  
 EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E - 2022/6

GLAVNI PROJEKTANT : JOVANA JARIĆ, mast.ing.arh., licenca broj 300 K888 12  
 ODGOVORNI PROJEKTANT : JOVANA JARIĆ, mast.ing.arh., licenca broj 300 K888 12

NOSILAC:



NAZIV GRAFIČKOG PRIKAZA:  
 SUTEREN  
 DATUM: JANUAR 2023.  
 RAZMERA: 1:100  
 PRILOG BR.: A 02



## OSNOVA PRIZEMLJA

PRIZEMLJE			
br	PROSTORIJA	P(m2)	Pod
1	Ulaz	3.00	keram. pl
2	Dnevna soba	93.60	keram. pl
3	Stepenice	2.22	keram. pl
4	Kuhinja	15.47	keram. pl
5	Soba	12.56	keram. pl
6	Kupaćilo	3.27	keram. pl
7	Kupaćilo	4.77	keram. pl
8	Šank	3.88	keram. pl
9	Garderoba	4.80	keram. pl
UKUPNA NETO POV.		143.57	
UKUPNA KORISNA POVRŠINA /97%/		139.26	
UKUPNA BRUTO POV.		170.00	

NAZIV INVESTITORA:  
LUKA JOVIĆ  
Bulevar oslobođenja, Novi Sad

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:  
**1. PROJEKAT ARHITEKTURE**

NAZIV OBJEKTA: APARTMANI  
katastarske parcele: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869 /2, 1870 KO Vrdnik

VRSTA TEH.DOK.:  
IDEJNO REŠENJE (IDR)  
EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E - 2022/6

GLAVNI  
PROJEKTANT : JOVANA JARIĆ, mast.ing.arh., licenca broj 300 K888 12  
ODGOVORNI  
PROJEKTANT : JOVANA JARIĆ, mast.ing.arh., licenca broj 300 K888 12

NOSILAC:

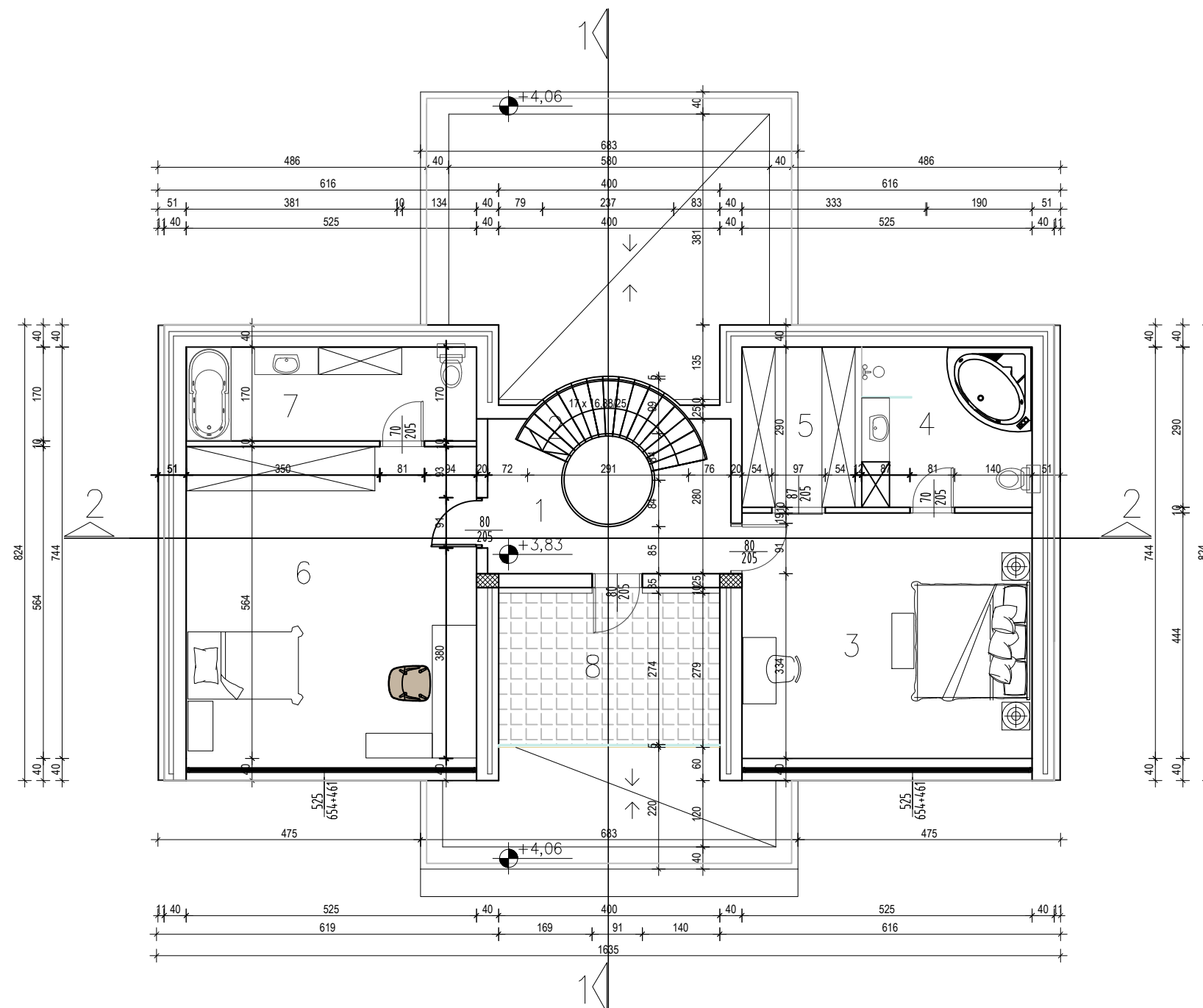


NAZIV GRAFIČKOG PRIKAZA:  
PRIZEMLJE

DATUM:  
JANUAR 2023.

RAZMERA: PRILOG BR.:  
1:100 A 03

## OSNOVA SPRATA



SPRAT			
br	PROSTORIJA	P(m2)	Pod
1	Predsoblje	10.61	keram. pl
2	Stepenice	3.17	keram. pl
3	Soba	23.31	keram. pl
4	Kupatilo	8.93	keram. pl
5	Garderoba	5.95	keram. pl
6	Soba	29.61	keram. pl
7	Kupatilo	8.93	keram. pl
8	Terasa	10.96	keram. pl
UKUPNA NETO POV.		101.47	
UKUPNA KORISNA POVRŠINA /97%/		98.43	
UKUPNA BRUTO POV.		126.00	

NAZIV INVESTITORA:  
LUKA JOVIĆ  
Bulevar oslobođenja, Novi Sad

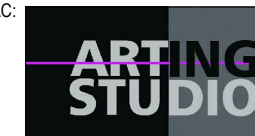
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:  
**1. PROJEKAT ARHITEKTURE**

NAZIV OBJEKTA: APARTMANI  
katastarske parcele: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869 /2, 1870 KO Vrdnik

VRSTA TEH.DOK.:  
IDEJNO REŠENJE (IDR)  
EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E - 2022/6

GLAVNI  
PROJEKTANT : JOVANA JARIĆ, mast.ing.arh., licenca broj 300 K888 12  
ODGOVORNI  
PROJEKTANT : JOVANA JARIĆ, mast.ing.arh., licenca broj 300 K888 12

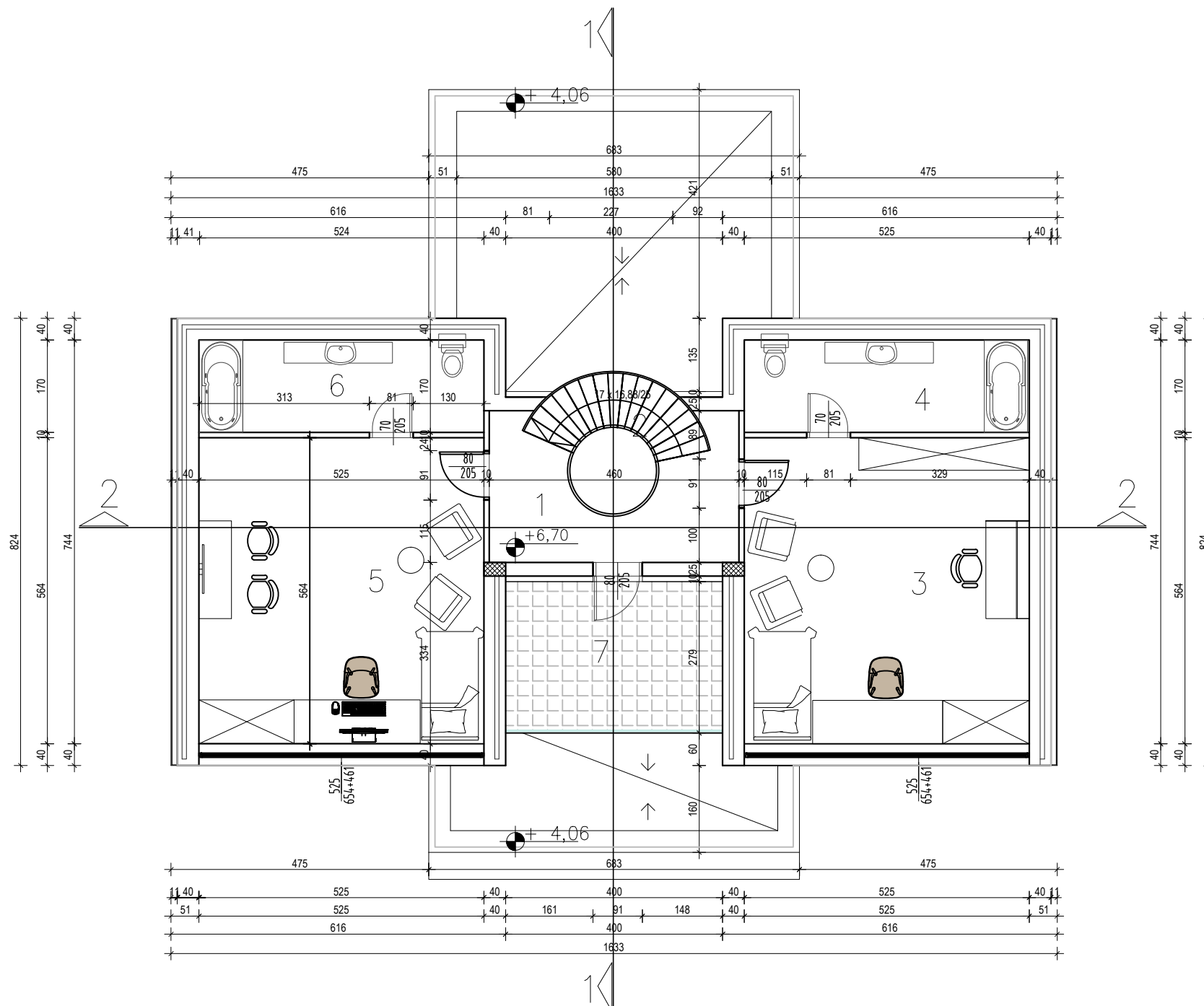
NOSILAC:



NAZIV GRAFIČKOG PRIKAZA:  
SPRAT

DATUM:  
JANUAR 2023.

RAZMERA: PRILOG BR.:  
1:100 A 04



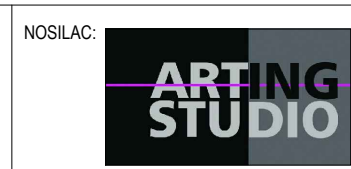
POTKROVLJE			
br	PROSTORIJA	P(m2)	Pod
1	Predsoblje	11.17	keram. pl
2	Stepenice	3.16	keram. pl
3	Soba	22.03	keram. pl
4	Kupatilo	6.66	keram. pl
5	Soba	22.03	keram. pl
6	Kupatilo	6.66	keram. pl
7	Terasa	10.96	keram. pl
UKUPNA NETO POV.		82.67	
UKUPNA KORISNA POVRŠINA /97%/		80.19	
UKUPNA BRUTO POV.		125.00	

NAZIV INVESTITORA:  
LUKA JOVIĆ  
Bulevar oslobođenja, Novi Sad

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:  
**1. PROJEKAT ARHITEKTURE**  
NAZIV OBJEKTA: APARTMANI  
katastarske parcele: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869 /2, 1870 KO Vrdnik

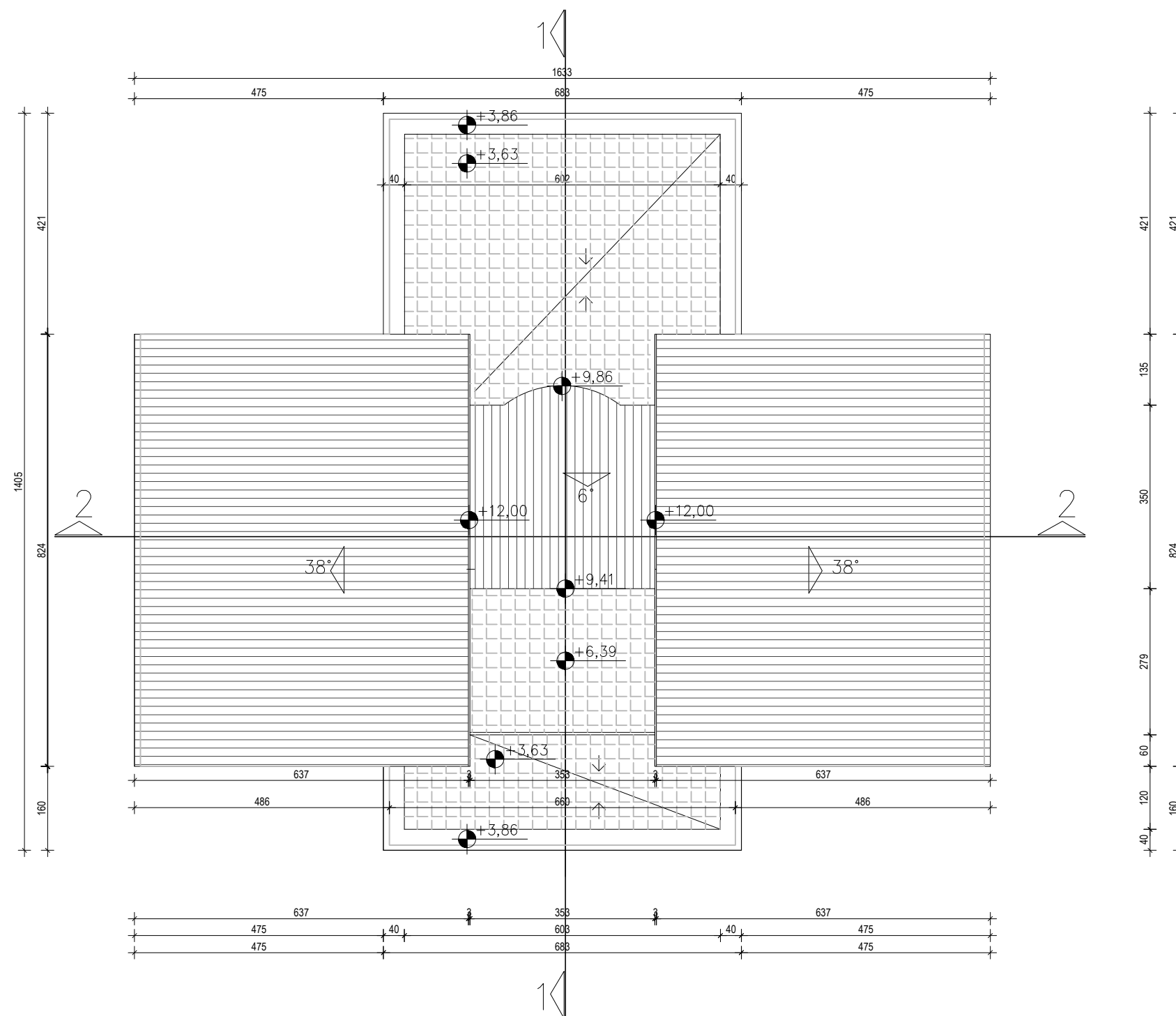
VRSTA TEH.DOK.:  
IDEJNO REŠENJE (IDR)  
EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E - 2022/6

