ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ШИД

Кнеза Милоша 2/1 Шид, тел: 022/ 712 957, факс: 022/ 712 653, Текући рачун:160-321696-41
ПИБ: 100929415, Матични број: 08144494, e-mail: zurbanizams@gmail.com,www.urbanizamsid.rs

Наручилац:	„ПРОФИТ“ ДОО Нови Сад Васе Стајића, 36 21 000 Нови Сад	
Локација:	Општина Ириг, насеље Врдник, потес Ракећаш Кат.парц.бр. 2783 КО Врдник	
Врста техничке документације:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА У ВРДНИКУ на кат.парц.бр. 2783 КО ВРДНИК

Обрађивач:	ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ“ ШИД Ул. Кнеза Милоша 2/1, Шид	
Одговорно лице обрађивача:	Котарлић Радивој, дипл.инж.грађ.	
	Печат:	Потпис:
Одговорни урбаниста:	Гордана Митић, дипл.инж.арх. Број лиценце: 200 0937 06	
	Лични печат:	Потпис:
Број документације:	01-288/2022	
Место и датум:	Шид, новембар 2022.	

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ШИД

Кнеза Милоша 2/1 Шид, тел: 022/ 712 957, факс: 022/ 712 653, Текући рачун:160-321696-41
ПИБ: 100929415, Матични број: 08144494, e-mail: zurbanizams@gmail.com,www.urbanizamsid.rs

НАЗИВ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА У ВРДНИКУ, К.П. БР. 2783, КО ВРДНИК
НАРУЧИЛАЦ:	"ПРОФИТ" ДОО НОВИ САД Нови Сад, Васе Стајића 36
ИНВЕСТИТОР:	"ПРОФИТ" ДОО НОВИ САД Нови Сад, Васе Стајића 36
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ“ ШИД ШИД, ул. Кнеза Милоша 2/1
БРОЈ ПРОЈЕКТА:	01-288/2022
ДИРЕКТОР:	Радивој Котарлић, дипл.инж.грађ.
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Гордана Митић, дипл.инж.арх. Број лиценце: 200 0937 06
СТРУЧНИ ТИМ:	дипл.инж.грађ. РАДИВОЈ КОТАРЛИЋ дипл.инж.арх. МАРКО ЈАКШИЋ дипл.инж.арх. ИВАНА РУДИЋ дипл.инг.ел. МИЛЕНКО РАДИШИЋ
ДАТУМ:	Новембар 2022. год.

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Регистрација
2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
3. Лиценца одговорног урбанисте
4. Изјава одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

Увод
1. Правни и плански основ
   1.1 Правни основ
   1.2 Плански основ
   Извод из ПГР насеља Врдник (и Напомена: Извод из ПДР Стазе здравља у Врднику)
2. Граница обухвата урбанистичког пројекта
3. Услови изградње
   3.1.Намена простора и објеката
   3.2.Регулација и нивелација
   3.3.Приступ локацији и решење паркирања
4. Нумерички параметри
   4.1. Габарити, спратност објекта и рекапитулација површина
   4.2. Биланс површина и урбанистички параметри
5. Начин уређења слободних и зелених површина
6. 6.1. Саобраћајна инфраструктура
   6.2. Водопривредна и канализациона инфраструктура
   6.3. Електроенергетски прикључак
   6.4. ТТ прикључак
7. Инжењерско геолошки сулови
8. Мере заштите животне средине
9. Мере заштите непокретних културних и природних добара
10. Технички опис објекта
11. Опште одредбе

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

00. Извод из Плана генералне регулације насеља Врдник
01. Катастарско – топографски план к.п. бр. 2783, КО Врдник ..... Р 1: 250
02.1 Катастарско – топографски план к.п. бр. 2783, КО Врдник са обухватом УП-а ..... Р 1: 250
02.2 Орто-фото снимак к.п. бр. 2783, КО Врдник са геодетским подацима..... Р 1: 250
1. КТП са границом обухвата УП-а – Постојеће стање ..... Р 1: 250
2. Ситуационо решење, композициони плани, приказ саобраћаја и партерно решење ..... Р 1 : 250
3. Регулационо нивелационо решење локације са приказом атмосферске одводње ..... Р 1 : 250
4. Приказ комуналне инфраструктуре са предлозима прикључака на спољну мрежу ..... Р 1 : 250

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

1. Главна свеска ИДР бр.Е-57/2022, „ПРОФИТ ПРОЈЕКТ“ НОВИ САД
2. Пројекат архитектуре ИДР бр. Е-57/2022, „ПРОФИТ ПРОЈЕКТ“ НОВИ САД

ОСТАЛА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Информација о локацији
- Лист непокретности
- Катастарско-топографски план
- Орто-фото снимак к.п. бр. 2873, КО Врдник
- Прибављени претходни услови и сагласности
  - Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад
  - ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА ЕД Огранак ЕД Рума, Индустријска 2а, Рума
  - ТЕЛЕКОМ СРБИЈА ИЈ Сремска Митровица
  - МУП одељење за ванредне ситуације, Сремска Митровица
  - ЈКП КОМУНАЛАЦ ИРИГ
  - ЈКП Водовод, Рума
  - Завод за заштиту споменика културе, Сремска Митровица
  - ЈП „СРБИЈАГАС“, Нови Сад

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. РЕГИСТРАЦИЈА

8000071945509

ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА

Република Србија
Агенција за привредне регистре

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК	
Матични / Регистарски број	08144494

СТАТУС	
Статус привредног субјекта	Активан

ПРАВНА ФОРМА	
Правна форма	Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ	
Пословно име	ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ШИД
Скраћено пословно име	ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА	
Адреса седишта	
Општина	ШИД
Место	ШИД
Улица	Кнеза Милоша
Број и слово	2/1
Спрат, број стана и слово	/ /
Адреса за пријем електронске поште	
Е- пошта	zurbanizams@gmail.com

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ	
Подаци оснивања	
Датум оснивања	29. октобар 1997
Време трајања	
Време трајања привредног субјекта	Неограничено
Претежна делатност	
Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност
Остали идентификациони подаци	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	100929415

Дана 07.02.2022. године у 14:25:48 часова

Подаци од значаја за правни промет

Текући рачуни

160-0000000458065-80
160-0000000321696-41
840-0000000598743-48

Подаци о статуту / оснивачком акту

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта 28. фебруар 2017

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име Радивој Презиме Котарлић

ЈМБГ 0406988303239

Функција в.д. директора

Ограничење супотписом не постоји ограничење супотписом

Надзорни одбор

Председник надзорног одбора

Име Игор Презиме Михајловић

ЈМБГ 0102981890032

Чланови надзорног одбора

1. Име Горан Презиме Миленковић

ЈМБГ 1106980890046

2. Име Марко Презиме Јакшић

ЈМБГ 3012974710039

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Пословно име OPŠTINA ŠID

Регистарски / Матични број 08060983

Подаци о капиталу

Неновчани

вредност	датум	опис
Уписан: 9.761.000,00 RSD		
вредност	датум	опис
Унет: 9.761.000,00 RSD	31. октобар 2016	

	износ(%)
Удео	**100,000000000000**

Основни капитал друштва

Неновчани

вредност	датум	опис
Уписан: 9.761.000,00 RSD		
вредност	датум	опис
Унет: 9.761.000,00 RSD	31. октобар 2016	

Забележбе

1	Тип	
	Датум	7. мај 2007
	Текст	Уписује се у Регистар привредних субјеката Одлука о проширењу делатности JAVNOG PREDUZEĆA ZAVODA ZA URBANIZAM ŠID донета дана 04.05.2007 године.

Регистратор, Миладин Маглов

2. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи (''Службени гласник РС'', бр. 72/09, 81/09 (исправка), 64/10 одлука УС, 24/11 і 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон 9/20 и 52/2022) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (“Службени гласник РС”, бр. 32/2019) као:

О Д Г О В О Р Н И У Р Б А Н И С Т А

за израду урбанистичке документације **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЛИТЕТА СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА на кат.парц. бр. 2783, у КО Врдник,** одређује се:

Гордана Митић, дипл.инж.арх.

Лиценца бр.: 200 0937 06

Обрађивач: ЈП ,,ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ШИД“,
ул. Кнеза Милоша 2/1 Шид

Одговорно лице/заступник: Радивој Котарлић, дипл.инж.грађ.

Печат: Потпис:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ *ШИД*

Број документације: 01-288/2022

Место и датум: Шид, Новембар 2022.

3. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

Гордана М. Митић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 1109960895075

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 0937 06

У Београду,
7. септембра 2006. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/450150
Београд, 03.08.2022. године

На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе, Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Гордана М. Митић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0937 06

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 09.06.2023. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

М.П.

Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.

Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Као одговорни урбаниста за израду урбанистичке документације **УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЛИТЕТА СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА на кат.парц. бр. 2873, у КО Врдник, Општина Ириг**

Гордана Митић, дипл.инж.арх.
Лиценца бр.: 200 0937 06

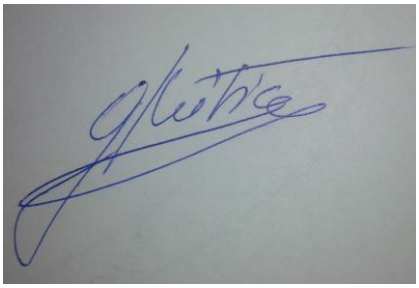
И З Ј А В Љ У Ј Е М

1. Да је пројекат израђен у складу са правилима струке, Закону о планирању и изградњи (''Службени гласник РС'', бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 і 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/20 и 52/2021), прописима и одредбама, као и нормама квалитета које се односе на предметну техничку документацију;
Да је пројекат израђен у складу са важећом планском документацијом : Планом генералне регулације насеља Врдник („Сл. Лист општина Срема“ бр. 30/2014, 9/2015, 20/2015 и 23/2018);

2. Да су приликом израде Урбанистичког пројекта и идејног решења - које је његов саставни део, поштовани сви важећи стандарди, прописи и нормативи.

Одговорни урбаниста: Гордана Митић, дипл.инж.арх.

Број лиценце: 200 0937 06



Број техничке документације: 01-288/2022

Место и датум: Шид, Новембар 2022.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

Предмет урбанистичког пројекта је урбанистичко архитектонска разрада УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА У ВРДНИКУ на кат.парц.бр. 2783 КО ВРДНИК, којим ће се ближе дефинисати услови за изградњу објеката, услови прикључења објеката на инфраструктуру, као и уређење парцеле.

Подносилац захтева за израду Урбанистичког пројекта и инвеститор предметних објеката је „ПРОФИТ“ ДОО Нови Сад, Васе Стајића, 36, 21 000 Нови Сад.

1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.1 Правни основ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта је Члан 60 Закона 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 и 52/2021) и Члан 73 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службенигласник РС” бр. 32/19).

1.2 Плански основ

Урбанистички пројекат израђен је у складу са одредбама и смерницама утврђеним планском документацијом – Планом генералне регулације насеља Врдник („Сл. Лист општина Срема“ бр. 30/2014, 9/2015, 20/2015 и 23/2018), у даљем тексту: ПГР.

Према Плану генералне регулације насеља Врдник предметна парцела налази у грађевинском подручју насеља Врдник, зони породичног становања.

<u>Извод из Плана генералне регулације насеља Врдник („Сл. Лист општина Срема“ бр. 30/2014, 9/2015, 20/2015 и 23/2018):</u>

2.2. ЗОНЕ СТАНОВАЊА

Врста и намена објеката

<u>Главни објекти:</u> породични стамбени објекти, породични стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти, пословни објекти, вишепородични стамбени објекти или вишепородични стамбено - пословни објекти.

<u>Други објекти:</u> у зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, је дозвољена изградња пословног или стамбеног објекта, уз главни објекат, као другог објекта на парцели.

Градња других објеката на парцелама објеката који су споменици културе или су у просторно културно историјској целини ограничена је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

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

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

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

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

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

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:
- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 12,0 m, а минимална површина парцеле је 300,0 m2;
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 22,0 m (2x11,0 m), а минимална површина је 660,0 m2 (2x330,0 m2) ;
- за објекат у низу минимална ширина парцеле је 8,0 m, а минимална величина парцеле је 300,0 m2;
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0 m, а минимална величина парцеле је 400,0 m2;
- за грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа минимална ширина фронта парцеле је 16,0 m, а минимална површина 600,0 m2;
- услови за парцелацију и препарцелацију на парцелма објеката који су споменици културе или су у просторно културно историјској целини ограничени су у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.
- услови за парцелацију и препарцелацију у зони породичног становања у граници обухвата Н.П. Фрушка Гора ограничени су у складу са условима Н.П. Фрушка Гора.

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене вишепородичном становању су следећи:
- за слободностојећи вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат минимална ширина фронта парцеле је 20,0 m, а за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0 m;
- минимална површина парцеле за све врсте вишепородичних стамбених објеката је 600,0 m2.

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

Објекти се могу градити на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се може поклапати са регулационом линијом или је увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 м, односно 5,0 м у случају проширења постојећег или формирања новог уличног коридора.
У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

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

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

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

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

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

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

- Индекс заузетости парцеле породичног становања је максимално 50%.
- У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.
- Индекс заузетости парцеле на парцелма објеката који су споменици културе или су у просторно културно историјској целини ограничен је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.
- Индекс заузетости парцеле у зони вишепородичног становања је максимално 100%.

Највећа дозвољена спратност објеката

У зони породичног становања дозвољена спратност и висина објеката је:
- породични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат је спратности од П до макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 12,0 m;
- самостални пословни објекат је спратности макс. П+2+Пк
- економски објекат је максималне спратности П, односно П+Пк (ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку)
- помоћни објекат је макс. спратности П (приземље), а макс. висине 4,0 m.

Највећа дозвољена спратност објеката који су споменици културе или су у просторно културно историјској целини ограничена је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је спратности макс. П+3+Пк
За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:
- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута
- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

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

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

Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат, али може бити постављен и на истој предњој грађевинској линији као главни објекат, ако су задовољени остали услови (међусобно растојање, као и растојање од објеката на суседној парцели).
Гаража (помоћни објекат) се може предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

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

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

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

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

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

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

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

Удаљеност ђубришта и пољског клозета од било ког стамбеног, односно, пословног објекта и бунара у окружењу не може бити мања од 20,0 m, односно 50,0 m у односу на било који објекат јавне

намене. Ђубриште се гради на минимално 1,0 m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине мин. 1,0 m (да не би дошло до разасипања) и да је материјал од којг се гради ђубриште водонепропусан.

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

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

Базени могу да се граде на минимално 3,0 m од границе парцеле и ако су површине до 12 m2 се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.

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

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

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

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине од 2,0 m од коте терена, која се поставља тако да ограда и стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

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

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

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

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице, а изузетно преко приватног пролаза (са правом проласка). За грађевинску парцелу намењену породичном становању мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m, док је за вишепородично становање ширина прилаза мин. 3,0 m. За грађевинску парцелу пољопривредног домаћинства, намењену породичном становању са пољопривредном производњом, колско-пешачки прилаз је мин. ширине 4,0 m. За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5 m, односно у складу са потребама возила која се користе. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезо оставити пропуст за атмосферску воду.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи, односно мин. Једно паркинг место на 70 м2 пословног простора, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

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

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

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

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају.
Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици и блоку.

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

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

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

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

Заштита суседних објеката

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

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

- излози локала до 0,3 m по целој висини, када ширина тротоара износи најмање 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала до 0,9 m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 m;

- платнене конзолне надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 2,0 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 2,5 m.

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

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

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

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

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:
- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

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

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета од 1,8 m, површине до 0,8 m².

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

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

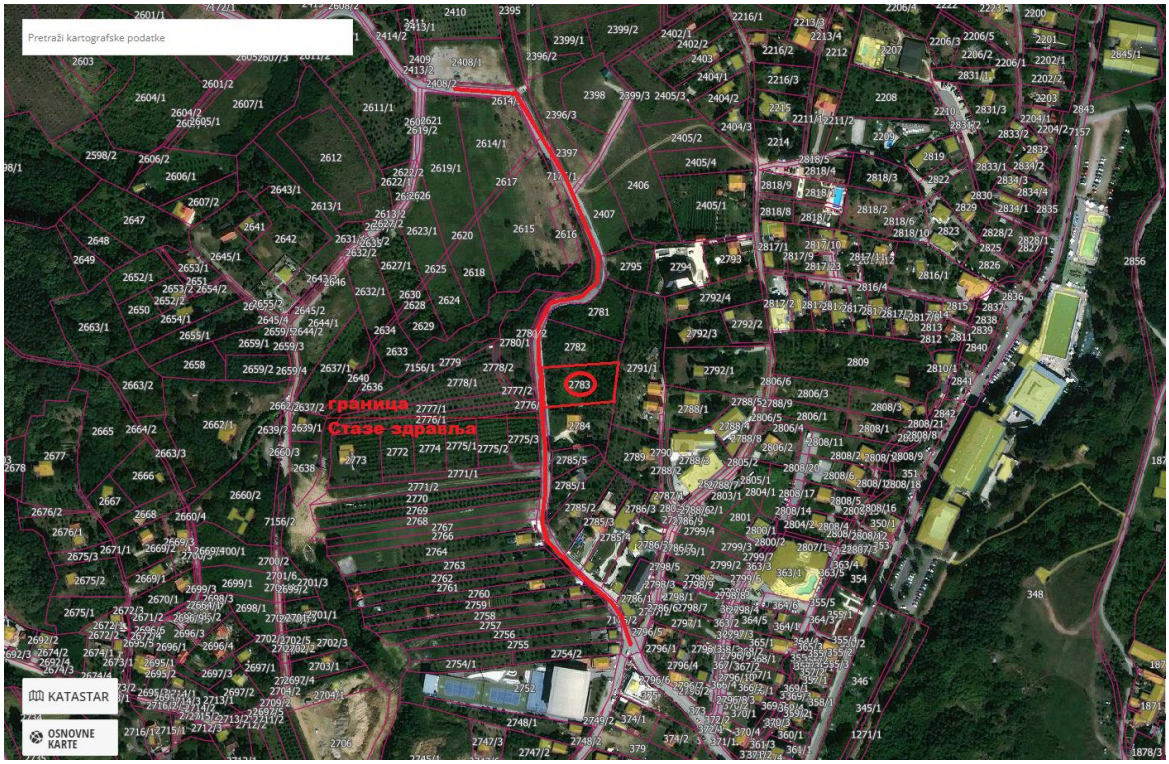
Спровођење важећег ПГР вршиће се кроз израду УП-а за предметну локацију.

НАПОМЕНА: <u>ИЗВОД из Плана детаљне регулације „Стаза здравља“ („Сл. лист оп. Срема“, број 30/14)</u>

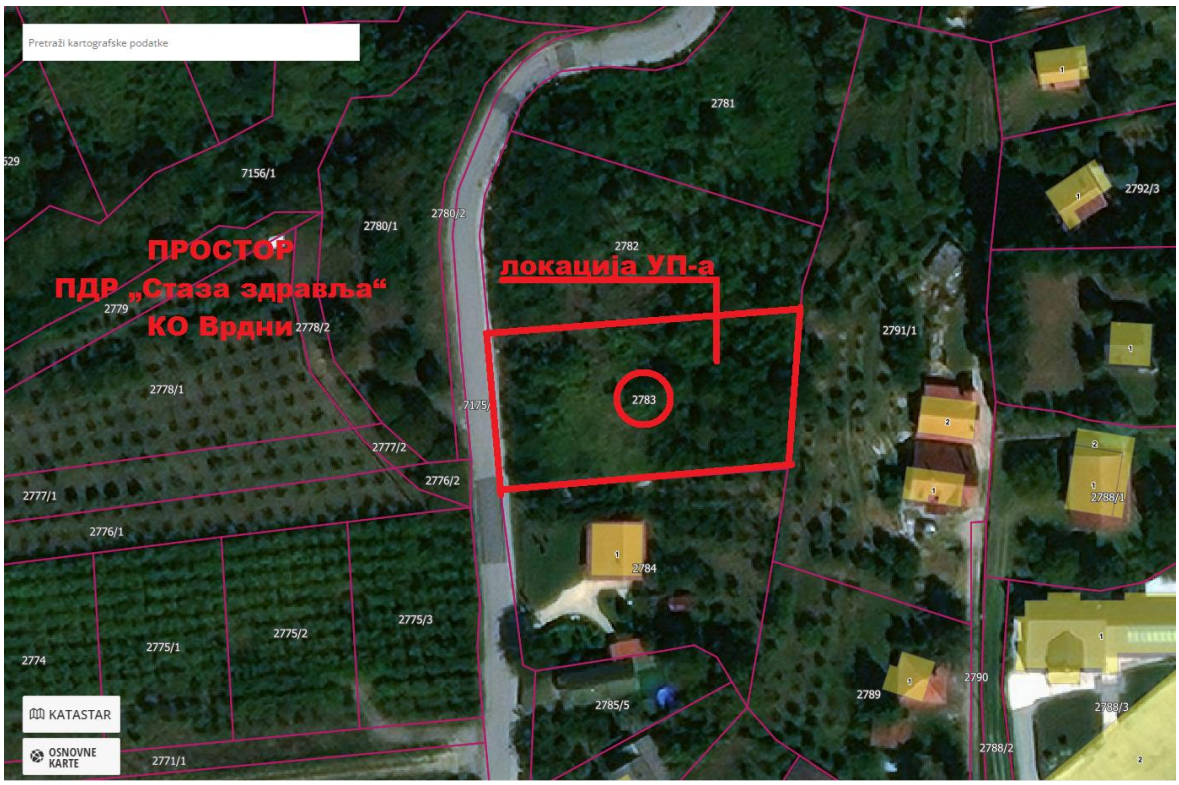
Од утицаја на предметну локацију је и **План детаљне регулације „Стаза здравља“** у катастарској општини **Врдник** („Службени лист општина Срема“, број 30/14), у даљем тексту: ПДР „Стаза здравља“ КО Врдник.

У графичким прилозима 1, 2 и 3, дат је положај и обухват ПДР Стазе здравља Врдник, са локацијом УП-а у односу на границу и простор обухваћен ПДР „Стаза здравља“ КО Врдник

Графички прилог 1 (шира локација) – Положај и обухват простора ПДР Стаза здравља Врдник



Графички прилог 2 (шира локација) – Положај локације УП-а у односу на границу простора ПДР Стаза здравља Врдник



Графички прилог 3 (ужа локација) – Положај локације УП-а у односу на простор ПДР Стаза здравља Врдник

Предметна локација УП-а, излази на јавну површину (пут) – к.п.бр. 7175/1, која је уједно и граница са простором ПДР Стазе здравља Врдник, која у окружењу предметне локације задржава намену простора, као зона породичног становања.

2.1.1.2. Зона породичног становања

На посматраном подручју породично становање је заступљено са слободностојећим објектима и објектима у прекинутом низу. Према Плану генералне регулације насеља Врдник задржане су целокупне постојеће зоне становања и проширене. Такође је предвиђена могућност и њиховог погушћавање формирањем нових уличних коридора приступних саобраћајница. Планирана површина за зону породичног становања у подручју обухвата Плана износи око ~ 5,6 ha
Према Плану генералне регулације насеља Врдник задржане су целокупне постојеће зоне становања и проширене. Такође је предвиђена могућност и њиховог погушћавање формирањем нових уличних коридора приступних саобраћајница. Планирана површина за зону породичног становања у подручју обухвата Плана износи око ~ 5,6 ha.

2.1.1.3. Зона инфраструктурних коридора

Улични коридори су део површине јавне намене у којима ће се утврдити регулација и нивелација саобраћајне, водоводне, канализационе, енергетске и телекомуникационе инфраструктуре и површине намењене за подизање уличног зеленила. У уличном коридору даће се услови за изградњу пешачког и динамичког саобраћаја као и услови за прикључење грађевинских парцела на исте, услови за полагање, паралелно вођење и укрштање за исте и различите инфраструктурне инсталације, услови прикључења на инсталације као и услови за полагање инсталација у односу на дрвеће и шибље. Концептом саобраћајног решења предвиђено је задржавање свих постојећих коридора, њихово проширење као и пробијање нових, условљених планираном наменом површина.

2.4.2. Водопривредна инфраструктура

Снабдевање водом

Насеље Врдник снабдева се пијаћом водом из система "регионалног водовода општине Рума". Насеље Врдник нема уредно снабдевање пијаћом водом, самим тим што се налази на "најузводнијем" делу система "регионалног водовода" као и због других недостатака који се огледају у недовршеним радовима и опште познатим негативним особинама регионалних водовода.
Критично снабдевање пијаћом водом је у летњем периоду све до краја месеца септембра. У насељу је изведена водоводна мрежа која је стара преко 40 година, тако да су чести кварови на мрежи. Водоводна мрежа која је грађена за потребе викенд зона, углавном је неодговарајућег профила, а самим тим и недовољног капацитета за прикључење нових потрошача.
Најближе постојеће инсталације водовода налазе се у улици Павла Живанчевића и то вод Ø 150 mm.
Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих објеката питком водом, као и мреже за заштиту од пожара (хидрантска мрежа одговарајућег пречника и притиска). Снабдевање водом планираних објеката и садржаја биће обезбеђено изградњом новопланиране водоводне мреже, која ће се прикључити на постојећи вод Ø 150 mm у улици Павла Живанчевића. За потребе Стазе здравља, извешће се водоводна мрежа до Врдничке куле, на којој ће се извести потребан број точећих места на одмориштима, као и на самој Врдничкој кули.

Одвођење атмосферских и отпадних вода

Одвођење атмосферских вода у насељима се одвија преко отворене каналске мреже положене уз уличне саобраћајнице, са упуштањем у потоке (Рекећаш), односно Кудош као коначном реципијенту. Мрежа канала је на појединим местима у лошем стању (канали су затрпани или обрасли растињем) и функционише као упојни канал.

Кишном канализацијом треба омогућити одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих површина у обухвату до реципијента. Атмосферске воде у зависности од порекла упустити у реципијент након адекватног третмана.

Тако ће се зауљене атмосферске воде упустити у реципијент тек након третирања на одговарајућем уређају (сепаратор, таложник). Атмосферску канализацију извести као отворену каналску мрежу (каналете, риголе) уз уличне саобраћајнице уколико има просторних могућности, односно као зацевљену са испустима који су осигурани од ерозије.

Канализација отпадних вода је изграђена само једним делом у Врднику. У насељу постоји и постројење за пречишћавање отпадних вода који није у функцији и коме је неопходна реконструкција. За прикупљање и евакуацију отпадних вода се и надаље користе септичке јаме ограниченог капацитета, које су у великом броју изведене од напуштених бунара, чиме се директно угрожава непосредна животна средина и подземље. Заостајање изградње канализације, за водоводном мрежом је веома изражено на овом подручју, што доприноси перманетном загађењу животне средине, заостајању друштвеног стандарда и што је најважније - угрожавању водних ресурса.

Најближе постојеће инсталације канализације налазе се у улици Павла Живанчевића и то колектор Ø 250 mm. Новопланираном фекалном канализацијом омогућити одвођење употребљене санитарне воде, преко постројења за пречишћавање отпадних вода, до коначног реципијента. Отпадне воде прихватају се из санитарних чворова, чесми и сл.

Прикупљене отпадне воде усмерити ка најближој постојећој насељској канализационој мрежи и то ка колектору Ø 250 mm која се налази у улици Павла Живанчевића. Прикупљање и одвођење фекалних отпадних вода са Врдничке куле биће решено преко мобилних тоалета, чије пражњење ће се организовати ангажовањем надлежног комуналног предузећа.

2.4.3. Електроенергетска инфраструктура

Напајање планираних корисника електричном енергијом обезбедиће се из трафостанице "Кула" планиране у обухвату Плана. Дуж стазе ће се изградити јавно осветљење, као и декоративно осветљење за објекат куле. До свих садржаја у обухвату Плана изградиће се електроенергетска нисконапонска мрежа на коју ће се прикључити постојећи и планирани корисници.

2.4.4. Електронска комуникациона инфраструктура

Дуж саобраћајница где то потребе захтевају, у делу где постоје објекти за боравак људи, планирана је подземна електронска комуникациона мрежа.

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих телекомуникационих објеката и каблова, нити до угрожавања нормалног функционисањаелектронског комуникационог саобраћаја, а такође мора бити обезбеђен адекватан приступ постојећим кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција. Постојећу подземну и надземну електронску комуникациону мрежу која је угрожена изградњом саобраћајних површина потребно је заштитити пре почетка извођења било каквих грађевинских радова или изместити где то потребе налажу.

2.4.5. Термоенергетска инфраструктура

За грејање потрошача на простору обухвата Плана планира се изградња дистрибутивне гасоводне мреже. Постојећи и планирани потрошачи топлотне енергије (део грађевинског подручја насеља) могу се прикључити на гасоводну мрежу када се буде гасификовало насеље Врдник. До тада, за грејање објеката користиће се као и до сада чврста горива, лако лож уље и електрична енергија.

У делу ван границе грађевинског подручја насеља није планирана изградња гасоводне мреже.

Нагиби нивелета приступних саобраћајница су 0,97 - 15,73%, којих се треба начелно придржавати код израде пројектне документације

2 ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Катастарска парцела број 2783 КО Врдник налази се у грађевинском подручју насеља Врдник, зони породичног становања.

Граница обухвата урбанистичког пројекта прати границу катастарске парцеле бр. 2783 КО Врдник.
Површина обухвата урбанистичког пројекта је 18а 26м².
Подаци о постојећим парцелама:

Број парцеле	Број дела парц.	Потес или улица	Начин коришћења и катастарска класа	површина		
				ха	а	m^2
2783	1	Рекећаш	Воћњак 3. класе		18	26
		УКУПНА ПОВРШИНА			18	26

Подаци у табели су дати на основу података из преписа листа непокретности број 3576 КО Врдник, према ком су имаоци права на парцели:

ПРОФИТ ДОО НОВИ САД, Врста права: Својине; Облик својине: Приватна; Удео: 1/1

3 УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

3.1 НАМЕНА ПРОСТОРА И ОБЈЕКАТА

Простор за који се ради предметни УП се налази у стамбеној зони, намењеној стамбеној изградњи, што је предуслов за планирану изградњу два стамбена вишепородична објекта, у складу са планским могућностима.
Предметна катастарска парцела је не изграђена.
Предметна парцела је површине 18а 26м² (1.826,00м²), и има директан приступ на јавну површину – улицу Обортац (к.п. бр. 7175/1, КО Врдник).
Предвиђа се изградња два стамбена објекта спратности Пс+П+1+Пк (сутерен, приземље, спрат и поткровље).

Међе према суседним парцелама:
Граница предметне парцеле према улици Обортац износи (2,63 м +28,53 м) ук. цца 31,15 м.
Граница према к.п. бр. 2784, износи 56,43 м, према к.п. бр. 2791/1 износи (3,44м + 14,16м + 3,61м + 9,86м) и према к.п. бр. 2782 износи 61,32м.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Предметна парцела је површине 18а 26м² (1.826,00м²), и има директан приступ на јавну површину – улицу Обортац (к.п. бр. 7175/1, КО Врдник).
Катастарска парцела је не изграђена, а локалитет је комунално не опремљен, јер у уличном појасу недостају потребне мреже инфраструктуре. На парцели не постоје грађевински објекти нити било каква изграђена структура коју је потребно порушити.
У близини локације УП-а постоје стамбени и други објекти који су инфраструктурно делимично или потпуно опремљени.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Предметна локација је на самој граници са обухватом ПДР Стаза здравља, т.ј. са друге стране к.п. бр. 7175/1, КО Врдник, улица Обортац. Осим заступљеног становања, у непосредној близини Локације УП-а су туристичко-комерцијални садржаји, са стамбеним јединицама намењеним смештају туриста.

Предметна к.п. је планирана са два стамбена објекта спратности Су+П+1+Пк, саобраћајним приступом на јавни пут – улицу Обортац, саобраћајно-манипулативним површинама, 2 паркинга застрта растер плочама и озелењена, пешачким површинама са степеништем према објекту 2 (због знатног нагиба терена), као и површинама за одлагање смећа (комуналним површинама са 2 контејнера) и осталим потребним инфраструктурним садржајима и објектима, Трафо-станица (нова нонтЖН или стубна), бунар са свом потребном опремом за црпљење воде, подешавање притиска, пречистачем и осталом хидротехничком опремом) за снабдевање 2 објекта санитно исправном водом и водом за хидрантску мрежу, 2 водонепропусне септичке јаме капацитета макс. 36м3 са пратећом опремом за сваки објекат појединачнно, каналицама атмосферске одводње са саобраћајнх и манипулативних површина са зацевљеном одводњом у улични појас, а делом и на остале затравнате површине на пацели и ТК извод и улични вод до најближе базне станице телекомуникација (БСТК).

Израђена је и варијанта СИНХРОН ПЛАНА, за ситуацију, ако Инвеститор исходује средства за радове на продужењу водоводне мреже до предметне локације, планирана су 2 ВШ са даљим разводом санитарне и хидрантске мреже за оба објекта.

У морфолошком смислу, терен је у паду од северо-истока ка југо-западу, и то од макс. 241,60м а.н.в. до мин.цца 226,00м а.н.в.

На делу парцеле где се планира изградња објеката апслолутне коте терена за Објекат 1 износе од макс. 230,19м а.н.в. до мин. 228,69м а.н.в., и за Објекат 2 износе од макс. 236,97м а.н.в. до мин. 234,79м а.н.в.

СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ БР.1
Спратност објекта: Су+П+1+Пк
ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

- У сутерену објекта испројектоване су: техничка просторија (котларница), заједничке просторије (ходник) и заједничке просторије-оставе (4 оставе).
- У приземљу објекта испројектоване су заједничке просторије (улазни подест и ходник са степеништем) и 4 стамбене јединице (СТАН 1, СТАН 2, СТАН 3, СТАН 4).
- На спрату објекта испројектоване су заједничке просторије (ходник са степеништем) и 4 стамбене јединице (СТАН 5, СТАН 6, СТАН 7, СТАН 8).
- На поткровљу објекта испројектоване су заједничке просторије (ходник са степеништем) и 4 стамбене јединице (СТАН 9, СТАН 10, СТАН 11, СТАН 12).

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ БР.2
Спратност објекта: Су+П+1+Пк
ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

- У сутерену објекта испројектоване су: техничка просторија (котларница), заједничке просторије (ходник) и заједничке просторије-оставе (4 оставе).
- У приземљу објекта испројектоване су заједничке просторије (улазни подест и ходник са степеништем) и 4 стамбене јединице (СТАН 1, СТАН 2, СТАН 3, СТАН 4).
- На спрату објекта испројектоване су заједничке просторије (ходник са степеништем) и 4 стамбене јединице (СТАН 5, СТАН 6, СТАН 7, СТАН 8).
- На поткровљу објекта испројектоване су заједничке просторије (ходник са степеништем) и 4 стамбене јединице (СТАН 9, СТАН 10, СТАН 11, СТАН 12).

НЕДОСТАЈАЋА И ОСТАЛА ИНФРАСТРУКТУРА

За потребе новопланираних објеката и пратећих садржаја, потребно је да се парцела повеже на водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску и телекомуникациону мрежу, гасоводни вод и обезбеди одвоз смећа.

Како у уличном појасу нису изведене потребне инфраструктурне мреже, предметну локацију УП-а, могуће је опремити потребном инфеаструктуром, алтернативним начинима, у две варијанте прикључења.

Водовод

Водовод је могуће обезбедити - у ВАРИЈАНТИ 1: преко два водоводна шахта (за сваки објекат по један), како би се касније обезбедили мерачи за сваку стамбену јединицу, у оба вишепородична стамбена објекта (са по 12 станова), и то допуном - изградњом уличног вода и прикључка до најближе јавне водоводне мреже, према условима надлежног предузећа, и у складу са затеченим пресеком цеви (по могућству Ø100) на који би се новопланирана мрежа прикључила.
У ВАРИЈАНТИ 2: Потребно је у складу са наведеним условима надлежног ЈП и хидроинжењерским прописима изградити бунар, са пумпом, пречистачем, и осталом пратећом хидротехничком опремом, шахтови за објекте са мерачима потрошње, како би се обезбедидила довољна количина воде за пиће, као и за потребе противпожерне заштите. Пожељно би било да се изведу и водови хидрантске мреже, са ук. 3 надземна хидранта. У случају да је количина (капацитет) воде који се обезбеђује на овај начин, мали, објекти би се алтернативно опремили противпожарним апаратима, у складу са прописима о противпожарној заштити.

Канализација и атмосферска одводња

У уличном појасу не постоји фекална канализација, нити уређена или зацевљена мрежа атмосферске одводње, отпадне и фекалне воде из објеката ће се упуштати у две двокомпонентне водонепропусне септичке јаме већих димензија са упијајућим бунаром, у складу са прописима, што ће бити разрађено кроз ПГД, према правилима струке.

Атмосферска одводња ће се са објеката одводити хоризонталним и вертикалним цевима, до затравнатих површина, до ће се вода са саобраћајних и манипулативних површина усмеравати и одводити планираним нагибима и падовима површина до каналета које воде до уличног појаса.

Електрична енергија

Како у уличном појасу није изграђена електродистрибутивна мрежа, потребно је (према условима Електродистрибуције) израдити нову МБТС 20/0,4kV са двоструким прикључком 20kV - водом, и разводом до објеката (са капацитетом за два стамбена објекта са ук. 24 стан), најкраћим путем на најближу електродистрибутивну мрежу, и то:

Планира се трајни прикључак са трофазним бројилима за станове и заједничку потрошњу.

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ БР.1

12 станова по 13,5 kW (20A) -укупно 162 kW
ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА 20 kW (32A)
ХИДРОЦЕЛ снага 17,5 kW (25A)

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ БР.2

12 станова по 13,5 kW (20A) -укупно 162 kW
ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА 20 kW (32A)
ХИДРОЦЕЛ снага 17,5 kW (25A)

Телекомуникациона мрежа

Како на предметној парцели не постоји ЕКМ (електронска комуникациона мрежа), надлежно предузеће „Телеком Србија“, са ОПИМ Сремска Митровица, дало је оријентациону ситуацију постојећих објеката ЕКМ на јавној површини и оријентациону тачку прикључења на ЕКМ са техничким подацима о прикључку.

Прикључак на гасоводну мрежу

Иако је у насељу Врдник планирана и делом и изграђена гасоводна мрежа, тренутно не постоји могућност прикључења предметне локације и објеката на гасоводну мрежу.

Комунални отпад

Простор за одлагање комуналног отпада (са контејнерима) је смештен у непосредној близини колско-пешачког улаза на парцелу, на површини са најнижом котом саобраћајно-манипулативних површина, тако да се обезбеди несметан приступ комуналним возилима и одвожење смећа.

3.2 РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА ПРОСТОРА И ОБЈЕКАТА

РЕГУЛАЦИЈА ПРОСТОРА И ОБЈЕКАТА

Грађевинске линије дефинишу положај објекта у односу на регулационе линије. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинске линије, односно унутар простора оивиченог грађевинским линијама.

Од регулационе линије приступног пута - улица Обортац (к.п. бр. 7175/1, КО Врдник), грађевинска линија Објекта 1, увучена је за 12,20m а Објекта 2, увучена је цца мин.36,50м. Од к.п. бр. 2791/1 је Објекат 2 паралелно постављен, и удаљен 3,0м. Објекти су од међе са к.п. бр. 2784, удаљени на мин. 3,0м. Објекат 1 је од к.п. бр. 2782 удаљен цца 8,45м, а Објекат 2 цца 7,10м.

ТАБЕЛА ГРАЂЕВИНСКИХ ЛИНИЈА

ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	ОБЈЕКАТ 1	ОБЈЕКАТ 2	УДАЉЕНОСТ (м)
ГЛ1	Према улици		12,20
ГЛ2	Према улици		29,00
ГЛ3		Према улици	Мин.цца 36,50
ГЛ4		Према к.п.бр. 2791/1	3,00
ГЛ5	према к.п.бр. 2782		8,45
ГЛ6	према к.п.бр. 2784		3,00
ГЛ7		према к.п.бр. 2782	Мин.цца 7,10
ГЛ8		према к.п.бр. 2784	3,00

Тачан положај стамбених објекта и објеката инфраструктуре у односу на меродавне границе предметне парцеле од суседних дат је на графичким прилозима број 2, 3 и 4.

НИВЕЛАЦИЈА ПРОСТОРА

Локација је у паду према улици Обортац (к.п. бр. 7175/1, КО Врдник).
Терен је у паду од северо-истока ка југо-западу и апслолутне коте износе од макс. 241,60м а.н.в. до мин.цца 226,00м а.н.в.
Улаз у стамбени комплекс је на апсолутној коти од 227,40м анв,
На делу парцеле где се планира изградња објеката, апслолутне коте терена за Објекат 1 износе од макс. 231,98м а.н.в. до мин. 228,69м а.н.в., и за Објекат 2 износе од макс. 236,97м а.н.в. до мин. 234,79м а.н.в.
Апсолутна кота приземља Објекта 1 је 232,80 м, на +1,20м изнад прилазног платоа (231,60м анв), а за Објекат 2 је 238,70 м анв, на +1,20м изнад прилазног платоа (237,50м анв)
Паркинзи са приступним саобраћајним површинама су у паду од 5%, и лоцирани испред стамбених објеката, и то: испред Објекта 1 на котама од 228,00 м анв до 227,00 м анв (са падом од 5%) и испред Објекта 2 од 233,00 м анв до 231,20 м анв (са падом од 5%).
Највећу разлику у висини савладава пешачко степениште од улазног пешачког платоа на коти који је на коти
.
Нагиби нивелета саобраћајних површина, како је дато у планском документу од 0,97 - 15,73%, задовољавају дате услове јер је макс.нагиб главне колске саобраћајне површине у Комплексу макс. 11,95%, чега се треба придржавати код израде пројектне документације.

