УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА-АПАРТХОТЕЛА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 858/2 К.О. ВРДНИК

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ" НОВИ САД

Е - 3016

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

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

ДИРЕКТОР

Предраг Кнежевић, дипл. правник

Ириг, септембар 2026. година

НАЗИВ ПРОЈЕКТА: Урбанистички пројекат за изградњу пословног објекта-апартхотела на катастарској парцели број 858/2 к.о. Врдник

НАРУЧИЛАЦ: PROFIT DOO ZA PROZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, NOVI SAD
Нови Сад, Сремска 5/4

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

ДИРЕКТОР: Предраг Кнежевић, дипл. правник

ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА: мр Владимир Пихлер, дипл. инж. арх.

Е-БРОЈ: Е-3016

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Зорица Бошњачић. маст. инж. арх.

СТРУЧНИ ТИМ: Никола Раичевић, дипл. инж.геодез.
Марија Зец, мастер инж.саобр.
Бранко Миловановић, дипл. инж. мелио.
Маринко Гиздавић, струк. маст. инж. ел. и рачунар.
Милан Жижић, дипл. инж. маш.
др Зеленовић Васиљевић Тамара, дипл.биол.
Наташа Медић Королија, маст.инж.пејз.арх.
Радованка Зец, дипл. инж. арх.
Марина Митровић мастер проф. географије
Теодора Томин Рутар, дипл. правник
Ђорђе Кљаић, геод. техничар
Бранка Поптешин, техн. пољ.
Ђоковић Душко, техн.грађ.
Јована Гавриловић, дипл.инж.арх.

С А Д Р Ж А Ј

А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД 1
1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ 1
1.1. ПРАВНИ ОСНОВ 1
1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ 1
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА 2
3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ 2
3.1. НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА 2
3.2. РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ 2
3.3. ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ 3
3.4. НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА 3
3.5. НАЧИН ОГРАЂИВАЊА 3
4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ 3
5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА 4
6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ 5
6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА 5
6.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА 5
6.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА 6
6.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА 7
6.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА 8
7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ 8
8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ 8
8.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ПРИЛИКОМ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА 9
8.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ВАЗДУХА 9
8.3. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ВОДА 10
8.4. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗЕМЉИШТА 11
8.5. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД БУКЕ 11
8.6. МЕРЕ УПРАВЉАЊА ОТПАДОМ 12
9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА И ПРИРОДНИХ ДОБАРА 13
9.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА 13
9.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА 13
10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА 14
10.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА 14
10.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ ДЕЈСТАВА 15
11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКАТА 16
12. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ И УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛЕ 17

В) ГРАФИЧКИ ДЕО

Редни бр.	Назив карте	Размера
	Положај Урбанистичког пројекта у ширем окружењу: – Извод из Плана генералне регулације насеља Врдник: карта бр. 4. „Подела простора на функционалне зоне и целине са претежном наменом површина и заштитом простора"	-
1.	Катастарско – топографски план са границом обухвата Урбанистичког пројекта	1:250
2.	Ситуациони приказ урбанистичког решења локације	1:250
3.	Регулационо-нивелационо решење локације	1:250
4.	Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу	1:250
	Графички прилози идејног решења Пословни објекат апарт- хотел: - Основа темеља - Основа сутерена - Основа приземља - Основа првог спрата - Основа поткровља и кровне равни - Пресеци - Изгледи Помоћни објекат- гаража: - Основа приземља - Основа крова - Пресеци - Изгледи	 1:50 1:50 1:50 1:50 1:50 1:50 1:100 1:50

Г) ПРИЛОГ

1. Извод из Плана генералне регулације насеља Врдник („Службени лист општина Срема", бр. 30/14, 9/15, 20/15, 23/18 и 21/22)
2. Катастарско-топографски план
3. Услови, обавештења, подаци органа, посебних организација, имаоца јавних овлашћења и других институција прибављени за потребе израде Урбанистичког пројекта
4. Идејно решење објекта

А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

5000232269645

ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА

Република Србија
Агенција за привредне регистре

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број	08068313

СТАТУСИ

Статус привредног субјекта	Активан
Са статусом социјалног предузетништва	Не

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма	Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

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

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

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

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

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

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

	Датум важећег оснивачког акта	18.09.2019

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

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

Надзорни одбор

Председник надзорног одбора

	Име	Маја	Презиме	Мићић
	ЈМБГ	2709987186506		

Чланови надзорног одбора

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

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Пословно име: Opština Žitište

Регистарски / Матични број: 08030715

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	

износ	датум
Уплаћен: 80,042.71 RSD	26.05.2017

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Opština Sečanj

Регистарски / Матични број: 08019215

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	

износ	датум
Уплаћен: 80,042.71 RSD	30.05.2017

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Opština Senta

Регистарски / Матични број: 08038490

Подаци о капиталу

Новчани

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

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Општина Србобран

Регистарски / Матични број: 08013438

Подаци о капиталу

Новчани

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

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: [redacted]

Opština Titel

Регистарски / Матични број 08050724

Подаци о капиталу

Новчани

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

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име Opština Čoka

Регистарски / Матични број 08381984

Подаци о капиталу

Новчани

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

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: ОПШТИНА БАЧ

Регистарски / Матични број: 08012814

Подаци о капиталу

Новчани

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

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Општина Беочин

Регистарски / Матични број: 08439940

Подаци о капиталу

Новчани

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

	износ(%)

Удео **0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Opština Bačka Topola

Регистарски / Матични број: 08070555

Подаци о капиталу

Новчани

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

Удео износ(%) **0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Opština Bečej

Регистарски / Матични број: 08359466

Подаци о капиталу

Новчани

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

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Општина Бачки Петровац

Регистарски / Матични број: 08127808

Подаци о капиталу

Новчани

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

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Општина Врбас

Регистарски / Матични број: 08285071

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	
износ	датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD	29.05.2017

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Општина Жабаљ

Регистарски / Матични број: 08157111

Подаци о капиталу

Новчани

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

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: OŠTINA INĐIJA

Регистарски / Матични број: 08027536

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум

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

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име	Opština Irig
Регистарски / Матични број	08032165

Подаци о капиталу

Новчани

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

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име	OPŠTINA KANJIŽA
Регистарски / Матични број	08141231

Подаци о капиталу

Новчани

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

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Opština Mali Iđoš

Регистарски / Матични број: 08695059

Подаци о капиталу

Новчани

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

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Opština Nova Crnja

Регистарски / Матични број: 08013705

Подаци о капиталу

Новчани

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

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Opština Novi Kneževac

Регистарски / Матични број: 08385327

Подаци о капиталу

Новчани

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

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Opština Plandište

Регистарски / Матични број: 08057567

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	

износ	датум
Уплаћен: 80,042.71 RSD	23.05.2017

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: ОПШТИНА АПАТИН

Регистарски / Матични број: 08350957

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	

износ	датум
Уплаћен: 80,042.71 RSD	06.09.2017

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Opština Ada

Регистарски / Матични број: 08070636

Подаци о капиталу

Новчани

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

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: GRAD KIKINDA

Регистарски / Матични број: 08176396

Подаци о капиталу

Новчани

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

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: [redacted]

OPŠTINA ODŽACI

Регистарски / Матични број 08327700

Подаци о капиталу

Новчани

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

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА

Регистарски / Матични број 08068615

Подаци о капиталу

Новчани

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

	износ(%)
Удео	**94.800000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Општина Темерин

Регистарски / Матични број: 08330514

Подаци о капиталу

Новчани

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

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Подаци о члану

Пословно име: Opština Sremski Karlovci

Регистарски / Матични број: 08139199

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 80,042.71 RSD	
износ	датум

Уплаћен: 80,042.71 RSD	08.05.2017

	износ(%)
Удео	**0.200000000000**

Основни капитал друштва

Новчани

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

Уплаћен: 80,042.71 RSD	17.07.2019

Забележбе

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

Регистратор, Миладин Маглов

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

Дигитално потписано
Maglov Miladin
издавалац сертификата:
Javno preduzeće Pošta Srbije

Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА ПРОСТОРНО
ПЛАНИРАЊЕ И УРБАНИЗАМ
РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ

A

ЛИЦЕНЦА

ЗА ИЗРАДУ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА

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

БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ: 010A01/25

ЈУН 2025, Београд
ГОДИНА И МЕСТО

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Агенција за просторно планирање и урбанизам Републике Србије
БЕОГРАД

М.П.

мр Ђорђе Милић

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

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

Р Е Ш Е Њ Е

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

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

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

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

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

О б р а з л о ж е њ е

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

МИНИСТАР ЗА ЈАВНА УЛАГАЊА

Дарко Глишић

Достављено:

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

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Зорица Б. Бошњачић

мастер инжењер архитектуре
ЛИБ 10586100017

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1546 16

У Београду,
19. маја 2016. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милисав Ламњановић
дипл. инж. арх.

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД

БРОЈ: 1895/1
ДАНА: 28-09-2026

Знак: ЗББ
Веза: Е-3016

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

Одговорни урбаниста на изради **Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта-апартхотела на катастарској парцели број 858/2 к.о. Врдник,** Зорица Бошњачић. маст.инж.арх., број лиценце, 200 1546 16

И З Ј А В Љ У Ј Е

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

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

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

Потпис: Зорица Бошњачић

Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА-АПАРТХОТЕЛА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 858/2 К.О. ВРДНИК

УВОД

На захтев „PROFIT DOO ZA PROZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, NOVI SAD", Сремска бр. 5/4, Нови Сад, као Наручиоца, а за потребе изградње пословног објекта - апартхотела са пратећом гаражом на катастарској парцели број 858/2 у к.о. Врдник, приступило се изради Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта-апартхотела на катастарској парцели број 858/2 к.о. Врдник (у даљем тексту Урбанистички пројекат).

Циљ израде Урбанистичког пројекта је стварање услова за изградњу пословног објекта - апартхотела са пратећом гаражом у к.о. Врдник.

Урбанистички пројекат је урађен у складу са „Идејним решењем за новоградњу објекта апарт-хотела и помоћног објекта- гараже у Врднику, улица 26. Октобар бр. 20", које је израдио пројектни биро „PROFIT PROJEKT" доо из Новог Сада.

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.1. ПРАВНИ ОСНОВ

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

1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је Просторни план општине Ириг („Службени лист општина Срема", бр. 31/21, 38/21-исправка, 38/22-техничка исправка и 29/23-техничка исправка) (у даљем тексту Просторни план) и План генералне регулације насеља Врдник („Службени лист општина Срема", бр. 30/14, 9/15, 20/15, 23/18 и 21/22).

Према Просторном плану катастарска парцела број 858/2 к.о. Врдник налази на грађевинском земљишту у грађевинском подручју насеља Врдник.

Према Плану генералне регулације насеља Врдник (у даљем тексту План) катастарска парцела број 858/2 к.о. Врдник налази се на грађевинском земљишту у зони становања.

Планом је за изградњу пословног објекта у зони становања утврђено следеће:

„Урбанистички пројекат се обавезно израђује за веће садржаје компатибилне намене који се граде у оквиру појединих зона ради провере урбанистичко архитектонских параметара и уклопљености у окружење (нови компатибилни садржаји у склопу зоне становања: туризам, угоститељство, здравство, садржаји спорта и рекреације верски објекти и сл.)"

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

„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."

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Обухват Урбанистичког пројекта чини катастарска парцела број 858/2 к.о. Врдник, површине 589 m². На катастарској парцели бр. 858/2 к.о. Врдник налази се породична стамбена зграда, површине 95 m^2, спратности: приземље и спрат (П+1), за коју је планирано рушење.

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

3.1. НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА

У подручју обухвата Урбанистичког пројекта планирана је изградња:
1. пословног објекта – апартхотела, и
2. помоћног објекта – гаража.

У објекту бр. 1., пословни објекат – апартхотел, планирано је осам двособних апартмана, распоређених у три нивоа: приземље, први спрат и поткровље. У сутерену објекта пројектоване су заједничке просторије (ходник), степениште, техничка просторија и две оставе. На приземљу је пројектован улазни хол са рецепцијом, тоалет, степениште и два апартмана, док су на првом спрату и поткровљу поред ходника са степеништем пројектована по три двособна апартмана.

У објекту бр. 2., помоћни објекат – гаража, предвиђена су четири паркинг места.

У оквиру партерног уређења парцеле предвиђена је изградња пешачке стазе, заштитног тротоара објекта, колско-манипулативне површине и четири отворена (ненаткривена) паркинг места.

3.2. РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ

Урбанистичким пројектом се задржавају постојеће регулационе линије.

Нивелационим решењем дати су елементи пешачке стазе, заштитног тротоара објекта, паркинг површине и колско-манипулативне површине. Нивелациони елементи су оријентациони, а дефинитивни подаци се утврђују при изради техничке документације.

На основу идејног решења, планирани објекти су позиционирани у односу на регулационе линије утврђене Планом генералне регулације насеља Врдник и у односу на границе катастарских парцела, односно дефинисане су грађевинске линије, а све према условима из графичког прилога[1].

3.3. ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ

Колски приступ локацији на којој је планирана изградња апартхотела са помоћним објектом могућ је из Улице 26. Октобар, док је пешачки приступ поред наведене улице могућ и из Улице Бошка Сремца.

3.4. НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА

Простор за стационирање путничких возила обезбеђен је на парцели изградње планираних садржаја и то 4 паркинг места на отвореном и 4 гаражна места у оквиру помоћног објекта, гараже.

3.5. НАЧИН ОГРАЂИВАЊА

Ограда, стубови ограде, капије и врата су постављени на регулационој линији. Улична ограда може бити зидана до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентна ограда до висине од 2,0. Капија и врата не могу се отварати ван регулационе линије. Суседне катастарске 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 катастарској парцели која се ограђује.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Пословни објекат – апартхотел је максималне бруто површине приземља П=175 m^2, максималне бруто развијене грађевинске површине П=537 m^2, максималне бруто изграђене површине П=658 m^2.

Помоћни објекат – гаража је максималне бруто површине приземља П=62,4 m^2, максималне бруто развијене грађевинске површине П=62,4 m^2, максималне бруто изграђене површине П=62,4 m^2.

Табела 1: Биланс намене површина

Намена површина	**m^2**	**%**
Пословни објекат - апартхотел	175[2]	28,08
Помоћни објекат- гаража	62,4	10,59
Паркинг	50	8,49
Пешачка стаза	35,8	6,08
Плато - колско манипулативна површина	63,7	10,81
Потпорни зид	17,2	2,92
Заштитни тротоар објекта	17,7	3,01
Зелена површина	167,2	28,39
Укупна површина	**589**	**100**

[1] Графички прилог бр. 3. Регулационо-нивелационо решење локације
[2] Бруто површина приземља

Табела 2: Приказ остварених урбанистичких параметара у оквиру парцеле

Индекс заузетости	41,32%[3]
Спратност	Пословни објекат – апартхотел: Су+П+1+Пк (сутерен, приземље, први спрат и поткровље) Помоћни објекат – гаража: П (приземље)
Број паркинг места	8 (осам)
Проценат зелених површина	30%[4]

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

У оквиру партерног уређења комплекса планиране су пешачке, колско-манипулативне и паркинг површине, заштитни тротоар око објекта, као и уређене зелене површине.

Пешачка комуникација унутар комплекса остварује се планираном пешачком стазом, која повезује приступне површине са улазом у објекат апартхотела. Пешачку стазу материјализовати поплочавањем бетонским плочама или другим одговарајућим префабрикованим елементима, у природним и ненаметљивим тоновима, усклађеним са архитектуром објекта и карактером окружења.

Заштитни тротоар извести од бетонских плоча или других одговарајућих префабрикованих елемената, са благим падом од објекта ка околним површинама, ради контролисаног одвођења атмосферских вода.

Посебну пажњу потребно је посветити формирању заштитног зеленила ободом комплекса, према суседним парцелама. Зеленило формирати комбиновањем дрвећа и жбуња различитих висина, у складу са просторним могућностима.

Отворене паркинг просторе у оквиру комплекса уредити као саставни део партерног и пејзажног уређења парцеле. За материјализацију паркинг места предвидети растер елементе са инкорпорираним травним површинама, чиме се омогућава делимична водопропусност и смањује удео непропусних површина. Обезбедити минимум два стабла средње високог дрвећа у оквиру паркинг простора.

Услови озелењавања

1. Смањити негативне утицаје вештачких површина на микроклиматске карактеристике локалитета озелењавањем простора око објеката и засењењем што већег дела вештачких/бетонских површина.
2. Комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета.
3. Дати предност коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста.
4. Ограничити удео једне врсте на 10% од укупног садног потенцијала (приликом садње планирати и дати предност садњи већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа).

[3] Хоризонтална пројекција објекта износи 181 m^2 (бруто површина првог спрата и поткровља).
[4] Проценат зеленила са урачунатим партерним зеленилом испод балкона.

5. Сам избор биљних таксона треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања.
6. Није дозвољено озелењавање врстама које су на подручју Војводине препознате као инвазивне (агресивне, алохтоне). То су: јасенолисни јавор (Acer negundo), кисело дрво (Ailanthus altissima), багремац (Amorpha fruticosa), копривић (Celtis spp.), дафина (Elaeagnus angustifolia), пенсилванијски јасен (Fraxinus pennsylvanica), трновац (Gleditsia triacanthos), жива ограда (Lycium barbarum), петолисни бршљан (Parthenocissus quinquefolia), касна сремза (Prunus serotina), златни штап (Solidago gigantea aggr.), звездан (Symphyotrichum spp.), фалопа (Fallopia sp.), багрем (Robinia pseudoacacia) и сибирски брест (Ulmus pumila).

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Локација која се разрађује овим Урбанистичким пројектом се налази у југозападном делу насеља Врдник. Са источне стране се наслања на насељску саобраћајницу Улица 26. Октобра са које остварује колски и пешачки прилаз. Са западне стране наслања се на Улицу Бошка Сремца са које је обезбеђен главни пешачки приступ објекту апартхотелу.

Унутар парцеле саобраћајне комуникације се одвијају преко платоа (колско-манипулативна површина) са којег се приступа паркинг површини и гаражама, као и преко пешачке стазе која је пројектована у комбинацији степеница и подеста како би се савладале висинске разлике терена.

Ширина пешачке стазе је 0,9 m и може бити изведена од бетона или бетонских елемената, у зависности од жеље и потреба инвеститора.

За потребе стационирања возила предвиђена су 4 паркинг места на отвореном, димензија 2,45 x 5,0 m и 4 гаражна места унутар објекта гараже, димензија 2,5 x 5,6 m.

Одводњавање са саобраћајних и паркинг површина предвидети нивелационо према зеленим површинама или кроз затворени систем (сливници, каналете, сепаратор) до реципијента.

6.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Према достављеним условима и подацима од стране надлежног предузећа (ЈП Водовод - Рума) на предметној локацији (к.п. бр. 858/2), у Улици 26. Октобра у Врднику, постојао је прикључак на име физичког лица (Ø3/4"), а корисник је искључен са водоводне мреже, прикључак је ван функције. Инвеститор је у обавези, да одмах по склапању купопродајног уговора са претходним власником регулише статус прикључка на водоводну мрежу и изврши активирање истог у договору са надлежним предузећем. У садашњим условима водоснабдевања Врдника није могуће реализовати већи профил прикључка на водоводну мрежу од постојећег, тренутно неактивног прикључка Ø3/4".

Недостајуће количине санитарне воде, као и комплетну количину евентуалне противпожарне воде, инвеститор обезбеђује изградњом укопаних резервоара одговарајуће запремине и црпне станице на својој парцели. Уређаји и инсталације за снабдевање водом и обезбеђење притиска у мрежи (хидрофор, базен, регулатори притиска, унутрашња хидрантска мрежа и сл.) део су унутрашње инсталације корисника и њихово одржавање врши корисник. Пластични резервоари произведени су

технологијом спиралног намотавања од полиетилена и полипропилена. Хоризонтални пластични резервоари, по правилу, укопавају се у земљу ради уштеде простора и повећане сигурности. Приликом укопавања цистерни води се рачуна да подлога буде равна и да садржи слој песка од 100 mm што помаже да се дно рупе правилно нивелише. Око цистерне је неопходно сипати песак како би се направио тампон слој између резервоара и земље.

Одвођење санитарних отпадних вода из планираног објекта изводи се ПВЦ цевима преко евидентираног и по потреби реконструисаног прикључка до уличне канализационе мреже, или израдом новог прикључка. На прикључном воду фекалне канализације предвиђа се ревизионо окно близу регулационе линије.

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

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

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

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

6.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Да би се простор привео планираној намени и да би се стекли технички услови за прикључење купца електричне енергије на дистрибутивни електроенергетски систем, потребно је изградити недостајуће објекте дистрибутивног електроенергетског система.

На спољној фасади објекта предвиђено је место за уградњу мерно разводног ормана типа МОММ-9 и два ормана типа МОММ-3.

За напајање хидроцила предвиђено је место за мерни разводни орман ПОММ-1.

Као заштита од индиректног напона додира, примениће се заштита аутоматским искључењем напона према ТН-Ц-С разводном систему (нуловање).