GLAVNI PROJEKTANT : JOVANA JARIĆ, mast.ing.arh., licenca broj 300 K888 12  
ODGOVORNI PROJEKTANT : JOVANA JARIĆ, mast.ing.arh., licenca broj 300 K888 12



NAZIV GRAFIČKOG PRIKAZA:  
**POTKROVLJE**  
DATUM: JANUAR 2023.  
RAZMERA: 1:100  
PRILOG BR.: A 05





NAZIV INVESTITORA:  
LUKA JOVIĆ  
Bulevar oslobođenja, Novi Sad

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:  
**1. PROJEKAT ARHITEKTURE**  
NAZIV OBJEKTA: APARTMANI  
katastarske parcele: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869 /2, 1870 KO Vrdnik

VRSTA TEH.DOK.:  
IDEJNO REŠENJE (IDR)  
EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E - 2022/6

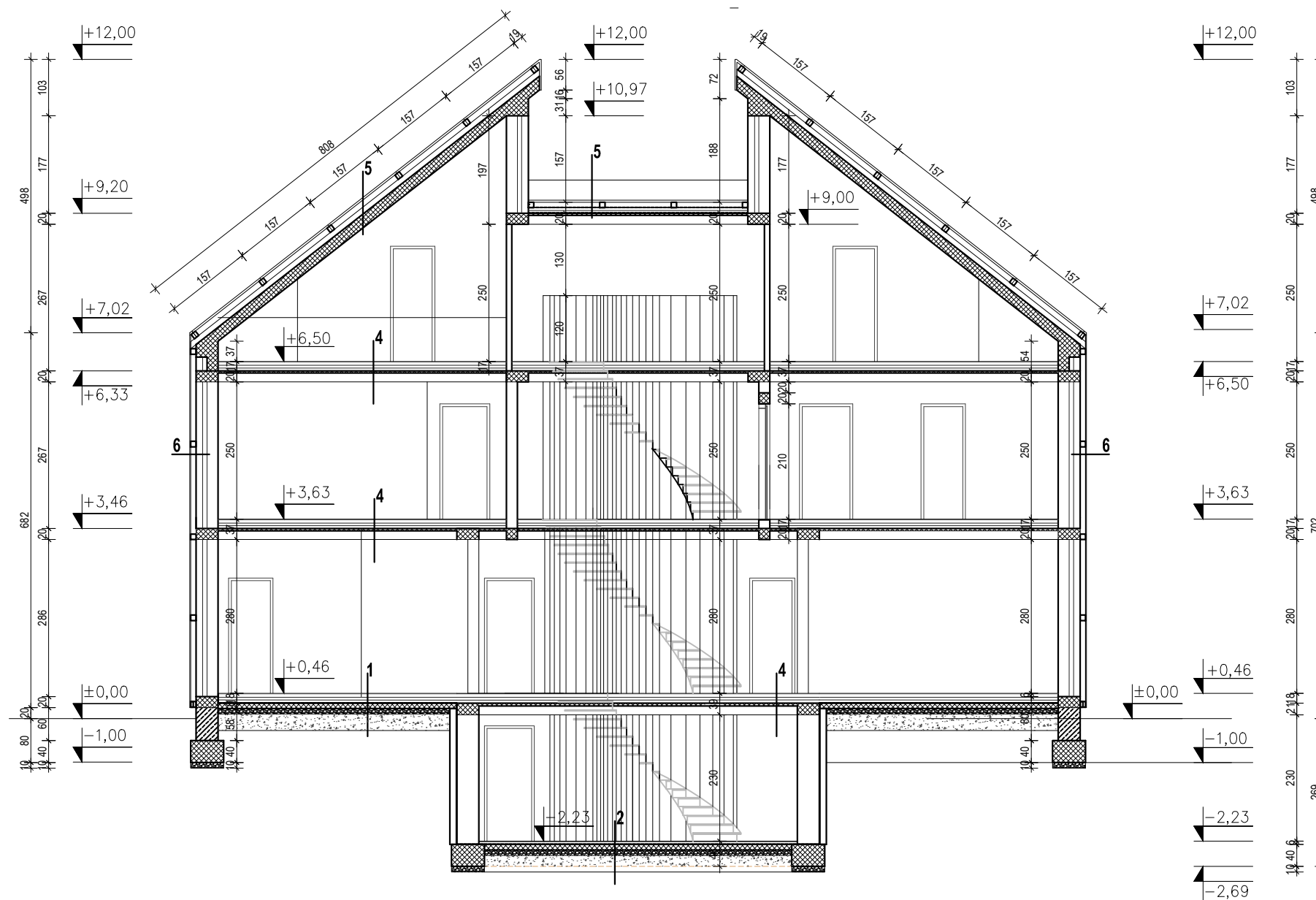
GLAVNI  
PROJEKTANT : ALEKSANDRA BILOKAPIĆ, mast.ing.arh, licenca broj 300 N936 15  
ODGOVORNI  
PROJEKTANT : JOVANA JARIĆ, mast.ing.arh, licenca broj 300 K888 12

NOSILAC:



NAZIV GRAFIČKOG PRIKAZA:  
KROVNE RAVNI

DATUM: DECEMBAR 2022. RAZMERA: 1:100 PRILOG BR.: A 07



Legenda materijala:

-  armirani beton
-  nabijeni beton
-  termo blok 30cm
-  cem. košuljica
-  šljunak
-  pesak
-  termoizolacija
-  hidroizolacija

presek 1

keramičke pločice 1cm  
cem. estrih 6cm  
pvc folija  
stirodur 10cm  
hidroizolacija  
armirani beton 10cm  
šljunak 10cm  
pesak 30cm

presek 2

keramičke pločice 1cm  
cem. estrih 6cm  
pvc folija  
hidroizolacija  
armirani beton 10cm  
šljunak 10cm  
pesak 30cm

presek 3

ker. pločice 1cm  
cem. estrih 6cm  
pvc folija  
fert tavanica 16+5cm  
malter 2cm

presek 4

ker. pločice 1cm  
cem. estrih 6cm  
pvc folija  
stirodur 10cm  
fert tavanica 16+5cm  
malter 2cm

presek 5

tr. lim TR 37/200mm  
rožnjača 100/100mm  
rog 100/100mm  
pvc folija paropropusna,  
vodoneproučna  
mineralna vuna 25cm  
Fert konstrukcija 21cm

presek 6

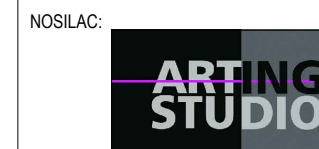
klima blok 20cm  
termoizolacija 8cm  
opeka 12cm  
termoizolacija 10cm  
podkonstrukcija čelik  
tr. lim TR 14/225mm

NAZIV INVESTITORA:  
LUKA JOVIĆ  
Bulevar oslobođenja, Novi Sad

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:  
**1. PROJEKAT ARHITEKTURE**  
NAZIV OBJEKTA: APARTMANI  
katastarske parcele: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869 /2, 1870 KO Vrdnik

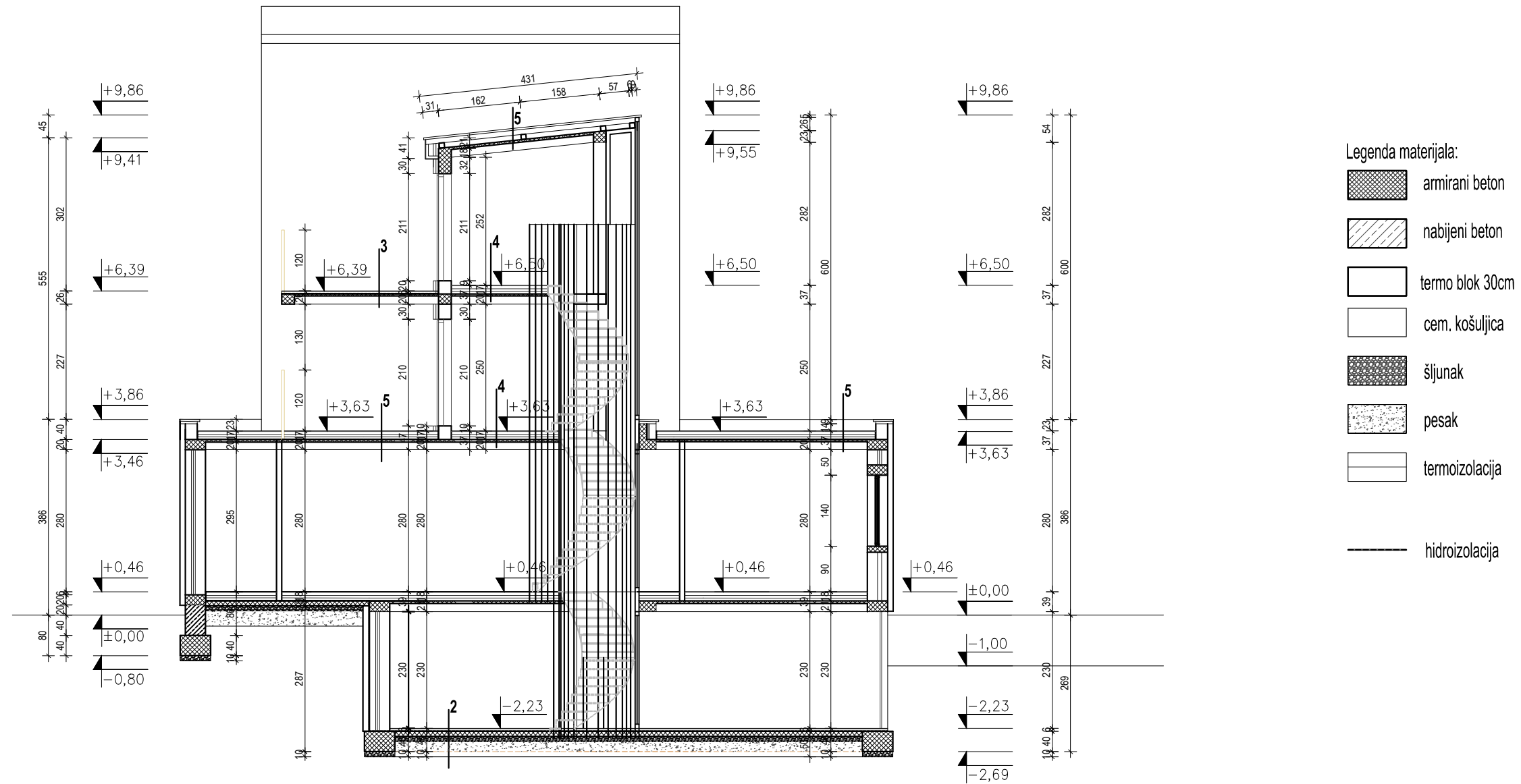
VRSTA TEH.DOK.:  
IDEJNO REŠENJE (IDR)  
EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E - 2022/6

GLAVNI PROJEKTANT : ALEKSANDRA BILOKAPIĆ, mast.ing.arh, licenca broj 300 N936 15  
ODGOVORNI PROJEKTANT : JOVANA JARIĆ, mast.ing.arh, licenca broj 300 K888 12



NAZIV GRAFIČKOG PRIKAZA:  
**PRESEK 2-2**  
DATUM: DECEMBAR 2022.  
RAZMERA: 1:100  
PRILOG BR.: A 08

# PRESEK 1-1



**presek 1**  
 keramičke pločice 1cm  
 cem. estrih 6 cm  
 pvc folija  
 stirodur 10 cm  
 hidroizolacija  
 armirani beton 10cm  
 šljunak 10cm  
 pesak 30cm

**presek 2**  
 keramičke pločice 1 cm  
 cem. estrih 6 cm  
 pvc folija  
 hidroizolacija  
 armirani beton 10cm  
 šljunak 10cm  
 pesak 30cm

**presek 3**  
 ker. pločice 1 cm  
 cem. estrih 6 cm  
 pvc folija  
 fert tavanica 16+5 cm  
 malter 2 cm

**presek 4**  
 ker. pločice 1 cm  
 cem. estrih 6 cm  
 pvc folija  
 stirodur 10 cm  
 fert tavanica 16+5 cm  
 malter 2 cm

**presek 5**  
 tr. lim TR 37/200mm  
 rožnjača 100/100 mm  
 rog 100/100mm  
 pvc folija paropropusna,  
 vodoneproučna  
 mineralna vuna 25cm  
 Fert konstrukcija 21cm

**presek 6**  
 klima blok 20cm  
 termoizolacija 8cm  
 opeka 12cm  
 termoizolacija 10cm  
 podkonstrukcija čelik  
 tr. lim TR 14/225 mm

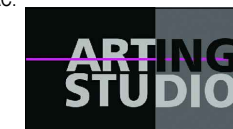
NAZIV INVESTITORA:  
 LUKA JOVIĆ  
 Bulevar oslobođenja, Novi Sad

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:  
**1. PROJEKAT ARHITEKTURE**  
 NAZIV OBJEKTA: APARTMANI  
 katastarske parcele: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869 /2, 1870 KO Vrdnik