3.3 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И РЕШЕЊЕ ПАРКИРАЊА

Парцела има директан приступ на јавни пут – улица Обротац (к.п.бр. 7175/1 КО Врдник), потес Ракећаш.
Кретање возила на предметној локацији, као и приступ паркинг просторима решени су колско-пешачким површинама које су пројектоване да се обезбеде несметано кретање возила.

На предметној локацији постоје пешачке и колско-пешачке комуникације и манипулативне површине за притуп свим садржајима на парцели.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру обухвата урбанистичког пројекта обезбеђено је 18 паркинг места

Паркинзи су формирани испред објеката са падовима за потребе атмосферске одводње, према каналетама које се даље зацевљеним системом спроводи у најпогоднији улични одвод.
Највећи пад терена је од платоа испред Објекта 2 на коти макс. 233,00м анв, ка најнижој коти – улаза 227,40м анв, са макс падом од 11,95%.

4 НУМЕРИЧКИ ПАРАМЕТРИ

4.1 ГАБАРИТИ, СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА И РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПОВРШИНА

ПРЕДМЕТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ - урб.-арх. разрада кп бр 2783, КО Врдник за изградњу два стамбена објекта, спратности Пс+П+1+Пк		
к.п. Бр. 2783, КО Врдник	**потес/улица Рекећаш**	**Пкп = 1.826,00 м²**

ОБЈЕКТИ	ГАБАРИТИ (м) мах.цца	СПРАТНОСТ	НЕТО П ЕТАЖЕ (м²)	БРУТО П ЕТАЖЕ (м²)
СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ 1	оквирни габарити	Пс+П+1+Пк		
- СУТЕРЕН	18,30м x 14,00м	Пс	237,67	278
(не улази у обрачун урбанистичких параметара - показатеља)				
релативна кота спољ. прилаза обј. 2 – ап. кота терена (± 0,00 / 231,60 м анв)				
релативна кота приземља / апсолутна кота терена (+1,20 / 232,80 м анв)				
рел.кота крова / апс.кота терена (+11,22 / 242,82 м анв)				
рел.кота венца / апс.кота терена (+12,00 / 243,60 м анв)				
ПРИЗЕМЉЕ	19,50м x 16,40м	П	234,89	278
1. СПРАТ	20,70м x 16,40м	1	278,91	325
ПОТКРОВЉЕ	20,70м x 16,40м	Пк	277,43	325
Ук. П1 за урб.обрачун			791,23	928
Ук. П1 (не улази у обрачун)			1.028,90	1.206,00
СТАМБЕНИ ОБЕКАТ 2	оквирни габарити	Пс+П+1+Пк		
СУТЕРЕН	18,30м x 14,00м	Пс	237,67	278
не улази у обрачун урб.параметара				
релативна кота спољашњег прилаза обј. 2 – ап. кота терена (± 0,00 / 237,50 м анв)				
релативна кота приземља / апсолутна кота терена (+1,20 / 238,70 м анв)				
рел.кота крова / апс.кота терена (+11,22 / 248,72 м анв)				
рел.кота венца / апс.кота терена (+12,00 / 249,50 м анв)				
ПРИЗЕМЉЕ	19,50м x 16,40м	П	234,89	278
1. СПРАТ	20,70м x 16,40м	1	278,91	325
ПОТКРОВЉЕ	20,70м x 16,40м	Пк	277,43	325
Ук. П2 за урб.обрачун			791,23	928
Ук. П2 (не улази у обрачун)			1.028,90	1.206,00

РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЗА ОБА СТАМБЕНА ОБЈЕКТА		
УК.П 2 СТАМ. ОБЈЕКТА	1.582,46 м²	1.856,00 м²
Ук. П у основи		556,00 м²
Ук. П бруто раз.површина		1.856,00 м²

4.2 Биланс површина и урбанистички параметри

БР.	САДРЖАЈИ	ПОВРШИНЕ (м²)	ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ (%)	ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ
0.	К.П. 2783, КО ВРДНИК	1.826,00	100	

ОБЈЕКТИ				
1.	ОБЈЕКАТ 1 (у основи)	278	15,225	
2.	ОБЈЕКАТ 1 (БРГП)	928		
3.	ОБЈЕКАТ 1 (у основи)	278	15,225	
4.	ОБЈЕКАТ 1 (БРГП)	928		
	ОБЈЕКТИ 1 + 2 (у основи)	556	30,45	
	ОБЈЕКТИ 1 + 2 (БРГП)	1.856,00		1,01

ОСТАЛЕ УРЕЂЕНЕ ИЛИ ЗАСТРТЕ ПОВРШИНЕ				
5.	ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ (ТРОТОАРИ) са спољашњим степеништем према објекту 2, са простором за контејнере (поплочано или бетонирано)	101,45	5,55	
6.	САОБРАЋАЈНЕ И МАНИПУЛ. ПОВРШИНЕ	539,49	29,55	
Ук. бетонираних или поплочаних површина		640,94	35,10	

7а.	ПАРКИНГ ОБЈЕКТА 1 (8 ПМ)- растер плоче	89,36		
7б.	ПАРКИНГ ОБЈЕКТА 2 (10 ПМ)- растер плоче	110,40		
Ук. П ПАРКИНГА (растер плоче)		199,76	10.94	

8.	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	492,30	23,51	

Ук. 7 (П паркинга - растер плоче) + 8 (зелене површине)		629,06	34,45	
	ОБЈЕКТИ 1 + 2 (у основи)	556	30,45	
	ОБЈЕКТИ 1 + 2 (БРГП)	1.856,00		1,01
	Ук Урбанистички показатељи за катастарску парцелу	2.496,94	65,55	1,36

5 НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Слободне зелене површине ће бити засађене дрвећем (листопадним и зимзеленим) као и декоративним жбуњем у зависности од простора и садржаја у непосредној близини.

Планиран је засад борова, јела и птуја од зимзелених врста, а за сенчење паркинга, планиран је листопаднии засад врстама дрвећа са неинвазивним корењем, као и врстама које је погодно садити на стрмијим теренима, што ће бити дефинисано посебним пројектом хортикултуре.

Зелене површине могуће је озеленити са лишћарима високог раста као што је на пример бела бреза (*Betula alba*) или јавор (*Acer platanoides*) у комбинацији са четинарима средњег раста, као и са аутохтоним или декоративним врстама жбуња и дрвећа који имају минималне захтеве за одржавањем, као и врсте које су велики потрошачи атмосферских и подземних вода.

На западном делу парцеле која се граничи са парцелом улице, у појасу ширине од цца 2,7м до 2,9м, где су лоциране септичке јаме и водоводни шахтови, предвиђено је озелењавање боровима који би чинили мирисни тампон стабмбених објеката од спољашњег саобраћаја, као и визуелног и звучног изолационог зеленог тампона испред планираних садржаја и саобраћајнице.

Травњаке и озелењавање паркинга, реализовати сетвом семена травне смеше отпорне на гажење.

На граници предметног простора за околним парцелана избегавати врсте дрвећа и жбуња које представљају прелазне домаћине одређених паразита пољопривредних култура или воћака. То су врсте *Berberis sp., Cotoneaster sp., Pyracantha sp., Sorbus sp., Acer negundo* и сл.

На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће врсте: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопа (*Reynouria syn. Faloppa japonica*), сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Паркин простори су затравнати, како би се оплеменио простор, а на местима на манипулативним површинама и уз пешачке поплочане површине, поставити урбани мобилијар за седење.

Проценат зелених површина унутар предметног комплекса износи 34,45 % од укупне површине парцеле.

Слободне површине су предвиђене за паркирање возила, приступне и манипулативне површине за возила, паркинг места, пешачке стазе и степениште до Објекта 2. Пешачке површине допунити са урбаним мобилијаром за седење и кантама за смеће.

5.1 ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Предвиђено је постављање транспарентне ограде са стубовима, висине h= 2.2m на регулационој линији и на границама са суседним парцелама, с тим да је могуће израдити зидове око парцеле према бочним парцелама, као и парцели на истоку локације Комплекса, према условима наведеним у Плану детаљне регулације.

6 НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

6.1 САОБРАЋАЈНА (СИ) ИНФРАСТРУКТУРА

Планиран је један улазно-излазни колско-пешачки приступ комплексу. Улазна капија је увувена у односу на РЛ улице за цца 1,70м, ширине колске траке 4,50м, и пешачког улаза, ук. ширине 5,65м. Главна двосмерна колска трака, од улаза (227,40м анв) до највише коте саобраћајне површине (233,00м анв) је ширине 4,50м, док је најужи део на местуима скретања на паркинге ширине мин. 3,50м. Први приступ је непосредно уз објекат 1, ширине 5,2м, од чега је саобраћајница 4м на улазу, док је на делу паркинг простора ширина саобраћајнице 5,5м. Други колско-пешачки улаз је између објекта 1 и објекта 2, ширине саобраћајнице 5.5м са које је омогућен приступ паркинг местима и солитер гаражи. Трећи колско-пешачки приступ је непосредно уз објекат 2, ширине 5.3м на улазу, а 5,5м на делу са паркинг просторима.

Завршна обрада унутрашњих саобраћајница планирана јеп поплочавањем са бехатон-плочама за одговарајуће оптерећење. Тротоари за приступ улазима у стамбене делове објеката је ширине 1,2м, док је код дела спортске сале већи.

Преостале слободне површине које омогућавају природно отицање атмосферске воде су изведене као травњаци и уређене зелене површине са дрворедом листопадног зеленила где је то могуће. Површине за паркирање предвиђене су као зелени паркинг. Изводе постављањем перфорираних бетонских плоча које такође омогућавају природно отицање атмосферске воде без негативних ефеката задржавања површинске воде на парцели .

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Парцела има директан приступ на јавни пут – улица Обротац (к.п.бр. 7175/1 КО Врдник). У оквиру парцеле планиране су саобраћајно-манипулативне површине и паркинг простор.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ ПРИКЉУЧАК

Прикључак електроинсталација је предвиђен на спољну градску електроенергетску мрежу у улици, а све према условима надлежних институција.
Планира се трајни прикључак са трофазним бројилима за станове и заједничку потрошњу.

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ БР.1
12 станова по 13,5 kW (20A) -укупно 162 kW
ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА 20 kW (32A)
ХИДРОЦЕЛ снага 17,5 kW (25A)

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ БР.2
12 станова по 13,5 kW (20A) -укупно 162 kW
ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА 20 kW (32A)
ХИДРОЦЕЛ снага 17,5 kW (25A)

ТК ПРИКЉУЧАК

Инвеститор планира приључење на мрежу електронских комуникација у складу са условима надлежног предузећа кад се за то стекну услови.

ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Водовод

Снабдевање објеката санитарном водом предвиђено је прикључењем на спољну градску водоводну мрежу у улици са прикључном цеви ППР 40 (6/4 цола), уколико за то постоје услови на терену, а све према условима надлежних институција.

Канализација

С обзиром да нема услова за прикључење објеката на спољни канализациони систем, јер у улици не постоји изграђена легална секундарна канализациона мрежа, одвођење употребљених вода из објеката предвиђа се унутрашњом канализационом мрежом, са прикључењем на водонепропусну септичку јаму (2 СЕПТИЧКЕ ЈАМЕ) на парцели корисника док се не стекну услови за прикључење на спољну насељску мрежу (прикључак Ø160).

ПРИКЉУЧАК НА ГАС

За стамбени објекат бр.1 и бр.2 је предвиђени су прикључци на гасну мрежу ПЕØ25мм (поџемно), од главног магистралног вода до мерно регулационог сета МРС Г-10, капацитета 16м3/h.

ПОСТУПАЊЕ СА ОТПАДНИМ МАТЕРИЈАЛОМ

За одлагање комуналног отпада је обезбедиће се довољан број комуналних контејнера на чврстој подлози на делу манипулативне површине где не угрожавају функцију интерне саобраћајнице. Обезбеђен је несметан приступ са улице и одвоз смећа.

МОГУЋЕ РЕШЕЊЕ - ПРЕМА ИЗДАТИМ УСЛОВИМА НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА И ИНСТИТУЦИЈА

6.2 ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА (ВК) ИНФРАСТРУКТУРА

За урбанистичко – архитектонску разраду предметнок стамбеног комплекса дати су следећи услови:

1. ***На овом потезу ЈП Водовод нема изграђену разводну-уличну водоводну и канализациону мрежу.***
   *Општина Ириг је била инвеститор радова у оквиру техничке документације изградње канализације отпадних вода у улици „Стаза здравља“ у насељу Врдник. За тачне податке о статусу ове инвестиције као и евентуалном изведеном стању исте обратити се инвеститору (Општини Ириг).
   *О плановима изградње водоводне мреже на потесу Стазе здравља у Врднику немамо податке.

2. Док се не изгради водоводна и канализациона мрежа тј. предметна локација (к.п.2783 к.о. Врдник) инфраструктурно не опреми према планском акту а у складу важећег Закона о планирању и изградњи и регулишу трошкови уређења локације, не постоје услови за повезивање на водовод и канализацију.

3. **Такође, наглашавамо, да је важан предуслов за обезбеђење недостајућих количина воде за насеље Врдник** (чије потребе стално расту изградњом нових туристичких и привредних капацитета без улагања у развој система водоснабдевања) :

   - у реконструкцији водоводне мреже старе преко 40 година са честим квировима и неадекватног профила, грађена за притиске од 6 бара
   - у изградњи нових препумпних станица и резервоарских простора у систему водоснабдевања Врдника

- у изградњи истражно експлоатационог бунара који би служио као допуна регионалном систему водоснабдевања (постојећи бунар, на уласку у насеље Врдник, који је служио ка допуна водоснабдевања насеља је ван функције)
- у изградњи новог магистралног цевовода од фабрике воде на Фишеровом салашу до црпне станице "Борковац" у Руми (овај проблем више пута помињан кроз разне урбанистичке планове, планове инвестиција ..)

4. ***Сходно претходно наведеним тачкама, док се не стекну услови за повезивање на јавну водоводну мрежу (одговарајућег профила изграђену у складу планских аката и обезбеди директно прикључење на исту) и генерално не побољшају услови водоснабдевања насеља Врдник, водоснабдевање планираног стамбеног комплекса обезбедити из других извора водоснабдевања .***

5. Када се стекну услови за прикључење на јавни систем водоснабдеавња,
   - Димензију прикључка планираних објеката стамбеног комплекса, на водоводну мрежу, дефинисати кроз пројектну документацију у складу хидрауличког прорачуна и Закона о противпожарној заштити.
   - У зависности од стања система водоснабдевања у тренутку стицања услова за прикључење, планирати резервоарски простор и црпну станицу на сопственој парцели како би се обезбедио континуитет у водоснабдевању и потребне количине санитарне и противпожарне воде.
   - Планирани вишестамбени објекти објекти морају имати шахт са водомерима : за сваку вишестамбену зграду и/или сваки улаз засебан централни водомер и засебан водомер за хидрантску воду (уколико се укаже пореба за истом)

- Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему (за прикључак Ø3/4" димимензије 1,0x1,0 м, за Ø50 дим.1,50x2,20 м..).
  Шахт сместити на парцели корисника, с тим да исти сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0 м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5м.
- Прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектује се управно на уличну цев.
- Изнад трасе прикључка водовода није дозвољено постављати приступне путеве а уколико се ово не може избећи пројектом предвидети постављање одговарајуће заштитне цеви односно обезбедити адекватну заштиту од механичког оштећења.
- Власник односно корисник непокретности која се налази испод, изнад или поред објеката, цевовода, прикључних водова или инсталација јавног водовода, не може обављати радове који би могли ометати водоснабдевање и одржавање водоводних инсталација.
- Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.
- Уколико станови/ апартмани, буду имали своје власнике, за мерење утрошка воде за сваку стамбену јединицу (стан/апартман) уграђују се индивидуални водомери. Индивидуални водомери се могу уграђивати у засебној просторији пројектованој за ову намену или испред улаза у стан, пословни или други објекат, у одговарајућу касету-ормарић, који је причвршћен за зид, сачињен од метала или другог погодног материјала, који морају бити закључани са покретном горњом и предњом страном ради очитавања и одржавања индивидуалних водомера. Димензије касете – ормарића одређује ЈП „Водовод" Рума зависно од пречника и броја водомера. Инсталације унутар објекта, постављене до индивидуалних водомера, одржава власник/корисник објекта. Одржавање самих водомера обавља ЈП „Водовод" из Руме.
- Уређаји и инсталације за снабдевање водом и обезбеђење притиска (хидрофор, базен, регулатори притиска, као и унутрашња хидрантска мрежа и сл.), део су унутрашње инсталације корисника, без обзира где су смештени и њихово одржавање врши корисник о свом трошку.

6. Када се стекну услови, одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из планираних објеката извести ПВЦ цевима Ø160 до месне (уличне) канализационе мреже.

7. Прикључење подрумских и сутеренских просторија на канализациони систем када буде изграђен дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.

8. Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.

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

У оквиру текстуалног дела овог УП-а, под 3. УСЛОВА ИЗГРАДЊЕ – ПЛАНИРАНО СТАЊЕ, дата су сва варијантна решења проблема везаних за хидротехничку опрему предметне локације, и алтернативно решење хидрантске воде и противпожарне заштите, као и решење за сакупљање отпадних и фекалних вода.

6.2.1 Предлог решења водовода

У уличном појасу не постоји изграђена водоводна мрежа, на коју би се планирани вишепородични стамбени објекти, као и остали урбанистички садржаји УП-а могли прикључити преко (у графичком предлогу 4, су 2 одвојена водоводна шахта са потребним бројем бројила - мерача потрошње за станове, као и хидрантску мрежу). Како у непосредној близини локације постоје објекти који имају воду, варијанта је и да Инвеститор изради продужетак и прикључак на најближу водоводну мрежу.

Санитарна и техничка вода може се обезбедити бушењем и изградњом бунара са црпном станицом, резервоаром и свом техничко-технолошком опремом, како би се обезбедила довољна количина и квалитет воде намењен за коришћење, као и за хидрантску мрежу, на парцели инвеститора, у непосредној близини улаза у комплекс, где су анв терена најниже.

Ове радове извести у складу са Законом о водама („Сл.гласник РС“ бр. 30/10 и 93/12), док се не стекну услови прикључења на уличну водоводну мрежу.
На бунару поставити уређај којим ће се обезбедити стално и систематско регистровање количина воде.

6.2.2 Хидрантска мрежа

У овиру дела 3. УСЛОВА ИЗГРАДЊЕ – ПЛАНИРАНО СТАЊЕ, овог УП-а, дати су предлози варијантних решења проблема везаних за хидротехничку опрему предметне локације, па и алтернативно решење хидрантске воде и противпожарне заштите.

6.2.3 Канализација

У уличном појасу не постоји изграђена канализациона мрежа, на коју би се планирани вишепородични стамбени објекти, могли прикључити, и одвести фекалне и запрљане воде из објеката.
У оквиру предметне локације планира се изградња две водонепропусне сабирне септичке јаме, са свом потребном опремом изграђене у складу са правилима струке, односно могућа је и изградња водонепропусног сабирног базена (ПВЦ резервоар). Обе септичке јаме су капацитета макс. 36м3.
У обе варијанте објекти за сабирање отпадних вода лоцирани су уз међу према јавном путу – улици, т.ј. на површини са најнижим апсолутним котама терена, на удаљености од РЛ улице од мин.0,40м.

6.3 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА (ЕЕ) ИНФРАСТРУКТУРА

Да би се планирани објекти и садржаји могли прикључити на електро-дистрибутивни систем потребно је изградити нову НБТС 20/0.4kV и двоструки прикључни 20kV кабловски вод, односно

закључити Уговор о изградњи нове НБТС, односно имаоца јавних овлашћења Електродистрибуција Србије Д.О.О. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума и Инвеститора.

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

- намена објекта: вишепородични стамбени објекат 1 и 2;
- напон на који се прикључује објекат: 0.4kV ;
- фактор снаге: изнад 0,95.

Опис простора за смештаај прикључака, начин прикључења, услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона, услови постављања инсталација у објектима иза прикључка, као и сви други описи прикључења са пратећом опремом за објекте су предмет детаљне разреде кроз другу пројектно - техничку документацију кроз обједињену процедуру, за реализацију објекта МБТС и развода електродистрибутивне мреже до објеката и у самим објектима.

6.4 ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА (ТТ) ИНФРАСТРУКТУРА

На предметној парцели „Телеком Србија“, нема изграђену подземну ЕКМ (електронску комуникациону мрежу),

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

Пре почетка било каквих грађевинских радова потребно је у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија”(Служба за мрежне операције Сремска Митровица, Тања Николић, дипл. инж. Руководилац одељења за кабловску приступну мрежу Сремска Митровица 1, тел: 022/610-829) извршити трасирање и обележавање трасе постојећих каблова помоћу инструмента трагача каблова како би се дефинисали тачан положај и дубина телекомуникационих каблова, да би се затим одредио начин заштите постојећих телекомуникационих каблова уколико су угрожени.

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

Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих

подземних каблова или кабловске канализације тк мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација;

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

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

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

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

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

Инвеститор планира изградњу два стамбена објекта (укупно 24 стамбене јединице), трајно решење је изградња оптичког привода до будућих објеката.

За потребе полагања приводног оптичког кабла (ЕКМ), потребно је обезбедити приступ предметном објекту путем приводне тк канализације. На предметној парцели(на граници са јавном површином) изградити монтажно окно (препоручујемо) и приводну канализацију минималног капацитета 1xØ50mm од окна до подрума објекта. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø100mm полупречник кривине треба да износи P>5m ради несметаног полагања тк кабла. Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова до места за опрему и завршавање приводног оптичког кабла, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана, по могућству у техничкој просторији, у приземљу/сутерену објекта, на сувом и приступачном месту са засебним напајањем са ЕД преко ГРО, те уземљењем и вентилацијом.

Општи услови:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Препоруке за пројектовање и изградњу инсталационе мреже

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

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

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

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

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

У ПРИЛОГУ Услова Телекома, дат је и графички прилог са оријентационим положајем прикључења на ТТ мрежу, лоцираном на цца 2,0 км од предметне локације.

6.5 КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

На локацији УП-а планирана је површина са контејнерима за одлагање комуналног отпада, лоцирана у непосредној близини Главног улаза у Комплекс, ради лакшег прилаза комуналним возилима и уклањању смећа, надлежног комуналног предузећа.

6.6 ГАСНА ИНФРАСТРУКТУРА

Према Условима надлежног предузећа ЈП Србијагас, како на том подручју није изграђена мрежа гасовода, није могуће предметне објекте на тај начин прикључити на гасну мрежу. Потребно је планирати други начин грејања у објектима, и потребну опрему.

7 ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Планском документацијом за насељено место нису дефинисани нжењерско геолошки услови.
Геомеханичка истраживања за ово подручје нису вршена, те не постоје детаљни подаци о геолошким карактеристикама тла. Приликом израде пројектне документације пројектант је обавезан да има податке из геомеханичког елабората у складу са Законом о планирању и изградњи.

8 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ТЕХНИЧКО-ХИГИЈЕНСКЕ МЕРЕ. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА, БЕЗБЕДНОСНЕ И ДРУГЕ МЕРЕ

Сви објекти морају бити изграђени и реконструисани у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.
Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са ''Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења'' (''Службени лист СРЈ'', број 11/96).

Изградња и функционисање објеката, односно извођење радова и бављење делатношћу може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде, ваздуха, наруши природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.
Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом, који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу.

МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

У даљим фазама пројектовања, извођења, коришћења и одржавања објекта , потребно је обезбедити његову енергетску ефикасност у делу намењеном администрацији и управи, док се смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње може обезбедити применом техничких мера, стандарда и услова пројектовања, изградње и употребе објекта, а у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13,98/13 и 52/2021) и Правилника о енергетској ефикасности зграда („Сл. Гласник РС“ бр. 61/11).

9 МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

9.1 УСЛОВИ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА, И МЕРЕ ЗАШТИТЕ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА НА ПРЕДМЕТНОЈ ЛОКАЦИЈИ УП-А

Подручје обухваћено урбанистичким планом ситуирано је у насељу Врдник, потес "Ракећаш", на катастарској парцели број 2783, К.О. Врдник у Врднику.

Површина обухвата Урбанистичког пројекта је 3 ha 43 a 13 m^2.

Пројектом је планирана изградња два објекта:

-стамбени објекат број 1, спратности Су+П+1+Пк-12 станова;

-стамбени објекат број 2, спратности Су+П+1+Пк -12 станова,

и саобраћајно манипулативних и зелених површина.

Увидом у документацију можемо закључити да на предметном подручју нису констатовани локалитети са археолошким садржајем, стога се утврђују општи услови и мере заштите.

Из увида у Услове надлежног Завода, приликом израде овог УП-а, а касније и приликом израде пројектне документације и грађења објекта, водиће се рачуна о свим аспектима заштите, кроз:

-обавезан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи објеката и потребне инфраструктуре;

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

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

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

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

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

9.2 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДЕ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Катастарска парцела бр.2873 к.о. Врдник се налази у грађевинском подручју насеља Врдник, зони породично становање. На наведеној парцели планира се изградња два стамбена објекта Парцела има директан приступ на јавни пут . У оквиру парцеле планиране су саобраћајно –манипулативне површине и паркинг простор

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

Предметна локација се налази у заштитној зони НП „Фрушка гора". Такође, предметна локација се налази унутар просторног обухвата еколошки значајног подручја „Фрушка Гора и Ковиљски рит" (бр. 14) еколошке мреже Републике Србије (Уредба о еколошкој мрежи, „Сл. гласник РС", бр. 102/2010). Еколошки значајним подручјем обухваћено је међународно значајно подручје за биљке - IPA (Important Plant Area) под називом Фрушка гора и Ковиљско-петроварадински рит.

Законски основ за израду УП-а према условима Покрајинског завода за заштиту природе:

Закон о заштити природе („Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 – др. закон и 71/2021); Закон о заштити животне средине („Сл. гласник РС", бр. 135/2004, 36/2009 – др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 - др. закон); Закон о националним парковима („Сл. гласник РС", бр. 84/2015, 95/2018 – др. закон); Закон о управљању отпадом („Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018); Закон о заштити од пожара („Сл. гласник РС", бр. 11/2009 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони); Закон о заштити земљишта („Сл. гласник РС", бр. 112/2015); Закон о рударству и геолошким истраживањима („Сл. гласник РС", бр. 101/2015, 95/2018 - др. закон и 40/2021); Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори", бр. 11/2001); Уредба о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС", бр. 102/2010); Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС", бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016); Уредба о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гласник РС", бр. 75/2010); Просторни план подручја посебне намене „Фрушка гора" („Сл. гласник АПВ", бр. 8/2019);

Обухват УП-а на к.п. бр. 2783, КО Врдник, се налази у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора", што је дефинисано Законом о националним парковима („Сл.Гласник РС", бр. 84/2015 и 95/2018 – други закон), као и у обухвату од међународног значаја подручја за биљке (IPA – Important Plant Area) под називом „Фрушка Гора и Ковиљско-петроварадински рит" еколошки значајног подручја „Фрушка Гора и Ковиљски рит" (бр.14) еколошке мреже Републике Србије (Уредба о еколошкој мрежи – „Сл. Гласник РС", бр. 102/2010)

1) На подручју заштитне зоне Националног парка „Фрушка гора" садржаје и активности планирати у складу са:

   1.1. Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора" („Сл. лист АПВ", бр. 8/2019), према коме се ограничава изградња нових садржаја који су потенцијални извори повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљењем, на удаљеност већу од 500 m од границе Националног парка;

2) На основу Плана генералне регулације насеља Врдник („Сл. Лист општине Срема", бр. 30/2014, 9/2019, 20/2015 и 23/2018):

   2.1. Максимални индекс заузетости, у зони породичног становања, је 50%, а минималан проценат зелених површина је 30%;

   2.2. Планирати да максимална спратност објеката не буде већа од П + 1 + Пк;

3) Није дозвољено планирати објекте/садржаје чији се утицај манифестује путем 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 предметног простора, јер се предметни простор налази у зони утицаја на заштићено подручје;
4) Пројектом предвидети да се озелењавање врши у складу са циљевима заштите природних вредности Националног парка, очувања биодиверзитета и функционалности екосистема фрушкогорског подручја:
   4.1. Смањити негативне утицаје вештачких површина на микроклиматске карактеристике локалитета озелењавањем простора око објеката и засенчењем што већег дела вештачких/бетонских површина;
   4.2. Избор врста за потребе садње зеленила, чија је улога побољшање еколошких услова на предметном простору, треба да буде одређен у складу са педолошким, хидролошким и микроклиматским условима локалитета;
   4.3. Ради унапређења еколошких функција локалитета, планирати комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско);
   4.4. Приликом планирања избора врста за озелењавање, ограничити удео једне врсте на 10% од укупног садног потенцијала (приликом садње дати предност избору већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа);
   4.5. Озелењавање унутар предметног простора треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а по могућности, не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста (списак је дат у Образложењу);
5) За потребе очувања строго заштићених и заштићених дивљих врста, осветљење предметног простора треба да буде функционално у што већој мери, уз примену свих техничких решења која смањују негативно дејство осветљења на живи свет:
   5.1. На предметном простору није дозвољено емитовање покретних светлосних снопова и светлосних снопова усмерених према заштићеном подручју;
   5.2. Украсно осветљење објеката планирати у складу са интересима заштите фауне (одређени временски период осветљења, усмерени снопови, осветљење само карактеристичних делова, осветљење смањити на минимум током друге половине ноћи итд.);
   5.3. Ради смањења утицаја на ноћне врсте летећих животиња, за изворе ноћног осветљења изнад нивоа приземља (тераса, степеништа итд.) изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости;
   5.4. Код осветљења стаза и саобраћајница, светлосни снопови треба да буду усмерени према земљи (применити светлосна тела чије техничко решење спречава осветљење горњих делова крошње);
6) Градилиште организовати на минималној површини потребној за обављање радова, а манипулативне површине просторно ограничити како би се избегле негативне последице на непосредно окружење;
7) Радове на изградњи и уређењу простора вршити под следећим условима:
   7.1. Уклоњени хумусни слој користити за санацију након завршетка радова;
   7.2. Забрањено је отварање позајмишта и одлагање отпадног материјала на заштићеном подручју;
   7.3. Приликом изградње водити рачуна да се максимално заштити постојећа вегетација у непосредној околини објеката;
   7.4. Правилним руковањем отпадом спречити задржавање и прекомножење глодара и других животиња на овом простору;
8) Пројектом определити намену површина и решења за одлагање отпада на начин да грађевински и отпадни материјал могу бити привремено одлагани на постојећу одговарајућу (нпр. бетонирану) површину у оквиру предметног простора, уз спроведене мере заштите животне средине;

9) Пројектом определити решења за одлагање отпада на начин да отпад мора бити обележен и привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања. Такође, планом определити намену површина за привремено одлагање чврстог отпада, који се не може искористити као секундарна сировина, да се врши у посудама/уређајима одговарајућег капацитета којима се обезбеђује изолација отпадних материја од околног простора, а у складу са одредбама Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018 – др. закон);
10) Након завршетка радова, предузети следеће мере:

10.1. Приликом транспорта предузети одговарајуће мере којима се спречава доспевање загађујућих материја на зелене површине и друге еколошки остељиве делове простора унутар заштићеног подручја;

10.2. Простор на коме је одлаган грађевински и други материјал уредити (очистити), односно довести у првобитно стање;

11) Планирање заштите земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС", бр. 112/2015);
12) У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС", бр. 135/2004, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 – одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 - др. закон), правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом";
13) Пројектом предвидети решења којима ће бити испоштоване остале одредбе везане за безбедност по животну средину у обављању предметних активности, примењујући друге позитивне прописе, нпр. Закон о заштити од пожара („Сл. гласник РС", бр. 11/2009 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), као и осталу референтну регулативу;
14) За изградњу планираних објеката потребно је прибавити услове за пројектовање и прикључење од стране имаоца јавних овлашћења, у складу са чланом 27. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС", бр. 68/2019).

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Приликом пројектовања положај објекта и унутрашњих саобраћајница планиран је тако да омогући двосмерно кретање аутомобила. Као и прилаз и кретање противпожарног возила и приступ до свих планираних објеката и садржаја. Планирана мин ширина колске саобраћајнице је 3,5м а макс. 4,5м, што омогућава прилаз противпожарном возилу, као и двосмерни саобраћај (мимоилажење возила) на деловима унутрашњих колских и манипулативних површина.
објеката.

- 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 и 9/2020), 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.

За изградњу планираних објеката потребно је придржавање следећих закона и прописа:
- Закон о заштити од пожара („Сл.гласник РС“, број 111/2009 и 20/2015);
- Закон о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл.гласник РС“, број 54/15);
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл.гласник СРЈ“, број 8/95);
- Првилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл.лист СЦГ“, број 31/2005);
- Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. гласник РС", бр. 3/2018);
- Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл.лист СФРЈ“, број 53/88, 54/88 и 28/95);
- Правилник о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења („Сл.лист СРЈ“, број 11/96).

Приликом пројектовања, користити негориве материјале и опрему за које се могу обезбедити извештаји и атестна документација од домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција. Конструкцију објеката пројектовати тако да задовољава прописану сезмичку отпорност, а елементи конструкције треба да имају степен отпорности који одговара пожарном оптерећењу. (СРПС.У.Ј1.240)

На предметним објектима не постоји већа опасност-ризик од настанка пожара.
Стамбени објекти су на прописној међусобној удаљености. Под условом да се обезбедиди спољашња хидрантска мрежа са 3 наземна хидранта, за унутрашњие површине објеката планирани су противпожарни апарати у складу са прописима, и ПЗП (Главним пројектом заштите од пожара), који ће обезбедити даље исходовање потребних дозвола за изградњу објеката.

На основу Уредбе о разврставању објеката, делатности и земљишта у категорији угрожености од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 76/2010), за предметне објекте категорија угрожености се дефинише на основу Техничке препоруке за заштиту од пожара стамбених, пословних и јавних зграда ТП21 из 2002.

Сви грађавински елементи објеката и материјали који се користе за изградњу, морају да имају одговарајући степен отпорности од пожара и за њих је потребно доставити атест о пожарном истпитивању и декларисаној отпорности од пожара.
Осим планиране хидрантске мреже, од противпожарне опреме предвиђени су ватрогасни апарати ЦО2, С-9 и С-50

ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ЦИВИЛНА ЗАШТИТА

У циљу прилагођавања планираног просторног решења потребама заштите од елементарних непогода (земљотреса, пожара, поплава) и потреба значајних за одбрану, планирана изградња биће извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења, у складу са законском регулативом из те области.

УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА

При пројектовању предметних објеката примењене су Законом предвиђене мере и решења које омогућавају лицима са посебним потребама у простору неометано и континуално кретање како у комплексу тако и приступ објектима у комплексу, а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особа са инвалидитетом, деци и старијим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/15).

10 ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКАТА

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ БР.1

Спратност објекта: Су+П+1+Пк

ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

- У сутерену објекта испројектоване су: техничка просторија (котларница), заједничке просторије (ходник) и заједничке просторије-оставе (4 оставе).
- У приземљу објекта испројектоване су заједничке просторије (улазни подест и ходник са степеништем) и 4 стамбене јединице (СТАН 1, СТАН 2, СТАН 3, СТАН 4).
- На спрату објекта испројектоване су заједничке просторије (ходник са степеништем) и 4 стамбене јединице (СТАН 5, СТАН 6, СТАН 7, СТАН 8).
- На поткровљу објекта испројектоване су заједничке просторије (ходник са степеништем) и 4 стамбене јединице (СТАН 9, СТАН 10, СТАН 11, СТАН 12).

ЕТАЖА	КОТА ПОДА	Пнето (м²)	Пбруто (м²)
СУТЕРЕН - котларница - ходник и оставе	 -2,72 -1,85	237,64 (Не узима се у обрачун урбанистичких параметара)	278,00 (Не узима се у обрачун урбанистичких параметара)
ПРИЗЕМЉЕ - 4 стана - заједничкепросторије	+1,20	234,89	278,00
1. СПРАТ - 4 стана - заједничке просторије	+4,50	278,91	325,00
ПОТКРОВЉЕ - 4 стана - заједничке просторије	+7,70	277,43	325,00
УКУПНО ОБЈЕКТА 1	-	1.028,87	1.206,00
ЗА ИЗРАЧУНАВАЊЕ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА:		Пбруто објекта у основи (приземље) = 278,00 м²	Пбруто развијене површине објекта надземних етажа Пбруто рпо = 928,00 м²

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ БР.2

Спратност објекта: Су+П+1+Пк

ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

- У сутерену објекта испројектоване су: техничка просторија (котларница), заједничке просторије (ходник) и заједничке просторије-оставе (4 оставе).
- У приземљу објекта испројектоване су заједничке просторије (улазни подест и ходник са степеништем) и 4 стамбене јединице (СТАН 1, СТАН 2, СТАН 3, СТАН 4).
- На спрату објекта испројектоване су заједничке просторије (ходник са степеништем) и 4 стамбене јединице (СТАН 5, СТАН 6, СТАН 7, СТАН 8).
- На поткровљу објекта испројектоване су заједничке просторије (ходник са степеништем) и 4 стамбене јединице (СТАН 9, СТАН 10, СТАН 11, СТАН 12).

ЕТАЖА	КОТА ПОДА	Пнето (м²)	Пбруто (м²)
СУТЕРЕН - котларница - ходник и оставе	 -2,72 -1,85	237,64 (Не узима се у обрачун урбанистичких параметара)	278,00 (Не узима се у обрачун урбанистичких параметара)
ПРИЗЕМЉЕ - 4 стана - заједничке просторије	+1,20	234,89	278,00
1. СПРАТ - 4 стана - заједничке просторије	+4,50	278,91	325,00
ПОТКРОВЉЕ - 4 стана - заједничке просторије	+7,70	277,43	325,00
УКУПНО ОБЈЕКТА 2	-	1.028,87	1.206,00
ЗА ИЗРАЧУНАВАЊЕ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА:		Пбруто објекта у основи (приземље) = 278,00 м²	Пбруто развијене површине објекта надземних етажа Пбруто рпо = 928,00 м²

<u>УКУПНЕ ПОВРШИНЕ ЗА ИЗРАЧУНАВАЊЕ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА:</u>

<u>Пбруто О1 и О2 у основи = 556,00 м²</u>

<u>Пбруто рпо О1 и О2 = 1.856,00 м</u>

КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Објекат је пројектован у скелетном конструктивном систему од АБ стубова, А. платна и плоча, који омогућује формирање функционалних стамбених јединица.

Објекти су фундирани на армирано бетонским темељним плочама дебљине 40цм, на напретходној припремљеној подлози од тампон слоја шљунка д=15цм.

Светла висина сутерена је Х=275цм, приземља Х=300цм, спрата Х=290цм и поткровља Х=290цм са висином назидка Х=180цм.

Међуспратна конструкција је а.б.плоча д=20цм.

Сви спољни фасадни зидови су од клима блокова д=25цм+10цм термоизолације.

У својој анатомији кров је раван, непроходан, нагиба 1-3º ка олучним вертикалама. Кровни покривач је шљунак.

Спољни зидови су од клима блокова д=25цм, а унутрашњи од блокова д=25цм, д=20цм и д=10цм са једновременом израдом АБ серклажа у висини надвратника.

Фасадни отвори су стандардни од ПВЦ профила, са ПВЦ кутијама и ролетнама, а унутрашња столарија је дрвена.

Основна вертикална комуникација ће се обављати преко унутрашњег двокракогАБ степеништа. У купатилима је предвиђен спуштени плафон типа ''Хантер Даглас'' на висину 2,40м ради хоризонталног развода инсталација.

Све кровне увале, ивични и зидни опшиви и олуци изводе се од бакарног илипоцинкованог лима дебљине д=0,55мм.

Предвиђено је да се завршна обрада подних површина изведе керамичким плочицама (подно грејање). Подови и плафони су термоизоловани па је омогућено да се појединипростори могу независно грејати, без великих губитака топлоте.

Остали простори и материјали су уобичајени. Извођач се мора држати пројектованихрешења, изводити објекат у складу са пројектом, техничким прописима, прописима оквалитету материјала и СРПС стандарда.

Прилаз КОМПЛЕКСУ је директан из улице.

Паркирање возила ће бити обезбеђено на сопственој парцели, надземно.

Сви стамбени простори се природно вентилирају, док се за проветравање купатила и кухиња које немају природну вентилацију предвиђа ''шидел'' вентилација Х-1 и Х-3 димензија 41х20цм.

Састав грађевинских елемената, прорачун коефицијента пролаза топлоте, прорачундифузије водене паре и исушивање, те прорачун топлотне стабилности спољнеграђевинске конструкције биће обрађен у елаборату енергетске ефикасности .

Ширење звука удара у згради спречено је израдом пливајућих подова, којиодвајају конструкцију пода од зидова (изведено од стиропора д=3цм).

11 ОПШТЕ ОДРЕДБЕ – СПРОВОЂЕЊЕ УП-А

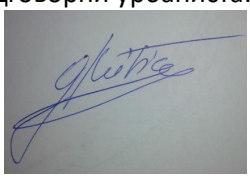
Урбанистички пројекат је израђен у пет истоветних примерака и састоји се од текстуалног дела, графичког дела, идејног пројекта и остале документације и прилога.