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

Услови за изградњу мреже електроенергетске инфраструктуре

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

- хоризонтални размак цеви водовода и канализације од енергетског кабла треба да износи најмање 0,5 m за каблове 35 kV, односно најмање 0,4 m за остале каблове;
- при укрштању цеви водовода и канализације могу да буду положени испод или изнад енергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,4 m за каблове 35 kV, односно најмање 0,3 m за остале каблове;
- уколико не могу да се постигну сигурносни размаци на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев, али и тада размаци не смеју да буду мањи од 0,3 m;
- при укрштању енергетских каблова, кабл вишег напонског нивоа се полаже испод кабла нижег напонског нивоа, уз поштовање потребне дубине свих каблова, на вертикалном растојању од најмање 0,4 m;
- хоризонтални размак електронског комуникационог кабла од енергетског кабла треба да износи најмање 0,5 m за каблове до 20 kV и 1 m за каблове 35 kV;
- при укрштању електронски комуникациони кабл се полаже изнад енергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,5 m;
- ако је енергетски кабл постављен у заштитну електропроводљиву цев (целом дужином паралелног вођења или најмање 3,0 m са обе стране места укрштања), а електронски комуникациони кабл постављен у електронепроводљиву цев, растојање мора да буде најмање 0,3 m;
- угао укрштања треба да је што ближи 90°, а у насељу најмање 30°;
- ако је угао укрштања мањи, енергетски кабл се поставља у челичну цев;
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- удаљење оптичког кабла у односу на енергетски кабл је условљено једино сигурносним размаком због обављања радова;
- електричну инсталацију у објектима пројектовати и извести у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ", бр. 53/88 и 54/88-испр. и „Службени лист СРЈ", број 28/95);
- заштиту објеката од атмосферског пражњења извршити на основу прорачунског нивоа заштите и урадити у складу са Законом о заштити од пожара и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ", број 11/96).

Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру

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

Место повезивања прикључка на систем је стубна трансформаторска станица (СТС) 10/0,4 kV „26. ОКТОБАР", Врдник.

Са сабирница нисконапонског блока из стубне трансформаторске станице до КПК-1 типа ЕВ-2П на фасади објекта, поред улаза у објекат по важећим техничким прописима положити кабловски вод 1 kV.

Од КПК-1 типа ЕВ-2П до мерних ормана мерних места положити кабл РР00-А 4x50mm^2 и осигурати осигурачима НВ 63А.

6.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

У уличној парцели број 858/17 КО Врдник, постоји изграђен дистрибутивни гасовод пречника d40 од ПЕ цеви, на који ће се прикључити планирани објекат. За прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу, потребно је прибавити сагласност и услове за прикључење од ЈП Србијагас, Радна јединица дистрибуција-Нови Сад, Пут шајкашког одреда 3, 21000 Нови Сад.

6.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

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

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

Услови за изградњу мреже електронске комуникационе инфраструктуре

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

Прикључење на јавну ЕК мрежу:

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

На граници парцеле изградити телекомуникационо окно димензија 1x1x1,5 m и поставити кабловску канализацију полагањем цеви пречника од најмање 40 mm од окна до ормана за телекомуникације.

Објекте међусобно повезати посебним цевима минималног пречника 40 mm.

Препоручује се да свака просторија буде опремљена прикључним местом тј. са два кабла F/UTP cat.6 sa RJ 45 конекторима.

7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

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

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Приликом реализације Урбанистичког пројекта неопходно је обезбедити услове за очување и унапређење квалитета животне средине, спречавањем и ограничавањем могућих негативних утицаја током рушења постојећег објекта, изградње планираних објеката и инфраструктуре, као и током коришћења пословног објекта – апартхотела и пратеће гараже.

Планиране садржаје, објекте и инфраструктуру потребно је реализовати у складу са важећим прописима из области заштите животне средине, заштите ваздуха, вода и земљишта, управљања отпадом и заштите од буке, као и у складу са условима надлежних органа, организација и имаоца јавних овлашћења.

Имајући у виду да се предметна локација налази у зони становања, планирани објекти и начин њиховог коришћења не смеју проузроковати загађивање или друге утицаје којима би се угрозили квалитет животне средине, здравље и квалитет живота становништва у непосредном окружењу, нити примарна функција зоне – становање.

8.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ПРИЛИКОМ ИЗВОЂЕЊА РАДОВА

У току припреме локације, рушења постојећег објекта и изградње планираних објеката и инфраструктуре могу се јавити привремени и локализовани утицаји на животну средину, пре свега услед рада грађевинске механизације и транспортних возила, извођења земљаних и грађевинских радова, стварања прашине и буке, као и настанка различитих врста грађевинског и другог отпада.

У циљу спречавања и свођења ових утицаја на најмању могућу меру, неопходно је:
- организацију градилишта спровести тако да се заузимање површина сведе на простор неопходан за извођење радова;
- пре почетка радова јасно дефинисати простор за кретање и рад грађевинске механизације, привремено складиштење грађевинског материјала и привремено одлагање отпада;
- радове на рушењу постојећег објекта изводити контролисано, уз примену мера којима се спречава прекомерно стварање и разношење прашине и отпада на суседне парцеле и јавне површине;
- користити технички исправну грађевинску механизацију и транспортна средства, чиме се смањује могућност прекомерних емисија загађујућих материја, буке, као и неконтролисаног цурења горива, уља и других материја;
- снабдевање механизације горивом, замену уља и веће поправке механизације не вршити на градилишту, осим уколико су за те активности обезбеђени одговарајући услови и мере заштите од загађивања земљишта и вода;
- у случају акцидентног просипања горива, уља или других опасних материја, загађени материјал и земљиште одмах уклонити и привремено одложити у одговарајућу амбалажу, до предаје овлашћеном оператеру;
- грађевински материјал и растресите материјале транспортовати и складиштити на начин којим се спречава њихово расипање и разношење;
- током сушних и ветровитих периода, по потреби вршити орошавање површина на којима се изводе земљани радови и интерних површина по којима се креће механизација;
- спречити изношење блата, земље и другог материјала са градилишта на околне саобраћајне површине, а уколико до тога дође, извршити њихово редовно чишћење;
- грађевински отпад, отпад од рушења, амбалажни и други отпад који настане током радова сакупљати одвојено, привремено складиштити на за то одређеним местима и предавати овлашћеним оператерима на даље поступање у складу са прописима којима се уређује управљање отпадом;
- није дозвољено неконтролисано одлагање, затрпавање или спаљивање било које врсте отпада на локацији;
- по завршетку радова уклонити сав преостали грађевински материјал, отпад и привремене објекте градилишта, а све површине које нису предвиђене за изградњу, саобраћајне и манипулативне површине уредити и озеленити у складу са пројектованим решењем.

8.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ВАЗДУХА

Заштиту квалитета ваздуха потребно је обезбедити како током изградње, тако и током коришћења планираних објеката.

Током извођења радова могућа је појава привременог повећања концентрације прашине и издувних гасова услед рушења постојећег објекта, земљаних радова, транспорта материјала и рада грађевинских машина. Утицаји су привременог карактера и потребно их је ограничити применом следећих мера:

- редовно одржавати грађевинску механизацију и користити технички исправна возила и машине;
- ограничити непотребан рад мотора грађевинских машина и транспортних возила у месту;
- при транспорту растреситог материјала применити одговарајуће прекривање терета;
- у сушним периодима орошавати површине на којима долази до интензивнијег стварања прашине;
- редовно уклањати наносе земље и прашине са приступних и околних саобраћајних површина;
- грађевински материјал који може бити извор прашине складиштити на одговарајући начин и заштитити од разношења ветром.

Током коришћења апартхотела не очекују се значајни извори емисија загађујућих материја у ваздух, имајући у виду планирану туристичко-угоститељску намену. Све системе грејања, хлађења и вентилације потребно је пројектовати, поставити и одржавати тако да њихов рад не проузрокује прекомерне емисије нити друге негативне утицаје на суседне објекте и становништво.

8.3. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ВОДА

Заштита површинских и подземних вода обезбеђује се адекватним решењем водоснабдевања, контролисаним одвођењем санитарних и атмосферских отпадних вода и спречавањем доспевања загађујућих материја у земљиште и подземне воде.

Санитарне отпадне воде из планираног објекта одводити преко постојећег, по потреби реконструисаног, односно новог прикључка до јавне канализационе мреже. Квалитет отпадних вода које се испуштају у јавни канализациони систем мора одговарати прописаним условима за упуштање у јавну канализацију.

Прикључење сутеренских просторија на канализациони систем вршити искључиво преко сопственог постројења за аутоматско препумпавање. Није дозвољено директно прикључење сутеренских просторија на јавну канализациону мрежу.

Атмосферске и дренажне воде са објекта не смеју се прикључивати на систем јавне фекалне канализације.

Условно чисте атмосферске воде са кровних и других незагађених површина, чији квалитет одговара прописаном квалитету, могу се без претходног пречишћавања усмеравати према зеленим површинама у оквиру парцеле и одводити у складу са нивелационим решењем.

Одводњавање са колско-манипулативних, саобраћајних и паркинг површина решити нивелационо према зеленим површинама, односно, када то захтева квалитет атмосферских вода, преко затвореног система који обухвата сливнике, каналете и одговарајући сепаратор, до предвиђеног реципијента. Потенцијално зауљене атмосферске воде пре упуштања у реципијент морају бити пречишћене до квалитета прописаног за њихово испуштање.

Током изградње није дозвољено испуштање отпадних вода, цементног млека, остатака бетона, горива, уља и других загађујућих материја директно на земљиште, у атмосферску канализацију или друге реципијенте.

8.4. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗЕМЉИШТА

Заштиту земљишта спроводити спречавањем његове непотребне деградације и загађивања током изградње и коришћења објеката.

Земљане радове изводити искључиво у границама површина неопходних за изградњу објеката и инфраструктуре. Приликом ископа, површински слој земљишта погодан за поновну употребу потребно је одвојено депоновати и, где је то могуће, употребити приликом уређења и озелењавања слободних површина на парцели.

На градилишту је потребно спречити неконтролисано изливање горива, мазива, уља и других материја које могу загадити земљиште. У случају акцидентног загађења, загађени слој земљишта мора се одмах уклонити и са њим поступити у складу са прописима којима се уређује управљање отпадом.

Грађевински и други отпад није дозвољено трајно одлагати на предметној парцели, нити користити за неконтролисано насипање терена.

Саобраћајне, паркинг и колско-манипулативне површине уредити тако да се спречи неконтролисано отицање потенцијално загађених атмосферских вода на земљиште суседних парцела.

Након завршетка изградње, све површине које су привремено коришћене за потребе градилишта, а нису планиране за изградњу или поплочавање, довести у уредно стање и озеленити. Планиране зелене површине потребно је формирати и одржавати као значајан елемент заштите земљишта, ваздуха и укупног квалитета простора.

8.5. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД БУКЕ

Током изградње објеката очекује се привремено повећање нивоа буке услед рада грађевинске механизације, транспортних возила и извођења грађевинских радова. С обзиром на то да се локација налази у зони становања, радове је потребно организовати тако да се негативни утицаји на становништво у окружењу сведу на најмању могућу меру.

У том смислу потребно је:
- користити исправну и редовно одржавану грађевинску механизацију и опрему;
- радове који стварају повећан ниво буке организовати у дневном периоду, у складу са прописима и локалним условима;
- избегавати истовремени рад већег броја машина које представљају значајне изворе буке, када то технолошки процес изградње дозвољава;
- искључивати машине и возила када нису у употреби и избегавати непотребан рад мотора у празном ходу;
- транспорт материјала организовати тако да се, у мери у којој је могуће, смањи оптерећење околних стамбених садржаја буком.

У фази коришћења апартхотела сви технички уређаји који могу представљати извор буке и вибрација, нарочито спољне јединице система за климатизацију, вентилацију и другу машинску опрему, морају бити одабрани и постављени тако да ниво буке на граници парцеле и код најближих објеката не прелази прописане граничне вредности за одговарајућу акустичку зону.

Приликом избора положаја техничке опреме потребно је, где год је могуће, избегавати њено усмеравање према суседним стамбеним објектима, а по потреби применити одговарајуће мере звучне и вибрационе изолације.

Организацијом саобраћаја и паркирања унутар парцеле, као и начином коришћења апартхотела, потребно је обезбедити да се не ствара бука која би могла нарушити услове становања и квалитет живота становништва у непосредном окружењу.

8.6. МЕРЕ УПРАВЉАЊА ОТПАДОМ

Управљање отпадом који настаје током рушења постојећег објекта, изградње планираних објеката и њиховог коришћења организовати у складу са принципима одвојеног сакупљања, привременог складиштења и предаје отпада овлашћеним оператерима, на начин којим се спречава загађивање земљишта, вода и ваздуха и нарушавање услова становања у окружењу.

Током извођења радова посебну пажњу посветити управљању грађевинским отпадом и отпадом од рушења постојећег објекта. У том смислу неопходно је:
- отпад настао рушењем и грађевинским радовима разврставати према врсти и својствима, у мери у којој је то технички изводљиво;
- употребљив грађевински материјал издвојити и, када постоје услови, поново употребити или упутити на даљи третман;
- грађевински отпад привремено одлагати искључиво на за то одређеној и уређеној површини у оквиру градилишта, без ометања саобраћаја и без могућности разношења отпада ван граница парцеле;
- није дозвољено неконтролисано одлагање, затрпавање или спаљивање грађевинског и другог отпада на предметној парцели или околним површинама;
- отпад који има својства опасног отпада, уколико настане током радова, чувати одвојено, у одговарајућој затвореној и обележеној амбалажи, на обезбеђеној површини, до предаје овлашћеном оператеру;
- отпадна уља, мазива, зауљени материјал, амбалажу од опасних материја и други отпад који може представљати ризик по животну средину не смеју се испуштати или одлагати на земљиште, у канализацију или атмосферске одводе;
- сав отпад са градилишта редовно уклањати како би се спречило његово нагомилавање, разношење и негативан утицај на непосредно окружење;
- након завршетка радова уклонити преостали отпад, вишак материјала и привремена места за његово складиштење и извршити уређење простора.

Током коришћења апартхотела очекује се првенствено настанак комуналног и амбалажног отпада. За потребе његовог привременог сакупљања обезбеђен је одговарајући простор на парцели, уз колско-манипулативну површину, на којем су предвиђена два контејнера запремине 1.100 l. Сакупљање и одвожење отпада вршиће се у складу са системом организованог сакупљања и одношења отпада на територији насеља Врдник.

Простор за смештај посуда за отпад је лако доступан корисницима и надлежној комуналној служби, али позициониран и уређен тако да не нарушава санитарно-хигијенске, визуелне и функционалне услове унутар парцеле и у односу на суседне садржаје.

Комунални отпад редовно предавати надлежном комуналном предузећу, док отпад који по својој природи не припада комуналном току, укључујући електрични и електронски отпад, отпадне батерије, амбалажу контаминирану опасним материјама и друге посебне токове отпада, сакупљати одвојено и предавати овлашћеним оператерима.

Посуде и простор за сакупљање отпада редовно одржавати и чистити, а начин сакупљања и одношења отпада организовати тако да се спрече појава непријатних мириса, расипање отпада, привлачење инсеката и глодара и други негативни утицаји на кориснике објекта и становништво у непосредном окружењу.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

9.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

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

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

Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или на археолошке предмете, извођач радова је дужан одмах, без одлагања да прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл. 109. став 1. Закона о културним добрима).

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

Инвеститор је у обавези да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених археолошких остатака, који уживају претходну заштиту.

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

9.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Предметни простор одликује се израженим природним и еколошким вредностима, условљеним пре свега положајем у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора" и у оквиру еколошки значајног подручја „Фрушка гора и Ковиљски рит", које обухвата подручја од међународног и националног значаја за очување биљних и животињских врста и њихових станишта.

Изградња и уређење комплекса апартхотела стога је засновано на принципима очувања природних вредности, биодиверзитета и еколошких функција простора, уз свођење могућих негативних утицаја на непосредно и шире окружење на најмању могућу меру. У том циљу, у обухвату Урбанистичког пројекта се примењују следећи услови и мере заштите природе:

1. Због великог утицаја урбаних и пољопривредних површина у непосредном окружењу Националног парка, као и у циљу повезивања заштићеног подручја преко локалних еколошких коридора са Дунавом као коридором од европског значаја, дефинисане су мере заштите за заштитну зону Националног парка „Фрушка гора" (Закон о националним парковима („Сл. гласник РС", бр. 84/2015 и 95/2018 – др. закон)). На подручју режима заштитне зоне, између осталог, ограничава се и:
   - изградња нових индустријских и прерађивачких погона, као и туристичких и других садржаја који су потенцијални извори повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљавањем, на удаљеност већу од 500 m од границе Националног парка;
   - уношење алохтоних врста, на врсте које на основу стручне литературе нису инвазивне у Панонском региону.
2. Ради заштите биодиверзитета, као и за потребе очувања квалитета ваздуха, неопходно је планирати очување/подизање заштитног зеленила ободним делом стамбено- пословног објекта према околним парцелама;
3. У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

4. Није дозвољено формирање рефлектујућих површина, те кровови морају представљати мат површине.
5. За потребе очувања строго заштићених и заштићених дивљих врста, предвидети обавезу примене техничких решења осветљења предметног простора, као и предметног пословног објекта – апартхотела, тако да осветљење буде функционално и да, истовремено, у што већој мери, током коришћења, смањи негативно дејство осветљења на живи свет:
   - У складу са чланом 81. Закона, на предметном простору није дозвољено емитовање покретних светлосних снопова и коришћење јаких светлосних извора усмерених ка небу;
   - Није дозвољено украсно осветљење објеката изнад нивоа приземља нити украсно осветљење травних површина, цветних леја и сл.;
   - За изворе ноћног осветљења који се налазе изнад нивоа приземља (терасе, степеништа итд.), изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од ширења светлости у околни простор, којима се спречава расипање светлости према небу (према ваздушном коридору миграције) и према заштићеном подручју;
   - Код осветљења стаза и саобраћајница, светлосни снопови треба да буду усмерени према тлу (применити светлосна тела чије техничко решење спречава осветљење горњих делова крошње).

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

10.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

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

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

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

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

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

10.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ ДЕЈСТАВА

За посматрани простор нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље коју прописује надлежни орган.

У случају непосредне ратне опасности и у рату, све мере цивилне заштите (заштита људи и материјалних добара, померање становништва, збрињавање становништва и др.) спроводиће се у складу са Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама и прописима који регулишу ову област.

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

Као други заштитни објекти користе се просторије, прилагођене за склањање људи и материјалних добара. Приликом изградње објеката, препорука је да се над подрумским просторијама или просторијама приземља (ако објекат нема изграђен подрум) гради ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

Приликом коришћења склоништа за мирнодопске потребе, не могу се вршити адаптације или реконструкције које би утицале или би могле утицати на исправност склоништа, нити се склоништа могу користити у сврхе које би погоршале њихове хигијенске и техничке услове.

У евиденцији Центра за разминирање, у границама Урбанистичког пројекта не воде се површине као системски загађене неексплодираним убојним средствима, односно, нису загађене минама (минским пољима) и касетном муницијом.

Центар за разминирање не искључује могућност присуства експлозивних остатака рата (ЕОР), услед чињенице да база података није потпуна, те да се континуираним процесом допуњује сазнањем нових чињеница о постојању ЕОР, и услед непотпуних података о прецизним локацијама на којима је дејствовано током НАТО бомбардовања. Скреће се пажња на опрезност приликом извођења земљаних радова, полазећи од чињенице да су се на територији РС током два Светска рата одвијали оружани сукоби различитих интензитета. Према Правилнику о заштити на раду при извођењу грађевинских радова („Сл. гласник РС", број 53/97), када се земљани радови изводе на старим ратним попришштима, пре почетка радова проверава се постојање неексплодираних пројектила и других опасних предмета и материја.

Центар за разминирање израђује пројекте за разминирање и издаје уверења да је одређена површина очишћена и безбедна за даљу употребу у складу са Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљањем ванредним ситуацијама, Уредбом о заштити од неексплодираних убојних средстава и Међународним стандардима за

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

11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКАТА

Пословни објекат - апартхотел

Садржај објекта:

- Сутерен: заједничке просторије (ходник), степениште, техничка просторија, две оставе;
- Приземље: улазни хол са рецепцијом, тоалет, степениште, два двособна апартмана (улаз-ходник, дневни боравак са кухињом и трпезаријом, купатило, спаваћа соба, балкон);
- Први спрат: ходник са степеништем, три двособна апартмана (улаз-ходник, дневни боравак са кухињом и трпезаријом, купатило, спаваћа соба, балкон/лођа);
- Поткровље: ходник са степеништем, три двособна апартмана (улаз-ходник, дневни боравак са кухињом и трпезаријом, купатило, спаваћа соба, балкон/лођа).

Објекат је пројектован у скелетном конструктивном систему од армирано-бетонских стубова и плоча.

Објекат је фундиран на армирано-бетонској темељној плочи дебљине 40cm, на претходној подлози од тампон слоја шљунка d=15cm.

Светла висина сутерена је H=270 cm, приземља H=290 cm и H=276 cm, првог спрата H=276 cm и поткровља H=276 cm са висином назидка H=180cm. Међуспратна конструкција је армирано-бетонска плоча d=20cm.

Сви спољни фасадни зидови су од клима блокова d=25cm+8cm термоизолације.

Кров је већим делом раван, непроходан, нагиба 1–3º ка олучним вертикалама и завршним слојем од шљунка, а део крова је под косином у делу назидка поткровља, нагиба 33°, са поцинкованим лимом као кровним покривачем.

Спољни зидови су од клима блокова d=25 cm, а унутрашњи од блокова d=25 cm и d=10 cm 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 се обавља преко унутрашњег двокраког АБ степеништа.

Све кровне увале, ивични и зидни опшави, олуци изводе се од бакарног или поцинкованог лима дебљине d=0,55 mm.

Предвиђено је да се завршна обрада подних површина изведе керамичким плочицама (подно грејање). Подови и плафони су термоизоловани.

