УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА РЕЗИДЕНЦИЈАЛНИХ ВИЛА У К.О. ВРДНИК

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ“ НОВИ САД

Е - 2975

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Зорица Бошњачић, маст. инж. арх.
Број лиценце: 200 1546 16

ДИРЕКТОР

Предраг Кнежевић, дипл. правник

Ириг, септембар 2026. година

НАЗИВ ПРОЈЕКТА:	Урбанистички пројекат за урбанистичко-техничку разраду грађевинског комплекса резиденцијалних вила у к.о. Врдник
НАРУЧИЛАЦ:	ПРОМОНТ ИНВЕСТ ДОО, Врдник, Стаза здравља бр. 24.
ОБРАЂИВАЧ ПРОЈЕКТА:	ЈП „Завод за урбанизам Војводине" Нови Сад, Железничка 6/III
ДИРЕКТОР:	Предраг Кнежевић, дипл. правник
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА:	мр Владимир Пихлер, дипл. инж. арх.
Е-БРОЈ:	Е-2975
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Зорица Бошњачић. маст. инж. арх.
СТРУЧНИ ТИМ:	Никола Раичевић, дипл. инж.геодез. Бошњачић Милко, маст.инж.геодез. Марија Зец, мастер инж.саобр. Бранко Миловановић дипл.инж.пољ.-мелио. Маринко Гиздавић, струк. маст. инж. ел. и рачунар. Милан Жижић, дипл. инж. маш. др Тамара Зеленовић Васиљевић Радованка Зец, дипл. инж. арх. Марина Митровић мастер проф. географије Теодора Томин Рутар, дипл. правник Ђорђе Кљаић, геод. техничар Бранка Поптешин, техн. пољ. Душко Ђоковић, техн.грађ. Јована Гавриловић, дипл.инж.арх.

С А Д Р Ж А Ј

А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД 1
1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ 2
1.1. ПРАВНИ ОСНОВ 2
1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ 2
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА 2
3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ 3
3.1. НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА 3
3.2. НИВЕЛАЦИЈА, ПАРЦЕЛАЦИЈА И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА 4
3.2.2. Нивелационо решење локације 4
3.2.3. Парцелација и препарцелација 4
3.3. ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ 8
3.4. НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА 8
4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ 9
5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА 15
6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ 16
6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА 16
6.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА 16
6.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА 17
6.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА 19
6.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА 22
7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ 22
8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ 23
9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА 26
9.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА 26
9.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА 27
10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА 30
10.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА 30
10.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ ДЕЈСТАВА 31
11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКАТА 32
12. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ И УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛЕ 37
13. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ 37

В) ГРАФИЧКИ ДЕО

Редни бр.	Назив карте	Размера
	Положај Урбанистичког пројекта у ширем окружењу: – Извод из Просторног плана општине Ириг: карта бр. 3.1 „Детаљна разрада „Зоне Нове бање у КО Врдник", Граница подручја детаљне разраде са наменом површина и објеката, условима коришћења, уређења и заштите"	-
1.	Катастарско – топографски план са границом обухвата Урбанистичког пројекта и планираном препарцелацијом	1:1000
2.1.	Ситуациони приказ урбанистичког решења локације	1:1000
2.2.	Ситуациони приказ урбанистичког решења локације	1:1000
3.	Регулационо-нивелационо решење локације	1:1000
4.	Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу	1:1000

Г) ИДЕЈНА РЕШЕЊА ОБЈЕКАТА

Д) ПРИЛОГ

1. Извод из Просторног плана општине Ириг („Службени лист општина Срема", бр. 31/21, 38/21-исправка, 38/22-техничка исправка и 29/23-техничка исправка)
2. Оверен катастарско-топографски план
3. Услови, обавештења, подаци органа, посебних организација, имаоца јавних овлашћења и других институција прибављени за потребе израде Урбанистичког пројекта

А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

5000232269645

ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА

Република Србија
Агенција за привредне регистре

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број	08068313

СТАТУСИ

Статус привредног субјекта	Активан
Са статусом социјалног предузетништва	Не

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма	Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име	JAVNO PREDUZEĆE ZA PROSTORNO I URBANISTIČKO PLANIRANJE I PROJEKTOVANJE ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINE NOVI SAD
Скраћено пословно име	JP ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINE NOVI SAD

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта		
Општина	НОВИ САД	
Место	НОВИ САД	
Улица	Железничка	
Број и слово	6/III	
Спрат, број стана и		

слово	/ /	
Адреса за пријем електронске поште		
Е- пошта	zavurbvo@gmail.com	

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања		
Датум оснивања	16.02.1959	
Време трајања		
Време трајања привредног субјекта	Неограничено	
Претежна делатност		
Шифра делатности	7111	
Назив делатности	Архитектонска делатност	
Остали идентификациони подаци		
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	100482355	
Подаци од значаја за правни промет		
Текући рачуни		
	325-9500600027866-66 325-9500700176810-64 325-9601700058594-60 325-9601600004203-31 200-3431420101891-37 160-0000000416883-48 160-0050370002379-64 840-0000000714743-84 325-9500600027867-63	
Контакт подаци		
Интернет адреса	www.zavurbvo.co.rs	
Подаци о статуту / оснивачком акту		
	Датум важећег статута 09.10.2019	

	Датум важећег оснивачког акта	18.09.2019

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1.	Име	Предраг	Презиме	Кнежевић
	ЈМБГ	1611976820129		
	Функција	Директор		
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		

Надзорни одбор

Председник надзорног одбора

	Име	Маја	Презиме	Мићић
	ЈМБГ	2709987186506		

Чланови надзорног одбора

1.	Име	Никола	Презиме	Крнета
	ЈМБГ	0201983800047		
2.	Име	Милан	Презиме	Жижић
	ЈМБГ	0311967800118		

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Пословно име: Opština Žitište

Регистарски / Матични број: 08030715

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	

износ	датум
Уплаћен: 80,042.71 RSD	26.05.2017

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Opština Sečanj

Регистарски / Матични број: 08019215

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	

износ	датум
Уплаћен: 80,042.71 RSD	30.05.2017

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Opština Senta

Регистарски / Матични број: 08038490

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	
Уплаћен: 80,042.71 RSD	11.05.2017

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Општина Србобран

Регистарски / Матични број: 08013438

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	
Уплаћен: 80,042.71 RSD	05.05.2017

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: [redacted]

Opština Titel

Регистарски / Матични број 08050724



Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80,042.71 RSD	04.05.2017

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име Opština Čoka

Регистарски / Матични број 08381984

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80,042.71 RSD	26.05.2017

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: ОПШТИНА БАЧ

Регистарски / Матични број: 08012814



Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	
Уплаћен: 80,042.71 RSD	12.05.2017

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Општина Беочин

Регистарски / Матични број: 08439940

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	
Уплаћен: 80,042.71 RSD	26.04.2017

	износ(%)

Удео **0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Opština Bačka Topola

Регистарски / Матични број: 08070555

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	
Уплаћен: 80,042.71 RSD	24.05.2017

Удео износ(%) **0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Opština Bečej

Регистарски / Матични број: 08359466

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	
Уплаћен: 80,042.71 RSD	17.05.2017

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**



Подаци о члану

Пословно име: Општина Бачки Петровац

Регистарски / Матични број: 08127808

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	
Уплаћен: 80,042.71 RSD	02.06.2017

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Општина Врбас

Регистарски / Матични број: 08285071

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	
износ	датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD	29.05.2017



	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Општина Жабаљ

Регистарски / Матични број: 08157111

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	
Уплаћен: 80,042.71 RSD	03.05.2017

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: OŠTINA INĐIJA

Регистарски / Матични број: 08027536

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум

Уписан: 80,042.71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80,042.71 RSD	12.05.2017



	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име	Opština Irig
Регистарски / Матични број	08032165

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80,042.71 RSD	12.04.2017

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име	OPŠTINA KANJIŽA
Регистарски / Матични број	08141231

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80,042.71 RSD	26.05.2017



	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Opština Mali Iđoš

Регистарски / Матични број: 08695059

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80,042.71 RSD	02.06.2017

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Opština Nova Crnja

Регистарски / Матични број: 08013705

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80,042.71 RSD	16.05.2017

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Opština Novi Kneževac

Регистарски / Матични број: 08385327

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80,042.71 RSD	10.05.2017

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Opština Plandište

Регистарски / Матични број: 08057567

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	

износ	датум
Уплаћен: 80,042.71 RSD	23.05.2017

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: ОПШТИНА АПАТИН

Регистарски / Матични број: 08350957

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	

износ	датум
Уплаћен: 80,042.71 RSD	06.09.2017

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Opština Ada

Регистарски / Матични број: 08070636

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	
Уплаћен: 80,042.71 RSD	31.08.2017

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: GRAD KIKINDA

Регистарски / Матични број: 08176396

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	
Уплаћен: 80,042.71 RSD	21.08.2017

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: [redacted]

OPŠTINA ODŽACI

Регистарски / Матични број 08327700

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	
Уплаћен: 80,042.71 RSD	18.09.2018

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА

Регистарски / Матични број 08068615

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 659,968.59 EUR, у противвредности од 40,021,353.26 RSD	
Уплаћен: 659,968.59 EUR, у противвредности од 40,021,353.26 RSD	30.06.2002

	износ(%)
Удео	**94.800000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Општина Темерин

Регистарски / Матични број: 08330514

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	
Уплаћен: 80,042.71 RSD	17.07.2019

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Opština Sremski Karlovci

Регистарски / Матични број: 08139199

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	
износ	датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD	08.05.2017

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Основни капитал друштва

Новчани

износ	датум
Уписан: 659,968.59 EUR, у противвредности од 40,021,353.26 RSD	
Уписан: 1,680,896.91 RSD	
Уписан: 240,128.13 RSD	
Уписан: 80,042.71 RSD	
Уписан: 80,042.71 RSD	
Уплаћен: 1,680,896.91 RSD	
Уплаћен: 240,128.13 RSD	
Уплаћен: 659,968.59 EUR, у противвредности од 40,021,353.26 RSD	30.06.2002
Уплаћен: 80,042.71 RSD	18.09.2018
износ	датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD	17.07.2019

Забележбе

1	Тип	Забележба уписана по ЗПД из 2004. године
	Датум	21.09.2005
	Текст	На основу Одлуке Скупштине АП Војводине од 27.06.2002. године овај субјект уписа променио је облик и организује се као Јавно предузеће за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINA, NOVI SAD.

Регистратор, Миладин Маглов



Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.
Дана 13.01.2025. године у 12:22:15 часова

Дигитално потписано
Maglov Miladin
издавалац сертификата:
Javno preduzeće Pošta Srbije

Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА ПРОСТОРНО
ПЛАНИРАЊЕ И УРБАНИЗАМ
РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ

A

ЛИЦЕНЦА

ЗА ИЗРАДУ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА

"JP ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINE NOVI SAD"
Нови Сад, Железничка бр. 6/III

БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ: 010A01/25

ЈУН 2025, Београд
ГОДИНА И МЕСТО

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Агенција за просторно планирање и урбанизам Републике Србије
БЕОГРАД

М.П.

мр Ђорђе Милић

Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 000681215 2025 14810 006 000 000 001
Датум: 03.03.2025.г.
Немањина 22-26, Београд

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон), одлуке председника Владе Републике Србије број 119-00-00117/2024-01, од 25.11.2024. године и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву JP ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINE NOVI SAD из Новог Сада, ул. Железничка бр. 6/III, министар за јавна улагања, доноси:

Р Е Ш Е Њ Е

I **„JP ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINE NOVI SAD“**, из Новог Сада, улица Железничка број 6/III, матични број: 08068313, ПИБ: 100482355, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.

II **„JP ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINE NOVI SAD“**, из Новог Сада, улица Железничка број 6/III, матични број: 08068313, ПИБ: 100482355 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**

III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу **I** диспозитива, лиценца - „А категорија“, број лиценце: 010A01/25 за израду свих докумената просторног и урбанистичког планирања према члану 10. Закона о планирању и изградњи.

IV Трошкове поступка у износу од 1.148.886,00 динара сноси **„JP ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINE NOVI SAD“**.

V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

О б р а з л о ж е њ е

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

Одредбом члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) прописано је да овлашћења министра коме је престао мандат врши члан Владе кога председник Владе овласти.

Дана 25.11.2024. године председник Владе Републике Србије донео је Одлуку број 119-00-00117/2024-01, којом је министра за јавна улагања овластио да врши функцију министра грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

Привредни субјект **„JP ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINE NOVI SAD“**, из Новог Сада, улица Железничка број 6/III, матични број: 08068313, ПИБ: 100482355, поднео је, дана 20.01.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „А категорија“, а потом и допуну захтева дана 10.02.2025. године.

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

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

Комисија је на седници одржаној дана **14**.02.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију извода о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**47 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**23 лица**),
4. Доказ о радном статусу за **23** запослена/радно ангажована лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом просторног планера, лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „А категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

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

1. **„JP ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINE NOVI SAD“**, из Новог Сада, улица Железничка број 6/III, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 08068313, ПИБ: 100482355, шифра и назив делатности: 7111-Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
   - **26 лица са стеченим високим образовањем** на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ESPB, **одговарајуће струке** (инжењери архитектуре, грађевинарства, геодезије, саобраћаја, пејзажне архитектуре, машинства, пољопривреде и дипломирани просторни планери), и
   - **23 лица са личном лиценцом**, од којих **2 лица** са активном лиценцом одговорног планера ознаке **ПП 01, 2 лица** са активном лиценцом одговорног планера ознаке **ПП 01-02, 1 лице** са активном лиценцом просторног планера ознаке **ПП 01-02, 9 лица** са активном лиценцом одговорног планера ознаке **ПП 01-01** и активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02, 2 лица** са активном лиценцом одговорног планера

ознаке **ПП 01** и активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02-01, 1 лице** са активном лиценцом одговорног планера ознаке **ПП 01-02** и активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02-02**, **1 лице** са активном лиценцом одговорног планера ознаке **ПП 01-02** и активном лиценцом урбанисте ознаке **УП 02-02, 1 лице** са активном лиценцом просторног планера ознаке **ПП 01-01** и активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02, 1 лице** активном лиценцом просторног планера ознаке **ПП 01-01** и активном лиценцом архитекте урбанисте ознаке **УП 02, 2 лица** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02-02** и **1 лице** са активном геодетском лиценцом првог реда;

3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **1.148.886,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „А категорија“ подносиоцу захтева **„JP ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINE NOVI SAD“**, из Новог Сада, улица Железничка број 6/III, матични број: 08068313, ПИБ: 100482355.

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

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

По Одлуци председника Владе
да врши овлашћења министра
грађевинарства, саобраћаја и
инфраструктуре
Број 119-00-00117/2024-01
од 25.11.2024. године

МИНИСТАР ЗА ЈАВНА УЛАГАЊА

Дарко Глишић

Достављено:

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

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

Зорица Б. Бошњачић

мастер инжењер архитектуре
ЛИБ 10586100017

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1546 16

У Београду,
19. маја 2016. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милисав Ламњановић
дипл. инж. арх.

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД

БРОЈ: 1905/1
ДАНА: 29-09-2026

Знак: ЗББ
Веза: Е-2975

У складу са чланом 77. став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС", бр. 32/19 и 47/25), а у вези са чланом 38. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон и 9/20, 52/21 и 62/23)

Одговорни урбаниста на изради **Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду грађевинског комплекса резиденцијалних вила у КО Врдник,** Зорица Бошњачић. маст.инж.арх., број лиценце, 200 1546 16

И З Ј А В Љ У Ј Е

да је **Урбанистички пројекат** урађен у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу за важећим планским документима.

Одговорни урбаниста: Зорица Бошњачић. маст.инж.арх.
Број лиценце: 200 1546 16

Печат: ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ * Зорица Б. Бошњачић маст. инж. арх. 200 1546 16 * ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Потпис: Зорица Бошњачић

Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА РЕЗИДЕНЦИЈАЛНИХ ВИЛА У К.О. ВРДНИК

УВОД

На захтев „ПРОМОНТ ИНВЕСТ ДОО“, као Наручиоца, приступило се изради Урбанистичког пројекта за урбанистичко-техничку разраду грађевинског комплекса резиденцијалних вила у к.о. Врдник (у даљем тексту Урбанистички пројекат).

Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-техничке разраде грађевинског комплекса резиденцијалних вила у к.о. Врдник (у даљем тексту грађевински комплекс).

Урбанистички пројекат је урађен у складу са Идејним решењима за изградњу резиденцијалних вила, трансформаторске станице, пријавнице, клизне капије, ограде и интерне приступне саобраћајнице, израђених од стране MARHI CUBE DOO, из Новог Сада:

- Идејно решење Резиденцијална вила (Су+П+Пс) и помоћни објекат (базен), Е 107-1/25-IDR,
- Идејно решење Резиденцијална вила (Су+П+Пс) и помоћни објекат (базен), Е 107-2/25-IDR,
- Идејно решење Резиденцијална вила (По+П) и помоћни објекат (базен), Е 107-3/25-IDR,
- Идејно решење Резиденцијална вила (По+П) и помоћни објекат (базен), Е 107-4/25-IDR,
- Идејно решење Резиденцијална вила (По+П) и помоћни објекат (базен), Е 107-5/25-IDR,
- Идејно решење Резиденцијална вила (Су+П+Пс) и помоћни објекат (базен), Е 107-6/25-IDR,
- Идејно решење Резиденцијална вила (Су+П+Пс) и помоћни објекат (базен), Е 107-7/25-IDR,
- Идејно решење Резиденцијална вила (Су+П+Пс) и помоћни објекат (базен), Е 107-8/25-IDR,
- Идејно решење Резиденцијална вила (Су+П+Пс) и помоћни објекат (базен), Е 107-9/25-IDR,
- Идејно решење Резиденцијална вила (Су+П+Пс) и помоћни објекат (базен), Е 107-10/25-IDR,
- Идејно решење Резиденцијална вила (Су+П+Пс) и помоћни објекат (базен), Е 107-11/25-IDR,
- Идејно решење Резиденцијална вила (Су+П+Пс) и помоћни објекат (базен), Е 107-12/25-IDR,
- Идејно решење Резиденцијална вила (Су+П+Пс) и помоћни објекат (базен), Е 107-13/25-IDR,
- Идејно решење Резиденцијална вила (Су+П+Пс) и помоћни објекат (базен), Е 107-14/25-IDR,

- Идејно решење Резиденцијална вила (Су+П+Пс) и помоћни објекат (базен), Е 107-15/25-IDR,
- Идејно решење Резиденцијална вила (Су+П+Пс) и помоћни објекат (базен), Е 107-16/25-IDR,
- Идејно решење Резиденцијална вила (Су+П+Пс) и помоћни објекат (базен), Е 107-17/25-IDR,
- Идејно решење Резиденцијална вила (Су+П+Пс) и помоћни објекат (базен), Е 107-18/25-IDR,
- Идејно решење Резиденцијална вила (Су+П+Пс) и помоћни објекат (базен), Е 107-19/25-IDR,
- Идејно решење за изградњу ограде комплекса, објекта пријавнице са улазном капијом и објекта трафостанице Е 107-20/25-IDR.

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.1. ПРАВНИ ОСНОВ

Садржина, начин и поступак израде Урбанистичког пројекта регулисани су одредбама чл. 60-63а Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 и 80/26) и одредбама чл. 76-77 и 85-95. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС", број 32/19, 47/25 и 40/26).

1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је Просторни план општине Ириг („Службени лист општина Срема", бр. 31/21, 38/21-исправка, 38/22-техничка исправка и 29/23-техничка исправка) (у даљем тексту Просторни план).

Увидом у Просторни план установљено је да се подручје обухваћено Урбанистичким пројектом налази на грађевинском земљишту изван грађевинског подручја насеља, зони „Нове бање".

Планом је за изградњу резиденцијалних вила утврђено следеће:

„У оквиру зоне „Нове бање" дефинишу с површине за изградњу резиденцијалних вила, у складу условима из овог Плана, који подразумевају унификацију архитектонских решења, као и стриктно прописане материјале за градњу, који одговарају карактеру бањског места и аутентичном окружењу Фрушке горе."

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Подручје обухваћено Урбанистичким пројектом налази се на грађевинском земљишту, ван грађевинског подручја, у зони „Нове бање", површина за резиденцијалне виле.

Посматрани простор је омеђен:
- јавном саобраћајном површином (некатегорисани пут) са јужне стране;
- грађевинским земљиштем ван грађевинског подручја, намењеним за изградњу у оквиру зоне „Нове бање" са источне стране и
- Националним парком „Фрушка гора" са северне и западне стране.

Урбанистичким пројектом су обухваћене целе катастарске парцеле број: 2538/1, 2515/2, 2515/1, 2542/5, 2514/1, 2513, 2512, 2538/4, 2517/3, 2519/3, 2520/8, 2520/7, 2519/2, 2519/1, 2518/1, 2516/2, 2517/2, 2517/1, 2540/6, 2520/2, 2520/1, 2516/1, 2519/4, 2539/4, 2518/5, 2518/6, 2514/2, 2511/4, 2511/3, 2511/2, 2511/1 као и део катастарске парцеле број 2520/3 2520/6, 2520/9 катастарска општина Врдник. Површина Урбанистичког пројекта износи приближно 3.088 ha.

Катастарске парцеле број 2511/2, 2511/3, 2511/4, 2514/1, 2514/2, 2515/1, 2515/2, 2516/1, 2516/2, 2517/1, 2517/2, 2514/3, 2518/1, 2519/1, 2519/2, 2519/3, 2520/1, 2520/2, 2520/6, 2520/7, 2520/8, 2538/1, 2538/4, 2539/4, 2540/6, 2542/5 су неизграђено грађевинско земљиште.

На катастарској парцели бр. 2511/1 КО Врдник, налази се викенд кућа, површине 93 m^2, спратности: подрум и приземље (По+П), за коју је планирано рушење.

На катастарској парцели бр. 2520/3 КО Врдник, налази се викенд кућа, површине 61 m^2, спратности: подрум и приземље (По+П), за коју је планирано рушење у другој фази реализације урбанистичког пројекта.

На катастарској парцели бр. 2512 КО Врдник, налази се уређај за деферизацију воде интерног водовода, за који је издато решење о грађевинској дозволи и то:
- филтер хала, спратности По (подрум), БГП 154,77 m^2, нето површине 134,46 m^2;
- таложник, подземни објекат, БГП 30,36 m^2, нето површине 28,36 m^2;
- ретензија (два ретензиона резервоара на бетонском постољу, запремине 2x18 m^3), БГП 31,20 m^2;
- резервоар, подземни објекат, БГП 217,0 m^2, нето површине 202,50 m^2;
- цевовод.

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

3.1. НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА

У оквиру комплекса налази се:
- 19 (деветнаест) резиденцијалних вила,
- интерна приступна (колско-пешачка) саобраћајница,
- трансформаторска станица и пријавница са улазном капијом,
- ограда и
- постојећи уређај за деферизацију воде интерног водовода ХТК Фрушке терме.

Резиденцијалне виле пројектоване су као типски објекти, једноставне, али динамичне архитектонске форме, са доминантним кубичним волуменима различите материјализације и колористичке обраде. У оквиру комплекса предвиђена су три (3) типа резиденцијалних вила:
- приземна кућа (бр. 3, 4, 5);
- фазна кућа (бр. 1, 2, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19);
- велика кућа (бр. 8).

У оквиру сваке парцеле намењене изградњи резиденцијалне виле, као помоћни садржај предвиђен је укопани базен, позициониран у непосредној близини виле и функционално повезан са њом.

Саобраћајни приступ резиденцијалним вилама обезбеђен је преко интерне приступне колско-пешачке саобраћајнице, формиране од два крака који се прикључују на јавну приступну саобраћајницу.

Објекат пријавнице представља улазну тачку и контролисани приступ комплексу. Позициониран је непосредно уз улазну капију и функционално повезан са простором улаза, чиме је омогућена контрола приступа лица и возила комплексу. Улазна капија обезбеђује контролисани колски приступ, док је уз њу формиран и одговарајући пешачки приступ.