Три примерка се уручују инвеститору, један задржава Општинска управа, а један примерак остаје у архиви обрађивача.

Сходно члану 63. Закона 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 одлукаУС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020 и 52/2021), орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма потврђује да урбанистички пројекат није у супротности са важећим планским документом и Законом о планирању и изградњи, као и подзаконским актима донетим на основу тог закона.

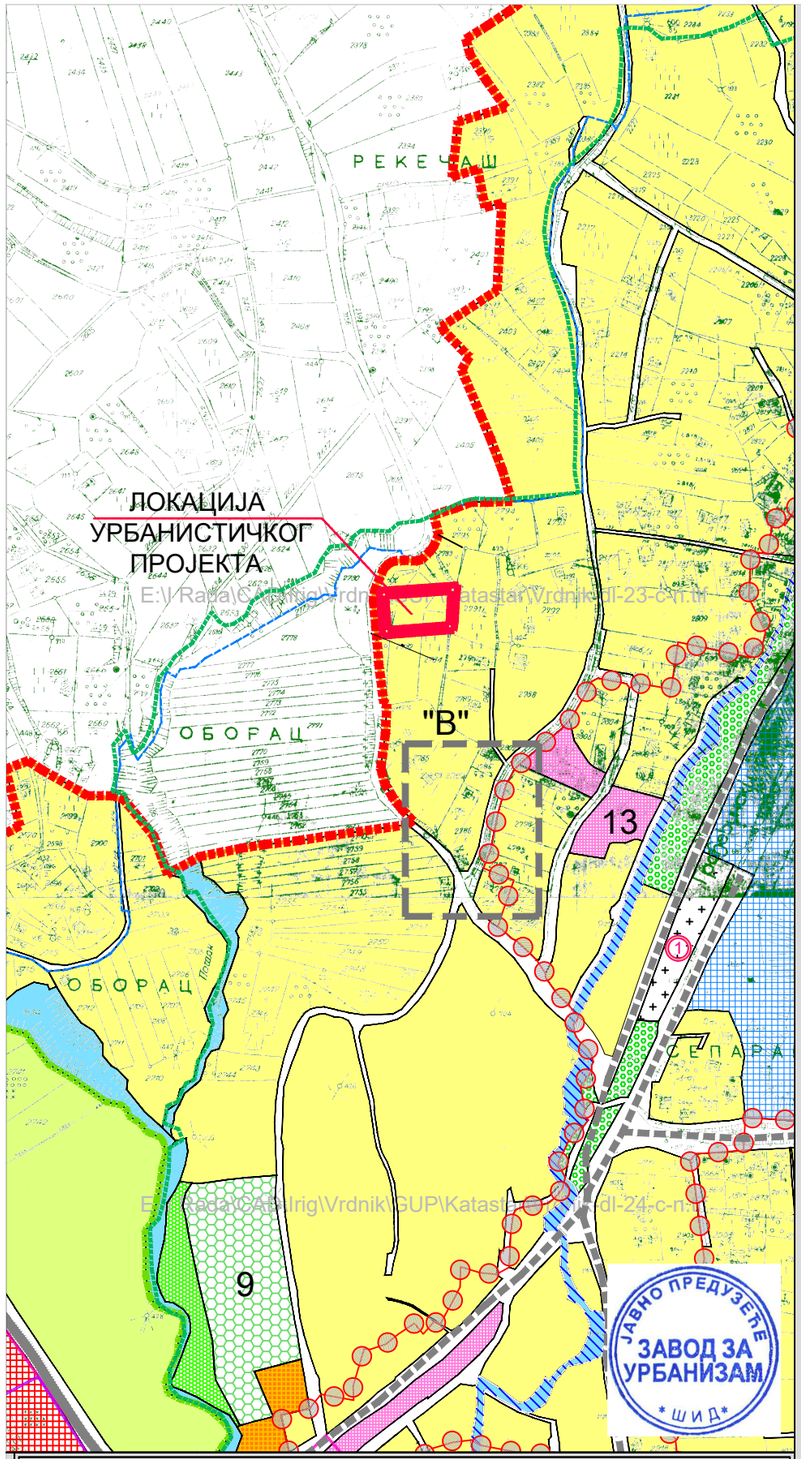
Потврђен Урбанистички пројекат представља основ за подношење захтева за израду и издавање Локацијских услова. Планираној изградњи не може се приступити на основу издатих Локацијских услова, већ након добијања Грађевинске дозволе на основу одговарајуће техничке и инвестиционе документације.

Одговорни урбаниста:



Гордана Митић, дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ



IZVOD IZ PGR NAASELJA VRDNIK SA POLOŽAJEM PREDMETNOG UP-a

VRDNIK

S

PODELA PROSTORA NA FUNKCIONALNE ZONE I CELINE SA PRETEŽNOM NAMENOM POVRŠINA I ZAŠTITOM PROSTORA

ZONE CENTRALNIH SADR@AJA

- UPRAVA I ADMINISTRACIJA
- 1 MESNA ZAJEDNICA, MESNA KANCELARIJA,
- 2 PO[TA
- OBRAZOVAWE
- 3 DE^IJA USTANOVA
- 4 OSNOVNA [KOLA
- ZDRAVSTVENA I SOCIJALNA ZA[TITA
- 5 AMBULANTA, APOTEKA
- 6 KOMPLEKS SPEC. BOLNICE ZA REHABILITAC. "TERMAL" - (BAWSKI KOJMPLEKS)
- KULTURA
- 7 OBJEKAT KULTURNO OBRAZOVNOG KARAKTERA
- 7a VI[ENAMENSKI OBJEKAT DOM KULTURE "CENTRALA"
- 8 ^ITAONICA I BIBLIOTEKA
- SPORT I REKREACIJA
- 9 FUDBALSKI TEREN
- VERSKI OBJEKTI
- 10 MANASTIR RAVANICA
- 11 PRAVOSLAVNA CRKVA
- 12 KATOLI^KA CRKVA
- GRANICA ZONE CENTRALNIH SADR@AJA

ZONE STANOVAWA

- PORODI^NO STANOVAWE
- PORODI^NO STANOVAWE U PROSTORNO KULTURNO ISTORIJSKOJ CELINI
- VI[EPORODI^NO STANOVAWE

ZONE POSLOVAWA U FUNKCIJI TURIZMA I UGOSTITEQSTVA

- POSLOVNI TURISTIČKO УГОСТИТЕЉСКИ KOMPLEKSИ
- 13 HOTEL

ZONE REKREACIJE I EDUKATIVNOG TURIZMA

- REKREATIVNO TURISTI^KI KOMPLEKSI

RADNE ZONE

- RADNI KOMPLEKSI

KOMUNALNI I INFRASTRUKTURNI SADR@AJI

ZONE ZELENIH POVR[INA

- PARKOVSKE POVR[INE
- ZA[TITNO ZELENILO
- KOMPLEKS NACIONALNOG PARKA FRU[KA GORA U OBUHVATU PLANA - KOMPLEKS "[UMARIJE"
- PIJACA
- NASEQSKA GROBQA
- PRE^ISTA^ OTPADNIH VODA
- MRS
- ULI^NI KORIDORI
- PRU@NI KORIDOR
- BLOKOVSKE POVR[INE U SKLOPU VI[EPORODIЧHOГ CTAHOBAЊA
- KANALSKO ZEMQI[TE - POTOK

SAOBRA]AJNI TERMINALI

- SAOBRA]AJNI TERMINALI
- SSG STANICA ZA SNABDEVAWE GORIVOM
- AS AUTOBUSKA STANICA

PREGLED DOBARA I ZONE ZA[TITE

NEPOKRETNA KULTURNA DOBRA

- SPOMENIK KULTURE OD IZUZETNOG ZNA^AJA-MANASTIR RAVANICA

SPOMENICI KULTURE OD VELIKOG ZNA^AJA:

- SPC SV. JOVANA PRETE^E
- KU]A MILICE STOJADINOVI] SRPKIWE
- ZONE ZA[TITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA (U@A)
- ZONE ZA[TITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA ([IRA)

DOBRA KOJA U@IVAJU PREDHODNU ZA[TITU

PROSTORNO KULTURNO ISTORIJSKE CELINE

- STARO JEZGRO VRDNIKA
- NOVA RUDARSKA KOLONIJA
- STARA RUDARSKA KOLONIJA
- 1 – 13 OBJEKTI SA STATUSOM DOBARA POD PREDHODNOM ZA[TITOM
- 1 – 4 MEMORIJALNI KOMPLEKSI, SPOMENICI I SPOMEN OBELE@JA

ARHEOLO[KI LOKALITETI

- ARHEOLO[KI LOKALITET "VODICE"

ZA[TITA PRIRODE

- STANI[TE ZA[TI]ENIH VRSTA I PODRU^JE PLANIRANO ZA ZA[TITU
- EKOLO[KI KORIDOR LOKALNOG ZNA^AJA
- KOMPLEKS NACIONALNOG PARKA FRU[KA GORA III STEPEN ZA[TITE

ZA[TITA PROSTORA OKO KOMPLEKSA SPECIJALNE NAMENE

- GRANICA PROSTORA SA MERAMA ZA[TITE OKO KOMPLEKSA SPECIJALNE NAMENE

KLIZI[TA

- ZONE POTENCIJALNIH KLIZI[TA
- LOKALITETI A i B SA ELEMENTIMA DETAQNE REGULACIJE
- GRANICA GRA\EVINSKOG PODRU^JA = GRANICA OBUHVATA PLANA
- GRANICA BAWSKOG PODRU^JA
- GRANICA NACIONALNOG PARKA FRU[KA GORA (ZAKON O NACIONALNIM PARKOVIMA "Sl.glasnik RS" BR. 39/93)
- GRANICA NACIONALNOG PARKA FRU[KA GORA (PPPPN "FRU[KA GORE" DO 2020)
- GRANICA VIKEND ZONA

ЈП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ" ШИД
Шид, Кнеза Милоша бр. 2/1
тел. (022) 712-957, 712-653

ИНВЕСТИТОР:
"PROFIT " ДОО НОВИ САД
Васе Стајића 36, 21000 Нови Сад,Србија

НАЗИВ ПРОЈЕКТА
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА У ВРДНИКУ, потес РЕКЕЋАШ, на кат.парц.бр.2783, КО Врдник, Општина Ириг

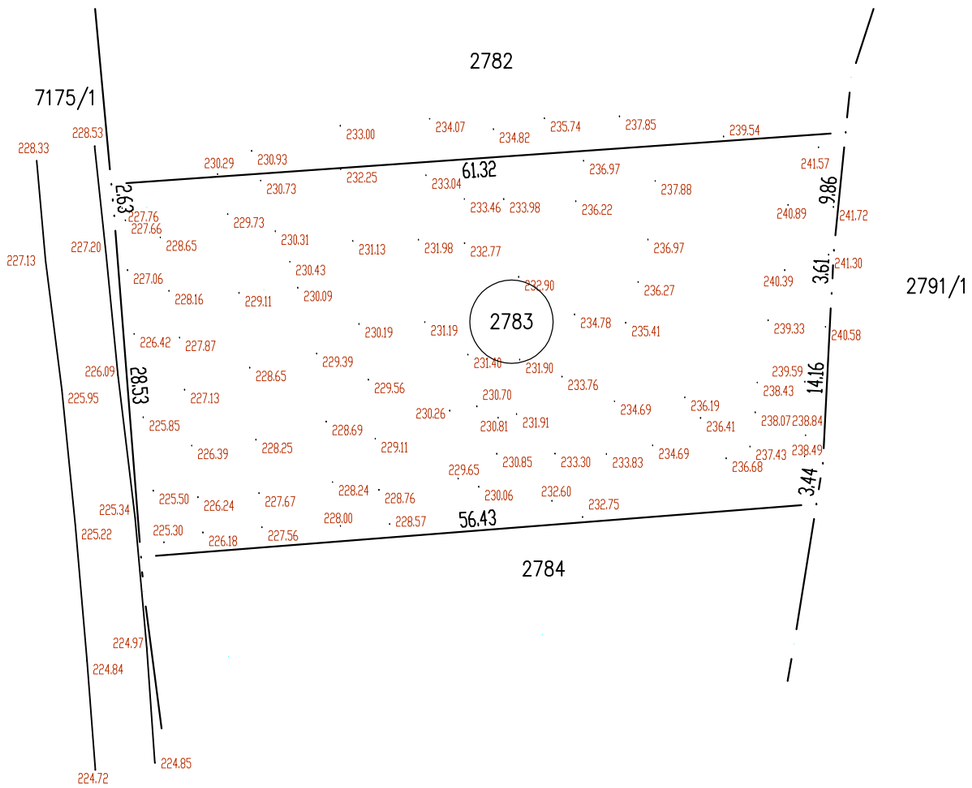
НАЗИВ КАРТЕ:
ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВРДНИК са ЛОКАЦИЈОМ УП-а

Е број	01-288/2022
датум	Новембар 2022
размера	
број листа	00

Одговорни урбаниста	Гордана Митић, дипл.инж.а лиценца: 200 0937 06
В. Д. Директора	Радивој Котарлић, дипл. инж. грађ.

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Гордана М. Митић
дипл. инж. арх.
200 0937 06
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

КТР к.п. бр, 2783, КО Врдник



C

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ СРАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА У ВРДНИКУ
НА КП 2783 КО ВРДНИК
ОПШТИНА ИРИГ - СРБИЈА

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН ПРЕДМЕТНЕ К.П. БР. 2783, КО ВРДНИК, - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ - Р 1 : 250

2783 **ПРЕДМЕТНА к.п. 2783, КО Врдник**
П - к.п. 2783 = 1.826,00м²

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ * ШИД *

ЈП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ" ШИД
Шид, Кнеза Милоша бр. 2/1
тел. (022) 712-957, 712-653

ИНВЕСТИТОР:
"PROFIT " ДОО НОВИ САД
Васе Стајића 36, 21000 Нови Сад, Србија

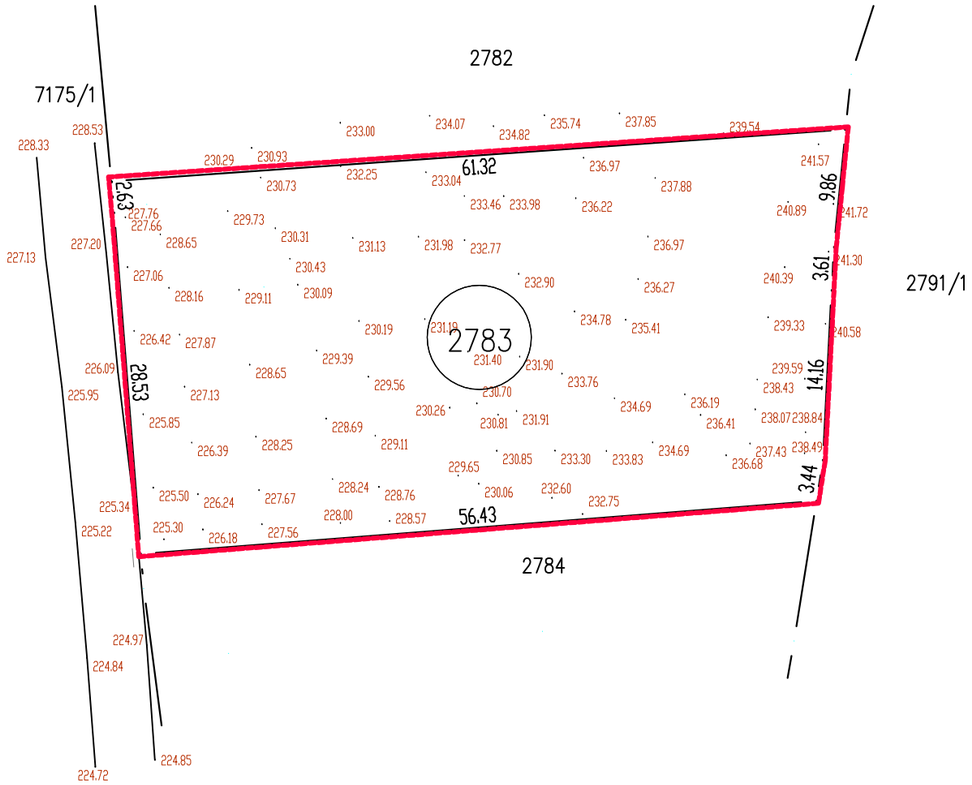
НАЗИВ ПРОЈЕКТА
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА У ВРДНИКУ,
на кат.парц.бр.2783, КО Врдник, ОпштинаИриг

НАЗИВ КАРТЕ:
КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН ПРЕДМЕТНЕ К.П. БР. 2783, КО ВРДНИК - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ -

Е број	01-288/2022
датум	Новембар 2022
размера	Р = 1 : 250
број листа	01

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Гордана М. Митић
дипл. инж. арх.
200 0937 06
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Одговорни урбаниста	Гордана Митић, дипл.инж.а лиценца: 200 0937 06
В. Д Директора	Радивој Котарлић, дипл. инж. грађ.



C

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ СРАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА У ВРДНИКУ
НА КП 2783 КО ВРДНИК
ОПШТИНА ИРИГ - СРБИЈА

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН ПРЕДМЕТНЕ К.П. БР. 2783, КО ВРДНИК, са ОБУХВАТОМ УП-а
- ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ -
Р 1 : 250

2783 — ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-а к.п. 2783, КО Врдник
П - к.п. 2783 = 1.826,00м²

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ * Ш И Д *

ЈП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ" ШИД
Шид, Кнеза Милоша бр. 2/1
тел. (022) 712-957, 712-653

ИНВЕСТИТОР:
"PROFIT " ДОО НОВИ САД
Васе Стајића 36, 21000 Нови Сад Србија

НАЗИВ ПРОЈЕКТА
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА У ВРДНИКУ,
на кат.парц.бр.2783, КО Врдник, Општина Ириг

НАЗИВ КАРТЕ:
КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН ПРЕДМЕТНЕ К.П. БР. 2783, КО ВРДНИК, са ОБУХВАТОМ УП-а

Е број	01-288/2022
датум	Новембар 2022
размера	Р = 1 : 250
број листа	02.1

Одговорни урбаниста	Гордана Митић, дипл.инж.а лиценца: 200 0937 06
В. Д. Директора	Радивој Котарлић, дипл. инж. грађ.

Инжењерска комора Србије
Гордана М. Митић
дипл. инж. арх.
200 0937 06
овлашћени урбаниста

C

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ СРАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА (2 ОБЈЕКТА) У ВРДНИКУ
НА КП 2783 КО ВРДНИК
ОПШТИНА ИРИГ - СРБИЈА

ОРТО-ФОТО СНИМАК
ПРЕДМЕТНЕ К.П. БР. 2783, КО ВРДНИК,
са ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА и геодетским подацима
- ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ -
Р 1 : 250

2783

ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-а к.п. 2783, КО Врдник
П - к.п. 2783 = 1.826,00м²
к.п. је неизграђена

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ * Ш И Д *

ЈП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ" ШИД
Шид, Кнеза Милоша бр. 2/1
тел. (022) 712-957, 712-653

ИНВЕСТИТОР:
"PROFIT " ДОО НОВИ САД
Васе Стајића 36, 21000 Нови Сад, Србија

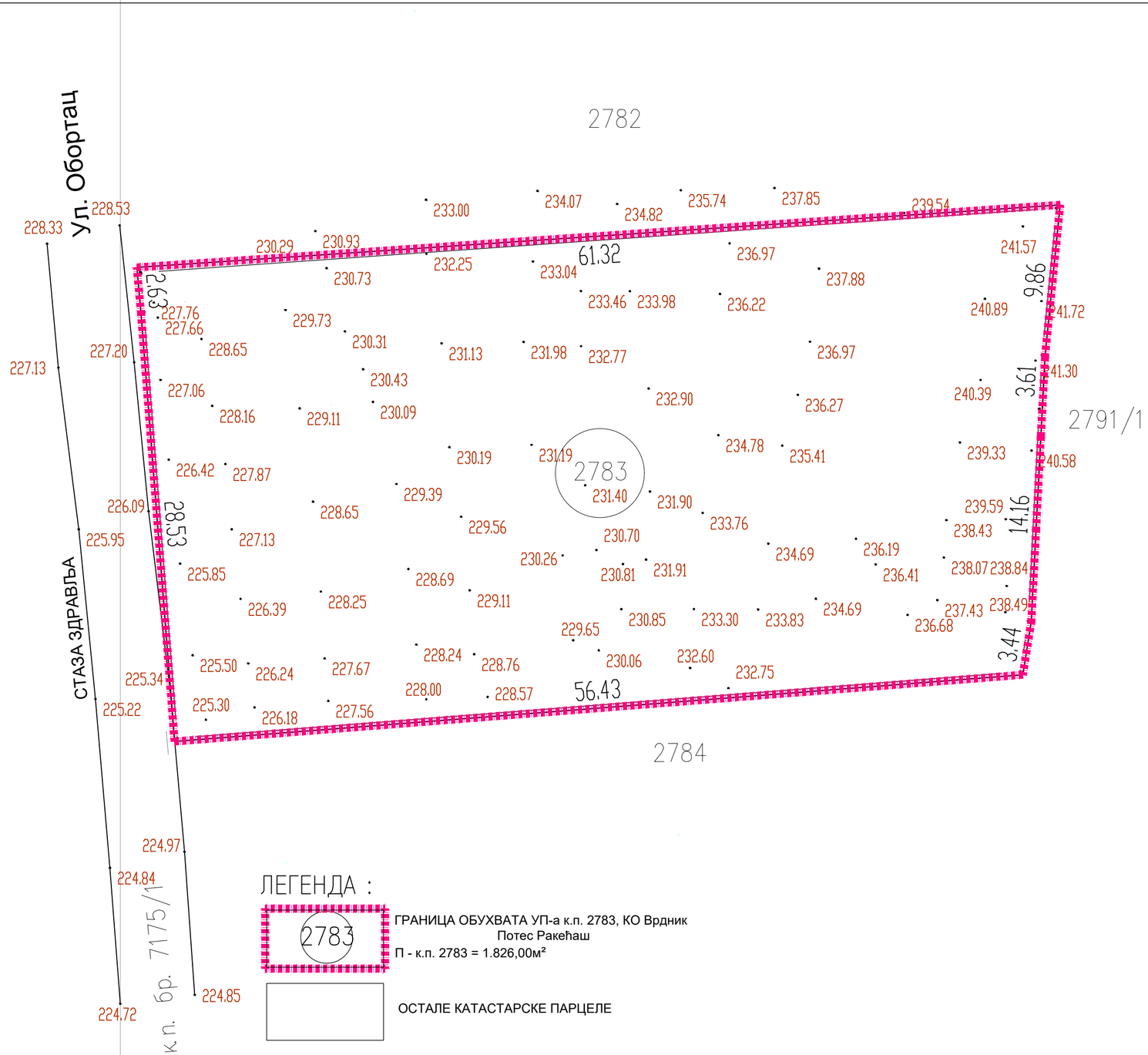
НАЗИВ ПРОЈЕКТА
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА (2 ОБЈЕКТА) У ВРДНИКУ,
на кат.парц.бр.2783, КО Врдник, Општина Ириг

НАЗИВ КАРТЕ:
ОРТО-ФОТО СНИМАК
К.П. БР. 2783, КО ВРДНИК,
са геодетским подацима

Е број	01-288/2022
датум	Новембар 2022
размера	Р = 1 : 250
број листа	02.2

Одговорни урбаниста	Гордана Митић, дипл.инж.а лиценца: 200 0937 06
В. Д Директора	Радивој Котарлић, дипл. инж. грађ.

Грађевинска комора Србије
Гордана М. Митић
200 0937 06
Одговорни урбаниста



ЛЕГЕНДА :

2783 — ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-а к.п. 2783, КО Врдник
Потес Ракећаш
П - к.п. 2783 = 1.826,00м²

ОСТАЛЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

С

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА У ВРДНИКУ
НА КП 2783 КО ВРДНИК
ОПШТИНА ИРИГ - СРБИЈА

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН ПРЕДМЕТНЕ К.П. БР. 2783, КО ВРДНИК, са ОБУХВАТОМ УП-а ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
Р 1 : 250

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ШИД

ЈП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ" ШИД
Шид, Кнеза Милоша бр. 2/1
тел. (022) 712-957, 712-653

ИНВЕСТИТОР:
"PROFIT " ДОО НОВИ САД
Васе Стајића 36, 21000 Нови Сад, Србија

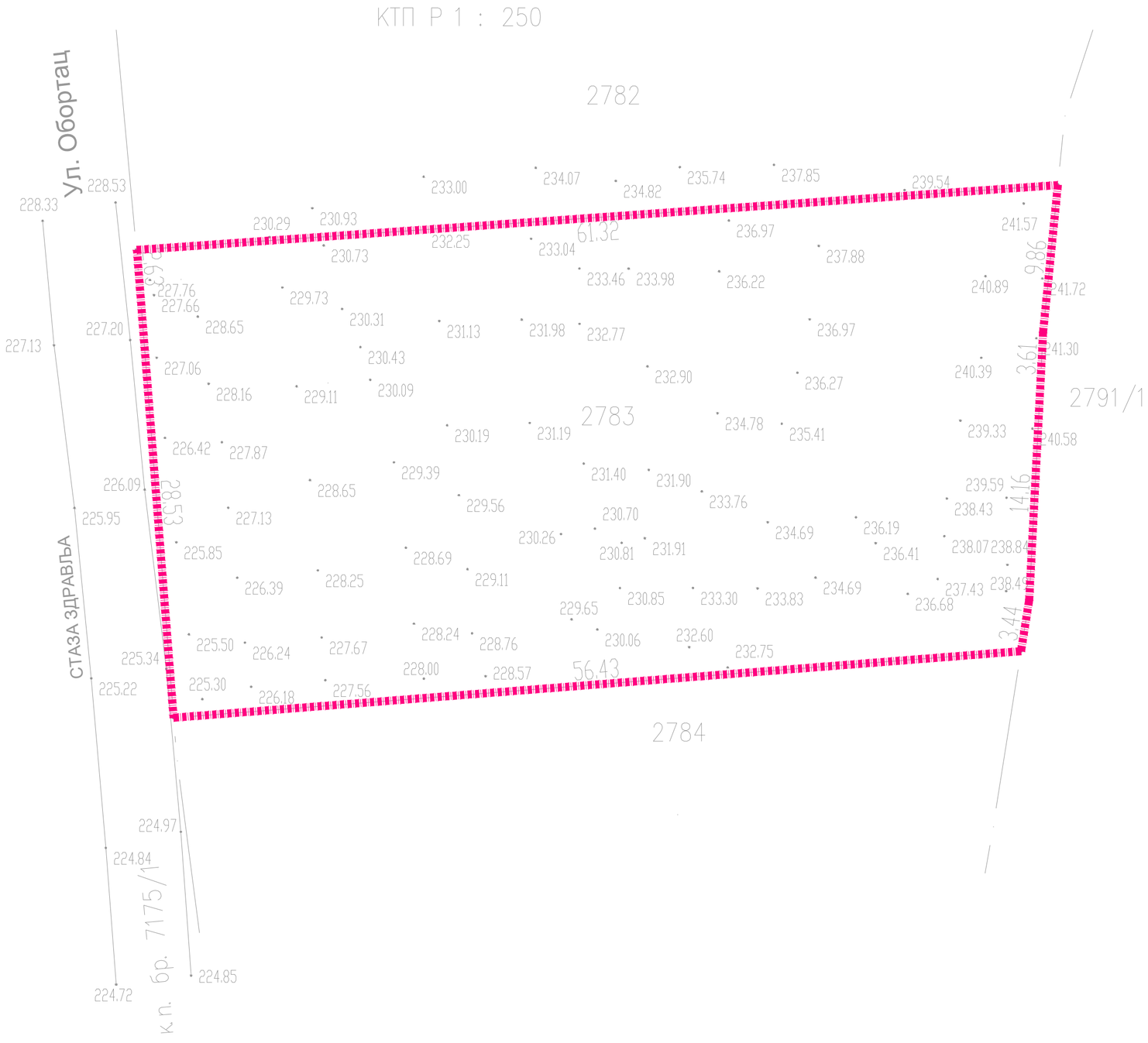
НАЗИВ ПРОЈЕКТА
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА У ВРДНИКУ,
на кат.парц.бр.2783, КО Врдник, Општина Ириг

НАЗИВ КАРТЕ:
КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН ПРЕДМЕТНЕ К.П. БР. 2783, КО ВРДНИК, са ОБУХВАТОМ УП-а

Е број	01-288/2022
датум	Новембар 2022
размера	Р = 1 : 250
број листа	1

Одговорни урбаниста	Гордана Митић, дипл.инж.а лиценца: 200 0937 06
В. Д. Директора	Радивој Котарлић, дипл. инж. грађ.

МИНИСТАРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Гордана М. Митић
дипл. инж. арх.
200 0937 06
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



С

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА У ВРДНИКУ
НА КП 2783 КО ВРДНИК
ОПШТИНА ИРИГ - СРБИЈА

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
ПРЕДМЕТНЕ К.П. БР. 2783, КО ВРДНИК,
са ОБУХВАТОМ УП-а - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
(блок подлога)
Р 1 : 250

ЛЕГЕНДА :

2783 — ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-а к.п. 2783, КО Врдник
Потес Ракећаш
П - к.п. 2783 = 1.826,00м²

ОСТАЛЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ШИД

ЈП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ" ШИД
Шид, Кнеза Милоша бр. 2/1
тел. (022) 712-957, 712-653

ИНВЕСТИТОР:
"PROFIT " ДОО НОВИ САД
Васе Стајића 36, 21000 Нови Сад Србија

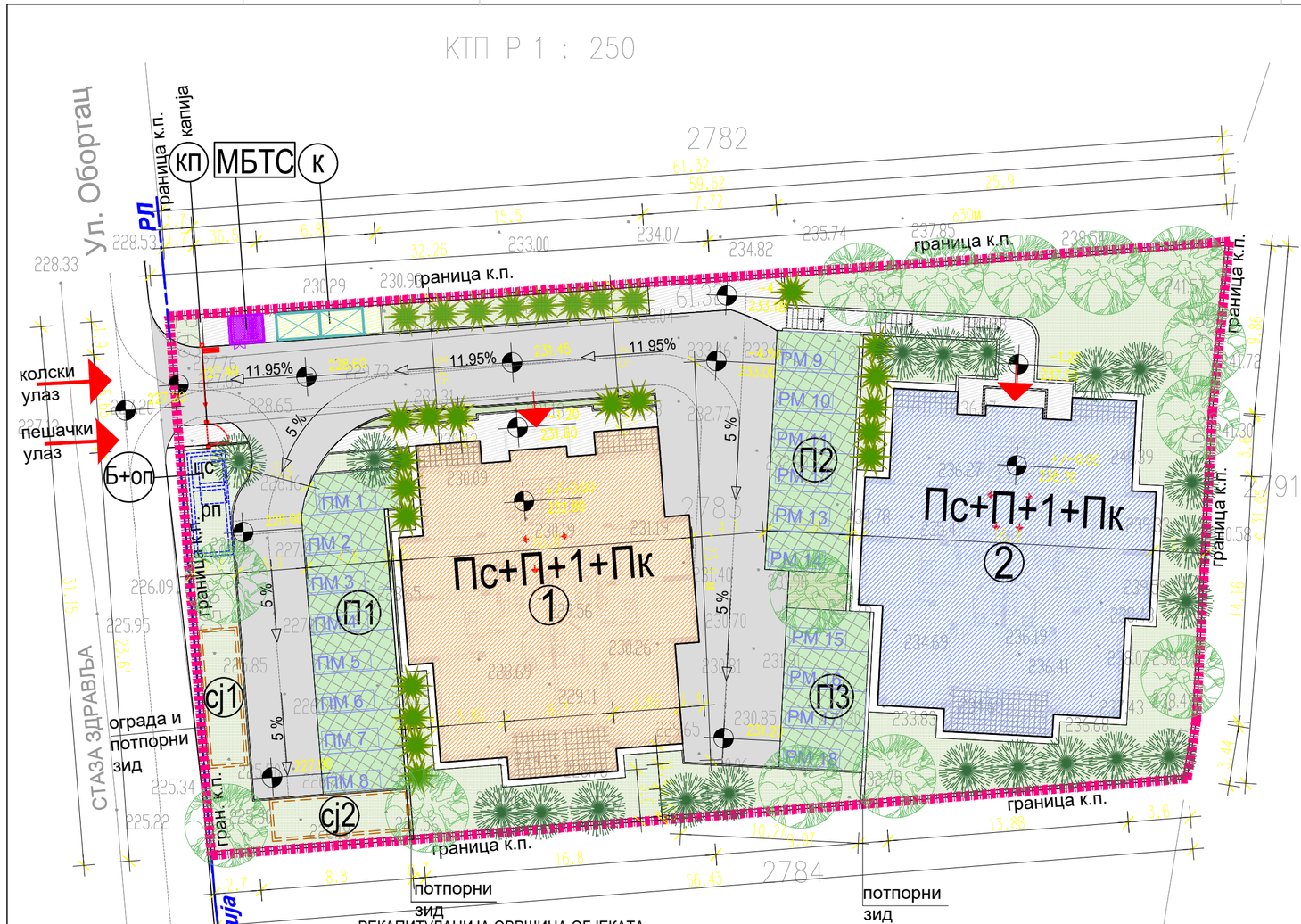
НАЗИВ ПРОЈЕКТА
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА У ВРДНИКУ,
на кат.парц.бр.2783, КО Врдник, Општина Ириг

НАЗИВ КАРТЕ
КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
ПРЕДМЕТНЕ К.П. БР. 2783, КО ВРДНИК,
са ОБУХВАТОМ УП-а (блок подлога)

Е број	01-288/2022
датум	Новембар 2022
размера	Р = 1 : 250
број листа	1а

Одговорни урбаниста	Јордана Митић, дипл.инж.а лиценца: 200 0937 06
В. Д. Директора	Радивој Котарлић, дипл. инж. грађ.

Инжењерска комора Србије
Јордана М. Митић
дипл. инж. арх.
200 0937 06
Одговорни урбаниста



РЕКАПИТУЛАЦИЈА ОВРШИНА ОБЈЕКАТА

PREDMET: URBANISTIČKI PROJEKAT - urb.-arh. razrada kp br 2783, KO Vrdnik za izgradnju dva stambena objekta, spratnosti Ps+P+1+Pk

k.p. Br. 2783, KO Vrdnik potes/ulica Rekečaš — Pkp = 1.826,00 m²

OBJEKTI	GABARITI (m) max.cca	SPRATNOST	NETO P ETAŽE (m²)	BRUTO P ETAŽE (m²)
STAMBENI OBJEKAT 1	okvirni gabariti	Ps+P+1+Pk		
- SUTEREN (ne ulazi u obračun urbanističkih parametara - pokazatelja)	18,30m x 14,00m	Ps	237,67	278
relativna kota spoljašnjeg prilaza obj. 2 - apsolutna kota terena (± 0,00 / 231,60 m anv)				
relativna kota prizemlja / apsolutna kota terena (+1,20 / 232,80 m anv)				
rel.kota krova / aps.kota terena		(+11,22 / 242,82 m anv)		
rel.kota venca / aps.kota terena		(+12,00 / 243,60 m anv)		
PRIZEMLJE	19,50m x 16,40m	P	234,89	278
1. SPRAT	20,70m x 16,40m	1	278,91	325
POTKROVLJE	20,70m x 16,40m	Pk	277,43	325
Uk. P1 za urb.obračun			791,23	928
Uk. P1 (ne ulazi u obračun)			1.028,90	1.206,00

STAMBENI OBEKAT 2	okvirni gabariti	Ps+P+1+Pk		
SUTEREN ne ulazi u obračun urb.parametara	18,30m x 14,00m	Ps	237,67	278
relativna kota spoljašnjeg prilaza obj. 2 - apsolutna kota terena (± 0,00 / 237,50 m anv)				
relativna kota prizemlja / apsolutna kota terena (+1,20 / 238,70 m anv)				
rel.kota krova / aps.kota terena		(+11,22 / 248,72 m anv)		
rel.kota venca / aps.kota terena		(+12,00 / 249,50 m anv)		
PRIZEMLJE	19,50m x 16,40m	P	234,89	278
1. SPRAT	20,70m x 16,40m	1	278,91	325
POTKROVLJE	20,70m x 16,40m	Pk	277,43	325
Uk. P2 za urb.obračun			791,23	928
Uk. P2 (ne ulazi u obračun)			1.028,90	1.206,00

REKAPITULACIJA POVRŠINA ZA OBA STAMBENA OBJEKTA		
UK.P 2 STAM. OBJEKTA	1.582,46 m²	1.856,00 m²
UK. P u osnovi		556,00 m²
UK. P bruto raz.površina		1.856,00 m²

С

ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА - МЕЂЕ
- 2783 ГРАНИЦА И БРОЈ КАТ. ПАРЦЕЛЕ
- 2783 ГРАНИЦА И БРОЈ КАТ. ПАРЦЕЛЕ П = 1.826 м²
- 231.40 апсолутне коте терена (анв)
- 233.00 / −4.50 спољашње коте (пројектоване коте терена) / релативну коту приземља - објекта 2
- +/−0.00 / 238.70 релативне коте објекта / проj. коте терена
- 227.40 пројектоване коте саобраћајних и манипулационих површина
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ)
- ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ (ГЛ1 до ГЛ8)
- 1 СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ 1 (Пс+П+1+Пк) кота пода приземља +/−0.00
- 2 СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ 2 (Пс+П+1+Пк) кота пода приземља 232.80 / +/−0.00 / 238.70
- КОЛСКЕ САОБРАЋАЈ.- МАНИПУЛ. ПОВРШИНЕ
- ПМ 5 ПАРКИНЗИ ПУТ. ВОЗИЛА и парк. места
- САОБРАЋАЈНЕ ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ (ТРОТОАРИ и СТЕПЕНИШТА)
- К КОМУНАЛНА ПОВРШИНА (СА КОНТЕЈНЕРИМА)
- ЗАТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ
- УЛАЗНА КАПИЈА (колско-пешачки улаз)
- колско-пешачки улази
- улази у објекте
- Thuja occidentalis Maloniana Aurea crnogorično drvo - kao živa ograda
- четинарско дрвеће
- листопадно дрвеће

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА У ВРДНИКУ

НА КП 2783 КО ВРДНИК
ОПШТИНА ИРИГ - СРБИЈА

СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ, КОМПОЗИЦИОНИ ПЛАН, ПРИКАЗ САОБРАЋАЈА И ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ

Р 1 : 250

ОСТАЛИ САДРЖАЈИ И НЕДОСТАЈУЋА ИНФРАСТРУКТУРА:

- вш1 вш2 — две варијанте решења обезбеђења воде:
  1. варијанта: прикључење на најближу водоводну мрежу преко 2 водоводна шахта, за санитарну и хидрантску мрежу, за оба објекта;
  2. варијанта: изградња бунара са црпном станицом и резервоаром, и свом потребном хидротехнолошком опремом за добијање исправне санитарне воде, са мерачима стања количине воде
- Б+оп П Б — водовод - унутрашња мрежа
- НПХ — хидрантска мрежа са надземним хидрантима
- водовод - прикључење на најближу изведену спољашњу водоводну мрежу
- cj1 cj2 — две септичке јаме (дим. 2.4м х 8.0м), водонепропусне и са упијајућим бунаром
- фекална канализација

МБТС

- МБТС 20 / 0.4 kV са двоструким прикључним каблов.водом 20kV, и разводом до објеката 1,2
- ЕЕ вод прикључити на најближу електроенергетску мрежу
- ТКМ вод прикључити на најближу ТКМ мрежу
- контејнери
- 5 % пројектовани падови саоб. и манипул.површи.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ * ШИД *

ЈП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ" ШИД
Шид, Кнеза Милоша бр. 2/1
тел. (022) 712-957, 712-653

ИНВЕСТИТОР:
"PROFIT " ДОО НОВИ САД
Васе Стајића 36, 21000 Нови Сад, Србија

НАЗИВ ПРОЈЕКТА:
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА У ВРДНИКУ, на кат.парц.бр.2783, КО Врдник, ОпштинаИриг

НАЗИВ КАРТЕ:
СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ, КОМПОЗИЦИОНИ ПЛАН, ПРИКАЗ САОБРАЋАЈА И ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ

Е број	01-288/2022
датум	Новембар 2022
размера	Р = 1 : 250
број листа	2

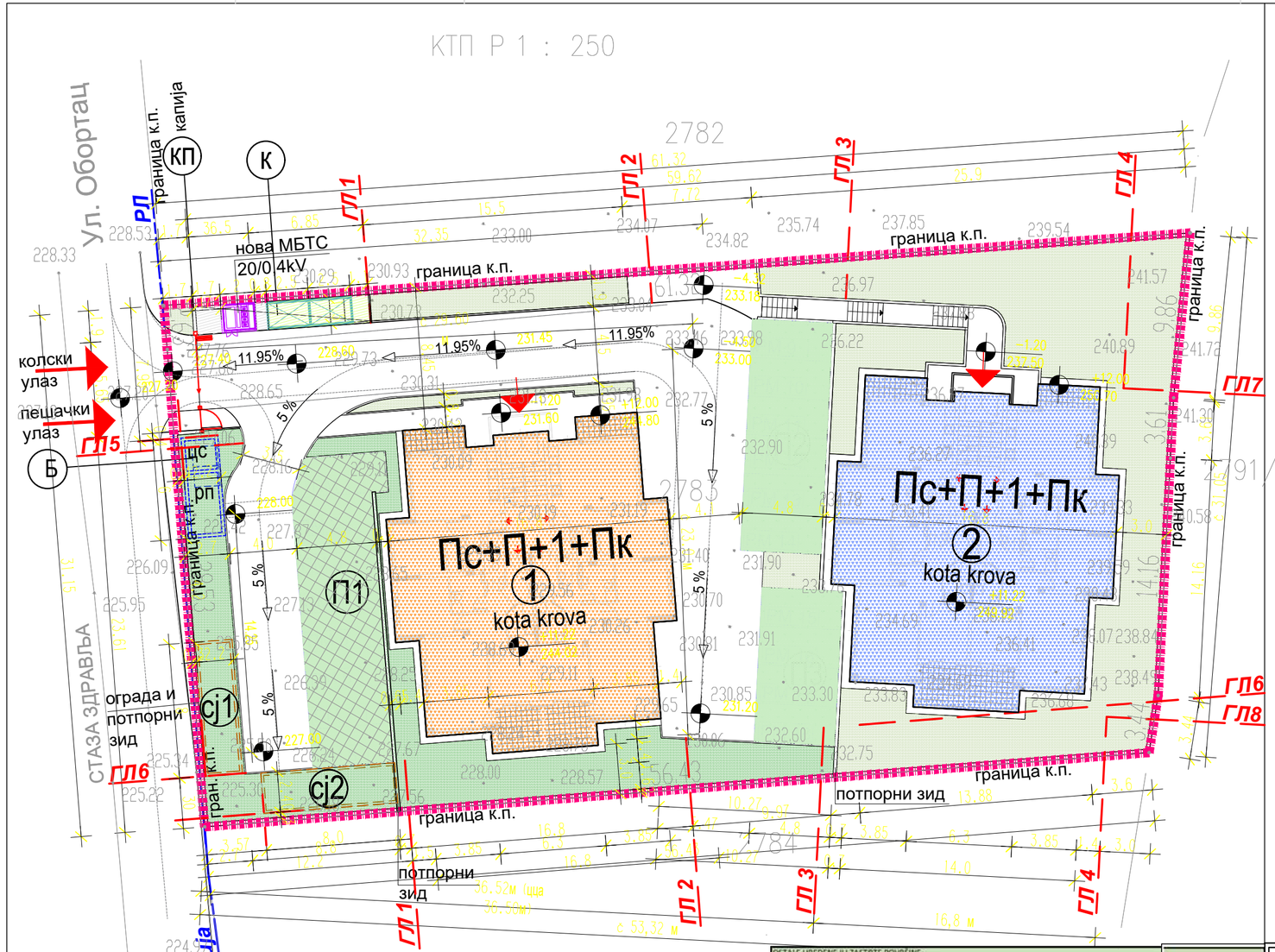
Одговорни урбаниста	Гордана Митић, дипл.инж.а лиценца: 200 0937 06
В. Д .Директора	Радивој Котарлић, дипл. инж. грађ.