Сви стамбени простори се природно вентилирају, док се за проветравање купатила и кухиња које немају природну вентилацију предвиђа „шидел" вентилација H-1 и H-3 димензија 41 x 20cm.

Састав грађевинских елемената, прорачун коефицијента пролаза топлоте, прорачун дифузије водене паре и исушивање, те прорачун топлотне стабилности спољне грађевинске конструкције биће обрађен у елаборату енергетске ефикасности. Ширење звука удара у згради спречено је израдом пливајућих подова, који одвајају конструкцију пода од зидова (изведено од стиропора d=3cm).

Помоћни објекат - гаража

Помоћни објекат – гаража је подељен на гаражу 1 и гаражу 2 са по 2 паркинг места.

Темељи гараже се изводе од тракастих армирано-бетонских темеља ширине 50cm, преко тампон слоја шљунка дебљине d=10 cm.

Спољни зидови су од гитер блокова d=20 cm који ће се малтерисати. Светла висина приземља је 2,50 m.

Међуспратна конструкција је полумонтажна „ФЕРТ" таваница d=16+4cm.

Облик крова на објекту је једноводан, са нагибом кровних равни од 6°. Преко рогова се постављају OSB-плоче са кровном фолијом и поцинкованим лимом као кровним покривачем. Олуке извести од бакарног или поцинкованог лима дебљине d=0,55 mm. Одводне олучне цеви су димензија Ø 12cm.

Завршна обрада пода остаје у бетону.

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

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

Урбанистичким пројектом није предвиђена промена постојеће парцелације, те се задржава постојећа катастарска парцела.

В) ГРАФИЧКИ ДЕО

Г) ПРИЛОГ

1. Извод из Плана генералне регулације насеља Врдник

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВРДНИК
(„Службени лист општина Срема", бр. 30/14, 9/15, 20/15, 23/18 и 21/22)

„II Правила грађења по зонама и целинама, 2.2. Зона становања"

а) Врста и намена објеката

Врста објеката: објекти се граде као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу.
Главни објекти: породични стамбени објекти, породични стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти, пословни објекти, вишепородични стамбени објекти или вишепородични стамбено-пословни објекти.
У зависности од величине парцеле у оквиру ове зоне, је дозвољена изградња пословног или стамбеног објекта, у виду једног или више засебних објеката
Помоћни објекти: гараже, летње кухиње, котларнице, оставе (за огрев, алат и сл.), приручни магацини, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, мини базени и спортско-рекреативни терени, бунари, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на несељску канализациону мрежу), пољски клозети, ограде 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.

„Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони - становање."

б) 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. "

в) Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

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

г) 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*
- *помоћни објекат је макс. спратности П (приземље), а макс. висине 4,0 m."*

„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. "*

д) 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 обнову, реконструкцију и доградњу објеката у зони породичног становања у граници обухвата Н.П. Фрушка Гора ограничени су у складу са условима Н.П. Фрушка Гора и Завода за заштиту природе."

ђ) 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"
„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"

„Други и помоћни објекат се не морају градити у истој линији са главним објектом, у 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" „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."
„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."

е) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

„Приступ працели, по правилу, треба да је решен са јавног пута- улице, а изузетно преко приватног пролаза (са правом доласка). За грађевинску парцелу мора се обезбедити колско- пешачки прелаз ширине најмање 3,0 m 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."

ж) 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 црeп. Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (код истурене кровне баџе 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."

з) 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.

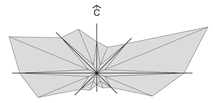
Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или једноводни кров са падом у сопствено двориште). Одводња атмосферских падавина 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. "

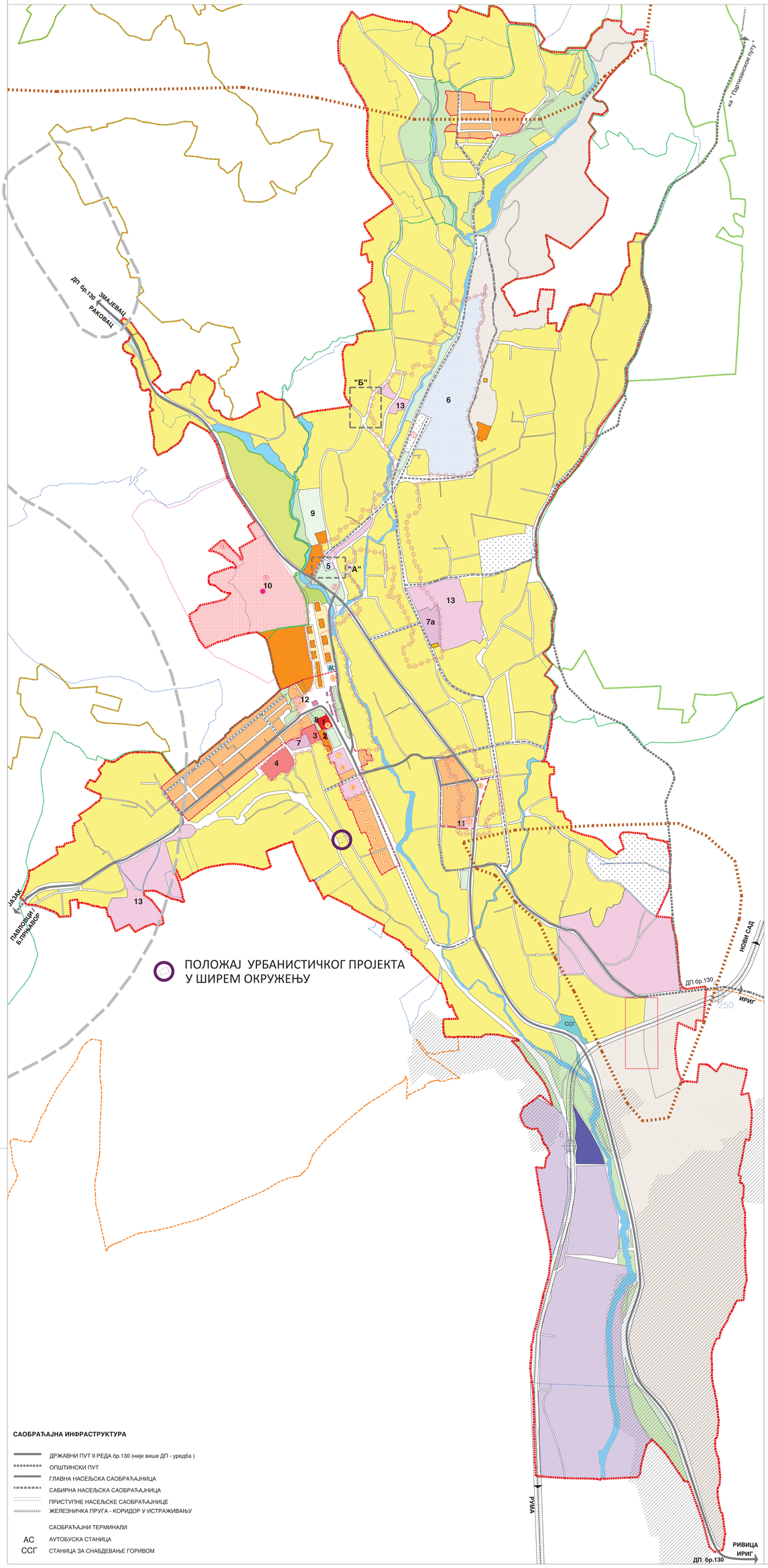
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА
ВРДНИК



Р = 1: 5000

ИЗВОД

ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ФУНКЦИОНАЛНЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА И ЗАШТИТОМ ПРОСТОРА



ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

- УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА
- 1 МЕСНА ЗАЈЕДНИЦА, МЕСНА КАНЦЕЛАРИЈА,
- 2 ПОШТА
- ОБРАЗОВАЊЕ
- 3 ДЕЧИЈА УСТАНОВА
- 4 ОСНОВНА ШКОЛА
- ЗДРАВСТВЕНА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА
- 5 АМБУЛАНТА, АПОТЕКА
- 6 КОМПЛЕКС СПЕЦ. БОЛНИЦЕ ЗА РЕХАБИЛИТАЦ. "ТЕРМАЛ" - (БАЊСКИ КОЈМПЛЕКС)
- КУЛТУРА
- 7 ОБЈЕКАТ КУЛТУРНО ОБРАЗОВНОГ КАРАКТЕРА
- 7а ВИШЕНАМЕНСКИ ОБЈЕКАТ ДОМ КУЛТУРЕ "ЦЕНТРАЛА"
- 8 ЧИТАОНИЦА И БИБЛИОТЕКА
- СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
- 9 ФУДБАЛСКИ ТЕРЕН
- ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ
- 10 МАНАСТИР РАВАНИЦА
- 11 ПРАВОСЛАВНА ЦРКВА
- 12 КАТОЛИЧКА ЦРКВА
- ГРАНИЦА ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

ЗОНЕ СТАНОВАЊА

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

ЗОНЕ ПОСЛОВАЊА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА И УГОСТИТЕЉСТВА

- ПОСЛОВНИ ТУРИСТИЧКО УГОСТИТЕЉСКИ КОМПЛЕКСИ
- 13 ХОТЕЛ

ЗОНЕ РЕКРЕАЦИЈЕ И ЕДУКАТИВНОГ ТУРИЗМА

- РЕКРЕАТИВНО ТУРИСТИЧКИ КОМПЛЕКСИ

РАДНЕ ЗОНЕ

- РАДНИ КОМПЛЕКСИ

КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ САДРЖАЈИ

- ЗОНЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
- ПАРКОВСКЕ ПОВРШИНЕ
- ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
- КОМПЛЕКС НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА ФРУШКА ГОРА У ОБУХВАТУ ПЛАНА - КОМПЛЕКС "ШУМАРИЈЕ"
- ПИЈАЦА
- НАСЕЉСКА ГРОБЉА
- ПРЕЧИСТАЧ ОТПАДНИХ ВОДА
- МРС
- УЛИЧНИ КОРИДОРИ
- ПРУЖНИ КОРИДОР
- БЛОКОВСКЕ ПОВРШИНЕ У СКЛОПУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА
- КАНАЛСКО ЗЕМЉИШТЕ - ПОТОК
- САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛИ
- САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛИ
- ССГ СТАНИЦА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ
- АС АУТОБУСКА СТАНИЦА

ПРЕГЛЕД ДОБАРА И ЗОНЕ ЗАШТИТЕ

НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

- **СПОМЕНИК КУЛТУРЕ ОД ИЗУЗЕТНОГ ЗНАЧАЈА-МАНАСТИР РАВАНИЦА**

СПОМЕНИЦИ КУЛТУРЕ ОД ВЕЛИКОГ ЗНАЧАЈА:

- 1 **СПЦ СВ. ЈОВАНА ПРЕТЕЧЕ**
- 2 **КУЋА МИЛИЦЕ СТОЈАДИНОВИЋ СРПКИЊЕ**
- **ЗОНЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА (УЖА)**
- **ЗОНЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА (ШИРА)**
- **ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕДХОДНУ ЗАШТИТУ**
- **ПРОСТОРНО КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКЕ ЦЕЛИНЕ**
- **СТАРО ЈЕЗГРО ВРДНИКА**
- **НОВА РУДАРСКА КОЛОНИЈА**
- **СТАРА РУДАРСКА КОЛОНИЈА**
- 1 – 13 **ОБЈЕКТИ СА СТАТУСОМ ДОБАРА ПОД ПРЕДХОДНОМ ЗАШТИТОМ**
- 1 – 4 **МЕМОРИЈАЛНИ КОМПЛЕКСИ, СПОМЕНИЦИ И СПОМЕН ОБЕЛЕЖЈА**
- **АРХЕОЛОШКИ ЛОКАЛИТЕТИ**
- **АРХЕОЛОШКИ ЛОКАЛИТЕТ "ВОДИЦЕ"**

ЗАШТИТА ПРИРОДЕ

- **СТАНИШТЕ ЗАШТИЋЕНИХ ВРСТА И ПОДРУЧЈЕ ПЛАНИРАНО ЗА ЗАШТИТУ**
- **ЕКОЛОШКИ КОРИДОР ЛОКАЛНОГ ЗНАЧАЈА**
- **КОМПЛЕКС НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА ФРУШКА ГОРА III СТЕПЕН ЗАШТИТЕ**

ЗАШТИТА ПРОСТОРА ОКО КОМПЛЕКСА СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ

- **ГРАНИЦА ПРОСТОРА СА МЕРАМА ЗАШТИТЕ ОКО КОМПЛЕКСА СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ**

КЛИЗИШТА

- **ЗОНЕ ПОТЕНЦИЈАЛНИХ КЛИЗИШТА**

- **ЛОКАЛИТЕТИ А и Б СА ЕЛЕМЕНТИМА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**
- **ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА = ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА**
- **ГРАНИЦА БАЊСКОГ ПОДРУЧЈА**
- **ГРАНИЦА НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА ФРУШКА ГОРА (ЗАКОН О НАЦИОНАЛНИМ ПАРКОВИМА "Сл.гласник РС" БР. 39/93)**
- **ГРАНИЦА НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА ФРУШКА ГОРА (ПППН "ФРУШКА ГОРЕ" ДО 2020)**
- **ГРАНИЦА ВИКЕНД ЗОНА**

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

- ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА бр.130 (није више ДП - уредба)
- ОПШТИНСКИ ПУТ
- ГЛАВНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА
- САБИРНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА
- ПРИСТУПНЕ НАСЕЉСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
- ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА - КОРИДОР У ИСТРАЖИВАЊУ

САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛИ

- АС АУТОБУСКА СТАНИЦА
- ССГ СТАНИЦА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	ОПШТИНА: **ИРИГ**		Печат и потпис:
	ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ:		
ОБРАЂИВАЧ:	**ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД**		Печат и потпис:
	ДИРЕКТОР: ВЛАДИМИР ЗЕЛЕНОВИЋ, дипл.инж.маш.		
НАЗИВ ПЛАНА:	**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВРДНИК**	Е - број: 2311	Печат и потпис:
НАЗИВ КАРТЕ:	ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ФУНКЦИОНАЛНЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА И ЗАШТИТОМ ПРОСТОРА		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	РАДОМИР ОБУКА, дипл.инж.арх.		
УРБАНИСТА САРАДНИК:	ЗОРИЦА ЛУКИЋ, мастер-дипл.инж.арх.	Датум: 2014.	Бр.листа: 4.

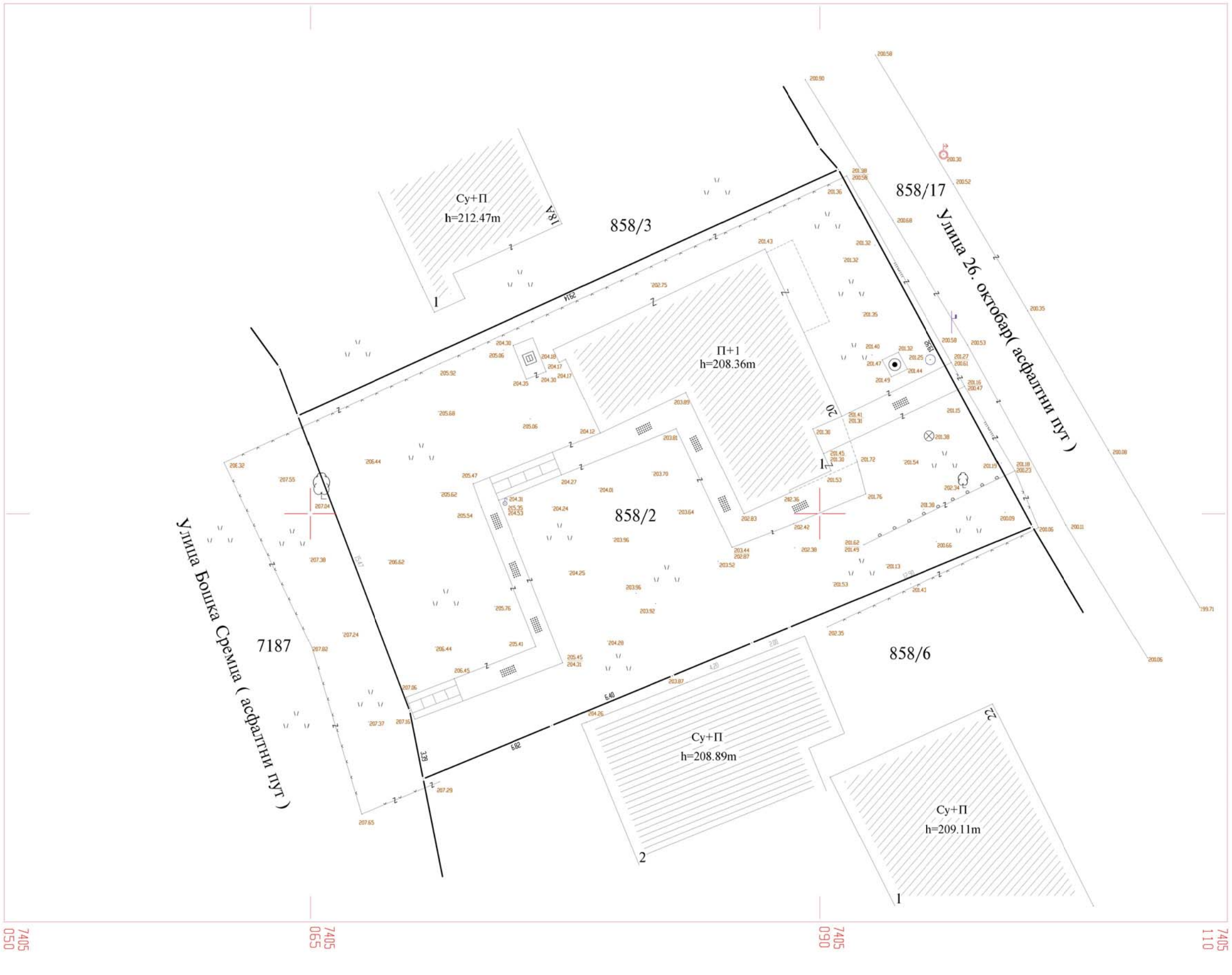
2. Катастарско-топографски план

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
ЛОКАЦИЈА : К.П. број 858/2
РАЗМЕРА 1:200

ОПШТИНА ИРИГ
К.О. ВРДНИК

4998
055



4998
030

4998
010

7405
050

7405
065

7405
090

7405
110

GEODETSKI BIRO PETROVIĆ	ПЕТРОВИЋ БИРО ЗА ГЕОДЕТСКЕ ПОСЛОВЕ НОВИ САД ЂОРЂА МИКЕША 42
Телефони:	021/402-522; 063/503-360
e-mail:	geobiro.petrovic@gmail.com
Евиденцијски број:	11/25
Инвеститор:	PROFIT DOO NOVI SAD Нови Сад, СРЕМСКА 5
Предмет снимања:	Катастарска парцела бр. **858/2**
Катастарска општина:	ВРДНИК
Снимање извршио:	"ПЕТРОВИЋ" Биро за геодетске послове
Снимање извршено дана:	20.01.2025.
Инструмент:	Leica Geosystems AG GS08plus
Обраду мерења извршио:	Васић Ненад, дипл.инж.геодез.
Датум обраде података:	14.01.2026.
Одговорно лице:	Петровић Саша, мастер инж.геод.
Овлашћено лице :	Петровић Саша, мастер инж.геод.

ЛЕГЕНДА:

- Граница парцеле
- Трава
- Дрво
- Бетон
- Жичана ограда
- Гвоздена ограда на зиду
- h= Апсолутна висина објекта - слеме
- Бунар
- Водоводни шахт
- Чесма
- Шахт непознате намене
- Бетонски стуб струја
- ТТ Телекомун.стуб
- Вањски тоалет

БИРО ЗА ГЕОДЕТСКЕ ПОСЛОВЕ Ђорђа Микеша 42 NOVI SAD PETROVIĆ

Саша С. Петровић Мастер инж. геодезије 01 0431 14 ГЕОДЕТСКИ БИРО ПЕТРОВИЋ НОВИ САД

Saša Petrović 245332

Digitally signed by Saša Petrović 245332
Date: 2026.01.31 08:42:10 +01'00'

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

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД
Примљено: 16 -01- 2026
Бр. Орг. јед.
93/1

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија
07.30 Број 217-75/26
Дана 09.01.2026. године
С Р Е М С К А М И Т Р О В И Ц А

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

ОБАВЕШТЕЊЕ

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта – апартхотела, спратности Су+П+1+Пк, укупне бруто површине 588,79 м^2 на локацији Врдник, на кат. парц. бр. 858/2 к.о. Врдник.

Разматрајући Ваш захтев број 42/12 од дана 05.01.2026. године, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта – апартхотела, спратности Су+П+1+Пк, укупне бруто површине 588,79 м^2 на локацији Врдник, на кат. парц. бр. 858/2 к.о. Врдник, за потребе инвеститора „ПРОФИТ" ДОО НОВИ САД из Новог Сада, ул. Сремска бр. 5/4, обавештавамо Вас да:

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

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

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

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
потпуковник полиције
Небојша Николић

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД
Примљено: 16 -01- 2026
Орг. јед.
92/1

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
Број: 5-07/26-3-67
Датум: 09.01.2026. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“број 129/2021), а у вези чл. 107. став 1. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94, 52/2001-др. закон, 99/2011-др. закон, 9/20-др. закон, 35/21-др. закон и 129/21-др. закон), по захтеву број 42/7 од 05.01.2026. године ЈП "Завод за урбанизам Војводине" Нови Сад из Новог Сада, улица Железничка број 6/III, у име Инвеститора "ПРОФИТ" Д.О.О. за производњу, трговину и услуге из Новог Сада, улица Сремска број 5/4 за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта-апартхотела на катастарској парцели број 858/2 К.О. Врдник у Врднику, утврђује следеће

УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА-АПАРТХОТЕЛА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 858/2 К.О. ВРДНИК У ВРДНИКУ

Предметна локација се налази у Врднику, на катастарској парцели број 858/2 К.О. Врдник. Површина обухвата пројекта је 588,79 m^2.