VRSTA TEH.DOK.:  
 IDEJNO REŠENJE (IDR)  
 EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E - 2022/6

GLAVNI PROJEKTANT : ALEKSANDRA BILOKAPIĆ, mast.ing.arh, licenca broj 300 N936 15  
 ODGOVORNI PROJEKTANT : JOVANA JARIĆ, mast.ing.arh, licenca broj 300 K888 12

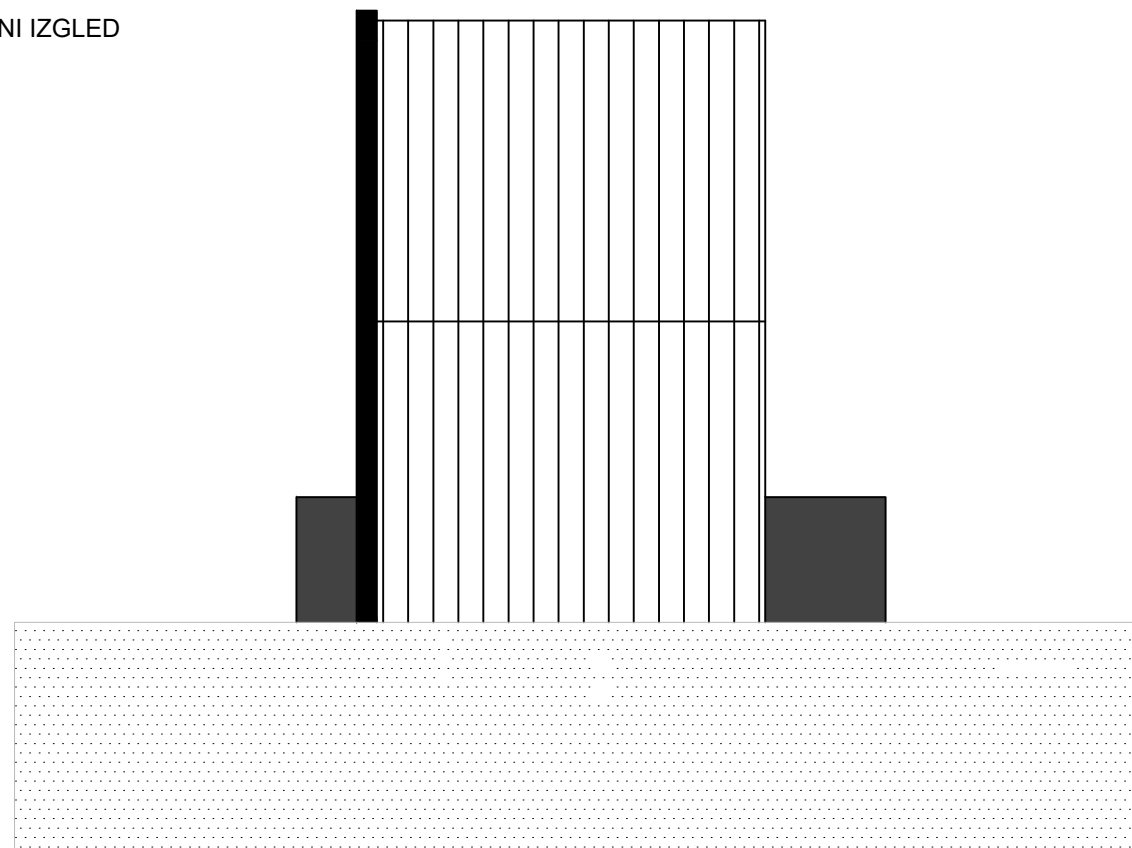
NOSILAC:



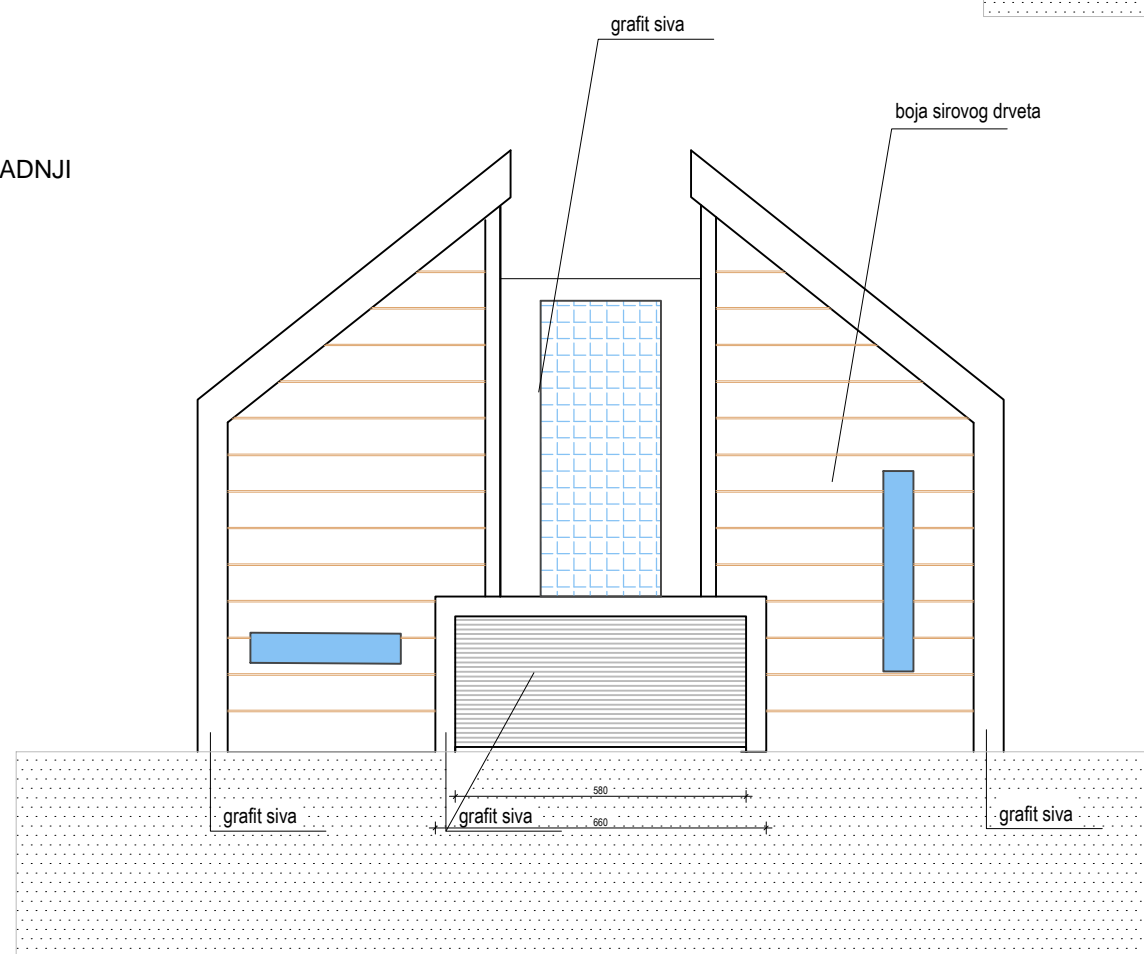
NAZIV GRAFIČKOG PRIKAZA:  
**PRESEK 1-1**  
 DATUM: DECEMBAR 2022. RAZMERA: 1:100 PRILOG BR.: A 09



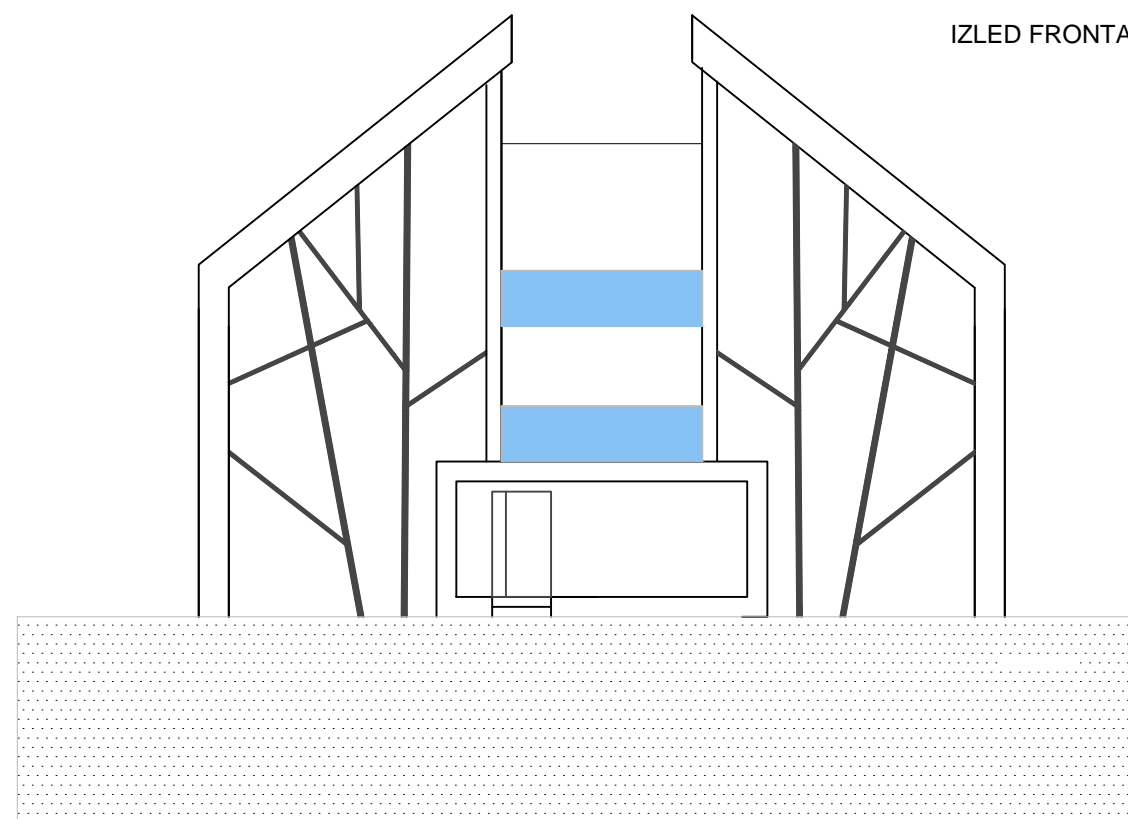
BOČNI IZGLED



IZGLED ZADNJI



IZLED FRONTALNI



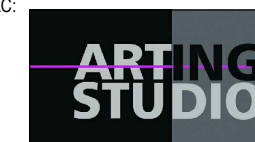
NAZIV INVESTITORA:  
LUKA JOVIĆ  
Bulevar oslobođenja, Novi Sad

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:  
**1. PROJEKAT ARHITEKTURE**  
NAZIV OBJEKTA: APARTMANI  
katastarske parcele: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869 /2, 1870 KO Vrdnik

VRSTA TEH.DOK.:  
IDEJNO REŠENJE (IDR)  
EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E - 2022/6

GLAVNI PROJEKTANT : JOVANA JARIĆ, mast.ing.arh., licenca broj 300 K888 12  
ODGOVORNI PROJEKTANT : JOVANA JARIĆ, mast.ing.arh., licenca broj 300 K888 12

NOSILAC:



NAZIV GRAFIČKOG PRIKAZA:  
IZGLEDI

DATUM:  
JANUAR 2023.

RAZMERA: PRILOG BR.:  
1:100 A 10





NAZIV INVESTITORA:

LUKA JOVIĆ  
Bulevar oslobođenja, Novi Sad

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA:

**URBANISTIČKI PROJEKAT**

NAZIV OBJEKTA: URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA RAZRADA  
katastarskih parcela: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869 /2, 1870 KO Vrđnik  
za izgradnju stambenog kompleksa

VRSTA TEH.DOK:

URBANISTIČKI PROJEKAT

EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E - 2022/6

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

NOSILAC:



NAZIV GRAFIČKOG PRIKAZA:  
3D PRIKAZI

DATUM:  
JANUAR 2023.

RAZMERA: PRILOG BR.:  
1:1000 A 12

## OSTALA DOKUMENTACIJA

## **OSTALA DOKUMENTACIJA**

---

- Informacija o lokaciji, Služba za imovinsko-pravne poslove i urbanizam Opštine Irig, broj 04-353-2-3/2022 od 25.2.2022.
- Katastarsko-topografski plan, izrađen od Geodetskog biroa "AB&CO Geosystems" iz Novog Sada.
- Prepisi lista nepokretnosti.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
**ОПШТИНА ИРИГ**  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
Служба за имовинско-правне послове и урбанизам  
Број: 04-353-2-3/2022  
Дана: 25.02.2022.године  
И Р И Г, Војводе Путника 1  
Тел. 022/ 400-623; факс: 462-035

Општинска управа општине Ириг- Служба за имовинско-правне послове и урбанизам, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09 и 81/09- испр., 64/10- одлука УС, 24/11, 42/13- УС, 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019 - др. Закон, 9/20 и 52/2021), и члана 13. Одлуке о општинској управи ("Сл. лист општина Срема", бр. 16/2019 и 3/2020), поступајући по захтеву Поповић Љубише из Новог Сада, ул. М.Антића бр. 18, издаје

#### **ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ**

**о могућностима и ограничењима изградње викенд објекта на к.п. бр. 1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2 и 1870 КО Врдник**

**Поповић Љубиша из Новог Сада, ул. М.Антића бр. 18**, поднео је захтев овом органу за издавање информације о локацији о могућностима и ограничењима изградње викенд објекта на к.п. бр. 1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2 и 1870 КО Врдник.

**Уз захтев подносилац истог је приложио:**

- Доказ о уплати републичке административне таксе

**Саставни део информације о локацији је:**

**Извод из планских докумената за катастарске парцеле бр. 1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2 и 1870 КО Врдник, број 256/1-1 од 03.02.2022.године, издат од стране ЈП „Завод за урбанизам Војводине“, Железничка 6/III, Нови Сад**

#### **I ПЛАНСКИ ОСНОВ**

Увидом у Просторни план општине Ириг („Службени лист општина Срема”, бр. 31/21 и 38/21-исправка) и у План генералне регулације насеља Врдник („Службени лист општина Срема“, бр. 30/14, 9/15, 20/15 и 23/18), а према катастарским подацима добијеним за потребе израде Просторног плана општине Ириг, за катастарске парцеле бр. 1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2 и 1870 КО Врдник утврђено је следеће:

## 1) Према ПРОСТОРНОМ ПЛАНУ ОПШТИНЕ ИРИГ:

Према **Графичком делу Просторног плана општине Ириг**, катастарске парцеле бр. 1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2 и 1870 КО Врдник су:

- у грађевинском подручју насеља Врдник;
- у граници подручја посебне намене Националног парка „Фрушка гора“;
- у зони сеизмичког интензитета 7 ЕМС-98;
- ван зоне забрањене, ограничене и контролисане градње;
- унутар дефинисаног туристичког простора;
- унутар простора који се спроводи на основу плана генералне регулације.