Трансформаторска станица архитектонски и материјално је усклађена са пријавницом и оградом комплекса, чиме наведени елементи заједно формирају јединствену просторну и визуелну целину.

Ограда комплекса пројектована је као елемент уређења којим се обезбеђује физичко разграничење комплекса од околног простора, контрола приступа и заштита простора унутар комплекса. На делу границе комплекса према Националном парку „Фрушка гора" предвиђена је транспарентна ограда, док је на деловима границе који нису визуелно изложени корисницима комплекса предвиђен потпорни бетонски зид.

3.2. НИВЕЛАЦИЈА, ПАРЦЕЛАЦИЈА И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА

3.2.2. Нивелационо решење локације

Планом нивелације су дефинисани нивелациони елементи новоформираних парцела за интерне (колско-пешачке) саобраћајнице (коте прелома нивелете и нагиби нивелете саобраћајнице). Нивелациони елементи су оријентациони, а дефинитивни подаци се утврђују при изради техничке документације.

3.2.3. Парцелација и препарцелација

Планираном препарцелацијом дефинисани су елементи за образовање парцела за резиденцијалне виле, парцела интерне (колско-пешачке) саобраћајнице, парцела уређаја за деферизацију воде интерног водовода хтк фрушке терме ипешачка стаза

Табела 1: Површина планираних парцела, фаза бр. 1.

Број парцеле	m^2
Парцела бр. 1 .	1005
Парцела бр. 2.	1109
Парцела бр. 3.	1557
Парцела бр. 4.	1569
Парцела бр. 5.	1380
Парцела бр. 6.	1156
Парцела бр. 7.	1671
Парцела бр. 8.	2051
Парцела бр. 9.	1153
Парцела бр. 10.	1238
Парцела бр. 11.	1434
Парцела бр. 12.	1028
Парцела бр. 13.	1052
Парцела бр. 14.	1266
Парцела бр. 15.	1038
Парцела бр. 16.	1002
Парцела бр. 17.	1001
Парцела бр. 18.	1015
Парцела бр. 20.	4106
Парцела бр. 21.	1625
Парцела бр. 22.	483
Парцела бр. 23.	235

Табела 2: Површина планираних парцела, фаза бр. 2.

Број парцеле	**m^2**
Парцела бр. 1 .	1005
Парцела бр. 2.	1109
Парцела бр. 3.	1557
Парцела бр. 4.	1569
Парцела бр. 5.	1380
Парцела бр. 6.	1156
Парцела бр. 7.	1671
Парцела бр. 8.	2051
Парцела бр. 9.	1153
Парцела бр. 10.	1238
Парцела бр. 11.	1434
Парцела бр. 12.	1028
Парцела бр. 13.	1052
Парцела бр. 14.	1266
Парцела бр. 15.	1038
Парцела бр. 16.	1417
Парцела бр. 17.	1375
Парцела бр. 18.	1421
Парцела бр. 19.	1033
Парцела бр. 20.	4106
Парцела бр. 21.	1625
Парцела бр. 22.	483
Парцела бр. 23.	235

Граничне тачке грађевинских парцела дефинисане су своим координатама.

Ознака	X	Y
1	7404323.00	5000492.25
2	7404323.97	5000489.47
3	7404325.99	5000480.07
4	7404326.56	5000474.11
5	7404326.34	5000465.10
6	7404326.09	5000462.98
7	7404321.51	5000463.98
8	7404320.19	5000458.12
9	7404317.97	5000458.61
10	7404317.17	5000455.01
11	7404316.18	5000450.43
12	7404311.81	5000450.96
13	7404308.97	5000451.45
14	7404306.16	5000451.89
15	7404303.39	5000452.33
16	7404300.59	5000452.80
17	7404298.05	5000460.13
18	7404290.78	5000481.04
19	7404280.04	5000511.92
20	7404298.23	5000459.61
21	7404297.90	5000453.24

22	7404295.10	5000453.73
23	7404292.19	5000454.25
24	7404287.73	5000454.94
25	7404268.59	5000458.11
26	7404263.09	5000473.94
28	7404260.30	5000481.97
29	7404253.14	5000502.55
30	7404300.08	5000527.33
31	7404279.09	5000520.05
32	7404268.89	5000516.56
33	7404255.91	5000554.65
34	7404288.17	5000562.32
35	7404210.41	5000498.96
36	7404228.32	5000539.40
39	7404233.55	5000524.07
40	7404239.57	5000506.38
41	7404223.98	5000500.88
52	7404116.19	5000461.45
53	7404101.33	5000451.81
54	7404097.44	5000449.29
55	7404068.81	5000489.87
56	7404085.79	5000503.45
57	7404104.23	5000499.14
58	7404109.96	5000496.26
59	7404115.88	5000493.71
63	7404120.94	5000491.87
64	7404115.09	5000473.05
65	7404323.37	5000526.60
66	7404325.06	5000527.55
67	7404347.26	5000535.35
68	7404358.64	5000502.33
69	7404331.19	5000493.06
70	7404321.49	5000520.92
71	7404321.42	5000521.58
72	7404321.36	5000522.41
73	7404321.50	5000523.56
74	7404321.95	5000524.82
75	7404322.48	5000525.68
76	7404307.83	5000521.57
77	7404309.49	5000521.56
78	7404311.78	5000520.78
79	7404313.01	5000519.78
80	7404313.86	5000518.63
81	7404215.23	5000489.93
82	7404214.80	5000491.12
83	7404216.94	5000491.34

84	7404226.01	5000493.11
86	7404242.51	5000460.07
87	7404236.85	5000457.26
88	7404225.76	5000458.11
89	7404222.03	5000471.26
90	7404216.54	5000486.32
91	7404326.18	5000536.48
92	7404318.80	5000533.91
93	7404311.88	5000531.48
95	7404314.70	5000572.87
96	7404318.98	5000559.33
97	7404150.56	5000494.53
100	7404148.51	5000494.52
101	7404144.38	5000494.88
102	7404138.23	5000495.74
103	7404130.53	5000497.27
104	7404123.18	5000499.56
105	7404120.03	5000500.69
106	7404116.68	5000502.03
107	7404111.06	5000504.61
108	7404108.29	5000506.04
109	7404102.70	5000509.30
110	7404097.60	5000512.71
112	7404136.92	5000533.30
113	7404332.55	5000488.20
115	7404368.84	5000472.74
116	7404333.67	5000460.51
117	7404334.59	5000469.00
118	7404334.36	5000477.25
119	7404168.39	5000528.86
120	7404164.85	5000539.27
121	7404203.63	5000518.85
122	7404197.15	5000497.16
123	7404179.71	5000495.63
124	7404260.16	5000513.45
125	7404235.55	5000518.19
126	7404162.33	5000494.74
130	7404380.47	5000439.00
131	7404377.03	5000439.08
132	7404373.90	5000439.58
133	7404370.42	5000440.13
134	7404348.20	5000443.86
135	7404335.61	5000445.96
136	7404335.78	5000447.25
137	7404332.07	5000449.13
138	7404129.09	5000441.72

139	7404130.15	5000489.23
140	7404134.02	5000488.42
149	7404141.16	5000487.25
150	7404147.35	5000486.58
151	7404152.79	5000481.01
152	7404138.53	5000471.76
153	7404149.24	5000455.24
156	7404220.19	5000458.54
157	7404211.77	5000459.19
158	7404203.41	5000459.83
159	7404197.80	5000460.27
160	7404189.38	5000460.92
161	7404181.71	5000461.51
165	7404179.90	5000462.51
167	7404174.73	5000467.82
168	7404171.56	5000472.16
169	7404177.11	5000487.43
170	7404192.42	5000488.63
171	7404380.85	5000437.90
181	7404334.21	5000573.24
182	7404392.64	5000440.91
188	7404162.86	5000465.49
189	7404165.55	5000461.34
190	7404134.55	5000441.00
191	7404093.20	5000413.86
193	7404376.64	5000436.81
195	7404179.84	5000462.45
196	7404154.42	5000478.50
197	7404380.17	5000476.74
198	7404369.92	5000506.22
199	7404358.42	5000539.28
200	7404355.80	5000546.80

3.3. ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ

Колски и пешачки приступ комплексу резиденцијалних вила је могућ са јавних приступних саобраћајница са јужне стране комплекса. Унутар регулације приступних саобраћајница постоје пешачке стазе.

Колски приступ објектима унутар комплекса је предвиђен интерном (колско-пешачком) саобраћајницом.

3.4. НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА

Паркирање возила за сопствене потребе је предвиђено у оквиру сваке појединачне парцеле, унутар објекта (гаража) и на отвореним површинама.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Табела 3: Биланс намене површина комплекса фаза бр. 1.

Намена површина	**m^2**	**%**
Парцеле резиденцијалних вила	**22734**	**73,62**
Интерна приступна саобраћајница	**4604**	**14,91**
Коловоз интерне приступне (колско-пешачке) саобраћајнице	2160	7
Колски прилаз	450	1,46
Пешачки прилаз	14	0,04
Пешачка стаза	45	0,15
Зелена површина	1880	6,09
Трансформаторска станица	30	0,09
Пријавница	25	0,08
Парцела уређаја за деферизацију воде	**1624**	**5,26**
Уређај за деферизацију воде	409	1,33
Зелена површина	922	2,98
Коловоз интерне приступне (колско-пешачке) саобраћајнице	293	0,95
Парцела викенд куће	**1682**	**5,45**
Викенд кућа	61	0,19
Зелена површина	1621	5,25
Пешачка стаза	**235**	**0,76**
Пешачка стаза	235	0,76
Укупна површина	**30879**	**100**

Табела 4: Биланс намене површина комплекса фаза бр. 2.

Намена површина	**m^2**	**%**
Парцеле резиденцијалних вила	**24963**	**80,85**
Интерна приступна саобраћајница	**4057**	**13,13**
Коловоз интерне приступне (колско-пешачке) саобраћајнице	2228	7,2
Колски прилаз	489	1,58
Пешачки прилаз	14	0,04
Пешачка стаза	45	0,14
Зелена површина	1226	3,97
Трансформаторска станица	30	0,09
Пријавница	25	0,08
Парцела уређаја за деферизацију воде	**1624**	**5,26**
Уређај за деферизацију воде	409	1,33
Зелена површина	922	2,98
Коловоз интерне приступне (колско-пешачке) саобраћајнице	293	0,95
Пешачка стаза	**235**	**0,76**
Пешачка стаза	235	0,76
Укупна површина	**30879**	**100**

Табела 5: Приказ остварених урбанистичких параметара у оквиру парцеле резиденцијалне виле бр. 1.

Индекс заузетости	21 %
БРГП[1] виле	300 m^2
БРГП отвореног базена	40 m^2
Спратност	Су+Пр+Пс (сутерен, приземље и повучени спрат) Базен: дубина 1,5 m
Број паркинг места	2 (два) унутар објекта (гаража) и на отвореним површинама
Проценат зелених површина	60 %

[1] Бруто развијена грађевинска површина

Табела 6: Приказ остварених урбанистичких параметара у оквиру парцеле резиденцијалне виле бр. 2.

Индекс заузетости	19 %
БРГП виле	300 m^2
БРГП отвореног базена	40 m^2
Спратност	Су+П+Пс (сутерен, приземље и повучени спрат) Базен: дубина 1,5 m
Број паркинг места	2 (два) унутар објекта (гаража) и на отвореним површинама
Проценат зелених површина	63 %

Табела 7: Приказ остварених урбанистичких параметара у оквиру парцеле резиденцијалне виле бр. 3.

Индекс заузетости	19 %
БРГП виле	250 m^2
БРГП отвореног базена	40 m^2
Спратност	По+П (подрум и приземље) Базен: дубина 1,5 m
Број паркинг места	3 (три) унутар објекта (гаража) и на отвореним површинама
Проценат зелених површина	67 %

Табела 8: Приказ остварених урбанистичких параметара у оквиру парцеле резиденцијалне виле бр. 4.

Индекс заузетости	19 %
БРГП виле	250 m^2
БРГП отвореног базена	40 m^2
Спратност	По+П (подрум и приземље) Базен: дубина 1,5 m
Број паркинг места	3 (три) унутар објекта (гаража) и на отвореним површинама
Проценат зелених површина	71 %

Табела 9: Приказ остварених урбанистичких параметара у оквиру парцеле резиденцијалне виле бр. 5.

Индекс заузетости	21 %
БРГП виле	250 m^2
БРГП отвореног базена	40 m^2
Спратност	По+П (подрум и приземље) Базен: дубина 1,5 m
Број паркинг места	3 (три) унутар објекта (гаража) и на отвореним површинама
Проценат зелених површина	67 %

Табела 10: Приказ остварених урбанистичких параметара у оквиру парцеле резиденцијалне виле бр. 6.

Индекс заузетости	19 %
БРГП виле	300 m^2
БРГП отвореног базена	40 m^2
Спратност	Су+П+Пс (сутерен, приземље и повучени спрат) Базен: дубина 1,5 m
Број паркинг места	2 (два) унутар објекта (гаража) и на отвореним површинама
Проценат зелених површина	62 %

Табела 11: Приказ остварених урбанистичких параметара у оквиру парцеле резиденцијалне виле бр. 7.

Индекс заузетости	13 %
БРГП виле	300 m^2
БРГП отвореног базена	40 m^2
Спратност	Су+П+Пс (сутерен, приземље и повучени спрат) Базен: дубина 1,5 m
Број паркинг места	2 (два) унутар објекта (гаража) и на отвореним површинама
Проценат зелених површина	70 %

Табела 12: Приказ остварених урбанистичких параметара у оквиру парцеле резиденцијалне виле бр. 8.

Индекс заузетости	11 %
БРГП виле	300 m^2
БРГП отвореног базена	40 m^2
Спратност	Су+П+Пс (сутерен, приземље и повучени спрат) Базен: дубина 1,5 m
Број паркинг места	2 (два) унутар објекта (гаража) и на отвореним површинама
Проценат зелених површина	73 %

Табела 13: Приказ остварених урбанистичких параметара у оквиру парцеле резиденцијалне виле бр. 9.

Индекс заузетости	19 %
БРГП виле	300 m^2
БРГП отвореног базена	40 m^2
Спратност	Су+П+Пс (сутерен, приземље и повучени спрат) Базен: дубина 1,5 m
Број паркинг места	2 (два) унутар објекта (гаража) и на отвореним површинама
Проценат зелених површина	55 %

Табела 14: Приказ остварених урбанистичких параметара у оквиру парцеле резиденцијалне виле бр. 10.

Индекс заузетости	17%
БРГП виле	300 m^2
БРГП отвореног базена	40 m^2
Спратност	Су+П+Пс (сутерен, приземље и повучени спрат) Базен: дубина 1,5 m
Број паркинг места	2 (два) унутар објекта (гаража) и на отвореним површинама
Проценат зелених површина	57 %

Табела 15: Приказ остварених урбанистичких параметара у оквиру парцеле резиденцијалне виле бр. 11.

Индекс заузетости	15 %
БРГП виле	300 m^2
БРГП отвореног базена	40 m^2
Спратност	Су+П+Пс (сутерен, приземље и повучени спрат) Базен: дубина 1,5 m
Број паркинг места	2 (два) унутар објекта (гаража) и на отвореним површинама
Проценат зелених површина	62 %

Табела 16: Приказ остварених урбанистичких параметара у оквиру парцеле резиденцијалне виле бр. 12.

Индекс заузетости	21 %
БРГП виле	300 m^2
БРГП отвореног базена	40 m^2
Спратност	Су+П+Пс (сутерен, приземље и повучени спрат) Базен: дубина 1,5 m
Број паркинг места	2 (два) унутар објекта (гаража) и на отвореним површинама
Проценат зелених површина	52 %

Табела 17: Приказ остварених урбанистичких параметара у оквиру парцеле резиденцијалне виле бр. 13.

Индекс заузетости	20 %
БРГП виле	300 m^2
БРГП отвореног базена	40 m^2
Спратност	Су+П+Пс (сутерен, приземље и повучени спрат) Базен: дубина 1,5 m
Број паркинг места	2 (два) унутар објекта (гаража) и на отвореним површинама
Проценат зелених површина	54 %

Табела 18: Приказ остварених урбанистичких параметара у оквиру парцеле резиденцијалне виле бр. 14.

Индекс заузетости	17 %
БРГП виле	300 m^2
БРГП отвореног базена	40 m^2
Спратност	Су+П+Пс (сутерен, приземље и повучени спрат) Базен: дубина 1,5 m
Број паркинг места	2 (два) унутар објекта (гаража) и на отвореним површинама
Проценат зелених површина	58 %

Табела 19: Приказ остварених урбанистичких параметара у оквиру парцеле резиденцијалне виле бр. 15.

Индекс заузетости	21 %
БРГП виле	300 m^2
БРГП отвореног базена	40 m^2
Спратност	Су+П+Пс (сутерен, приземље и повучени спрат) Базен: дубина 1,5 m
Број паркинг места	2 (два) унутар објекта (гаража) и на отвореним површинама
Проценат зелених површина	51 %

Табела 20: Приказ остварених урбанистичких параметара у оквиру парцеле резиденцијалне виле бр. 16. фаза I

Индекс заузетости	21 %
БРГП виле	300 m^2
БРГП отвореног базена	40 m^2
Спратност	Су+П+Пс (сутерен, приземље и повучени спрат) Базен: дубина 1,5 m
Број паркинг места	2 (два) унутар објекта (гаража) и на отвореним површинама
Проценат зелених површина	60 %

Табела 21: Приказ остварених урбанистичких параметара у оквиру парцеле резиденцијалне виле бр. 16. фаза II

Индекс заузетости	15 %
БРГП виле	300 m^2
БРГП отвореног базена	40 m^2
Спратност	Су+П+Пс (сутерен, приземље и повучени спрат) Базен: дубина 1,5 m
Број паркинг места	2 (два) унутар објекта (гаража) и на отвореним површинама
Проценат зелених површина	72 %

Табела 22: Приказ остварених урбанистичких параметара у оквиру парцеле резиденцијалне виле бр. 17. фаза I

Индекс заузетости	21 %
БРГП виле	300 m^2
БРГП отвореног базена	40 m^2
Спратност	Су+П+Пс (сутерен, приземље и повучени спрат) Базен: дубина 1,5 m
Број паркинг места	2 (два) унутар објекта (гаража) и на отвореним површинама
Проценат зелених површина	60 %

Табела 23: Приказ остварених урбанистичких параметара у оквиру парцеле резиденцијалне виле бр. 17. фаза II

Индекс заузетости	16 %
БРГП виле	300 m^2
БРГП отвореног базена	40 m^2
Спратност	Су+П+Пс (сутерен, приземље и повучени спрат) Базен: дубина 1,5 m
Број паркинг места	2 (два) унутар објекта (гаража) и на отвореним површинама
Проценат зелених површина	72 %

Табела 24: Приказ остварених урбанистичких параметара у оквиру парцеле резиденцијалне виле бр. 18. фаза I

Индекс заузетости	21 %
БРГП виле	300 m^2
БРГП отвореног базена	40 m^2
Спратност	Су+П+Пс (сутерен, приземље и повучени спрат) Базен: дубина 1,5 m
Број паркинг места	2 (два) унутар објекта (гаража) и на отвореним површинама
Проценат зелених површина	57 %

Табела 25: Приказ остварених урбанистичких параметара у оквиру парцеле резиденцијалне виле бр. 18. фаза II

Индекс заузетости	15 %
БРГП виле	300 m^2
БРГП отвореног базена	40 m^2
Спратност	Су+П+Пс (сутерен, приземље и повучени спрат) Базен: дубина 1,5 m
Број паркинг места	2 (два) унутар објекта (гаража) и на отвореним површинама
Проценат зелених површина	69 %

Табела 26: Приказ остварених урбанистичких параметара у оквиру парцеле резиденцијалне виле бр. 19.

Индекс заузетости	21 %
БРГП виле	300 m^2
БРГП отвореног базена	40 m^2
Спратност	Су+П+Пс (сутерен, приземље и повучени спрат) Базен: дубина 1,5 m
Број паркинг места	2 (два) унутар објекта (гаража) и на отвореним површинама
Проценат зелених површина	54 %

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

При озелењавању у што већој мери применити аутохтоне врсте које одговарају станишним условима.

Избор врста треба да буде оријентисан ка томе да се не користе биљке које би одвлачиле пажњу од саме околине, већ да се исте стопе са природним окружењем у којем се налазе. Такође, неопходно је оријентисати се ка врстама које захтевају мању количину воде за свој опстанак, како би одрживост била на оптималном нивоу.

Пројектовани су равни, зелени кровови и озелењене непроходне терасе како би се објекти максимално уклопили у своје окружење. Како је главна карактеристика непроходних (екстензивних) зелених кровова то што немају потребе за одржавањем, тежити ка озелењавању са травама ливадског типа или покривачем тла (Sedum sp.) – односно, биљкама које имају мали коренов систем, лако подносе сушу и није их потребно одржавати.

За формирање зелених површина уз колске површине користити ниже растиње и ниже украсне траве.

Од декоративних форми лишћара могу се применити: Tilia sp. Fagus sp. Betula sp. Malus sp. и Cercis sp.

Ниско зеленило треба да чине декоративне форме шибља (Forsitia sp., Cotoneaster sp., Juniperus sp.) у комбинацији са орнаменталним травама које имају ниску потребу за водом (на пример Carex sp. Cortaderia sp. Festuca sp. и Pennisetum sp). Такође могу се користити и декоративне перене попут Armeria sp., Astilbe sp., Calluna sp., Lavandula sp., Vinca sp.

Услови озелењавања

1. У саставу зеленила максимално користити аутохтоне врсте везане за припадајући део фрушкогорског подручја, које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима;
2. Примена инвазивних врста је строго забрањена.
3. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина и то:
   - дрвеће садити на удаљености 2,0 m од коловоза, а од објеката 4,5 – 7,0 m.
   - дрвеће и шибље садити на одређеној удаљености од инсталација:

	Дрвеће	Шибље
Гасовода	1,5 m	
Водовода	мах 1,5 m	
Канализације	мах 1,5 m	
Електрокаблова	мах 2,5 m	0,5 m
ЕК и КДС мреже	2,0 m	

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Саобраћајни приступ комплексу резиденцијалних вила обезбеђен је преко приступних саобраћајница са јужне стране комплекса.

Интерна приступна (колско-пешачка) саобраћајница комплекса пружа се правцем исток-запад и има два крака којима се прикључује на јавну приступну саобраћајницу.

Ширина интерне приступне саобраћајнице је различита, од 5,0 m до 6,0 m, у зависности од режима кретања возила (један/два смера). Саобраћајни прикључци су нивелационо усклађени са интерном приступном саобраћајницом и дефинисани одговарајућим елементима прикључења (R_{min}= 7,0 m). Уз коловоз интерне приступне саобраћајнице су планирани ивичњаци одговарајућих димензија.

Пешачке комуникације су омогућене пешачким тракама ширине 1,5 m које су у равни са коловозом и од возне траке визуелно одвојене, као и преко пешачке стазе са јужне стране обухвата.

Паркирање возила за сопствене потребе је предвиђено у оквиру сваке појединачне парцеле, унутар објекта (гаража) и на отвореним површинама.

6.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

На локацији обухваћеној Урбанистичким пројектом нема изграђене јавне водоводне мреже са које би се вршило прикључење планираног комплекса резиденцијалних вила.