Планом је предвиђена изградња пословног објекта-апартхотела са пратећом гаражом. Објекат је спратности Су+П+1+Пк. У сутерену су предвиђене заједничке просторије и остава, док су на приземљу, првом спрату и поткровљу планирана по два апартмана. Гаража је приземна, са три паркинг места.

Увидом у документацију Завода може се констатовати да на предметном подручју нису констатовани археолошки локалитети те се стога приликом извођења земљаних радова обавезан археолошки надзор. Обавеза Инвеститора је да за извођење земљаних радова на изградњи објеката или инфраструктурних радова обезбеди средства за археолошки надзор.

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 складусачланом 109. став 1. Закона о културним добрима;

-Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетногзначаја, 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.

Обрађивач
Биљана Лучић

в. д. Директора

Илија Недић

Достављено:
-ЈП "Завод за урбанизам Војводине" Нови Сад из Новог Сада, улица Железничка број 6/III;
-"ПРОФИТ" Д.О.О. за производњу, трговину и услуге из Новог Сада, улица Сремска број 5/4;
-документацији;
-архиви.

СРБИЈАГАС

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД

Примљено: 20 -01- 2026		
Број	Прилог	Орг. јед.
107/1		

ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ

Железничка 6

21000 Нови Сад

Канцеларија извршног директора за инвестиције

Ваш број:_____

Наш број: 06-01/158

Датум: 13 -01- 2026

ПРЕДМЕТ: Издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта-апарт хотела на катастарској парцели 858/2 КО Врдник

На основу вашег захтева број **42/6** од **05.01.2026.** године којим од ЈП СРБИЈАГАС-а тражите издавање услова за **за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта-апарт хотела на катастарској парцели 858/2 КО Врдник**, и приложеног материјала, обавештавамо Вас да у подручју планираних радова ЈП СРБИЈАГАС **нема својих објеката, и самим тим ни услова**.

У уличној парцели број 858/17 КО Врдник, постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа насеља Врдник, на коју је могуће прикључити планиране објекте. За евентуално прикључење је потребно обратити се ЈП Србијагас, Радна јединица дистрибуција-Нови Сад, Пут шајкашког одреда 3, 21000 Нови Сад.

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

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

С поштовањем,

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

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД
Примљено: 20 -01- 2026
Број | Прилог | Орг. јед.
106/1

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

Бр. 350-01-1/2/2026-01
Београд, 12.01.2026. године

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"

Железничка 6/III
21000 Нови Сад

Предмет: Захтев за издавање услова/података за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта-апартхотела на катастарској парцели број 858/2 к.о. Врдник

Веза: Ваш допис број 42/8 од 05.01.2026. године

Поштовани,

На основу вашег захтева за доставу информација о присуству експлозивних остатака рата (ЕОР) на подручју Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта-апартхотела на катастарској парцели број 858/2 к.о. Врдник, извршили смо проверу података наведене површине, а на основу информација које сте нам доставили 05.01.2026. године, те вас обавештавамо о следећем:

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

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

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

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

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

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

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

С поштовањем,

директор
Бојан Гламочлија

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД
Примљено: 22 -01- 2026
Број | Прилог | Орг. јед.
122/1 | 1 dwg |

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:Д210-4813/1-2026
ДАТУМ:08.01.2026.
БРОЈ ИЗ ЛКРМ:31
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА
УЛ. КРАЉА ПЕТРА I БР. 2
22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД

Железничка 6/III,
21000 Нови Сад

ПРЕДМЕТ: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ
ВЕЗА: 42/4

Поступајући по захтеву број 42/4, знак: ЗББ и МИГ Веза: Е -3016 од 05.01.2026. а у складу са **Законом о електронским комуникацијама, Законом о планирању и изградњи, Правилником о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката и Уредбом о локацијским условима,** (а у циљу заштите ТК објеката и након извршеног прегледа достављене техничке документације, Предузеће за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, издаје:

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

За израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта - апартхотела спратности Су+П+1+Пк(4 апартмана и гаража у приземљу за три паркинг места), на катастарској парцели број 858/2 к.о. Врдник која излази на две улице, на улицу Бошка Сремца и на улицу 26. Октобар у Врднику.

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

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

Такође пре почетка извођења било каквих грађевинских радова инвеститор или извођач радова је у обавези да 7 радних дана пре почетка радова у писаној форми обавести Одељење за планирање и изградњу мреже „Сремска Митровица" са седиштем у улици Краља Петра I број 2, у Сремској Митровици, ради вршења стручног надзора.
Ископ и остале земљане радове на местима приближавања и укрштања са постојећим телекомуникационим инсталацијама треба изводити искључиво ручним путем и у складу са важећим техничким прописима, уз предузимање свих потребних мера заштите (пробни шлицеви, обезбеђење од слегања и сл.).

Технички услови за прикључење на ТК мрежу

(На предметној парцели постоје два ваздушна привода, стога је посебно потребно обратити пажњу да приликом извођења поменутих радове не дође до оштећења кабла а самим тим и до прекида саобраћаја)

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

Препорука каблирања је да се свака просторија у објекту опреми са минимално једним прикључним местом, тј. два кабла завршена на два RJ45 конектора, а просторије чија је једна димензија већа од 3,7m са два прикључна места, исто као и у локалима – пословним просторијама. Предвидети резерве кабла (у капацитету и дужини) за случај потребе за накнадним интервенцијама, као и резерву у главној просторији.

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

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

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

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

Представници Одељења за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица везано за овај предмет су Анђелка Марковић, дипл. инг. (Инжењер за планирање и изградњу мреже, телефон 022/610 639, моб. тел. 064/614-1332, andjelkama@telekom.rs) и Губечка Мирослав, (телефон 022/310-231, моб. тел. 064/65-22-456, miroslavgu@telekom.rs).

С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад

Александра Бурсаћ

Прилог: Ситуација трасе (dwg)

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД
Примљено: 26 -01- 2026
Број | Орг.јед.
140/1

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ИРИГ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за привреду, локални економски развој и локалну пореску администрацију
Служба за инвестиције, одрживи развој и промоцију општине
Број: 000069619 2026 08464 004 001 000 001
Датум: 22.01.2025.године
И Р И Г, Војводе Путника бр. 1
Тел. 022/400-610; 022/462-035.

ЈП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД, Железничка бр. 6/III

Предмет: Одговор на захтев за издавање услова

На основу вашег захтева бр. 42/10 од 05.01.2026.године за достављање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објеката–апартхотела на катастарској парцели 858/2 ко Врдник Одељење за привреду, локални економски развој и локалну пореску администрацију Општинске управе општине Ириг нема посебне услове који могу да утичу да израду Урбанистичког пројекта.

Одељење за привреду, локални економски развој и локалну пореску администрацију Општинске управе општине Ириг узимајући у обзир податке наведене у захтеву за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објеката-апартхотела, утврдило је да обухват урбанистичког пројекта не ремети даљи привредни развој локалне заједнице, те не утиче на план инфраструктурних пројеката, односно изградњу комуналне инфраструктуре насеља Врдник и будућег ширења туристичких садржаја у бањи Врдник. У току су радови на изградњи канализационе мреже у улици Бошка Сремци на коју излази предметна парцела.

С поштовањем,

Шеф Одељења,
Гордана Цигурски

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД
Примљено: 26 -01- 2026
Број | Орг. јед.
142/1

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

БРОЈ: 000031703 2026 09415 005 000 000 001 ДАТУМ: 13.01.2026. год.

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈОВОДИНЕ"
Железничка бр.6/III
Нови Сад

ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објект–апартхотела на катастарској парцели бр.858/2 К.О. Врдник

ЈП "ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ", Железничка бр.6/III, Нови Сад, у поступку израде Урбанистичког пројекта за потребе изградње пословног објект–апартхотела на катастарској парцели бр.858/2 К.О. Врдник спратности Су+П+1+Пк са пратећом гаражом на кп бр. 858/2 К.О.Врдник, утврђују се следеће мере и услови:

1. Све објекте и садржаје на простору обухваћеном урбанистичким пројектом, пројектовати и градити тако да се не угрозе визуелне карактеристике простора;
2. Извршити детаљна геоплошка истраживања терена на предметној локацији, у складу са одердбама Закона о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС", број 101/15, 95/18 и 40/21), а у циљу утврђивања адекватних услова изградње предметног објеката, као и дефинисања потенцијалних геотермалних ресурса који се могу користити за добијање топлотне енергије и др;
3. Пројектовање и изградњу планираних објеката, извести у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за изградњу и коришћење ове врсте објеката;
4. Планирати прикључење објеката на комуналну инфраструктуру, односно изградњу потребних објеката водовода, канализације и др;
5. Испуњење прописаних захтева у погледу енергетске ефикасности објекта, при пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању у складу са законом, а кроз коришћење ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије;
6. Утврдити обавезу израде Пројекта озелењавања слободних и незастртих површина комплекса.
7. Планирану изградњу објеката извршити у складу са обавезом инвеститора да обезбеди заштиту животне средине (вода, ваздух, земљиште, заштита од буке) смањењем, односно отклањањем штетног утицаја на животну средину на самом извору загађења;
8. Обезбедити спречавање, односно смањење утицаја планираних објеката на чиниоце животне средине, као и непосредну околину, кроз мере:

<u>8.1. заштите вода и земљишта</u>, и то:

- Све отпадне воде (условно контаминиране кишне воде и санитарно - фекалне отпадне воде) посебним сепарационим системима сакупљати и исте одводити у крајњи реципијент.
- Отицање воде мора бити решено падовима ка путу, а на местима где је и ако је то неопходно и коришћењем отворених или решеткастих ригола (на пример дуж тротоара).
- Спровођење посебних мера заштите подземних вода и земљишта, прописаних Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС", број 92/08), односно прописане мере заштите подземних вода и земљишта које су дефинисане важећим актом о начину одржавања и мерама заштите у широј зони санитарне заштите изворишта,
- Сепаратно прикупљање, одвођење и третман зауљених атмосферских и санитарних отпадних вода у одговарајућим постројењима/уређајима, тако да квалитет воде задовољава критеријуме за упуштање у реципијент.

- изградњу манипулативних површина од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околно земљиште приликом њиховог одржавања или падавина.

8.2.заштите ваздуха и то:

- централизован начин загревања планираних објеката;
- за грејање објеката изградити јединствени систем грејања, развођењем неког од условно еколошког енергента: пре свега ТНГ или ТПГ. Треба предвидети и развој алтернативних извора енергије: соларна енергија као и други обновљиви извори енергије;
- Озелењавање слободних и незастртих површина на парцели, у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора;

8.3.заштите од буке и то:

- Примену одговарајућих грађевинских и техничких мера звучне заштите, у радној средини и околини планираних објеката, којом се обезбеђује да бука емитована из производних, техничких и других делова објеката, не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 36/09 и 88/10), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 75/10) и Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990;
- Ограничити буку коју емитују машине, опрема и уређаји: уградњом истих које не емитују буку изнад дозвољених граница,
- изворе буке изоловати или инсталирати у затвореном простору

9. Обезбедити услове за континуиран рад пословног објекта - апартхотела, у току редовног рада (повезивање објекта на трафостаницу одговарајуће снаге) и у случају нестанка електричне енергије (уградња агрегата);
10. Планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом, у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области; обезбедити посебне просторе/објекте и довољан број контејнера/посуда за прикупљање, привремено складиштење и одвожење отпада искључиво у оквиру предметне локације, на водонепропусним површинама и на начин којим се спречава његово расипање и растурање и то:
    - комуналног и рециклабилног отпада (папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.)
    - амбалажног отпада

    Инвеститор је у обавези да отпадне материје и материјале сакупи, разврста и обезбеди рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање отпадом;
11. Планирати и спровести посебне мере заштите у случају удеса, а које се односе на мере превенције, приправности и одговора на удес, односно мере отклањања последица удеса; прибавити сагласности надлежног органа на предвиђене мере заштите од пожара;
12. У току извођења радова рушења постојећег објекта и изградње новог објекта, потребно је израдити План управљања грађевинским отпадом у складу са Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења (Сл.гл.РС бр.93/2023 и 94/2024 – испр.)

    У току извођења радова на рушењу и изградњи планираних објеката, предвидети следеће мере заштите:
    - Дефинисати посебне просторе за сакупљање, разврставање и привремено одлагање грађевинског и осталог отпадног материјала, који настане у току уклањања постојећих објеката, као и током реконструкције, изградње, доградње и надградње планираних објеката, обезбедити његову рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно има дозволу за управљање овом врстом отпада

13.Инвеститор је у обавези да:

- **пре подношења захтева** за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња, обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради спровођења поступка процене утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09

ПОКРАЈИНСКИ СЕКРЕТАР

Немања Ерцег

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД
Примљено: 26-01-2026
Орг. јед.
144/1

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

dana 15.01.2026, Beograd

Predmet: ***Zahtev za izdavanje uslova/podataka za potrebe izrade Urbanističkog projekta za izgradnja poslovnog objekta-aparthotela na katastarskoj parceli broj 858/2 k.o. Vrdnik*** - dostava traženih podataka

Poštovani,

Prema Vašem zahtevu, Broj: 42/5 od 5.1.2026., dostavljamo Vam informaciju da mobilni operater A1 Srbija d.o.o., Beograd u datoj zoni nema postojeću , niti planira izgradnju nove bazne stanice.

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

S poštovanjem,

za: Lidija Lalić Sarkić

Nenad Radojičić
Head of Mobile Network Constructio

A1 Srbija d.o.o. Beograd
Milutina Milankovića 1ž, 11070 Novi Beograd, Srbija
Matični broj 20220023; PIB 104704549

Чувати до 2031. године
Функција 34 ред. бр. 42
Датум: 15.01.2026. год.
Обрађивач: вс А.Виријевић

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД
Прим. 28 -01- 2026
159/1

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

Број 145- 2

__ .01.2026. године
Б Е О Г Р А Д

16 JAN 2026

Обавештење у вези израде УП за изградњу апартхотела, Врдник, доставља.

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

Веза: Ваш захтев број 42/9 од 05.01.2026. године

На основу вашег захтева, за инвеститора „Профит" д.о.о. Нови Сад, у складу са тачком 3. и 8. Одлуке о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље ("Службени гласник РС", бр. 85/15), а према достављеној документацији, обавештавамо вас да за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта – апартхотела на катастарској парцели број 858/2 КО Врдник, нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране.

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

АВ

НАЧЕЛНИК
потпуковник
Милош Перуничић, дипл.инж.грађ.

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

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

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

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ“ НОВИ САД
Примљено: 30 -01- 2026
Орг. јед.
199/1

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "КОМУНАЛАЦ"
Број 116
23.01.2026. год.
ИРИГ

Ириг,
23.01.2026. године.

ПРЕДМЕТ: ДОСТАВА ТЕХНИЧКИХ УСЛОВА

Захтевом у име ЈП Завод за Урбанизам Војводине из Новог Сада, улица Железничка бр. 6/III, се траже услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта - апартхотела на КП бр. 858/2 КО Врдник.

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

ВД Директора

обрадио,

Стојан Шукунда
маст.инж.грађ.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "КОМУНАЛАЦ" ИРИГ

Д. Трифуновић

Драгана Трифуновић,
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: 325-9500600056474-87 ОТП банка Србија а.д.Нови Сад;
105-82008-94 АИК банка, 160-193379-96 Банка Интеса Београд
ПИБ 101341282 **Мат.бр.** 08099545

Дел. бр. 317/1
Дана, 02.02.2026.год.

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД
Примљено: 09-02-2026
Бр. | прилог | Орг. јед.
259/1

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД

ул.Железничка 6/III
Нови Сад

Предмет : Технички подаци и услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта-апартхотела на катастарској парцели број 858/2 к.о.Врдник

У вези Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта-апартхотела на катастарској парцели број 858/2 к.о.Врдник, увидом у достављену документацију и степен изграђености и стање система водоснабдевања насеља Врдник, дајемо следећу техничку информацију:

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

I. Врднички крак

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

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

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

II. Стање система

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

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

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

.

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

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

III. Активности које треба предузети

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

IV. Локација Урбанистичког пројекта

- У евиденцији ЈП "Водовод" Рума на предметној локацији (к.п.бр.858/2 к.о.Врдник), у улици 26.Октобра, у Врднику, постојао је прикључак (Ø3/4") на име физичког лица (Холенда

Милица, шифра потрошача 0006299). **Корисник наведеног прикључка је искључен са водоводне мреже, тј.прикључак је ван функције.**
Инвеститор Урбанистичког пројекта, Предузеће „PROFIT“ DOO из Новог Сада, је у обавези, да одмах по склапању купопродајног уговора са претходним власником регулише статус прикључка на водоводну мрежу (преведе га на себе (претходна потрошња на прикључку мора бити финансијски измирена) и изврши активирње истог уз договор са ЈП „Водовод“ Рума).

- **У садашњим условима водоснабдевања насеља Врдник није могуће реализовати већи профил прикључка на водоводну мрежу од постојећег, сада неактивног прикључка Ø3/4“.**

- С обзиром на горе наведене проблеме у водоснабдевању насеља Врдник и правце решавања истих, за потребе водоснабдевања планираног објекта апартхотела, на к.п.858/2 к.о.Врдник, у улици 26.Октобра, искористити (постојећи) прикључак Ø3/4“ .

- Недостајуће количине санитарне воде као и комплетну количину евентуалне противпожарне воде, инвеститор мора обезбедити на сопственој парцели, изградњом резервоарског простора и црпне станице .

- Уређаји и инсталације за снабдевање водом и обезбеђење притиска (хидрофор, базен, регулатори притиска, као и унутрашња хидрантска мрежа и сл.), део су унутрашње инсталације корисника, без обзира где су смештени и њихово одржавање врши корисник о свом трошку.

- На евидентираној потрошачкој шифри (0006299), у ЈП „Водовод“ Рума, регистрована је услуга сакупљања и одвођења фекалних отпадних вода.

- Одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из планираног објекта апартхотела, извести ПВЦ цевима преко евидентираног и по потреби реконструисаног прикључка до уличне канализационе мреже и или изради новог прикључка.

- На прикључном воду фекалне канализације предвидети ревизионо окано блиско регулационој линији.

- Квалитет отпадне воде које се испуштају у месни канализациони систем мора да одговара квалитету воде дефинисаном Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних вода односно Уредби владе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање.
  За евентуалне технолошке отпадне воде, са замашћених површина (из објекта ресторана са сопственом кухињом), предвидети сепаратни систем пречишћавања, до прописаног квалитета за упуштање у месну канализацију.

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

- Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.