Према **Текстуалном делу Просторног плана општине Ириг**:

- у поглављу „II Планска решења просторног развоја“, тачка „I. Опис и одређење намена простора“, подтачка „1.4. Грађевинско земљиште“, подподтачка „1.4.1. Грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља“, се наводи:  
„За Ириг, центар општине, Врдник и Јазак, на снази су урбанистички планови са којима је дефинисано грађевинско земљиште у њиховим грађевинским подручјима, а грађевинска подручја насеља: Велика Ремета, Гргетег, Добродол, Крушедол Прњавор, Крушедол Село, Мала Ремета, Нерадин, Ривица и Шатринци, су овим Планом разрађена са уређајним основама села.“
- у поглављу „IV Правила грађења“, тачка „I. Општа правила грађења“, се наводи:
  - „При пројектовању конструкције објекта високоградње придржавати се норматива дефинисаних Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, број 89/18, 52/20 и 122/20), за изградњу објеката на сеизмичком подручју за VII, односно VII-VIII степен интензитета према ЕМС-98. Ови сеизмички услови не представљају део техничке документације - нису основ за прорачун у фази главног пројекта за објекте ван категорије и објекте I категорије.
  - За потребе пројектовања и изградње објеката, а ради дефинисања инжењерскогеолошких-геотехничких услова изградње и/или санације обавезно извршити примењена инжењерскогеолошка-геотехничка истраживања.
  - Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, број 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09-др. закон, 43/11-УС, 14/16, 76/18 и 95/18-др. закон).
  - Уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.“
  - „Уколико се у току радова наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.), а која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да то пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и да предузме мере њихове заштите од уништења, оштећивања или крађе.
  - При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара.“
  - „Објекат високоградње у зависности од врсте и намене, мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.
  - За објекте са делатностима које су под санитарним надзором (објекти дефинисани чланом 8. Закона о санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 125/04): здравствена делатност, производња и промет животних намирница и предмета

опште употребе, јавно снабдевање становништва водом за пиће, угоститељска делатност, пружање услуга одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела и немедицинских естетских интервенција, којима се нарушава интегритет коже, социјална заштита, васпитно-образовна делатност, као и делатности културе, физичке културе, спорта и рекреације и јавног саобраћаја), важе општи услови дефинисани Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 47/06).“

- „При грађењу стамбених објеката придржавати се Правилника о минималним техничким условима за изградњу станова („Службени лист СФРЈ“, број 45/67) и Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС“, број 58/12, 74/15 и 82/15). За остале објекте придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.
- Гараже градити у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05).“
- „Ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом, за конкретну зону, односно намену.
- Ако је постојећа парцела већа од максимално дозвољене може се задржати постојећа парцелација, уз услов, да се индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле рачунају у односу на површину парцеле максимално дозвољене овим Планом за одређену намену, односно врсту објеката.“
- „На свакој грађевинској парцели обезбедити простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Бетонирани простор за контејнере на парцели лоцирати тако да се омогући лак приступ комуналне службе, а у складу са условима заштите животне средине. За отпад настао у току технолошког процеса производње обезбедити простор у складу са важећим прописима за прикупљање истог.“

## 2) Према ПЛАНУ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВРДНИК:

### Према Графичком делу Плана генералне регулације насеља Врдник:

- катастарске парцеле бр. 1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2 и 1870 КО Врдник су:
  - граници грађевинског подручја, унутар границе бањског подручја;
  - у међународно значајном подручју за очување биолошке разноврсности: ИРА регион;
  - у подручју за који је предвиђена директна примена Плана генералне регулације насеља Врдник;
- катастарска парцела број 1865 КО Врдник је у зони комуналних и инфраструктурних садржаја - улични коридор, намењена за површину јавне намене;
- катастарске парцеле бр. 1866, 1867, 1868, 1869/2 и 1870 КО Врдник су у зони становања - породично становање, површине за остале намене;
- катастарске парцеле бр. 1866, 1867, 1868 и 1869/2 КО Врдник имају приступ планираној улици – планираној површини јавне намене, а катастарска парцела број 1870 нема приступ планираној улици – планираној површини јавне намене.

### Према Текстуалном делу Плана генералне регулације насеља Врдник:

- у поглављу „I Правила уређења“, тачка „12. Спровођење и реализација Плана“, подтачка „12.1. Урбанистичке целине за које се обавезно доноси план детаљне регулације“, се наводи:
  - „ПДР ће се радити уколико се укажу потреба за разграничењем површина јавне намене од осталих површина, као што је проширење уличних коридора или



формирање нових, у оквиру којих ће се разрешити и нове трасе комуналне инфраструктуре.“

- у поглављу „II Правила грађења“, тачка „2. Правила грађења по зонама и целинама“, у подтачки „2.2. Зоне становања“, се наводи:

#### „Врста и намена објеката

Главни објекти: породични стамбени објекти, породични стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти, пословни објекти, вишепородични стамбени објекти или вишепородични стамбено-пословни објекти.

У зависности од величине парцеле у оквиру ове зоне, је дозвољена изградња пословног или стамбеног објекта, у виду једног или више засебних објеката.“

„Помоћни објекти: гараже, летње кухиње, котларнице, оставе (за огрев, алат и сл.), приручни магацини, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, мини базени и спортско-рекреативни терени, бунари, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на несельску канализациону мрежу), пољски клозети, ограде и сл.

Економски објекти: објекти за гајење животиња – стаје, штале и др. објекти (за коње, говеда, козе, овце, свиње, живину, голубове, кунџе, украсну живину и птице а према важећој Одлуци о држању домаћих животиња), затим испусти за стоку, ђубришта (бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке), објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и др. објекти намењени пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, алат и опрему, пушнице, сушнице, стакленици, силоси и сл.).

Пословне делатности које се могу дозволити у зони становања су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, туризма, спорта и рекреације, као и услужних делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите и бриге о деци и старим особама, културе, делатности верских организација и др., ако су обезбеђени услови заштите животне средине. Трговине на велико, складишта, затим млинови и силоси (било ког капацитета), производни и економски објекти у оквиру ове зоне нису дозвољени. Производне делатности мањег обима у зони становања (мини погони за прераду пољопривредних производа, воћа, поврћа и др.) се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине.

У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета (силоса капацитета преко 500 t), нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања. Држање стоке ће се регулисати општинском одлуком. Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, потребно је за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације израдити урбанистички пројекат. Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони - становање.

Врста објеката: објекти се граде као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу.“

„Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле

Објекти се могу градити на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се може поклапати са регулационом линијом или је увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 м, односно 5,0 м у случају проширења постојећег или формирања новог уличног коридора.

У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Ако се у сутеренској или приземној етажи главног објекта планира гаража, предња грађевинска линија се повлачи на мин. 5,0 м од регулационе линије. Гаража, као засебан помоћни објекат, се може поставити на регулациону линију уз услов да је и главни објекат постављен на регулациону линију, а кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осе или у унутрашњост гараже.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације.

Слободностојећи објекат (основни габарит без испада), односно објекат постављен предњом фасадом на регулацији, се гради на минимално 1,0 м од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, на минимално 3,0 м од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације или на мин. растојању од пола висине објекта.

Двојни објекат и објекат у прекинутом низу (основни габарит без испада) се гради на минимално 4,0 м од бочне границе парцеле.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле на парцелма објеката који су споменици културе или су у просторно културно историјској целини ограничен је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

- Индекс заузетости парцеле породичног становања је максимално 50%.
- У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.“
- „Индекс заузетости парцеле у зони вишепородичног становања је максимално 100%.

Највећа дозвољена спратност објеката

У зони породичног становања дозвољена спратност и висина објеката је:

- породични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат је спратности од П до макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 12,0 м;
- Самостални пословни објекат је спратности макс. П+2+Пк

- економски објекат је максималне спратности П, односно П+Пк (ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку)
- помоћни објекат је макс. спратности П (приземље), а макс. висине 4,0 m.“

„Вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је спратности макс. П+З+Пк

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута
- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара. “

„Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Удаљеност породичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом) или за половину висине вишег објекта.

Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 5,0 m (основни габарит са испадом). Или за половину висине вишег објекта.

За изграђене главне и друге објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0 m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат, али може бити постављен и на истој предњој грађевинској линији као главни објекат, ако су задовољени остали услови (међусобно растојање, као и растојање од објеката на суседној парцели).

Гаража (помоћни објекат) се може предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

Помоћни и економски објекти се граде у дубини парцеле, иза главног објекта, у истој линији као и главни објекат, уз услов да се објекат од границе парцеле гради на минимално 1,0 m одстојања.

Други, помоћни и економски објекат на парцели где је главни двојни објекат се граде на заједничкој граници парцеле.

Други и помоћни објекат се не морају градити у истој линији са главним објектом, уз услов да се граде на минимално 1,0 m од границе парцеле, као и да су задовољени остали услови међусобног растојања са објектима на истој и суседној парцели.

Пословни, економски и помоћни објект на истој парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m, ако пословни објект има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између нових помоћних и економских објеката на суседним парцелама не може бити мање од 1,5 m.

Помоћни и економски објекти се могу градити у дну парцеле, на минимално 1,0 m од границе парцеле.

Удаљеност сточне стаје од било ког стамбеног, односно, пословног објекта у окружењу не може бити мања од 15,0 m, односно не може бити мања од 50,0 m у односу на здравствену установу, школу, дечији вртић или други објект јавне намене у окружењу.

Удаљеност ђубришта и пољског клозета од било ког стамбеног, односно, пословног објекта и бунара у окружењу не може бити мања од 20,0 m, односно 50,0 m у односу на било који објект јавне намене. Вубриште се гради на минимално 1,0 m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине мин. 1,0 m (да не би дошло до разасипања) и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан.

Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,0 m.

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Базени могу да се граде на минимално 3,0 m од границе парцеле и ако су површине до 12 m<sup>2</sup> се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.

Отворени спортски терени као и садржаји са реквизитима спорта и рекреације могу да се граде на минимално 3,0 m од границе парцеле и ако се изводе у равни терена се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.

Грађевинске парцеле се ограђују, тако да ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Сваки власник грађевинске парцеле је дужан да направи уличну ограду, као и ограду своје бочне границе парцеле и половину стране границе у зачељу парцеле.

Улична ограда може бити зидана до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентна ограда до висине од 2,0. Врата и капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине од 2,0 m од коте терена,

која се поставља тако да ограда и стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног од економског дела парцела, стамбеног од пословног дела парцеле и сл.), уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Спортски терени се ограђују транспарентном оградом тако да њена висина буде усклађена са потребама и карактеристикама спорта којем су намењени.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели објеката који су споменици културе или су у просторно културно историјској целини ограничена је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

#### Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице, а изузетно преко приватног пролаза (са правом проласка). За грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине најмање 3,0 m, односно у складу са потребама возила која се користе. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезо оставити пропуст за атмосферску воду.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи, односно мин. једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> пословног простора, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Уколико се на парцели обавља пословна делатност намењена ширем кругу корисника, са потребом обезбеђења смештаја већег броја возила, које се не може у потпуности решити на припадајућој парцели, може се у уличном коридору, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремете коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

#### Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

Спољни изглед објекта, облик крова, изглед ограде, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектном документацијом, а за евидентиране објекте и објекте под заштитом и према условима надлежне установе за заштиту - Завода за заштиту споменика културе.

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици и блоку.

Фасаде објеката могу бити од фасадне опеке, камена или малтерисане и бојене. Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу (избежавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Пожељна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује тегола и цреп. Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (код истурене кровне баце или повучене поткровне етаже). Код суседних објеката исте спратности морају бити исте (или бар усклађене) висине венца и слемена, као и нагиб крова.

Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,8 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката који су споменици културе или су у просторно културно историјској целини ограничена је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

#### Заштита суседних објеката

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- излози локала до 0,3 m по целој висини, када ширина тротоара износи најмање 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала до 0,9 m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 m;
- платнене конзолне надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 2,0 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 2,5 m.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту до 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне, односно западне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 1,5 m) до 0,6 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне, односно источне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 3,0 m) до 0,9 m, али

- укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (ако је растојања објекта до међе најмање 5,0 m) до 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице не смеју прелазити регулациону линију. Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 m и ако те степенице савлађују висину до 0,9 m.