Водоснабдевање објеката се обезбеђује из интерног водовода ХТК Фрушке терме. Постојећи уређај за уклањање садржаја гвожђа из бунарске воде (деферизација) за потребе интерног водовода ХТК Фрушке терме се налази у оквиру комплекса резиденцијалних вила. Постојећи систем водоснабдевања ХТК „Фрушке терме" заокружен је „високим" резервоаром запремине 500m^3 на коти 320 мнм, на к.п. бр. 2512 к.о Врдник, из кога се повратним цевоводом ПЕØ140мм, уз успутно хлорисање, врши гравитационо водоснабдевање апартманских објеката, као и планираног комплекса резиденцијалних вила. Пошто је у бунарској води утврђен садржај гвожђа изнад МДК,а тако је и у делу воде из расхладног система, наметнула се потреба за поправком квалитета воде, односно кондиционирањем воде. Систем за деферизацију и скадиштење воде у грађевинском делу има: филтер халу, ретензију, таложник и резервоар.

Одвођење санитарних отпадних вода из планираног објекта изводи се ПВЦ цевима преко прикључка до постојеће канализационе мреже (изведена мрежа у коридору улице Стаза здравља). На прикључном воду фекалне канализације предвиђа се ревизионо окно близу регулационе линије.

Квалитет отпадне воде које се испуштају у канализациони систем мора да одговара квалитету воде дефинисаном Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних вода, односно Уредби владе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање.

Прикључење сутеренских просторија на канализациони систем дозвољава се искључиво преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем. Директно прикључење подрумских просторија на канализациону мрежу није дозвољено.

Прикључење атмосферске канализације и дренажних вода од објекта није дозвољено на систем јавне фекалне канализације.

Условно чисте атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде, се без пречишћавања одводе у околне зелене површине и слободним падом према приступној саобраћајници са најмањим падом од 1,5%.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (паркинг, колско-манипулативне површине и сл.) планиран је одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник).

6.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Напајање електричном енергијом обезбедиће се из трансформаторске станице 20/0,4 kV напонског преноса снаге до 1200 kVA, која се планира у комплексу.

До нове трансформаторске станице ће се изградити 20 kV прикључак, полагањем 20 kV кабла, од постојеће 20 kV мреже.

Од трансформаторске станице вршиће се развод нисконапонским кабловима до планираних потрошача унутар планског простора.

Да би се простор у оквиру обухвата привео планираној намени и да би се стекли технички услови за прикључење купаца електричне енергије на дистрибутивни електроенергетски систем, потребно је изградити недостајуће објекте дистрибутивног електроенергетског система (средњенапонска мрежа, нисконапонска мрежа, дистрибутивна трансформаторска станица, прикључак).

Мрежа јавног осветљења ће се каблирати, а расветна тела поставити на стубове, или на објекте. За расветна тела користити изворе светлости у складу са новим технологијама развоја и мерама енергетске ефикасности.

Заштиту објеката од атмосферског пражњења извести у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ", број 11/96).

Услови за изградњу мреже електроенергетске инфраструктуре

- Електроенергетску мрежу градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1 kV do 400 kV („Службени гласник РС", бр. 84/2026);
- електроенергетска дистрибутивна мрежа (нисконапонска) ће бити грађена подземно;
- код подземне електроенергетске мреже дубина полагања каблова треба да буде најмање 0,8 - 1,0 m;
- није дозвољено паралелно вођење цеви водовода и канализације испод или изнад енергетских каблова;

- хоризонтални размак цеви водовода и канализације од енергетског кабла треба да износи најмање 0,5 m за каблове 35 kV, односно најмање 0,4 m за остале каблове;
- при укрштању цеви водовода и канализације могу да буду положени испод или изнад енергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,4 m за каблове 35 kV, односно најмање 0,3 m за остале каблове;
- уколико не могу да се постигну сигурносни размаци на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев, али и тада размаци не смеју да буду мањи од 0,3 m;
- при укрштању енергетских каблова, кабл вишег напонског нивоа се полаже испод кабла нижег напонског нивоа, уз поштовање потребне дубине свих каблова, на вертикалном растојању од најмање 0,4 m;
- хоризонтални размак електронског комуникационог кабла од енергетског кабла треба да износи најмање 0,5 m за каблове до 20 kV;
- при укрштању електронски комуникациони кабл се полаже изнад енергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,5 m;
- ако је енергетски кабл постављен у заштитну електропроводљиву цев (целом дужином паралелног вођења или најмање 3,0 m са обе стране места укрштања), а електронски комуникациони кабл постављен у електронепроводљиву цев, растојање мора да буде најмање 0,3 m;
- угао укрштања треба да је што ближи 90°, а у комплексу најмање 30°;
- ако је угао укрштања мањи, енергетски кабл се поставља у челичну цев;
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- удаљење оптичког кабла у односу на енергетски кабл је условљено једино сигурносним размаком због обављања радова;
- електричну инсталацију у објектима пројектовати и извести у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона „Службени лист СФРЈ", бр. 53/88 и 54/88-испр. и „Службени лист СРЈ", број 28/95;
- заштиту објеката од атмосферског пражњења извршити на основу прорачунског нивоа заштите и урадити у складу са Законом о заштити од пожара и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ", број 11/96).

Услови за изградњу трансформаторских станица 20/0,4 kV

- Трансформаторску станицу за 20/0,4 kV напонски пренос градити као монтажно-бетонску, зидану или узидану, у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије;
- Минимална удаљеност трансформаторске станице, као самосталног објекта, од осталих објеката треба да буде 1,0 m;
- Трансформаторску станицу градити као слободностојећи објекат, са једним трансформатором називне снаге до 1200 kVA;
- Приступ трафостаници обезбедити са јавне површине, ако се објекат трафостанице налази на регулационој линији, односно преко приступа комплекса јавној површини, ако се објекат трафостанице налази унутар самог комплекса или у неком другом објекту.

Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру

Услове, начин и место прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије (ДСЕЕ) дефинише надлежни оператор дистрибутивног система електричне енергије у складу са плановима развоја ДСЕЕ, законским и другим прописима.

6.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

ЈП „Србијагас" је дистрибутер природног гаса у Врднику. На предметним парцелама у К.О. Врдник у подручју обухвата Урбанистичког пројекта ЈП „Србијагас" има својих инсталација, и то полиетиленски гасовод ниског притиска до 4 bar, пречника d63 mm.

Постоји могућност прикључења предметног грађевинског комплекса (деветнаест) типских резиденцијалних вила на дистрибутивну гасну мрежу ниског притиска до 4 bar ЈП „Србијагас" у Врднику, тренутно једино проширењем постојеће ДГМ (дистрибутивне гасне мреже) ниског притиска до 4 bar ЈП „Србијагас" у Врднику.

Услови за изградњу термоенергетске инфраструктуре

Приликом пројектовања, изградње, експлоатације одржавања и заштите дистрибутивне гасоводне мреже испоштовати услове који су дати у Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС", број 86/15).

Гасовод градити у регулационом појасу саобраћајница, у инфраструктурним коридорима или зеленим површинама.

Табела 27: Минимална дозвољена хоризонтална растојања подземних гасовода од стамбених објеката, објеката у којима стално или повремено борави већи број људи (од ближе ивице цеви до темеља објекта)

Радни притисак гасовода	MOP≤4 bar (m)
Гасовод од полиетиленских цеви	1

Растојања дата у табели се могу изузетно смањити на минимално 1 m, уз примену додатних мера заштите, при чему се не сме угрозити стабилност објеката.

Табела 28: Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода MOP≤4bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима

Инфраструктурни објекти	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,2	0,4
Од гасовода до водовода и канализације	0,2	0,4
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских електричних каблова	0,3	0,6
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,3	0,5
Од гасовода до шахтова и канала	0,2	0,3
Од гасовода до високог зеленила	-	1,5

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

Табела 29: Минимална хоризонтална растојања подземних гасовода од надземне електро мреже и стубова далековода

Минимално растојање		
Називни напон	**при укрштању (m)**	**при паралелном вођењу (m)**
1 kV ≥ U	1	1
1kV<U≤20 kV	2	2

Минимално хоризонтално растојање се рачуна од темеља стуба далековода, при чему се не сме угрозити стабилност стуба.

Табела 30: Минимална хоризонтална растојања МРС, МС и РС од стамбених објеката и објеката у којима стално или повремено борави већи број људи

МОР на улазу	
Капацитет m^3/h	**МОР ≤4 bar**
до 160	уз објекат (отвори на објекту морају бити ван зона опасности)
од 161 од 1500	3 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)

Табела: Минимална хоризонтална растојања МРС од осталих објеката

МОР на улазу			
Објекат	**МОР≤4 bar**	**4<МОР≤10 bar**	**10<МОР≤16 bar**
Колoвоз градских саобраћајница	3 m	5 m	8 m
Локални пут	3 m	5 m	8 m
Државни пут	8 m	8 m	8 m
Интерне саобраћајнице	3 m	3 m	3 m
Јавна шеталишта	3 m	5 m	8 m
Трансформаторска станица	10 m	12 m	15 m
Надземни електро водови	0<МОР≤16 bar		
	1 kV ≥ U	Висина стуба + 3 m*	
	1<U≤110 kV	Висина стуба + 3 m**	
* али не мање од 10 m ** али не мање од 15 m. Ово растојање се може смањити на 8 m за водове код којих је изолација вода механички и електрично појачана			

Минимално хоризонтално растојање МРС од од јавних путева мери се од ивице коловоза.

За зидане или монтажне објекте МРС минимално хоризонтално растојање се мери од зида објекта.

На укрштању гасовода са путевима, каналима, угао осе гасовода према тим објектима мора да износи између 60° и 90°.

Угао укрштања на местима где је то технички оправдано дозвољено је смањити на минимално 60°.

За извођење укрштања гасовода са инфраструктурним објектима са углом мањим од 60° прибавити одговарајућу сагласност управљача, односно оператора над тим објектима.

Минимална дубина укопавања гасовода је 0,8 m мерено од горње ивице гасовода.

Табела 31: Минимална дубина укопавања челичних и ПЕ гасовода, мерена од горње ивице цеви, код укрштања са другим објектима

Инфраструктурни објекат	**Минимална дубина укопавања (m)**
до дна одводних канала путева	1
до горње коте коловозне конструкције пута	1,35

Од минималне дубине укопавања цеви може се одступити уз навођење оправданих разлога за тај поступак, при чему се морају предвидети повећане мере безбедности, али тако да минимална дубина укопавања не може бити мања од 0,5 m.

У зависности од притиска заштитни појас гасовода је:
1) за ПЕ и челичне гасоводе МОР ≤ 4 bar - по 1 m од осе гасовода на обе стране;
2) за челичне гасоводе 4 bar < МОР ≤ 10 bar - по 2 m од осе гасовода на обе стране;
3) за ПЕ гасоводе 4 bar < МОР ≤ 10 bar - по 3 m од осе гасовода на обе стране;
4) за челичне гасоводе 10 bar <МОР≤ 16 bar - по 3 m од осе гасовода на обе стране.

У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности, 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.

Приликом изградње гасовода, укрштање гасовода и јавних путева врши се у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bara и условима управљача јавног пута.

Ако се гасовод испод путева поставља бушењем, по правилу се поставља у заштитну цев одговарајуће чврстоће. Крајеви заштитне цеви која се поставља на прелазу испод градских саобраћајница, морају бити удаљени мин. 1 m од ивице крајње коловозне траке.

Приликом извођења било каквих радова у близини гасовода, потребно је да се радни појас формира тако да тешка возила не прелазе преко гасовода где није заштићен.

Забрањено је изнад гасовода градити, као и постављати покретне и непокретне објекте, осим других линијских инфраструктурних објеката.

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.

Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода.

Упојасу ширине по 3 m са сваке стране, рачунајући од осе дистрибутивног гасовода притиска до 4 bar, на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 m до 3 m ближе ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима („шлицовањем“) недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри предсатвник управљача гасовода на терену.

Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.

У зони 5m лево и десно од осе гасовода, не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.

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

Евентуална измештања гасовода вршиће се о трошку Инвеститора

Услови за прикључење на термоенергетску инфраструктуру

За прикључење планираних објеката, потребно је да инвеститор Промонт Инвест доо упути „Писмо о намерама“ ЈП Сријагас-у ради склапања уговора о стварању техничких услова за прикључење објеката (комплекса резиденцијалних вила) купца природног гаса Промонт Инвест доо на дистрибутивни систем природног гаса ЈП „Србијагас“ Нови Сад у Врднику.

Прикључење потрошача природног гаса, извести изградњом гасоводног прикључка на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу од ПЕ цеви притиска до 4 bar, према условима и сагласности од надлежног предузећа ЈП „Србијагас" Нови Сад, а у складу са одредбама Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС", број 86/15), где ће се у фази исходовања услова за прикључење од дистрибутера гаса исходовати одобрење за изградњу прикључног гасовода.

За радове на постављању и прикључењу на дистрибутивну гасну мрежу типских мерно-регулационих сетова (МРС) капацитета до 10 m^3/h, није потребно прибављати акт надлежног органа.

6.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

За потребе корисника простора потребно је изградити електронску комуникациону мрежу, како би се створили услови за примену и коришћење широкопојасних сервиса.

Одвијање телекомуникационог саобраћаја, може се обезбедити путем оптичког кабла, или бежичним приступом. Потребно је изградити прикључак до постојећег оптичког кабла у складу са условима надлежног оператера.

Услови за изградњу мреже електронске комуникационе инфраструктуре

- Електронску комуникациону мрежу градити подземно;
- Дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8-1,2 m;
- При паралелном вођењу електронских комуникационих и електроенергетских каблова до 10 kV најмање растојање мора бити 0,50 m и 1,0 m за каблове напона преко 10 kV. При укрштању најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,50 m, а угао укрштања око 90°;
- Удаљење оптичког кабла у односу на енергетски кабл је условљено једино сигурносним размаком због обављања радова;
- При укрштању електронског комуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода, канализације, вертикално растојање мора бити најмање 0,3 m;
- При приближавању и паралелном вођењу електронског комуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода и канализацијом хоризонтално растојање мора бити најмање 0,5 m.

Прикључење на јавну ЕК мрежу:

Прикључење корисника на електронску комуникациону мрежу извести подземним прикључак по условима надлежног предузећа.

У циљу обезбеђења потреба за новим ЕК прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области ЕК потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ЕК канализације од приступне тачке парцеле до просторије планиране за смештај ЕК опреме унутар објеката корисника.

7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

За потребе пројектовања и изградње објеката, а ради дефинисања инжењерскогеолошких-геотехничких услова изградње и/или санације обавезно је извршити примењена инжењерскогеолошка-геотехничка истраживања.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Заштита животне средине на простору обухваћеном Урбанистичким пројектом подразумева поштовање свих општих мера заштите животне средине и природе, услова надлежних органа и организација и примену мера којима се могући негативни утицаји изградње и коришћења комплекса резиденцијалних вила своде у границе прихватљивости.

Планирани грађевински комплекс чини 19 резиденцијалних вила са припадајућим базенима, интерна колско-пешачка саобраћајница, трансформаторска станица, пријавница са улазном капијом и ограда комплекса, уз задржавање постојећег уређаја за деферизацију воде интерног водовода ХТК „Фрушке терме".

Посебну осетљивост простора представља непосредна близина Националног парка „Фрушка гора", са којим се обухват Урбанистичког пројекта граничи са северне и западне стране, због чега се приликом изградње, уређења и коришћења комплекса морају применити решења којима се спречавају загађење вода, земљишта и ваздуха, прекомерна бука и осветљење, деградација предела и негативни утицаји на околна природна станишта.

У циљу заштите животне средине неопходно је:

- током извођења радова организовати градилиште тако да се заузима најмања неопходна површина, а кретање механизације и транспорт грађевинског материјала ограничити на постојеће и пројектом предвиђене приступне правце и површине;
- забранити коришћење површина у границама Националног парка „Фрушка гора" за приступ градилишту, привремено одлагање земље, грађевинског материјала, отпада, смештај механизације или било коју другу активност у функцији изградње комплекса;
- земљане радове, ископе и нивелацију изводити уз максимално прилагођавање природној конфигурацији терена, тако да се спречи појава ерозије, клизишта, неконтролисаног спирања земљишта и промена постојећих праваца отицања атмосферских вода;
- пре почетка земљаних радова уклонити хумусни слој земљишта на површинама које ће бити непосредно заузете изградњом и сачувати га за касније уређење и озелењавање слободних површина;
- у току изградње предузети све мере за спречавање просипања горива, мазива, уља и других опасних материја. Снабдевање механизације горивом, замена уља и поправке не смеју се обављати на незаштићеном земљишту, осим на за то посебно уређеним и обезбеђеним површинама;
- у случају акцидентног изливања горива, уља или других загађујућих материја, загађено земљиште одмах уклонити и привремено складиштити у непропусној амбалажи до предаје овлашћеном оператеру за поступање са одговарајућом врстом отпада;
- спречити прекомерно стварање прашине током ископа, транспорта и манипулације растреситим материјалом, нарочито у сушним и ветровитим периодима, применом одговарајућих мера као што су орошавање површина, прекривање терета при транспорту и редовно одржавање приступних саобраћајница;
- механизација и транспортна средства која се користе приликом изградње морају бити технички исправни и одржавани на начин да се емисије издувних гасова, буке и вибрација сведу на најмању могућу меру;
- радове који представљају значајнији извор буке изводити у дневном периоду и организовати тако да се спречи непотребан рад механизације у празном ходу и истовремени рад већег броја машина када то технолошки процес не захтева;
- по завршетку грађевинских радова све привремено заузете и деградиране површине довести у првобитно или функционално одговарајуће стање и извршити њихово озелењавање.

Заштита вода и земљишта

Водоснабдевање планираног комплекса обезбеђује се из интерног водовода ХТК „Фрушке терме", док је одвођење санитарних отпадних вода планирано прикључењем на постојећу канализациону мрежу. Условно чисте атмосферске воде планирано је усмеравати ка зеленим површинама, док је за атмосферске воде са паркинга и других зауљених колско-манипулативних површина предвиђен одговарајући предтретман преко сепаратора уља и таложника.

У циљу заштите површинских и подземних вода и земљишта неопходно је:
- обезбедити потпуно контролисано прикупљање и одвођење санитарно-фекалних отпадних вода и њихово испуштање искључиво у канализациони систем, у складу са условима надлежног комуналног предузећа;
- није дозвољено испуштање непречишћених или недовољно пречишћених отпадних вода у земљиште, подземне воде или природни реципијент;
- квалитет отпадних вода које се испуштају у канализациони систем мора бити у складу са условима надлежног предузећа и прописаним граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде;
- сутеренске и подрумске просторије, уколико се налазе испод коте са које је могуће гравитационо одвођење отпадних вода, прикључити на канализациони систем искључиво преко одговарајућег система за аутоматско препумпавање;
- атмосферске и дренажне воде не смеју се уводити у систем фекалне канализације;
- условно чисте атмосферске воде са кровних и других незагађених површина усмеравати ка зеленим површинама у оквиру комплекса, водећи рачуна да се не угрожавају суседне парцеле и да се не изазивају ерозивни процеси;
- атмосферске воде са паркинга, колских приступа и других површина на којима је могућа појава уља и нафтних деривата прикупљати контролисано и пре испуштања подвргнути предтретману у сепаратору уља и таложнику;
- сепараторе и таложнике редовно одржавати и празнити, а издвојене материје предавати овлашћеном оператеру, у складу са прописима о управљању отпадом;
- приликом пројектовања и коришћења базена обезбедити рециркулацију воде у максимално могућој мери, чиме се смањује потрошња воде и количина отпадних вода;
- пражњење базена вршити контролисано, тако да воде из базена, нарочито уколико садрже средства за дезинфекцију и кондиционирање, не могу непосредно доспети у земљиште, површинске или подземне воде;
- воде настале прањем филтера, одржавањем базена и третманом базенске воде одводити у складу са техничким решењем канализационог система и условима надлежног предузећа;
- обезбедити рационално коришћење воде и спречити непотребне губитке из интерног система водоснабдевања, базена и система за наводњавање зелених површина;
- постојећи уређај за деферизацију воде одржавати и користити на начин којим се спречава неконтролисано испуштање отпадних вода, муља и других материја насталих у процесу третмана воде.

Заштита ваздуха

С обзиром на планирану резиденцијалну намену комплекса, током његовог редовног коришћења не очекују се значајни стационарни извори загађивања ваздуха. У циљу очувања квалитета ваздуха неопходно је:

- применити енергетски ефикасна решења за грејање, хлађење и припрему санитарне топле воде, уз подстицање употребе обновљивих извора енергије и топлотних пумпи, у складу са техничким решењем објеката;
- обезбедити висок степен енергетске ефикасности објеката применом одговарајуће термоизолације, квалитетне столарије и других решења предвиђених пројектном документацијом;

- формирати и одржавати зелене површине у оквиру сваке појединачне парцеле и комплекса у целини, као значајан елемент очувања микроклиматских услова и квалитета ваздуха;
- није дозвољено спаљивање отпада, биљних остатака и других материјала на отвореном простору.

Пројектом је предвиђено да објекти буду енергетски ефикасни, са зеленим крововима, могућношћу примене соларне енергије и топлотних пумпи, што представља повољно решење са аспекта смањења потрошње енергије и емисија у ваздух.

Заштита од буке и светлосног загађења

Због непосредне близине Националног парка и карактера планиране намене, посебну пажњу потребно је посветити ограничавању буке и светлосног загађења.
Неопходно је:

- техничке уређаје и опрему која представља извор буке, укључујући спољне јединице система грејања и хлађења, постављати и користити тако да ниво буке на границама комплекса не прелази прописане граничне вредности;
- по потреби применити техничке мере звучне изолације, антивибрационе подлоге и одговарајуће позиционирање опреме у односу на суседне објекте и простор Националног парка;
- осветљење саобраћајница, пешачких стаза, објеката и дворишта пројектовати као функционално и сведено на неопходан ниво;
- користити расветна тела усмерена према површини која се осветљава, са конструктивном заштитом од расипања светлости према небу и околним природним становима;
- није дозвољена употреба покретних светлосних снопова, рефлектора усмерених према небу и других видова осветљења који могу да изазову значајније узнемиравање живог света;
- декоративно осветљење објеката свести на најмању неопходну меру, нарочито током друге половине ноћи.

Зелене површине и очување предела

Уређење комплекса заснивати на очувању постојеће вредне вегетације и максималном уклапању изграђених структура у амбијент Фрушке горе. У оквиру појединачних парцела резиденцијалних вила планиран је висок проценат зелених површина, а објекти су пројектовани са зеленим крововима, што представља значајан елемент ублажавања утицаја изградње на предео.
Неопходно је:

- максимално очувати постојећу квалитетну вегетацију, нарочито на деловима комплекса према Националном парку;
- приликом озелењавања првенствено користити аутохтоне врсте карактеристичне за фрушкогорско подручје и врсте прилагођене локалним климатским и педолошким условима;
- забранити садњу и ширење инвазивних биљних врста;
- зелене површине планирати као функционално и просторно повезане целине, са посебним нагласком на формирање зеленог појаса према Националном парку и визуелно ублажавање изграђених структура;
- применом зелених кровова и озелењених тераса допринети уклапању објеката у природни амбијент, смањењу загревања изграђених површина и задржавању дела атмосферских вода;
- приликом избора биљних врста предност дати врстама са мањим захтевима за водом и одржавањем;
- озелењавање ускладити са трасама подземне и надземне инфраструктуре и обезбедити одговарајућа растојања стабала и жбуња од инсталација;

- свако неопходно уклањање вредних стабала у зони непосредног утицаја на Национални парк вршити у складу са условима надлежне службе заштите природе и управљача Националног парка;
- приликом реализације ограде према Националном парку применити решење које неће представљати опасну баријеру за ситне животињске врсте и неће стварати структуре на којима може доћи до њиховог повређивања.

Управљање отпадом

Током изградње и коришћења комплекса неопходно је обезбедити контролисано управљање свим врстама отпада, у складу са прописима којима је уређена област управљања отпадом.