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ — Гордана М. Митић дипл. инж. арх. 200 0937 06 — ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА У ВРДНИКУ

НА КП 2783 КО ВРДНИК
ОПШТИНА ИРИГ - СРБИЈА

ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ИНИВЕЛАЦИЈЕ
Р 1 : 250



ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА - МЕЂЕ
- 2783 — ГРАНИЦА и БРОЈ КАТ. ПАРЦЕЛЕ П = 1.826 м²
- 231.40 — апсолутне коте терена (анв)
- 233.00 / −4.50 — спољашње коте (пројектоване коте терена) / релативну коту приземља - објекта 2
- +/−0.00 / 238.70 — релативне коте објекта / прој. коте терена
- 227.40 — пројектоване коте саобраћајних и манипулационих површина
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ)
- ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ (ГЛ1 до ГЛ8)
- 5 % — осовина саобраћајних површина пројектовани падови саобраћаних и манипулативних површина
- 1 — СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ 1 (Пс+П+1+Пк) кота равног крова +11.22 / 244.02
- 2 — СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ 2 (Пс+П+1+Пк) кота равног крова +11.22 / 249.92
- КОЛСКЕ САОБРАЋАЈ.- МАНИПУЛ. ПОВРШИНЕ
- ПМ 5 — ПАРКИНЗИ ПУТ. ВОЗИЛА и парк. места
- САОБРАЋАЈНЕ ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ (ТРОТОАРИ и СТЕПЕНИШТА)
- К — КОМУНАЛНА ПОВРШИНА (СА КОНТЕЈНЕРИМА)
- ЗАТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ
- УЛАЗНА КАПИЈА (колско-пешачки улаз)
- колско-пешачки улази
- улази у објекте

ОСТАЛИ САДРЖАЈИ И НЕДОСТАЈУЋА ИНФРАСТРУКТУРА:

- вш1 вш2 — две варијанте решења обезбеђења воде:
  1. варијанта: прикључење на најближу водоводну мрежу преко 2 водоводна шахта, за санитарну и хидрантску мрежу, за оба објекта;
  2. варијанта: изградња бунара са црпном станицом и резервоаром, и свом потребном хидротехнолошком опремом за добијање исправне санитарне воде, са мерачима стања количине воде
- Б+оп, П, Б — водовод - унутрашња мрежа
- НПХ — хидрантска мрежа са надземним хидрантима
- водовод - прикључење на најближу изведену спољашњу водоводну мрежу
- cj1 cj2 — две септичке јаме (дим. 2.4м х 8.0м), водонепропусне и са упијајућим бунаром
- фекална канализација

МБТС

- МБТС 20 / 0.4 kV са двоструким прикључним каблов.водом 20kV, и разводом до објеката 1,2
- ЕЕ вод прикључити на најближу електроенергетску мрежу
- ТКМ вод прикључити на најближу ТКМ мрежу
- контејнери
- 5 % — пројектовани падови саоб. и манипул.површи.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ * ШИД *

РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПОВРШИНА са УРБАНИСТИЧКИМ ПАРАМЕТРИМА

URBANISTIČKI PARAMETRI (POKAZATELJI)

BR.	SADRŽAJI	POVRŠINE (m²)	INDEKS ZAUZETOSTI (%)	INDEKS IZGRAĐENOSTI
0.	K.P. 2783, KO VRDNIK	1.826,00	100	
OBJEKTI				
1.	OBJEKAT 1 (u osnovi)	278	15,225	
2.	OBJEKAT 1 (BRGP)	928		
3.	OBJEKAT 1 (u osnovi)	278	15,225	
4.	OBJEKAT 1 (BRGP)	928		
	OBJEKTI 1 + 2 (u osnovi)	556	30,45	
	OBJEKTI 1 + 2 (BRGP)	1.856,00		1,01

OSTALE UREĐENE ILI ZASTRTE POVRŠINE				
5.	PEŠAČKE STAZE (TROTOARI) sa spoljašnjim stepeništem prema Objektu 2 sa prostorom za kontejnere popločano ili betonirano	101,45	5,55	
6.	SAOBRAĆAJNE I MANIPUL. POVRŠINE	539,49	29,55	
Uk. betoniranih ili popločanih površina		640,94	35,1	
7a.	PARKING OBJEKTA 1 (8 PM)-raster ploče	89,36		
7b.	PARKING OBJEKTA 2 (10 PM)-raster ploče	110,4		
Uk. P parginga - raster ploča		199,76	10,94	
8.	ZELENE POVRŠINE	492,3	23,51	
Ukupno 7. P parkinga (raster ploče) + 8. zelene površine		629,06	34,45	
	OBJEKTI 1 + 2 (u osnovi)	556	30,45	
	OBJEKTI 1 + 2 (BRGP)	1.856,00		1,01
	Uk. Urbanistički pokazatelji za k.p.	2.496,94	65,55	1,36

ЈП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ" ШИД
Шид, Кнеза Милоша бр. 2/1
тел. (022) 712-957, 712-653

ИНВЕСТИТОР:
"PROFIT " ДОО НОВИ САД
Васе Стајића 36, 21000 Нови Сад, Србија

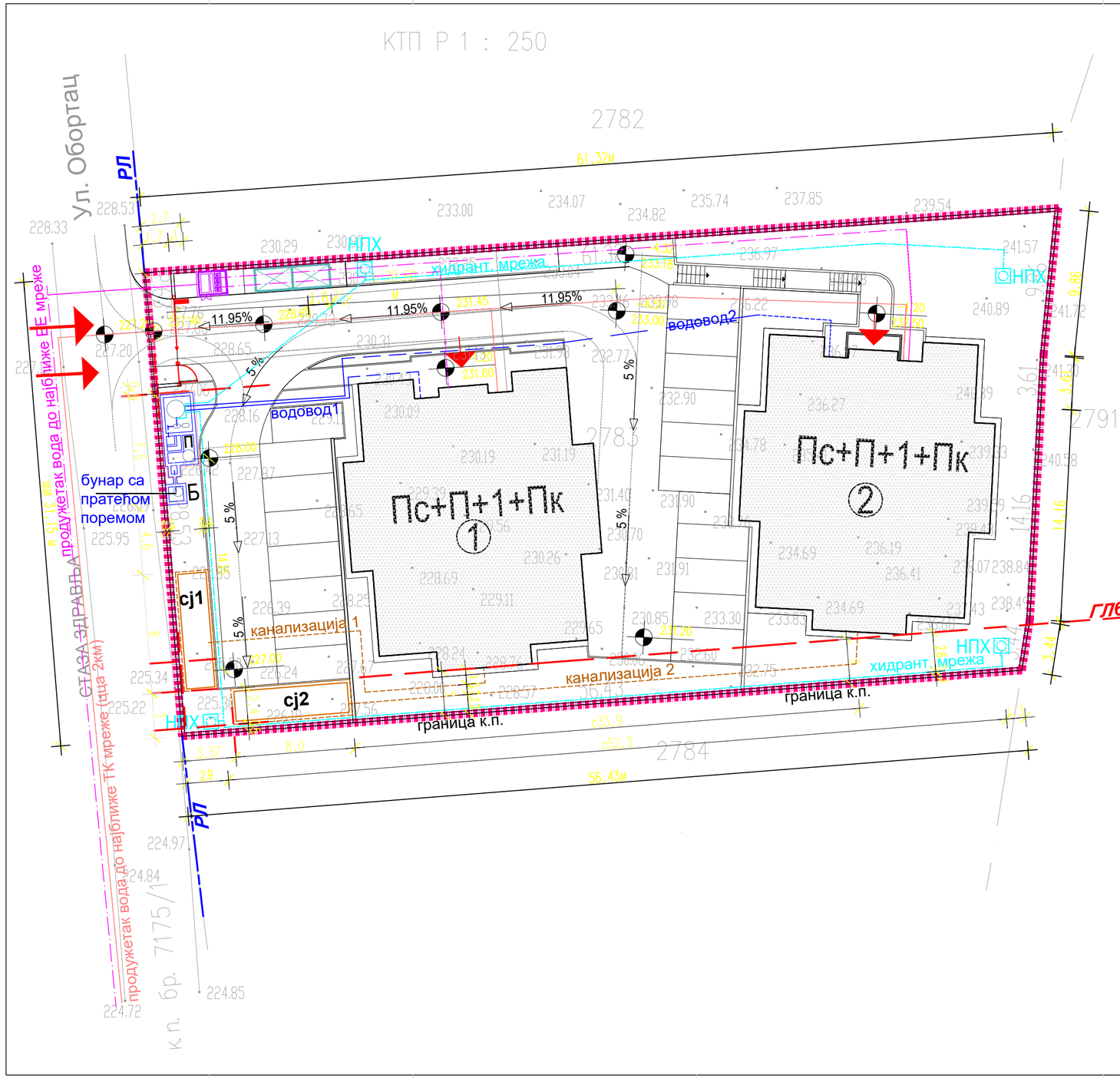
НАЗИВ ПРОЈЕКТА
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА У ВРДНИКУ,
на кат.парц.бр.2783, КО Врдник, Општина Ириг

НАЗИВ КАРТЕ:
ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

Е број	01-288/2022
датум	Новембар 2022
размера	Р = 1 : 250
број листа	3

Одговорни урбаниста	Гордана Митић, дипл.инж.а лиценца: 200 0937 06
В. Д .Директора	Радивој Котарлић, дипл. инж. грађ.

Инжењерска комора Србије — Гордана М. Митић, дипл. инж. арх. 200 0937 06 — Одговорни урбаниста



С

ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА - МЕЂЕ
- 2783 ГРАНИЦА и БРОЈ КАТ. ПАРЦЕЛЕ П = 1.826 м²
- 231.40 апсолутне коте терена (анв)
- 233.00 −4.50 спољашње коте (пројектоване коте терена) / релативну коту приземља - објекта 2
- +/−0.00 238.70 релативне коте објекта / проj. коте терена
- 227.40 пројектоване коте саобраћајних и манипулационих површина
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ)
- ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ (ГЛ1 до ГЛ8)
- 5 % осовина саобраћајних површина пројектовани падови саобраћаних и манипулативних површина
- 1 СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ 1 (Пс+П+1+Пк) кота равног крова +11.22 / 244.02
- 2 СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ 2 (Пс+П+1+Пк) кота равног крова +11.22 / 249.92
- КОЛСКЕ САОБРАЋАЈ.- МАНИПУЛ. ПОВРШИНЕ
- ПМ 5 ПАРКИНЗИ ПУТ. ВОЗИЛА и парк. места
- САОБРАЋАЈНЕ ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ (ТРОТОАРИ и СТЕПЕНИШТА)
- К КОМУНАЛНА ПОВРШИНА (СА КОНТЕЈНЕРИМА)
- ЗАТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ
- УЛАЗНА КАПИЈА (колско-пешачки улаз)
- колско-пешачки улази
- улази у објекте

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА У ВРДНИКУ

НА КП 2783 КО ВРДНИК
ОПШТИНА ИРИГ - СРБИЈА

ПЛАН ПРЕДЛОГА ИНФРАСТРУКТУРЕ (СИНХРОН ПЛАН) варијанта 1
Р 1 : 250

ОСТАЛИ САДРЖАЈИ И НЕДОСТАЈУЋА ИНФРАСТРУКТУРА:

ВАРИЈАНТНА РЕШЕЊА ВОДОВОДА:
две варијанте решења обезбеђења воде:
1.варијанта: прикључење на најближу водоводну мрежу преко 2 водоводна шахта, за санитарну и хидрантску мрежу, за оба објекта;
2.варијанта: изградња бунара са црпном станицом и резервоаром, и свом потребном хидротехнолошком опремом за добијање исправне санитарне воде, са мерачима стања количине воде

- Б+оп П Б — 2.варијанта: изградња бунара са црпном станицом и резервоаром, и свом потребном хидротехнолошком опремом за добијање исправне санитарне воде, са мерачима стања количине воде
- водовод - унутрашња мрежа
- НПХ хидрантска мрежа са надземним хидрантима
- водовод - прикључење на најближу изведену спољашњу водоводну мрежу
- cj1 cj2 две септичке јаме (ук дим. 2.4м x 8.0м x 2.4м), водонепропусне и са уп. бунаром ~ 2 x 36м3
- фекална канализација

МБТС

- МБТС 20 / 0.4 kV са двоструким прикључним каблов.водом 20kV, и разводом до објеката 1,2
- ЕЕ вод прикључити на најближу електроенергетску мрежу
- ТКМ вод прикључити на најближу ТКМ мрежу
- контејнери
- 5 % пројектовани падови сооб. и манипул.површи.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ * ШИД *

ЈП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ" ШИД
Шид, Кнеза Милоша бр. 2/1
тел. (022) 712-957, 712-653

ИНВЕСТИТОР:
"PROFIT " ДОО НОВИ САД
Васе Стајића 36, 21000 Нови Сад, Србија

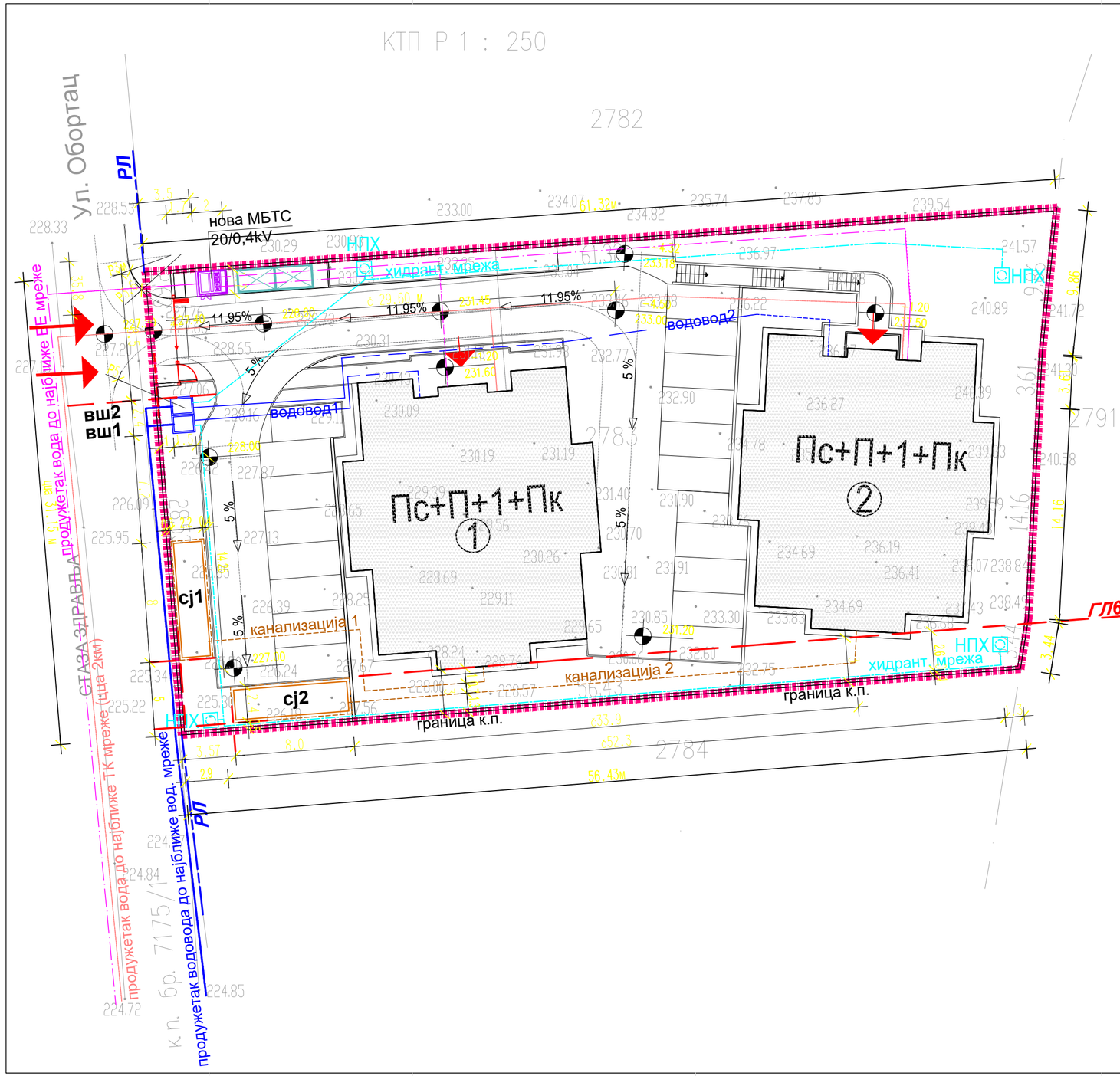
НАЗИВ ПРОЈЕКТА
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА У ВРДНИКУ,
на кат.парц.бр.2783, КО Врдник, ОпштинаИриг

НАЗИВ КАРТЕ:
ПЛАН ПРЕДЛОГА ИНФРАСТРУКТУРЕ (СИНХРОН ПЛАН) варијанта 1

Е број	01-288/2022
датум	Новембар 2022
размера	Р = 1 : 250
број листа	4.1

Одговорни урбаниста	Гордана Митић, дипл.инж.а лиценца: 200 0937 06
В. Д .Директора	Радивој Котарлић, дипл. инж. грађ.

Инжењерска комора Србије — Гордана М. Митић, дипл. инж. арх. 200 0937 06 — Одговорни урбаниста



С

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА У ВРДНИКУ

НА КП 2783 КО ВРДНИК
ОПШТИНА ИРИГ - СРБИЈА

ПЛАН ПРЕДЛОГА ИНФРАСТРУКТУРЕ (СИНХРОН ПЛАН) варијанта 2

Р 1 : 250

ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА - МЕЂЕ
- 2783 ГРАНИЦА и БРОЈ КАТ. ПАРЦЕЛЕ П = 1.826 м²
- 231.40 апсолутне коте терена (анв)
- 233.00 / −4.50 спољашње коте (пројектоване коте терена) / релативну коту приземља - објекта 2
- +/−0.00 / 238.70 релативне коте објекта / прој. коте терена
- 227.40 пројектоване коте саобраћајних и манипулационих површина
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (РЛ)
- ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ (ГЛ1 до ГЛ8)
- 5 % осовина саобраћајних површина пројектовани падови саобраћаних и манипулативних површина
- 1 СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ 1 (Пс+П+1+Пк) кота равног крова +11.22 / 244.02
- 2 СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ 2 (Пс+П+1+Пк) кота равног крова +11.22 / 249.92
- КОЛСКЕ САОБРАЋАЈ.- МАНИПУЛ. ПОВРШИНЕ
- ПМ 5 ПАРКИНЗИ ПУТ. ВОЗИЛА и парк. места
- САОБРАЋАЈНЕ ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ (ТРОТОАРИ и СТЕПЕНИШТА)
- К КОМУНАЛНА ПОВРШИНА (СА КОНТЕЈНЕРИМА)
- ЗАТРАВНАТЕ ПОВРШИНЕ
- УЛАЗНА КАПИЈА (колско-пешачки улаз)
- колско-пешачки улази
- улази у објекте

ОСТАЛИ САДРЖАЈИ И НЕДОСТАЈУЋА ИНФРАСТРУКТУРА:

ВАРИЈАНТНА РЕШЕЊА ВОДОВОДА:
две варијанте решења обезбеђења воде:
1.варијанта: прикључење на најближу водоводну мрежу преко 2 водоводна шахта, за санитарну и хидрантску мрежу, за оба објекта;
2.варијанта: изградња бунара са црпном станицом и резервоаром, и свом потребном хидротехнолошком опремом за добијање исправне санитарне воде, са мерачима стања количине воде

вш1 вш2 Б+оп П Б

водовод - унутрашња мрежа

НПХ хидрантска мрежа са надземним хидрантима

водовод - прикључење на најближу изведену спољашњу водоводну мрежу

cj1 cj2 две септичке јаме (дим. 2.4м х 8.0м), водонепропусне и са упијајућим бунаром

фекална канализација

МБТС

МБТС 20 / 0.4 kV са двоструким прикључним каблов.водом 20kV, и разводом до објеката 1,2

ЕЕ вод прикључити на најближу електроенергетску мрежу

ТКМ вод прикључити на најближу ТКМ мрежу

контејнери

5 % пројектовани падови сооб. и манипул.површи.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ * ШИД *

ЈП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ" ШИД
Шид, Кнеза Милоша бр. 2/1
тел. (022) 712-957, 712-653

ИНВЕСТИТОР:
"PROFIT " ДОО НОВИ САД
Васе Стајића 36, 21000 Нови Сад, Србија

НАЗИВ ПРОЈЕКТА
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА У ВРДНИКУ,
на кат.парц.бр.2783, КО Врдник, ОпштинаИриг

НАЗИВ КАРТЕ:
ПЛАН ПРЕДЛОГА ИНФРАСТРУКТУРЕ (СИНХРОН ПЛАН) варијанта 2

Е број	01-288/2022
датум	Новембар 2022
размера	Р = 1 : 250
број листа	4.2

Одговорни урбаниста	Гордана Митић, дипл.инж.а лиценца: 200 0937 06
В. Д .Директора	Радивој Котарлић, дипл. инж. грађ.

Инжењерска комора Србије — Гордана М. Митић, дипл. инж. арх. 200 0937 06 — Одговорни урбаниста

ИДЕЈНА РЕШЕЊА

PROJEKTNI BIRO
"PROFIT PROJEKT"
Tel. 021/65 71 951 Mob. 063/77 13 750
NOVI SAD
e-mail: profitprojekt1205@gmail.com

0 - GLAVNA SVESKA

Investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD
Objekat:	Stambeni objekat br.1, spratnosti Su+P+1+Pk i stambeni objekat br.2, spratnosti Su+P+1+Pk, Irig, Vrdnik, potes/ulica Rekećaš, k.o.Vrdnik, parc.br.2783
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR Idejno rešenje
Za građenje / izvođenje radova:	nova gradnja
Projektant:	„PROFIT PROJEKT“, Novi Sad, ul. Vuka Karadžića br. 1
Odgovorno lice projektanta:	Milan Domazet
	Potpis:
Glavni projektant:	Milan Domazet, dipl.ing.arh.
Broj licence:	300 5154 03
	Potpis:
Broj tehničke dokumentacije:	E-57/2022
Mesto i datum:	Novi Sad, avgust 2022.god.

SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

- Naslovna strana glavne sveske
- Sadržaj glavne sveske
- Sadržaj tehničke dokumentacije
- Podaci o projektantima
- Opšti podaci o objektu

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0	GLAVNA SVESKA	E-57/2022
1	PROJEKAT ARHITEKTURE	E-57/2022

PODACI O PROJEKTANTIMA

0. GLAVNA SVESKA:

Projektant:	“PROFIT PROJEKT” Novi Sad, Vuka Karadžića br.1
Glavni projektant:	Milan Domazet, dipl.ing.arh.
Broj licence:	300 5154 03
	Potpis:

1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

Projektant:	“PROFIT PROJEKT” Novi Sad, Vuka Karadžića br.1
Odgovorni projektant:	Milan Domazet, dipl.ing.arh.
Broj licence:	300 5154 03
	Potpis:

OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

tip objekta:	Slobodnostojeći objekat	
kategorija objekta:	B	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka: 112221
	100 %	112221- Stambene zgrade sa tri ili više stanova
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Plan generalne regulacije naselja Vrdnik (“Sl.list Opština Srema”, br.30/14, 9/15, 20/15 i 23/18)	
mesto:	Irig, Vrdnik	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština:	parcela br.2783, k.o. Vrdnik	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	parcela br.2783, 7175/1, k.o. Vrdnik	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu	parcela br.7175/1, k.o. Vrdnik	

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:

Elektroenergetska distributivna mreža:	
Ukupan kapacitet	***STAMBENI OBJEKAT BR.1*** 12 stanova po 13,5 kW (20A) -ukupno 162kW ZAJEDNIČKA POTROŠNJA 20kW (32A) HIDROCEL snaga 17,5 kW (25A) ***STAMBENI OBJEKAT BR.2*** 12 stanova po 13,5 kW (20A) -ukupno 162kW ZAJEDNIČKA POTROŠNJA 20kW (32A) HIDROCEL snaga 17,5 kW (25A)
Vrsta priključka	TRAJNI SA DISTRIBUTIVNE MREŽE
Vrsta mernog uređaja	TROFAZNA BROJILA ZA STANOVE I ZAJEDNIČKU POTROŠNJU
Način grejanja	GAS
Potrebni energetski kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	POSTOJI SAMO JEDAN ULAZ U OBJEKAT preporučuje se da OMM bude na prizemlju
Potrebni energetski kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	***STAMBENI OBJEKAT BR.1*** ULAZ 1- ZAJEDNIČKA POTROŠNJA – 20 kW (32A) ***STAMBENI OBJEKAT BR.2*** ULAZ 1- ZAJEDNIČKA POTROŠNJA – 20 kW (32A)

Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli /parcelama (ukoliko postoje)	NE POSTOJE
Netipični potrošači	NEMA NETIPIČNIH POTROŠAČA
Potreba za većom pouzdanošću i sigurnosti u isporuci električne energije	NE POSTOJI
Druga infrastruktura:	
priključak vode	STAMBENI OBJEKAT BR.1 Snabdevanje objekta sanitarnom vodom predviđeno je priključenjem na spoljnu gradsku vodovodnu mrežu u ulici sa priključnom cevi PPR 40 (6/4 cola), ukoliko za to postoje uslovi na terenu, a sve prema uslovima nadležnih institucija. STAMBENI OBJEKAT BR.2 Snabdevanje objekta sanitarnom vodom predviđeno je priključenjem na spoljnu gradsku vodovodnu mrežu u ulici sa priključnom cevi PPR 40 (6/4 cola), ukoliko za to postoje uslovi na terenu, a sve prema uslovima nadležnih institucija.
priključak kanalizacije	S obzirom da nema uslova za priključenje na spoljni kanalizacioni sistem, jer u ulici ne postoji izgrađena legalna sekundarna kanalizaciona mreža, odvođenje upotrebljenih voda iz objekata br.1 i br.2 predviđa se unutrašnjom kanalizacionom mrežom, sa priključenjem na vodonepropusnu septičku jamu (2 SEPTIČKE JAME) na parceli korisnika dok se ne steknu uslovi za priključenje na spoljnu naseljsku mrežu (priključak Ø160).
priključak grejanja	STAMBENI OBJEKAT BR.1 Za stambeni objekat br.1 je predviđen priključak na gasnu mrežu PEØ25mm (podzemno), od glavnog magistralnog voda do merno regulacionog seta MRS G-10, kapaciteta 16m3/h. STAMBENI OBJEKAT BR.2 Za stambeni objekat br.2 je predviđen priključak na gasnu mrežu PEØ25mm (podzemno), od glavnog magistralnog voda do merno regulacionog seta MRS G-10, kapaciteta 16m3/h.

LOKACIJSKI USLOVI:

Lokacijski uslovi:		br: datum:
		br: datum:
		br: datum:

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela:	1826m2
	ukupna BRGP nadzemno:	**STAMBENI OBJEKAT BR.1** 928.00m2 **STAMBENI OBJEKAT BR.2** 928.00m2
	ukupna BRUTO izgrađena površina:	**STAMBENI OBJEKAT BR.1** 1206.00m2 **STAMBENI OBJEKAT BR.2** 1206.00m2
	ukupna NETO površina:	**STAMBENI OBJEKAT BR.1** 1028.87m2 **STAMBENI OBJEKAT BR.2** 1028.87m2
	površina prizemlja:	**STAMBENI OBJEKAT BR.1** 234.89m2 **STAMBENI OBJEKAT BR.2** 234.89m2
	površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	**STAMBENI OBJEKAT BR.1** 278.00m2 **STAMBENI OBJEKAT BR.2** 278.00m2 ***UKUPNO:556m2***
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Su+P+1+Pk
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	**STAMBENI OBJEKAT BR.1** niveleta: +0.00m prizemlje: +1.20m venac: +9.12m sleme: ravan krov +12.00m **STAMBENI OBJEKAT BR.2** niveleta: +0.00m prizemlje: +1.20m venac: +9.12m sleme: ravan krov +12.00m
	apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	**STAMBENI OBJEKAT BR.1** Niveleta: 231.60m prizemlje: 232.80m venac: 240.72m sleme: 243.60m

		STAMBENI OBJEKAT BR.2 Niveleta: 237.50m prizemlje: 238.70m venac: 246.62m sleme: 249.50m
	spratna visina:	Podrum 3.05m Prizemlje 3.30m I sprat 3.20m Pk 3.52m
	broj funkcionalnih jedinica/broj stanova:	**STAMBENI OBJEKAT BR.1** 12 stanova **STAMBENI OBJEKAT BR.2** 12 stanova
	broj parking mesta:	24
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	Demit fasada+ fundermax obloga
	orijentacija slemena:	Ravan krov
	nagib krova:	Ravan krov
	materijalizacija krova:	šljunak i pocinkovani lim
procenat zelenih površina:	(dato lokacijskim uslovima)	30%
indeks zauzetosti:	(dato lokacijskim uslovima)	30.45%
indeks izgrađenosti:	(dato lokacijskim uslovima)	1.0
druge karakteristike objekta:		
predračunska vrednost objekta:		99 193 500,00 din.

PROJEKTNI BIRO
"PROFIT PROJEKT"
Tel. 021/65 71 951 Mob. 063/77 13 750
NOVI SAD
e-mail: profitprojekt1205@gmail.com

1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD
Objekat:	Stambeni objekat br.1, spratnosti Su+P+1+Pk i stambeni objekat br.2, spratnosti Su+P+1+Pk, Irig, Vrdnik, potes/ulica Rekećaš, k.o.Vrdnik, parc.br.2783
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR Idejno rešenje
Za građenje / izvođenje radova:	nova gradnja
Projektant:	„PROFIT PROJEKT“, Novi Sad, ul. Vuka Karadžića br. 1
Odgovorno lice projektanta:	Milan Domazet
	Potpis:

Glavni projektant:	Milan Domazet, dipl.ing.arh.
Broj licence:	300 5154 03
	Potpis:

Broj tehničke dokumentacije:	E-57/2022
Mesto i datum:	Novi Sad, avgust 2022.god.

1.2. SADRŽAJ

1.1. Naslovna strana,
1.2. Sadržaj
1.3. Rešenje o određivanju odgovornog projektanta
1.4. Tekstualna dokumentacija
1.5. Numerička dokumentacija
1.6. Grafička dokumentacija

1.3. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13 - odluka US, 50/13 - odluka US, 98/13 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-dr.zakon, 9/2020 i 52/2021) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 73/2019) kao:

O D G O V O R N I P R O J E K T A N T

za izradu projekta arhitekture koji je deo (IDR idejno rešenje) za novogradnju objekata (stambeni objekat br.1, spratnosti Su+P+1+Pk i stambeni objekat br.2, spratnosti Su+P+1+Pk), Irig, Vrdnik, potes/ulica Rekećaš, k.o.Vrdnik, parc.br.2783, određuje se:

Milan Domazet, dipl.ing.arh. _____ 300 5154 03

Projektant:	„PROFIT PROJEKT“, Novi Sad, ul. Vuka Karadžića br. 1
Odgovorno lice/zastupnik:	Milan Domazet
	Potpis:

Broj tehničke dokumentacije: E-57/2022

Mesto i datum: Novi Sad, avgust 2022.god.

1.4. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

LOKACIJA

Stambeni objekat br.1 i Stambeni objekat br.2, spratnosti Su+P+1+Pk, predviđen je u Irigu, Vrdnik, potes/ulica Rekećaš, br.parcele.2783, k.o.Vrdnik.

STAMBENI OBJEKAT BR.1

SADRŽAJ OBJEKTA

U suterenu objekta isprojektovane su: tehnička prostorija (kotlarnica), zajedničke prostorije (hodnik) i zajedničke prostorije-ostave (4 ostave).

U prizemlju objekta isprojektovane su zajedničke prostorije (ulazni podest i hodnik sa stepeništem) i 4 stambene jedinice (STAN 1, STAN 2, STAN 3, STAN 4).

Na I spratu objekta isprojektovane su zajedničke prostorije (hodnik sa stepeništem) i 4 stambene jedinice (STAN 5, STAN 6, STAN 7, STAN 8).

Na potkrovlju objekta isprojektovane su zajedničke prostorije (hodnik sa stepeništem) i 4 stambene jedinice (STAN 9, STAN 10, STAN 11, STAN 12).

KONSTRUKCIJA I OBRADA

Objekat je projektovan u skeletnom konstruktivnom sistemu od A.B. stubova, A.B.platana i ploča, koji omogućuje formiranje raznovrsnih stambenih jedinica.
Objekat je fundiran na armirano betonskim temeljnoj ploči debljine 40cm, a na prethodnoj podlozi od tampon sloja šljunka d=15cm.
Svetla visina suterena je H=275cm, prizemlja H=300cm, sprata H=290cm i potkrovlja H=290cm sa visinom nazidka H=180cm.
Međuspratna konstrukcija je a.b.ploča d=20cm.
Svi spoljni fasadni zidovi su od klima blokova d=25cm+10cm termoizolacije.
U svojoj anatomiji krov je ravan, neprohodan, nagiba 1-3º ka olučnim vertikalama. Krovni pokrivač je šljunak.
Spoljni zidovi su od klima blokova d=25cm, a unutrašnji od blokova d=25cm, d=20cm i d=10cm sa jednovremenom izradom AB serklaža u visini nadvratnika.
Fasadni otvori su standardni od PVC profila, sa PVC kutijama i roletnama, a unutrašnja stolarija je drvena.
Osnovna vertikalna komunikacija će se obavljati preko unutrašnjeg dvokrakog AB stepeništa. U kupatilima je predviđen spušteni plafon tipa "Hanter Daglas" na visinu 2,40m radi horizontalnog razvoda instalacija.
Sve krovne uvale, ivični i zidni opšavi, oluci izvode se od bakarnog ili pocinkovanog lima debljine d=0,55mm.
Predviđeno je da se završna obrada podnih površina izvede keramičkim pločicama

(podno grejanje). Podovi i plafoni su termoizolovani pa je omogućeno da se pojedini prostori mogu nezavisno grejati, bez velikih gubitaka toplote.

Ostali prostori i materijali su uobičajeni. Izvođač se mora držati projektovanih rešenja, izvoditi objekat u skladu sa projektom, tehničkim propisima, propisima o kvalitetu materijala i SRPS standarda.
Prilaz objektu je direktan iz ulice.
Parkiranje vozila će biti obezbeđeno na sopstvenoj parceli, nadzemno.

Svi stambeni prostori se prirodno ventiliraju, dok se za provetravanje kupatila i kuhinja koje nemaju prirodnu ventilaciju predviđa "šidel" ventilacija H-1 i H-3 dimenzija 41 x 20cm.

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

Širenje zvuka udara u zgradi sprečeno je izradom plivajućih podova, koji odvajaju konstrukciju poda od zidova (izvedeno od stiropora d=3cm).

STAMBENI OBJEKAT BR.2

SADRŽAJ OBJEKTA

U suterenu objekta isprojektovane su: tehnička prostorija (kotlarnica), zajedničke prostorije (hodnik) i zajedničke prostorije-ostave (4 ostave).

U prizemlju objekta isprojektovane su zajedničke prostorije (ulazni podest i hodnik sa stepeništem) i 4 stambene jedinice (STAN 1, STAN 2, STAN 3, STAN 4).

Na I spratu objekta isprojektovane su zajedničke prostorije (hodnik sa stepeništem) i 4 stambene jedinice (STAN 5, STAN 6, STAN 7, STAN 8).

Na potkrovlju objekta isprojektovane su zajedničke prostorije (hodnik sa stepeništem) i 4 stambene jedinice (STAN 9, STAN 10, STAN 11, STAN 12).

KONSTRUKCIJA I OBRADA

Objekat je projektovan u skeletnom konstruktivnom sistemu od A.B. stubova, A.B.platana i ploča, koji omogućuje formiranje raznovrsnih stambenih jedinica.
Objekat je fundiran na armirano betonskim temeljnoj ploči debljine 40cm, a na prethodnoj podlozi od tampon sloja šljunka d=15cm.
Svetla visina suterena je H=275cm, prizemlja H=300cm, sprata H=290cm i potkrovlja H=290cm sa visinom nazidka H=180cm.
Međuspratna konstrukcija je a.b.ploča d=20cm.
Svi spoljni fasadni zidovi su od klima blokova d=25cm+10cm termoizolacije.
U svojoj anatomiji krov je ravan, neprohodan, nagiba 1-3º ka olučnim

vertikalama. Krovni pokrivač je šljunak.
Spoljni zidovi su od klima blokova d=25cm, a unutrašnji od blokova d=25cm, d=20cm i d=10cm sa jednovremenom izradom AB serklaža u visini nadvratnika.
Fasadni otvori su standardni od PVC profila, sa PVC kutijama i roletnama, a unutrašnja stolarija je drvena.
Osnovna vertikalna komunikacija će se obavljati preko unutrašnjeg dvokrakog AB stepeništa. U kupatilima je predviđen spušteni plafon tipa "Hanter Daglas" na visinu 2,40m radi horizontalnog razvoda instalacija.
Sve krovne uvale, ivični i zidni opšavi, oluci izvode se od bakarnog ili pocinkovanog lima debljine d=0,55mm.
Predviđeno je da se završna obrada podnih površina izvede keramičkim pločicama (podno grejanje). Podovi i plafoni su termoizolovani pa je omogućeno da se pojedini prostori mogu nezavisno grejati, bez velikih gubitaka toplote.

Ostali prostori i materijali su uobičajeni. Izvođač se mora držati projektovanih rešenja, izvoditi objekat u skladu sa projektom, tehničkim propisima, propisima o kvalitetu materijala i SRPS standarda.
Prilaz objektu je direktan iz ulice.
Parkiranje vozila će biti obezbeđeno na sopstvenoj parceli, nadzemno.

Svi stambeni prostori se prirodno ventiliraju, dok se za provetravanje kupatila i kuhinja koje nemaju prirodnu ventilaciju predviđa "šidel" ventilacija H-1 i H-3 dimenzija 41 x 20cm.

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

Širenje zvuka udara u zgradi sprečeno je izradom plivajućih podova, koji odvajaju konstrukciju poda od zidova (izvedeno od stiropora d=3cm).

Vodosnabdevanje :
Snabdevanje objekata sanitarnom vodom predviđeno je priključenjem na spoljnu gradsku vodovodnu mrežu u ulici sa priključnom cevi PPR 40 (6/4 cola), ukoliko za to postoje uslovi na terenu, a sve prema uslovima nadležnih institucija.

Kanalizacija:
S obzirom da nema uslova za priključenje objekata na spoljni kanalizacioni sistem, jer u ulici ne postoji izgrađena legalna sekundarna kanalizaciona mreža, odvođenje upotrebljenih voda iz objekata predviđa se unutrašnjom kanalizacionom mrežom, sa priključenjem na vodonepropusnu septičku jamu (2 SEPTIČKE JAME) na parceli korisnika dok se ne steknu uslovi za priključenje na spoljnu naseljsku mrežu (priključak Ø160).