Степенице које савлађују висину до 0,9 m, а постављају се на бочни или задњи део објекта, не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта. Степенице које савлађују висину преко 0,9 m улазе у основни габарит објекта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или једноводни кров са падом у сопствено двориште). Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета од 1,8 m, површине до 0,8 m<sup>2</sup>.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

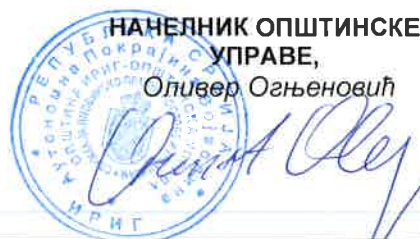
Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.“

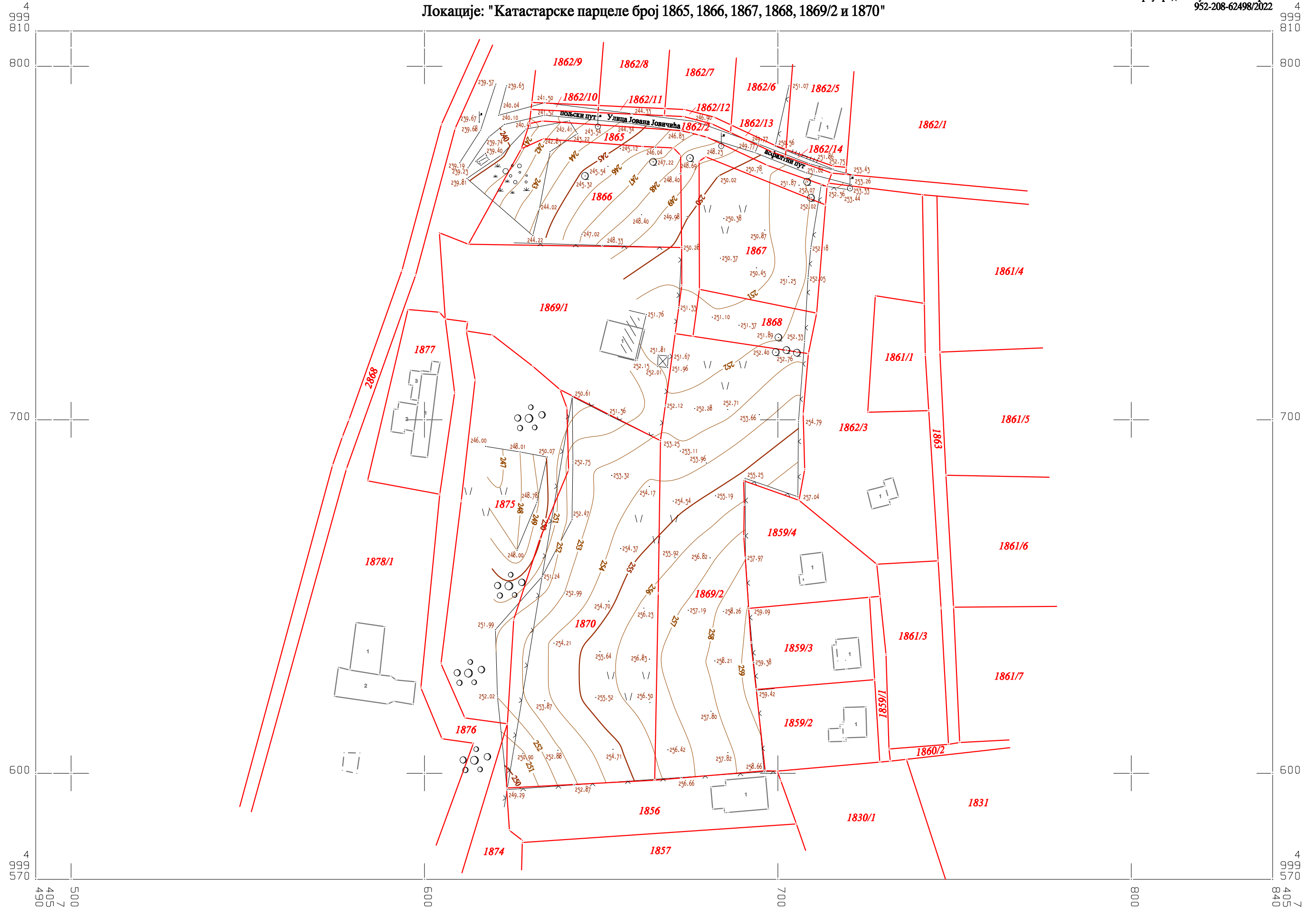
#### **НАПОМЕНА:**

- Издава Информација о локацији важи док је на снази План на основу кога је издата.

#### **ДОСТАВИТИ:**

1. Подносиоцу захтева,
2. А р х и в и.





Датум снимања : 20.07.2022.

КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ И ВЕЗЕ ЛИСТОВА  
ОПШТИНА ИРИГ  
КО Врдник

1

РАЗМЕРА 1:1000  
Еквидистанција 1.0 m

- катастар - парцеле
- катастар - објекти
- фактичко стање

Катастарско-топографски план израдио:  
АВ&СО Geosystems  
Директор:  
Александар Бјелица дипл. инж. геодез.





\* Број листа непокретности: 3357

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 3.2.2023. 9:11:14

## Подаци катастра непокретности

<b>Подаци о непокретности</b>	<b>95f6ff5e-7f60-4ba4-a99c-e727907a98bc</b>
Матични број општине:	80187
Општина:	ИРИГ
Матични број катастарске општине:	803421
Катастарска општина:	ВРДНИК
Датум ажурности:	02.02.2023. 14:31
Служба:	ИРИГ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	МАЈДАН
Број парцеле:	1865
Површина m <sup>2</sup> :	703
Број листа непокретности:	3357

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ
Култура:	ЛИВАДА 5. КЛАСЕ
Површина m <sup>2</sup> :	703

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЈОВИЋ (СЛОБОДАН) ЛУКА
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Забележба парцеле

Датум:	7.7.2021. 10:44:00
Број предмета:	952-02-4-208-91178/2021
Опис:	ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ НОСИОЦА ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ

\* Извод из базе података катастра непокретности.



\* Број листа непокретности: 3357

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 3.2.2023. 9:10:01

## Подаци катастра непокретности

<b>Подаци о непокретности</b>	<b>d438241f-6e69-4699-b7a3-9fa936ef80b0</b>
Матични број општине:	80187
Општина:	ИРИГ
Матични број катастарске општине:	803421
Катастарска општина:	ВРДНИК
Датум ажурности:	02.02.2023. 14:31
Служба:	ИРИГ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	МАЈДАН
Број парцеле:	1866
Површина м <sup>2</sup> :	1500
Број листа непокретности:	3357

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ
Култура:	ВИНОГРАД 5. КЛАСЕ
Површина м <sup>2</sup> :	1500

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЈОВИЋ (СЛОБОДАН) ЛУКА
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:	*
Терет број:	*
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ
Датум уписа:	4.5.2008.
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*

### Забележба парцеле

Датум:	7.7.2021. 10:44:00
Број предмета:	952-02-4-208-91178/2021

**Опис:**

ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ НОСИОЦА ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ

\* Извод из базе података катастра непокретности.



\* Број листа непокретности: 3357

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 3.2.2023. 9:12:01

## Подаци катастра непокретности

<b>Подаци о непокретности</b>	<b>6942c420-6d25-4657-808d-ea68d363483e</b>
Матични број општине:	80187
Општина:	ИРИГ
Матични број катастарске општине:	803421
Катастарска општина:	ВРДНИК
Датум ажурности:	02.02.2023. 14:31
Служба:	ИРИГ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	МАЈДАН
Број парцеле:	1867
Површина m <sup>2</sup> :	1188
Број листа непокретности:	3357

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ
Култура:	ВИНОГРАД 5. КЛАСЕ
Површина m <sup>2</sup> :	1188

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЈОВИЋ (СЛОБОДАН) ЛУКА
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:	*
Терет број:	*
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ
Датум уписа:	4.5.2008.
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*

### Забележба парцеле

Датум:	7.7.2021. 10:44:00
Број предмета:	952-02-4-208-91178/2021

**Опис:**

ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ НОСИОЦА ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ

\* Извод из базе података катастра непокретности.



\* Број листа непокретности: 3357

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 3.2.2023. 9:14:03

## Подаци катастра непокретности

<b>Подаци о непокретности</b>	<b>d750fa60-5066-44db-8f42-d0874a87439b</b>
Матични број општине:	80187
Општина:	ИРИГ
Матични број катастарске општине:	803421
Катастарска општина:	ВРДНИК
Датум ажурности:	02.02.2023. 14:31
Служба:	ИРИГ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	МАЈДАН
Број парцеле:	1868
Површина m <sup>2</sup> :	418
Број листа непокретности:	3357

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ
Култура:	ВИНОГРАД 5. КЛАСЕ
Површина m <sup>2</sup> :	418

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЈОВИЋ (СЛОБОДАН) ЛУКА
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:	*
Терет број:	*
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ
Датум уписа:	4.5.2008.
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*

### Забележба парцеле

Датум:	7.7.2021. 10:44:00
Број предмета:	952-02-4-208-91178/2021

**Опис:**

ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ НОСИОЦА ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ

\* Извод из базе података катастра непокретности.



\* Број листа непокретности: 3357

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 3.2.2023. 9:16:13

## Подаци катастра непокретности

<b>Подаци о непокретности</b>	<b>7c4e81a1-fb59-47f9-aae8-6923ad463aed</b>
Матични број општине:	80187
Општина:	ИРИГ
Матични број катастарске општине:	803421
Катастарска општина:	ВРДНИК
Датум ажурности:	02.02.2023. 14:31
Служба:	ИРИГ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	МАЈДАН
Број парцеле:	1869/2
Површина m <sup>2</sup> :	3780
Број листа непокретности:	3357

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ
Култура:	ЊИВА 6. КЛАСЕ
Површина m <sup>2</sup> :	3780

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЈОВИЋ (СЛОБОДАН) ЛУКА
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

Датум:	7.7.2021. 10:44:00
Број предмета:	952-02-4-208-91178/2021
Опис:	ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ НОСИОЦА ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ

\* Извод из базе података катастра непокретности.





\* Број листа непокретности: 3357

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 3.2.2023. 9:15:32

## Подаци катастра непокретности

<b>Подаци о непокретности</b>	<b>25a29bf4-79bf-4838-9fff-eb65b8223a2e</b>
Матични број општине:	80187
Општина:	ИРИГ
Матични број катастарске општине:	803421
Катастарска општина:	ВРДНИК
Датум ажурности:	02.02.2023. 14:31
Служба:	ИРИГ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	МАЈДАН
Број парцеле:	1870
Површина m <sup>2</sup> :	3674
Број листа непокретности:	3357

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ
Култура:	ВОЋЊАК 3. КЛАСЕ
Површина m <sup>2</sup> :	3674

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЈОВИЋ (СЛОБОДАН) ЛУКА
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

Датум:	7.7.2021. 10:44:00
Број предмета:	952-02-4-208-91178/2021
Опис:	ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ НОСИОЦА ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ

\* 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-07.17.-469179-22 od 31.1.2022.
- Uslovi JP "komunalac Irig" broj 3260 od 22.11.2022.
- Obaveštenje MUP Sektor za vanredne situacije, Sremska Mitrovica broj 217-19246/22 od 18.11.2022.
- Uslovi JP "Srbijagas" broj 0601/2885 od 7.11.2022.
- Uslovi "Telekom Srbija" AD broj Д210-441182/2-2022 od 14.11.2022.
- Uslovi JP „Vodovod“ Ruma broj 1721/1 od 28.11.2022.
- Uslovi Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode broj 03020-3093/4 od 8.12.2022.
- Uslovi Zavoda za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica broj 503-04/22-3 od 14.11.2022.



**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА  
СРБИЈЕ 95**



Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд  
Огранак Електродистрибуција Рума  
Рума, Индустијска 2А, 22400 Рума, тел.: 022/479-666, факс: 022/471-581

Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-469179-22

ЈОВИЋ ЛУКА

Ваш број: ВасБрој  
Рума, 30.01.2023

БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА бр. 141

21000 НОВИ САД

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Бр. 2570400-8.0717-4801911-23  
01-02-2023

20 \_\_\_\_\_ год.

СТАТИСТИКА ЕЛЕКТРИЧНЕ ЕНЕРГИЈЕ СРБИЈЕ

**ПРЕДМЕТ:** Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу СМЕШТАЈНИХ ОБЈЕКТА СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА за грађевинску парцелу (парцела бр. 1866, 1867, 1868, 1869/2, 1870 на К.О. ВРДНИК, ), ВРДНИК, ЈОВАНА ЈОВИЧИЋА ББ

Поводом Вашег захтева, наш број 88.1.1.0.-D-07.17.-469179-22, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу СМЕШТАЈНИХ ОБЈЕКТА СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА за грађевинску парцелу (парцела бр. 1866, 1867, 1868, 1869/2, 1870 на К.О. ВРДНИК, ), ВРДНИК, ЈОВАНА ЈОВИЧИЋА ББ, увидом у приложеној документацији, 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 Elektrodistribucija Ruma, 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:

У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура довољног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је: изградити нову ТС 20/0,4кV и 20кV кабловски прикључни вод., односно закључити уговор о изградњи нове ТС 20/0,4кV и 20кV кабловског прикључног вода између имаоца јавног овлашћења "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума и инвеститора или јединице локалне самоуправе.

**1. Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак**

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 кV

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора за смештај прикључка објекта: Типски орман мерног места за уградњу максимално 6 бројила (тип ПОММ-6) на слободностојећем армирано-бетонском и типски орман мерног места за уградњу максимално 4 бројила (тип ПОММ-4) на слободностојећем армирано-бетонском постољу на јавној површини испред предметне парцеле.

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 четворожилни вод максималног пресека 16 мм<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 стезаљке за увезивање фазних (Л1, Л2, Л3) проводника, заштитног (ПЕ) и неутралног (Н) 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 будућој ТС.

Опис прикључка до мерног места:

1. Прикључни 1 кВ кабал типа ПП00-А 4□50 мм<sup>2</sup> од НН сабирница у будућој ТС до ормана мерног месата ПОММ-6 на САПБ-800.
2. Прикључни 1 кВ кабал типа ПП00-А 4□50 мм<sup>2</sup> од НН сабирница у будућој ТС до ормана мерног месата ПОММ-4 на САПБ-600.

Опис мерног места:

1. Типски орман мерног места за уградњу максимално 6 бројила (тип ПОММ-6) на слободностојећем армирано-бетонском на јавној површини испред предметне парцеле.
2. Типски орман мерног места за уградњу максимално 4 бројила (тип ПОММ-4) на слободностојећем армирано-бетонском постољу на јавној површини испред предметне парцеле.

Распоред мерних и заштитних уређаја (1хПОММ-6 и 1хПОММ-4)

РБ	Намена	Ком.	Максимальна снага (кВ)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
1	стамбени објекат за боравак	8	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
2	заједнички садржај	1	22,08	Аутоматски	32	трофазно,2
Укупно ком:		2				

**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 тип ПОММ уградити потребан број *трофазних мултифункционалних бројила активне енергије* за директни прикључак (3ц230/400В, 100А, 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 горњој табели.*

**Заштитни уређаји:** ЗУДС - заштитни уређај диференцијане струје  
**Управљачки уређај:** уређај за управљање тарифом у склопу мерног уређаја.

- **Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења**  
Субтранзијентна ( $S_x$ ) 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 изградњу **СМЕШТАЈНИХ ОБЈЕКТА СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА** за грађевинску парцелу (парцела бр. 1866, 1867, 1868, 1869/2, 1870 на К.О. ВРДНИК, ), ВРДНИК, ЈОВАНА ЈОВИЧИЋА ББ, 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. Надлежном органу
3. Служби за енергетику
4. Писарници

*Parković* Директор огранка

*М. Чинку*

*ИЦ*

*Богдан Чинку*  
Богдан Чинку,  
струк.маст.инж.електр. и рачунар.







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

„АРТ-ИНГ ДИЗАЈН СТУДИО“  
ПАСТЕРОВА БР. 16/1/5  
НОВИ САД

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„КОМУНАЛАЦ“  
Број 3260  
22. 11. 2022 год.  
ИРИГ

Ириг,  
21.11.2022. године.

### ПРЕДМЕТ: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Захтевом од 09.11.2022. године од стране „Арт-Инг Дизајн Студио“ из Новог Сада, ул. Пастерова бр. 16/1/5, а у име инвеститора Луке Јовића из Новог Сада, ул. Булевар ослобођења бр. 141 бр. 1, а у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), траже се технички услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу комплекса угоститељског садржана на кп. бр. 1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2 и 1870 све КО Врдник.