Неопходно је:
- грађевински отпад који настане приликом изградње објеката и инфраструктуре, као и приликом рушења постојећих викенд кућа, разврставати на месту настанка и са њим поступати у складу са прописима којима је уређено управљање отпадом од грађења и рушења;
- употребљиви материјал издвојити ради поновне употребе или рециклаже, а остали отпад предавати овлашћеним оператерима;
- комунални отпад који настаје коришћењем резиденцијалних вила сакупљати у одговарајућим посудама, индивидуално, и у складу са динамиком рада ЈКП износити их на места доступна возилима надлежне комуналне службе;
- обезбедити услове за примарно разврставање отпада, у складу са организацијом система сакупљања отпада на територији општине;
- опасан отпад који евентуално настане приликом одржавања објеката, опреме, базена, система за пречишћавање вода или енергетских постројења, одвојено сакупљати у одговарајућој, непропусној и обележеној амбалажи и предавати овлашћеном оператеру;
- забрањено је неконтролисано одлагање, закопавање или спаљивање било које врсте отпада у оквиру комплекса или на околном простору;
- сав вишак материјала и отпада по завршетку радова уклонити са локације и простор уредити у складу са пројектованом наменом.

Поред наведених мера, приликом пројектовања, изградње и коришћења комплекса обавезна је примена свих услова и мера заштите природе датих у поглављу 9.2. овог Урбанистичког пројекта, имајући у виду да се обухват налази у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора", у еколошки значајном подручју и у зони његовог непосредног утицаја.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

9.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На простору у обухвату Урбанистичког пројекта нема заштићених непокретних културних добара, добара под претходном заштитом и добара која уживају претходну заштиту.

Обавезан је повремен археолошки надзор од стране стручне службе Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица приликом извођења земљаних радова на изградњи објеката и инфраструктуре.

Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или на археолошке предмете, извођач радова је дужан одмах, без одлагања да прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл. 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 у обавези да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених археолошких остатака, који уживају претходну заштиту.

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

9.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Обухват Урбанистичког пројекта се налази у подручју заштитне зоне НП „Фрушка гора”, и непосредно се граничи са режимом заштите III (трећег) степена дефинисаним Законом о националним парковима („Сл. гласник РС” бр. 84/2015 и 95/2018). Обухват Урбанистичког пројекта налази се у еколошки значајном подручју бр. 14 „Фрушка Гора и Ковиљски рит", према Уредби о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС", бр. 102/2010), који чине међународно и национално значајна подручја за: биљке (IPA- Important Plant Area) под називом „Фрушка гора и Ковиљско-петроварадински рит".

Приликом уређења и изградње применити следеће услове заштите природе:
1. Изградњом објеката и пратећих садржаја не смеју бити угрожене функционалне и предеоне карактеристике Националног парка и екосистема фрушкогорског подручја, а изглед предметног комплекса мора се визуелно уклопити у природни амбијент Фрушке горе;
2. На парцелама резиденцијалних вила максимално искористити постојеће зелене површине, поготово на западном делу обухвата Урбанистичког пројекта, на којима су оне најбоље очуване;
3. Обезбедити да постојећа вегетација остане очувана и задржана у највећем могућем проценту заступљености.
4. У сарадњи са Управљачем изврши уочљиво обележавање граница НП „Фрушка гора" и утврди начин и примена мера заштите током извођења радова;
5. У циљу максималног очувања свих, а посебно вредних примерака дендрофлоре, у случају потребе сече појединих стабала обавезно је прибавити претходну дознаку надлежне службе ЈП „Национални парк Фрушка гора";
6. Забрањено је сађење инвазивних врста. Врсте које су на подручју Војводине препознате као инвазивне (агресивне, алохтоне) су: циганско перје (Asclepias syriaca), јасенолисни јавор (Acer negundo), кисело дрво (Ailanthus altissima), багремац (Amorpha fruticosa), копривић (Celtis spp.), дафина (Elaeagnus angustifolia), пенсилванијски јасен (Fraxinus pennsylvcmica\ трновац (Gleditsia triacanthos), жива ограда (Lycium barbarum), петолисни бршљан (Parthenocissus quincpiefolia\ касна сремза (Prunus serotina), златни штап (Solidago gigantea aggr.), звездан (Symphyotrichum spp.), фалопа (Fallopia sp.), багрем (Robinia pseudoacacia) и сибирски брест (Ulmuspumila);
7. За потребе кретања механизације користити постојеће и пројектом планирани путеве;
8. Приликом извођења радова не користити површине у границама Националног парка „Фрушка гора";
9. Материјал, стил градње и боје објеката ускладити са природним окружењем Националног парка и предметног простора, на начин да се на најмању могућу меру смањује рефлексија сунчевог зрачења и промена микроклиматских услова (искључење употребе лима и сл), не користе јарке боје, а у спољашњој визури да не доминирају вештачки материјали;
10. Базене градити на начин да се омогући излазак животињама које у њих доспевају са околних станишта, а што подразумева плитке делове са нагибом ивице мањим од 30° и храпаву површину, као и обавезно опремање базена структурама за излаз животиња (специјалне рампе, конопи са чворовима и сл.);

11. За потребе очувања заштићених и строго 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:
    - На предметном простору није дозвољено емитовање покретних светлосних снопова и светлосних снопова усмерених према небу нити украсно осветљење спољних делова објеката изнад висине крошње дрвећа;
    - 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.);
    - 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.
    - Код осветљења стаза и саобраћајница светлосни снопови треба да буду усмерени према земљи (применити светлосна тела чије техничко решење спречава осветљење крошње);
    - Обезбедити очување постојећег режима површинских вода и подземних вода са слободним нивоом;
12. Све стаклене површине веће од 1 m^2 снабдевати налепницама са приказом „сенке" птице грабљивице, чиме се смањује могућност судара птица са стаклом;
13. На деловима објеката који су окренути према шумским стаништима Фрушке горе на западној и северној граници обухвата Урбанистичког пројекта, планирати минималне отворе (терасе, прозори и др.), како би се избегло узнемиравање животиња, колизија и њихово доспевање у објекте;
14. Комплекс оградити на начин који неће представљати баријере за кретање живог света нити структуре на којима може доћи до њиховог страдања или повређивања;
15. Сав вишак материјала по завршетку радова уклони са предметног простора;
16. Предметни простор се налази у зони директног утицаја на заштићено подручје, у коме није дозвољено планирати објекте/садржаје чији се утицај манифестује путем загађења, повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљавањем, а код којих се планским грађевинским и/или техничким решењима не може обезбедити уклањање наведених негативних утицаја. Није дозвољена изградња објеката чије ноћно осветљење не може да се неутралише појасом високог зеленила или заштитом од расипања светлости у околни простор.
17. Уређењем паркинг простора обезбедити заштиту површина под вегетацијом од оцедних вода са паркинга;
18. Зауљене воде одвести са манипулативних асфалтних површина, до места одговарајућег предтретмана истих (преко сепаратора уља и таложника) пре упуштања у крајњи реципијент, како би се обезбедило поштовање граничних вредности емисије загађујућих материја у воде;
19. Забрањено је складиштење свих врста опасних материја, непрописно одлагање чврстог отпада и других загађујућих материја, као и обављање осталих активности које за резултат имају погоршање квалитета животне средине. При обављању послова који могу изазвати пожар, морају се спроводити мере заштите од пожара у складу са Чланом 45. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС", бр. 111/09 и 20/15, 87/18 и 87/18 - др. закони), који се односи на превентивне мере у природи;
20. Привремено складиштење отпада вршити 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.
21. Ниво буке унутар предметног простора усагласити са захтевима Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гласник РС", бр. 75/10), Прилог 2., који се односи на граничне вредности индикатора буке на

отвореном простору „подручја за одмор и рекреацију, болничке зоне и опоравилишта, културно-историјске локалитете, велике паркове44 износе 50 dBA током дана, односно 40 dBA за ноћни период.

22. Обезбедити очување постојећег режима површинских вода и подземних вода са слободним нивоом;
23. Применити мере за очување квалитета земљишта на предметној локацији у циљу заштите од загађења и деградације, а ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС", бр. 112/2015);
24. Забрањено је испуштање непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода, вода чији минерални састав не одговара саставу реципијента, као и термички загађених вода у природни реципијент, у складу са Чланом 97. Закона о водама („Сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018-др. закон). Управљање отпадним водама вршити на начин којим се обезбеђује очување квалитета животне средине и спречавање ерозивних процеса који су присутни на овом подручју:
    - за испуштање пречишћене воде планирати најближи површински реципијент чији капацитет обезбеђује прихват максималне пројектоване количине пречишћеног ефлуента;
    - пречишћена отпадна вода може испуштати у природни реципијент само под условима смањења процеса деградације и ерозије земљишта, као што је изградња цевовода којим би се ефлуент подземним путем евакуисао до реципијента;
    - коришћењем непропусних дренажних цеви/канала усмеравати отицање зауљене воде са саобраћајница и паркинга у канализациони систем, односно на сепаратор уља и масти;
    - 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; систем за пречишћавање пројектовати на начин да се уклопи у амбијенталну целину простора; 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;
    - 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);
    - успоставити континуално праћење квалитета пречишћених вода које се испуштају у природни реципијент.
25. Дефинисати одговарајуће мере за очување водних ресурса и обезбедити очување подземних вода као природног ресурса чије изузетно дуготрајно време обнављања уврштује овај ресурс у необновљив:
    - у случају потребе за обезбеђењем одрживог коришћења подземних вода, неопходно је исходовање одобрења за истраживање и оверу резерви, као и одговарајуће водне дозволе;
    - осматрања режима подземних вода морају се изводити минимално у току једног хидролошког циклуса;
    - обезбедити рециркулацију воде у максимално могућем обиму (обезбеђивање рециркулације се превасходно односи на воду која би се евентуално користила за загревање објеката, у случају планирања базена и сл, а уз примену неопходног степена пречишћавања).
26. Сагласно начелу предострожности Закона о заштити животне средине, свака активност мора бити планирана и спроведена на начин да представља најмањи ризик по животну средину и здравље људи, те је у процесу изградње и коришћења објеката, поред поштовања законске регулативе, од значаја примена обавезујућих техничких стандарда, као и оних чија се примена препоручује, а везано за управљање квалитетом животне средине (нпр. ISO 14001:2015 Environmental management systems — Requirements with guidance for use одређује захтеве за

постизање жељених резултата у поступцима спречавања или ублажавања штетних утицаја на животну средину);

27. У складу са захтевима Члана 5. Став 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС", бр. 13 5/04, 36/09, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. Закон, 43/11 - одлука УС и 14/16, 76/18, 95/18 - др. Закон, 95/18 - др. закон и 94/2024), правна и физичка лица дужна су, између осталог, да 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.

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

10.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Заштита од елементарних непогода подразумева планирање простора у односу на могуће природне и друге појаве које могу да угрозе здравље и животе људи или да проузрокују штету већег обима, као и прописивање мера заштите за спречавање елементарних непогода или ублажавање њиховог дејства.

Према карти сеизмичког хазарда за повратни период од 475 година, на предметној локацији је утврђен *земљотрес* максималне јачине VII-VIII степени макросеизмичког интензитета према MCS скали. У односу на структуру тј. тип објекта дефинисане су класе повредивости, односно очекиване деформације. За VII степен сматра се да ће се у смислу интензитета и очекиваних последица манифестовати „силан земљотрес", а за VIII степен „штетан земљотрес". Мере заштите од *земљотреса* подразумевају примену одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др., као и строго поштовање и примену важећих грађевинско техничких прописа за изградњу објеката на сеизмичком подручју. При утврђивању врсте материјала за изградњу објеката обавезно је уважити могуће ефекте за наведене степене макросеизмичког интензитета према MCS скали, како би се максимално предупредила могућа оштећења објеката под сеизмичким дејством.

За посматрано подручје није карактеристична изразита појава *града*, већ је оно подложно само повременим продорима олујних и градоносних облака. Заштиту од града обезбеђују лансирне (противградне) станице, са којих се током сезоне одбране од града испаљују противградне ракете. У оквиру обухвата Урбанистичког пројекта не налази се ни једна противградна станица.

Олујне непогоде са градом праћене су интензивним *атмосферским пражњењем*, које може да проузрокује и опасност од пожара. Заштита објеката од атмосферског пражњења обезбеђује се извођењем громобранске инсталације у складу са одговарајућом законском регулативом.

Настајање *пожара*, који могу попримити карактер елементарне непогоде, не може се искључити без обзира на све мере безбедности које се предузимају на плану заштите. Узроци избијања пожара (на отвореном и затвореном простору) могу настати услед људске непажње, атмосферског пражњења (муња, гром), топлотног деловања сунца, експлозије и техничких разлога. У погледу мера заштите од пожара, у фази пројектовања и изградње објеката са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

10.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ ДЕЈСТАВА

За посматрани простор нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље коју прописује надлежни орган. У случају непосредне ратне опасности и у рату, све мере цивилне заштите (заштита људи и материјалних добара, померање становништва, збрињавање становништва и др.) спроводиће се у складу са Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама и прописима који регулишу ову област.

У случају ратних разарања и других несрећа, привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту. Као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површине тла, прилагођени за склањање. Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката прилагоди те објекте за склањање људи.

Као други заштитни објекти користе се просторије, прилагођене за склањање људи и материјалних добара. Приликом изградње и/или реконструкције објеката, препорука је да се над подрумским просторијама или просторијама приземља (ако објекат нема изграђен подрум) гради ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта. Приликом коришћења склоништа за мирнодопске потребе, не могу се вршити адаптације или реконструкције које би утицале или би могле утицати на исправност склоништа, нити се склоништа могу користити у сврхе које би погоршале њихове хигијенске и техничке услове.

У евиденцији Центра за разминирање, у границама Урбанистичког пројекта не воде се површине као системски загађене неексплодираним убојним средствима, односно, нису загађене минама (минским пољима) и касетном муницијом. Центар за разминирање не искључује могућност присуства експлозивних остатака рата (ЕОР), услед чињенице да база података није потпуна, те да се континуираним процесом допуњује сазнањем нових чињеница о постојању ЕОР, и услед непотпуних података о прецизним локацијама на којима је дејствовано током НАТО бомбардовања.

Скреће се пажња на опрезност приликом извођења земљаних радова, полазећи од чињенице да су се на територији РС током два Светска рата одвијали оружани сукоби различитих интензитета. Према Правилнику о заштити на раду, при извођењу грађевинских радова („Сл. гласник РС", број 53/97), када се земљани радови изводе на старим ратним попришитма, пре почетка радова проверава се постојање неексплодираних пројектила и других опасних предмета и материја.

Центар за разминирање израђује пројекте за разминирање и издаје уверења да је одређена површина очишћена и безбедна за даљу употребу у складу са Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљањем ванредним ситуацијама, Уредбом о заштити од неексплодираних убојних средстава и Међународним стандардима за противминско деловање. Стога, Центар за разминирање врши израду пројекта за разминирање/чишћење одређене локације и врши послове контроле квалитета радова које спроводи извођач радова, а кога изабере наручилац, односно инвеститор радова разминирања. Након реализације пројекта за разминирање, Центар издаје Уверење о очишћености и предаје очишћену површину кориснику на даљу употребу.

11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКАТА

Урбанистичким пројектом обухваћен је грађевински комплекс са укупно 19 резиденцијалних вила: 15 (петнаест) типских фазних кућа, 3 (три) типске приземне куће и 1 (једна) велика кућа и оградом комплекса, објектом пријавнице са улазном капијом, објектом трафостанице, као функционално и обликовно међусобно повезаних елемената уређења и обезбеђења комплекса.

Сви објекти пројектовани су у складу са јединственим архитектонским, конструктивним и енергетско-еколошким принципима, чиме се обезбеђује визуелна и функционална повезаност целокупног комплекса. Објекти су пројектовани као типски у оквиру грађевинског комплекса. Једноставне, али динамичне форме, са доминантним кубусима различите материјализације и боја. Комбинација материјала, боје (светло / тамно), велики прозорски отвори и једноставне кубичне геометријске форме остварују контраст и хармонију у свом амбијенталном окружењу. Пројектован је раван, зелени кров како би се објекти максимално уклопили у своје окружење. Куће су у свом природном амбијенту поштујући терен. Циљ је поштовање конфигурације терена уз коришћење лаке механизације при изградњи кућа и племенитих материјала који су природни и доступни.

Резиденцијална вила број: 1, 2, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 – фазна кућа

За резиденцијалне виле број: 1, 2, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 и 19 предвиђена је фазна градња. У првој фази извешће се сутерен са приземљем у пуним габаритима, док ће се повучен спрат и техничка етажа градити у оквиру друге фазе. У сутерену се налази гаража за два возила са оставом, техничком просторијом, купатилом, дневним боравком који садржи дневну собу са кухињом и трпезаријом. У оквиру сутерена је и спа са сауном и помоћним просторијама који се отвара ка спољном простору. С обзиром на то да је предметна парцела теренски у паду, ниво сутерена отворен је на две фасади ка дворишту и ка путу како би се омогућио колски прилаз. До нивоа приземља може се приступити преко унутрашњег степеништа или спољног улаза са нивоа терена. Улазни део чине ветробран и хол као чворна тачка која повезује остале функционалне зоне. У функционалном смислу овај ниво је пројектован као ноћни блок. Блок за спавање чине четири спаваће собе са засебним пространим купатилима и гардероберима.

У унутрашњем простору куће планирано је пуно зеленила, а поједине унутрашње површине обрађене су облогом од дрвета и камена како би се створило присуство околине у унутрашњем простору. Тежило се остварењу да природа улази у кућу са једне стране, а са друге својим ентеријером излази из куће, што се поред горе наведеног остварује кроз употребу простих геометријских облика и материјала из природе, као и боја које се уклапају у колористичку шему околине.

У конструктивном смислу објекат је пројектован у систему скелетне армирано-бетонске конструкције са армирано-бетонским зидовима и стубовима, и међуспратним АВ таваницама дебљине 20 cm. Објекат ће се фундирати на АВ-темељној плочи d=40 cm. Светла висина сутеренске етаже и приземља је 3,2 m, а повученог спрата 3,1 m. Како постоји озелењен кров, предвиђена је техничка етажа за излаз на кров и његово одржавање.

Енергетска ефикасност објекта је остварена уз услов да потрошња енергије за грејање, хлађење, вентилацију, припрему санитарне топле воде и осветљење не прелазе дозвољене максималне вредности по m² дефинисаних Правилником о енергетској ефикасности зграда, те су у складу са тим испланирани сви елементи спољног омотача куће.

Циљ је остварити и приближити се кући која по дефиницији спада у „Пасивне куће". То су куће које имају изразито ниску потребу за енергијом за грејање, добро су заптивене, још боље изоловане и са механичким системом вентилације са рекуперацијом ваздуха. Ове куће се греју пасивно само коришћењем унутрашњих извора топлоте и соларних добитака кроз прозоре и минималног догревања свежим ваздухом.

Све је већа тежња за коришћењем обновљивих извора енергије. Сунце је највећи извор обновљиве енергије и та врста енергије у нашој кући претвара се преко колектора смештених на крову. То су колектори са којима добијамо електричну енергију за осветљење и за припрему санитарне топле воде. Топлотна пумпа препоручује се за загревање објекта у систему вода-вода или ваздух-вода, па је тако предвиђено подно грејање у целом објекту.

Фасадни отвори на кући су затворени квалитетном столаријом и застакљени нискоемисионим трослојним термоизолационим стаклом са испуном од аргона. Спољни зидови су формирани као „сендвич" од термо блокова Ytong или опекарских клима блокова, термоизолације и облоге у систему ветрене фасаде.

Унутрашњи зидови су пројектовани као лаки зидани од опекарских блокова, где се посебно водило рачуна о звучној изолованости свих просторија у оквиру објекта. Зидови у санитарним чворовима се облажу до плафона керамичким плочицама, а у кухињама и кухињским нишама до висине 1,5 m.

С обзиром на то да је пројектовано подно грејање, као подну облогу је могуће користити керамичке плочице у собама, али и дрвену подну облогу отпорну на ову врсту грејања. Унутрашња столарија је дрвена.

Поред громобранске, у објекту се предвиђају и електроинсталације јаке и слабе струје и инсталације водовода и канализације.

Као помоћни објекат изводи се укопан базен у непосредној близини куће, у габаритима 10 x 4 m, дубине 1,5 m. Око базена планирано је уређење површине постављањем декинг облоге.

Резиденцијална вила број: 3, 4, 5

Кућа је приземна са подрумском етажом. У подруму налази се гаража за три возила са оставом, купатилом и мултифункционалном просторијом, која је овде представљена као зона за разоноду. Ова просторија могла би се користити и као фитнес соба, соба за спорт, спа и слично. С обзиром на то да је предметна парцела теренски у паду, ниво подрума отворен је на једној фасади како би омогућио колски прилаз. До нивоа приземља може се приступити преко унутрашњег степеништа или спољног улаза са нивоа терена. Улазни део чине ветробран и хол као чворна тачка која повезује остале функционалне зоне.

У функционалном смислу овај ниво је подељен на две основне зоне. Зону за боравак – дневни блок и зону за спавање – ноћни блок. Дневни блок чини велики, отворен простор који је подељен на пространу дневну собу, кухињу, трпезарију и део за спа у којем се налази сауна, туш кабина и масажна када. Дневна соба потпуно је отворена према природи. Велике прозорске површине су њен велики „екран" кроз који се остварује контакт са природом и двориштем.

У унутрашњем простору куће планирано је пуно зеленила, а поједине унутрашње површине обрађене су облогом од дрвета и камена како би се створило присуство околине у унутрашњем простору. Тежило се остварењу да природа улази у кућу са једне стране, а са друге својим ентеријером излази из куће, што се поред горе наведеног остварује кроз употребу простих геометријских облика и материјала из природе, као и боја које се уклапају у колористичку шему околине.

Блок за спавање чине три спаваће собе са засебним пространим купатилима.

У конструктивном смислу објекат је пројектован у систему скелетне армирано-бетонске конструкције са армирано-бетонским зидовима и стубовима, и међуспратним АВ таваницама дебљине 20 cm. Објекат ће се фундирати на АВ-темељној плочи d=40 cm. Светла висина подрумске етаже је 2,75 m, док је чиста висина приземља 3,5 m.

Енергетска ефикасност објекта је остварена уз услов да потрошња енергије за грејање, хлађење, вентилацију, припрему санитарне топле воде и осветљење не прелазе дозвољене максималне вредности по m² дефинисаних Правилником о енергетској ефикасности зграда, те су у складу са тим испланирани сви елементи спољног омотача куће.

Циљ је остварити и приближити се кући која по дефиницији спада у „Пасивне куће". То су куће које имају изразито ниску потребу за енергијом за грејање, добро су заптивене, још боље изоловане и са механичким системом вентилације са рекуперацијом ваздуха. Ове куће се греју пасивно само коришћењем унутрашњих извора топлоте и соларних добитака кроз прозоре и минималног догревања свежим ваздухом.

Све је већа тежња за коришћењем обновљивих извора енергије. Сунце је највећи извор обновљиве енергије и та врста енергије претвара се преко колектора смештених на крову, преко којих добијамо електричну енергију за осветљење и за припрему санитарне топле воде. Топлотна пумпа предвиђа се за загревање објекта у систему вода-вода или ваздух-вода, па је тако предвиђено подно грејање у целом објекту.

Фасадни отвори на кући су затворени квалитетном столаријом и застакљени нискоемисионим трослојним термоизолационим стаклом са испуном од аргона. Спољни зидови су формирани као „сендвич" од термо блокова Ytong или опекарских клима блокова, термоизолације и облоге у систему ветрене фасаде.

Унутрашњи зидови су пројектовани као лаки зидани од опекарских блокова, где се посебно водило рачуна о звучној изолованости свих просторија у оквиру објекта. Зидови у санитарним чворовима се облажу до плафона керамичким плочицама, а у кухињама и кухињским нишама до висине 1,5 m.

С обзиром на то да је пројектовано подно грејање, као подну облогу је могуће користити керамичке плочице у собама, али се предвиђа употреба дрвених подних облога отпорних на ову врсту грејања. Унутрашња столарија је дрвена.
Поред громобранске, у објекту се предвиђају и електроинсталације јаке и слабе струје и инсталације водовода и канализације.