Elektroinstalacije:
Priključak elektroinstalacija je predviđen na spoljnu gradsku elektroenergetsku mrežu u ulici, a sve prema uslovima nadležnih institucija.

Grejanje:
Za stambeni objekat br.1 i br.2 je predviđen priključak na gasnu mrežu PEØ25mm (podzemno), od glavnog magistralnog voda do merno regulacionog seta MRS G-10, kapaciteta 16m3/h.

Novi Sad,
avgust 2022.god.

Sastavio:

Domazet Milan dipl.ing.arh.

1.5. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

POVRŠINE ZA STAMBENI OBJEKAT BR.1

pregled površina SUTEREN

br.	naziv prostorije	obrada poda	površina m2
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE 10.52m2			
1	hodnik	keramika	10.52
TEHNIČKE PROSTORIJE 3.82m2			
1A	kotlarnica	beton	3.82
TEHNIČKE PROSTORIJE 223.30m2			
2	Ostava 1	keramika	42.67
3	Ostava 2	keramika	68.98
4	Ostava 3	keramika	68.98
5	Ostava 4	keramika	42.67

pregled površina PRIZEMLJE

br.	naziv prostorije	obrada poda	površina m2
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE 17.67m2			
1	ulazni podest	keramika	3.64
2	hodnik sa stepeništem	keramika	14.03
STAN 1 42.55m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	3.73
2	ostava	keramika	1.16
3	kupatilo	keramika	4.20
4	soba	keramika	10.50
5	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	18.15
6	balkon	keramika	4.81
STAN 2 66.06m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	9.65
2	wc	keramika	1.88
3	kupatilo	keramika	4.32
4	soba	keramika	11.02
5	kuhinja	keramika	3.64
6	soba	keramika	9.36
7	dnevni boravak	keramika	19.42
8	balkon	keramika	6.77
STAN 3 66.06m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	9.65
2	wc	keramika	1.88
3	kupatilo	keramika	4.32
4	soba	keramika	11.02
5	kuhinja	keramika	3.64
6	soba	keramika	9.36
7	dnevni boravak	keramika	19.42
8	balkon	keramika	6.77
STAN 4 42.55m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	3.73
2	ostava	keramika	1.16
3	kupatilo	keramika	4.20
4	soba	keramika	10.50
5	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	18.15
6	balkon	keramika	4.81

pregled površina I SPRAT

br.	naziv prostorije	obrada poda	površina m2
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE 17.67m2			
1	Hodnik sa stepeništem	keramika	17.67
STAN 5 53.00m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	5.04
2	ostava	keramika	1.16
3	kupatilo	keramika	4.20
4	soba	keramika	10.50
5	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	27.66
6	balkon	keramika	4.44
STAN 6 77.62m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	11.16
2	wc	keramika	2.35
3	kupatilo	keramika	4.49
4	soba	keramika	12.81
5	soba	keramika	12.92
6	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	30.17
7	balkon	keramika	3.72
STAN 7 77.62m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	11.16
2	wc	keramika	2.35
3	kupatilo	keramika	4.49
4	soba	keramika	12.81
5	soba	keramika	12.92
6	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	30.17
7	balkon	keramika	3.72
STAN 8 53.00m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	5.04
2	ostava	keramika	1.16
3	kupatilo	keramika	4.20
4	soba	keramika	10.50
5	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	27.66
6	balkon	keramika	4.44

br.	naziv prostorije	obrada poda	površina m2
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE 17.67m2			
1	Hodnik sa stepeništem	keramika	17.67
STAN 9 53.00m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	5.04
2	ostava	keramika	1.16
3	kupatilo	keramika	4.20
4	soba	keramika	10.50
5	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	27.66
6	balkon	keramika	4.4
STAN 10 76.88m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	9.65
2	wc	keramika	1.88
3	kupatilo	keramika	4.32
4	soba	keramika	11.02
5	kuhinja	keramika	3.64
6	soba	keramika	8.54
7	dnevni boravak	keramika	30.17
8	balkon	keramika	7.66
STAN 11 76.88m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	9.65
2	wc	keramika	1.88
3	kupatilo	keramika	4.32
4	soba	keramika	11.02
5	kuhinja	keramika	3.64
6	soba	keramika	8.54
7	dnevni boravak	keramika	30.17
8	balkon	keramika	7.66
STAN 12 53.00m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	5.04
2	ostava	keramika	1.16
3	kupatilo	keramika	4.20
4	soba	keramika	10.50
5	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	27.66
6	balkon	keramika	4.4

OBRAČUN POVRŠINA

SUTEREN

površina zajedničkih prostorija.....10.52m²
površina tehničkih prostorija.....3.82m²
površina zajedničkih prostorija (ostave).....223.30m²

ukupna neto površina..... 237.64m²
ukupna bruto površina..... 278.00m²

PRIZEMLJE

površina zajedničkih prostorija..... 17.67m²
površina stambenih prostorija…….....217.22m²

ukupna neto površina..... 234.89m²
ukupna bruto površina..... .278.00m²

I SPRAT

površina zajedničkih prostorija..... 17.67m²
površina stambenih prostorija……..... 261.24m²

ukupna neto površina..... 278.91m²
ukupna bruto površina..... 325.00m²

POTKROVLJE

površina zajedničkih prostorija..... 17.67m²
površina stambenih prostorija……..... 259.76m²

ukupna neto površina..... 277.43m²
ukupna bruto površina..... 325.00m²

REKAPITULACIJA

STAMBENI OBJEKAT BR.1

UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA ..... 738.22-3% = 716.07m²

UKUPNA NETO POVRŠ. ZAJ. PROST..... 63.53-3% = 61.62m²

UKUPNA NETO POVRŠ. TEH. PROST..... .3.82-3% = 3.70m²

UKUPNA NETO POVRŠ. ZAJ. PROST (OSTAVA).....223.30-3%= 216.60m²

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA..... 1028.87-3%=998.00m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA..... 1206.00m²
UKUPNA BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA OBJEKTA.....928.00m²

UKUPAN BROJ STAMBENIH JEDINICA JE 12.

Novi Sad,
avgust 2022.god.

Sastavio:
Domazet Milan dipl.ing.arh.

POVRŠINE ZA STAMBENI OBJEKAT BR.2

pregled površina SUTEREN

br.	naziv prostorije	obrada poda	površina m2
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE 10.52m2			
1	hodnik	keramika	10.52
TEHNIČKE PROSTORIJE 3.82m2			
1A	kotlarnica	beton	3.82
TEHNIČKE PROSTORIJE 223.30m2			
2	Ostava 1	keramika	42.67
3	Ostava 2	keramika	68.98
4	Ostava 3	keramika	68.98
5	Ostava 4	keramika	42.67

pregled površina PRIZEMLJE

br.	naziv prostorije	obrada poda	površina m2
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE 17.67m2			
1	ulazni podest	keramika	3.64
2	hodnik sa stepeništem	keramika	14.03
STAN 1 42.55m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	3.73
2	ostava	keramika	1.16
3	kupatilo	keramika	4.20
4	soba	keramika	10.50
5	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	18.15
6	balkon	keramika	4.81
STAN 2 66.06m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	9.65
2	wc	keramika	1.88
3	kupatilo	keramika	4.32
4	soba	keramika	11.02
5	kuhinja	keramika	3.64
6	soba	keramika	9.36
7	dnevni boravak	keramika	19.42
8	balkon	keramika	6.77
STAN 3 66.06m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	9.65
2	wc	keramika	1.88
3	kupatilo	keramika	4.32
4	soba	keramika	11.02
5	kuhinja	keramika	3.64
6	soba	keramika	9.36
7	dnevni boravak	keramika	19.42
8	balkon	keramika	6.77
STAN 4 42.55m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	3.73
2	ostava	keramika	1.16
3	kupatilo	keramika	4.20
4	soba	keramika	10.50
5	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	18.15
6	balkon	keramika	4.81

pregled površina I SPRAT

br.	naziv prostorije	obrada poda	površina m2
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE 17.67m2			
1	Hodnik sa stepeništem	keramika	17.67
STAN 5 53.00m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	5.04
2	ostava	keramika	1.16
3	kupatilo	keramika	4.20
4	soba	keramika	10.50
5	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	27.66
6	balkon	keramika	4.44
STAN 6 77.62m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	11.16
2	wc	keramika	2.35
3	kupatilo	keramika	4.49
4	soba	keramika	12.81
5	soba	keramika	12.92
6	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	30.17
7	balkon	keramika	3.72
STAN 7 77.62m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	11.16
2	wc	keramika	2.35
3	kupatilo	keramika	4.49
4	soba	keramika	12.81
5	soba	keramika	12.92
6	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	30.17
7	balkon	keramika	3.72
STAN 8 53.00m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	5.04
2	ostava	keramika	1.16
3	kupatilo	keramika	4.20
4	soba	keramika	10.50
5	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	27.66
6	balkon	keramika	4.44

br.	naziv prostorije	obrada poda	površina m2
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE 17.67m2			
1	Hodnik sa stepeništem	keramika	17.67
STAN 9 53.00m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	5.04
2	ostava	keramika	1.16
3	kupatilo	keramika	4.20
4	soba	keramika	10.50
5	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	27.66
6	balkon	keramika	4.4
STAN 10 76.88m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	9.65
2	wc	keramika	1.88
3	kupatilo	keramika	4.32
4	soba	keramika	11.02
5	kuhinja	keramika	3.64
6	soba	keramika	8.54
7	dnevni boravak	keramika	30.17
8	balkon	keramika	7.66
STAN 11 76.88m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	9.65
2	wc	keramika	1.88
3	kupatilo	keramika	4.32
4	soba	keramika	11.02
5	kuhinja	keramika	3.64
6	soba	keramika	8.54
7	dnevni boravak	keramika	30.17
8	balkon	keramika	7.66
STAN 12 53.00m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	5.04
2	ostava	keramika	1.16
3	kupatilo	keramika	4.20
4	soba	keramika	10.50
5	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	27.66
6	balkon	keramika	4.4

OBRAČUN POVRŠINA

SUTEREN

površina zajedničkih prostorija.....10.52m²
površina tehničkih prostorija.....3.82m²
površina zajedničkih prostorija (ostave).....223.30m²

ukupna neto površina..... 237.64m²
ukupna bruto površina..... 278.00m²

PRIZEMLJE

površina zajedničkih prostorija..... 17.67m²
površina stambenih prostorija…….....217.22m²

ukupna neto površina..... 234.89m²
ukupna bruto površina..... .278.00m²

I SPRAT

površina zajedničkih prostorija..... 17.67m²
površina stambenih prostorija……..... 261.24m²

ukupna neto površina..... 278.91m²
ukupna bruto površina..... 325.00m²

POTKROVLJE

površina zajedničkih prostorija..... 17.67m²
površina stambenih prostorija……..... 259.76m²

ukupna neto površina..... 277.43m²
ukupna bruto površina..... 325.00m²

REKAPITULACIJA

STAMBENI OBJEKAT BR.2

UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA ..... 738.22-3% = 716.07m²

UKUPNA NETO POVRŠ. ZAJ. PROST..... 63.53-3% = 61.62m²

UKUPNA NETO POVRŠ. TEH. PROST..... .3.82-3% = 3.70m²

UKUPNA NETO POVRŠ. ZAJ. PROST (OSTAVA).....223.30-3%= 216.60m²

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA..... 1028.87-3%=998.00m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA..... 1206.00m²
UKUPNA BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA OBJEKTA.....928.00m²

UKUPAN BROJ STAMBENIH JEDINICA JE 12.

Novi Sad,
avgust 2022.god.

Sastavio:
Domazet Milan dipl.ing.arh.

REKAPITULACIJA POVRŠINA ZA STAMBENI OBJEKAT BR.1 I 2

STAMBENI OBJEKAT BR.1

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA..... 1028.87-3%=998.00m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA..... 1206.00m²
UKUPNA BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA OBJEKTA.....928.00m²

STAMBENI OBJEKAT BR.2

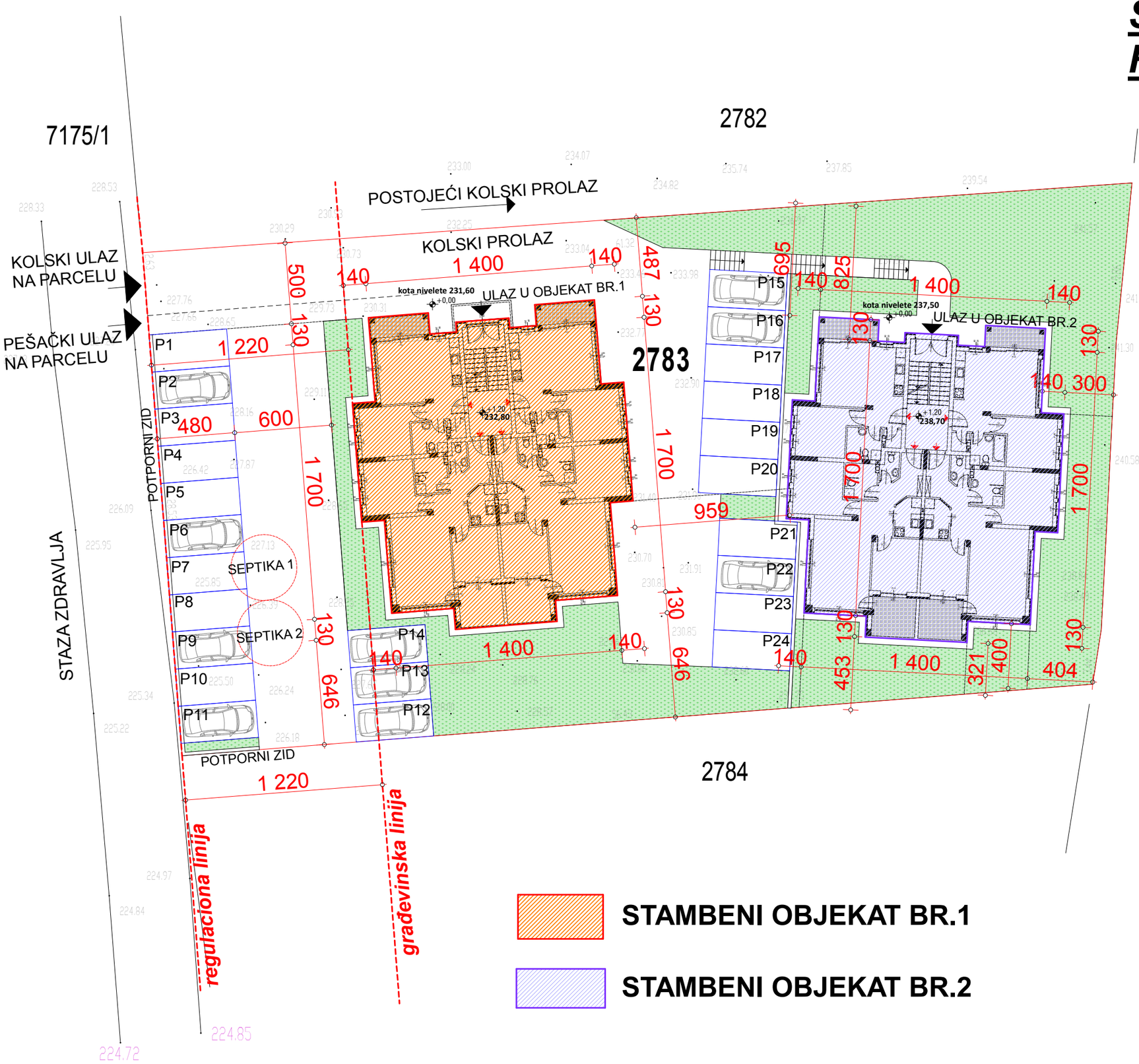
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA..... 1028.87-3%=998.00m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA..... 1206.00m²
UKUPNA BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA OBJEKTA.....928.00m²

Novi Sad,
avgust 2022.god.

Sastavio:
Domazet Milan dipl.ing.arh.

1.6. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

SITUACIONI PLAN
R 1:250



INVESTITOR: *PROFIT DOO, NOVI SAD*

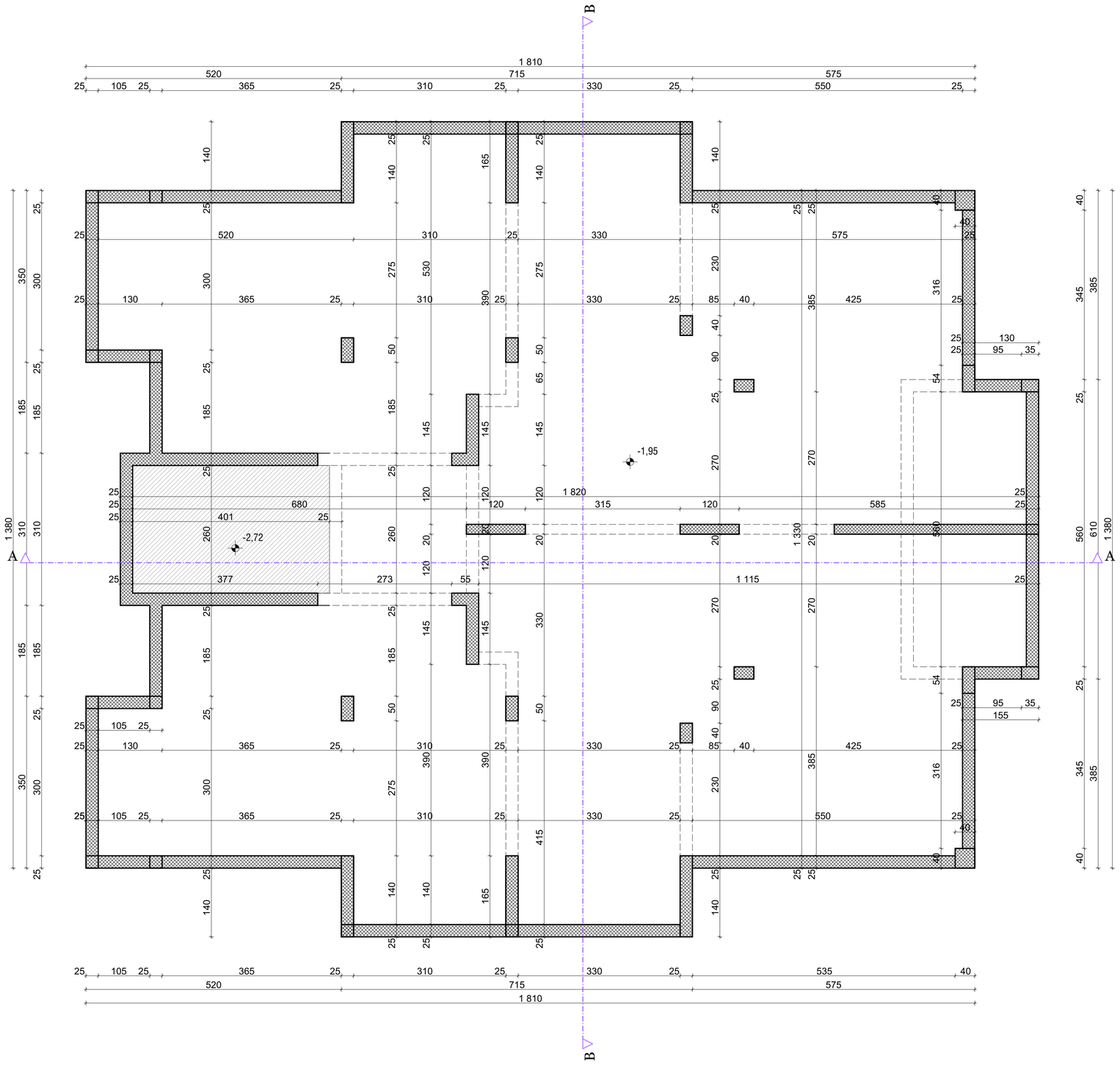
OBJEKAT: *STAMBENI OBJEKAT BR.1 I STAMBENI OBJEKAT BR.2 spratnosti Su+P+1+Pk*

MESTO GRADNJE: *IRIG, VRDNIK,*
POTES/ULICA : *REKEĆAŠ*
br.parc.2783, K.O.VRDNIK

"PROFIT-PROJEKT" NOVI SAD			
INVESTITOR	PROFIT DOO, NOVI SAD		
OBJEKAT	STAMBENI OBJEKAT BR.1 I BR.2		
VRSTA TEHNIČKE DUKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
PROJEKAT	PROJEKAT ARHITEKTURE		
Odgovorni projektant	Milan Domazet d.i.a.		
E-broj 57/2022	datum VIII/22	razmera 1:250	br.crteža 01
SITUACIONI PLAN			

STAMBENI OBJEKAT BR.1

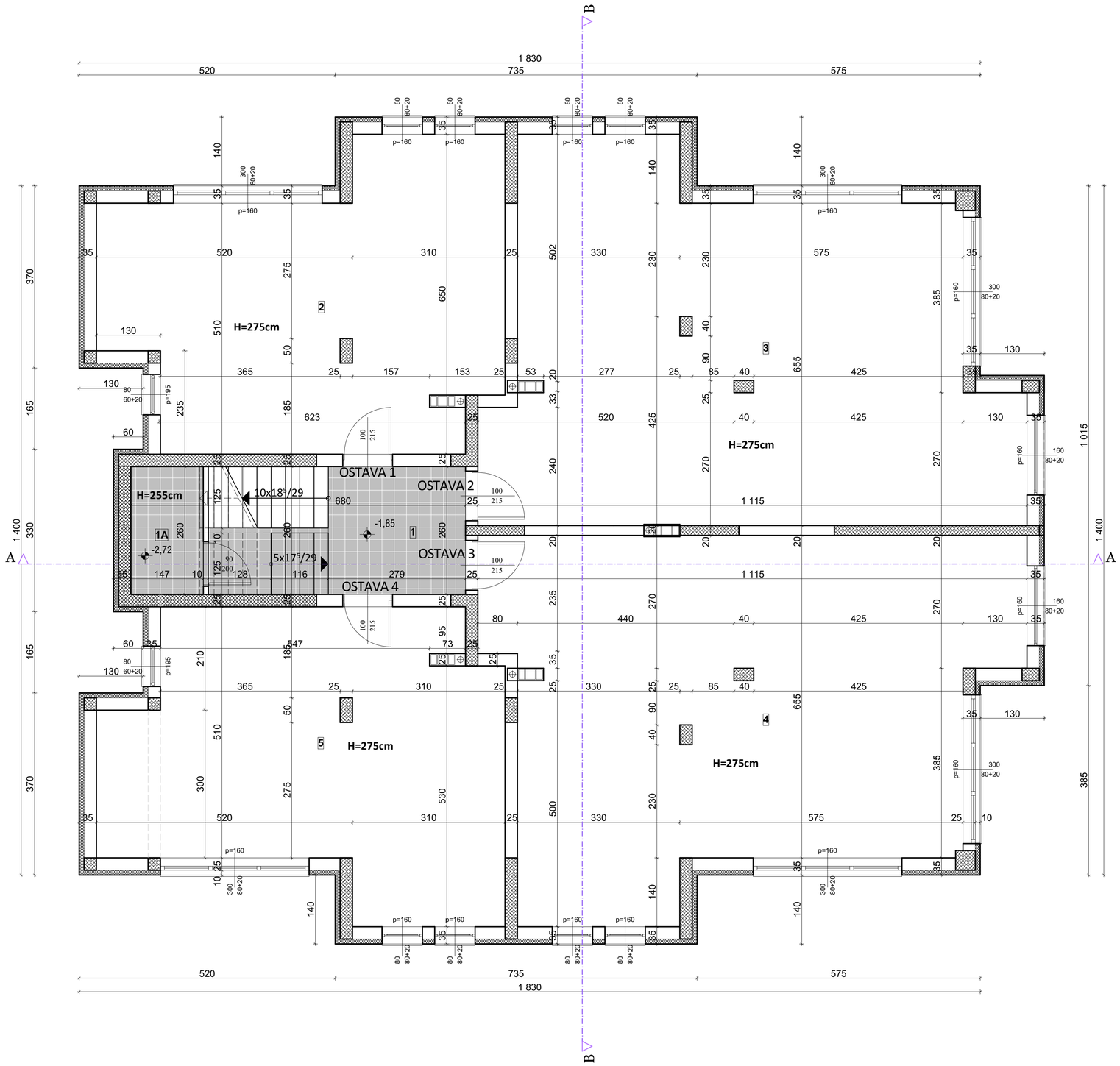
OSNOVA TEMELJNE PLOČE R 1:50



"PROFIT-PROJEKT" NOVI SAD			
INVESTITOR	PROFIT DOO, NOVI SAD		
OBJEKAT	STAMBENI OBJEKAT BR.1		
VRSTA TEHNIČKE DUKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
PROJEKAT	PROJEKAT ARHITEKTURE-1		
Odgovorni projektant	Milan Domazet d.i.a. -lic.300 5154 03		
E-broj	datum	razmera	br.crteža
57/2022	VIII/22	1:50	02

OSNOVA TEMELJNE PLOČE

OSNOVA SUTERENA R 1:50



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	HODNIK	keramika	10,52
	UKUPNO ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		**10,52**

TEHNIČKE PROSTORIJE

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1A	KOTLARNICA	beton	3,82
	UKUPNO TEHNIČKE PROSTORIJE		**3,82**

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE-OSTAVE

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
2	OSTAVA 1	keramika	42,67
3	OSTAVA 2	keramika	68,98
4	OSTAVA 3	keramika	68,98
5	OSTAVA 4	keramika	42,67
	UKUPNO ZAJEDNIČKE PROSTORIJE-OSTAVE		**223,30**

P neto SUTERENA	**237,64 m²**
P bruto SUTERENA	**278,00 m²**

S

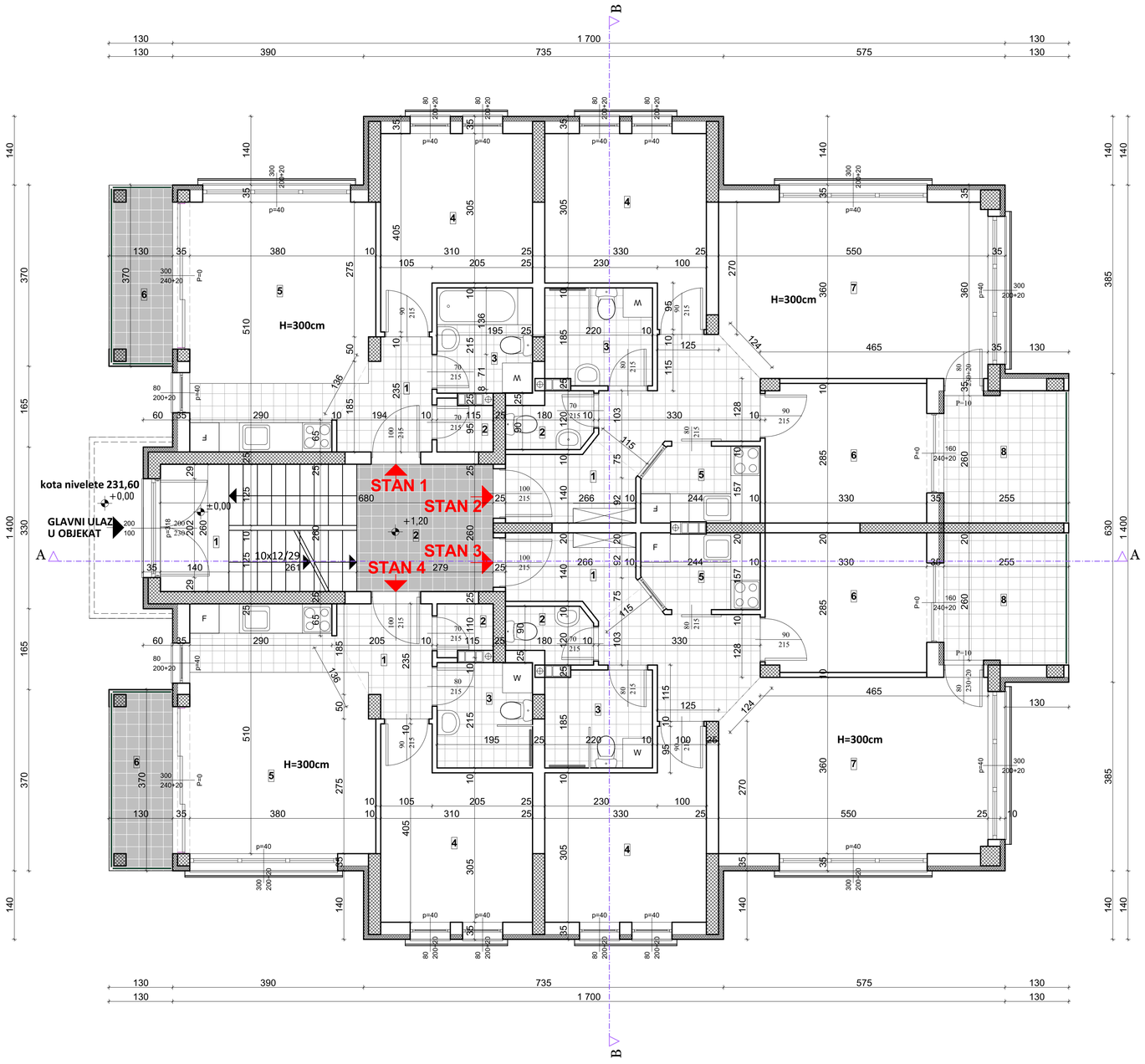
"PROFIT-PROJEKT"
NOVI SAD

INVESTITOR	**PROFIT DOO, NOVI SAD**
OBJEKAT	**STAMBENI OBJEKAT BR.2**
VRSTA TEHNIČKE DUKUMENTACIJE	**IDEJNO REŠENJE (IDR)**
PROJEKAT	**PROJEKAT ARHITEKTURE-1**
Odgovorni projektant	**Milan Domazet d.i.a. -lic.300 5154 03**

E-broj	datum	razmera	br.crteža
57/2022	**VIII/22**	**1:50**	**03**

OSNOVA SUTERENA

OSNOVA PRIZEMLJA R 1:50



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	ULAZNI PODEST	keramika	3,64
2	HODNIK SA STEP.	keramika	14,03
	UKUPNO ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		**17,67**

STAMBENE PROSTORIJE

STAN BR.1

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	ULAZ-HODNIK	keramika	3,73
2	OSTAVA	keramika	1,16
3	KUPATILO	keramika	4,20
4	SOBA	keramika	10,50
5	DN.BORAVAK SA KUHINJOM I TRP.	keramika	18,15
6	BALKON	keramika	4,81
	UKUPNO STAN BR.1		**42,55**

STAN BR.2

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	ULAZ-HODNIK	keramika	9,65
2	WC	keramika	1,88
3	KUPATILO	keramika	4,32
4	SOBA	keramika	11,02
5	KUHINJA	keramika	3,64
6	SOBA	keramika	9,36
7	DNEVNI BORAVAK	keramika	19,42
8	BALKON	keramika	6,77
	UKUPNO STAN BR.2		**66,06**

STAN BR.3

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	ULAZ-HODNIK	keramika	9,65
2	WC	keramika	1,88
3	KUPATILO	keramika	4,32
4	SOBA	keramika	11,02
5	KUHINJA	keramika	3,64
6	SOBA	keramika	9,36
7	DNEVNI BORAVAK	keramika	19,42
8	BALKON	keramika	6,77
	UKUPNO STAN BR.3		**66,06**

STAN BR.4

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	ULAZ-HODNIK	keramika	3,73
2	OSTAVA	keramika	1,16
3	KUPATILO	keramika	4,20
4	SOBA	keramika	10,50
5	DN.BORAVAK SA KUHINJOM I TRP.	keramika	18,15
6	BALKON	keramika	4,81
	UKUPNO STAN BR.4		**42,55**
	UKUPNO STAMBENE PROSTORIJE		**217,22**

P neto PRIZEMLJA	**234,89 m²**
P bruto PRIZEMLJA	**278,00 m²**

S

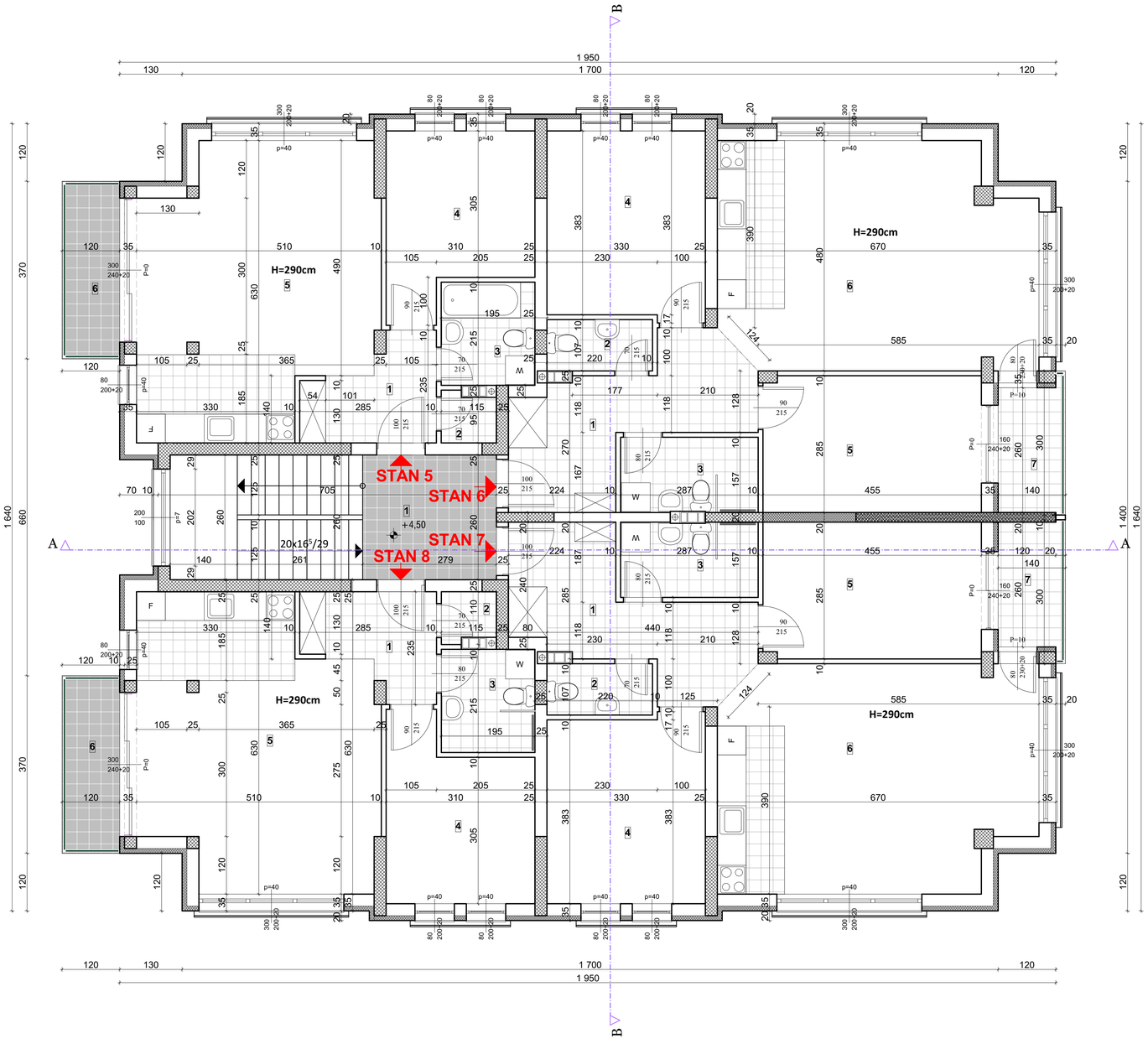
"PROFIT-PROJEKT"
NOVI SAD

INVESTITOR	**PROFIT DOO, NOVI SAD**
OBJEKAT	**STAMBENI OBJEKAT BR.1**
VRSTA TEHNIČKE DUKUMENTACIJE	**IDEJNO REŠENJE (IDR)**
PROJEKAT	**PROJEKAT ARHITEKTURE-1**
Odgovorni projektant	**Milan Domazet d.i.a. -lic.300 5154 03**

E-broj	datum	razmera	br.crteža
57/2022	**VIII/22**	**1:50**	**04**

OSNOVA PRIZEMLJA

OSNOVA SPRATA R 1:50



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	HODNIK SA STEP.	keramika	17,67
	UKUPNO ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		**17,67**

STAMBENE PROSTORIJE

STAN BR.5

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	ULAZ-HODNIK	keramika	5,04
2	OSTAVA	keramika	1,16
3	KUPATILO	keramika	4,20
4	SOBA	keramika	10,50
5	DN.BORAVAK SA KUHINJOM I TRP.	keramika	27,66
6	BALKON	keramika	4,44
	UKUPNO STAN BR.5		**53,00**

STAN BR.6

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	ULAZ-HODNIK	keramika	11,16
2	WC	keramika	2,35
3	KUPATILO	keramika	4,49
4	SOBA	keramika	12,81
5	SOBA	keramika	12,92
6	DN.BORAVAK SA KUHINJOM I TRP.	keramika	30,17
7	BALKON	keramika	3,72
	UKUPNO STAN BR.6		**77,62**

STAN BR.7

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	ULAZ-HODNIK	keramika	11,16
2	WC	keramika	2,35
3	KUPATILO	keramika	4,49
4	SOBA	keramika	12,81
5	SOBA	keramika	12,92
6	DN.BORAVAK SA KUHINJOM I TRP.	keramika	30,17
7	BALKON	keramika	3,72
	UKUPNO STAN BR.7		**77,62**

STAN BR.8

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	ULAZ-HODNIK	keramika	5,04
2	OSTAVA	keramika	1,16
3	KUPATILO	keramika	4,20
4	SOBA	keramika	10,50
5	DN.BORAVAK SA KUHINJOM I TRP.	keramika	27,66
6	BALKON	keramika	4,44
	UKUPNO STAN BR.8		**53,00**
	UKUPNO STAMBENE PROSTORIJE		**261,24**

P neto I SPRATA	**278,91 m²**
P bruto I SPRATA	**325,00 m²**

S

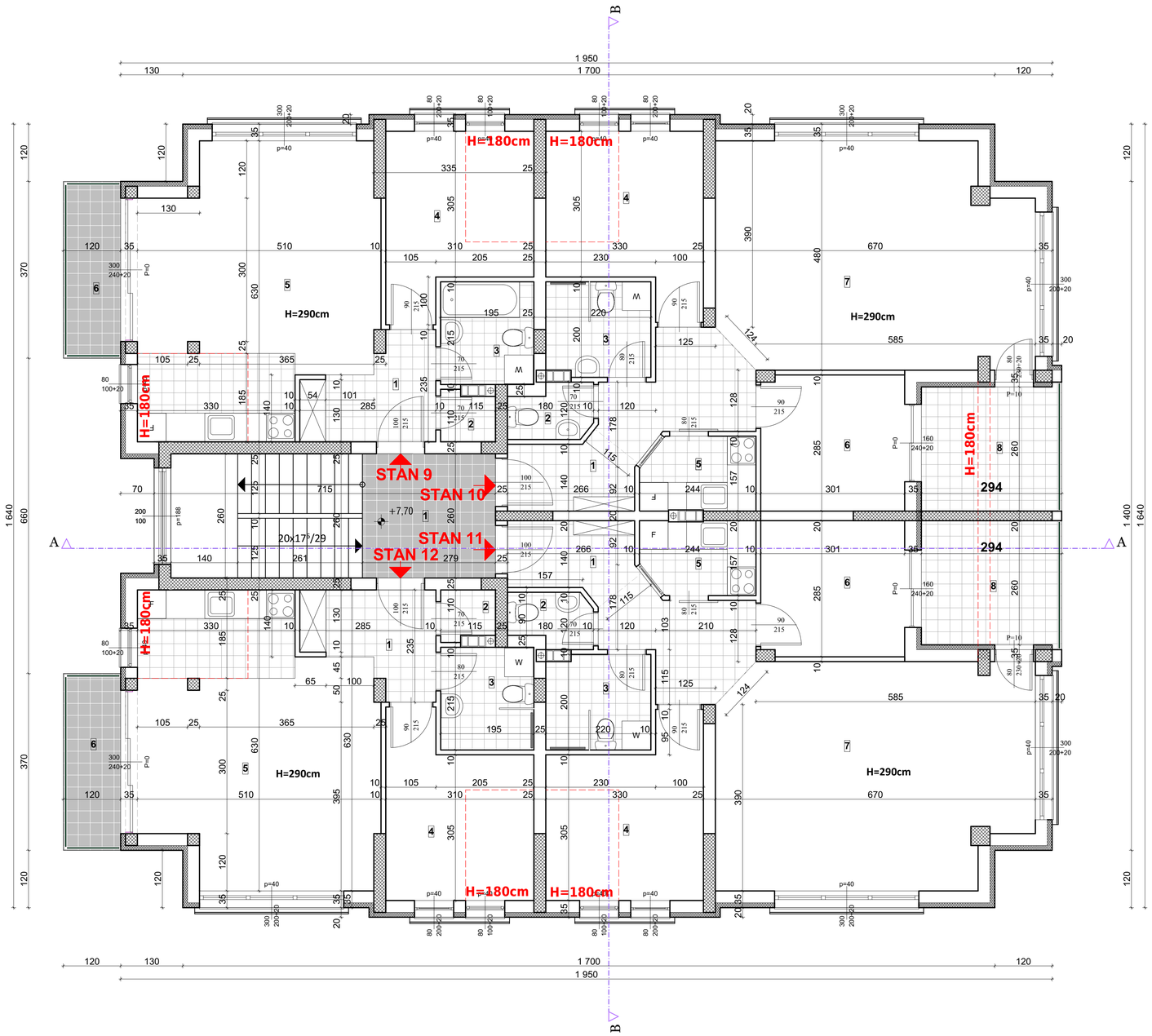
"PROFIT-PROJEKT"
NOVI SAD

INVESTITOR	**PROFIT DOO, NOVI SAD**
OBJEKAT	**STAMBENI OBJEKAT BR.1**
VRSTA TEHNIČKE DUKUMENTACIJE	**IDEJNO REŠENJE (IDR)**
PROJEKAT	**PROJEKAT ARHITEKTURE-1**
Odgovorni projektant	**Milan Domazet d.i.a. -lic.300 5154 03**