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

1. Предметна локација се налази на к.п. бр. 1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2 и 1870 све КО Врдник. **Саобраћајно повезивање парцела, може се планирати преко прилазне рампе на јавни пут који се налази на к.п. бр. 1862/2 КО Ириг.**
2. Прилазну рампу просторно оријентисати и димензионисати тако да омогући функционално и безбедно укључивање, односно искључивање меродавног теретног возила, уз поштовање свих важећих норматива;
3. Прилазна рампа мора бити позиционирана тако да не заузима јавну површину испред суседних парцела тј објеката и не сме да угрожава постојеће колске прилазе суседним објектима. Нивелета прилазне рампе мора бити усклађена са нивелетом постојећег тротоара, као и са нивелетом околног терена са попречним падом мин. 2,5% у смеру обарања нивелете околног терена;
4. Испод прилазне рампе поставити цевести, бетонски пропуст пречника Ø400мм са подужним падом у смеру обарања нивелете околног терена, са одговарајућим надслојем и сливницима за одвођење атмосферске воде или бетонским решеткама како би се спречило отицање воде на коловоз.
5. Постојећи канал за прихват и евакуацију атмосферских вода је потребно очистити и одмуљити, односно ставити у функцију пре почетка извођења радова на изградњи колског прилаза;

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

обрадио,

Стојан Шукунда

Digitally signed by Стојан Шукунда  
DN: c=RS, serialNumber=CA95-38342,  
serialNumber=PNORS-0610983800079, sn=Шукунда,  
givenName=Стојан, cn=Стојан Шукунда  
Date: 2022.11.21 17:57:24 +01'00'

Стојан Шукунда  
маст.инж.грађ.



ВД Директора

*Драгана Кијачки*  
Драгана Кијачки,  
дипл.екон.

Република Србија  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
Сектор за ванредне ситуације  
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици  
Одсек за превентивну заштиту  
09.29 Број 217- 19246/22  
Дана: 18.11.2022. године  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Лука Јовић  
Булевар ослобођења бр.141  
Нови Сад

### ОБАВЕШТЕЊЕ

**ПРЕДМЕТ:** Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичку и архитектонску разраду парцела:1865,1866, 1867, 1868, 1869/2 и 1870 К.О. Врдник

Разматрајући Ваш захтев од 18.11.2022. године, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичку и архитектонску разраду парцела:1865,1866, 1867, 1868, 1869/2 и 1870 К.О. Врдник ул. Јована Јовичића где је према Плану генералне регулације насеља Врдник парцела број 1866 КО Врдник намењена за површину јавне намене – улични коридор, а катастарске парцеле број 1866, 1867, 1868, 1869/2 и 1870 К.О. Врдник су предвиђене за породично становање-површине остале намене, за потребе инвеститора Лука Јовић из Новог Сада ул. Булевар ослобођења бр.141, обавештавамо Вас да:

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

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009,81/2009 - исп., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 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 произилази да за израду Урбанистичког пројекта (који не спада у планске документе) **нисте у обавези** да прибављате мишљење овог Министарства у погледу услова заштите од пожара и експлозија.

/ДН/

На основу Овлашћења Министра унутрашњих послова Републике Србије за одлучивање у управном поступку за полицијске службенике Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова Републике Србије 01 број: 137/22-17 од 04.04.2022. године.



полицијски саветник  
Николић Небојша

Лука Јовић  
Булевар ослобођења 143  
21000 Нови Сад

Ваш број: \_\_\_\_\_

Наш број: 0601/2225  
07-11-2022

Датум: \_\_\_\_\_

**ПРЕДМЕТ: Достављање услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичку и архитектонску разраду парцела 1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2 и 1870 КО Врдник, у насељу Врдник**

На основу вашег захтева од 17.10.2022. године за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичку и архитектонску разраду парцела 1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2 и 1870 КО Врдник, у насељу Врдник, и приложеног материјала, обавештавамо Вас да у подручју планираних радова, ЈП „СРБИЈАГАС“ има својих инсталација и то:

- **Дистрибутивну гасоводну мрежу за снабдевање потрошача у насељу Врдник, од полиетиленских цеви, максималног оперативног притиска 4bара, положену у регулацији улица у насељу Врдник;**

Званични и ажурни подаци о висинском и ситуационом положају поменутих објеката налазе се у надлежном Катастру. Уколико ти подаци не постоје, потребно је на терену открити положај гасовода и исти унети у катастарско-топографски план.

Приликом израде Урбанистичког пројекта за урбанистичку и архитектонску разраду парцела 1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2 и 1870 КО Врдник, у насељу Врдник потребно је придржавати се следећих услова:

1. **За дистрибутивне гасоводе поштовати услове који су дати у „Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar“. Правилник је објављен у „Службеном гласнику РС“, бр. 86/2015 од 14.10.2015. године, а ступио је на снагу 22.10.2015. године.**
2. Минимална дозвољена хоризонтална растојања дистрибутивних подземних гасовода од стамбених објеката, објеката у којима стално или повремено борави већи број људи (од ближе ивице цеви до темеља објекта) су:

	$MOP \leq 4 \text{ bar (m)}$	$4 \text{ bar} < MOP \leq 10 \text{ bar (m)}$	$10 \text{ bar} < MOP \leq 16 \text{ bar (m)}$
Гасовод од челичних цеви	1	2	3

Гасовод од ПЕ цеви	1	3	-
--------------------	---	---	---

Ова растојања се могу изузетно смањити на мин.1 м уз примену додатних мера заштите, при чему се не сме угрозити стабилност гасовода.

3. Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода  $MOP \leq 4 \text{ bar}$ , челичних гасовода  $10 \text{ bar} < MOP \leq 16 \text{ bar}$  и челичних и ПЕ (полиетиленских) гасовода  $4 \text{ bar} < MOP \leq 10 \text{ bar}$  са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,2	0,4 (0,6 <sup>**</sup> )
Од гасовода до водовода и канализације	0,2	0,4
Од гасовода до вреловода и топловода	0,3	0,5
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,5	1
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,2 (0,3 <sup>**</sup> )	0,4 (0,6 <sup>**</sup> )
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,2 (0,3 <sup>**</sup> )	0,4 (0,5 <sup>**</sup> )
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,2	0,6
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m <sup>3</sup>	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m <sup>3</sup> а највише 100 m <sup>3</sup>	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m <sup>3</sup>	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m <sup>3</sup>	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10 m <sup>3</sup> а највише 60 m <sup>3</sup>	-	10,00

Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m <sup>3</sup>	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		
** важи за челичне гасоводе 10 bar < MOP ≤ 16 bar и челичне и ПЕ (полиетиленске) гасоводе 4 bar < MOP ≤ 10 bar		

Ова растојања се могу изузетно смањити на кратким деоницама дужине 2 м уз примену физичког обезбеђења од оштећења приликом каснијих интервенција на гасоводу и предметном воду, али не мање од 0,2 м при паралелном вођењу, осим растојања од гасовода до постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова.

4. Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико се мора поставити испод, неопходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.
5. У зависности од притиска заштитни појас гасовода је:
  - за ПЕ и челичне гасоводе  $MOP \leq 4\text{bar}$  - по 1 m од осе гасовода на обе стране;
  - за челичне гасоводе  $4\text{ bar} < MOP \leq 10\text{ bar}$  - по 2 m од осе гасовода на обе стране;
  - за ПЕ гасоводе  $4\text{ bar} < MOP \leq 10\text{ bar}$  - по 3 m од осе гасовода на обе стране;
  - за челичне гасоводе  $10\text{ bar} < MOP \leq 16\text{ bar}$  - по 3 m од осе гасовода на обе стране.

У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови и друго активности изузев пољопривредној радова дубине 0,5 м без писменог одобрења оператора дистрибутивног система.

У заштитном појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 m, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m.

6. Дозвољено је постављање тротоара, бицикличких стаза и паркинга изнад гасовода уколико се изводе од бехатона или бетонских коцкака, које омогућују вентилацију гасовода у случају цурења и лак приступ гасоводу ради интервенције. Уколико се тротоар, бицикличка стаза или паркинга изводе од бетона или асфалта његова градња изнад гасовода није дозвољена.
7. **Забрањено је изнад транспортних и дистрибутивних гасовода градити, као и постављати, привремене, трајне, покретне и непокретне објекте, осим других линијских инфраструктурних објеката.**
8. У појасу ширине по 3 m са сваке стране, рачунајући од осе гасовода на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 m до 3 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("шлицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП "Србијас" на терену.

9. Део гасовода на којем се приликом извођења радова планира прелазак тешких и других машина преко њега, мора бити заштићен. Заштиту треба извести постављањем монтажних армирано-бетонских плоча димензија 2,5 m у правцу управном на цев, тј. 1.25 m лево и десно од осе гасовода. Армирано-бетонска плоча треба да има минималну дебљину 20 cm, и да буде обострано армирана арматуром квалитета B500B.

Плоче треба да буду постављене на растојању већем од 1m од горње ивице цеви гасовода. Уколико је немогуће испунити овај услов, неходно је гасовод заштити посебном армирано-бетонском конструкцијом која ће „опкорачити“ цев без контакта са њом и пренети оптерећење на тло лево и десно од цеви, и то у равни испод доње ивице цеви, а никако на врх цеви. Конструкција може бити типа монтажних бетонских „јахача“ са унутрашњим профилем који је већи од пречника цеви, или типа монтажних армирано-бетонских плоча ослоњених на линијске армирано-бетонске ослонце (темељне зидове) лево и десно од цеви, у целој дужини дела гасовода који се штити.

Постављање ове заштите је обавеза извођача надземног линијског објекта у изградњи. Решење које ће извођач применити мора бити предочено ЈП Србијагас.

Након завршетка радова плоче могу бити уклоњене након сачињеног овереног записника између одговорног извођача и надзора ЈП Србијагас-а.

10. Део постојећег гасовода који евентуално остаје испод планираних саобраћајница, мора бити заштићен. Заштиту треба извести постављањем монтажних армирано-бетонских плоча димензија 2,5 m у правцу управном на цев, тј. 1.25 m лево и десно од осе гасовода. Армирано-бетонска плоча треба да има минималну дебљину 20 cm, и да буде обострано армирана арматуром квалитета B500B.

Плоче треба да буду постављене на растојању већем од 1m од горње ивице цеви гасовода. Уколико је немогуће испунити овај услов, неходно је гасовод заштити посебном армирано-бетонском конструкцијом која ће „опкорачити“ цев без контакта са њом и пренети оптерећење на тло лево и десно од цеви, и то у равни испод доње ивице цеви, а никако на врх цеви. Конструкција може бити типа монтажних бетонских „јахача“ са унутрашњим профилем који је већи од пречника цеви, или типа монтажних армирано-бетонских плоча ослоњених на линијске армирано-бетонске ослонце (темељне зидове) лево и десно од цеви, у целој дужини дела гасовода који се штити.

11. Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и општењења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП "Србијагас" ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.

12. У случају општењења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.

13. Евентуална измештања и додатна заштита гасовода вршиће се о трошку инвеститора.

14. На основу ових услова не могу се изводити радови на измештању гасовода, већ је потребно са ЈП „Србијагас“ склопити одговарајући уговор, којим би се прецизирале међусобне обавезе. Измештање се врши по посебној грађевинској дозволи, по којој ЈП „Србијагас“ мора бити инвеститор измештања, а предузеће по чијем се захтеву ради измештање финансијер.

15. Приликом извођења било каквих радова потребно је да се радни појас формира тако да тешка возила не прелазе преко нашег гасовода на местима где није заштићен.

16. Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
17. Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне самозапаљењу.
18. Евентуална раскопавања гасовода ради утврђивања чињеничног стања, не могу се вршити без одобрења и присуства представника ЈП „Србијагас“. Најмање 3 дана пре почетка радова на делу трасе који се води паралелно или укршта са нашим гасоводом у обавези сте обавестити ЈП „Србијагас“.
19. Рок важности овог документа је две године од датума његовог издавања.

С поштовањем,

Обрадио:

Душан Кривокапић, спец.струк.инж.грађ.



Извршни директор за инвестиције

Јовица Будимир, дипл. инж. маш.



Доставити:

1. Наслову
2. Техн.архиви
3. а/а



# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210- 441182/2-2022

ДАТУМ: 14.11.2022.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЛУКА ЈОВИЋ  
Булевар ослобођења 143  
21000 Нови Сад

**ПРЕДМЕТ: ПРЕДМЕТ:** Технички услови-информације за потребе израде УП-а за урбанистичку и архитектонску разраду парцела бр. 1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2 и 1870 у Врднику, К.О. Врдник.

Поступајући по вашем захтеву од 17.10.2022, 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 и 9/2020, **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 издаје :

## ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичку и архитектонску разраду парцела бр. 1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2 и 1870 у Врднику, КО Врдник, улица Јована Јовичића.

Инвеститор : Лука Јовић, Булевар ослобођења 143, 21000 Нови Сад.

У прилогу Вам достављамо оријентациону ситуацију постојећих каблова надземне разводне мреже и оријентационе тачке прикључења на мрежу електронских комуникација (бакарна и оптичка мрежа) .

Пре почетка било каквих грађевинских радова потребно је обавестити/поднети захтев надлежној служби „Телеком Србија“ ( Служба за мрежне операције Сремска Митровица, Тања Николић, дипл. инж. Руководилац одељења за кабловску приступну мрежу Сремска Митровица 1, тел: 022/610-829), ради евентуалног измештања телекомуникационе инфраструктуре у колико би ометала изградњу предметних објекта.

У случају могућег угрожавања постојећих надземних каблова, потребно је предвидети њихову заштиту, или евентуално измештање, а све на терет инвеститора/извођача.

Приликом избора извођача на измештању и заштити постојеће телекомуникационе инфраструктуре водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту радова и да се налази на листи квалификованих извођача радова „Телекома Србија“ад.

**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 по кабловском регалу до места у којима је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно дистрибутивних ормана (**обично је то у холу објекта**). У овом орману /просторији свести све унутрашње инсталације.

**Изградња** унутрашњих инсталација и опремање приступног простора је обавеза инвеститора. Инсталације треба радити ТК DSL инсталационим кабловима категорије II, а препорука је да се предвиди класично структурно каблирање објекта, (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 5е. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова не пређе 90m (не рачунајући печ каблове).