Као помоћни објекат изводи се укопан базен у непосредној близини куће, у габаритима 10 x 4 m, дубине 1,5 m.

Резиденцијална вила број: 8 - велика кућа

Кућа има сутерен, приземље и повучени спрат. У сутерену се налази гаража за три возила са техничком просторијом, купатилом, дневним боравком који садржи дневну собу са кухињом и трпезаријом. У оквиру сутерена је и спа са сауном и помоћним просторијама који се отвара ка спољном простору. С обзиром на то да је предметна парцела теренски у паду, ниво сутерена отворен је на две фасаде ка дворишту и ка путу како би се омогућио колски прилаз.

До нивоа приземља може се приступити преко унутрашњег степеништа, спољног улаза са нивоа терена или лифтом. Приступ осталим етажама из гараже пројектован је тако да могу да постоје различити корисници на спратовима који имају засебне вертикалне комуникације до својих просторија.

Улазни део приземља чине ветробран и хол као чворна тачка која повезује остале функционалне зоне. У функционалном смислу, овај ниво је пројектован као ноћни блок и радна соба. Блок за спавање чине три спаваће собе са засебним пространим купатилима и гардероберимa.

У унутрашњем простору куће планирано је пуно зеленила, а поједине унутрашње површине обрађене су облогом од дрвета и камена како би се створило присуство околине у унутрашњем простору. Тежило се остварењу концепта да природа улази у кућу са једне стране, а са друге својим ентеријером излази из куће, што се, поред горе наведеног, остварује кроз употребу простих геометријских облика и материјала из природе, као и боја које се уклапају у колористичку шему околине.

У конструктивном смислу, објекат је пројектован у систему скелетне армирано-бетонске конструкције са армирано-бетонским зидовима и стубовима и међуспратним АБ таваницама дебљине 20 cm. Објекат ће се фундирати на АБ темељној плочи d = 40 cm. Светла висина сутеренске етаже и приземља је 3,2 m, а повученог спрата 3,1 m. Како постоји озелењен кров, предвиђена је техничка етажа за излаз на кров и његово одржавање.

Енергетска ефикасност објекта мора бити остварена уз испуњење минималних услова комфора, као и уз услов да потрошња енергије за грејање, хлађење, вентилацију, припрему санитарне топле воде и осветљење не прелазе дозвољене максималне вредности по m² дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда, те се у складу са тим морају испланирати сви елементи спољног омотача куће.

Циљ је остварити и приближити се кући која по дефиницији спада у „пасивне куће". То су куће које имају изразито ниску потребу за енергијом за грејање, добро су заптивене, још боље изоловане и са механичким системом вентилације са рекуперацијом ваздуха. Овај систем није неопходан и у овом тренутку захтева финансијску анализу и оправданост, имајући у виду још увек, али се надамо не и задужго, високу цену опреме.

Ове куће се греју пасивно само коришћењем унутрашњих извора топлоте и соларних добитака кроз прозоре, уз минимално догревање свежим ваздухом.

Све је већа тежња за коришћењем обновљивих извора енергије. Сунце је највећи извор обновљиве енергије и та врста енергије претвара се преко колектора смештених на крову, преко којих добијамо електричну енергију за осветљење и за припрему санитарне топле воде.

Топлотна пумпа предвиђа се за загревање објекта у систему вода–вода или ваздух–вода, па је тако предвиђено подно грејање у целом објекту.

Фасадни отвори на кући су затворени квалитетном столаријом и застакљени нискоемисионим трослојним термоизолационим стаклом са испуном од аргона. Спољни зидови су формирани као „сендвич" од термо блокова Ytong или опекарских Klima блокова, термоизолације и облоге у систему ветрене фасаде.

Унутрашњи зидови су пројектовани као лаки зидани од опекарских блокова, при чему се посебно водило рачуна о звучној изолованости свих просторија у оквиру објекта. Зидови у санитарним чворовима облажу се до плафона керамичким плочицама, а у кухињама и кухињским нишама до висине 1,5 m.

С обзиром на то да је пројектовано подно грејање, као подну облогу могуће је користити керамичке плочице у собама, али се предвиђа употреба дрвених подних облога отпорних на ову врсту грејања. Унутрашња столарија је дрвена.

Поред громобранске инсталације, у објекту се предвиђају и електроинсталације јаке и слабе струје, као и инсталације водовода и канализације.

Као помоћни објекат изводи се укопан базен у непосредној близини куће, у габаритима 10 x 4 m, дубине 1,5 m.

Ограда комплекса

Ограда комплекса пројектована је као зидана и армиранобетонска конструкција, која својом функцијом обезбеђује физичко разграничење комплекса од околног простора, контролу приступа и заштиту простора унутар комплекса. Ограда је пројектована у континуалној форми, константне висине која прати конфигурацију терена. Укупна дужина ограде износи приближно 400 m, док је пројектована висина 2 m. Визуелно решење ограде заснива се на примени облоге од листеле, у црвенкастим и земљаним тоновима, чиме се постиже јединствен и архитектонски усклађен изглед ограде, пријавнице и трафостанице. Обрада површина је пројектована тако да објекти чине јединствену архитектонску целину и да се својим материјалима и колоритом уклапају у карактер амбијента. На појединим деловима уз ограду предвиђена је садња украсног зеленила, чиме се додатно ублажава визуелни утицај изграђених елемената и остварује складнији однос архитектуре и пејзажног уређења. На граници са националним парком ограда је транспарентна.

Део границе комплекса представља и потпорни бетонски зид који се разликује од ограде тако што није обложен декоративном листелом. Пројектован је на деловима границе комплекса који нису видљиви кориснику комплекса.

Пријавница са улазном капијом

Објекат је приземни, габарита 7 × 3,5 m. У оквиру објекта предвиђене су просторије за потребе контроле и пријема, као тоалет и техничка просторија – електро соба. Архитектонско обликовање пријавнице заснива се на једноставној, савременој форми, са равним кровом и јасно дефинисаним хоризонталним и вертикалним равнима. Фасадне површине су највећим делом обложене листелом, чиме се пријавница визуелно повезује са оградом комплекса и објектом трафостанице. Отвори су решени савременом тамном PVC столаријом.

Улазна капија је пројектована као клизна капија, димензија 7,5 m, са металним испунама у тамној боји. Систем отварања капије је ручни/аутоматски, уз могућност уградње система контроле приступа, интерфона, видео-надзора и друге опреме.

Трансформаторска станица

Објекат трансформаторске станице је димензија 6,25 × 4,5 m, а предвиђен је за смештај трансформатора и припадајуће електроенергетске опреме. Конструкција објекта, начин фундирања, вентилација, противпожарна заштита, електроенергетска опрема, уземљење, заштита од индиректног додира и остали технички елементи трансформаторске станице решавају се у оквиру других пројеката.

Фасадне површине трансформаторске станице предвиђене су са облогом листеле, у складу са архитектонским решењем пријавнице и ограде. Отвори, врата и евентуални вентилациони елементи решавају се у тамној боји и материјалима одговарајуће отпорности и трајности, у складу са захтевима електроенергетске опреме.

12. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ И УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Минимални степен инфраструктурне и комуналне опремљености, неопходан за функционисање дефинисаних намена, подразумева обезбеђен прикључак на јавну саобраћајну површину, електроенергетску мрежу, на водоводну мрежу и канализациони систем.

Услови за формирање парцеле дати су у оквиру подподтачке „3.2. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА, ПАРЦЕЛАЦИЈА И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА".

13. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Реализација урбанистичко-техничког документа ће се вршити фазно **три фазе изградње**, које представљају функционално и технички повезане целине.

Фаза I обухвата реализацију инфраструктуре и садржаја неопходних за функционисање и обезбеђење комплекса, и то: изградњу интерне приступне (колско-пешачка) саобраћајнице, трансформаторске станице, пријавнице са улазном капијом и ограде комплекса резиденцијалних вила. Реализацијом наведених садржаја обезбеђују се неопходни саобраћајни, инфраструктурни и безбедносни услови за приступ комплексу и изградњу планираних резиденцијалних вила.

Фаза II обухвата изградњу резиденцијалних вила бр. 1–18.

Фаза III обухвата изградњу резиденцијалне виле бр. 19.

Редослед реализације фаза утврђен је имајући у виду функционалну и техничку условљеност изградње, тако да реализација Фазе I представља предуслов за изградњу резиденцијалних вила.

В) ГРАФИЧКИ ДЕО

Г) ИДЕЈНА РЕШЕЊА ОБЈЕКАТА

Д) ПРИЛОГ

1. Извод из Просторног плана општине Ириг („Службени лист општина Срема“, бр. 31/21, 38/21-исправка, 38/22-техничка исправка и 29/23-техничка исправка)

ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ ИРИГ
(„Службени лист општина Срема", бр. 31/21, 38/21-исправка, 38/22-техничка исправка и 29/23-техничка исправка)

„5.2.2. Правила грађења за резиденцијалне виле

а) Врста и намена објеката

Врста објекта: објекти могу бити слободностојећи или у низу.

Намена објекта: дозвољена је изградња само једног главног и по једног помоћног објеката.

Намена главног објекта: резиденцијална вила - објекат за одмор и повремено становање.

Помоћни објекат: Уз главни објекат дозвољена је изградња само једног базена до максимално 50 m^2. Дозвољена је изградња /постављање ограда и водомерног шахта.
Забрањена је изградња производних и складишних објеката, као и других стамбених, помоћних и економских објеката који нису наведени.

б) Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Планом се дају услови за образовање грађевинске парцеле намењене за:
- *изградњу главног и помоћних објеката и*
- *грађевински комплекс у оквиру ког би било планирано више грађевинских парцела намењених за изградњу главног и помоћних објеката и приступног пута од јавне саобраћајне површине до планираних садржаја;*
- *минимална површина грађевинског комплекса је 8000 m^2.*

Услови за образовање грађевинске парцеле за потребе изградње резиденцијалне виле у зони „Нове бање" су:
- *Грађевинска парцела мора имати обезбеђен директан приступ путу који је јавна површина.*
- *При парцелацији или препарцелацији катастарских парцела, а за потребе образовања нове грађевинске парцеле, минимална величина грађевинске парцеле је 1000 m^2, а максимална величина грађевинске парцеле се не условљава. При парцелацији или препарцелацији обезбедити минималну ширину фронта грађевинске парцеле од 15 m.*
- *Постојећа катастарска парцела може постати грађевинска само ако задовољава услове за изградњу објеката утврђене Планом, али не може да буде мања од 800 m^2.*

Уз сагласност управљача туристичког простора услови за образовање грађевинске парцеле у зони резиденцијалних вила намењених за изградњу грађевинског комплекса су:
- *обавезна је израда урбанистичког пројекта на основу ког би се сагледали и сви остали услови за изградњу, а према датим правилима грађења;*
- *минимална величина грађевинске парцеле за изградњу резиденцијалне виле је 1000 m^2, минимална ширина грађевинске парцеле је 15 m, а минимална ширина грађевинске парцеле приступног пута је 8 m;*
- *када приступни пут мења правац, на скретању планирати проширење коридора за потребе обезбеђења саобраћајне прегледности и угла скретања.*

Грађевинска парцела за приступни пут мора имати обезбеђен директан приступ јавној саобраћајној површини.

в) Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Сви објекти се граде као слободностојећи објекти или објекти у низу. Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинске линије се дефинишу у односу на регулациону линију и у односу на остале границе грађевинске парцеле на којој се гради.

Грађевинска линија за главни објекат је на мин. 5 m у односу на регулациону линију пута.

У односу на границе парцеле са суседима, грађевинска линија за све објекте (осим ограде), је на минимално 3 m.

г) Највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле

Индекс заузетости парцеле је максимално 30% (објекат високоградње и базен).

Максимална бруто развијена површина главног објекта на грађевинској парцели (збир бруто површина свих надземних етажа) у зони кућа за одмор је 250 m^2 за приземне објекте, односно 300 m^2 за објекте са две надземне етаже. Минималан проценат зелених површина грађевинске парцеле у зони кућа за одмор је 50%.

д) Највећа дозвољена спратност или висина објеката

- *Највећа дозвољена спратност главног објекта је П+Пк (приземље + поткровље) или П+Пс (приземље + повучени спрат). Дозвољена је изградња само једне подрумске 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 (кота заштитног тротоара) и то:*
  - *кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно нижа од нулте коте објекта (кота заштитног тротоара);*
  - *кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута односно од нулте коте објекта (кота заштитног тротоара);*
- *Максимална висина главног објекта је 8 m (мерено од нулте коте објекта); прекорачење те висине могуће је само за потребе формирања техничке етаже (система грејања и хлађења, система наводњавања, лифт кућица и других инфраструктурних елемената), као и за потребе формирања адекватног изласка (приступа) за одржавање крова.*
- *Минимална светла висина етаже главног објекта је 2,4 m.*
- *Светла висина надзитка поткровне етаже је макс. 1,6 m (висина од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).*

е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели намењеној изградњи резиденцијалне виле у оквиру зоне „Нове бање" дозвољена је изградња само једног главног објекта (кућа за одмор) и једног помоћног објекта – искључиво базена до 50m^2. Изградња других објеката није дозвољена.

Максимална дубина базена је 2,0 m.

ж) Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За грађевинску парцелу обезбедити колско-пешачки прилаз минималне ширине 2,5 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 5,0 m. За паркирање возила за сопствене потребе обезбедити паркинг простор у оквиру властите грађевинске парцеле.

з) Инфраструктурна опремљеност

За грађевинске парцеле намењене изградњи резиденцијалних вила у зони „Нове бање", неопходно је обезбедити минимално прикључак на: саобраћајну, водоводну, насељску канализациону, електроенергетску и електронску комуникациону инфраструктуру.

Снабдевање водом обезбедити бушењем бунара на сопственој парцели или на други начин у складу са прописима. Уколико постоји могућност снабдевање водом обезбедити прикључењем на најближи насељски систем водоснабдевања или регионални систем водоснабдевања.

Одвођење отпадних фекалних вода решити путем прикључења на најближу канализациону мрежу.

Нивелацијом саобраћајних површина одвођење површинских вода решити у оквиру парцеле на којој се гради. Условно чисте површинске воде са парцеле одводити слободним падом риголама према саобраћајним и зеленим површинама на парцели. Површинске воде са грађевинске парцеле није дозвољено усмеравати према суседним грађевинским парцелама.

За прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем (ДСЕЕ) изградити прикључак који ће се састојати од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ), а према условима надлежног оператора дистрибутивног система).

и) Ограђивање парцеле

Грађевинска парцела се може ограђивати живом – зеленом оградом или транспарентном оградом, максималне висине до 1,5 m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

За грађевински комплекс дозвољена је изградња типске ограде по тачно дефинисаном пројекту у складу са типским кућама-зидана ограда фасадном опеком висине до 2 m.

Врата и капије на регулационој линији не могу се отварати ван регулационе линије.

ј) Архитектонско обликовање и материјализација

За потребе формирања униформног изгледа објеката у зони „Нове бање", неопходно је да управљач туристичког простора (у чијем оквиру се налази зона „Нове бање") изради типске пројекте резиденцијалних вила које је једино могуће градити.

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин (монтажни објекат).

Архитектонски облици, употребљени материјали и боје, заједно са партерним уређењем, треба да допринесу успостављању јединствености целине у оквиру грађевинске парцеле и афирмишу амбијенталне вредности окружења у ком се грађевинска парцела налази.

Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене, у боји по жељи Инвеститора, а могућа је и примена традиционалних и савремених фасадних облога, примерених овом поднебљу и окружењу објекта (фасадна опека, камен, дрво и сл.).

Препоручује се израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 20-45^{o}. Кровни покривач извести у складу са нагибом и обликом крова (препоручује се цреп). Висина надзитка код приземних објеката је макс. 0,6 m без могућности отварања отвора на крову. Висина надзитка за поткровну етажу је 1,6 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Кровни прозори могу бити у равни крова или постављени вертикално (кровна баџа). Може се дозволити и раван кров као и формирање кровних тераса и башти (зелени кровови)."

2. Оверен катастарско-топографски план

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Ириг
Војводе Путника 1

Број: 953-208-9667/2025
КО: Врдник

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Размера штампе: 1:2500

Катастарска парцела број:
2511/2, 2511/3, 2511/4, 2516/1, 2520/1, 2520/2, 2517/1, 2516/2, 2518/1, 2519/1 и друге.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 3/24/2025 3:19:05 PM



Датум и време издавања:
24.03.2025 године у 13:06

Овлашћено лице:

М.П. _____

Aleksandra Kondić
24/03/2025 2:52:14 PM

Одштампани примерак оригиналног електронског документа

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Одељење за катастар инфраструктуре Нови Сад
Број: 956-302-5235/2025

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 4/2/2025 2:19:36 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ИРИГ

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.
Нови Сад
01.04.2025.године

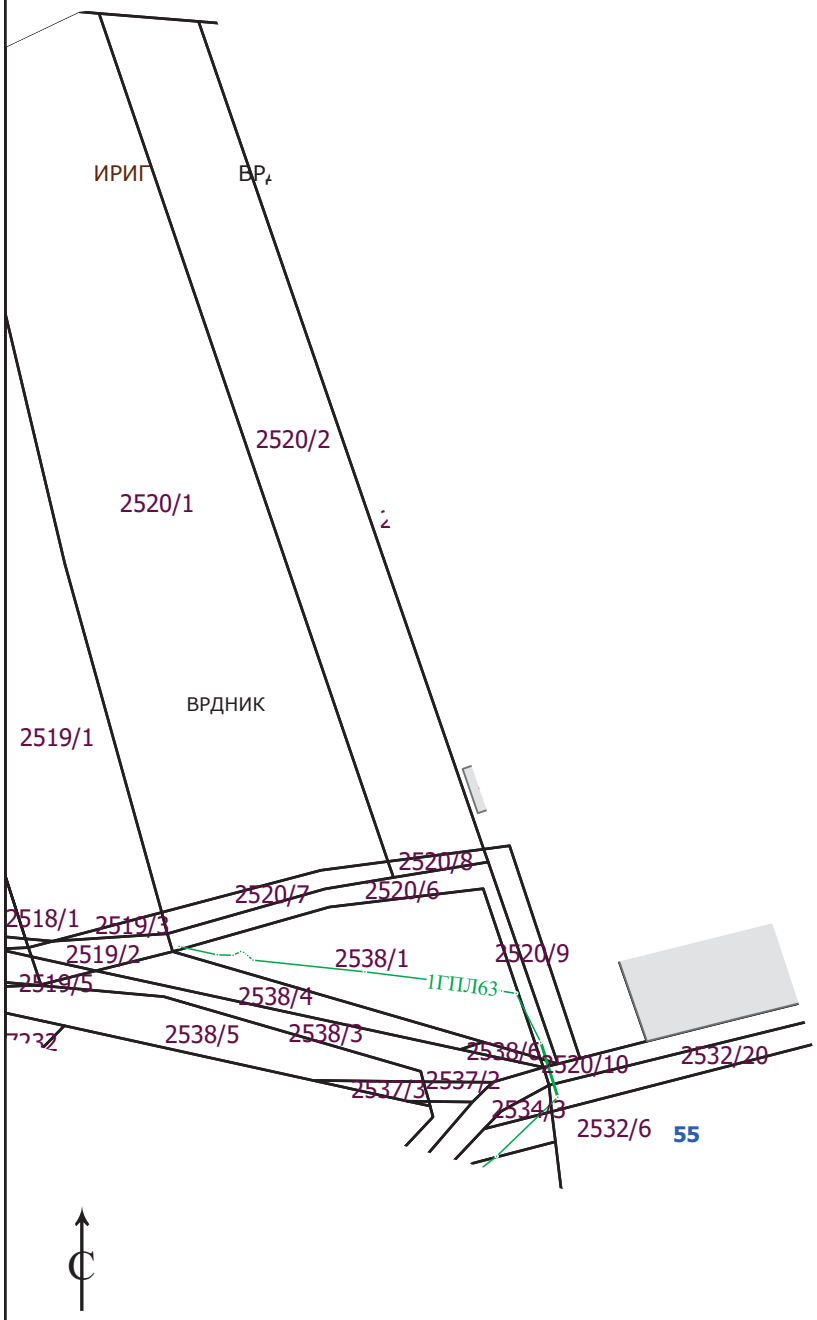
Овлашћено лице
Marija Lekic
02.04.2025. 13:57:02

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Одељење за катастар инфраструктуре Нови Сад
Број: 956-302-5235/2025

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ИРИГ

Размера: 1:1000



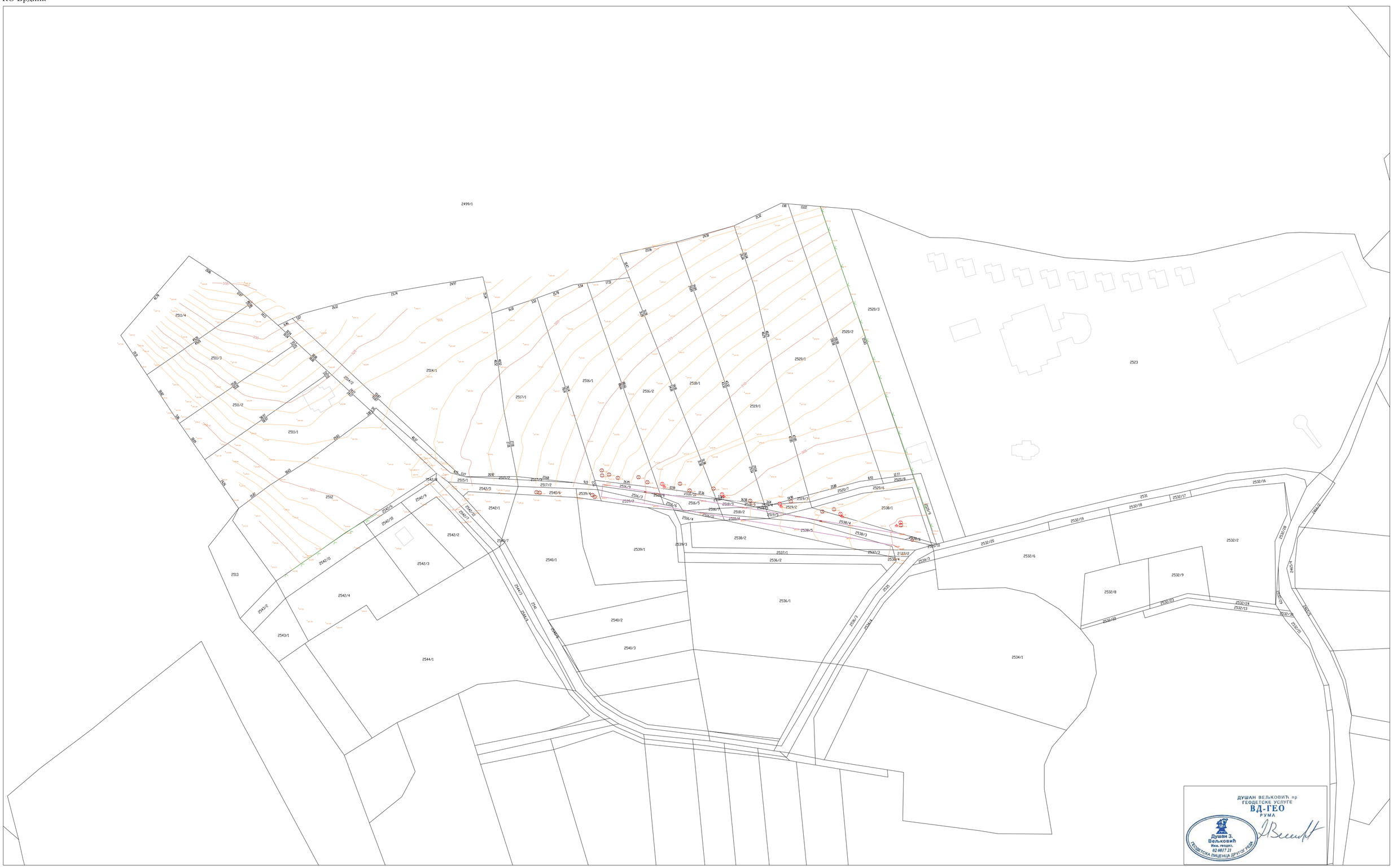
Копија плана водова је верна оригиналу.
Нови Сад
01.04.2025.године
Страна 2 од 2

Овлашћено лице
Marija Lekic
02.04.2025. 13:57:34

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ИРИГ
КО Врдник

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Р 1:1000



ДУШАН ВЕЉКОВИЋ пр
ГЕОДЕТСКЕ УСЛУГЕ
ВД-ГЕО
РУМА
Душан З. Вељковић
Инж. геодез.
02 0817 21
ГЕОДЕТСКА ЛИЦЕНЦА ДРУГОГ РЕДА

ДУШАН ВЕЉКОВИЋ 010183499 Sign

Digitally signed by ДУШАН ВЕЉКОВИЋ
010183499 Sign
Date: 2025.03.28 09:45:11 +01'00'

Снимање и обрада
"ВД-Гео" Рума
28.3.2025.