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

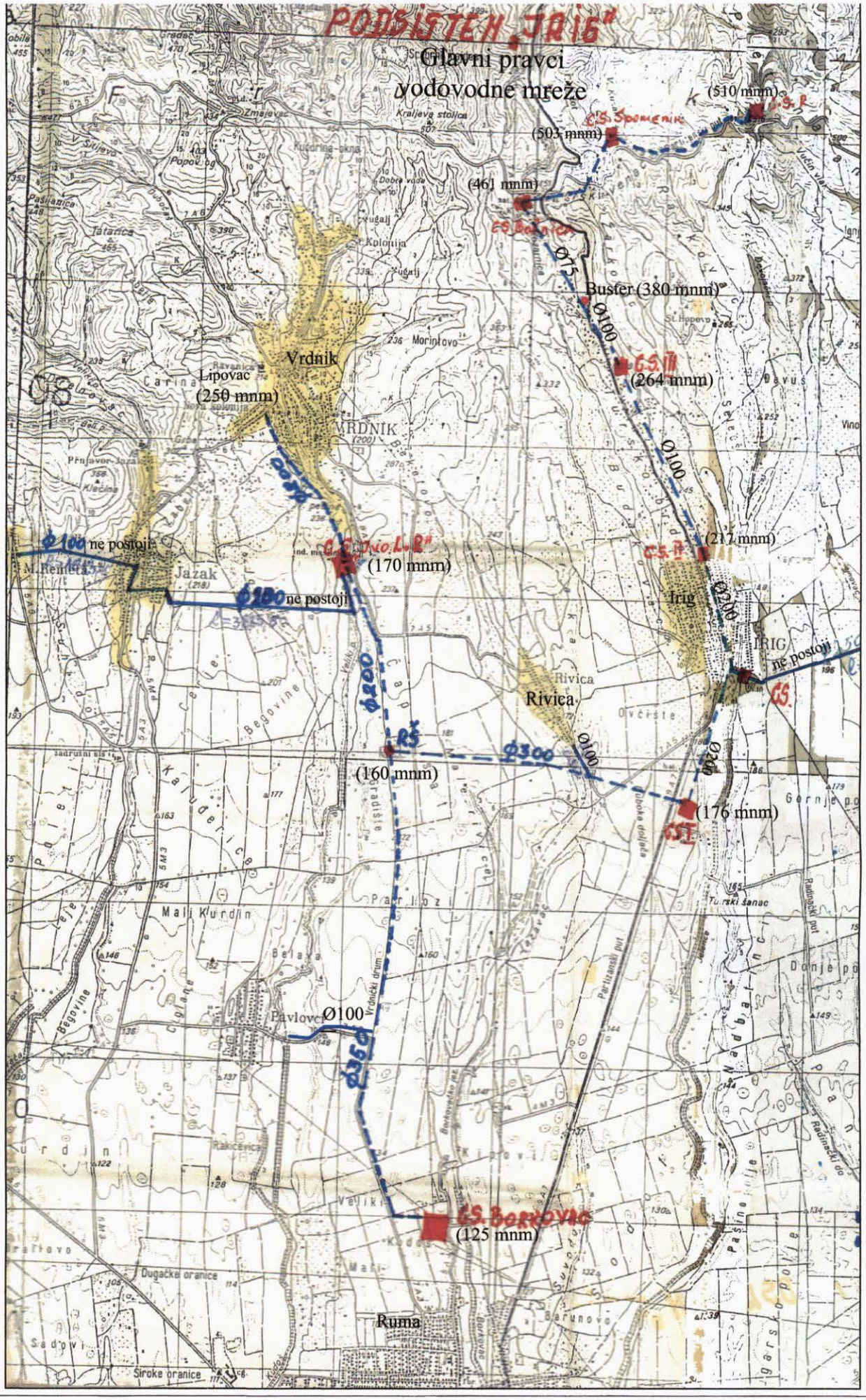
Обрадила

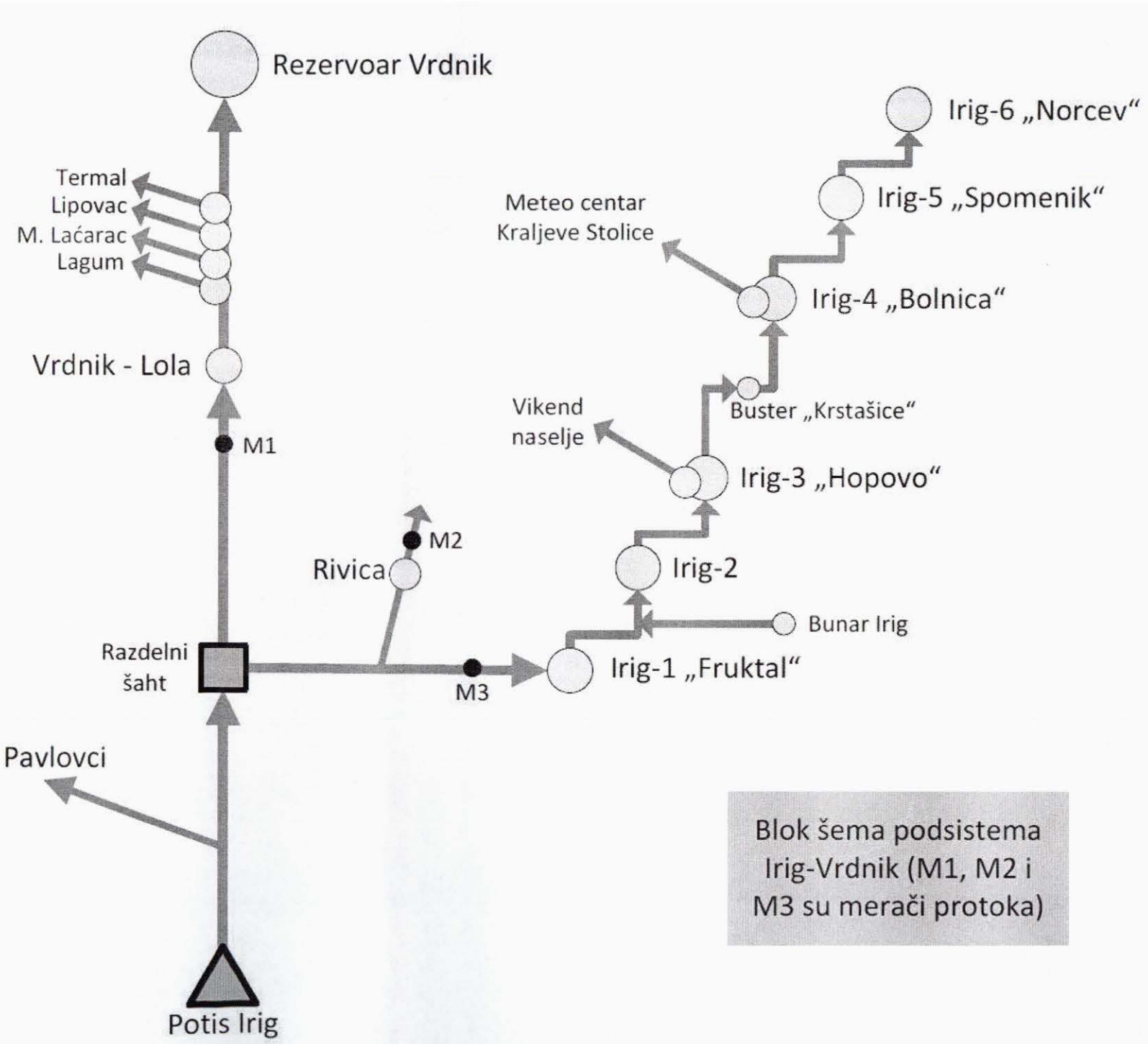
Неда Марђелошки, дипл.инж.грађ.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ВОДОВОД“ РУМА

Технички руководилац

Славољуб Марђелошки, дипл.инж.грађ.


PODSISTEM „JRIG"
Glavni pravci
vodovodne mreže
(510 mnm)
(503 mnm)
(461 mnm)
Buster (380 mnm)
(264 mnm)
Vrdnik
Lipovac
(250 mnm)
(217 mnm)
(170 mnm)
ne postoji
ne postoji
ne postoji
Jazak
Irig
Rivica
(160 mnm)
(176 mnm)
Ø100
(125 mnm)
Ruma



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

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД
Примљено: 19 -02- 2026
Број
336/2
3 године 8/99

Примљено 18.02.2026.

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ

AAAE7810318347270

ПР-ЕНГ-01.10/02

Огранак Електродистрибуција Рума
Индустријска 2А, Рума

Ваш број: 42/3 од 05.01.2026. год.

Наш број: 2581200-Д.07.17.-3725/1-26
Рума, 09.02.2026. год.

ПРОФИТ ДОО ЗА ПРОИЗВОДЊУ, ТРГОВИНУ И УСЛУГЕ
Сремска бр. 5/4
21000 НОВИ САД

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
2581200-Д.07.17.-3725/2-26
Бр.
10. 07. 2026 20 год.
Београд - Нови Београд, Булевар уметности бр.12

ПРЕДМЕТ: ОБАВЕШТЕЊЕ О НЕМОГУЋНОСТИ ИЗДАВАЊА УСЛОВА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ У ПОСТУПКУ ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Поштовани,

Поводом вашег захтева број 2581200-Д.07.17.-3725/1-26 од 08.01.2026. године за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта – апартхотела, на к.п. 858/2, КО Врдник, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у достављену документацију уз захтев утврђено је да иста не садржи потребне документе и податке како би се могли издати услови за израду Урбанистичког пројекта који ће садржати услове за пројектовање и прикључење.

Како бисмо издали Услове из наше надлежности у складу са чланом 9. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023) неопходно је да доставите документацију из става 4. наведеног члана.

1) идејно решење;
2) копију плана за катастарску парцелу, односно катастарске парцеле за које се траже локацијски услови;
3) извод из катастра водова, осим за извођење радова на надзиђивању постојећег објекта.

Напомињемо да идејно решење треба да буде урађено у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС" бр. 96/23).

Накнадно можете поднети нов захтев за издавање услова са комплетном документацијом, када ће му бити додељен нови архивски број.

С поштовањем,

Директор Огранка
Електродистрибуција Рума

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

Доставити:

1. Наслову;
2. Служби за енергетику;
3. Писарници

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
ПОКРАЈИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ
Србија ■ 21101 Нови Сад ■ Радничка 20А
Тел: 021/4896-301 ■ Факс: 021/66-16-252
e-mail: novi.sad@pzzp.rs ■ www.pzzp.rs
Прим. 31-03-2026
619/1

INSTITUTE FOR NATURE CONSERVATION OF VOJVODINA PROVINCE
Serbia ■ 21101 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, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 - одлука УС), поступајући по захтеву бр. 42/11 од 05.01.2026. године, запримљеном 10.02.2026. године и допуне документацији од 02.03.2026. године, ЈП „Завод за урбанизам Војводине" (Нови Сад, Железничка бр. 6/III), заведен под бројем 03020 – 345 за издавање услова заштите природе за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта – апартхотела на катастарској парцели бр. 858/2 К.О. Врдник, помоћник директора Покрајинског завода за заштиту природе, Наташа Пил по овлашћењу број 04 035 2118 од 01.07.2024. године, дана 24.03.2026. године под бр. 03020 – 345/4, доноси:

РЕШЕЊЕ

о условима заштите природе

1. Предметно подручје, за које се планира израда Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта – апартхотела на катастарској парцели бр. 858/2 К.О. Врдник (у даљем тексту: Урбанистички пројекат), налази се у оквиру граница заштитне зоне Националног парка „Фрушка гора" (Закон о Националним парковима („Сл. гласник РС", бр. 84/2015 и 95/2018 – др. закон)) и у просторном обухвату 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 Емералд подручје „Фрушка гора" са кодом RS0000007; међународно значајно подручје за биљке - IPA Important Plant Area-Фрушка гора и Ковиљско-петроварадински рит; међународно и национално значајно подручје за птице - IBA Important Bird Area под називом „Фрушка гора" са кодом RS019IBA и подручје значајно за лептире – PBA Prime Butterfly Areas, са кодом Фрушка гора 07 (Уредба о еколошкој мрежи, „Сл. гласник РС", бр. 102/2010) (Прилог бр. 1).

Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:

1) Урбанистички пројекат израдити за катастарску парцелу бр. 858/2 К.О. Врдник, на којој се планира изградња пословног објекта – апартхотела;

2) Урбанистички пројекат мора бити израђен у складу са плановима вишег реда, односно у складу са Просторним планом општине Ириг („Сл. лист општина Срема", бр. 31/2021, 38/2021 – исправка, 38/2022 – исправка и 29/2023 - исправка), Планом генералне регулације насеља Врдник („Сл. лист општина Срема", бр. 30/2014, 09/2015, 23/2018, 31/20201, 2/2022 и 21/2022) и Просторним планом подручја посебне намене (у даљем тексту: ППППН) „Фрушка гора" („Сл. лист АПВ", бр.: 8/2019);

3) Због великог утицаја урбаних и пољопривредних површина у непосредном окружењу Националног парка, као и у циљу повезивања заштићеног подручја преко локалних еколошких коридора са Дунавом као коридором од европског значаја, дефинисане су мере заштите за заштитну зону Националног парка „Фрушка гора" (Закон о Националним парковима („Сл. гласник РС", бр. 84/2015 и 95/2018 – др. закон)). На подручју режима заштитне зоне, између осталог, ограничава се и:

3.1. изградња нових индустријских и прерађивачких погона, као и туристичких и других садржаја који су потенцијални извори повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљавањем, на удаљеност већу од 500 m од границе Националног парка;

3.2. уношење алохтоних врста, на врсте које на основу стручне литературе нису инвазивне у Панонском региону.

4) Ради заштите биодиверзитета, као и за потребе очувања квалитета ваздуха, неопходно је планирати очување/подизање заштитног зеленила ободним делом стамбени- пословног објекта према околним парцелама;

5) Урбанистичким пројектом предвидети правила озелењавања:

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

5.2. Комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета;

5.3. Дати предност коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста;

5.4. Ограничити удео једне врсте на 10% од укупног садног потенцијала (приликом садње планирати и дати предност садњи већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа);

5.5. Сам избор биљних таксона треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања;

5.6. Није дозвољено озелењавање врстама које су на подручју Војводине препознате као инвазивне (агресивне, алохтоне). То су: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis* spp.), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea* aggr.), звездан (*Symphyotrichum* spp.), фалопа (*Fallopia* sp.), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);

6) У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

7) Није дозвољено формирање рефлектујућих површина, те кровови морају представљати мат површине;

8) За потребе очувања строго заштићених и заштићених дивљих врста, Пројектом предвидети обавезу примене техничких решења осветљења предметног простора, као и предметног пословног објекта – апартхотела, тако да осветљење буде функционално и да, истовремено, у што већој мери, током коришћења, смањи негативно дејство осветљења на живи свет:

8.1. У складу са чланом 81. Закона, на предметном простору није дозвољено емитовање покретних светлосних снопова и коришћење јаких светлосних извора усмерених ка небу;

8.2. Није дозвољено украсно осветљење објеката изнад нивоа приземља нити украсно осветљење травних површина, цветних леја и сл.;

8.3. За изворе ноћног осветљења који се налазе изнад нивоа приземља (терасе, степеништа итд.), изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од ширења светлости у околни простор, којима се спречава расипање светлости према небу (према ваздушном коридору миграције) и према заштићеном подручју;

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

9) 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);

10) Планирати одговарајуће мере за очување квалитета вода у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама („Сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент и сагласно члану 101. овог Закона који се односи на обавезе правног односно физичког лица у случају непосредне опасности од загађивања;

11) Планирати примену техничких мера за спречавање распростирања честичних и осталих загађујућих материја, у складу са чланом 38. Закона о заштити ваздуха („Сл. гласник РС", бр. 51/2025) који се односи на предузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог Закона које се односе на контролу извора загађивања;

12) У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне („Сл. гласник РС", бр. 135/2004, 36/2009 - други закон, 72/2009 - други закон, 43/2011 одлука - УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - други закон и 94/2024 – други 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".

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

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

4. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог Решења не отпочне радове и активности за које је ово Решење о условима заштите природе издато, дужан је да од Завода прибави ново решење о условима.

5. Пре усвајања Урбанистичког пројекта потребно је Заводу доставити Нацрт Урбанистичког пројекта на мишљење о испуњености услова из овог Решења.

6. Такса за издавање Решења, у износу од 26.940,00 динара, наплаћена је у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о Покрајинским административним таксама („Сл. лист АПВ", бр. 40/2019, 59/2020 - усклађени дин. изн., 45/2021 - усклађени дин. изн., 54/2021, 52/2022 - усклађени дин. изн., 43/2023 - усклађени дин. изн., 50/2024 - усклађени дин. изн. и 56/2025 - усклађени дин. изн.).

Образложење

Покрајински завод за заштиту природе је примио дана 10.02.2026. године захтев заведен под бр. 03020 – 345, као и допуну документације од 02.03.2026. године, од ЈП „Завод за урбанизам Војводине" (Нови Сад, Железничка бр. 6/III), за издавање услова заштите природе за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта – апартхотела на катастарској парцели бр. 858/2 К.О. Врдник.

Уз захтев је приложено (у дигиталном облику - CD):

1. Граница обухвата Урбанистичког пројекта (dwg формат).
2. Ситуациони приказ урбанистичког решења локације (pdf формат).
3. Извод из Плана генералне регулације насеља Врдник (pdf формат).

На простору обухваћеном Урбанистичким пројектом за изградњу пословног објекта – апартхотела на катастарској парцели бр. 858/2 К.О. Врдник, плански основ за израду Урбанистичког пројекта је Плаа генералне регулације насеља Врдник („Сл. лист општина Срема", бр. 30/2014, 09/2015, 23/2018, 31/20201, 2/2022 и 21/2022).

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

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

Предметно подручје се налази унутар просторног обухвата еколошки значајног подручја „Фрушка Гора и Ковиљски рит" (бр. 14) еколошке мреже Републике Србије. Еколошки значајним подручјем обухваћено је Емералд подручје „Фрушка гора" са кодом RS0000007; међународно значајно подручје за биљке - IPA Important Plant Area-Фрушка гора и Ковиљско-петроварадински рит; међународно и национално значајно подручје за птице - IBA Important Bird Area под називом „Фрушка гора" са кодом RS019IBA и подручје значајно за лептире – PBA Prime Butterfly Areas, са кодом Фрушка гора 07 (Уредба о еколошкој мрежи, „Сл. гласник РС", бр. 102/2010).

Услови прописани подтачком 5) су дефинисани Законом о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори", бр. 11/2001), која у члану 8. указује на потребу регулисања или управљања „биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности у оквиру или ван заштићених подручја, у циљу њиховог очувања и одрживог коришћења". Заштита биодиверзитета насељених места заснива се на стварању и одржавању јавних зелених површина. Формирање система зелених површина веома доприноси повезивању природне средине са урбаним простором, а долази и до просторног разграничавања функција које могу негативно утицати једна на другу. Велике поплочане и/или бетониране површине у грађевинском подручју као и сами грађевински објекти јачају ефекат неповољних климатских карактеристика околине (ниске вредности влажности ваздуха, повећан албедо обрађених површина, присуство прашине у ваздуху и сл.). Повећањем индекса заузетости грађевинских парцела подручја, смањује се проценат постојећег јавног зеленила, што за последицу има погоршање квалитета ваздуха, а додатним озелењавањем побољшава се квалитет ваздуха, снижавају температуре у летњем делу године због способности биљака да апсорбују и рефлектују сунчево зрачење, спречавају се ерозија тла изазвана кишом и ветром и брзо отицање атмосферских падавина, смањује се бука од саобраћаја.

Услови прописани подтачкама 7) – 12) израђени су у складу са чланом 21. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС", бр. 135/2004, 36/2009 - други закон, 72/2009 - други закон, 43/2011 одлука - УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - други закон и 94/2024 – други закон), којим је дефинисан принцип интегрисане заштите природе и животне средине: „Заштита природних вредности остварује се спровођењем мера за очување њиховог квалитета, количина и резерви, као и природних процеса, односно њихове међузависности и природне равнотеже у целини". Очување природних процеса и заштита природних вредности у антропогеном пределу захтева исте мере које су предуслов стварања здраве животне средине, а право на здраву средину обезбеђено је Уставом Републике Србије.

Услови из овог Решења су дефинисани у складу са чланом 7. став 3), 4), 5) и 7) Закона, 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 потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори", бр. 11/2001); Закон о заштити земљишта („Сл. гласник РС", бр. 112/2015); Закон о водама („Сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон); Закон о заштити ваздуха („Сл. гласник РС", бр. 51/2025); Закон о заштити животне средине („Сл. гласник РС", бр.

135/2004, 36/2009 - други закон, 72/2009 - други закон, 43/2011 одлука - УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - други закон и 94/2024 – други закон), Просторни план општине Ириг („Сл. лист општина Срема", бр. 31/2021, 38/2021 – исправка, 38/2022 – исправка и 29/2023 - исправка), План генералне регулације насеља Врдник („Сл. лист општина Срема", бр. 30/2014, 09/2015, 23/2018, 31/20201, 2/2022 и 21/2022) и Просторни план подручја посебне намене „Фрушка гора" („Сл. лист АПВ", бр.: 8/2019);

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

Подносилац захтева платио је таксу за захтев и таксе за решење у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о покрајинским административним таксама („Сл. лист АП Војводине", бр. 40/2019, 59/2020 - усклађени дин. изн., 45/2021 - усклађени дин. изн., 54/2021, 52/2022 - усклађени дин. изн., 43/2023 - усклађени дин. изн., 50/2024 - усклађени дин. изн. и 56/2025 - усклађени дин. изн.).

Упутство о правном средству: Против овог решења може се изјавити жалба Покрајинском секретаријату за урбанизам и заштиту животне средине у року од 15 дана од дана пријема решења. Жалба се предаје писмено или изјављује усмено на записник Покрајинском заводу за заштиту природе.

Прилог бр. 1: Граница УП-а у односу на заштићено природно добро и еколошки значајна подручја.