Препорука каблирања је да се свака просторија у објекту опреми са минимално једним прикључним местом, тј. два кабла завршена на два RJ45 конектора, а просторије чија је једна димензија већа од 3,7m са два прикључна места, исто као и у локалима – пословним просторијама.

Уколико у објекту постоје више концентрација, главну концентрацију са помоћним планирати да се повеже оптичким кабловима са мономодним влакнима, са омотачем од LSHF материјала, по G.657A стандарду. Предвидети резерве кабла (у капацитету и дужини) за случај потребе за накнадним интервенцијама, као и резерву у главној просторији.

Планирати полагање инсталационих каблова у цеви у зиду или у техничке канале, уколико су пројектом објекта предвиђени. Поред инсталационих каблова планирати и резервну цев у зиду (за FTTH-решење оптичке приступне мреже-x-PON) мањег пречника, када је ближе кориснику, за хоризонтални развод (фи 16mm), док за вертикални успонски вод у објекту треба положити резервну инсталациону цев већег пречника (фи  $\varnothing 32 \text{mm}$ ). На спрату, на месту укрштања резервних вертикалних и хоризонталних цеви, предвидети разводну кутију потребне величине због лакше манипулације кабловима.

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).

Дати услови 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).

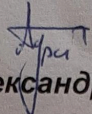
Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе – локацију предметног објекта, подносилац захтева је у обавези да затражи измену услова;  
„Телеком Србија“ а.д. записником о извршеном техничком прегледу потврђује могућност пружања услуга електронских комуникација: говора, телевизије (ИПТВ) и интернета (ББ) по истим.

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 тел. 022/471-161, [sasavo@telekom.rs](mailto:sasavo@telekom.rs)

С поштовањем,

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

  
**Александра Бурсаћ**

Прилог:

- Ситуациони приказ у .pdf формату





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: 325-950060005647-87      OTP банка Србија а.д. Нови Сад;  
105-82008-94      АИК банка, 160-193379-96      Банка Интеса Београд  
ПИБ 101341282      Мат.бр. 08099545



Дел. бр. 1721/1  
Дана, 28.11.2022.год.

PR ART-ING DIZAJN STUDIO

PASTEROVA 16 1 5  
21000 Novi Sad

Предмет : **Технички подаци и услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичку и архитектонску разраду парцела: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2 и 1870 у к.о.Врдник у Врднику, улица Јована Јовичића**

У вези Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичку и архитектонску разраду парцела: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2 и 1870 у к.о.Врдник у Врднику, увидом у постојећу документацију, степен изграђености и стање система водоснабдевања, 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 “Фишиеров 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 “Фишиеров салаш” и “Сава I” код Јарка и фабрике за прераду воде на Фишиеровом 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 објеката 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 мм) снабдева све подстанице за подизање притиска у Врднику, као и резервоар изнад насеља Колонија (кота 250 мм):

- 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 предметом наведене парцеле а усврху изградње угоститељских садржаја – осам објеката за боравак, са пратећим садржајима, 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  $V=250$  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 Плана детаљне регулације

- ❖ У границама предметног пројекта, у делу улице Браће Петковић, постоји водоводна мрежа Ø50.
- ❖ Простор дефинисан предметним пројектом, налази се у неповољној зони, у садашњим условима водоснабдевања насеља Врдник.
- ❖ Потрошачи на овом потесу, имају евидентних проблема са „притиском“ у мрежи и недостајућом количином воде, нарочито током летњих месеци, када више дана остају без воде.
- ❖ Из свега наведеног произилази да на локацији УПР-а, у тренутним условима водоснабдевања Врдника, нема могућности за обезбеђење тражених капацитета за водом (санитарних и пожарних).  
Услови ће се стећи након свеобухватног побољшања система водоснабдевања са активностима наведеним у тачки III.
- ❖ Максимални пречник напојног цевововода, у коридору јавне површине, са кога би се раздвајала испоручена количина воде за сваки од осам објеката за боравак је Ø3/4“.

Недостајуће количине санитарне воде као и комплетну количину противпожарне воде, инвеститор мора обезбедити на сопственој парцели (резервоарски простор са црпном станицом, ..).

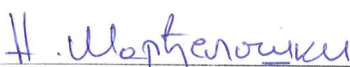
Инвеститор ће на предметној локацији сносити судбину потрошача у окружењу, у условима отежаног водоснабдевања.

- ❖ Вода из јавне водоводне мреже, генерално, користи се само за санитарне и евентуалне противпожарне потребе. За пуњење базена, заливање или неке технолошке потребе морају се изнаћи други извори водоснабдевања.
- ❖ Када се стекну услови (у смислу комуналне опремљености локације), одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла извести ПВЦ цевима до уличне фекалне канализационе мреже. За технолошке отпадне воде, из објеката угоститељства и сл., предвидети примарно пречишћавање истих пре упуштања у месну фекалну канализацију.

У прилогу достављамо:


- Шематски приказ напојних цеговода подсистема Ириг-Врдник
- Шематски приказ зона водоснабдевања

Обрадила

  
Неда Марђелошки, дипл.инж.грађ.

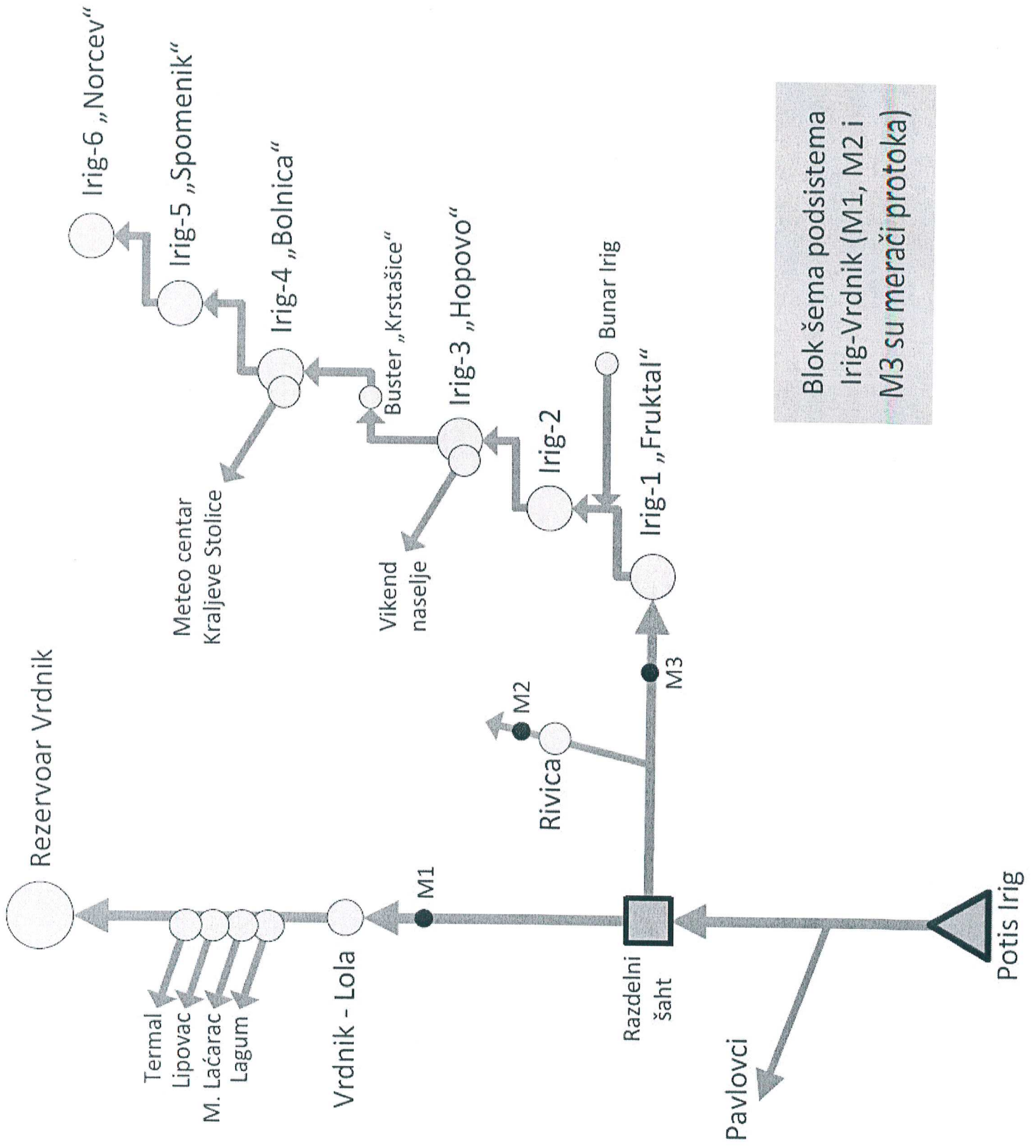


Директор

  
Снежана Бањац, дипл.хемичар







Blok šema podsistema  
 Irig-Vrdnik (M1, M2 i  
 M3 su merači protoka)



Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, ул. Радничка бр. 20а (у даљем тексту: Завод), на основу члана 9. Закона о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – испр., 14/2016, 95/2018 – др. закон и 71/2021; у даљем тексту: Закон), а у вези са чл. 136. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 18/2016 и 95/2018 - аутентично тумачење), поступајући по захтеву од 17.10.2022. године, Луке Ловића, Булевар ослобођења 143, Нови Сад, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичку и архитектонску разраду парцела: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2 и 1870 КО Врдник у Врднику, дана 08.12.2022. године под бројем 03020-3093/4, доноси

## РЕШЕЊЕ

### о условима заштите природе

1. Обухват Урбанистичког пројекта за урбанистичку и архитектонску разраду парцела: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2 и 1870 КО Врдник у Врднику, где је предвиђена изградња угоститељских садржаја, налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ дефинисаној Законом о националним парковима („Сл. гласник РС“, бр. 84/2015, 95/2018 – др. закон). Локалитет се налази у обухвату еколошки значајног подручја „Фрушка гора и Ковиљско-петроварадински рит“ (бр. 14) као и међународно значајног подручја за биљке (IPA - Important Plant Area) под називом „Фрушка гора и Ковиљско-петроварадински рит“ (Уредба о еколошкој мрежи, „Сл. гласник РС“, бр. 102/2010). Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:
  - 1) Израду пројектне документације извршити за к.п. бр. 1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2 и 1870 КО Врдник, како је у захтеву наведено;
  - 2) У складу са Планом генералне регулације насеља Врдник („Сл. лист општина Срема“, бр. 30/2014, 9/2015, 20/2015 и 23/2018), у зони становања, у оквиру грађевинске парцеле, обезбедити минимално 30% зелених површина;
  - 3) Изградњом предметног комплекса не смеју бити угрожене функционалне и предеоне карактеристике Националног парка и екосистема фрушкогорског подручја:
    - 3.1. Изглед предметног комплекса мора се визуелно уклопити у природни амбијент Фрушке горе;
    - 3.2. Узевши у обзир да је у окружењу насеља Врдник присутна појава ерозије и клизишта, уколико се одговарајућим истраживањима утврди да предметни простор припада зони клизишта неопходно је израдити геомеханички елаборат о могућности изградње објекта (наведеним мерама за обезбеђење тла, геотехничким условима и мерама за коришћење објекта);
  - 4) За потребе очувања строго заштићених и заштићених дивљих врста, осветљење предметног простора треба да буде функционално у што већој мери, уз примену свих техничких решења која смањују негативно дејство осветљења на живи свет:
    - 4.1. На предметном простору није дозвољено емитовање светлосних снопова усмерених према небу и светлосних снопова усмерених према заштићеном подручју;

- 4.2. Украсно осветљење објеката планирати у складу са интересима заштите фауне (одређени временски период осветљења, усмерени снопови, осветљење само карактеристичних делова, осветљење смањити на минимум током друге половине ноћи итд.);
- 4.3. Ради смањења утицаја на ноћне врсте летећих животиња, за изворе ноћног осветљења изнад нивоа приземља (тераса, степеништа итд.) изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости;
- 4.4. Код осветљења стаза и саобраћајница, светлосни снопови треба да буду усмерени према земљи (применити светлосна тела чије техничко решење спречава осветљење горњих делова крошње);
- 5) Све стаклене површине веће од 4 m<sup>2</sup> треба снабдети налепницама са приказом „сенке“ птице грабљивице, чиме се смањује могућност судара птица са стаклом;
- 6) Озелењавање вршити у складу са циљевима заштите природних вредности Националног парка, очувања биодиверзитета и функционалности екосистема фрушкогорског подручја. План озелењавања (графички приказ и списак врста) треба да буде саставни део пројектне документације. Озелењавање предметног простора може се вршити почев од фазе уређења простора за изградњу до завршетка изградње, уз поштовање следећих мера:
- 6.1. Смањити негативне утицаје вештачких површина на микроклиматске карактеристике локалитета озелењавањем простора око објеката и засенчењем што већег дела вештачких/бетонских површина;
- 6.2. Комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета;
- 6.3. Дати предност коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста;
- 6.4. Ограничити удео једне врсте на 10% од укупног садног потенцијала (приликом садње планирати и дати предност садњи већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа);
- 6.5. Сам избор биљних таксона треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања;
- 6.6. Није дозвољено уношење врста које су на подручју Војводине препознате као инвазивне (агресивне, алохтоне) као што су: дивљи дуван (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis* spp.), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea* aggr.), звездан (*Symphytotrichum* spp.), фалопија (*Fallopia* sp.), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);
- 7) Уколико се планира ограда, обезбедити проходност за ситне дивље врсте (нпр. водоземци, гмизавци, ситни сисари). Најповољније су ограде од вертикалних елемената међу којима је растојање 10-12 cm;