3. Услови, обавештења, подаци органа, посебних организација, имаоца јавних овлашћења и других институција прибављени за потребе израде Урбанистичког пројекта

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД
Примљено: 23-10-2025
Број | Прилог | Орг. јед.
2013/1

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија
07.30 Број 217-8664/25
Дана 17.10.2025. године
С Р Е М С К А М И Т Р О В И Ц А

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
Нови Сад, ул. Железничка бр. 6/III

ОБАВЕШТЕЊЕ

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде грађевинског комплекса резиденцијалних вила у к.о. Врдник

Разматрајући Ваш захтев број: 1939/14 од 15.10.2025. године за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде грађевинског комплекса резиденцијалних вила у к.о. Врдник, за потребе инвеститора „ПРОМОНТ ИНВЕСТ" ДОО из Врдника, ул. Стаза здравља бр. 24, обавештавамо Вас да:

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

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

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

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
потпуковник полиције
Небојша Николић

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД
Примљено: 27-10-2025
Број | Орг. јед.
2026/1

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Број: 660-07/25-3
Датум: 21.10.2025. године

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 107. став 1. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94, 24/2001 и 99/2011), по захтеву број 1939/8 од 15.10.2025. године ЈП "Завод за урбанизам Војводине" Нови Сад из Новог Сада, улица Железничка број 6/III у име Наручиоца Урбанистичког пројекта "ПРОМОНТ ИНВЕСТ" Д.О.О. из Врдника, Стаза здравља број 24, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-техничку разраду грађевинског комплекса резиденцијалних вила у К.О. Врдник, утврђује следеће

УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКУ РАЗРАДУ ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА РЕЗИДЕНЦИЈАЛНИХ ВИЛА У К.О. ВРДНИК

Подручје обухваћено Планом ситуирано је у К.О. Врдник и то на следећим катастарским парцелама број: 2511/1, 2511/3, 2512, 2513, 2514/1, 2514/2, 2515/2, 2516/1, 2516/2, 2516/3, 2517/1, 2517/3, 2518/1, 2519/1, 2519/2, 2519/3, 2520/1, 2520/2, 2520/3, 2520/7 и 2520/9. Оквирна површина Урбанистичког пројекта је 25.080,37 m^2 (25 ha).

Радови се планира изградња 19 типских вила са базенима, подземним базеном за потребе снабдевања комплекса водом, зелене површине на парцелама резиденционалних вила, пешачка саобраћајница, колски прилаз парцелама резиденционалне виле и коловоз приступне саобраћајнице.

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

Услови и мере заштите

-обавезан повремен археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи објекта и пратеће инфраструктуре;

-ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у

положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;

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

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

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

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

в. д. Директора

Илија Недић

Доставити:
-ЈП "Завод за урбанизам Војводине" Нови Сад из Новог Сада, улица Железничка број 6/III;
-"ПРОМОНТ ИНВЕСТ" Д.О.О. из Врдника, Стаза здравља број 24;
-документацији;
-архиви.

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД
Примљено: 27-10-2025
Број | Прилог | Орг. јед.
2028/1

СРБИЈАГАС

ЈП „ Завод за урбанизам Војводине“

Железничка 6/III

Нови Сад

Канцеларија извршног директора за инвестиције

Ваш број:_____

Наш број: 06701 | 2945

Датум: 22-10-2025

ПРЕДМЕТ: Издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-техничку разраду грађевинског комплекса резиденцијалних вила у К.О. Врдник

На основу вашег захтева број **1939/7** од **15.10.2025.** године којим од ЈП СРБИЈАГАС-а тражите издавање услова за **израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-техничку разраду грађевинског комплекса резиденцијалних вила у К.О. Врдник**, и приложеног материјала, обавештавамо Вас да у подручју планираних радова ЈП СРБИЈАГАС **нема својих објеката, и самим тим ни услова**.

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

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

С поштовањем,

Обрадила:
Сања Гардиновачки Живановић, маст.инж.маш.

Извршни директор за инвестиције
Јовица Будимир, дипл. инж. маш.

Јавно предузеће "СРБИЈАГАС" Нови Сад

Доставити:
1. Наслову
2. Техн.архиви
3. а/а

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД

Примљено: 16-09-2026		
Број	Прилог	Орг. јед.
1823/1		

ЈП "СРБИЈАГАС"
НОВИ САД

Сектор за дистрибуцију, ОД Нови Сад
РЈ «Дистрибуција Нови Сад»
21000 Нови Сад, Пут шајкашког одреда бр.3
тел:021/4872-800
факс:021/6611-054

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ

Железничка 6/III

21000 Нови Сад

Укупно страна: 4

Ваш број: **1786/1**

Наш број: **05-02-1-12/2306**

Датум: **16.09.2026.**

ПРЕДМЕТ: Издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичку-техничку разраду грађевинског комплекса резиденцијалних вила у К.О. Врдник у Врднику.

Поштовани/а,

На основу Вашег захтева примљеним под бројем **05-02-1-12/2283** дана **14.09.2026**. године за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичку-технику разраду грађевинског комплекса резиденцијалних вила (осамнаест) типских вила, подземног базена за потребе снабдевања комплекса водом и приступних путева до истих у к.о. Врдник у Врднику инвеститора Промонт инвест доо, Стаза здравља бр.24, Врдник и приложене документације ЈП „Србијагас" Вам издаје следеће техничке услове за потребе израде Урбанистичког пројекта:

ЈП „Србијагас" је дистрибутер природног гаса у Врднику.

На предметним парцелама у К.О. Врдник у подручју обухвата Урбанистичког пројекта ЈП „Србијагас" **има** својих инсталација, и то полиетиленски гасовод ниског притиска до 4 бар, пречника **d63mm.**

Постоји могућност прикључења предметног грађевинског комплекса (осамнаест) типских резиденцијалних вила на дистрибутивну гасну мрежу ниског притиска до 4бар ЈП „Србијагас" у Врднику тренутно једино **проширењем постојеће ДГМ (дистрибутивне гасне мреже)** ниског притиска до 4бар ЈП „Србијагас" у Врднику. За то је потребно да инвеститор Промонт Инвест доо ЈП Србијагас-у упути **„Писмо о намерама"** ради склапања уговора о стварању техничких услова за прикључење објекта (комплекса резиденцијалних вила) купца природног гаса Промонт Инвест доо на дистрибутивни систем природног гаса ЈП Србијагас Нови Сад у Врднику.

Подаци о висинском и ситуационом положају поменутог дистрибутивног гасовода се налазе у надлежном Катастру. Инвеститор је у обавези да ове податке прибави. Уколико ти подаци не постоје, потребно је на терену открити положај гасовода и исти унети у катастарско-топографски план.

Приликом израде Урбанистичког пројекта за изградњу грађевинског комплекса (осамнаест) типских резиденцијалних вила у К.О. Врдник потребно је да се придржавате следећих услова:

1. За гасоводе ниског притиска до 4 бар 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. Изградња нових објеката **не сме угрозити** стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.

3. Минимално растојање темеља објеката од полиетиленских гасовода МОП≤4бар је **1 m.**

4. Поред гасовода обратити пажњу на бетонске стубиће са ознакама трасе гасовода, ваздушне ознаке („луле“) заштитних цеви на проласцима гасовода испод пута и секцијске славине.

5. Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода МОР ≤ 4 bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

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

6. Минимална дубина укопавања гасовода ниског притиска је 60 cm мерено од горње ивице гасовода.

7. Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у тротоару (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара) је 1,0 m.

8. Минимална дубина укопавања полиетиленских гасовода мерена од горње ивице цеви, код укрштања са другим објектима је:

Објекат	Минимална дубина укопавања (cm)	
	А	Б*
до дна одводних канала путева и пруга	100	60
до дна регулисаних корита водених токова	100	50
до горње коте коловозне конструкције пута	135	135
до горње ивице прага железничке пруге	150	150
до горње ивице прага индустријске и трамвајске	100	100
до дна нерегулисаних корита водених токова	150	100
*примењује се само за терене на којима је за израду рова потребан експлозив		

9. Приликом укрштања гасовода са путевима, водотоковима, каналима, далеководима, нафтоводима, продуктоводима и другим гасоводима, гасовод се по правилу води под правим углом. Уколико то није могуће, угао између осе препреке и осе гасовода може бити од 60° до 90°.

10. Када се гасовод води паралелно са путевима нижег или вишег реда, његово растојање од спољне ивице одводног канала, ножице усека или насипа мора бити минимално 0,5m.

11. Минимална хоризонтална растојања подземних гасовода од надземне електро мреже и стубова далековода су:

	Минимално растојање	
Називни напон	при укрштању (m)	при паралелном вођењу (m)
1 kV ≥ U	1	1
1 kV < U ≤ 20 kV	2	2
20 kV < U ≤ 35 kV	5	10
35 kV < U	10	15

Минимално хоризонтално растојање се рачуна од темеља стуба далековода, при чему не сме се угрозити стабилност стуба.

12. 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.

13. Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода.

14. У појасу ширине по 3m са сваке стране, рачунајући од осе дистрибутивног гасовода МОР 4 bar, на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова **ручним ископом**. На растојању 1m до 3m 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 управљача гасовода на терену.
15. Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви, оштећена изолациона трака се мора заменити новом.
    Замену обавезно изводе радници управљача гасовода, о трошку инвеститора, а по достављању благовременог обавештења. Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП „Србијагас", ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.
16. Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико **не утиче** на механичка својства и стабилност гасовода.
17. У зони 5m лево и десно од осе гасовода, не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.
18. 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.
19. 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.
20. Забрањено је изнад гасовода градити, као и постављати, привремене, трајне, покретне и непокретне објекте, осим других линијских инфраструктурних објеката.
21. У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед не придржавања 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.
22. Евентуална измештања гасовода вршиће се о трошку Инвеститора.
23. Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.
24. 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" Нови Сад.
25. Трошкови издавања услова износе **11.253,98 динара + ПДВ**, у складу са важећим ценовником ЈП „Србијагас".
26. Рок важности овог документа је две године од датума његовог издавања.

Обрадио

Иван Миљански, маст.инж.маш.

Јавно предузеће "СРБИЈАГАС" XI Нови Сад

Руководилац РЈ „ Дистрибуција Нови Сад"

Дарко Минић, дипл. инж. маш.

СРБИЈАГАС

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД
Примљено: 23-09-2026 г.
Број 1866/1 | Прилог | Орг. јед.

ЈП „Завод за урбанизам Војводине"

Железничка бр. 6/III

21000 Нови Сад

Канцеларија извршног директора за инвестиције

Ваш број:_____

Наш број: 06-01-2683

Датум: 15-09-2026

ПРЕДМЕТ: Издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-техничку разраду грађевинског комплекса резиденцијалних вила у к.о. Врдник

На основу вашег захтева број **1786/1** од **09.09.2026.** године којим од ЈП СРБИЈАГАС-а тражите издавање услова за **израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-техничку разраду грађевинског комплекса резиденцијалних вила у к.о. Врдник**, и приложеног материјала, обавештавамо Вас да у подручју планираних радова ЈП СРБИЈАГАС **нема својих објеката, и самим тим ни услова**.

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

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

С поштовањем,

Обрадила:
Јована Јанковић, маст.инж.ел.

Јанковић Ј

Извршни директор за инвестиције
Јовица Будимир, дипл. инж. маш.

Јавно предузеће "СРБИЈАГАС" Нови Сад

Доставити:
1. Наслову
2. Техн.архиви
3. а/а

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

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ" НОВИ САД
Примљено: 29-10-2025
Број: 2061/1 | Прилог: | Орг. јед.:

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ" НОВИ САД
ЖЕЛЕЗНИЧКА БР. 6/III
НОВИ САД

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "КОМУНАЛАЦ" Број 1953/1 21.10.2025. год. ИРИГ

Ириг,
21.10.2025. године.

ПРЕДМЕТ: ДОСТАВА ТЕХНИЧКИХ УСЛОВА

Захтевом у име ЈП Завод за Урбанизам Војводине из Новог Сада, улица Железничка бр. 6/III, се траже услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко - техничку разраду грађевинског комплекса резистенцијалних вила у к.о. Врдник.

Као ималац јавних овлашћења и као надлежно предузеће за одржавање и управљање локалном (општинском) путном мрежом немамо посебних услова у вези са израдом предметног плана на делу територије општине Ириг.

обрадио,

Стојан Шукунда
маст.инж.грађ.

ВД Директора

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "КОМУНАЛАЦ" ИРИГ

Драгана Кијачки,
дипл.екон.

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД
Примљено: 29-10-2025
Орг. јед.
2060/1

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Покрајински секретаријат за урбанизам и заштиту животне средине
Булевар Михајла Пупина 16, 21000 Нови Сад
Т: +381 21 487 4719 Ф: +381 21 456 238
ekourb@vojvodina.gov.rs | www.ekourbapv.vojvodina.gov.rs

БРОЈ: 004213676 2025 09415 005 000 000 001 ДАТУМ: 24.10.2025.

ЈП „Завод за урбанизам Војводине"
Железничка 6/III, Нови Сад

ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-техничку разраду грађевинског комплекса резистенцијалних вила у к.о. Врдник

Предузећу ЈП „Завод за урбанизам Војводине", Нови Сад, у поступку израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-техничку разраду грађевинског комплекса резистенцијалних вила у к.о. Врдник, инвеститора ПРОМОНТ ИНВЕСТ ДОО, Врдник, утврђују се следеће мере и услови:

1. Извршити анализу геолошко-геотехничких и хидрогеолошких карактеристика терена на предметној локацији, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС", број 101/15, 95/18 и 40/21), а у циљу утврђивања адекватних услова изградње предметног грађевинског комплекса резистенцијалних вила у к.о. Врдник.
2. Пројектовање и изградњу планираног комплекса, извести у складу са најбоље доступним техникама, важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за изградњу и коришћење ове врсте објеката и активности.
3. У циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја комплекса резистенцијалних вила на чиниоце животне средине, у току изградње и коришћења обезбедити:
   - прикључење објеката на постојећу комуналну инфраструктуру;
   - централизован начин загревања објеката;
   - сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина/пешачких комуникација) и отпадних вода (зауљених вода са саобраћајних и манипулативних површина, укључујући и паркинг површине и санитарних отпадних вода);
   - изградњу саобраћајних површина, односно приступних путева, од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом одржавања или за време падавина;
   - потпуни контролисани прихват зауљене атмосферске воде са свих наведених површина, њихов предтретман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију;
   - таложнике и сепараторе масти и уља димензионисати на основу сливне поршине и меродавних падавина;
   - учесталост чишћења сепаратора и одвожења талога из сепаратора одредити током њихове експлоатације и организовати ислључиво преко овлашћеног лица;
   - квалитет отпадних вода, који се након третмана упушта у градску канализацију мора задовољавати критеријуме прописане Одлуком о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију ("Сл. Лист Града Новог Сада" бр. 17/93, 3/94, 10/01 и 47/06-др. одлука);
   - Успостављање зеленог заштитног појаса око планираног комплекса, где год је то могуће, избор садног материјала извршити у складу са његовом функцијом;

4. Приликом планирања објеката обезбедити ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену положај и оријентацију објеката као и могућност коришћења обновљивих извора енергије;
5. Обезбедити планом предвиђени проценат зелених и незастртих површина на предметној локацији (не рачунајући простор намењен паркирању возила); Ободом комплекса формирати линијско зеленило; утврдити обавезу израде Пројекта озелењавања и уређење свих слободних и незастртих површина;
6. Обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера/посуда за прикупљање, привремено складиштење и одвожење отпада у оквиру комплекса, искључиво на водонепропусним површинама и на начин којим се спречава његово расипање, и то:
   - отпадних материја које имају карактеристике штетних и опасних материја у складу са важећим прописима из ове области,
   - амбалажног отпада, у складу са Законом о амбалажи и амбалажном отпаду („Службени гласник РС“, број 36/09 и 95/2018),
   - комуналног и другог неопасног отпада (рециклабилни отпад – папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл), до предаје правном лицу које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање отпадом.
7. Планирати успостављање система контроле и редовног одржавања рада и комуналне инфраструктуре комплекса, у циљу очувања еколошке сигурности и спречавања загађења животне средине.
8. Планирати и спровести посебне мере заштите у случају удеса, а које се односе на мере превенције, приправности и одговора на удес, односно мере отклањања последица удеса; прибавити сагласности надлежног органа на предвиђене мере заштите од пожара;
9. У току извођења радова изградње објекта, потребно је израдити План управљања грађевинским отпадом у складу са Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења (Сл.гл.РС бр.93/2023 и 94/2024 – испр.)

   У току извођења радова на изградњи планираних објеката, предвидети следеће мере заштите:
   - Дефинисати посебне просторе за сакупљање, разврставање и привремено одлагање грађевинског и осталог отпадног материјала, који настане у току изградње објекта, обезбедити његову рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно има дозволу за управљање овом врстом отпада
   - Снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима а у случају да дође до изливања уља и горива из грађевинских машина у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију загађене површине.

ПОКРАЈИНСКИ СЕКРЕТАР

Немања Ерцег

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД
Примљено: 30-10-2025
Број | прилог | Орг. јед.
2066/1

SBB

Веза, ваш број: 1939/6
Деловодни број: LU-256/2025
Датум: 30.10.2025.

ЈП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"

Железничка 6/III, 21000 Нови Сад

Предмет: Одговор на захтев за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-техничку разраду грађевинског комплекса резиденцијалних вила у К.О. Врдник.

Поштовани,

На основу Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019) као и одредаба Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13- УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), СББ д.о.о. Београд вам доставља потребне податке о планираном просторном развоју, постојећим објектима, подручјима, капацитетима и коридорима телекомуникационе инфраструктуре (у даљем тексту ТК инфраструктура) и радио коридорима, као и опште услове за грађење ради њихове заштите.

Утврђено је да на предметној локацији СББ д.о.о. **не поседује телекомуникациону инфраструктуру**. Сагласност за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-техничку разраду грађевинског комплекса резиденцијалних вила у К.О. Врдник се издаје са условима за планирање ТК инфраструктуре.

Serbia Broadband • Srpske kablovske mreže d.o.o.
Bulevar Peka Dapčevića 19, Voždovac
PIB 101038731 • MB 17280554
TR 170-998-27 kod UniCredit Banke Beograd • www.sbb.rs

I. ОПШТИ УСЛОВИ

1. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од будућих телекомуникационих објеката и каблова предвиђених просторним плановима. У заштитној зони одређених радио-центара и радио-станица, као и дуж трасе радио-коридора, у складу са законом којим се уређују електронске комуникације, није дозвољена изградња или постављање објеката, извођење радова, садња садница, као ни постављање препрека које могу да угрозе функционисање електронских комуникација, умање квалитет рада, ометају и прекидају рад радио-центра, односно радио станице или стварају штетне сметње у складу са Правилником о захтевима за утврђивање заштитних зона електронских комуникационих мрежа и припадајућих средстава, одређених радио-центара и радио-станица, као и радио-коридора и обавезама инвеститора радова при изградњи или реконструкцији објеката ("Службени гласник РС", бр. 83/2024).

2. 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.

II. ПЛАНИРАНА ТК ИНФРАСТРУКТУРА

У оквиру израде пројекта, требало би предвидети изградњу ТК канализације дуж свих планираних саобраћајница, на земљишту у јавном власништву, што подразумева постављање PEHD цеви 2xØ50mm или 1xPVCØ110mm, са припадајућим ТК окнима на растојању не већем од 1km, при чему би у том случају постојале ревизије на сваких 200м. Предложени капацитет ТК канализације омогућава олакшано накнадно полагање (удувавање) оптичких ТК каблова, што ће омогућити неометан приступ и прикључење на ЕКМ сваком будућем кориснику дуж трасе саобраћајнице.

На местима где ТК траса прелази преко будућих мостова и надвожњака, у пројекту конструкције истих, предвидети цеви за пролазак ТК каблова, минимум 1xPVCØ110mm или 2xPEHDØ50mm.

На местима, где се са супротне стране саобраћајнице у односу на планирану ТК трасу, налазе објекти или насеља, планирати постављање прелаза ТК инфраструктуре испод постојеће или планиране саобраћајнице, цевима PVCØ110mm. Ове цеви планирати и на местима где ТК траса пролази испод постојећих или будућих саобраћајница.

Све положене цеви на терену прописно обележити, трасу геодетски снимити и урадити

документацију изведеног стања.

ТК коридор пројектовати тако да накнадним радовима на истом не буде угрожени ни саобраћај ни безбедност радника.

Као имаоци јавних овлашћења, посебно напомињемо да су сви инвеститори дужни да се придржавају члана 43 Закона о електронским комуникацијама („Службени гласник РС“ бр. 35/2023) као и Правилника о техничким и другим захтевима за постављање електронске комуникационе мреже приликом изградње или реконструкције пословних и стамбених зграда („Службени гласник РС“, број 89/2024).

Важност ове сагласности и услова је две године дана од дана издавања. Ако се у овом року не отпочне са изградњом, исти се морају обновити.

Уколико у току важења издатих сагласности и услова настану промене, а које се односе на објекат, инвеститор је у обавези да настале промене пријави овој Служби и затражи измену истих.

За све додатне информације СББ д.о.о вам стоји на располагању. Можете користити контакт: Стефан Ђорђевић, бр. телефона 0698143670, *e-mail* stefan.djordjevic@sbb.co.rs.

С поштовањем,

Одељење за планирање и пројектовање мреже

С. Ђорђевић

СТЕФАН ЂОРЂЕВИЋ 011176184 Sign

Digitally signed by СТЕФАН ЂОРЂЕВИЋ 011176184 Sign
Date: 2025.10.30 09:19:47 +01'00'

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
Примљено: 10 -11- 2025
Број 2222/1

JP "Zavod za urbanizam Vojvodine"
Železnička 6/III,
21 000 Novi Sad

dana 03.11.2025, Beograd

Predmet: ***Zahtev za izdavanje uslova za potrebe izrade Urbanističkog projekta za urbanističko-tehničku razradu kompleksa rezidencijalnih vila u ko Vrdnik*** - dostava traženih podataka

Poštovani,

Prema Vašem zahtevu, Broj: 1939/5 od 15.10.2025, dostavljamo Vam informaciju da mobilni operater A1 Srbija d.o.o., Beograd u datoj zoni planira izgradnju nove bazne stanice :

Name	Longitude	Latitude	Status	Search area [m]
NS2571	19,77958333	45,14158333	Nominal	250

U zavisnosti od širih i lokalnih zahteva i tendencija u telekomunikacijama planovi će se menjati.
Za sve ostale potrebne informacije i dopune kontakt sa naše strane je Aleksandar Čalošević, kontakt telefon 060 000 4342

S poštovanjem,

Nenad Radojičić
Head of Mobile Network Constructio

A1 Srbija d.o.o. Beograd

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

централа/фах: (022) 479-622 **дежурна служба** (022) 479-202 **рекламације** (022) 475-202

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

Т/р: 325-9500600056474-87 ОТП банка Србија а.д.Нови Сад;
105-82008-94 АИК банка, 160-193379-96 Банка Интеса Београд

ПИБ 101341282 **Мат.бр.** 08099545

Дел. бр. 2281/1
Дана, 10.11.2025.год.