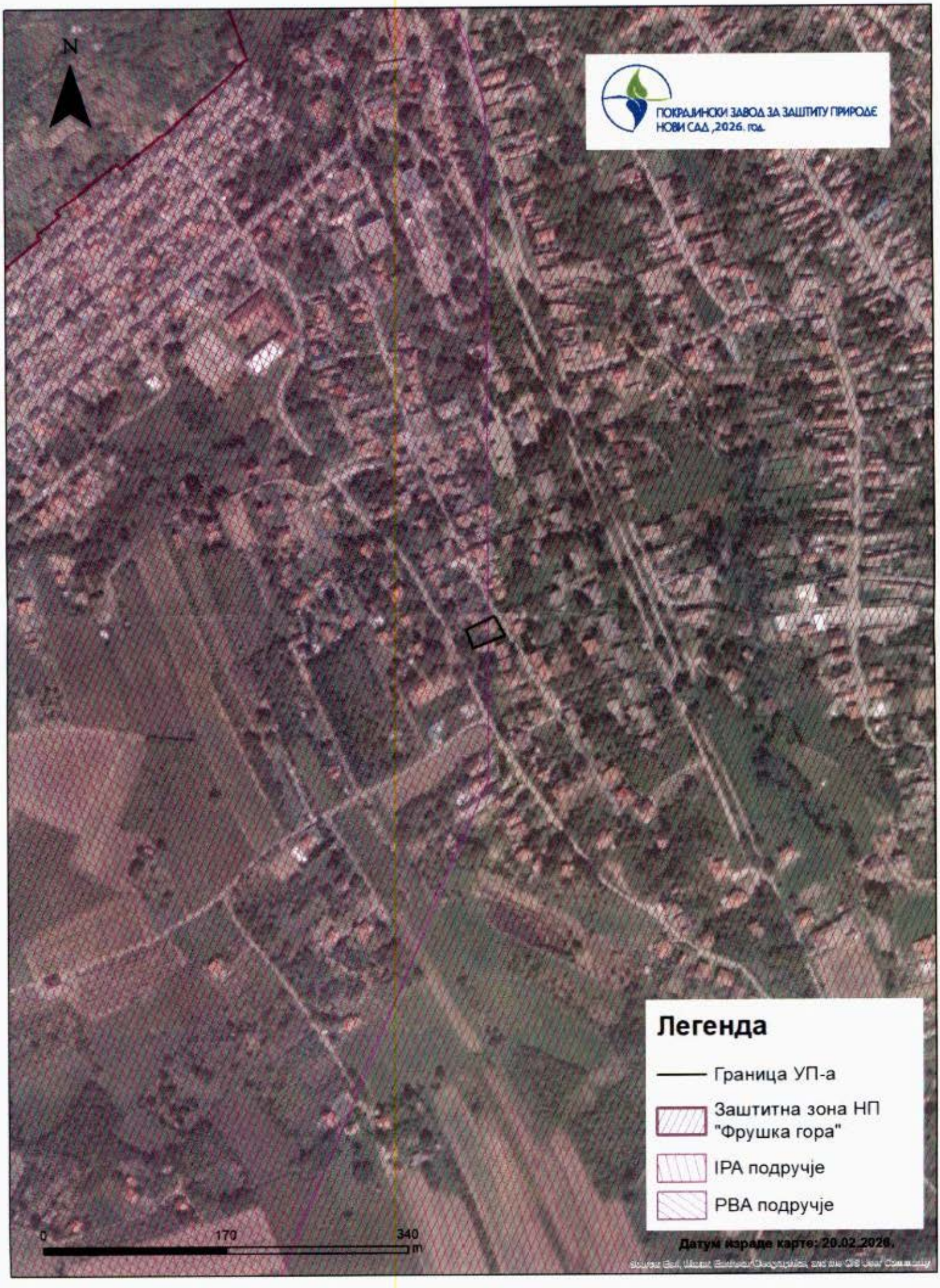
Помоћник директора

мр Наташа Пил
по овлашћењу број 04 035 2118 од 01.07.2024. године

Достављено:
- Подносиоцу захтева
- Архива

Прилог бр. 1

Граница УП-а у односу на заштићено природно добро и еколошки значајна подручја



ЕЛЕКТРОД
СРБИЈЕ

AAAE0577863635062

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
Бр. 2581200 - 07 - 17 - 196542/3-26
14. 07. 2026 20 год
11070 Београд - Нови Београд, Булевар уметности бр. 12

ПР-ЕНГ-01.109/01

236, 10 год.

Огранак Електродстрибуција Рума
Рума, Индустријска 2А
Број: 2581200-D.07.17.-196542-26
Датум: 13.07.2026. год.

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД
Примљено: 31-07-2026
Број: 1501/2

ОВЛАШЋЕЊЕ

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Булевар уметности бр. 12, ПИБ: 100001378, матични број 07005466 (у даљем тексту: ЕДС), у својству инвеститора изградње прикључка, овлашћује Странку ПРОФИТ Д.О.О. (ПИБ 100187737), у својству финансијера, да у име и за рачун ЕДС-а предузима радње за које је као инвеститор овлашћен у складу са прописима којима се уређују области енергетике, планирања и изградње, безбедности и здравља на раду, и заштита животне средине и да у име ЕДС-а прибави дозволу од стране надлежног органа Општинске управе за раскопавање јавне површине у Улици 26. Октобра у Врднику за изградњу прикључка од будуће СТС 20/0,4 kV „26. ОКТОБАР" у Улици 26. Октобар код броја 47, све до објекта у ул. 26. Октобар бр. 20 на парцели број 858/2, К.О. Врдник, а у свему према издатим условима за израду урбанистичког пројекта бр. 2581200-D.07.17.-196542-26 од 13.07.2026. године.

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
Огранак Електродистрибуција Рума
Директор огранка

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

ЕЛЕКТР
СРБИЈЕ

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
Бр. 2581200-D.07.17.-196542/2-26
14.07.2026 20 год.
Нови Београд, Нови Београд, Булевар уметности бр. 12

AAAE0577863635060

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

ПР-ЕНГ-01.16.а/03
8/95

ЦЕОП:
Наш број: 2581200-D.07.17.-196542-26

Рума, 13.07.2026.

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ"
НОВИ САД
Примљено: 31-07-2026
Број | Прилог | Орг. јед.
1501/3

ПРОФИТ ДОО
СРЕМСКА бр. 5/1/4
21000 НОВИ САД

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за катастарске парцеле број 858/2, КО ВРДНИК, у улици 26. Октобра бр. 20, Врдник

Поводом вашег захтева број 2581200-D.07.17.-196542-26 од 05.05.2026. године, поднетог у име инвеститора ПРОФИТ ДОО, НОВИ САД, СРЕМСКА бр. 5/1/4, на основу члана 140. Закона о енергетици (Сл. гласник РС", бр. 145/2014, 95/2018 - др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон, 62/2023, 94/2024 и 109/2025 – др. закон), 8 и 8б 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, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и члана 9. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 87/23), издају се

УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

објекта: АПАРТ – ХОТЕЛ, спратности Су+П+1+Пк и ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ – ГАРАЖА, спратности П, класификациони бројеви: В 121112, 124220, бруто изграђена површина објеката АПАРТ-ХОТЕЛ 658 m^2 и ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ - ГАРАЖА 62 m^2 у Врднику, парцела број 858/2, КО ВРДНИК, укупна површина парцела 586 m^2.

Овим условима Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд (у даљем тексту: ЕДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Ови услови се могу користити за израду урбанистичког пројекта и издавања локацијских услова као услови за пројектовање и прикључење.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење бр. Е-08/2026 од априла 2026. год., копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, **издају се ови услови:**

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: 0,95

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта:

На лако приступачном месту у улазу стамбеног дела објекта, обезбедити простор за смештај 1 металног ормана мерног места типа МОММ-9 и 2 метална ормана мерног места типа МОММ-3.

На спољној фасади објекта предвидети место за монтажу 1 полиестерског мерно разводног ормана типа ПОММ-1 (за хидроцил).

Димензије металних ормана мерног места су:
МОММ-9: 900 мм x 1950 мм x 220 мм (ширина x висина x дубина)
МОММ-3: 300 мм x 1950 мм x 220 мм (ширина x висина x дубина)
Димензија полиестерског ормана мерног места је:
ПОММ-1: 320 мм x 665 мм x 235 мм (ширина x висина x дубина)

У улазу стамбеног дела објекта се уграђује комбинација ормана:
МОММ-9 (1 ком.) - за мерење утрошене електричне енергије 8 апартмана,
МОММ-3 (1 ком.) - за мерење утрошене електричне енергије 2 гараже,
МОММ-3 (1 ком.) - за мерење утрошене електричне енергије 1 заједничке потрошње и 1 котларнице,
ПОММ-1 (1 ком.) - за мерење утрошене електричне енергије 1 хидроцила.

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

За противпожарни прикључак предвидети место за монтажу КПК-2 типа ЕВ-1П (1 ком.) димензија 440 x 770 x 165 мм (ширина x висина x дубина) на спољној фасади будућег објекта и за прикључење ормана мерног места типа ПОММ-1 (1 ком.)(обавеза странке).

Од КПК до комбинације металних ормана мерног места обезбедити несметан простор за пролаз каблова (обавеза странке).

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка:

Уколико је предвиђено уклањање постојећих објеката на к.п. 858/2, К.О. Врдник, потребно је постојећа мерна места одјавити и демонтирати.

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: Као заштиту од индиректног напона додира применити заштиту аутоматским искључењем напајања према ТН-Ц-С разводном систему (нуловање) уз обавезну примену темељног уземљивача. Комплетну унутрашњу инсталацију извести са посебним заштитним (ПЕ) проводником, који треба повезати на главно изједначавање потенцијала (према Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона, Службени лист СФРЈ 53/88 и SRPS IEC 60364-4-41). Као заштитни уређај применити заштитни уређај прекомерне струје (осигураче), који морају обезбедити искључење напајања у случају квара за мање од 0.4 секунде. Ако то није могуће обезбедити (према тачки 5.1.3.4. SRPS IEC 60364-4-41), мора се применити заштита помоћу заштитног уређаја диференцијалне струје (заштитна струјна склопка).

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

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

Заштитне уређаје на разводној табли (РТ) инсталације објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима. Од ормана мерног места (ОММ) до разводне табле (РТ) у објекту обезбедити петожилни вод максималног пресека 16 mm^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

Врста прикључка: типски ГЗ2

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: увод проводника инсталације објекта у мерни орман

Место везивања прикључка на систем: НН сабирнице НН блока у СТС 20/0,4 kV „26. ОКТОБРА", ВРДНИК

ТС: СТС 20/0,4 kV „26. ОКТОБАР", ВРДНИК

Извод: први слободан нн извод (проверити пре прикључења)

Опис прикључка до мерног места: Предвидети да се са сабирница НН блока из СТС 20/0,4 kV „26. ОКТОБАР" до КПК-1 типа ЕВ-2П на фасади ОБЈЕКТА , поред улаза у стамбени простор, по важећим техничким прописима положи кабловски вод 1kV типа РР00-А 4x50 мм^2 - укупно 1 кабловски вод.

На почетној тачки кабловског вода у СТС 20/0,4 кV „26. ОКТОБАР" (први нн извод, бројећи с лева на десно) поставити осигураче називне струје 100 А за заштиту кабла од кратког споја.

Од КПК-1 типа ЕВ-2П поред улаза до комбинације металних ормана мерног места типа МОММ-9 (1 ком.) и МОММ-3 (1 ком.) у гибљивом цреву по важећим техничким прописима, поставити кабловски вод 1 кV каблом типа РР00-А 4x50 mm^2. У КПК-1 типа ЕВ-2П поставити НВ осигураче називне струје 63 А за заштиту кабла од кратког споја.

Од КПК-1 типа ЕВ-2П поред улаза до МОММ-3 (1 ком.) за заједничку потрошњу у гибљивом цреву по важећим техничким прописима, поставити кабловски вод 1 кV каблом типа РР00-А 4x50 mm^2. У КПК-1 типа ЕВ-2П поставити НВ осигураче називне струје 63 А за заштиту кабла од кратког споја.

Од КПК-1 типа ЕВ-2П поред улаза по важећим техничким прописима положити један кабловски вод типа 1kV РР00-А 4x50 mm^2 до КПК-2 типа ЕВ-1П за противпожарни прикључак, чиме ће се обезбедити напајање хидроцила. Од КПК-2 до ПОММ-1 у гибљивом цреву, по важећим техничким прописима, поставити кабловски вод типа 1kV РР00-А 4x25mm^2 и у КПК-2 типа ЕВ-1П поставити НВ осигураче са топљивим уметцима номиналне струје 32А за заштиту кабла од кратког споја.

КПК за противпожарни прикључак обележити црвеном косом линијом.

Све МОММ- ове, ПОММ, КПК-ове и каблове прописно обележити.

Размештај мерних и заштитних уређаја:

Размештај мерних и заштитиних уређаја у орману мерног места заједничке потрошње (МОММ-9 и МОММ-3):

РБ	Намена	Ком.	Макси-мална снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
1	АПАРТМАН	8	13,8	Аутоматски	20	трофазно,2
2	ГАРАЖА	2	13,8	Аутоматски	20	трофазно,2
	Укупно ком:	10				

Размештај мерних и заштитиних уређаја у орману мерног места заједничке потрошње (МОММ-3):

РБ	Намена	Ком.	Одобрена снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
1	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
2	КОТЛАРНИЦА	1	13,8	Аутоматски	25	трофазно,2
	Укупно ком:	2				

Размештај мерних и заштитиних уређаја у орману меног места за противпожарни прикључак (ПОММ-1):

РБ	Намена	Ком.	Одобрена снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
1	ХИДРОЦИЛ	1	13,8	Аутоматски	20	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 уградити ***трофазно мултифункционално бројило активне енергије*** за директни прикључак (3x230/400V, класа 2, са интегрисаним уклопним сатом и релејним излазом тарифе, са ЛЦД дисплејом и могућношћу локалне комуникације и програмирања) такође мерни уређај мора бити опремљен за систем даљинског очитавања и управљања у складу са документом "Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја", важећом верзијом и ***главне аутоматске осигураче за свако од бројила према горњим табелама***.

- За противпожарни прикључак у нови орман мерног места тип ПОММ-1 уградити **трофазно мултифункционално бројило активне енергије** за директни прикључак (3x230/400V, класа 2, са интегрисаним уклопним сатом и релејним излазом тарифе, са ЛЦД дисплејом и могућношћу локалне комуникације и програмирања) такође мерни уређај мора бити опремљен за систем даљинског очитавања и управљања у складу са документом "Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја", важећом верзијом и **главне аутоматске осигураче од 20 А**.

Заштитни уређаји: ЗУДС - заштитни уређај диференцијане струје

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

3. Место испоруке електричне енергије

Место испоруке електричне енергије: мерни орман, иза мерног уређаја.

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 26 kA.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,

Уколико рад уређаја странке проузрокује смањење квалитета електричне енергије другим корисницима, под условом да прекорачује емисионе нивое дозвољене Правилима о раду дистрибутивног система Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, може странки да обустави испоруку електричне енергије све док се не отклоне узроци сметњи.

5. Накнада за прикључење

Обрачун накнаде за прикључење извршен је у складу са Методологијом за одређивање трошкова прикључења на систем за пренос и дистрибуцију електричне енергије („Сл. гласник РС", бр. 109/15), а у којој је дато детаљно образложење критеријума и начина одређивања трошкова прикључења објеката купаца на ДСЕЕ.

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1. Фиксни трошкови прикључка:	726.594,44 РСД.
2. Варијабилни трошкови прикључка:	656.279,00 РСД.
3. Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	255.615,16 РСД.
Укупно (без обрачунатог ПДВ):	1.638.488,60 РСД.

6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 90 дана по измирењу финансијских и других обавеза из Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд. Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

7. Захтев за прикључење

Захтев за прикључење упућује надлежни орган у име странке. Уз Захтев се доставља документација из тачке 8.

По захтеву надлежног органа Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд издаје одобрење које је извршно даном доношења, а које садржи коначни обрачун трошкова прикључења.

Рок прикључења је 15 дана од дана подношења захтева надлежног органа ако су испуњени услови дефинисани овим документом.

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

Обавеза странке је да најкасније 10 дана по исходовању грађевинске дозволе поднесе захтев имаоцу јавног овлашћења за закључивање уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ.

Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ /Анексом уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење.

Документација потребна за прикључење објекта (доставља надлежни орган уз Захтев за прикључење):

1. Употребна дозвола, или потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем (стручни налаз) овлашћене организације о исправности инсталације;
2. Уговор о снабдевању електричном енергијом или Информација од изабраног снабдевача о склопљеном Уговору о снабдевању електричном енергијом;
3. Информација да је за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност;
4. Грађевинска дозвола.
5. Инвеститор објекта је у обавези да пре отпочињања радова на изградњи прикључка од стране надлежног органа Општинске управе обезбеди дозволу за раскопавање јавне површине у улици 26. ОКТОБРА у Врднику, од СТС 20/0,4 kV „26. ОКТОБАР" у ул. 26. ОКТОБАР од броја 47, одакле ће се напајати предметни објекат, све до предметне парцеле број 858/2, К.О.Врдник у ул. 26. ОКТОБАР бр.20, Врдник.

9. Ови Услови имају важност 24 месеца уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.

10. Ови Услови обавезују Електродистрибуцију Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.

11. Значење појединих израза

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

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

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

Електродистрибуција Србије д.о.о. * Београд *
129
М.П.

Директор огранка

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

Доставити :
1. Наслову;
2. Служби за енергетику;
3. Писарници;

4. Идејно решење објекта

PROJEKTNI BIRO
"PROFIT PROJEKT"
Tel. 021/65 71 951, 021/65 71 952 Mob. 063/77 13 750
NOVI SAD
e-mail: profitprojekt1205@gmail.com

OSNOVNA SADRŽINA GLAVNE SVESKE
0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0-GLAVNA SVESKA

Investitor:	PROFIT DOO ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE NOVI SAD, ul. Sremska br.5, Novi Sad
Objekat:	APART-HOTEL, spratnosti Su+P+1+Pk I POMOĆNI OBJEKAT-GARAŽA, spratnosti P, ulica 26.oktobar br.20, Irig, Vrdnik, k.o.Vrdnik, parc.br.858/2
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR Idejno rešenje
Vrsta radova:	nova gradnja
Glavni projektant:	Milan Domazet, dipl.ing.arh.
Broj licence:	300 5154 03

Potpis:

Milan Domazet 20010315

Digitally signed by Milan Domazet 200103015
DN: c=RS, serialNumber=PNORS-12059 61153756, serialNumber=CA:RS-20010 3015, sn=Domazet, givenName=Milan, cn=Milan Domazet 200103015
Date: 2026.04.29 12:31:25 +02'00'

Broj tehničke dokumentacije:	E-08/2026
Mesto i datum:	Novi Sad, april 2026.god.

0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1.Naslovna strana glavne sveske
0.2.Sadržaj glavne sveske
0.3.Odluka o imenovanju glavnog projektanta
0.4.Izjava glavnog projektanta
0.5.Sadržaj tehničke dokumentacije
0.6.Podaci o projektantima i licima koja su izradila elaborate i studije
0.7.Podaci o objektu i lokaciji
0.8.Sažeti tehnički opis
0.9.Specifikacija posebnih delova objekta
0.10.Grafički prilozi

0.3. ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US, 98/13 - US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr.zakon, 9/2020, 52/2021, 62/23 i 91/25) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/2023) kao:

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

za izradu idejnog rešenja (IDR) za novogradnju objekta (APART-HOTEL, spratnosti Su+P+1+Pk I POMOĆNI OBJEKAT-GARAŽA, spratnosti P), Irig, Vrdnik, ulica 26.oktobar br.20, parcela br. 858/2, K.O. Vrdnik, određuje se:

Milan Domazet, dipl.ing.arh. _____300 5154 03

Investitor:	PROFIT DOO ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE NOVI SAD, ul. Sremska br.5, Novi Sad
Odgovorno lice / zastupnik:	Ljiljana Grbatinić
Pečat:	Potpis:
Mesto i datum:	Novi Sad, april 2026.god.

0.4. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA IDEJNOG REŠENJA (IDR)

Glavni projektant idejnog rešenja (IDR) za novogradnju objekta (APART-HOTEL, spratnosti Su+P+1+Pk I POMOĆNI OBJEKAT-GARAŽA, spratnosti P), Irig, Vrdnik, ulica 26.oktobar br.20, parcela br. 858/2, K.O. Vrdnik

Milan Domazet, dipl.ing.arh.

I Z J A V L J U J E M

da su delovi projekta za idejno rešenje međusobno usaglašeni,
da podaci u glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta i da su projektu priloženi odgovarajući elaborati i studije

0	GLAVNA SVESKA	br. E-08/2026
1	PROJEKAT ARHITEKTURE	br. E-08/2026

Glavni projektant (IDR): Milan Domazet, dipl.ing.arh.

Broj licence: 300 5154 03

Potpis:

Broj tehničke dokumentacije: E-08/2026
Mesto i datum: Novi Sad, april 2026.god.