E-broj	datum	razmera	br.crteža
57/2022	**VIII/22**	**1:50**	**05**

OSNOVA SPRATA

OSNOVA POTKROVLJA R 1:50



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	HODNIK SA STEP.	keramika	17,67
	UKUPNO ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		**17,67**

STAMBENE PROSTORIJE

STAN BR.9

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	ULAZ-HODNIK	keramika	5,04
2	OSTAVA	keramika	1,16
3	KUPATILO	keramika	4,20
4	SOBA	keramika	10,50
5	DN.BORAVAK SA KUHINJOM I TRP.	keramika	27,66
6	BALKON	keramika	4,44
	UKUPNO STAN BR.9		**53,00**

STAN BR.10

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	ULAZ-HODNIK	keramika	9,65
2	WC	keramika	1,88
3	KUPATILO	keramika	4,32
4	SOBA	keramika	11,02
5	KUHINJA	keramika	3,64
6	SOBA	keramika	8,54
7	DNEVNI BORAVAK	keramika	30,17
8	BALKON	keramika	7,66
	UKUPNO STAN BR.10		**76,88**

STAN BR.11

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	ULAZ-HODNIK	keramika	9,65
2	WC	keramika	1,88
3	KUPATILO	keramika	4,32
4	SOBA	keramika	11,02
5	KUHINJA	keramika	3,64
6	SOBA	keramika	8,54
7	DNEVNI BORAVAK	keramika	30,17
8	BALKON	keramika	7,66
	UKUPNO STAN BR.11		**76,88**

STAN BR.12

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	ULAZ-HODNIK	keramika	5,04
2	OSTAVA	keramika	1,16
3	KUPATILO	keramika	4,20
4	SOBA	keramika	10,50
5	DN.BORAVAK SA KUHINJOM I TRP.	keramika	27,66
6	BALKON	keramika	4,44
	UKUPNO STAN BR.12		**53,00**
	UKUPNO STAMBENE PROSTORIJE		**259,76**

P neto POTKROVLJA	**277,43 m²**
P bruto POTKROVLJA	**325,00 m²**

S

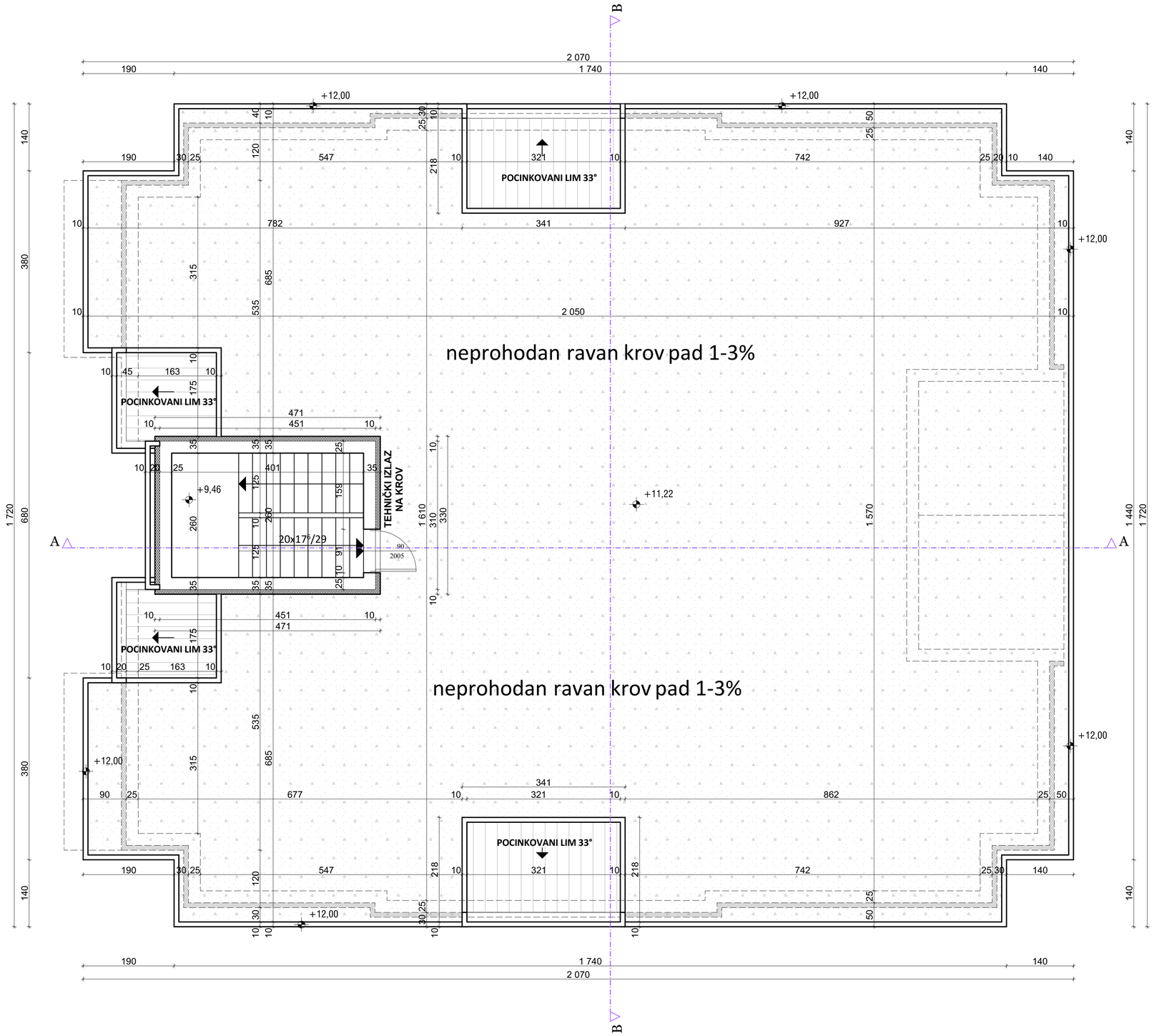
"PROFIT-PROJEKT"
NOVI SAD

INVESTITOR	**PROFIT DOO, NOVI SAD**
OBJEKAT	**STAMBENI OBJEKAT BR.1**
VRSTA TEHNIČKE DUKUMENTACIJE	**IDEJNO REŠENJE (IDR)**
PROJEKAT	**PROJEKAT ARHITEKTURE-1**
Odgovorni projektant	**Milan Domazet d.i.a. -lic.300 5154 03**

E-broj	datum	razmera	br.crteža
57/2022	**VIII/22**	**1:50**	**06**

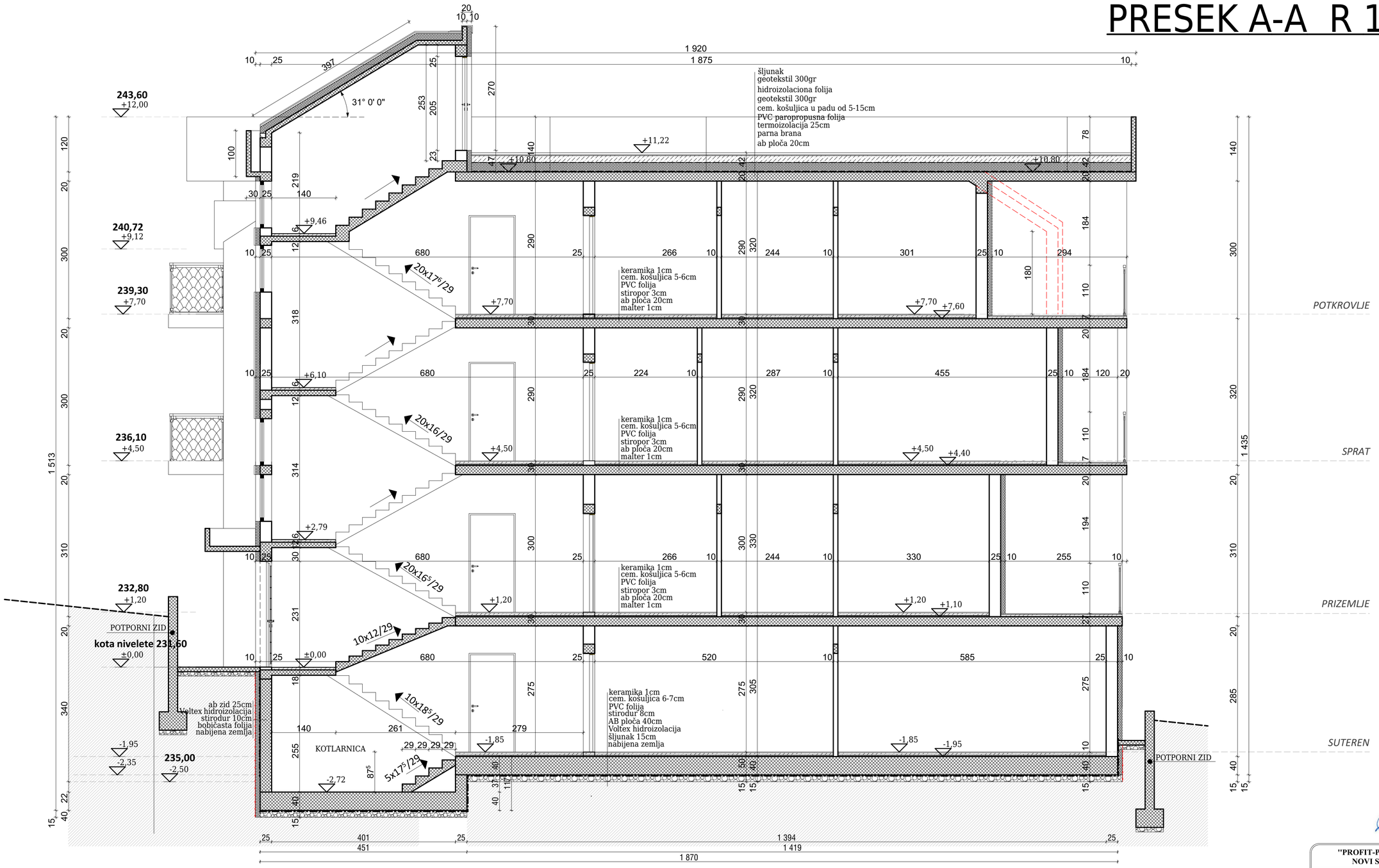
OSNOVA POTKROVLJA

OSNOVA KROVNIH RAVNI R 1:100



"PROFIT-PROJEKT" NOVI SAD			
INVESTITOR	PROFIT DOO, NOVI SAD		
OBJEKAT	STAMBENI OBJEKAT BR.1		
VRSTA TEHNIČKE DUKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
PROJEKAT	PROJEKAT ARHITEKTURE-1		
Odgovorni projektant	Milan Domazet d.i.a. -lic.300 5154 03		
E-broj 57/2022	datum VIII/22	razmera 1:100	br.crteža 07
OSNOVA KROVNIH RAVNI			

PRESEK A-A R 1:50

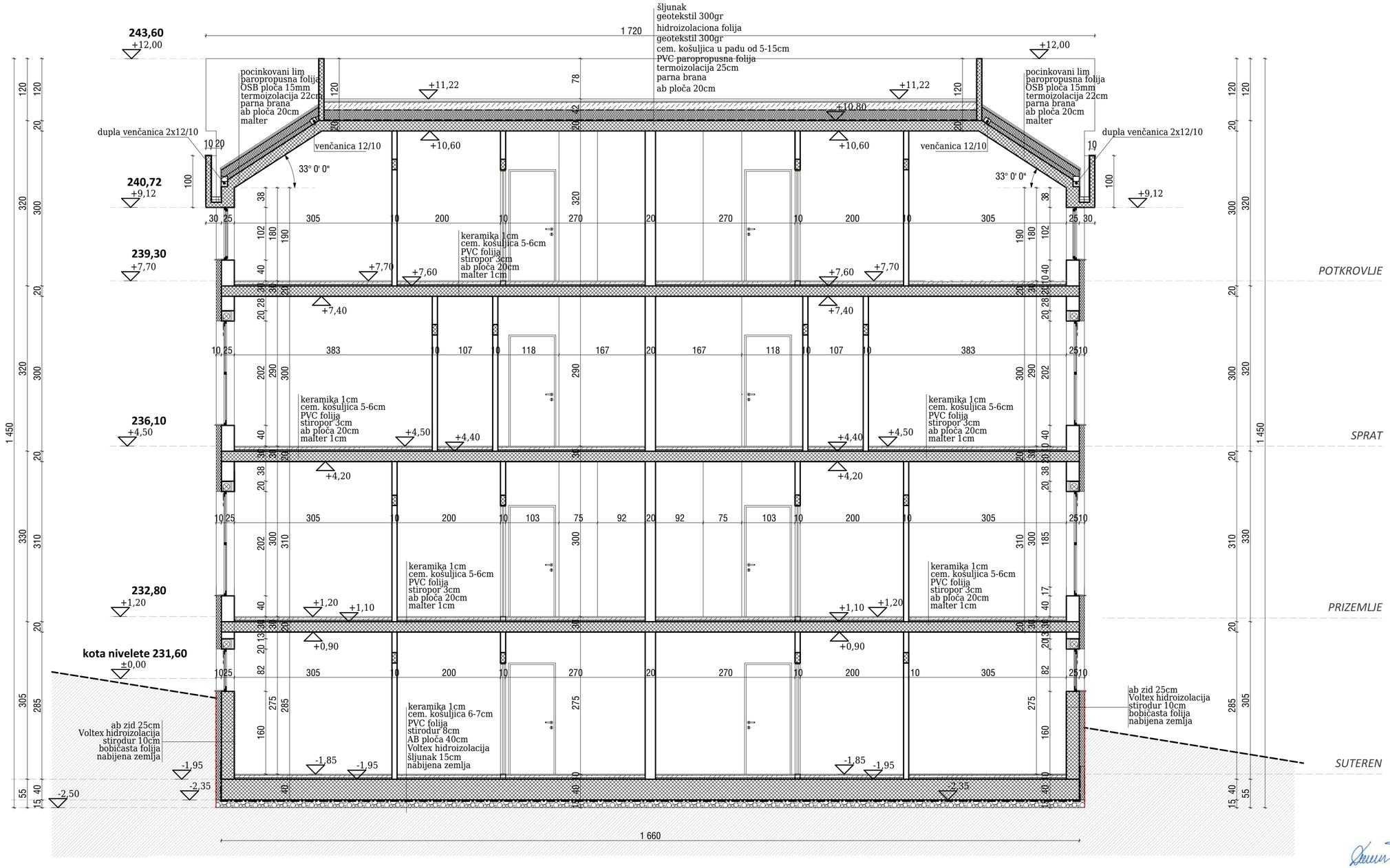


"PROFIT-PROJEKT" NOVI SAD	
INVESTITOR	PROFIT DOO, NOVI SAD
OBJEKAT	STAMBENI OBJEKAT BR.1
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE (IDR)
PROJEKAT	PROJEKAT ARHITEKTURE
Odgovorni projektant	Milan Domazet d.i.a.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
57/2022	VIII/22	1:50	08

PRESEK A-A

PRESEK B-B R 1:50



"PROFIT-PROJEKT" NOVI SAD			
INVESTITOR	PROFIT DOO, NOVI SAD		
OBJEKAT	STAMBENI OBJEKAT BR.1		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
PROJEKAT	PROJEKAT ARHITEKTURE		
Odgovorni projektant	Milan Domazet d.i.a.		
E.broj	datum	razmera	br.crteža
57/2022	VIII/22	1:50	09
PRESEK B-B			

JUŽNI - ZADNJI IZGLED R 1:50

"PROFIT-PROJEKT" NOVI SAD			
INVESTITOR	PROFIT DOO, NOVI SAD		
OBJEKAT	STAMBENI OBJEKAT BR.1		
VRSTA TEHNIČKE DUKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
PROJEKAT	PROJEKAT ARHITEKTURE		
Odgovorni projektant	Milan Domazet d.i.a.		
E-broj	datum	razmera	br.crteža
57/2022	VIII/22	1:50	10
JUŽNI IZGLED			

ZAPADNI - BOČNI IZGLED R 1:50

"PROFIT-PROJEKT" NOVI SAD			
INVESTITOR	PROFIT DOO, NOVI SAD		
OBJEKAT	STAMBENI OBJEKAT BR.1		
VRSTA TEHNICKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
PROJEKAT	PROJEKAT ARHITEKTURE		
Odgovorni projektant	Milan Domazet d.i.a.		
E-broj 57/2022	datum VIII/22	razmera 1:50	br.crteža 11
ZAPADNI IZGLED			

ISTOČNI - BOČNI IZGLED R 1:50

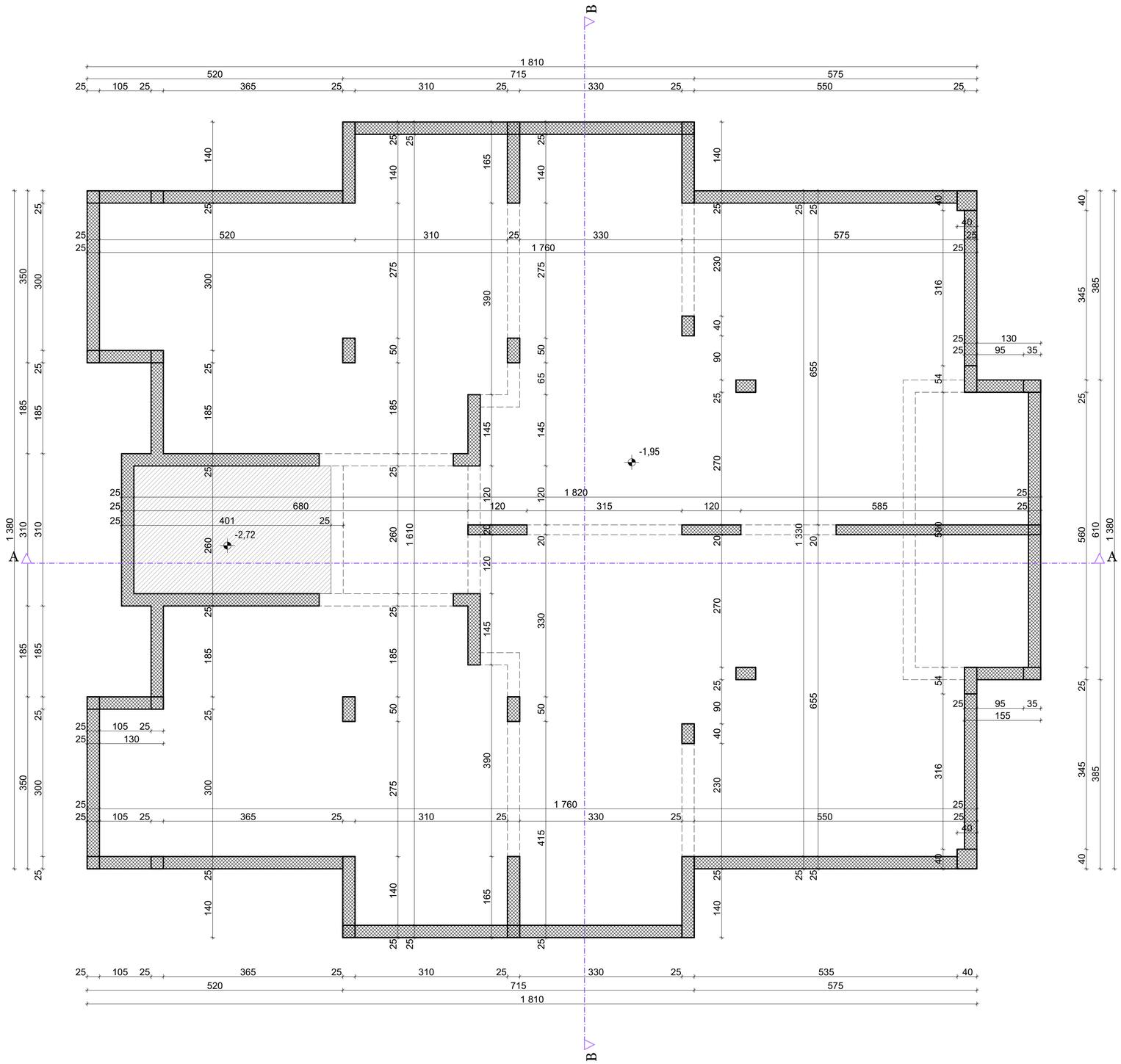
"PROFIT-PROJEKT" NOVI SAD			
INVESTITOR	PROFIT DOO, NOVI SAD		
OBJEKAT	STAMBENI OBJEKAT BR.1		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
PROJEKAT	PROJEKAT ARHITEKTURE		
Odgovorni projektant	Milan Domazet d.i.a.		
E-broj	datum	razmera	br.crteža
57/2022	VIII/22	1:50	12
ISTOČNI IZGLED			

SEVERNI - ULAZNI IZGLED R 1:50

"PROFIT-PROJEKT" NOVI SAD			
INVESTITOR	PROFIT DOO, NOVI SAD		
OBJEKAT	STAMBENI OBJEKAT BR.1		
VRSTA TEHNIČKE DUKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
PROJEKAT	PROJEKAT ARHITEKTURE		
Odgovorni projektant	Milan Domazet d.i.a.		
E-broj	datum	razmera	br.crteža
57/2022	VIII/22	1:50	13
SEVERNI IZGLED			

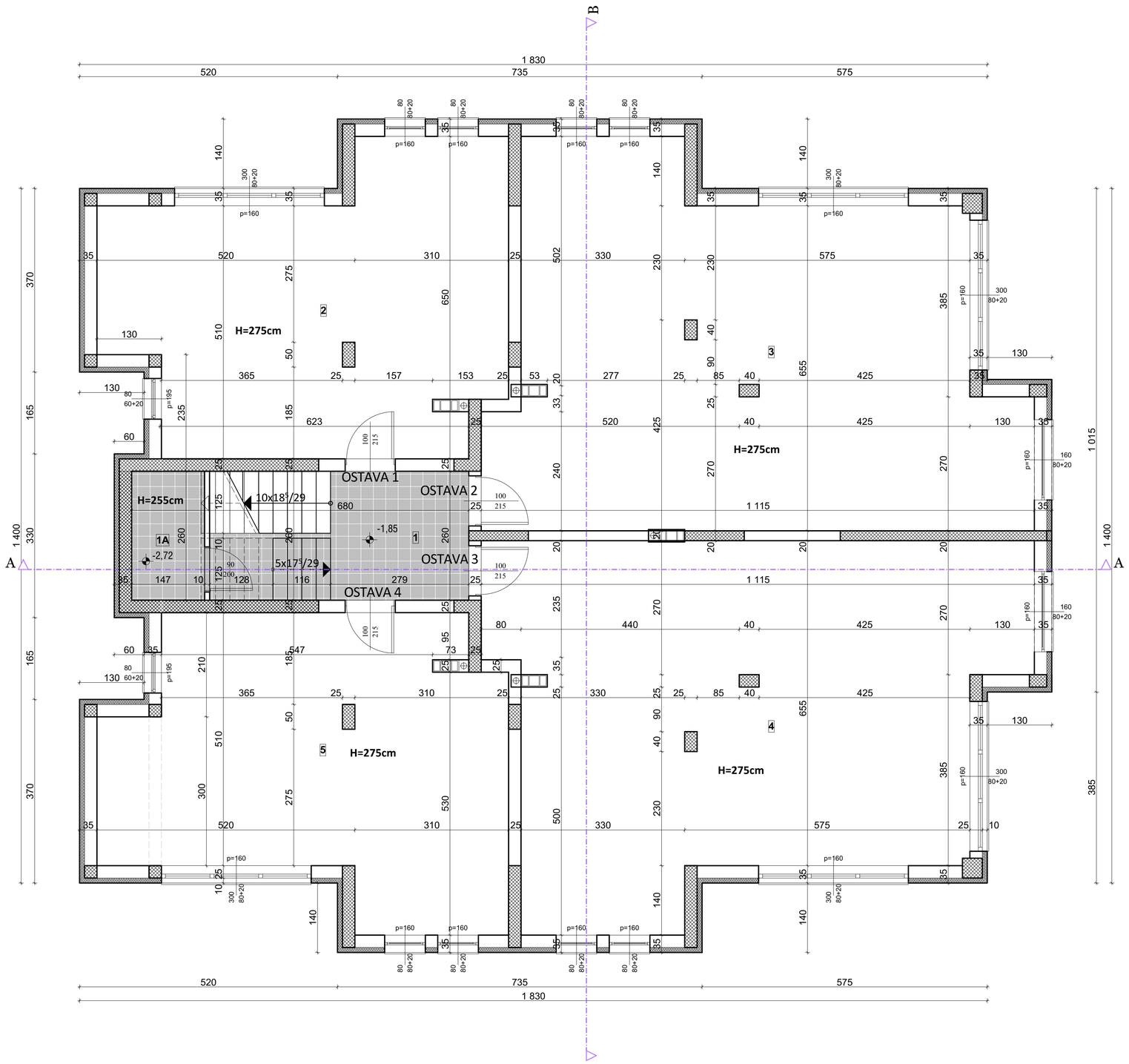
STAMBENI OBJEKAT BR.2

OSNOVA TEMELJNE PLOČE R 1:50



"PROFIT-PROJEKT" NOVI SAD			
INVESTITOR	PROFIT DOO, NOVI SAD		
OBJEKAT	STAMBENI OBJEKAT BR.2		
VRSTA TEHNIČKE DUKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
PROJEKAT	PROJEKAT ARHITEKTURE-1		
Odgovorni projektant	Milan Domazet d.i.a. -lic.300 5154 03		
E-broj	datum	razmera	br.crteža
57/2022	VIII/22	1:50	02
OSNOVA TEMELJNE PLOČE			

OSNOVA SUTERENA R 1:50



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	HODNIK	keramika	10,52
	UKUPNO ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		**10,52**

TEHNIČKE PROSTORIJE

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1A	KOTLARNICA	beton	3,82
	UKUPNO TEHNIČKE PROSTORIJE		**3,82**

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE-OSTAVE

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
2	OSTAVA 1	keramika	42,67
3	OSTAVA 2	keramika	68,98
4	OSTAVA 3	keramika	68,98
5	OSTAVA 4	keramika	42,67
	UKUPNO ZAJEDNIČKE PROSTORIJE-OSTAVE		**223,30**

P neto SUTERENA	**237,64 m²**
P bruto SUTERENA	**278,00 m²**

S

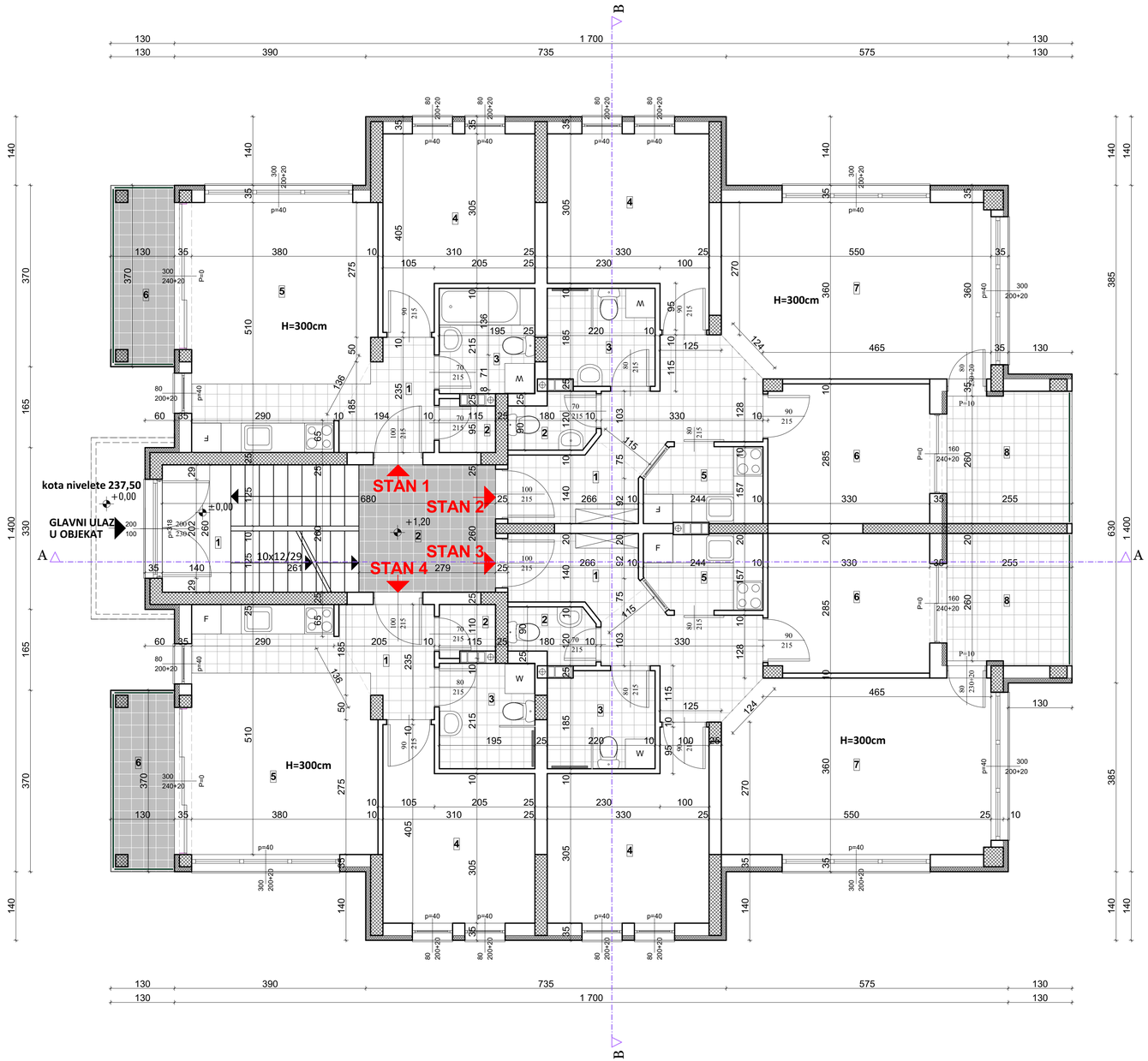
"PROFIT-PROJEKT"
NOVI SAD

INVESTITOR	**PROFIT DOO, NOVI SAD**
OBJEKAT	**STAMBENI OBJEKAT BR.2**
VRSTA TEHNIČKE DUKUMENTACIJE	**IDEJNO REŠENJE (IDR)**
PROJEKAT	**PROJEKAT ARHITEKTURE-1**
Odgovorni projektant	**Milan Domazet d.i.a. -lic.300 5154 03**

E-broj	datum	razmera	br.crteža
57/2022	**VIII/22**	**1:50**	**03**

OSNOVA SUTERENA

OSNOVA PRIZEMLJA R 1:50



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	ULAZNI PODEST	keramika	3,64
2	HODNIK SA STEP.	keramika	14,03
	UKUPNO ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		**17,67**

STAMBENE PROSTORIJE

STAN BR.1

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	ULAZ-HODNIK	keramika	3,73
2	OSTAVA	keramika	1,16
3	KUPATILO	keramika	4,20
4	SOBA	keramika	10,50
5	DN.BORAVAK SA KUHINJOM I TRP.	keramika	18,15
6	BALKON	keramika	4,81
	UKUPNO STAN BR.1		**42,55**

STAN BR.2

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	ULAZ-HODNIK	keramika	9,65
2	WC	keramika	1,88
3	KUPATILO	keramika	4,32
4	SOBA	keramika	11,02
5	KUHINJA	keramika	3,64
6	SOBA	keramika	9,36
7	DNEVNI BORAVAK	keramika	19,42
8	BALKON	keramika	6,77
	UKUPNO STAN BR.2		**66,06**

STAN BR.3

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	ULAZ-HODNIK	keramika	9,65
2	WC	keramika	1,88
3	KUPATILO	keramika	4,32
4	SOBA	keramika	11,02
5	KUHINJA	keramika	3,64
6	SOBA	keramika	9,36
7	DNEVNI BORAVAK	keramika	19,42
8	BALKON	keramika	6,77
	UKUPNO STAN BR.3		**66,06**

STAN BR.4

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	ULAZ-HODNIK	keramika	3,73
2	OSTAVA	keramika	1,16
3	KUPATILO	keramika	4,20
4	SOBA	keramika	10,50
5	DN.BORAVAK SA KUHINJOM I TRP.	keramika	18,15
6	BALKON	keramika	4,81
	UKUPNO STAN BR.4		**42,55**
	UKUPNO STAMBENE PROSTORIJE		**217,22**

P neto PRIZEMLJA	**234,89 m²**
P bruto PRIZEMLJA	**278,00 m²**

S

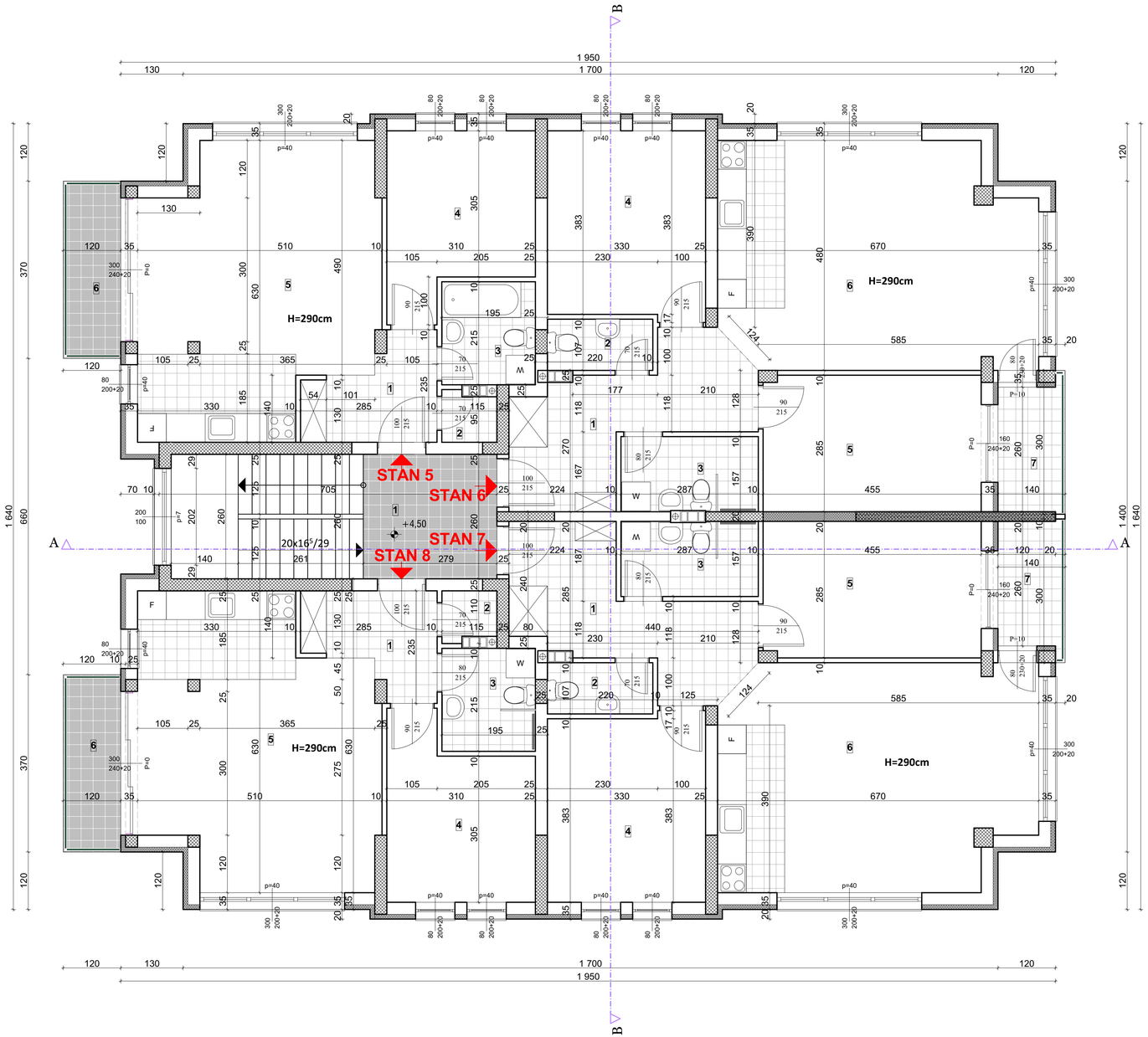
"PROFIT-PROJEKT"
NOVI SAD

INVESTITOR	**PROFIT DOO, NOVI SAD**
OBJEKAT	**STAMBENI OBJEKAT BR.2**
VRSTA TEHNIČKE DUKUMENTACIJE	**IDEJNO REŠENJE (IDR)**
PROJEKAT	**PROJEKAT ARHITEKTURE-1**
Odgovorni projektant	**Milan Domazet d.i.a. -lic.300 5154 03**

E-broj	datum	razmera	br.crteža
57/2022	**VIII/22**	**1:50**	**04**

OSNOVA PRIZEMLJA

OSNOVA SPRATA R 1:50



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	HODNIK SA STEP.	keramika	17,67
	UKUPNO ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		**17,67**

STAMBENE PROSTORIJE

STAN BR.5

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	ULAZ-HODNIK	keramika	5,04
2	OSTAVA	keramika	1,16
3	KUPATILO	keramika	4,20
4	SOBA	keramika	10,50
5	DN.BORAVAK SA KUHINJOM I TRP.	keramika	27,66
6	BALKON	keramika	4,44
	UKUPNO STAN BR.5		**53,00**

STAN BR.6

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	ULAZ-HODNIK	keramika	11,16
2	WC	keramika	2,35
3	KUPATILO	keramika	4,49
4	SOBA	keramika	12,81
5	SOBA	keramika	12,92
6	DN.BORAVAK SA KUHINJOM I TRP.	keramika	30,17
7	BALKON	keramika	3,72
	UKUPNO STAN BR.6		**77,62**

STAN BR.7

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	ULAZ-HODNIK	keramika	11,16
2	WC	keramika	2,35
3	KUPATILO	keramika	4,49
4	SOBA	keramika	12,81
5	SOBA	keramika	12,92
6	DN.BORAVAK SA KUHINJOM I TRP.	keramika	30,17
7	BALKON	keramika	3,72
	UKUPNO STAN BR.7		**77,62**

STAN BR.8

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	ULAZ-HODNIK	keramika	5,04
2	OSTAVA	keramika	1,16
3	KUPATILO	keramika	4,20
4	SOBA	keramika	10,50
5	DN.BORAVAK SA KUHINJOM I TRP.	keramika	27,66
6	BALKON	keramika	4,44
	UKUPNO STAN BR.8		**53,00**
	UKUPNO STAMBENE PROSTORIJE		**261,24**