- 8) Градилиште организовати на минималној површини потребној за обављање радова, а манипулативне површине просторно ограничити како би се избегле негативне последице на непосредно окружење;
- 9) За допремање опреме и материјала за градњу користити постојеће саобраћајнице и приступне путеве ван заштићеног подручја;
- 10) Радове на изградњи и уређењу простора вршити под следећим условима:
  - 10.1. Уклоњен хумусни слој користити за санацију након завршетка радова;
  - 10.2. Систематски прикупљати и одлагати грађевински шут и чврст отпад који се мора уклонити са локације по завршетку радова;
  - 10.3. Управљање загађујућим материјама обављати само на уређеној локацији на којој су предузете неопходне мере заштите од загађења земљишта, површинских и подземних вода;
  - 10.4. У случају акцидентног испуштања загађујућих материја:
    - Загађени слој земљишта мора се хитно отклонити и исти ставити у амбалажу која се може празнити само на, за ту сврху, предвиђеној локацији, изван природног добра;
    - На место акцидента нанети нови, незагађени слој земљишта;
    - Не планирати извођење било каквих радова за потребе изградње и коришћења предметног простора (узимање земљишта за радове, ископавање, одлагање инертног материјала и сл.), као и одлагање свих врста загађујућих материја на заштићеном подручју;
- 11) Очување квалитета земљишта на предметној локацији остварити планирањем и осталих мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015);
- 12) Након завршетка радова, предузети следеће мере:
  - 12.1. Приликом транспорта предузети одговарајуће мере којима се спречава доспевање загађујућих материја на зелене површине и друге еколошки осетљиве делове простора унутар заштићеног подручја;
  - 12.2. Простор на коме је одлаган грађевински и други материјал уредити (очистити), односно довести у првобитно стање;
- 13) Отпад мора да буде привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања, а у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018-др. закон) према коме се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује контрола и примена мера смањења: а) загађења вода, ваздуха и земљишта; б) опасности по биљни и животињски свет; в) опасности од настајања удеса; г) негативних утицаја на пределе и природна добра посебних вредности; д) нивоа буке и непријатних мириса;
- 14) За потребе очувања еколошки осетљивих делова простора, планирање објеката и активности извршити на начин којим се обезбеђује очување постојећег режима површинских вода и подземних вода са слободним нивоом;

15) У случају снабдевања базена водом из подземних ресурса, обезбедити очување подземне воде, чије изузетно дуготрајно време обнављања увршћује овај ресурс у необновљив:

15.1. Како за потребе очувања квалитета и квантитета подземних вода, спречавања мешања вода из различитих хидрогеолошких слојева, тако и у циљу заштите Националног парка, забрањено је испуштање вода чији минерални састав не одговара саставу рецепијента, као и испуштање термички загађених вода у природни рецепијент, у складу са Чланом 97. Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016);

15.2. За потребе обезбеђења одрживог коришћења подземних вода, неопходно је исходовање одобрења за истраживање и оверу резерви, као и одговарајуће водне дозволе;

16) Опште мере за изградњу базена:

16.1. За потребе коришћења базена обезбедити рецикулацију воде у максимално могућем обиму уз примену неопходног степена пречишћавања, у складу са чланом 9. став 1. тачка 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 - др. закон), тако да се у максималној могућој мери смањи њена потрошња, а чиме се поштује одредба наведеног члана према којој свака активност мора бити планирана и спроведена на начин на начин да проузрокује најмању могућу промену у животној средини;

16.2. У случају повременог испуштања у природни рецепијент, квалитет пречишћеног ефлуента обезбедити у складу са захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016);

17) За потребе коришћења предметних угоститељских објеката применити одговарајуће мере за очување квалитета вода у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон) поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи рецепијент. Управљање санитарним отпадним водама вршити на начин којим се обезбеђује очување квалитета животне средине. Избегавати коришћење водонепропусне септичке јаме као финално решење за управљање отпадним водама;

18) Уколико се планира индивидуално пречишћавање отпадних вода, неопходно је применити следеће мере:

18.1. Систем за пречишћавање отпадних вода мора садржати неопходне фазе у пречишћавању, ради: уклањања загађујућих материја фекалног порекла, отклањања зауљене фракције отпадних вода, као и пречишћавања ефлуента од хемијских средстава за одржавање хигијене у објектима;

18.2. Систем за пречишћавање пројектовати на начин да се уклопи у амбијенталну целину простора;

18.3. Издвојене материје и муљ из уређаја за пречишћавање отпадних вода морају се одложити на, за ту сврху, законски одређеном месту - ван зоне утицаја на Национални парк;

- 18.4. Пречишћена вода може бити упуштена у крајњи реципијент у складу са захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);
- 18.5. За испуштање пречишћене воде планирати најближи површински реципијент чији капацитет обезбеђује прихват максималне пројектоване количине пречишћеног ефлуента;
- 19) Решавање одвођења атмосферских вода обезбедити коришћењем непропусних дренажних цеви/канала, којима се усмерава отицање зауљене воде са саобраћајница и паркинга у канализациони систем, односно на сепаратор уља и масти;
- 20) У случају потребе, успоставити континуално праћење квалитета отпадних вода које се испуштају у природни реципијент;
- 21) У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 – одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 - др. закон), правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом“;
- 22) Планом предвидети решења којима ће бити испоштоване остале одредбе везане за безбедност по животну средину у обављању предметних активности, примењујући друге позитивне прописе, нпр. Закон о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 11/2009 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), као и осталу референтну регулативу;
- 23) Урбанистичким пројектом предвидети да се обавезе извођач радова да, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријави Министарству заштите животне средине као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка одговорног лица;
- 24) За изградњу планираних објеката потребно је прибавити услове за пројектовање и прикључење од стране имаоца јавних овлашћења, у складу са чланом 27. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019).
2. Ово Решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
3. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене техничке документације потребно је Заводу поднети нов захтев за издавање услова заштите природе.
4. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог Решења не отпочне радове и активности за које је ово Решење о условима заштите природе издато, дужан је да од Завода прибави ново решење о условима.
5. Након израде Урбанистичког пројекта, а пре усвајања, потребно је Заводу доставити исти на мишљење о испуњености услова из овог Решења.
6. Такса за издавање Решења у износу од 20.000,00 динара одређена је у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о допунама покрајинске скупштинске одлуке о покрајинским административним таксама („Сл. лист АПВ“, бр. 54/2021).

## Образложење

Покрајински завод за заштиту природе је примио дана 27.10.2022. године захтев заведен под бројем 03020-3093 од Луке Јовића, Булевар ослобођења 143, Нови Сад, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичку и архитектонску разраду парцела: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2 и 1870 КО Врдник у Врднику. Уз захтев су приложени графички прилози: Ситуационо решење и Катастарско-топографски план.

На основу увида у Покрајински регистар заштићених природних добара и документацију Завода, утврђено је да се обухват Урбанистичког пројекта налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ дефинисаној Законом о националним парковима („Сл. гласник РС“, бр. 84/2015, 95/2018 – др. закон), на удаљености око 100 метара од југоисточне границе Националног парка. Локалитет се налази у обухвату еколошки значајног подручја „Фрушка гора и Ковиљско-петроварадински рит“ (бр. 14) као и међународно значајног подручја за биљке (IPA - Important Plant Area) под називом „Фрушка гора и Ковиљско-петроварадински рит“ (Уредба о еколошкој мрежи, „Сл. гласник РС“, бр. 102/2010). У обухвату Пројекта нема еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије.

Одредбом члана 102. и члана 103. Закона о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010 и 91/2010 - испр. и 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021), одређено је да организација за заштиту природе, односно Покрајински завод за заштиту природе утврђује услове заштите и даје податке о заштићеним природним добрима у поступку израде просторних и других планова, односно основа (шумских, водопривредних, ловних, риболовних и др.) и друге инвестиционо-техничке документације.

Према Плану генералне регулације насеља Врдник („Сл. лист општина Срема“, бр. 30/2014, 9/2015, 20/2015 и 23/2018), предметне парцеле се налазе у границама грађевинског подручја насеља Врдник. Парцела бр. 1866 КО Врдник је намењена за површину јавне намене – улични коридор, а катастарске парцеле бр. 1866, 1867, 1868, 1869/2 и 1870 КО Врдник су предвиђене за породично становање – површине остале намене. Урбанистичким пројектом је предвиђена изградња угоститељских садржаја – осам објеката за боравак, са пратећим садржајима у виду отворених базена, кафе бара, тениског терена и дејчјих игралишта. Прилаз локацији је из улице Јована Јовичића.

Услови из подтачке 2) су прописани Планом генералне регулације насеља Врдник („Сл. лист општина Срема“, бр. 30/2014, 9/2015, 20/2015 и 23/2018).

Услови прописани подтачком 6) су дефинисани Законом о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001), која у члану 8. указује на потребу регулисања или управљања „биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности у оквиру или ван заштићених подручја, у циљу њиховог очувања и одрживог коришћења“. Заштита биодиверзитета насељених места заснива се на стварању и одржавању јавних зелених површина. Формирање система зелених површина веома доприноси повезивању природне средине са урбаним простором, а долази и до просторног разграничавања функција које могу негативно утицати једна на другу. Повећањем индекса заузетости грађевинских парцела подручја, смањује се проценат постојећег јавног зеленила што за последицу има погоршање квалитета ваздуха, а додатним озелењавањем побољшава се квалитет ваздуха, снижавају температуре у летњем делу године због способности биљака да апсорбују и рефлектују сунчево зрачење, спречавају се ерозија тла изазвана кишом и ветром и брзо



отицање атмосферских падавина, смањује се бука од саобраћаја. Није дозвољено уношење врста које су на подручју Војводине препознате као инвазивне (агресивне, алохтоне) као што су: дивљи дуван (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis* spp.), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea* agg.), звездан (*Symphotrichum* spp.), фалопија (*Fallopia* sp.), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Услови прописани подтачкама 8) – 22) израђени су у складу са чланом 21. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009 – др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 – др. закон) којим је дефинисан принцип интегрисане заштите природе и животне средине: „Заштита природних вредности остварује се спровођењем мера за очување њиховог квалитета, количина и резерви, као и природних процеса, односно њихове међузависности и природне равнотеже у целини“. Очување природних процеса и заштита природних вредности у антропогеном пределу захтева исте мере које су предуслов стварања здраве животне средине, а право на здраву средину обезбеђено је Уставом Републике Србије.

Услов прописан подтачком 23) је дефинисан чланом 37. Закона, где је забрањено „сакупљање и/или уништавање покретних природних докумената као и уништавање или оштећивање њихових налазишта“, као и чланом 99. Закона који налаже да је „пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност налазач дужан да пријави Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

Услови из овог Решења су дефинисани у складу са чланом 7. став 3), 4), 5) и 7) Закона, по коме се заштита природе реализује „...спровођењем мера заштите природе и предела; утврђивањем услова и мера заштите природе и заштићених природних добара и предела у просторним и урбанистичким плановима, пројектној документацији, основама и програмима... од утицаја на природу... као и ублажавањем штетних последица које су настале активностима у природи“.

Чланом 8. Закона дефинисано је планирање, уређење и коришћење простора. Планирање и уређење простора спроводи се на основу просторних и урбанистичких планова, планске и пројектне документације, у складу са мерама и условима заштите природе. Носилац пројекта дужан је да поступа у складу са мерама заштите природе, на начин да се избегну, или сведу на најмању меру угрожавања или оштећења природе. Према члану 9. у поступку израде планова, пројеката и активности из члана 8. Закона прибављају се услови заштите природе. Акт о условима заштите природе, између осталог, садржи процену да ли се планирани радови и активности могу реализовати са становишта циљева заштите природе.

Законски основ за доношење решења:

Закон о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021), Закон о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 – др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 – др. закон), Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001), Закон о

националним парковима („Сл. гласник РС“, бр. 84/2015, 95/2018 – др. закон), Закон о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018-др. закон), Закон о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015), Закон о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 11/2009 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), Закон о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 – др. закон), Уредба о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр.102/2010), Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016), Уредба о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Прилог 2 („Сл. гласник РС“, бр. 75/2010), Просторни план подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Сл. гласник АПВ“, бр. 8/2019), План генералне регулације насеља Врдник („Сл. лист општина Срема“, бр. 30/2014, 9/2015, 20/2015 и 23/2018).

На основу свега наведеног, одлучено је као у диспозитиву овог Решења.

Подносилац захтева је ослобођен од плаћања таксе у складу са чланом 18. Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003 - исправка, 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 93/2012, 65/2013 - др. закон, 83/2015, 112/2015, 113/2017, 3/2018 - исправка, 95/2018, 86/2019, 90/2019 - исправка, 98/2020 - усклађени дин. изн. 144/2020 и 62/2021)

**Упутство о правном средству:** Против овог решења може се изјавити жалба Покрајинском секретаријату за урбанизам и заштиту животне средине у року од 15 дана од дана пријема решења, уз доказ о уплати Републичке административне таксе у износу од 490,00 динара на текући рачун бр. 840-742221843-57, позив на број 11223 по моделу 97. Жалба се предаје писмено или изјављује усмено на записник Покрајинском заводу за заштиту природе.

Достављено:

- Наслову
- архиви



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ  
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ  
Број: 503-04/22-3  
Датум: 14.11.2022. године  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 107. став 1. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94, 24/2001 и 99/2011), по захтеву од 07.11.2022. године Јовић Луке из Новог Сада, Булевар ослобођења број 141, за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичку и архитектонску разраду парцела број: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2 и 1870 К.О. Врдник у Врднику, улица Јована Јовичића, утврђује следеће:

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ  
ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА  
УРБАНИСТИЧКУ И АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ПАРЦЕЛА  
БРОЈ: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2 И 1870 К.О. ВРДНИК У  
ВРДНИКУ, УЛИЦА ЈОВАНА ЈОВИЧИЋА**

Подручје обухваћено урбанистичким планом ситуирано је око 1500 м североисточно од центара насеља Врдник уз источну границу хотела Термал у границама грађевинског подручја, на катастарским парцелама број: 1865, 1866, 1867, 1868, 1869/2 и 1870 К.О. Врдник у Врднику, улица Јована Јовичића. Наведеном простору се приступа преко улице Јована Јовића која се налази северно од локације. Парцела 1865 К.О. Врдник је површина јавне намена, улични коридор, док су катастарске парцеле 1866, 1867, 1868, 1869/2 и 1870 предвиђене за породично становање - површине остале намене.

Пројектом је планирана изградња угоститељских садржаја-осам објеката за боравак са пратећим садржајима у виду отворених базена, тениског терена и дечијих игралишта (у свему према графичком прилогу Ситуација). Прилаз локацији је са улице Јована Јовичића.

На основу увида у предметни захтев, констатовано је да се целокупна зона обухвата предметног Урбанистичког пројекта налази се у I зони заштите Просторно културно-историјске целине „Фрушка гора са манастирима и другим споменицима“ која је у статусу непокретног културног добра од изузетног значаја („Службени гласник РС“ 16/90 од 03.12.1990. године), а за који је услове и мере заштите утврдио Републички завод за заштиту споменика културе Београд кроз Просторни план подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Службени лист АПВ“ бр. 8/2019 од 03.02.2019. године).

У обухвату предметног Плана нема непокретних културних добара као ни евидентираних непокретности или непокретности под претходном заштитом, тако да са становишта архитектуре нема посебних Услови и мера технике заштите. За наведено подручје вазе следећи:

## УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

-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 објеката и потребне инфраструктуре;

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

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

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

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

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



в. д. Директора

Љубиша Шулаја

### **Достављено:**

- подносиоцу;
- документацији;
- архиви.