0.5.SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0	GLAVNA SVESKA	br. E-08/2026
1	PROJEKAT ARHITEKTURE	br. E-08/2026

0.6. PODACI O PROJEKTANTIMA I LICIMA KOJA SU IZRADILA ELABORATE I STUDIJE

0. GLAVNA SVESKA:

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:

0.7. PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

tip objekta:	Slobodnostojeći	
vrsta radova:	Nova gradnja	
kategorija objekta:	V	
klasifikacija pojedinih delova objekta	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	100%	121112- Hoteli, moteli, gostionice sa sobama, pansioni i slične zgrade za noćenje gostiju, s restoranom ili bez njega
	100 %	124220- Garaže-ostave za bicikle
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Plan generalne regulacije naselja Vrdnik ("Službeni list opština Srema" br. 30/14, 9/15, 20/15, 23/18 i 21/22)	
grad/opština:	Irig, Vrdnik	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština objekata/radova koji su predmet zahteva:	parcela br.858/2, k.o. Vrdnik	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu koji su predmet zahteva:	parcela br. 858/2 , 858/17, k.o. Vrdnik	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći vodovi koji su u koliziji sa predmetnim radovima	-	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći objekti koji se uklanjaju	parcela br.858/2, k.o. Vrdnik	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak ili pristup na javnu saobraćajnicu	parcela br.858/17, k.o. Vrdnik	

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:

PRIKLJUČAK NA ELEKTRODISTRIBUTIVNU ENERGETSKU MREŽU	Priključak sa EDS preko odgovarajućeg KPK ormana na objektu (Predlog lokacije dat u grafičkoj dokumentaciji)
Ukupan kapacitet	**UKUPNA TRAŽENA INSTALISANA SNAGA** 8 apartmana po 13,8 kW (20A) ukupno 101,4 kW 2 garaže po 13,8 kW (20A) ukupno 27,6 kW Ukupna instalisana snaga apartmana i garaža = 138 kW **UKUPNA TRAŽENA JEDNOVREMENA SNAGA** 8 apartmana po 5,52 kW (20A) ukupno 44,16 kW 2 garaže po 5,52 kW (20A) ukupno 11,04 kW Ukupna instalisana snaga apartmana i garaža = 55,2 kW ZAJEDNIČKA POTROŠNJA - 1 brojilo 17,25 kW (25A) HIDROCEL PPV) 1 brojilo 13,8 kW (20A) KOTLARNICA - 1 brojilo 13,8 kW (20A) Ukupna instalisana snaga ostala potrošnja = 44,85 kW Ukupna jednovremena snaga ostala potrošnja = 25,53 kW **(Pojedinačni spisak dat u prilogu)**
Vrsta priključka	TRAJNI SA DISTRIBUTIVNE MREŽE
Vrsta mernog uređaja	TROFAZNA DVOTARIFNA BROJILA
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	POSTOJI SAMO JEDAN ULAZ U OBJEKAT preporučuje se da OMM bude spolja na desnom zidu od ulaza pored KPK ormana (Predlog dat u grafičkoj dokumentaciji)
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	ZAJEDNIČKA POTROŠNJA– 17,25 kW (25A)
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli /parcelama (ukoliko	NEMA POSTOJEĆI PRIKLJUČAK

UKUPNA JEDNOVREMENA SNAGA
VRDNIK , 26 OKTOBRA broj 20

R.Br	MER. ORM	PROSTORIJA	JEDNOVREMENA SNAGA %	SNAGA kW	JEDNOVREMENA SNAGA	JAČINA OSIGURAČA A	MGRUP BROJILO
1	M	Apartman-1	0.4	13.8	5.52	20	Trofazno
2	O	Apartman-2	0.4	13.8	5.52	20	Trofazno
3	M	Apartman-3	0.4	13.8	5.52	20	Trofazno
4	A	Apartman-4	0.4	13.8	5.52	20	Trofazno
5	P	Apartman-5	0.4	13.8	5.52	20	Trofazno
6	R	Apartman-6	0.4	13.8	5.52	20	Trofazno
7	T	Apartman-7	0.4	13.8	5.52	20	Trofazno
8	M	Apartman-8	0.4	13.8	5.52	20	Trofazno
9	A	Garaža 1	0.4	13.8	5.52	20	Trofazno
10	N	Garaža 2	0.4	13.8	5.52	20	Trofazno
11	MOM-	Kotlarnica	0.5	13.8	6.9	20	Trofazno
12	ZP	Zaj.potrošnja	0.6	17.25	10.35	25	Trofazno
13	1	Hidrocel	0.6	13.8	8.28	20	Trofazno
		INSTALISANA , JEDNOVREMENA		182.85	80.73		

postoje)	
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	-
Netipični potrošači	NEMA NETIPIČNIH POTROŠAČA
Druga infrastruktura:	
VODOVOD	
priključak na gradsku vodovodnu mrežu	U sadašnjim uslovima vodosnabdevanja naselja Vrdnik nije moguće realizovati veći profil priključka na vodovodnu mrežu od postojećeg Ø3/4“. Kad se stvore uslovi predviđen je priključak poslovnog objekta 2 1/2 cola (DN75 mm).
Ukupan kapacitet	Predviđena količina vode: - poslovna sanitarna voda q=1,43 l/s - količina protivpožarne vode, q= 5,00 l/s
Vrsta priključka	POTREBAN PRIKLJUČAK NA ULIČNU VODOVODNU MREŽU DN75PEHD (2 ½“), trenutno je postojeći ¾“.
Vrsta mernog uređaja	TRAJNI
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	Predviđena količina vode: - poslovna sanitarna voda q=1,43 l/s - količina protivpožarne vode, q= 5,00 l/s
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	Ima samo 1 ulaz 1 vodomer za sanitarnu mrežu 5/4“ 1 vodomer za hidrantsku mrežu 2“ (Ø50)
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli /parcelama (ukoliko postoje)	-
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	Nema
Netipični potrošači	Nema
KANALIZACIJA	
priključak na gradsku kanalizacionu mrežu	Odvođenje otpadnih voda iz objekta sastoji se u sakupljanju i odvođenju istih do priključnog šahta koji se nalazi na 0,5 m od regulacione linije. Predviđen je jedan priključak na gradsku kanalizaciju mrežu. Priključna kanalizaciona cev je prečnika Ø200mm PVC.
Ukupan kapacitet	Ukupna količina otpadne vode je 4,99 l/s
Vrsta priključka	Jedan priključak
Vrsta mernog uređaja	-
Potrebni kapaciteti za različite	-

namene (razvrstano po ulazima)	
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	-
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli /parcelama (ukoliko postoje)	-
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	-
Netipični potrošači	-
GREJANJE	Predviđeno je priključenje APART- HOTELA na gasovodnu mrežu distributivnog gasnog sistema. Za objekat predviđena je MRS (merno regulaciona stanica) G-4, za kapacitet 3,55Nm^3 tj. instalisanu snagu 30kW. Predviđen je priključak na gasnu mrežu PEΦ25mm (podzemno) od glavnog magistralnog voda do merno regulacionog seta.
Ukupan kapacitet	30 kW
Vrsta priključka	Trajni priključak
Vrsta mernog uređaja	MRS G-4
PRIKLJUČAK NA JAVNI PUT	Direktan kolski i pešački pristup iz ulice 26.oktobar i pešački pristup iz ulice Boška Sremca

LOKACIJSKI USLOVI:

Lokacijski uslovi:		br: datum:

USLOVI PRIBAVLJENI VAN OBJEDINJENE PROCEDURE:

Uslovi:	-

SAGLASNOSTI :

Izdate saglasnosti	-

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela:	586.00m2
	ukupna BRGP nadzemno (i za svaki pojedinačni objekat ako ih ima):	APART-HOTEL: 537.00m2 POMOĆNI OBJEKAT-GARAŽA: 62.00m2
	ukupna BRUTO izgrađena površina:	APART-HOTEL: 658.00m2 POMOĆNI OBJEKAT-GARAŽA: 62.00m2
	ukupna NETO površina:	APART-HOTEL: 528.68m2 POMOĆNI OBJEKAT-GARAŽA: 53.58m2
	BRUTO površina prizemlja:	APART-HOTEL: 175.00m2 POMOĆNI OBJEKAT-GARAŽA: 62.00m2
	površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	APART-HOTEL: 175.00m2 POMOĆNI OBJEKAT-GARAŽA: 62.00m2
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	APART-HOTEL: Su+P+1+Pk POMOĆNI OBJEKAT-GARAŽA: P
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	APART-HOTEL: niveleta: -0.10m prizemlje: +0.00m venac: +8.06m i 9.51m sleme: ravan krov: +11.20m POMOĆNI OBJEKAT-GARAŽA: niveleta: -6.22m prizemlje: -6.12m venac: -2.52m sleme: -2.57m
	apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	APART-HOTEL: niveleta: 206.72m prizemlje: 206.82m venac: 214.88m i 216.33m ravan krov: 218.02m POMOĆNI OBJEKAT-GARAŽA: niveleta: 200.60m prizemlje: 200.70m venac: 204.30m sleme: 204.25m
	spratna visina (svetla):	APART-HOTEL: Suteren: 2.70m Prizemlje:

		2.90m i 2.76m I sprat: 2.76m Potkrovlje: 2.76m sa visinom nazidka 1.80m POMOĆNI OBJEKAT-GARAŽA: Prizemlje: 2.50m
posebni delovi objekta:	broj stanova/apartmana:	8
	broj poslovnih prostora:	0
	broj garaža/garažnih mesta:	4 - prizemlje
	broj parking mesta:	4 - prizemlje
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	Demit fasada
	orijentacija slemena:	Ravan neprohodan krov
	nagib krova:	Ravan neprohodan krov nagiba 1-3% i kosi krov nagiba 33°
	materijalizacija krova:	Šljunak i pocinkovani lim
procenat zelenih površina:	(dato lokacijskim uslovima)	30.00%
indeks zauzetosti:	(dato lokacijskim uslovima)	40.00%
indeks izgrađenosti:	(dato lokacijskim uslovima)	1.02
način grejanja:		GAS
druge karakteristike objekta:		
predračunska vrednost objekta:		42 120 000,00 din.

0.8. SAŽETI TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA

Objekat apart-hotela spratnosti Su+P+1+Pk i pomoćni objekat – garaža spratnosti P, predviđen je u Irigu, Vrdnik, ulica 26.oktobar br.20, u, na parceli br. 858/2, K.O. Vrdnik.

OBJEKAT APART – HOTELA spratnosti Su+P+1+Pk

SADRŽAJ OBJEKTA

U suterenu objekta isprojektovane su zajedničke prostorije (hodnik), tehnička prostorija i dve ostave.

U prizemlju objekta isprojektovane su zajedničke prostorije (ulazni hol – recepcija, wc, stepenište prema suterenu i stepenište prema apartmanima) i dve apartmanske jedinice (APARTMAN 1 I APARTMAN 2) i to:

- 2 dvosobna apartmana

Na I spratu je isprojektovan komunikacijski prostor- zajedničke prostorije (hodnik sa stepeništem) i tri apartmanske jedinice (APARTMAN 3, APARTMAN 4 I APARTMAN 5) i to:

- 3 dvosobna apartmana

Na potkrovlju je isprojektovan komunikacijski prostor- zajedničke prostorije (hodnik sa stepeništem) i tri apartmanske jedinice (APARTMAN 6, APARTMAN 7 I APARTMAN 8) i to:

- 3 dvosobna apartmana

UKUPAN BROJ APARTMANSKIH JEDINICA U OBJEKTU IZNOSI 8.

KONSTRUKCIJA I OBRADA

Objekat je projektovan u skeletnom konstruktivnom sistemu od A.B. stubova i ploča, koji omogućuje formiranje raznovrsnih 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=270cm, prizemlja H=290cm i H=276cm, I sprata H=276cm i potkrovlja H=276cm sa visinom nazidka H=180cm. Međuspratna konstrukcija je a.b.ploča d=20cm.
Svi spoljni fasadni zidovi su od klima blokova d=25cm+8cm termoizolacije.
U svojoj anatomiji krov je većim delom ravan, neprohodan, nagiba 1-3° ka olučnim vertikalama i završnim slojem od šljunka, a deo krova je pod kosinom u delu nazidka potkrovlja, nagiba 33°, sa pocinkovanim limom kao krovnim pokrivačem.

Spoljni zidovi su od klima blokova d=25cm, a unutrašnji od blokova d=25cm 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.
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.
Kolski i pešački prilaz objektu je direktan iz ulice 26.oktobra, a takođe postoji i pešački prilaz iz ulice Boška Sremca.
Parkiranje vozila će biti obezbeđeno na sopstvenoj parceli, nadzemno (4 garažna mesta u zatvorenoj garaži i 4 parking mesta otvoreno).
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).

POMOĆNI OBJEKAT - GARAŽA spratnosti P

U prizemlju je isprojektovan pomoćni objekat garaže sa 4 garažna mesta, koja je podeljena na garažu 1 i garažu 2 sa po 2 garažna mesta.
Temelji garaže se izvode od trakastih armirano betonskih temelja širine 50cm, preko tampon sloja šljunka debljine d=10cm. Spoljni zidovi su zidovi od giter blokova d=20cm koji će se malterisati. Svetla visina prizemlja je 2.50m.
Međuspratna konstrukcija je polumontažna “FERT” tavanica d=16+4cm. Oblik krova na objektu je jednovodan, sa nagibom krovnih ravni od 6°. Preko rogova se postavljaju OSB-ploče sa krovnom folijom i pocinkovanim limom kao krovnim pokrivačem. Oluke izvesti od bakarnog ili pocinkovanog lima debljine d=0,55mm. Odvodne olučne cevi su dimenzija Ø 12cm.
Završna obrada poda ostaje u betonu.

Novi Sad,
april 2026.god.

Sastavio:
Domazet Milan dipl.ing.arh.

0.9. SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA OBJEKTA

POVRŠINE PROSTORIJA ZA APART-HOTEL

pregled površina — SUTEREN

br.	naziv prostorije	obrada poda	površina m2
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE 3.46m2			
1	hodnik	keramika	3.46
OSTAVA 1 44.56m2			
1	ostava	keramika	31.75
2	ostava	keramika	12.81
OSTAVA 2 44.60m2			
1	ostava	keramika	31.79
2	ostava	keramika	12.81
TEHNIČKE PROSTORIJE 2.08m2			
3	tehnička prostorija	keramika	2.08

pregled površina PRIZEMLJE

br.	naziv prostorije	obrada poda	površina m2
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE 50.31m2			
1	ulazni hol-recepcija	keramika	39.73
2	wc	keramika	2.09
3	stepenište iz suterena	keramika	2.35
4	podest sa stepeništem	keramika	6.14
APARTMAN 1 48.70m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	2.73
2	soba	keramika	12.81
3	kupatilo	keramika	4.44
4	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	23.92
5	balkon	keramika	4.80
APARTMAN 2 48.75m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	2.73
2	soba	keramika	12.81
3	kupatilo	keramika	4.44
4	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	23.97
5	balkon	keramika	4.80

pregled površina I SPRAT

br.	naziv prostorije	obrada poda	površina m2
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE 11.38m2			
1	hodnik sa stepeništem	keramika	11.38
APARTMAN 3 48.70m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	2.73
2	soba	keramika	12.81
3	kupatilo	keramika	4.44
4	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	23.92
5	balkon	keramika	4.80
APARTMAN 4 48.75m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	2.73
2	soba	keramika	12.81
3	kupatilo	keramika	4.44
4	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	23.97
5	balkon	keramika	4.80
APARTMAN 5 42.46m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	2.00
2	kupatilo	keramika	5.04
3	soba	keramika	11.10
4	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	21.38
5	lođa	keramika	2.94

pregled površina **POTKROVLJE**

br.	naziv prostorije	obrada poda	površina m2
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE 11.38m2			
1	hodnik sa stepeništem	keramika	11.38
APARTMAN 6 48.70m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	2.73
2	soba	keramika	12.81
3	kupatilo	keramika	4.44
4	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	23.92
5	balkon	keramika	4.80
APARTMAN 7 48.75m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	2.73
2	soba	keramika	12.81
3	kupatilo	keramika	4.44
4	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	23.97
5	balkon	keramika	4.80
APARTMAN 8 42.46m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	2.00
2	kupatilo	keramika	5.04
3	soba	keramika	11.10
4	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	21.38
5	lođa	keramika	2.94

OBRAČUN POVRŠINA

SUTEREN

površina zajedničkih prostorija.....3.46m²
površina ostava.....89.16m²
površina tehničkih prostorija.....2.08m²

ukupna neto površina..... **94.70m²**
ukupna bruto površina.....**121.00m²**

PRIZEMLJE

površina zajedničkih prostorija.....50.31m²
površina apartmana.....97.45m²

ukupna neto površina.....**147.76m²**
ukupna bruto površina.....**175.00m²**

I SPRAT

površina zajedničkih prostorija..... .11.38m²
površina apartmana.....139.91m²

ukupna neto površina..... **151.29m²**
ukupna bruto površina..... **181.00m²**

POTKROVLJE

površina zajedničkih prostorija..... .11.38m²
površina apartmana.....139.91m²

ukupna neto površina..... **151.29m²**
ukupna bruto površina.....**181.00m²**

REKAPITULACIJA

UKUPNA NETO POVRŠINA APARTMANA ….....377.27-3% = 365.95m^2

UKUPNA NETO POVRŠ. ZAJ. PROST..... 76.53-3% = 74.23m^2

UKUPNA NETO POVRŠINA OSTAVA..... 89.16-3%= 86.48m^2

UKUPNA NETO POVRŠINA TEH.PROSTORIJA.....2.08-3%= 2.02m^2

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA .....**545.04-3%=528.68m^2**
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA.....**658.00m^2**
UKUPNA BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA OBJEKTA.....**537.00m^2**

UKUPAN BROJ APARTMANA JE 8.

POVRŠINE ZA POMOĆNI OBJEKAT - GARAŽE

pregled površina PRIZEMLJE

br.	naziv prostorije	obrada poda	površina m2
GARAŽA 1 27.62m2			
1	Garaža 1	keramika	13.96
2	Garaža 2	keramika	13.66
GARAŽA 2 27.62m2			
3	Garaža 3	keramika	13.66
4	Garaža 4	keramika	13.96

REKAPITULACIJA

UKUPNA NETO POVRŠINA-GARAŽE ….....55.24-3% = 53.58m²

UKUPNA NETO POVRŠINA POMOĆNOG OBJEKTA-GARAŽE .....55.24-3%=53.58m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA POMOĆNOG OBJEKTA-GARAŽE.....62.00m²
UKUPNA BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA POMOĆNOG OBJEKTA-GARAŽE.....62.00m²

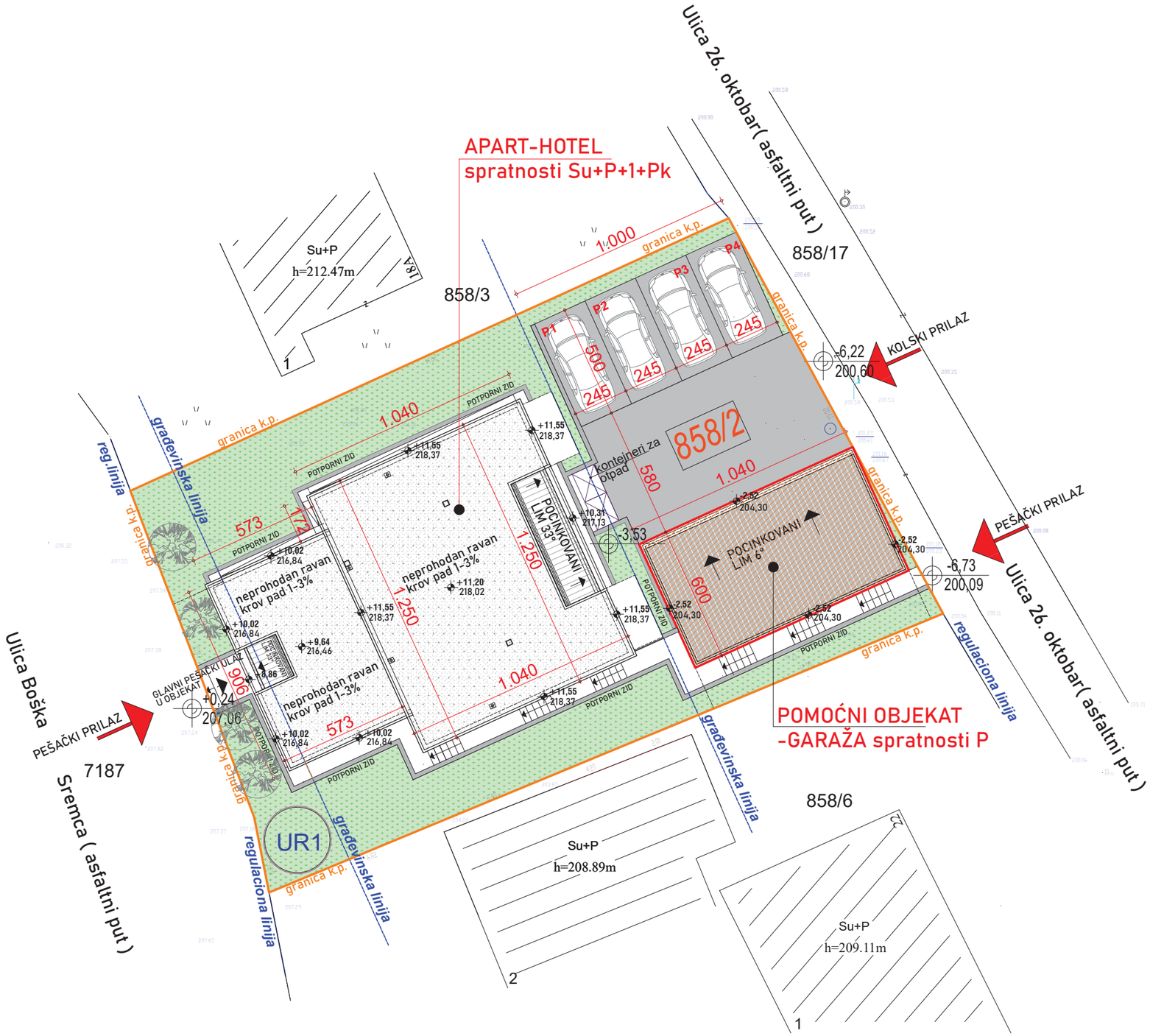
UKUPAN BROJ GARAŽNIH MESTA JE 4.

Novi Sad,
April 2026.god.

Sastavio:
Domazet Milan dipl.ing.arh.