P neto I SPRATA	**278,91 m²**
P bruto I SPRATA	**325,00 m²**

S

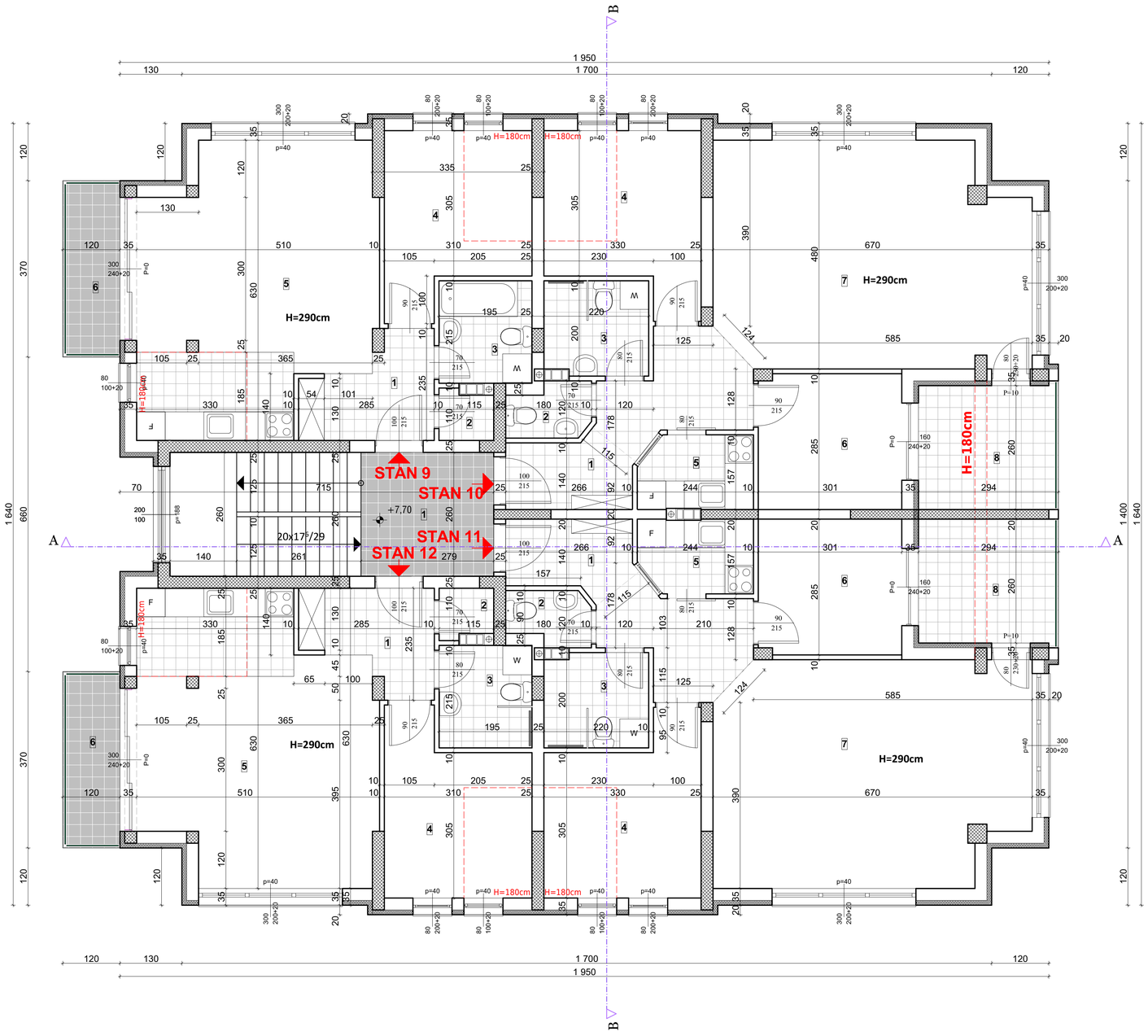
"PROFIT-PROJEKT"
NOVI SAD

INVESTITOR	**PROFIT DOO, NOVI SAD**
OBJEKAT	**STAMBENI OBJEKAT BR.2**
VRSTA TEHNIČKE DUKUMENTACIJE	**IDEJNO REŠENJE (IDR)**
PROJEKAT	**PROJEKAT ARHITEKTURE-1**
Odgovorni projektant	**Milan Domazet d.i.a. -lic.300 5154 03**

E-broj	datum	razmera	br.crteža
57/2022	**VIII/22**	**1:50**	**05**

OSNOVA SPRATA

OSNOVA POTKROVLJA R 1:50



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	HODNIK SA STEP.	keramika	17,67
	UKUPNO ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		**17,67**

STAMBENE PROSTORIJE

STAN BR.9

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	ULAZ-HODNIK	keramika	5,04
2	OSTAVA	keramika	1,16
3	KUPATILO	keramika	4,20
4	SOBA	keramika	10,50
5	DN.BORAVAK SA KUHINJOM I TRP.	keramika	27,66
6	BALKON	keramika	4,44
	UKUPNO STAN BR.9		**53,00**

STAN BR.10

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	ULAZ-HODNIK	keramika	9,65
2	WC	keramika	1,88
3	KUPATILO	keramika	4,32
4	SOBA	keramika	11,02
5	KUHINJA	keramika	3,64
6	SOBA	keramika	8,54
7	DNEVNI BORAVAK	keramika	30,17
8	BALKON	keramika	7,66
	UKUPNO STAN BR.10		**76,88**

STAN BR.11

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	ULAZ-HODNIK	keramika	9,65
2	WC	keramika	1,88
3	KUPATILO	keramika	4,32
4	SOBA	keramika	11,02
5	KUHINJA	keramika	3,64
6	SOBA	keramika	8,54
7	DNEVNI BORAVAK	keramika	30,17
8	BALKON	keramika	7,66
	UKUPNO STAN BR.11		**76,88**

STAN BR.12

BR.	NAZIV PROSTORIJE	POD	P (m²)
1	ULAZ-HODNIK	keramika	5,04
2	OSTAVA	keramika	1,16
3	KUPATILO	keramika	4,20
4	SOBA	keramika	10,50
5	DN.BORAVAK SA KUHINJOM I TRP.	keramika	27,66
6	BALKON	keramika	4,44
	UKUPNO STAN BR.12		**53,00**
	UKUPNO STAMBENE PROSTORIJE		**259,76**

P neto POTKROVLJA	**277,43 m²**
P bruto POTKROVLJA	**325,00 m²**

S

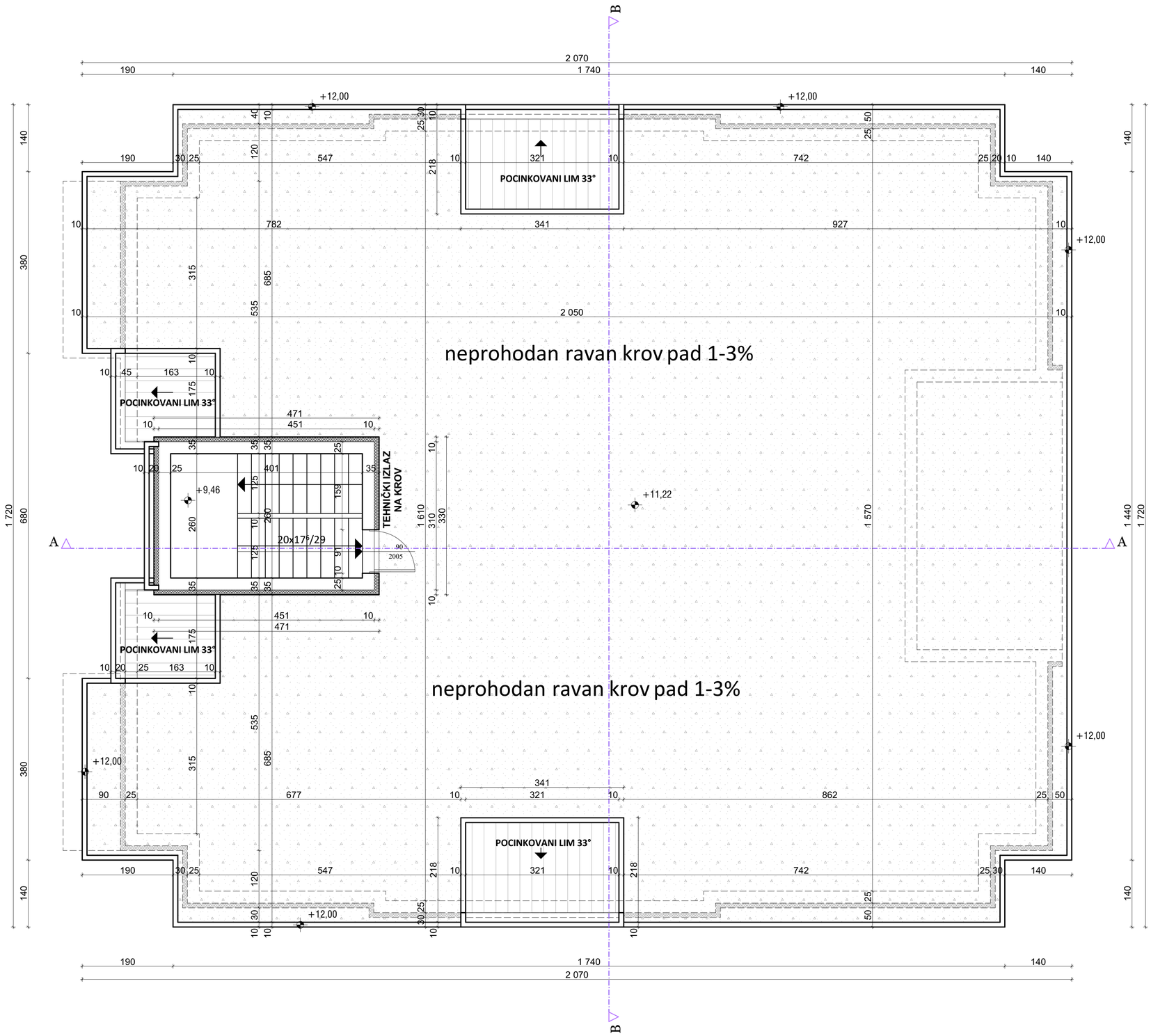
"PROFIT-PROJEKT"
NOVI SAD

INVESTITOR	**PROFIT DOO, NOVI SAD**
OBJEKAT	**STAMBENI OBJEKAT BR.2**
VRSTA TEHNIČKE DUKUMENTACIJE	**IDEJNO REŠENJE (IDR)**
PROJEKAT	**PROJEKAT ARHITEKTURE-1**
Odgovorni projektant	**Milan Domazet d.i.a. -lic.300 5154 03**

E-broj	datum	razmera	br.crteža
57/2022	**VIII/22**	**1:50**	**06**

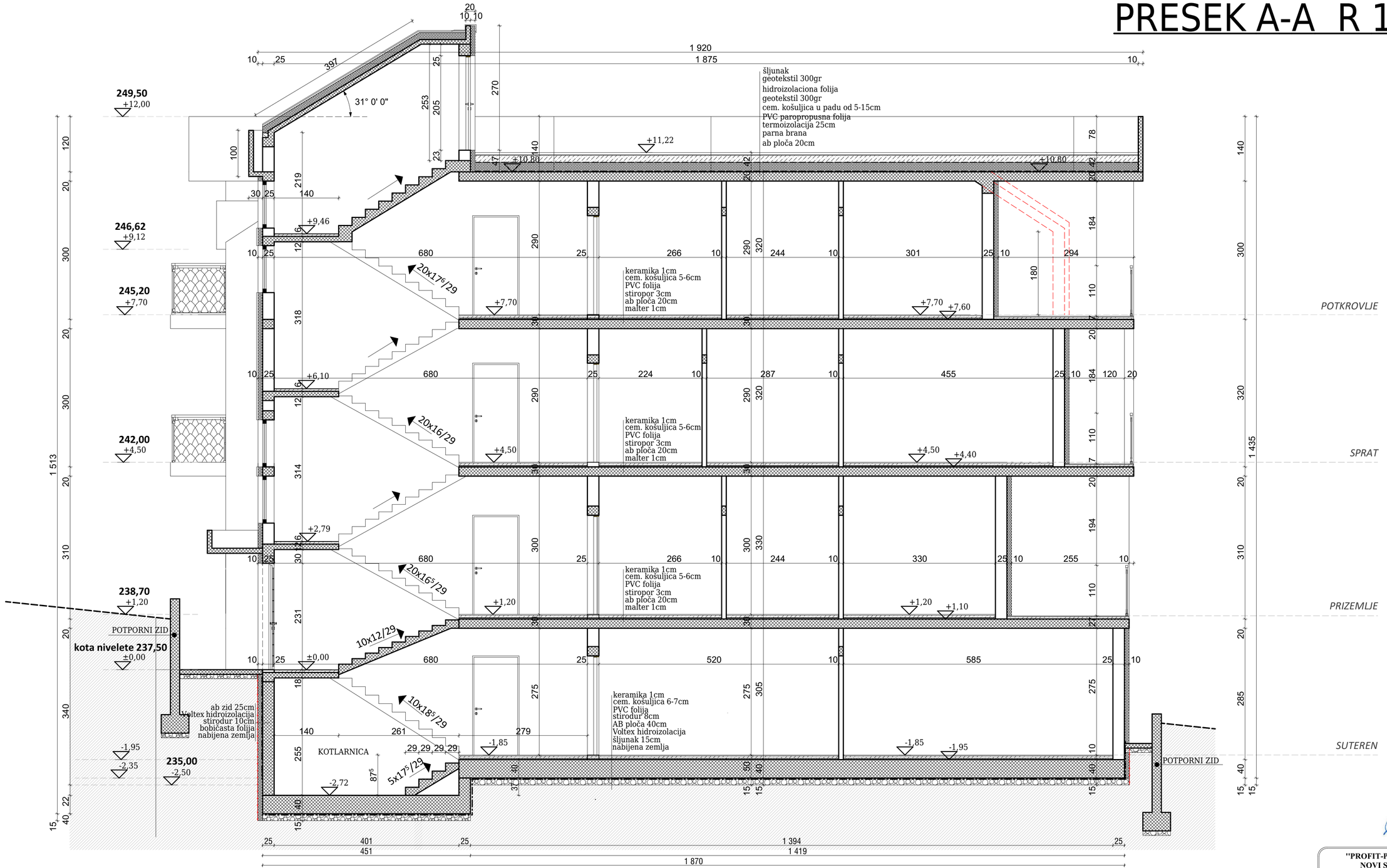
OSNOVA POTKROVLJA

OSNOVA KROVNIH RAVNI R 1:100



"PROFIT-PROJEKT" NOVI SAD			
INVESTITOR	PROFIT DOO, NOVI SAD		
OBJEKAT	STAMBENI OBJEKAT BR.2		
VRSTA TEHNIČKE DUKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
PROJEKAT	PROJEKAT ARHITEKTURE-1		
Odgovorni projektant	Milan Domazet d.i.a. -lic.300 5154 03		
E-broj 57/2022	datum VIII/22	razmera 1:100	br.crteža 07
OSNOVA KROVNIH RAVNI			

PRESEK A-A R 1:50

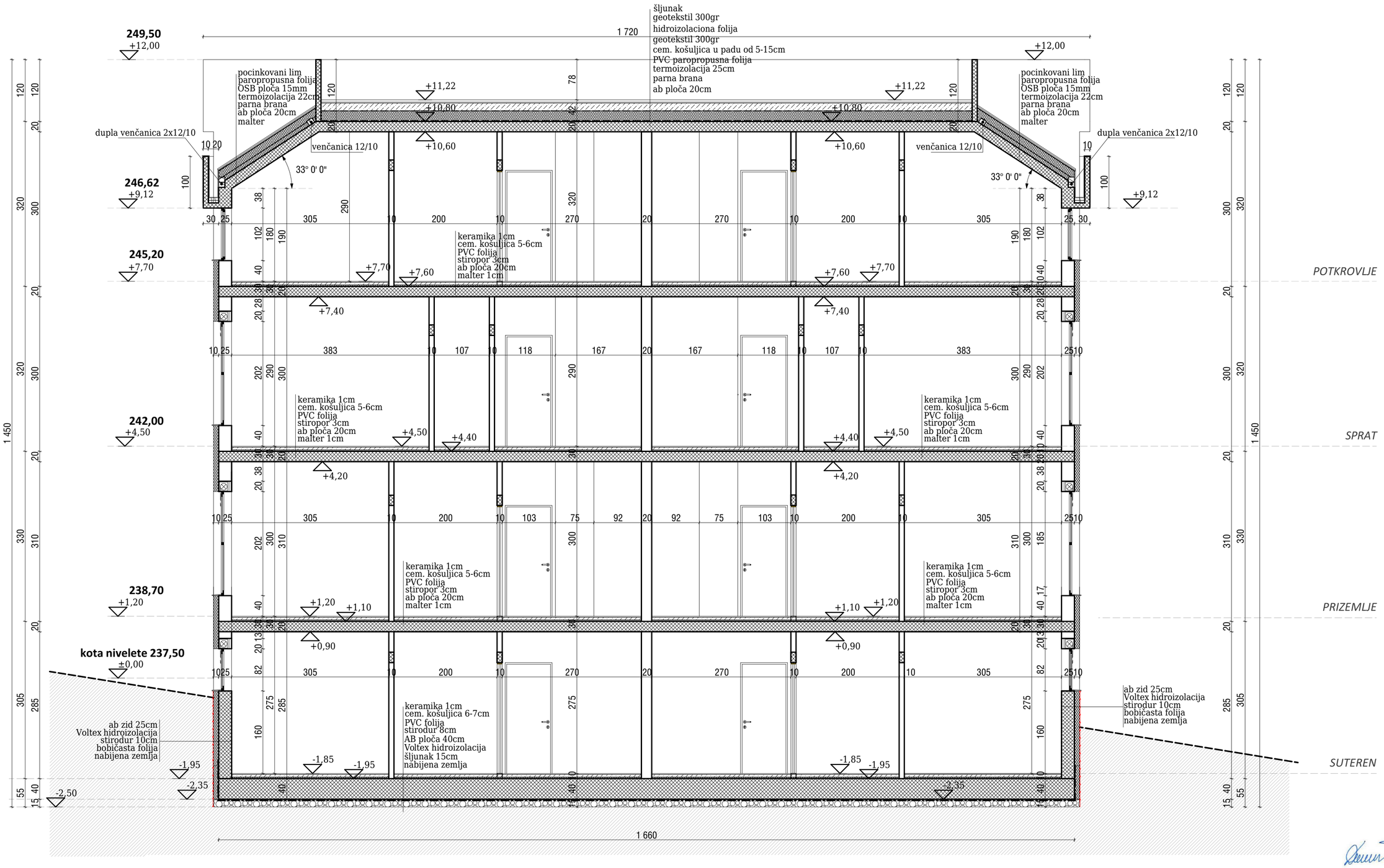


"PROFIT-PROJEKT" NOVI SAD	
INVESTITOR	PROFIT DOO, NOVI SAD
OBJEKAT	STAMBENI OBJEKAT BR.2
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE (IDR)
PROJEKAT	PROJEKAT ARHITEKTURE
Odgovorni projektant	Milan Domazet d.i.a.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
57/2022	VIII/22	1:50	08

PRESEK A-A

PRESEK B-B R 1:50



"PROFIT-PROJEKT" NOVI SAD			
INVESTITOR	PROFIT DOO, NOVI SAD		
OBJEKAT	STAMBENI OBJEKAT BR.2		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
PROJEKAT	PROJEKAT ARHITEKTURE		
Odgovorni projektant	Milan Domazet d.i.a.		
E-broj	datum	razmera	br.crteža
57/2022	VIII/22	1:50	09
PRESEK B-B			

JUŽNI - ZADNJI IZGLED R 1:50

"PROFIT-PROJEKT" NOVI SAD			
INVESTITOR	PROFIT DOO, NOVI SAD		
OBJEKAT	STAMBENI OBJEKAT BR.2		
VRSTA TEHNIČKE DUKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
PROJEKAT	PROJEKAT ARHITEKTURE		
Odgovorni projektant	Milan Domazet d.i.a.		
E-broj	datum	razmera	br.crteža
57/2022	VIII/22	1:50	10
JUŽNI IZGLED			

ZAPADNI - BOČNI IZGLED R 1:50

"PROFIT-PROJEKT" NOVI SAD			
INVESTITOR	PROFIT DOO, NOVI SAD		
OBJEKAT	STAMBENI OBJEKAT BR.2		
VRSTA TEHNIČKE DUKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
PROJEKAT	PROJEKAT ARHITEKTURE		
Odgovorni projektant	Milan Domazet d.i.a.		
E-broj 57/2022	datum VIII/22	razmera 1:50	br.crteža 11
ZAPADNI IZGLED			

ISTOČNI - BOČNI IZGLED R 1:50

"PROFIT-PROJEKT" NOVI SAD			
INVESTITOR	PROFIT DOO, NOVI SAD		
OBJEKAT	STAMBENI OBJEKAT BR.2		
VRSTA TEHNIČKE DUKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
PROJEKAT	PROJEKAT ARHITEKTURE		
Odgovorni projektant	Milan Domazet d.i.a.		
E-broj	datum	razmera	br.crteža
57/2022	VIII/22	1:50	12
ISTOČNI IZGLED			

SEVERNI - ULAZNI IZGLED R 1:50

"PROFIT-PROJEKT" NOVI SAD			
INVESTITOR	PROFIT DOO, NOVI SAD		
OBJEKAT	STAMBENI OBJEKAT BR.2		
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
PROJEKAT	PROJEKAT ARHITEKTURE		
Odgovorni projektant	Milan Domazet d.i.a.		
E-broj	datum	razmera	br.crteža
57/2022	VIII/22	1:50	13
SEVERNI IZGLED			

ОСТАЛА ДОКУМЕНТАЦИЈА

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ИРИГ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Служба за имовинско-правне послове и урбанизам
Број: 04-353-224/2020
Дана: 30.09.2020.године
И Р И Г, Војводе Путника 1
Тел. 022/ 400-623; факс: 462-035

-LIU -
VRDNIK -
CISTO POS -
URR - PROJ

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

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
о могућностима и ограничењима изградње објекта (стамбени- апартмани) на к.п.бр. 2783 КО Врдник

Грбатинић Љиљана из Новог Сада, ул. Сремска бр. 3, поднео/ ла је дана 16.09.2020.године, захтев овом органу за издавање информације о локацији о могућностима и ограничењима изградње објекта (стамбени- апартмани) на к.п.бр. 2783 КО Врдник.

Уз захтев подносилац истог је приложио:
- Доказ о уплати републичке административне таксе.

Саставни део информације о локацији чини:
УРБАНИСТИЧКО МИШЉЕЊЕ о могућностима и ограничењима изградње на катастарској парцели број 2783 КО Врдник, издато под бр. 2/2-166/20 од 24.09.2020. године, од стране обрађивача плана- Јавног урбанистичког предузећа "ПЛАН" из Руме, ул. 27 Октобра 7а.
- Извод из Плана генералне регулације насеља Врдник- Лист бр. 4.а - Планирана функционална организација насеља са претежном наменом површина.

I ПЛАНСКИ ОСНОВ

Увидом у **План генералне регулације насеља Врдник** (*"Службени лист општина Срема", број 30/14, 9/15, 20/15 и 23/18*) утврђено је следеће:
- Катастарска парцела бр. 2783 КО Врдник налази се у грађевинском подручју насеља Врдник, у зони породичног становања. Парцела има директан приступ на јавни пут - улица Обортац (к.п.бр. 7175/1 КО Врдник).

Увидом у јавни сервис **Републичког геодетског завода** (https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic/findparcelaResult.aspx), утврдили смо следеће:
- Катастарска парцела бр. 2783 КО Врдник, уписана у лист непокретности бр. 3218 КО Врдник, површине 1826 m², на којој нема евидентираних зграда, приватна својина.

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Планом генералне регулације насеља Врдник прописана су следећа правила изградње и уређења за зону породичног становања:

Врста и намена објеката

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

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

VRDNIK
POS

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

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

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

Производне делатности мањег обима у зони становања (мини погони за прераду пољопривредних производа, воћа, поврћа и др.) се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине.

У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета (силоса капацитета преко 500 t), нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања. Држање стоке ће се регулисати општинском одлуком.

Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, потребно је за потребе урбанистичко- архитектонске разраде локације израдити урбанистички пројекат. Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони - становање.

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

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 12,0 m, а минимална површина парцеле је 300,0 m^2;
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 22,0 m (2x11,0 m), а минимална површина је 660,0 m^2 (2x330,0 m^2) ;
- за објекат у низу минимална ширина парцеле је 8,0 m, а минимална величина парцеле је 300,0 m^2;
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0 m, а минимална величина парцеле је 400,0 m^2;
- за грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа минимална ширина фронта парцеле је 16,0 m, а минимална површина 600,0 m^2;

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

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

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

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

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

Слободностојећи објекат (основни габарит без испада), односно објекат постављен предњом фасадом на регулацији, се гради на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне

(односно западне) оријентације, односно, на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације или на мин. растојању од пола висине објекта.

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

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

- Индекс заузетости парцеле породичног становања је максимално 50%.
- У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

Највећа дозвољена спратност објеката

У зони породичног становања дозвољена спратност и висина објеката је:

- породични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат је спратности од П до макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 12,0 m;
- самостални пословни објекат је спратности макс. П+2+Пк;
- економски објекат је максималне спратности П, односно П+Пк (ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку);
- помоћни објекат је макс. спратности до П (приземље), а макс. висине 4,0 m.

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

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

Услови за обнову, реконструкцију и доградњу објеката

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима.

- Замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити услови функционисања садржаја на суседној парцели.
- Реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом.
- Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња/надоградња постојећег објекта.
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине од 2,0 m од коте терена, која се поставља тако да ограда и стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

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

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

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице, а изузетно преко приватног пролаза (са правом проласка).

За грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,0 m, односно у складу са потребама возила која се користе. При обезбеђивању прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

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

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

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

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

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

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

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

Пожељна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује тегола и креп.

Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (код истурене кровне баце или повучене поткровне етаже). Код суседних објеката исте спратности морају бити исте (или бар усклађене) висине венца и слемена, као и нагиб крова.

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

Заштита суседних објеката

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

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

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета од 1,8 m, површине до 0,8 m².

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

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

III ЗАКЉУЧАК

Могућа је изградња стамбено- пословног објекта на катастарској парцели бр. 2783 КО Врдник спратности П+1+Пк, висине до 12,0m и у складу са осталим условима прописаним Планом генералне регулације насеља Врдник.

За изградњу пословног објекта спратности П+2+Пк неопходна је израда урбанистичког пројекта, урбанистичко- архитектонске разраде локације, у складу са условима прописаним Планом генералне регулације насеља Врдник.

НАПОМЕНА:

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

Обрађивач:
Снежана Утвић

ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева,
2. Архиви.

ШЕФ СЛУЖБЕ,
Оливер Огњеновић

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

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

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

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

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

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

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

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

На зиду који је лоциран на заједничкој граници не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, висине парапета најмање 1,8 m, површине до 0,8 m².

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

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

Закључак:

Могућа је изградња стамбено-пословног објекта на катастарској парцели бр. 2783 КО Врдник спратности П+1+Пк, висине до 12,0 m и у складу са осталим условима прописаним Планом генералне регулације насеља Врдник.

За изградњу пословног објекта спратности до П+2+Пк неопходна је израда урбанистичког пројекта, урбанистичко-архитектонске разраде локације, у складу са са условима прописаним Планом генералне регулације насеља Врдник.

У прилогу:

- Извод из Плана генералне регулације насеља Врдник - лист 4.а Планирана функционална организација насеља са претежном наменом површина

Ови услови се издају у три истоветна примерка, који се достављају:

- два примерка подносиоцу захтева
- један примрак архиви ЈУП "План" Рума

Стварни трошкови израде Урбанистичког мишљења су у складу са ценовником ЈУП "План" Рума, усвојеног на седници Скупштине општине Рума.

Обрађивач:

Тања Ковачевић, диа-мастер

За ЈУП "ПЛАН" РУМА:

Милка Павловић, дипл.инж.

парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине најмање 3,0 m, односно у складу са потребама возила која се користе. При обезбеђивању прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

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

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

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

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

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

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

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

Пожељна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује тегола и цреп.

Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (код истурене кровне баје или повучене поткровне етаже). Код суседних објеката исте спратности морају бити исте (или бар усклађене) висине венца и слемена, као и нагиб крова.

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

Заштита суседних објеката

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

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

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

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ "ПЛАН" РУМА

РУМА 27 Октобра 7а , тел/факс 022 430 726 E-mail; jup@planruma.rs

ПИБ: 101913393, МБ: 08161259, бр.ев. ПДВ: 128282282, текући рачун: 160- 920216-48

Број: 2/2-166/20
Датум: 24.09.2020.

Примљено: 29 SEP 2020

Орг. јед.	Број	Прилог	Вредност

ОПШТИНА ИРИГ
Служба за правно-имовинске послове
и урбанизам

Урбанистичко мишљење

-о могућностима и ограничењима изградње
на катастарским парцелама бр. 2783 КО Врдник-

На Ваш захтев бр. 04-353-224/2020 од 18.09.2020. године, а на захтев Грбатинић Љиљане из Новог Сада, ул. Сремска бр. 3, за потребе издавања Информације о локацији о могућностима и ограничењима изградње стамбеног објекта-апартмани на к.п. бр. 2783 КО Врдник, након увида у постојећу планску и урбанистичку документацију, **План генералне регулације насеља Врдник** ("Службени лист општина Срема", бр. 30/14, 9/15, 20/15, 23/18) утврдили смо следеће:

- Катастарска парцела бр. 2783 КО Врдник налази се у грађевинском подручју насеља Врдник, у зони породичног становања. Парцела има директан приступ на јавни пут-улица Оборац (к.п. бр. 7175/1 КО Врдник).

Увидом у јавни сервис Републичког геодетског завода https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic/FindParcelaResult.aspx, утврдили смо следеће:

- Катастарска парцела бр. 2783 КО Врдник, уписана у лист непокретности бр. 3218 КО Врдник, површине 1826 m^2, на којој нема евидентираних зграда, приватна својина.

Планом генералне регулације насеља Врдник прописана су следећа правила изградње и уређења за зону породичног становања:

Врста и намена објеката

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

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

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

Економски објекти: објекти за гајење животиња – стаје, штале и др. објекти (за коње, говеда, козе, овце, свиње, живину, голубове, куниће, украсну живину и птице а према важећој Одлуци о држању домаћих животиња), затим испусти за стоку, ђубришта (бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке), објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетониране сило јаме и сило тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари,

кошеви) и др. објекти намењени пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, алат и опрему, пушнице, сушнице, стакленици, силоси и сл.).

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

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

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

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат најмања ширина фронта парцеле је 12,0 m, а најмања површина парцеле је 300 m^2;
- за двојни објекат најмања ширина парцеле је 22,0 m (2x11,0 m), а најмања површина је 660,0 m^2 (2x330m^2) ;
- за објекат у низу најмања ширина парцеле је 8,0 m, а најмање величина парцеле је 300 m^2;
- за објекат у прекинутом низу најмање ширина парцеле је 12,0 m, а најмања величина парцеле је 400 m^2;
- за грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа најмања ширина фронта парцеле је 16,0 m, а најмања површина 600 m^2.

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

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

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

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

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

Слободностојећи објекат (основни габарит без испада), односно објекат постављен предњом фасадом на регулацији, се гради на најмање 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, на

најмање 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације или на најмање растојању од пола висине објекта.

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

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

Индекс заузетости парцеле породичног становања је највише 50%.
У оквиру парцеле обезбедити најмање 30% зелених површина.

Највећа дозвољена спратност објеката

У зони породичног становања дозвољена спратност и висина објеката је:

- породични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат је спратности од П до највише П+1+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 12,0 m;
- самостални пословни објекат је спратности највише П+2+Пк;
- економски објекат је спратности до П, односно П+Пк (ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку)
- помоћни објекат је спратности до П (приземље), а висине највише до 4,0 m.

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

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

Услови за обнову, реконструкцију и доградњу објеката

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- Замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити услови функционисања садржаја на суседној парцели;
- Реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;
- Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња /надоградња постојећег објекта;
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Удаљеност ђубришта и пољског клозета од било ког стамбеног, односно, пословног објекта и бунара у окружењу не може бити мања од 20,0 m, односно 50,0 m у односу на било који објекат јавне намене. Ђубриште се гради на најмање 1,0 m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висиненајмање 1,0 m и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан.

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

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

Базени могу да се граде на најмање 3,0 m од границе парцеле и ако су површине до 12 m^2 се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.

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

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

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

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, провидном оградом или зиданом оградом до висине од 2,0 m од коте терена, која се поставља тако да ограда и стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

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

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

Обезбеђење приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута - улице, а изузетно преко приватног пролаза (са правом проласка). За грађевинску

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

*** Број листа непокретности: 3576**

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 14.11.2022. 11:31:42

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	**0742c514-7010-4352-9924-82c7718ebc4b**
Матични број општине:	80187
Општина:	ИРИГ
Матични број катастарске општине:	803421
Катастарска општина:	ВРДНИК
Датум ажурности:	10.11.2022. 14:56
Служба:	ИРИГ

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	РЕКЕЋАШ
Број парцеле:	2783
Површина m²:	1826
Број листа непокретности:	3576

Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ
Култура:	ВОЋЊАК 3. КЛАСЕ
Површина m²:	1826

Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ПРОФИТ ДОО НОВИ САД
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист	
Терет број:	*
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ
Датум уписа:	4.5.2008.
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*

Забележба парцеле	
Датум:	24.12.2021. 14:43:00
Број предмета:	952-02-15-208-17153/2021
Опис:	ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК-БРИСАЊЕ ОСТАЛИХ ТЕРЕТА

* Извод из базе података катастра непокретности.

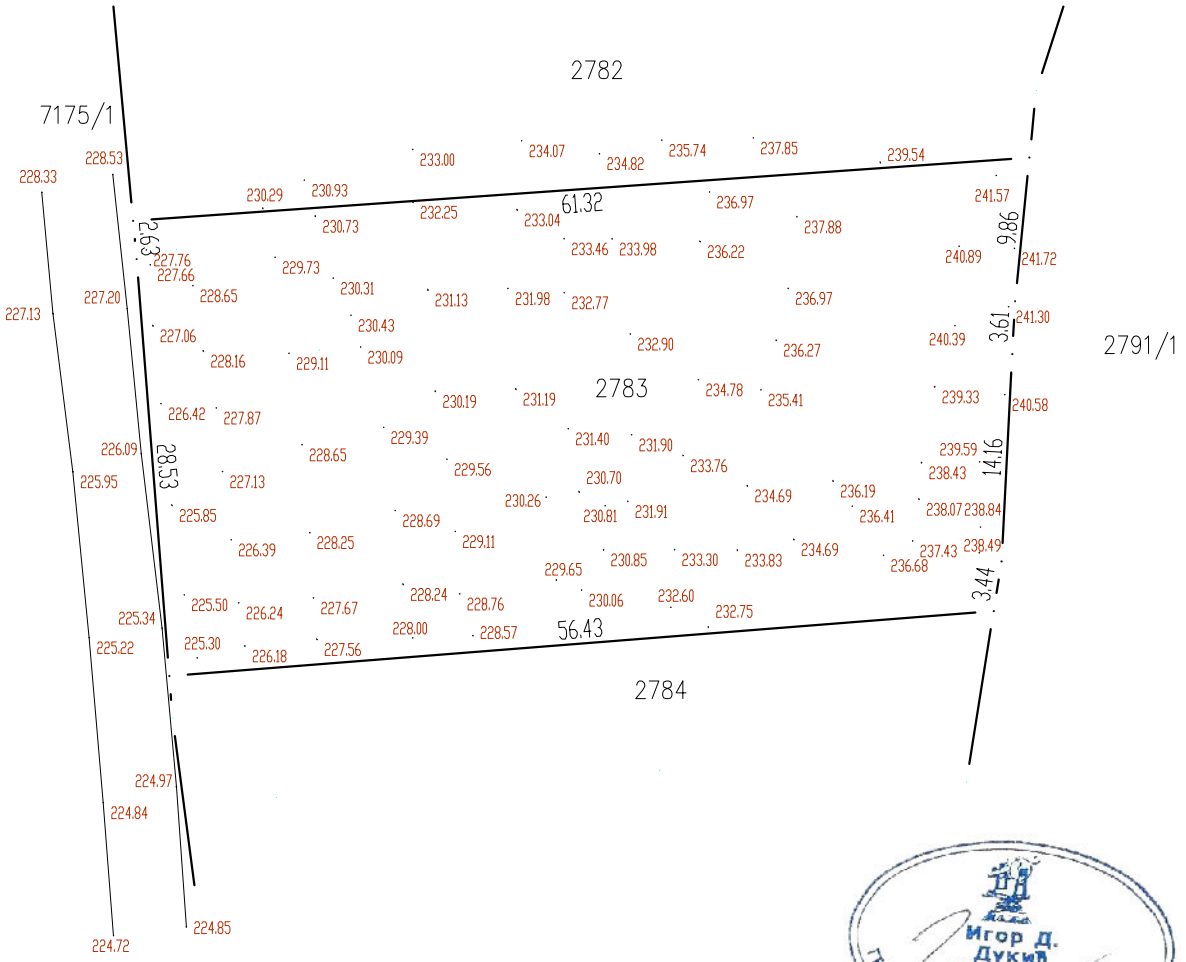
G E O P O I N T
INŽENJERING doo
Novi Sad

KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN

Parcela: 2783

K.O. Vrdnik

Razmera 1 : 500



Snimljeno dana: 16.08.2021. god.

Snimio:

ПОКРАЈИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ
Србија ■ 21000 Нови Сад ■ Радничка 20А
Тел: 021/4896-301 ■ Факс: 021/66-16-252
e-mail: novi.sad@pzzp.rs ■ www.pzzp.rs

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 („Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – испр., 14/2016, 95/2018 – др. закон и 71/2021, у даљем тексту: Закон), а у вези са чл. 136. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС", бр. 18/2016 и 95/2018 - аутентично тумачење), поступајући по захтеву број 11-289/2022-1 од 07.10.2022. године, ЈП завод за Урбанизам Шид, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко архитектонску разраду стамбеног комплекса у Врднику на кат. парцели бр. 2783 у к.о. Врдник дана 9.11.2022. године под бројем 03020-2847/2, доноси

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ШИД
Број: 11-289/2022-1
Дана: 14.11.2022

РЕШЕЊЕ

о условима заштите природе

1. Обухват урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног комплекса у Врднику на к.п. бр. 2783 к.о. Врдник се налази у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора" дефинисано Законом о националним парковима („Сл. гласник РС", бр. 84/2015, 95/2018 – др. закон), као и у обухвату подручја од међународног значаја за биљке (IPA - Important Plant Area) под називом „Фрушка Гора и Ковиљско-петроварадински рит" еколошки значајног подручја „Фрушка Гора и Ковиљски рит" (бр. 14) еколошке мреже Републике Србије (Уредба о еколошкој мрежи, „Сл. гласник РС", бр. 102/2010). Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:

   1) На подручју заштитне зоне Националног парка „Фрушка гора" садржаје и активности планирати у складу са:

      1.1. Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора" („Сл. лист АПВ", бр. 8/2019), према коме се ограничава изградња нових садржаја који су потенцијални извори повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљењем, на удаљеност већу од 500 m од границе Националног парка;

   2) На основу Плана генералне регулације насеља Врдник („Сл. Лист општине Срема", бр. 30/2014, 9/2019, 20/2015 и 23/2018):

      2.1. Максимални индекс заузетости, у зони породичног становања, је 50%, а минималан проценат зелених површина је 30%;

      2.2. Планирати да максимална спратност објеката не буде већа од П + 1 + Пк;

   3) Није дозвољено планирати објекте/садржаје чији се утицај манифестује путем 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 предметног простора, јер се предметни простор налази у зони утицаја на заштићено подручје;

   4) Пројектом предвидети да се озелењавање врши у складу са циљевима заштите природних вредности Националног парка, очувања биодиверзитета и функционалности екосистема фрушкогорског подручја:

      4.1. Смањити негативне утицаје вештачких површина на микроклиматске карактеристике локалитета озелењавањем простора око објеката и засенчењем што већег дела вештачких/бетонских површина;

      4.2. Избор врста за потребе садње зеленила, чија је улога побољшање еколошких услова на предметном простору, треба да буде одређен у складу са педолошким, хидролошким и микроклиматским условима локалитета;

      4.3. Ради унапређења еколошких функција локалитета, планирати комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско);

      4.4. Приликом планирања избора врста за озелењавање, ограничити удео једне врсте на 10% од укупног садног потенцијала (приликом садње дати предност избору већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа);

4.5. Озелењавање унутар предметног простора треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а по могућности, не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста (списак је дат у Образложењу);

5) За потребе очувања строго заштићених и заштићених дивљих врста, осветљење предметног простора треба да буде функционално у што већој мери, уз примену свих техничких решења која смањују негативно дејство осветљења на живи свет:

5.1. На предметном простору није дозвољено емитовање покретних светлосних снопова и светлосних снопова усмерених према заштићеном подручју;

5.2. Украсно осветљење објеката планирати у складу са интересима заштите фауне (одређени временски период осветљења, усмерени снопови, осветљење само карактеристичних делова, осветљење смањити на минимум током друге половине ноћи итд.);

5.3. Ради смањења утицаја на ноћне врсте летећих животиња, за изворе ноћног осветљења изнад нивоа приземља (тераса, степеништа итд.) изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости;

5.4. Код осветљења стаза и саобраћајница, светлосни снопови треба да буду усмерени према земљи (применити светлосна тела чије техничко решење спречава осветљење горњих делова крошње);

6) Градилиште организовати на минималној површини потребној за обављање радова, а манипулативне површине просторно ограничити како би се избегле негативне последице на непосредно окружење;

7) Радове на изградњи и уређењу простора вршити под следећим условима:

7.1. Уклоњени хумусни слој користити за санацију након завршетка радова;

7.2. Забрањено је отварање позајмишта и одлагање отпадног материјала на заштићеном подручју;

7.3. Приликом изградње водити рачуна да се максимално заштити постојећа вегетација у непосредној околини објеката;

7.4. Правилним руковањем отпадом спречити задржавање и прекомножење глодара и других животиња на овом простору;

8) Пројектом определити намену површина и решења за одлагање отпада на начин да грађевински и отпадни материјал могу бити привремено одлагани на постојећу одговарајућу (нпр. бетонирану) површину у оквиру предметног простора, уз спроведене мере заштите животне средине;

9) Пројектом определити решења за одлагање отпада на начин да отпад мора бити обележен и привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања. Такође, планом определити намену површина за привремено одлагање чврстог отпада, који се не може искористити као секундарна сировина, да се врши у посудама/уређајима одговарајућег капацитета којима се обезбеђује изолација отпадних материја од околног простора, а у складу са одредбама Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018 – др. закон);

10) Након завршетка радова, предузети следеће мере:

10.1. Приликом транспорта предузети одговарајуће мере којима се спречава доспевање загађујућих материја на зелене површине и друге еколошки остељиве делове простора унутар заштићеног подручја;

10.2. Простор на коме је одлаган грађевински и други материјал уредити (очистити), односно довести у првобитно стање;

11) Планирање заштите земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС", бр. 112/2015);

12) У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС", бр. 135/2004, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 – одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 - др. закон), правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у

обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом";

13) Пројектом предвидети решења којима ће бити испоштоване остале одредбе везане за безбедност по животну средину у обављању предметних активности, примењујући друге позитивне прописе, нпр. Закон о заштити од пожара („Сл. гласник РС", бр. 11/2009 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), као и осталу референтну регулативу;

14) За изградњу планираних објеката потребно је прибавити услове за пројектовање и прикључење од стране имаоца јавних овлашћења, у складу са чланом 27. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС", бр. 68/2019).