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД
Примљено: 18 -11- 2025
Орг. јед.
2357/1 1 CD

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД

ул.Железничка 6/III
Нови Сад

Позив на бр.: 1939/1 од 15.10.2025.

Предмет : Технички подаци и услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-техничку разраду грађевинског комплекса резиденцијалних вила у к.о.Врдник (Пројектом су обухваћене к.п.бр.: 2511/4, 2511/3, 2511/2, 2511/1, 2512, 2514/1, 2517/1, 2516/1, 2516/2, 2518/1, 2519/1, 2520/1, 2520/2, 2520/3, све у КО Врдник)

У вези Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-техничку разраду грађевинског комплекса резиденцијалних вила у к.о.Врдник, увидом у постојећу документацију, степен изграђености и стање система водоснабдевања у насељу Врдник и испред предметне локације, дајемо следећу техничку информацију:

ЈП "Водовод" из Руме управља и одржава регионални систем водоснабдевања ("Источни Срем") за општине Рума и Ириг.

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

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

Организовано водоснабдевање обезбеђује се са изворишта "Фишеров салаш" и "Сава I" код Јарка и фабрике за прераду воде на Фишеровом 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 мнм) снабдева све подстанице за подизање притиска у Врднику, као и резервоар изнад насеља Колонија (кота 250 мнм):

- подстаница "Термал"
- подстаница "Мирко Лаћарац"
- подстаница "Гробље"
- постаница "Липовац"

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

II. Стање система

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

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

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

Део водоводне мреже је грађен непланski, од водоводног материјала неодговарајућег квалитета. Непланski 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 "Фишеров салаш" и "Сава I" (изворишта формирана осамдесетих година, а динамика бушења нових бунара није пратила "старење" постојећих бунара и нарасле потребе становништва и привреде за водом).

III. Активности које треба предузети

У циљу побољшања снабдевања водом, узевши у обзир чињенице да мрежа није катастарски снимљена, низак степен пројектне документације, не поседовање пројеката изведеног стања и подлога у дигиталној форми**, неопходно је:**

- **Извршити снимање постојеће водоводне мреже у насељу Врдник са предлогом решења за побољшање водоснабдевања**
  *У циљу побољшања снабдевања водом насеља Врдник, Општина Ириг је **2023.године**, наручила техничку документацију „**Реконструкције и доградње водоводног система у Врднику**“ (Пројектом су обухваћени радови на: реконструкцији и доградњи дистрибутивног цевовода, реконструкцији пумпних станица, изградњи три нове бустер станице, изградњи резервоара од 500м3..).
  Реализација наведеног пројекта изискује значајна финансијска средства која превазилазе могућности општине Ириг.

- **Обезбедити довољне количине воде за бустер станицу на локацији „Самачки хотел“** (на овој локацији постоји најизраженији дефицит воде, нарочито према „Старој колонији“, која током лета дужи временски период остаје без воде).

- **Обезбедити локације**, пројектну документацију и средства за бушење бунара на територији Врдника како би се надоместиле недостајуће количине воде за шпицеве потрошње.

- **Што хитније**, а кроз планску документацију јединице локалне самоуправе, треба обезбедити реализацију изградње, реконструкције и побољшања услова сакупљања и одвођења отпадних вода насеља Врдник (садашњи систем је недовољног капацитета с обзиром на убрзану градњу туристичких објеката, објеката колективног становања..).

IV. Локација Урбанистичког пројекта

- Парцеле у границама обухвата предметног УПР-а, налазе се у оквиру обухвата Плана Детаљне Регулације за „Стазу здравља“ у к.о.Врдник.

- Податке о изведеној водоводној мрежи (у коридору улице Стаза здравља) и интерном систему водоснабдевања објеката у границама обухвата ПДР-е „Стаза здравља“ у Врднику, ЈП „Водовод“ нема у својој евиденцији, односно, **у границама обухвата предметног Пројекта, нема изграђене јавне водоводне мреже са које би се вршило прикључење планираног комплекса резиденцијалних вила**.

- У прилогу достављамо Ситуацију постојеће водоводне мреже и Синхрони план инфраструктуре у оквру ПДР-е „Стаза здравља“ у к.о.Врдник, израђен од стране ЈП Завод за Урбанизам Војводине Нови Сад.

- Док се не стекну услови за прикључење на јавну водоводну мрежу, **изградњом потребне инфраструктуре у оквиру ПДР-е „Стаза здравља“ у Врднику и свеобухватно побољша стање система водоснабдевања насеља Врдник, са активностима наведеним у тачки III.,** водоснабдевање планираног комплекса резиденцијалних вила, обезбедити из других извора, на сопственој локацији.

- Податке о изведеној канализационој мрежи, у коридору улице Стаза здравља у Врднику, ЈП „Водовод“ нема у својој евиденцији.
  У прилогу достављамо шематски приказ преузет из Идејног решења Хидротехничких инсталација „Канализационе мреже отпадних вода „Стаза Здравља“ у насељу Врдник“, израђен од стране Пројектног бироа „Хидра“ из Руме.

❖ Када се стекну услови (у смислу комуналне опремљености локације и реконструкције и доградње система каналисања отпадних вода у насељу Врдник), одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из објеката извести ПВЦ цевима до будуће уличне фекалне канализационе мреже.

❖ Прикључење подрумских и сутеренских просторија на фекални канализациони систем, дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.

❖ Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на фекалну канализациону мрежу.

❖ Прикључење атмосферске канализације и дренажних вода од објеката није дозвољено на систем фекалне канализације.

У прилогу, у дигиталном облику-CD, достављамо:

- Шематски приказ водоснабдевања подсистема Ириг-Врдник
- Шематски приказ зона водоснабдевања
- Синхрони план инфраструктуре у оквру ПДР-е „Стазу здравља“ у к.о.Врдник
- Шематски приказ „Канализационе мреже отпадних вода „Стаза Здравља“ у насељу Врдник
- Шематски приказ постојеће водоводне мреже у ширем окружењу

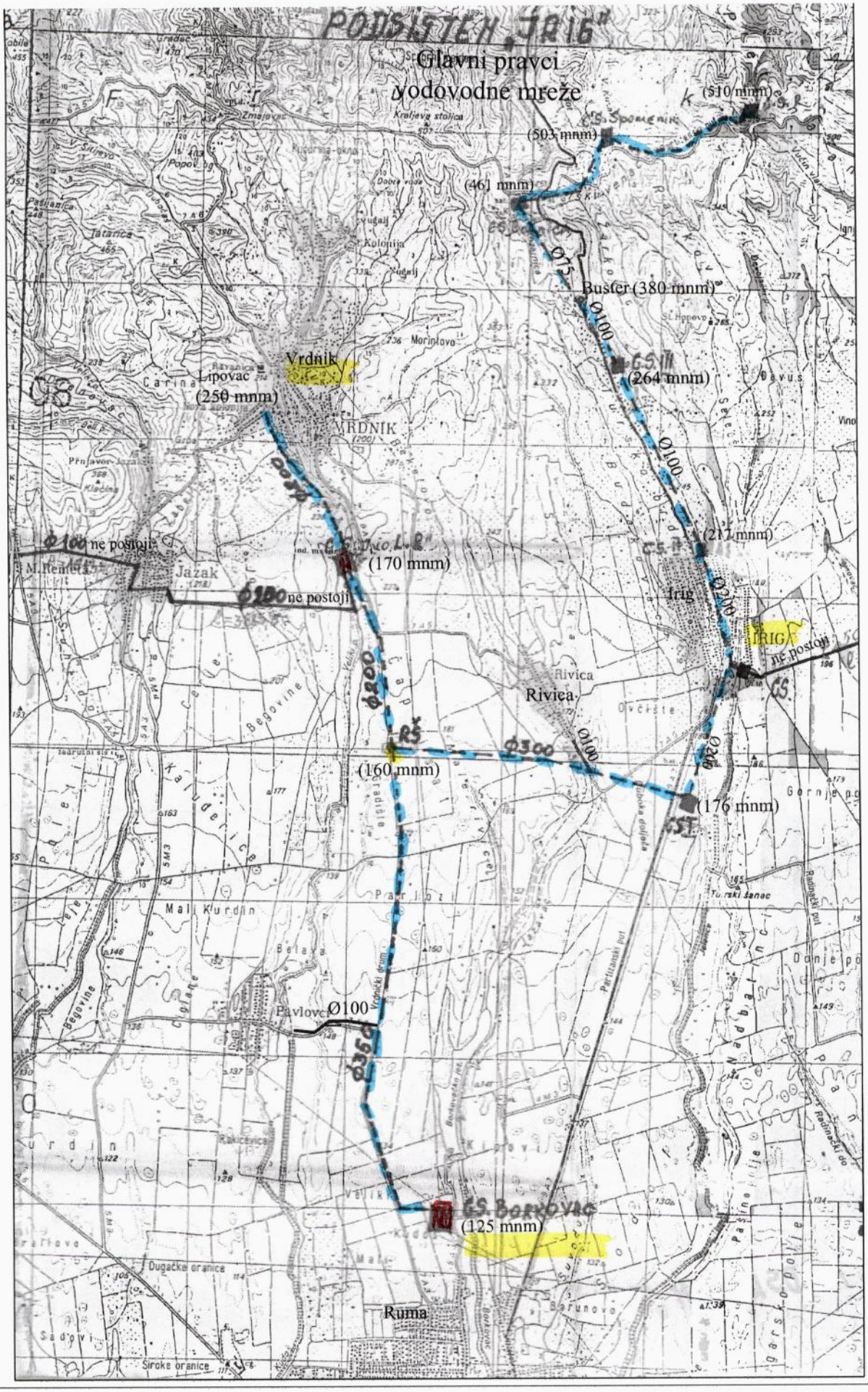
Обрадила

Неда Марђелошки, дипл.инж.грађ.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ВОДОВОД“ СА ПОТПУНОМ ОДГОВОРНОШЋУ РУМА

Директор

Снежана Бањац, дипл.хемичар


Glavni pravci
vodovodne mreže
(510 mnm)
(503 mnm)
(461 mnm)
Buster (380 mnm)
(264 mnm)
(217 mnm)
Irig
IRIG
ne postoji
Vrdnik
Lipovac
(250 mnm)
VRDNIK
ne postoji
(170 mnm)
Jazak
ne postoji
Rivica
(160 mnm)
(176 mnm)
Pavlovci
Ø100
(125 mnm)
Ruma
Dugačke oranice
Široke oranice
Mali Kurdin
Ø75
Ø100
Ø200
Ø300
Ø250

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД
Примљено: 21-11-2025
Број 2400/1 Орг. јед.

Република Србија
МИНИСТАРСТВО
ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
Број: 004221945 2025 14850 003 000 000 001
Датум: 28.10.2025. год.
Немањина 22-26
Београд

ЈП „Завод за урбанизам Војводине"
ул. Железничка бр. 6/III
21000 Нови Сад

Предмет: Одговор на захтев број: 1939/16 за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-техничку разраду грађевинског комплекса резиденцијалних вила у к.о. Врдник.

Поводом вашег захтева број: 1939/16 од 15.10.2025. године, обавештавамо вас да је ово Министарство размотрило ваш захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-техничку разраду грађевинског комплекса резиденцијалних вила у к.о. Врдник, који се односи на севесо постројења, односно комплексе, а у надлежности су овог Министарства.

Сходно томе, овим путем вас информишемо да, на основу Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС", бр.135/04, 36/09, 72/09-други закон, 43/11-УС, 14/16, 76/18, 95/18 др. закон, 95/18 др. закон и 94/24 др. закон), Министарство, на основу докумената Извештај о безбедности и Обавештење, води регистар постројења и утврђује и води евиденцију о операторима и севесо постројењима/комплексима са повећаном вероватноћом настанка хемијског удеса или са повећаним последицама тог удеса, због њихове локације, близине сличних постројења или због врсте ускладиштених опасних материја („домино ефекат"). Такође, на основу ових докумената, Министарство води и Регистар постројења и утврђује севесо операторе и постројења/комплексе, чије активности могу изазвати хемијски удес са прекограничним последицама.

Поред претходно наведеног, на основу члана 34. став 1. тачка 2б) Закона о заштити животне средине, Министарство даје услове за потребе израде просторних и урбанистичких планова ради утврђивања подручја у којима ће се дугорочно сачувати одговарајуће удаљености између објеката у којима је присутна или може бити присутна једна или више опасних материја у количинама које су веће од прописаних и стамбених подручја, јавних простора, као и подручја од посебног значаја, ради заштите живота и здравља људи и животне средине. С обзиром да се ваш захтев односи на Урбанистички пројекат за урбанистичко-техничку разраду грађевинског комплекса резиденцијалних вила у к.о. Врдник, указујемо да сходно Закону о заштити животне средине, издавање услова и података за потребе израде урбанистичких пројеката није у надлежности рада овог Министарства.

За додатне информације, као и даљу сарадњу можете се обратити овом органу, на адресу: Министарство заштите животне средине, Сектор за управљање животном средином, Одељење за заштиту од великог хемијског удеса, Омладинских бригада 1, 11070 Нови Београд.

ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР

Александар Дујановић
по решењу о овлашћењу бр.
003175811 2025 14850 009 005 020 092
од 14.07.2025. године

Доставити:
-Наслову
-Архиви

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД
Примљено: 25 -11- 2025
Број | Орг. јед.
2437/1

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЦЕНТАР ЗА РАЗМИНИРАЊЕ
11050 Београд, Војводе Тозе бр. 31
Тел. ++381 11 3045280 - Факс ++381 11 3045281
E-mail: czrs@czrs.gov.rs

Бр. 350-01-51/2/2025-01
Београд, 13.11.2025. године

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"

Железничка 6/III
21000 Нови Сад

Предмет: Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-техничку разраду грађевинског комплекса резиденцијалних вила у к.о. Врдник

Веза: Ваш допис број 1939/11 од 15.10.2025. године

Поштовани,

На основу вашег захтева за доставу информација о присуству експлозивних остатака рата (ЕОР) на подручју Урбанистичког пројекта за урбанистичко-техничку разраду грађевинског комплекса резиденцијалних вила у к.о. Врдник, извршили смо проверу података наведене површине, а на основу информација које сте нам доставили 15.10.2025. године, те вас обавештавамо о следећем:

Центар за разминирање, на предметној локацији, не искључује могућност присуства ЕОР, услед чињенице да база података није потпуна, те да се континуираним процесом допуњује сазнањем нових чињеница о постојању ЕОР, као и да Центар за разминирање нема потпуне податке о прецизним локацијама на којима је дејствовано током НАТО бомбардовања 1999. године.

Скрећемо пажњу на опрезност приликом извођења земљаних радова, полазећи од чињенице да су се на територији Републике Србије током два Светска рата одвијали оружани сукоби различитих интензитета.

Центар за разминирање, као надлежни орган, израђује пројекте за разминирање и издаје уверење да је одређена површина очишћена и безбедна за даљу употребу у складу са Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама, Уредбом о заштити од неексплодираних убојних средстава и Међународним стандардима за противминско деловање.

Стога, Центар за разминирање врши израду пројекта за разминирање/чишћење одређене локације и врши послове контроле квалитета радова које спроводи извођач радова, а кога изабере наручилац, односно инвеститор радова разминирања. Након реализације пројекта за разминирање, Центар издаје Уверење о очишћености и предаје очишћену површину кориснику на даљу употребу.

Посебно указујемо на одредбу из Правилника о заштити на раду при извођењу грађевинских радова („Службени гласник РС“, број 53/97), према којој: кад се земљани радови изводе на старим ратним полигонима, пре почетка радова проверава се постојање неексплодираних пројектила и других опасних предмета и материја.

Напомињемо да је члановима 113. и 114. Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“, бр. 87/2018) дефинисан појам прекршаја за физичко и правно лице, као и прекршајне казне, односно да је предвиђена обавеза да се казни лице које о откривеном ЕОР не обавести најближу полицијску станицу или оперативни центар 112, не обележи видљивим знаком или не обезбеди место где се налазе ЕОР док не дођу овлашћена лица.

С обзиром на специфичност материје, уједно указујемо на одредбе Кривичног законика („Сл.гласник РС“, бр. 85/2005, 88/2005-испр.,72/2009, 11/2009, 121/2012, 104/2013, 108/2014, 94/2016, 35/2019 и 94/2024) којим је прописано кривично дело „недозвољена производња, држање, ношење и промет оружја и експлозивних материја“, где је чланом 348. став 2. поменутог закона прецизирано да ће се учинилац казнити уколико се бави недозвољеним радњама ако је предмет дела из става 1. овог члана ватрено оружје, муниција, експлозивне материје, минско-експлозивна средства или средства на бази експлозивних материја или гасно оружје чија израда, продаја, набавка, размена или држање није дозвољено грађанима.

С поштовањем,

директор
Бојан Гламочлија

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД
Примљено: 28-11-2025
Број: 2483/1 Орг. јед. Е.4.

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.
Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210-467827/1-2025
ДАТУМ: 17.10.2025.
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 39
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА
УЛ. КРАЉА ПЕТРА ПРВОГ БР. 2
22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД

Улица Железничка 6/III
21000 Нови Сад

ПРЕДМЕТ: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ
ВЕЗА: 1939/4

Поступајући по вашем захтеву број 1939/4 од 15.10.2025. године, а у складу са **Законом о електронским комуникацијама, Законом о планирању и изградњи, Правилником о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката и Уредбом о локацијским условима,** (а у циљу заштите ТК објеката и након извршеног прегледа достављене техничке документације, Предузеће за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, издаје:

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

За израду Урбанистичког пројекта за изградњу резиденцијалних вила (18 типских вила), спратности Су+П+Пс на катастарским парцелама број 2515/1, 2514/2, 2517/1, 2517/3, 2520/7, 2313, 2511/4, 2520/8, 2540/6, 2517/2, 2511/1, 2520/1, 2515/2, 2511/2, 2519/3, 2518/1, 2519/1, 2514/1, 2520/2, 2512, 2511/3, 2538/1, 2520/6 и делови катрастарских парцела број 2520/9, 2519/2, 2538/4, 2518/3, 2520/3, 2516/2, 2516/1, 2518/2, 2539/2 и 2542/5 к.о. Врдник у Врднику.

Објекат који се обрађује овим условима припада кабловском подручју, приступне тк мреже Врдник. Приликом израде пројектне документације, сарађивати са предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., Службом за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељењем за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, ради усаглашавања са планираним документима "Телекома Србија" а.д.. Пројекат урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, упуствима, прописима и препорукама ЗЈПТТ који важе за ову врсту делатности. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија" извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај и дубина и дефинисали коначни услови заштите ТК каблова.

Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности и оптичких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова.

Такође пре почетка извођења било каквих грађевинских радова инвеститор или извођач радова је у обавези да 7 радних дана пре почетка радова у писаној форми обавести Одељење за планирање и изградњу мреже „Сремска Митровица" са седиштем у улици Краља Петра I број 2, у Сремској Митровици, ради вршења стручног надзора.

Ископ и остале земљане радове на местима приближавања и укрштања са постојећим телекомуникационим инсталацијама треба изводити искључиво ручним путем и у складу са

важећим техничким прописима, уз предузимање свих потребних мера заштите (пробни шлицеви, обезбеђење од слегања и сл.).

Технички услови за прикључење на ТК мрежу

(Место прикључења на бакарну мрежу није могуће, оријентациона тачка прикључења на оптичку мрежу налази се у наставку у окну број 8 улица Петефи Шандора у Врднику)

За прикључење објекта на телекомуникациону мрежу инвеститор је у обавези да изгради на граници грађевинске парцеле до улице кабловско окно (1mx1mx1,5m), да постави кабловску канализацију полагањем посебне цеви минималног пречника 40mm од окна до ормана за телекомуникације сваког објекта / *REK* соба. Цев служи за провлачење кабла и прикључење објекта на мрежу. Такође је потребно извршити и међусобно повезивење објеката полагањем посебне цеви минималног пречника 40mm. У овом орману/просторији свести све унутрашње инсталације (обично у холу објекта).Унутрашњу инсталацију у објекту препоручујемо да изведете структурним каблирањем сваког стана или канцеларије F/UTP кабловима, који морају да буду категорије минимум 5е и не дужи од 90m (не рачунајући patch каблове).

Препорука каблирања је да се свака просторија у објекту опреми са минимално једним прикључним местом, 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. Предвидети резерве кабла (у капацитету и дужини) за случај потребе за накнадним интервенцијама, као и резерву у главној просторији.

Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву PVC цев или каналице. До сваке канцеларије планирати полагање инсталационих каблова у цеви у зиду или у техничке канале, уколико су пројектом објекта предвиђени. За унутрашње инсталације препоручује се постављање резервне цеви (фи 16мм).

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

У обавези инвеститора је изградња телекомуникационих вертикалних, међуспратних коридора. Предметне коридоре реализовати помоћу најмање једне цеви, минималних димензија 32/23,70 HAL.FREE од ормана за телекомуникације објекта / РЕК соба до слободног таванског простора.

Напомињемо да је инвеститор, у зависности од динамике изградње, у обавези да нам се у писаној форми јави за прикључење планираних објеката на ТК мрежу, минимум шест месеци пре усељења у објекат са тачно дефинисаним потребама за телекомуникационим услугама како би се благовремено дефинисали коначни услови и начин прикључења објекта на ТК мрежу.

Представници Одељења за планирање и изградњу мреже „Сремска Митровица“ везано за овај предмет су Марковић Анђелка, инжењер за планирање и изградњу мреже, телефон 022/610-639 и Губечка Мирослав, телефон 022/310-231, (моб. тел. 064/65-22-456).

С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад

Александра Бурсаћ

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
ПОКРАЈИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ
Србија ■ 21000 Нови Сад ■ Радничка 20А
Тел: 021/4896-201 Факс: 021/66-16-252
e-mail: novi.sad@pzzp.rs ■ www.pzzp.rs
Прим. дне: 01-12-2025
Број: 2497/1 Орг. јед.
INSTITUTE FOR NATURE CONSERVATION OF VOJVODINA PROVINCE
Serbia ■ 21000 Novi Sad ■ Radnicka 20A
Phone: +381214896301 ■ Fax: +381216616252
e-mail: novi.sad@pzzp.rs ■ www.pzzp.rs

Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, ул. Радничка бр. 20а (у даљем тексту: Завод), на основу чл. 9. Закона о заштити природе („Службени гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010–исправка, 14/2016, 95/2018 - други закон и 71/2021, у даљем тексту: Закон), а у вези са чл. 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС", бр. 18/2016 и 95/2018 - аутентично тумачење), поступајући по захтеву бр. 1939/13 од 15.10.2025. године, Јавног предузећа „Завод за урбанизам Војводине", Железничка 6/III, 21000 Нови Сад, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-техничку разраду комплекса резиденцијалних вила у к.о. Врдник, дана 19.11.2025. године под бр. 03 020-3327/4 доноси:

РЕШЕЊЕ
о условима заштите природе

1. Захтевом бр. 1939/13 од 15.10.2025. године, Јавно предузеће „Завод за урбанизам Војводине", Железничка 6/III, 21000 Нови Сад, обратило се Покрајинском заводу за заштиту природе за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-техничку разраду комплекса резиденцијалних вила у к.о. Врдник. У прилогу су достављени Извод из ППО Ириг, Ситуациони приказ, Обухват Плана и Идејна решења објеката.