2. Пројекат доставити на мишљење о испуњености услова заштите природе овом Заводу.
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 планске и 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 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 20.000,00 динара одређена је у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о допунама покрајинске скупштинске одлуке о покрајинским административним таксама („Сл. лист АПВ", бр. 54/2021).

Образложење

Покрајински завод за заштиту природе је примио дана 10.10.2022. године захтев заведен под бројем 03020-2847 од ЈП Завод за урбанизам Шид, Краља Милоша 2/I Шид, а у име инвеститора Профит ДОО Нови Сад, Васе Стајића 36 Нови Сад, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локалитета за изградњу стамбеног комплекса у Врднику. На парцели 2783 к.о. Врдник. Обрађивач плана је доставио у прилогу захтева: графичке прилоге Плана: извод из ПГР-а насеља Врдник, ситуационо решење, композициони план, приказ саобраћаја и парерно решење, катастарско топографски план са границом обухвата УП-а..

Катастарска парцела бр.2873 к.о. Врдник се налази у грађевинском подручју насеља Врдник, зони породично становање. На наведеној парцели планира се изградња два стамбена објекта Парцела има директан приступ на јавни пут . У оквиру парцеле планиране су саобраћајно –манипулативне површине и паркинг простор

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

Предметна локација се налази у заштитној зони НП „Фрушка гора". Такође, предметна локација се налази унутар просторног обухвата еколошки значајног подручја „Фрушка Гора и Ковиљски рит" (бр. 14) еколошке мреже Републике Србије (Уредба о еколошкој мрежи, „Сл. гласник РС", бр. 102/2010). Еколошки значајним подручјем обухваћено је међународно значајно подручје за биљке - IPA (Important Plant Area) под називом Фрушка гора и Ковиљско-петроварадински рит.

Услов прописани подтачком 2.1. дефинисан је у складу са Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора" („Сл. гласник АПВ", бр. 8/2019).

Услови прописани тачком 2. дефинисани су у складу са Планом генералне регулације насеља Врдник („Сл. Лист општине Срема", бр. 30/2014, 9/2019, 20/2015 и 23/2018):

Услови прописани тачкама .4. до 5.4. дефинисани су Законом о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори", бр. 11/2001), која у члану 8. указује на потребу регулисања или управљања „биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности у оквиру или ван заштићених подручја, у циљу њиховог очувања и одрживог коришћења". Заштита биодиверзитета насељених места заснива се на стварању и одржавању јавних зелених површина. Формирање система зелених површина веома доприноси повезивању природне средине са урбаним простором, а долази и до просторног разграничавања функција које могу негативно утицати једна на другу. Велике поплочане и/или бетониране површине у грађевинском подручју као и сами грађевински објекти јачају ефекат неповољних климатских карактеристика околине (ниске вредности влажности ваздуха, присуство прашине у ваздуху и сл.). Повећањем индекса заузетости грађевинских парцела подручја Плана, смањује се проценат постојећег јавног зеленила што за последицу има погоршање квалитета ваздуха, а додатним озелењавањем побољшава се квалитет ваздуха, снижавају темпрературе у летњем делу године због способности биљака да апсорбују и рефлектују сунчево зрачење, спречавају се ерозија тла изазвана кишом и ветром и брзо отицање атмосферских падавина, смањује се бука од саобраћаја. На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће биљне врсте: дивљи дуван (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилванијски длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалона (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Услови прописани подтачкама 6 - 14. израђени су у складу са чланом 21. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС", бр. 135/2004, 36/2009 – др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 - др. закон) којим је дефинисан принцип интегрисане заштите природе и животне средине: „Заштита природних вредности остварује се спровођењем мера за очување њиховог квалитета, количина и резерви, као и природних процеса, односно њихове међузависности и природне равнотеже у целини". Очување природних процеса и заштита природних вредности у антропогеном пределу захтева исте мере које су предуслов остварења 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, по коме се заштита природе реализује „ […] спровођењем мера заштите природе и предела; утврђивањем услова и мера заштите природе и заштићених природних добара и предела у просторним и урбанистичким плановима, пројектној документацији, основама и програмима […] од утицаја на природу […] као и ублажавањем штетних последица које су настале активностима у природи".

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

Законски основ за доношење Решења:

Закон о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 – др. закон и 71/2021); Закон о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009 – др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 - др. закон); Закон о националним парковима („Сл. гласник РС“, бр. 84/2015, 95/2018 – др. закон); Закон о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018); Закон о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 11/2009 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони); Закон о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015); Закон о рударству и геолошким истраживањима („Сл. гласник РС“, бр. 101/2015, 95/2018 - др. закон и 40/2021); Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001); Уредба о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/2010); Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016); Уредба о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр. 75/2010); Просторни план подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Сл. гласник АПВ“, бр. 8/2019);

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.

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

Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архива

Пуномоћник директора по Овлашћењу
број 04 035 4111 од 29.12.2021. године

Станко Косовац

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ

AAAE9128976241775

2540400-80717-40971/1-23

27-01-2023

ПР-ЕНГ-01.19/01

PRIMLJENO 01.02.23

Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-441462-22

Ваш број: 11-289/2022-2

Рума, 26.01.2023

ПРОФИТ ДОО

ВАСЕ СТАЈИЋА бр. 36

21000 НОВИ САД

ПРЕДМЕТ: **Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу за узградњу СТАМБЕНИ КОМПЛЕКС СА ДВА ВИШЕПОРОДИЧНА ОБЈЕКТА, (24 СТАН, 2 ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА, 2 ХИДРОЦЕЛ), ВРДНИК, РЕКЋАШ ББ парцела број 2783, К.О. ВРДНИК.**

Поводом Вашег захтева, наш број 88.1.1.0.-D-07.17.-441462-22, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 2783 на К.О. ВРДНИК,), СТАМБЕНИ КОМПЛЕКС СА ДВА ВИШЕПОРОДИЧНА ОБЈЕКТА, ВРДНИК, РЕКЕЋАШ ББ, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

На основу увида у ситуациони план бр. 10/22 број 11-289/2022-2, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, **издају се ови услови уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова наведених у тачки 9.**

1. 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 МБТС 20/0,4kV и двоструки прикључни 20kV кабловски вод**, односно закључити уговор изградњи нове МБТС 20/0,4kV између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција **Рума** и инвеститора или јединице локалне самоуправе:

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

Намена објекта: вишепородични стамбени објекат 1 и 2

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

1.1. Опис простора за смештај прикључка објекта:

ОБЈЕКАТ 1

На лако приступачном месту у улазу вишепородичног стамбеног објекта, обезбедити простор за смештај два метална ормана мерног места типа МОММ-6 и једног металног ормана типа МОММ-3. Димензије металних ормана мерног места су дате ниже:
МОММ-6: 600 мм x 1950 мм x 220 мм (ширина x висина x дубина)
МОММ-3: 300 мм x 1950 мм x 220 мм (ширина x висина x дубина)
ПОММ-1: 320 мм x 665 мм x 235 мм (ширина x висина x дубина)

У улазу предметног објекта се уграђује комбинација ормана: МОММ-6 (2 ком.) - за мерење утрошене електричне енергије 12 станова и МОММ-3 (1 ком.) - за мерење утрошене електричне енергије 1 заједничке потрошње.

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

Предвидети место за монтажу КПК-1 типа ЕВ-2П (1 ком) димензија 640 мм x 770 мм x 165 мм (ширина x висина x дубина) и КПК-2 типа ЕВ-1П димензија 440 мм x 770 мм x 165 мм (ширина x висина x дубина) на спољној фасади објекта и одговарајући отвор за пролаз каблова до ормана мерног места типа МОММ-6 и МОММ-3 **(обавеза странке)**.

ОБЈЕКАТ 2

На лако приступачном месту у улазу вишепородичног стамбеног објекта, обезбедити простор за смештај два метална ормана мерног места типа МОММ-6 и једног металног ормана типа МОММ-3. Димензије металних ормана мерног места су дате ниже:
МОММ-6: 600 мм x 1950 мм x 220 мм (ширина x висина x дубина)
МОММ-3: 300 мм x 1950 мм x 220 мм (ширина x висина x дубина)
ПОММ-1: 320 мм x 665 мм x 235 мм (ширина x висина x дубина)

У улазу предметног објекта се уграђује комбинација ормана: МОММ-6 (2 ком.) - за мерење утрошене електричне енергије 12 станова и МОММ-3 (1 ком.) - за мерење утрошене електричне енергије 1 заједничке потрошње.

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

Предвидети место за монтажу КПК-1 типа ЕВ-2П (1 ком) димензија 640 мм x 770 мм x 165 мм (ширина x висина x дубина) и КПК-2 типа ЕВ-1П димензија 440 мм x 770 мм x 165 мм (ширина x висина x дубина) на спољној фасади објекта и одговарајући отвор за пролаз каблова до ормана мерног места типа МОММ-6 и МОММ-3 **(обавеза странке)**.

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

Услови постављања инсталације у објекту иза прикључка: Приликом извођења радова (раскопавање, полагање каблова и остало) на јавним површинама, обратити се надлежном општинском органу, вршити у складу са одобрењем надлежног општинског органа. Приликом извођења радова на приватним парцелама прибавити сагласност власника.
Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима. Од ормана мерног места (ОММ) до разводне табле (РТ) у објекту обезбедити четворожилни вод максималног пресека 16 mm^2 одговарајућег типа, уважавајући Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53/88 и 54/88 - испр. и "Сл. лист СРЈ", бр. 28/95). У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника). Објекат треба да је на прописној удаљености од електроенергетских објеката (ЕЕО). Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

2. Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: увод проводника инсталације објекта у мерни орман.
Место везивања прикључка на систем: НН сабирнице у будућој МБТС 20/0,4 kV.
ТС: будућа МБТС 20/0,4 kV
Извод: будући слободан извод

Опис прикључка до мерног места:

ОБЈЕКАТ 1

Предвидети да се са сабирница НН блока у будућој МБТС 20/0.4 kV, све до КПК-1 на фасади објекта, поред улаза у вишепородични стамбени објекат, по важећим техничким прописима положити 1 kV кабловски вод типа PP00-A 4x150 mm^2.

На почетној тачки кабловског вода у будућој МБТС 20/0.4 kV поставити НВ осигураче одговарајуће називне струје за заштиту каблова од кратког споја.

Од КПК-1 типа ЕВ-2П до комбинације металних ормана мерног места тип МОММ-6 (2 ком) у гибљивом цреву по важећим техничким прописима, положити кабловски вод 1 kV каблом типа PP00-A 4x95 mm^2. У КПК-1 типа ЕВ-2П поставити НВ осигураче одговарајуће називне струје за заштиту кабла PP00-A 4x95 mm^2 од кратког споја.

Такође од КПК-1 типа ЕВ-2П до металног ормана мерног места МОММ-3 у гибљивом цреву по важећим техничким прописима, положити кабловски вод 1 kV каблом типа PP00-A 4x50mm². У КПК-1 типа ЕВ-2П поставити НВ осигураче одговарајуће називне струје за заштиту кабла PP00-A 4x50 mm² од кратког споја.

Од КПК-1 типа ЕВ-2П до КПК-2 типа ЕВ-1П по важећим техничким прописима положити један кабловски вод 1 kV каблом типа PP00-A 4x150 mm² у дужини од око 3м, чиме ће се обезбедити напајање противпожарног прикључка за напајање хидроцела. Од КПК-2 типа ЕВ-1П до ПОММ-1 у гибљивом цреву по важећим техничким прописима, поставити кабловски вод типа 1kV PP00-A 4x25mm² у дужини од око 1м. У КПК-2 типа ЕВ-1П поставити НВ осигураче одговарајуће називне струје за заштиту кабла PP00-A 4x25 mm² од кратког споја.

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

Од КПК до металних ормана мерног места обезбедити несметан простор за пролаз каблова (**обавеза странке**).

ОБЈЕКАТ 2

Предвидети да се од КПК ЕВ-2П на фасади објекта 1, све до КПК-3 на фасади објекта, поред улаза у вишепородични стамбени објекат број 2, по важећим техничким прописима положити 1 kV кабловски вод типа PP00-A 4x150 mm².

Од КПК-3 типа ЕВ-2П до комбинације металних ормана мерног места тип МОММ-9 (2 ком) у гибљивом цреву по важећим техничким прописима, положити кабловски вод 1 kV каблом типа PP00-A 4x95 mm². У КПК-3 типа ЕВ-2П поставити НВ осигураче одговарајуће називне струје за заштиту кабла PP00-A 4x95 mm² од кратког споја.

Такође од КПК-3 типа ЕВ-2П до металног ормана мерног места МОММ-3 у гибљивом цреву по важећим техничким прописима, положити кабловски вод 1 kV каблом типа PP00-A 4x50mm². У КПК-3 типа ЕВ-2П поставити НВ осигураче одговарајуће називне струје за заштиту кабла PP00-A 4x50 mm² од кратког споја.

Од КПК-3 типа ЕВ-2П до КПК-4 типа ЕВ-1П по важећим техничким прописима положити један кабловски вод 1 kV каблом типа PP00-A 4x150 mm² у дужини од око 3м, чиме ће се обезбедити напајање противпожарног прикључка за напајање хидроцела. Од КПК-4 типа ЕВ-1П до ПОММ-1 у гибљивом цреву по важећим техничким прописима, поставити кабловски вод типа 1kV PP00-A 4x25mm² у дужини од око 1м. У КПК-4 типа ЕВ-1П поставити НВ осигураче одговарајуће називне струје за заштиту кабла PP00-A 4x25 mm² од кратког споја.

КПК-4 типа ЕВ-1П за противпожарни прикључак обележити црвеном косом линијом. Све МОММ-ове, КПК-ове и каблове прописно обележити.

Од КПК до металних ормана мерног места обезбедити несметан простор за пролаз каблова (**обавеза странке**).

Опис мерног места:

ОБЈЕКАТ 1

У улазном ходнику, тј. на лако приступачном месту заштићеном од снега, кише и сунца, у приземљу будућег вишепородичног стамбено пословног објекта у улазу обезбедити простор за смештај металних ормана мерног места типа МОММ-6 (за 6 мерних уређаја) у које се смештају мерни уређаји за станове и МОММ-3 (за 3 мерна уређаја) у које се смештају мерни уређаји за заједничку потрошњу. 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.

Размештај мерних и заштитиних уређаја у ОММ станова (2xМОММ-6):

РБ	Намена	Ком.	Одобрена снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
1	СТАН	12	13,80	Аутоматски	20	трофазно,2
	Укупно ком:	12				

Размештај мерних и заштитиних уређаја ОММ заједничке потрошње (1хМОММ-3):

РБ	Намена	Ком.	Одобрена снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
1	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	22,08	Аутоматски	32	трофазно,2
	Укупно ком:	1				

Распоред мерних и заштитиних уређаја (1хПОММ-1):

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

ОБЈЕКАТ 2

У улазном ходнику, тј. на лако приступачном месту заштићеном од снега, кише и сунца, у приземљу будућег вишепородичног стамбено пословног објекта у улазу обезбедити простор за смештај металних ормана мерног места типа МОММ-6 (за 6 мерних уређаја) у које се смештају мерни уређаји за станове и МОММ-3 (за 3 мерна уређаја) у које се смештају мерни уређаји за заједничку потрошњу. 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.

Размештај мерних и заштитиних уређаја у ОММ станова (2хМОММ-6):

РБ	Намена	Ком.	Одобрена снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
1	СТАН	12	13,80	Аутоматски	20	трофазно,2
	Укупно ком:	12				

Размештај мерних и заштитиних уређаја ОММ заједничке потрошње (1хМОММ-3):

РБ	Намена	Ком.	Одобрена снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
1	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	22,08	Аутоматски	32	трофазно,2
	Укупно ком:	1				

Распоред мерних и заштитиних уређаја (1хПОММ-1):

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

Мерни уређај: Бројила активне електричне енергије су двотарифна. Сва трофазна бројила су тросистемска, а начин прикључења је директан. Класа тачности бројила активне енергије је 2, опсега 5(10)->40 А. У нови орман мерног места тип МОММ за колективно мерење уградити потребан број ***трофазних мултифункционалних бројила активне енергије*** за директни прикључак (3x230/400V, 100A, класа 2, са интегрисаним уклопним сатом и релејним излазом тарифе, са ЛЦД дисплејом и могућношћу локалне комуникације и програмирања) и одговарајуће ***главне аутоматске осигураче за свако од бројила према горњој табели***.

Заштитни уређаји: ЗУДС - заштитни уређај диференцијане струје

Управљачки уређај: Уређај за управљање тарифом у склопу мерног уређаја

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

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 је примењено аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом 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 минута (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 електричне енергије, Правилима о раду дистрибутивног система и другим техничким прописима.

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

израду документације за потребе израде урбанистичког пројекта 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 електроенергетски систем, која је у супротности са Законом о енергетици, Правилима о раду дистрибутивног система и овим Условима.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Директор огранка

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

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ШИД
Број: 11-289/2022-6
Дана: 17.10.2022

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:Д210-410275/1-2022
ДАТУМ: 08.10.2022.
БРОЈ ИЗ ЛКРМ:39
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА
22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ШИД
Кнеза Милоша 2/1, Шид

ПРЕДМЕТ: технички услови за пројектовање и прикључење
ВЕЗА: 11-289/2022-6

Поступајући по вашем захтеву број: **11-289/2022-6,** од **07.10.2022**. године, а у складу са **Законом о изменама и допунама Закона о електронским комуникацијама** "Службени гласник РС" број 62/14**, Законом о планирању и изградњи** "Службени гласник РС" број 132/2014 и 145/2014, 83/2018 , 31/2019, 37/2019 и 9/2020, **Правилника о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката** "Службени гласник РС" број 16/12, **Правилника о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме приликом изградње пословних и стамбених објеката**, "Службени гласник РС" број 123/12, **Уредбе о одређивању услова за пројектовање и прикључење који се обавезно прибављају у поступку издавања локацијских услова, као и о садржини, поступку и начину издавања услова за пројектовање и прикључење ималаца јавних овлашћења и садржини, поступку и начину издавања локацијских услова**, а у циљу заштите ТК објеката Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене техничке документације издају

ТЕХНИЧИ УСЛОВИ

за потребе израде Урбанистичко пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду стамбеног комплеса у Врднику на к.п. бр. 2783 КО Врдник. Инвеститор је Профит доо Нови Сад, Васе Стајића 36, Нови Сад.

На предметној парцели „Телеком Србија", нема изграђену подземну ЕКМ (електронску комуникациону мрежу),

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

Пре почетка било каквих грађевинских радова потребно је у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија"(Служба за мрежне операције Сремска Митровица, Тања Николић, дипл. инж. Руководилац одељења за кабловску приступну мрежу Сремска Митровица 1, тел: 022/610-829) извршити трасирање и обележавање трасе постојећих каблова помоћу инструмента трагача каблова како би се дефинисали тачан положај и дубина телекомуникационих каблова, да би се затим одредио начин заштите постојећих телекомуникационих каблова уколико су угрожени.

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

Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих

подземних каблова или кабловске канализације тк мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација;

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

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

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

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

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

Инвеститор планира изградњу два стамбена објекта (укупно 24 стамбене јединице), трајно решење је изградња оптичког привода до будућих објеката.

За потребе полагања приводног оптичког кабла (ЕКМ), потребно је обезбедити приступ предметном објекту путем приводне тк канализације. На предметној парцели(на граници са јавном површином) изградити монтажно окно (препоручујемо) и приводну канализацију минималног капацитета 1xØ50mm од окна до подрума објекта. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø100mm полупречник кривине треба да износи P>5m ради несметаног полагања тк кабла. Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова до места за опрему и завршавање приводног оптичког кабла, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана, по могућству у техничкој просторији, у приземљу/сутерену објекта, на сувом и приступачном месту са засебним напајањем са ЕД преко ГРО, те уземљењем и вентилацијом.

Општи услови:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад

Александра Бурсаћ

Прилог:
- ситуација у .pdf формату
- препоруке за пројектовање и изградњу инсталационе мреже

Препоруке за пројектовање и изградњу инсталационе мреже

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

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

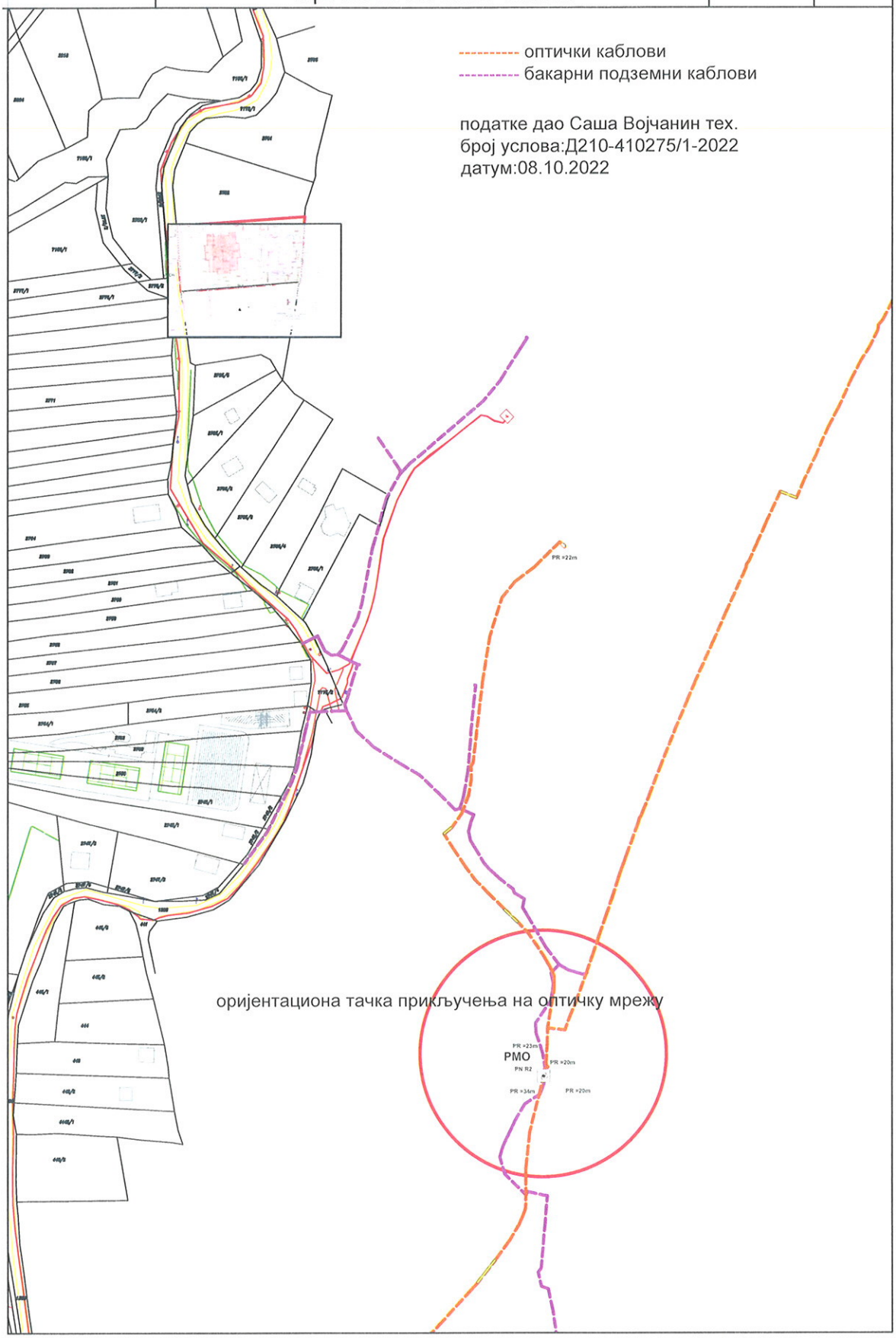
Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву PVC цев или каналице. Инсталацију до корисника планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.657A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

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

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

Generisano programom INOVA TeleCAD-GIS

kom Srbija	Naziv objekta: stambeni objekti u Vrdniku k.p. br. 2783 K.O. Vrdnik	Razmera: 1:2500	List: 1



Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
Одсек за превентивну заштиту
09.29 Број 217-16735/22
Дана 11.10.2022. године
С Р Е М С К А М И Т Р О В И Ц А

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ШИД
Број: 11-289/2022-3
Дана: 13.10.2022.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ШИД
Шид, ул. Кнеза Милоша бр. 2/1

ОБАВЕШТЕЊЕ

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду стамбеног комплекса у Врднику, на кат. парц. 2783 к.о. Врдник.

Разматрајући Ваш захтев од 07.10.2022. године, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду стамбеног комплекса у Врднику, на кат. парц. 2783 к.о. Врдник, за потребе инвеститора „ПРОФИТ“ ДОО из Новог Сада, ул. Васе Стајића бр. 36, 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 и 9/2020), 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: 137/22-17 од 04.04.2022. године.

Полицијски саветник
Небојша Николић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА БЕОГРАД СХСП

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ШИД
Број: 11-189/2022-9
Дана: 13.10. 2022.

„ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ШИД“
КНЕЗА МИЛОША БР. 2/1
ШИД
ПИБ: 100929415

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"КОМУНАЛАЦ"
Број 2361
11.10.2022. год.
ИРИГ

Ириг,
11.10.2022. године.

ПРЕДМЕТ: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Захтевом од 10.10.2022. године од стране „ЈП Завод за урбанизам Шид“ из Шида, ул. Кнеза Милоша бр. 2/1, а у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи (''Службени гласник РС'', бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11 і 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20 и 52/2001), траже се технички услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног комплекса на к.п. бр. 2783 к.о. Врдник.

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

1. Предметна локација се налази на к.п. бр. 2783 к.о. Врдник. Саобраћајно повезивање парцела, планира се преко постојећег колског прилаза, у складу са достављеним ситуационим планом.

2. Прилазну рампу просторно оријентисати и димензионисати тако да омогући функционално и безбедно укључивање, односно искључивање меродавног теретног возила, уз поштовање свих важећих норматива;

3. Прилазна рампа мора бити позиционирана тако да не заузима јавну површину испред суседних парцела тј објеката и не сме да угрожава постојеће колске прилазе суседним објектима. Нивелета прилазне рампе мора бити усклађена са нивелетом постојећег тротоара, као и са нивелетом околног терена са попречним падом мин. 2,5% у смеру обарања нивелете околног терена;

4. Испод прилазне рампе поставити цевасти, бетонски пропуст пречника Ø400мм са подужним падом у смеру обарања нивелете околног терена, са одговарајућим надслојем и сливницима за одвођење атмосферске воде или бетонским решеткама како би се спречило отицање воде на коловоз.

5. Постојећи канал за прихват и евакуацију атмосферских вода је потребно очистити и одмуљити, односно ставити у функцију пре почетка извођења радова на изградњи колског прилаза;

6. Тротоар се може изградити - реконструисати тако да нивелете и ширина предметног тротоара буду усклађене са суседним.

7. Поплочавање тротоара се може извршити одговарајућим материјалом предвиђеним за овакве врсте подлога (бетонске плоче или бехатон);

8. Зелени појас у границама испред предметне парцеле може бити затрављен.

9. Девастиране зелене површине вратити у претходно исправно стање.

10. Урбанистичким пројектом неопходно је предвидети прописан број паркинг места за потребе паркирања будућих корисника предметних садржаја на локацији а у складу са планским документом који представља плански основ за израду урбанистичког пројекта.

11. Диспозицију објеката стационарног саобраћаја (паркинг простора), површине за транспорт, претовар и манипулацију као и прилаз истима планирати искључиво у оквиру предметног комплекса на предметној парцели (изван појаса регулације) тако да се обезбеди комфорно одвијање саобраћаја на предметној парцели а истовремено се задовоље и остали критеријуми у погледу заузетости парцеле прописани планским документом;

12. Партерним уређењем слободних површина, платоа и интерних комуникација и саобраћајних површина унутар парцеле планирати прихват и евакуацију атмосферских вода;

13. Планирање прикључења на осталу комуналну инфраструктуру реализовати према техничким условима надлежних комуналних јавних предузећа;

14. Инвеститор је дужан да обезбеди локацију за безбедно одношење комуналног отпада, на коју може несметано приступити возило за одвожење комуналног отпада.

15. Позиција контејнера за комунални отпад не сме негативно да утиче на нормалне услове животне средине, у смислу непријатних мириса и изгледа.

16. У свему је неопходно поштовати тренутно важећи Закон о безбедности саобраћаја на путевима и Закон о Путевима.

обрадио,

Стојан Шукунда

Digitally signed by Стојан Шукунда
DN: c=RS, serialNumber=CA:RS-38342, serialNumber=PNORS-0610983800079, sn=Шукунда, givenName=Стојан, cn=Стојан Шукунда
Date: 2022.10.11 06:32:30 +02'00'

Стојан Шукунда
маст.инж.грађ.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "КОМУНАЛАЦ" ИРИГ

ВД Директора

Драгана Кијачки,
дипл.екон.

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: 325-950060005647-87 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.1622/1
Дана, 02.11.2022.год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ШИД
Број: 11-289/2022-4
Дана 09.11.2022.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ШИД

ул.Кнеза Милоша бр.2/1
Шид

позив на број:11-289/2022-4

Предмет: Технички услови и подаци за потребе израде Урбанистичког пројекта за Урбанистичко-Архитектонску разраду стамбеног комплекса у Врднику на к.п.бр.2783 у КО Врдник

На основу Вашег захтева за издавање услова и података за потребе израде Урбанистичког пројекта за Урбанистичко-Архитектонску разраду стамбеног комплекса у Врднику на к.п.бр.2783 у КО Врдник, увидом у постојећу документацију, податке и услове издате за потребе израде ПДР-е „Стаза здравља“ у к.о.Врдник, као и појединачне услове издате за потребе изградње објеката у окружењу предметног локалитета, дајемо следеће услове и податке:

1. ***На овом потезу ЈП Водовод нема изграђену разводну-уличну водоводну и канализациону мрежу.***
   *Општина Ириг је била инвеститор радова у оквиру техничке документације изградње канализације отпадних вода у улици „Стаза здравља“ у насељу Врдник. За тачне податке о статусу ове инвестиције као и евентуалном изведеном стању исте обратити се инвеститору (Општини Ириг).
   *О плановима изградње водоводне мреже на потесу Стазе здравља у Врднику немамо податке.

2. Док се не изгради водоводна и канализациона мрежа тј. предметна локација (к.п.2783 к.о. Врдник) инфраструктурно не опреми према планском акту а у складу важећег Закона о планирању и изградњи и регулишу трошкови уређења локације, не постоје услови за повезивање на водовод и канализацију.

3. **Такође, наглашавамо, да је важан предуслов за обезбеђење недостајућих количина воде за насеље Врдник** (чије потребе стално расту изградњом нових туристичких и привредних капацитета без улагања у развој система водоснабдевања) :

   - у реконструкцији водоводне мреже старе преко 40 година са честим квароврма и неадекватног профила, грађена за притиске од 6 бара
   - у изградњи нових препумпних станица и резервоарских простора у систему водоснабдевања Врдника

- у изградњи истражно експлоатационог бунара који би служио као допуна регионалном систему водоснабдевања (постојећи бунар, на уласку у насеље Врдник, који је служио ка допуна водоснабдевања насеља је ван функције)
- у изградњи новог магистралног цевовода од фабрике воде на Фишеровом салашу до црпне станице "Борковац" у Руми (овај проблем више пута помињан кроз разне урбанистичке планове, планове инвестиција ..)

4. ***Сходно претходно наведеним тачкама, док се не стекну услови за повезивање на јавну водоводну мрежу (одговарајућег профила изграђену у складу планских аката и обезбеди директно прикључење на исту) и генерално не побољшају услови водоснабдевања насеља Врдник, водоснабдевање планираног стамбеног комплекса обезбедити из других извора водоснабдевања .***

5. Када се стекну услови за прикључење на јавни систем водоснабдеавња,
   - Димензију прикључка планираних објеката стамбеног комплекса, на водоводну мрежу, дефинисати кроз пројектну документацију у складу хидрауличког прорачуна и Закона о противпожарној заштити.
   - У зависности од стања система водоснабдевања у тренутку стицања услова за прикључење, планирати резервоарски простор и црпну станицу на сопственој парцели како би се обезбедио континуитет у водоснабдевању и потребне количине санитарне и противпожарне воде.
   - Планирани вишестамбени објекти објекти морају имати шахт са водомерима : за сваку вишестамбену зграду и/или сваки улаз засебан централни водомер и засебан водомер за хидрантску воду (уколико се укаже пореба за истом)
   - Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему (за прикључак Ø3/4" димимензије 1,0x1,0 м, за Ø50 дим.1,50x2,20 м..).
     Шахт сместити на парцели корисника, с тим да исти сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0 м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5м.
   - Прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектује се управно на уличну цев.
   - Изнад трасе прикључка водовода није дозвољено постављати приступне путеве а уколико се ово не може избећи пројектом предвидети постављање одговарајуће заштитне цеви односно обезбедити адекватну заштиту од механичког оштећења.
   - Власник односно корисник непокретности која се налази испод, изнад или поред објеката, цевовода, прикључних водова или инсталација јавног водовода, не може обављати радове који би могли ометати водоснабдевање и одржавање водоводних инсталација.
   - Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.
   - Уколико станови/ апартмани, буду имали своје власнике, за мерење утрошка воде за сваку стамбену јединицу (стан/апартман) уграђују се индивидуални водомери. Индивидуални водомери се могу уграђивати у засебној просторији пројектованој за ову намену или испред улаза у стан, пословни или други објекат, у одговарајућу касету-ормарић, који је причвршћен за зид, сачињен од метала или другог погодног материјала, који морају бити закључани са покретном горњом и предњом страном ради очитавања и одржавања индивидуалних водомера. Димензије касете – ормарића одређује ЈП „Водовод" Рума зависно од пречника и броја водомера. Инсталације унутар објекта, постављене до индивидуалних водомера, одржава власник/корисник објекта. Одржавање самих водомера обавља ЈП „Водовод" из Руме.
   - Уређаји и инсталације за снабдевање водом и обезбеђење притиска (хидрофор, базен, регулатори притиска, као и унутрашња хидрантска мрежа и сл.), део су унутрашње инсталације корисника, без обзира где су смештени и њихово одржавање врши корисник о свом трошку.

6. Када се стекну услови, одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из планираних објеката извести ПВЦ цевима Ø160 до месне (уличне) канализационе мреже.

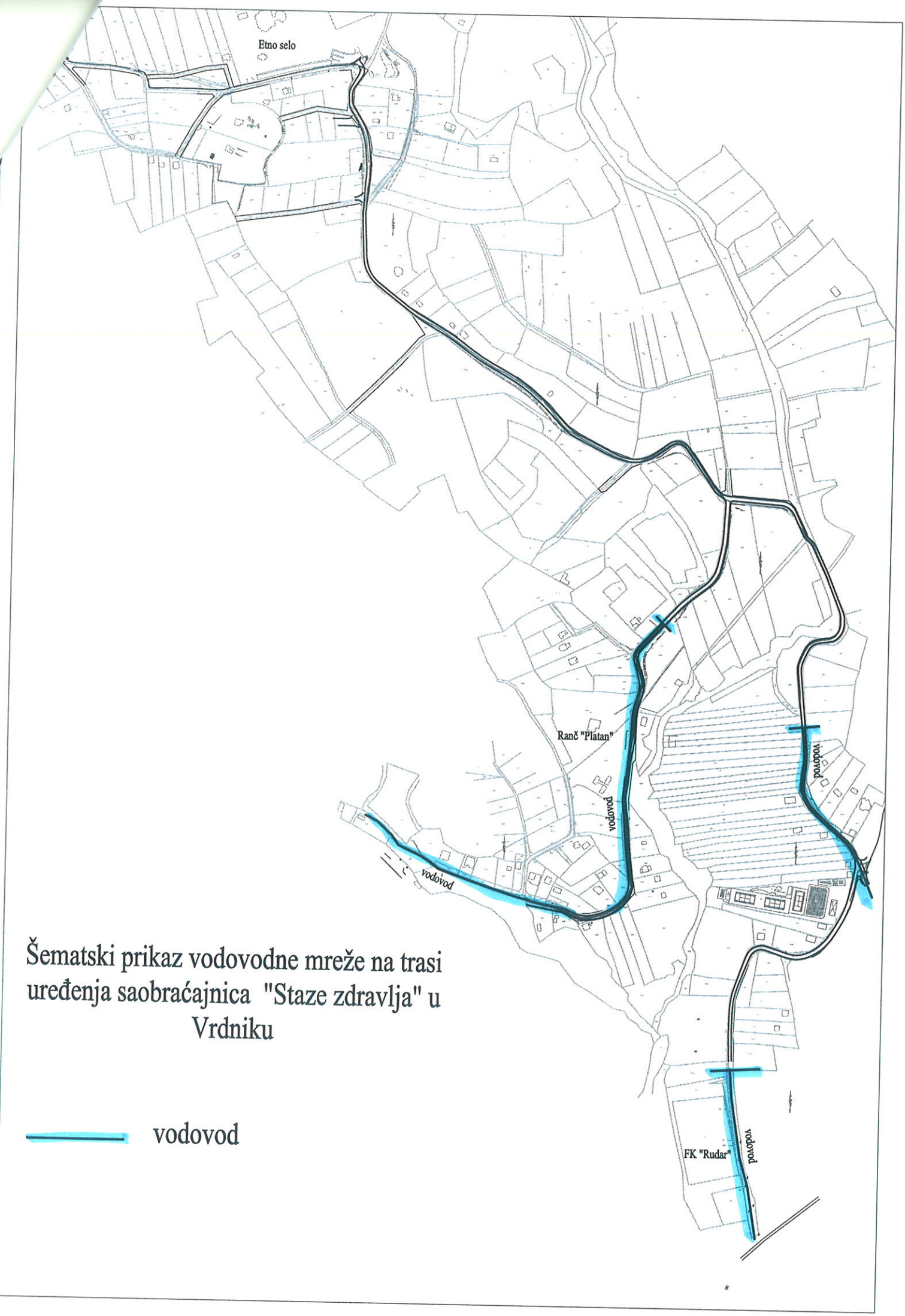
7. Прикључење подрумских и сутеренских просторија на канализациони систем када буде изграђен дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.

8. Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.

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

Обрадила	Директор
Н. Марђелошки	Снежана Бањац
Неда Марђелошки, дипл.инж.грађ.	Снежана Бањац, дипл.хемичар

"STAZA ZDRAVLJA" U VRDNIKU,
R=1:5000



Šematski prikaz vodovodne mreže na trasi uređenja saobraćajnica "Staze zdravlja" u Vrdniku

vodovod

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
Број: 459-04/22-3
Датум: 12.10.2022. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ШИД
Број: 11-289/2022-5
Дана: 13.10.2022.

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 11-289/2022-5 од 07.10.2022. године ЈП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ" Шид из Шида, улица Кнеза Милоша број 2/1, за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду стамбеног комплекса у Врднику на катастарској парцели број 2783 К.О. Врдник, у име Инвеститора "ПРОФИТ" Д.О.О. Нови Сад из Новог Сада, улица Васе Стајића број 36, утврђује следеће:

УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА за УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА У ВРДНИКУ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 2783 К.О. ВРДНИК

Подручје обухваћено урбанистичким планом ситуирано је у насељу Врдник, потес "Ракећаш", на катастарској парцели број 2783, К.О. Врдник у Врднику.

Површина обухвата Урбанистичког пројекта је 3 ha 43 a 13 m^2.

Пројектом је планирана изградња два објекта:

-стамбени објекат број 1, спратности Су+П+1+Пк-12 станова;

-стамбени објекат број 2, спратности Су+П+1+Пк -12 станова,

и саобраћајно манипулативних и зелених површина.

Увидом у документацију можемо закључити да на предметном подручју нису констатовани локалитети са археолошким садржајем, стога се утврђују општи услови и мере заштите.

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

-обавезан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи објеката и потребне инфраструктуре;

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

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

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

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

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

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

в. д. Директора

Љубиша Шулаја

Достављено:
-подносиоцу;
-документацији;
-архиви.

СРБИЈАГАС

Канцеларија извршног директора за инвестиције

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ШИД

Кнеза Милоша 2/1

22240 Шид

Ваш број:

Наш број: 0601/2638

Датум: 12-10-2022

11-289/2022-8
14.10
20

ПРЕДМЕТ: Издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за стамбени комплекс у Врднику на парцели 2783 КО Врдник.

Поштовани,

На основу вашег захтева број 11-289/2022-8 од 07.10.2022. године којим од ЈП СРБИЈАГАС-а тражите издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за стамбени комплекс у Врднику на парцели 2783 КО Врдник, и приложеног материјала, обавештавамо Вас да у подручју обухвата плана ЈП СРБИЈАГАС нема својих објеката, те сходно томе нема никаквих услова за издавање.

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

С поштовањем,

Обрадио:
Душан Кривокапић, спец.струк.инж.грађ.

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

Јавно предузеће "СРБИЈАГАС" Нови Сад

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