Обухват Урбанистичког пројекта за урбанистичко-техничку разраду комплекса резиденцијалних вила у к.о. Врдник (у даљем тексту: Пројекат) достављен је у прилогу захтева и приказан на Прилогу 1. овог Решења. Предметна локација Плана се налази у катастарској општини Врдник. Обухват Пројекта налази се у подручју заштитне зоне НП „Фрушка гора", и непосредно се граничи са режимом заштите III (трећег) степена дефинисаним Законом о националним парковима („Сл. гласник РС" бр. 84/2015 и 95/2018). Обухват Плана налази се у еколошки значајном подручју бр. 14 „Фрушка Гора и Ковиљски рит", према Уредби о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС", бр. 102/2010), који чине међународно и национално значајна подручја за: биљке (IPA- Important Plant Area) под називом „Фрушка гора и Ковиљско-петроварадински рит".

Сходно наведеном, издају се следећи услови заштите природе:

1. Планиране активности могу се обављати унутар границе обухвата Пројекта дефинисане према достављеном захтеву и документацији, а у складу са мерама заштите природе и урбанистичким параметрима дефинисаним Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора" („Сл. гласник АПВ", бр. 8/2019);
2. Изградњом објеката и пратећих садржаја не смеју бити угрожене функционалне и предеоне карактеристике Националног парка и екосистема фрушкогорског подручја, а изглед предметног комплекса мора се визуелно уклопити у природни амбијент Фрушке горе;
3. За Планиране зелене површине на парцелама резиденцијалних вила максимално искористити постојеће зелене површине, поготово на западном делу обухвата Пројекта, на којима су оне најбоље очуване;
4. Обезбедити да постојећа вегетација остане очувана и задржана у највећем могућем проценту заступљености. Удео зелених површина и удео изграђености/заузетости на пољопривредном, шумском и грађевинском земљишту планирати у складу са

одредбама Просторног плана подручја посебне намене Фрушке горе („Сл. лист АПВ“, бр. 8/19);

5. Планирати да се у сарадњи са Управљачем изврши уочљиво обележавање граница НП „Фрушка гора“ и утврди начин и примена мера заштите током извођења радова.
6. У циљу максималног очувања свих, а посебно вредних примерака дендрофлоре, у случају потребе сече појединих стабала обавезно је прибавити претходну дознаку надлежне службе ЈП „Национални парк Фрушка гора“;
7. Пројектом предвидети забрану сађења инвазивних врста. Врсте које су на подручју Војводине препознате као инвазивне (агресивне, алохтоне) су: циганско перје (*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 (*Symphyotrichum spp.*), фалопа (*Fallopia sp.*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);
8. Пројектом предвидети да се за потребе кретања механизације користе постојећи и пројектом планирани путеви;
9. Пројектом предвидети да се приликом извођења радова не користе површине у границама Националног парка „Фрушка гора“;
10. Пројектом предвидети да се материјал, стил градње и боје објеката ускладе са природним окружењем Националног парка и предметног простора, на начин да се на најмању могућу меру смањује рефлексија сунчевог зрачења и промена микроклиматских услова (искључење употребе лима и сл), не користе јарке боје и да у спољашњој визури не доминирају вештачки материјали;
11. Предметне базене планирати на начин да се омогући излазак животињама које у њих доспевају са околних станишта, а што подразумева плитке делове са нагибом ивице мањим од 30° и храпаву површину, као и обавезно опремање базена структурама за излаз животиња (специјалне рампе, конопи са чворовима и сл.);
12. За потребе очувања заштићених и строго 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:
    a) На предметном простору није дозвољено емитовање покретних светлосних снопова и светлосних снопова усмерених према небу нити украсно осветљење спољних делова објеката изнад висине крошње дрвећа;
    b) 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.);
    c) 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.
    d) Код осветљења стаза и саобраћајница светлосни снопови треба да буду усмерени према земљи (применити светлосна тела чије техничко решење спречава осветљење крошње).

е) За потребе очувања и обезбеђења функционалности екосистема, планирање објеката и активности извршити на начин којим се обезбеђује очување постојећег режима површинских вода и подземних вода са слободним нивоом.

13. Пројектом предвидети да све стаклене површине веће од 1 m^2 треба снабдевати налепницама са приказом „сенке“ птице грабљивице, чиме се смањује могућност судара птица са стаклом;

14. Предвидети да се на деловима објеката који су окренути према шумским стаништима Фрушке горе на западној и северној граници обухвата Пројекта, планирају минимални отвори (терасе, прозори и др.), како би се избегли узнемиравање животиња, колизија и њихово доспевање у објекте;

15. Уколико се планира ограђивање простора, планирати решења која неће представљати баријере за кретање живог света нити структуре на којима може доћи до њиховог страдања или повређивања, а што ће се детаљно разрадити условима заштите природе у поступку изградње.

16. Предвидети начин уклањања отпада тако да се сав вишак материјала по завршетку радова уклони са предметног простора;

17. Врсту, функцију и распоред објеката/садржаја планирати у складу са чињеницом да се предметни простор налази у зони директног утицаја на заштићено подручје, у коме није дозвољено планирати објекте/садржаје чији се утицај манифестује путем загађења, повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљавањем, а код којих се планским, грађевинским и/или техничким решењима не може обезбедити уклањање наведених негативних утицаја. Примера ради, није дозвољена изградња објеката чије ноћно осветљење не може да се неутралише појасом високог зеленила или заштитом од расипања светлости у околни простор.

18. Планирање простора за паркинг вршити у складу са реалним потребама и поштовањем следећих услова:
а) лоцирањем и уређењем паркинг простора обезбедити заштиту површина под вегетацијом од оцедних вода са паркинга;
б) зауљене воде треба одвести са манипулативних асфалтних површина, до места одговарајућег предтретмана истих (преко сепаратора уља и таложника) пре упуштања у крајњи реципијент, како би се обезбедило поштовање граничних вредности емисије загађујућих материја у воде;

19. Забрањено је складиштење свих врста опасних материја, непрописно одлагање чврстог отпада и других загађујућих материја, као и обављање осталих активности које за резултат имају погоршање квалитета животне средине. При обављању послова који могу изазвати пожар, морају се спроводити мере заштите од пожара у складу са Чланом 45. Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09 и 20/15, 87/18 и 87/18 - др. закони), који се односи на превентивне мере у природи.

20. Планирати привремено складиштење отпада 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.

21. Ниво буке унутар предметног простора усагласити са захтевима Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр. 75/10), Прилог 2., који се односи на граничне вредности индикатора буке на отвореном простору „подручја за одмор и рекреацију, болничке зоне и опоравилишта, културно-историјске локалитете, велике паркове“ износе 50 dBA током дана, односно 40 dBA за ноћни период.

22. Планирање објеката и активности извршити на начин којим се обезбеђује очување постојећег режима површинских вода и подземних вода са слободним нивоом.

23. Планирати примену мера за очување квалитета земљишта на предметној локацији у циљу заштите од загађења и деградације, а ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015);

24. Забрањено је испуштање непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода, вода чији минерални састав не одговара саставу реципијента, као и термички загађених вода у природни реципијент, у складу са Чланом 97. Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018-др. закон). Управљање отпадним водама вршити на начин којим се обезбеђује очување квалитета животне средине и спречавање ерозивних процеса који су присутни на овом подручју:
    a. за испуштање пречишћене воде планирати најближи површински реципијент чији капацитет обезбеђује прихват максималне пројектоване количине пречишћеног ефлуента;
    b. пречишћена отпадна вода може испуштати у природни реципијент само под условима смањења процеса деградације и ерозије земљишта, као што је изградња цевовода којим би се ефлуент подземним путем евакуисао до реципијента;
    c. коришћењем непропусних дренажних цеви/канала усмеравати отицање зауљене воде са саобраћајница и паркинга у канализациони систем, односно на сепаратор уља и масти;
    d. 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; систем за пречишћавање пројектовати на начин да се уклопи у амбијенталну целину простора; 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;
    e. 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);
    f. успоставити континуално праћење квалитета пречишћених вода које се испуштају у природни реципијент.

25. Дефинисати одговарајуће мере за очување водних ресурса и обезбедити очување подземних вода као природног ресурса чије изузетно дуготрајно време обнављања уврштује овај ресурс у необновљив:
    a. у случају потребе за обезбеђењем одрживог коришћења подземних вода, неопходно је исходовање одобрења за истраживање и оверу резерви, као и одговарајуће водне дозволе;
    b. осматрања режима подземних вода морају се изводити минимално у току једног хидролошког циклуса;
    c. обезбедити рециркулацију воде у максимално могућем обиму (обезбеђивање рециркулације се превасходно односи на воду која би се евентуално користила за загревање објеката, у случају планирања базена и сл, а уз примену неопходног степена пречишћавања).

26. Сагласно начелу предострожности Закона о заштити животне средине, свака активност мора бити планирана и спроведена на начин да представља најмањи ризик по животну средину и здравље људи, те је у процесу изградње и коришћења објеката, поред поштовања законске регулативе, од значаја примена обавезујућих техничких стандарда, као и оних чија се примена препоручује, а везано за управљање квалитетом животне средине (нпр. ISO 14001:2015 Environmental management systems — Requirements with guidance for use одређује захтеве за постизање жељених резултата у поступцима спречавања или ублажавања штетних утицаја на животну средину);

27. У складу са захтевима Члана 5. Став 2. Закона о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. Закон, 43/11 - одлука УС и 14/16, 76/18, 95/18 - др. Закон, 95/18 - др. закон и 94/2024), правна и физичка лица дужна су, између осталог, да 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.

2. Нацрт предметне Измене и допуне Плана проследети овом Заводу на мишљење о испуњености услова заштите природе.

3. Ово Решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.

4. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене техничке документације потребно је Заводу поднети нов захтев за издавање услова заштите природе.

5. 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.

6. Такса за издавање Решења у износу од 39.270,00 дин. одређена је у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о допунама Покрајинске скупштинске одлуке о покрајинским административним таксама („Сл.лист АПВ“, бр. 40/2019, 59/2020 - усклађени дин. изн., 45/2021 - усклађени дин. изн., 54/2021, 52/2022 - усклађени дин. изн., 43/2023- усклађени дин. изн. 50/2024 - усклађени дин. изн. и 59/2025 - усклађени дин. изн.).

О б р а з л о ж е њ е

Захтевом бр. 1939/13 од 15.10.2025. године, Јавно предузеће „Завод за урбанизам Војводине“, Железничка 6/6/III, 21000 Нови Сад, обратило се Покрајинском заводу за заштиту природе за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-техничку разраду комплекса резиденцијалних вила у к.о. Врдник. У прилогу су достављени Извод из ППО Ириг, Ситуациони приказ, Обухват Плана и Идејна решења објеката.

Обухват Урбанистичког пројекта за урбанистичко-техничку разраду комплекса резиденцијалних вила у к.о. Врдник (у даљем тексту: Пројекат) достављен је у прилогу захтева и приказан на Прилогу 1. овог Решења. Предметна локација Плана се налази у катастарској општини Врдник. Обухват Пројекта налази се у подручју заштитне зоне НП „Фрушка гора“, и непосредно се граничи са режимом заштите III (трећег) степена дефинисаним Законом о националним парковима („Сл. гласник РС“ бр. 84/2015 и 95/2018). Обухват Плана налази се у еколошки значајном подручју бр. 14 „Фрушка Гора и Ковиљски рит“, према Уредби о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/2010), који чине међународно и национално значајна подручја за: биљке (IPA- Important Plant Area) под називом „Фрушка гора и Ковиљско-петроварадински рит“.

Увидом у Покрајински регистар заштићених природних добара и документацију Завода, а у складу са прописима који регулишу област заштите природе, утврђени су услови заштите природе из диспозитива овог решења.

Услови прописани подтачкама 2 – 17. израђени су са Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Сл. гласник АПВ“, бр. 8/2019), према којем се у заштитној зони Националног парка забрањује изградњу нових туристичких и других садржаја који су потенцијални извори повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљавањем, на удаљености мањој од 500 m од границе Националног парка. Такође, у складу са чланом 14. Закона о заштити природе се „заштита биолошке разноврсности остварује спровођењем мера заштите и унапређења врста, њихових популација, природних станишта и екосистема“. Наведене мере спроводе се, између осталог, очувањем биодиверзитета у њиховом непосредном и ширем окружењу.

Услови прописани подтачкама 18-27. израђени су у складу са чланом 21. 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) 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.

Услови из овог Решења су дефинисани у складу са чланом 7. став 3, 4, 5 и 7. Закона о заштити природе, 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“.

У вези са коришћењем простора, у члану 19. Закона о заштити животне средине се наводи да се „развојним и просторним планом утврђују зоне изградње на одређеним локацијама зависно од капацитета животне средине и степена оптерећења, као и циљева

изградње унутар одређених делова на тим локацијама“. У члану 34. наводи се да је неопходно: „утврђивање мера интегрисане заштите и планирања предела које обухватају подручја изван заштићених природних добара, ради уређења дугорочне концепције, намене и организације предела и усклађивања вишенаменског коришћења простора које угрожава предео...“.

Чланом 8. Закона о заштити животне средине 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 („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр, 14/2016, 95/2018 – др. закон, 71/2021); Закон о заштити животне средине („Службени 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 водама („Службени гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018- др. закон); Закон о заштити ваздуха („Службени гласник РС", бр. 36/2009, 10/2013 и 26/2021); Закон о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018); Закон о националним парковима („Сл. гласник РС“ бр. 84/2015 и 95/2018) и Просторни план подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Сл. гласник АПВ“, бр. 8/2019).
Уредба о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр. 75/10);
Предметне активности се могу реализовати под условима дефинисаним овим Решењем, јер је процењено да неће значајно утицати на природне вредности подручја.

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

Такса на захтев и такса на за решење, по Тар. броју 1 и 5 наплаћене су у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о покрајинским административним таксама („Сл. лист АП Војводине“, бр. 40/2019, 59/2020 - усклађени дин. изн., 45/2021 - усклађени дин. изн., 54/2021, 52/2022 - усклађени дин. изн., 43/2023- усклађени дин. изн., 50/2024 - усклађени дин. изн. 59/2025 усклађени дин. изн).

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. Жалба се предаје писмено или изјављује усмено на записник Покрајинском заводу за заштиту природе.

Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архива

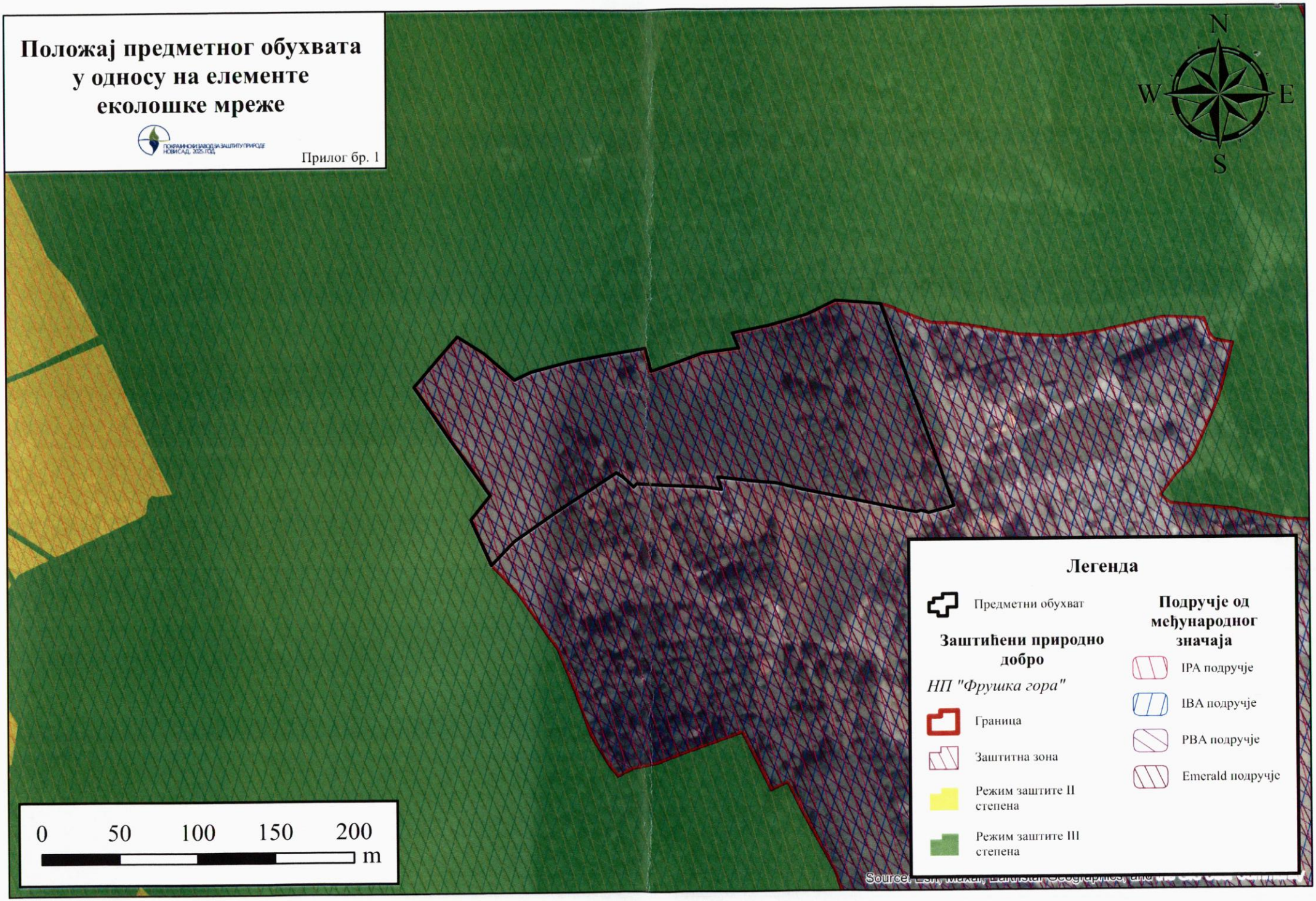
ДИРЕКТОР

др Жељка Јеличић Маринковић

Положај предметног обухвата у односу на елементе еколошке мреже

ПОКРАЈИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ НОВИ САД, 2025. ГОД.

Прилог бр. 1



Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-425080-25

Ваш број: 1939/3

Рума, 03.12.2025

AAAE7810318345725

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ

ЖЕЛЕЗНИЧКА бр. 6/III

21000 НОВИ САД

ПРЕДМЕТ: **Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде грађевинског комплекса резиденцијалних вила у к.о Врдник**

Поводом Вашег захтева, наш број 88.1.1.0.-D-07.17.-425080-25, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде грађевинског комплекса резиденцијалних вила у к.о Врдник, увидом у приложену документацију, обавештавамо Вас следеће:

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.

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

Од НН сабирница будуће ТС 20/0,4 kV до КПК на спољној фасади објекта техничке просторије у којој ће се налазити ормани мерних места (ОММ) за све објекте-виле по важећим техничким прописима положити потребан број кабловских водова каблом типа 1 kV PP00-A пресека 4x150 mm^2. На почетној тачки кабловског вода поставити осигураче одговарајуће називне струје за заштиту кабла од кратког споја.

Предвидети место за монтажу одговарајуће комбинације КПК типа ЕВ-2П димензија 640 x 770 x 165 mm (ширина x висина x дубина) или КПК типа ЕВ-1П (1 ком) димензија 440 x 770 x 165 mm (ширина x висина x дубина) на спољној фасади објекта техничке просторије којој ће се налазити ОММ за све објекте-виле и одговарајући отвор за пролаз каблова до ормана мерног места типа МОММ-9 и МОММ-3.

За противпожарни прикључак (уколико је потребан) на спољној фасади техничке просторије у којој ће се налазити ОММ за све објекте-виле, предвидети место за монтажу КПК типа ЕВ-1П димензија 440 x 770 x 165 mm (ширина x висина x дубина) и полиестерског ормана мерног места типа ПОММ-1 димензија 320 мм x 665 мм x 235 мм (ширина x висина x дубина).

У техничкој просторији тј. на лако приступачном месту заштићеном од снега, кише и сунца, обезбедити простор за смештај одговрајуће комбинације (зависно од броја мерних уређаја) металних ормана мерног места типа МОММ-9 (за 9 мерних уређаја) и типа МОММ-3 (за 3 мерна уређаја).

Димензије металних ормана мерног места су:
МОММ-9: 900 мм x 1950 мм x 220 мм (ширина x висина x дубина)
МОММ-3: 300 мм x 1950 мм x 220 мм (ширина x висина x дубина)

Врата МОММ су метална и закључавају се типском бравицом надлежне ЕД са отворима у нивоу бројила за визуелну контролу стања бројила и стања осигурача. Конструкције МОММ се могу међусобно повезивати. Орман се монтира тако да се дно МОММ код свих изведби налази на висини 0,5м од тла. У зиду грађевинског објекта (улазни ходник,) потребно је предвидети отвор за смештај одабраног МОММ. Димензије отвора у зиду (дужина и ширина) треба да су веће за 10цм од одговарајућих димензија примењеног МОММ, док је потребна дубина 220мм.
Вишак слободног простора у отвору зида (по ширини и дужини) се попуњава пурпен пеном или се малтерише. Извести везу од уземљивача до ПЕ сабирнице металног ормана мерног места.

Мерни уређај: трофазно мултифункционално бројило активне енергије за директни прикључак (3x230/400V, 40-60A, класа 2, са интегрисаним уклопним сатом и релејним излазом тарифе, са ЛЦД дисплејом и могућношћу локалне комуникације и програмирања, опремљен за систем даљинског очитавања и управљања у складу са документом "Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја" важећом верзијом). У нове ормане мерног места типа МОММ уградити потребан број трофазних мултифункционалних бројила активне енергије и главне аутоматске осигураче за свако од бројила према потребним јендовременим снагама.

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

3. **Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења**
Субтранзијентна (S_k") снага трополног кратког споја на сабирницама 20 **kV** у ТС 110/20 **kV/kV** износи 500 MVA, време трајања кратког споја t=0,2 s.

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

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 грађевинског комплекса резиденцијалних вила у к.о Врдник и у друге сврхе се не могу користити**.

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

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

Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између Дистрибутера и Странке. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво Дистрибутера, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво Странке. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

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

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

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Директор огранка

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

Чувати до 2031. године
Функција 34 ред. бр. 42
Датум: 12.01.2026. год.
Обрађивач: вс А.Вирijевић

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД
Примљено: 20-01-2026
Број | Прилог | Орг. јед.
105/1

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ
СЕКТОР ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ
И УСЛУГЕ СТАНДАРДА
Управа за инфраструктуру

Број 13561-7/2025
__.01.2026. године
Б Е О Г Р А Д
13 JAN 2026

Обавештење у вези израде УП за изградњу комплекса резиденцијалних вила у КО Врдник, доставља.

ЈП „Завод за урбанизам Војводине“ Нови Сад
Железничка 6/III
21000 Нови Сад

Веза: Ваш захтев број 1939/10 од 15.10.2025. године

На основу вашег захтева, за инвеститора „Промонт инвест“ д.о.о. Врдник, у складу са тачком 3. и 8. Одлуке о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље (“Службени гласник РС”, бр. 85/15), а према достављеној документацији, обавештавамо вас да за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-техничку разраду грађевинског комплекса резиденцијалних вила на парцелама у КО Врдник, нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране.

Обрађивач урбанистичког пројекта је у обавези да у процесу израде примени све нормативе, критеријуме и стандарде у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), као и свим подзаконским актима који регулишу предметну материју.

АВ

НАЧЕЛНИК
потпуковник
Милош Перуничић, дипл.инж.грађ.

Израђено у 1 (једном) примерку, умножено у 3 (три) примерка и достављено:
- ЈП „Завод за урбанизам Војводине“,
- ОЗП СИУС МО, на знање,
- Обрађивачу, и
- а/а.