0.10. GRAFIČKI PRILOZI

SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA
R 1:200



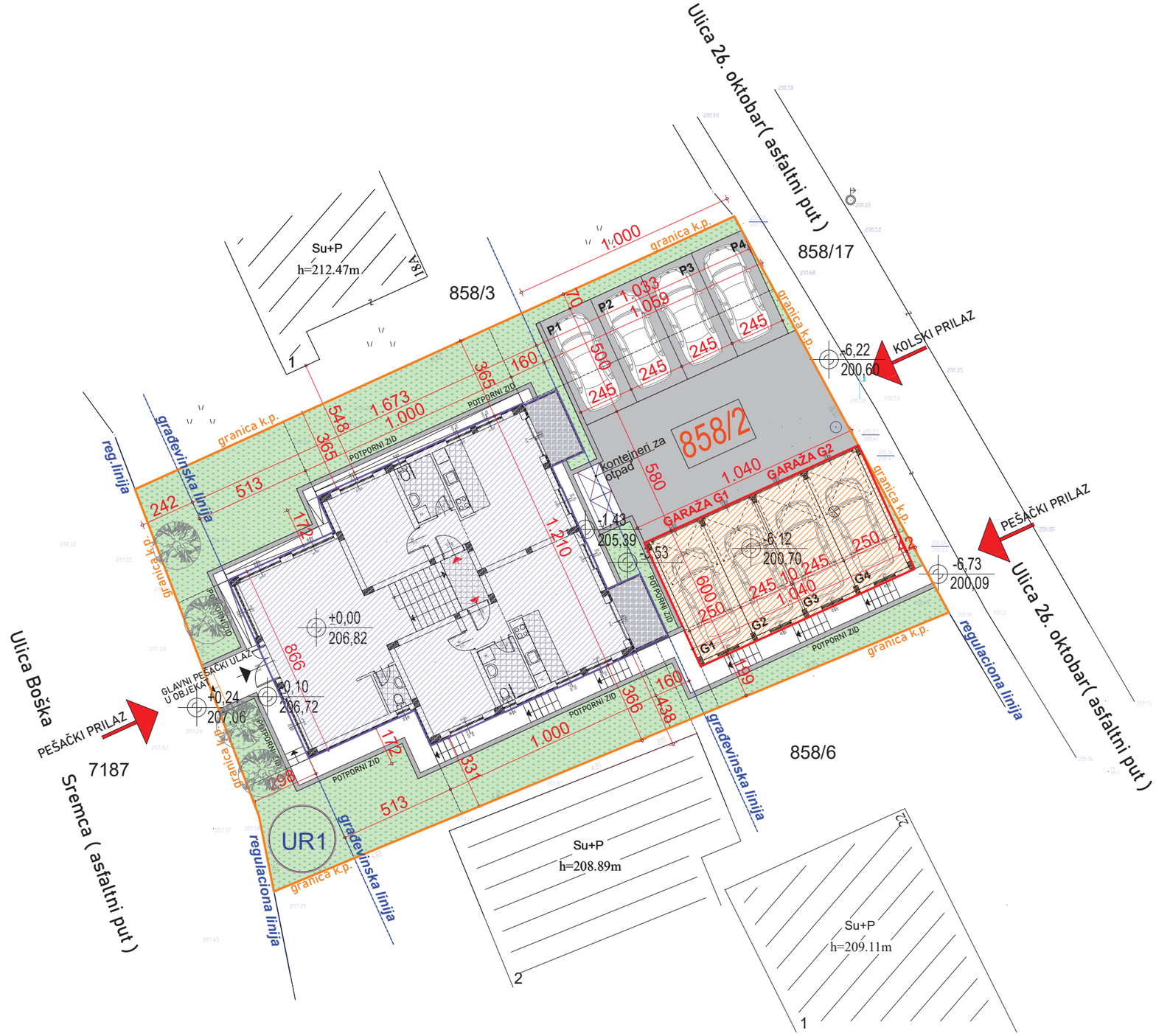
GRANICA PARCELE

"PROFIT-PROJEKT"		projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/77-13-750 e-mail:profitprojekt1205@gmail.com	
investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD		
objekat:	APART-HOTEL I POMOĆNI OBJEKAT-GARAŽA	oznaka severa	S
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE		
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03	S.P.	

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1:200	0.1

SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA

SITUACIONO NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA I PRIKAZOM SAOBRAĆAJNOG REŠENJA R 1:200



APART-HOTEL spratnosti Su+P+1+Pk

POMOĆNI OBJEKAT -GARAŽA spratnosti P

GRANICA PARCELE

KONTEJNERI ZA SMEĆE (2 komada)
1360mm x 1050mm x 1450mm
zapremina V=1100 litara

UR1 UKOPANI REZERVOAR ZA VODU (UR1)

POVRŠINA PARCELE P=586m2

Pbruto prizemlja APART-HOTEL P=175,00m2
Pbruto prizemlja POMOĆNI OBJEKAT-GARAŽE P=62,00m2

UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA OBJEKATA (APART-HOTEL + POMOĆNI) P=237,00m2

INDEKS ZAUZETOSTI PARCELE=40%
INDEKS IZGRAĐENOSTI PARCELE=1,02
PROCENAT ZELENIH POVRŠINA=30%

"PROFIT-PROJEKT"
projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/77-13-750 e-mail:profitprojekt1205@gmail.com

investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD
objekat:	APART-HOTEL I POMOĆNI OBJEKAT-GARAŽA
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03

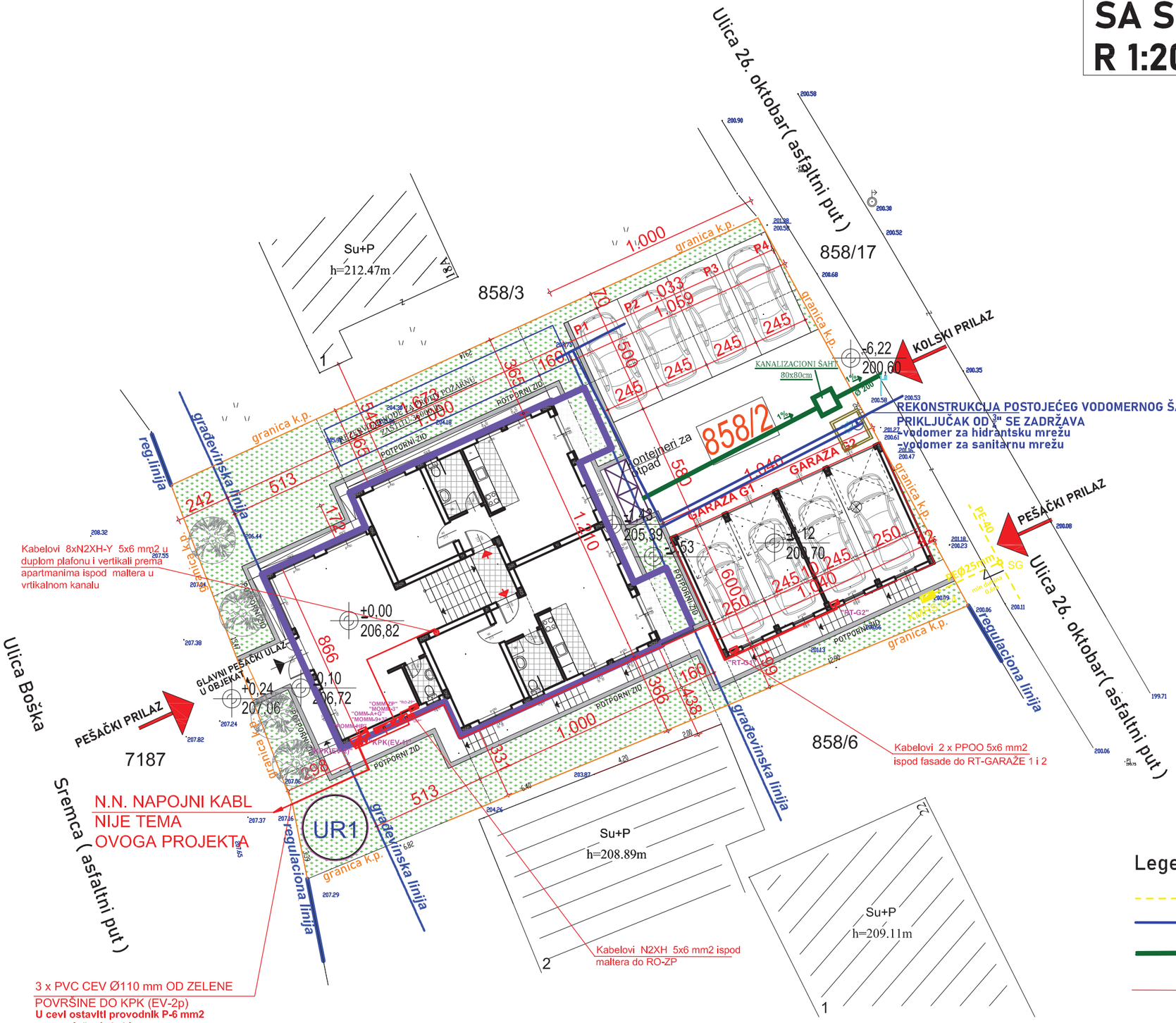
oznaka severa: S

S.P.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1:200	0.2

SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA I PRIKAZOM SAOBRAĆAJNOG REŠENJA

SITUACIONO NIVELACIONI PLAN SA SINHRON PLANOM INSTALACIJA R 1:200



APART-HOTEL spratnosti Su+P+1+Pk

POMOĆNI OBJEKAT -GARAŽA spratnosti P

GRANICA PARCELE

KONTEJNERI ZA SMEĆE (2 komada)
1360mm x 1050mm x 1450mm
zapremina V=1100 litara

UR1 UKOPANI REZERVOAR ZA VODU (UR1)

Legenda:

- GAS
- VODOVOD
- KANALIZACIJA
- STRUJA

"PROFIT-PROJEKT"

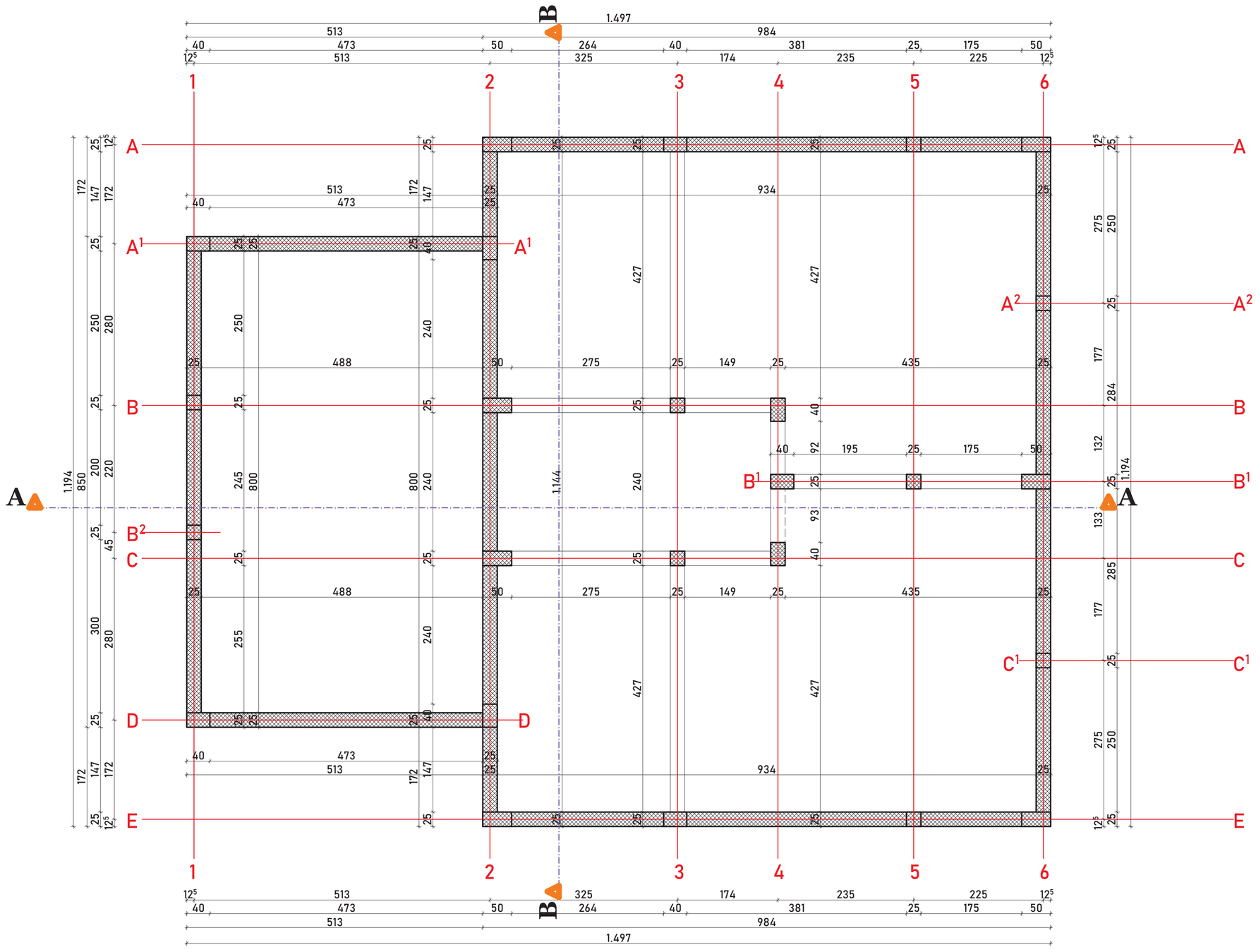
investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD		
objekat:	APART-HOTEL I POMOĆNI OBJEKAT-GARAŽA	oznaka severa	
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE		
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.IIc.300 5154 03	S.P.	

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1:200	0.3

SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA SINHRON PLANOM INSTALACIJA

APART – HOTEL

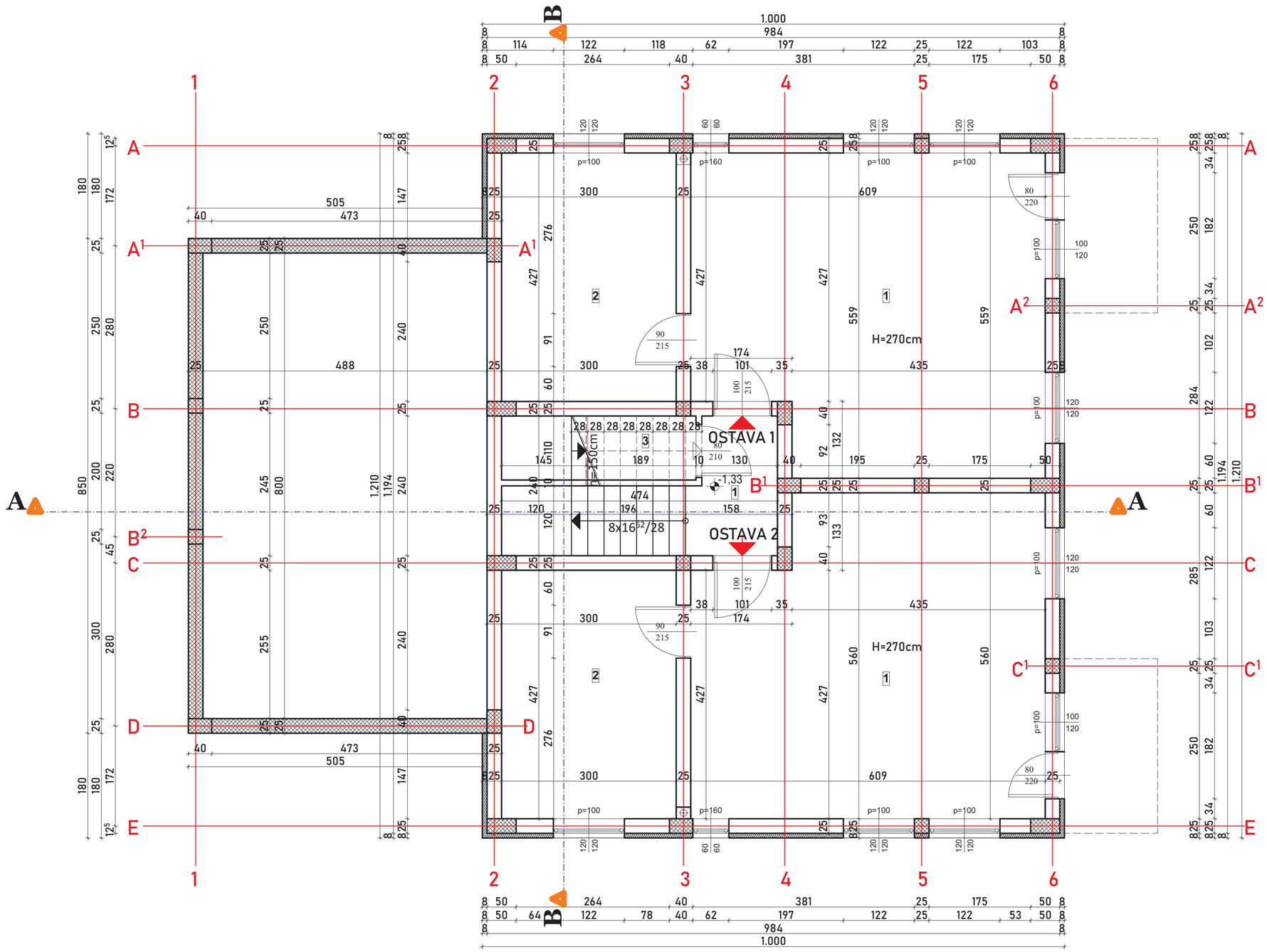
OSNOVA TEMELJNE PLOČE R 1:50



"PROFIT-PROJEKT"	projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/77-13-750 e-mail.profitprojekt1205@gmail.com		
investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD		
objekat:	APART-HOTEL	oznaka severa	
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE		
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03	S.P.	
E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 50	1

OSNOVA TEMELJNE PLOČE

OSNOVA SUTERENA R 1:50



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
UKUPNO	3,46m2

OSTAVE	
OSTAVA 1	44,56m2
OSTAVA 2	44,60m2
UKUPNO OSTAVE	89,16m2

TEHNIČKE PROSTORIJE	
UKUPNO	2,08m2

P neto	94,70m^2
P bruto	121,00m^2

NAPOMENA:
PRE POČETKA ZIDANJA URADITI HIDROIZOLACIJU SA PREMAZOM BITULITOM I KONDOROM"4" ISEČENIM NA TRAKE ŠIRINE 33cm.
PRE POČETKA ŠALOVANJA AB STUBOVA, AB PLATANA, AB STEPENIŠTA, OKO ANKERA URADITI HIDROIZOLACIJU SA "SIKOM" NA BAZI CEMENTA U DIMENZIJAMA AB STUBOVA, AB PLATANA, AB STEPENIŠTA.

"PROFIT-PROJEKT"
projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/71-13-750 e-mail:profitprojekt1205@gmail.com

investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD
objekat:	APART-HOTEL
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03

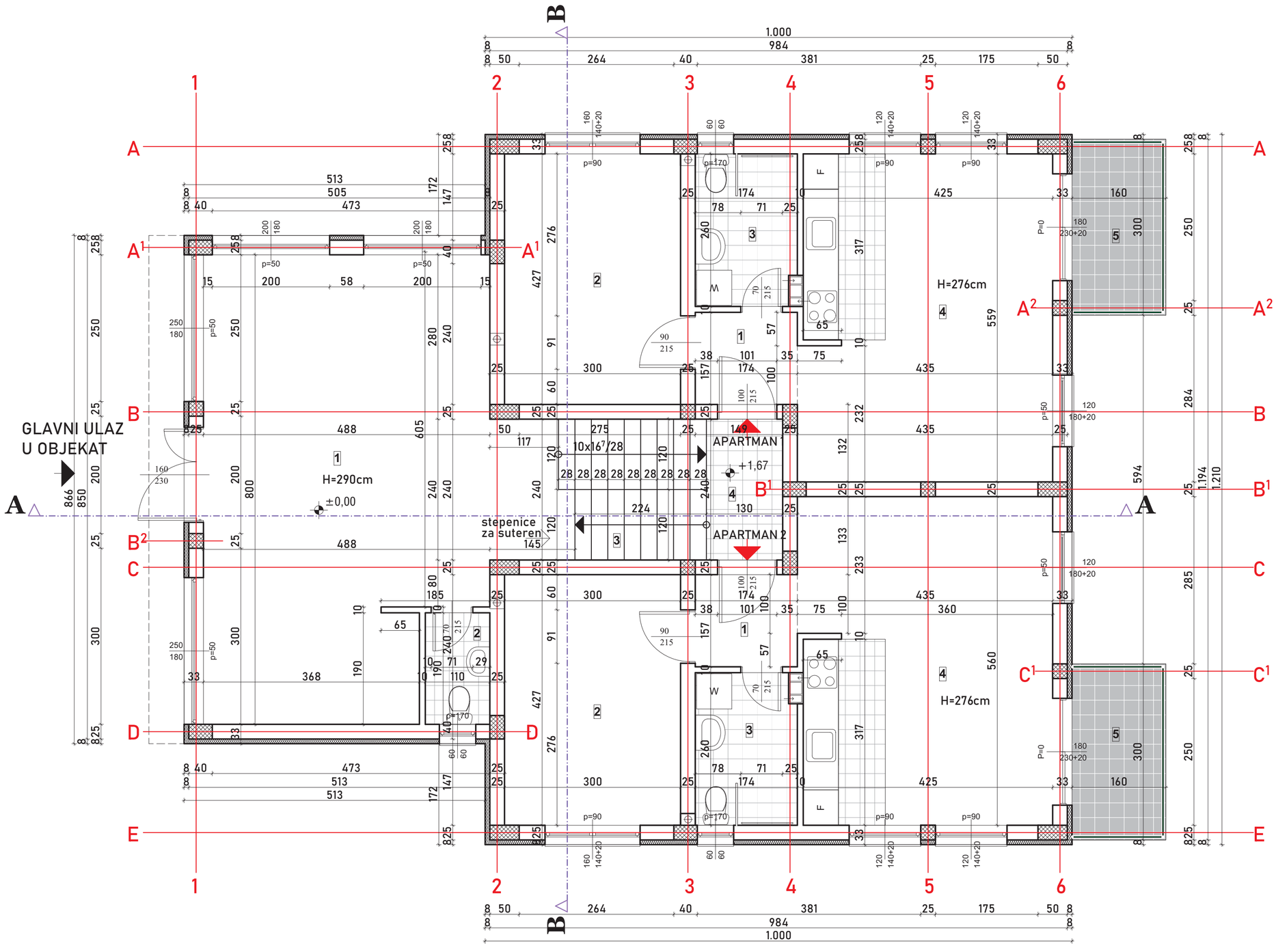
oznaka severa

S.P.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 50	2

OSNOVA SUTERENA

OSNOVA PRIZEMLJA R 1:50



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
UKUPNO	50,31m2

APARTMANSKE PROSTORIJE	
APARTMAN 1	48,70m2
APARTMAN 2	48,75m2
UKUPNO APARTMANSKE PROST.	97,45m2

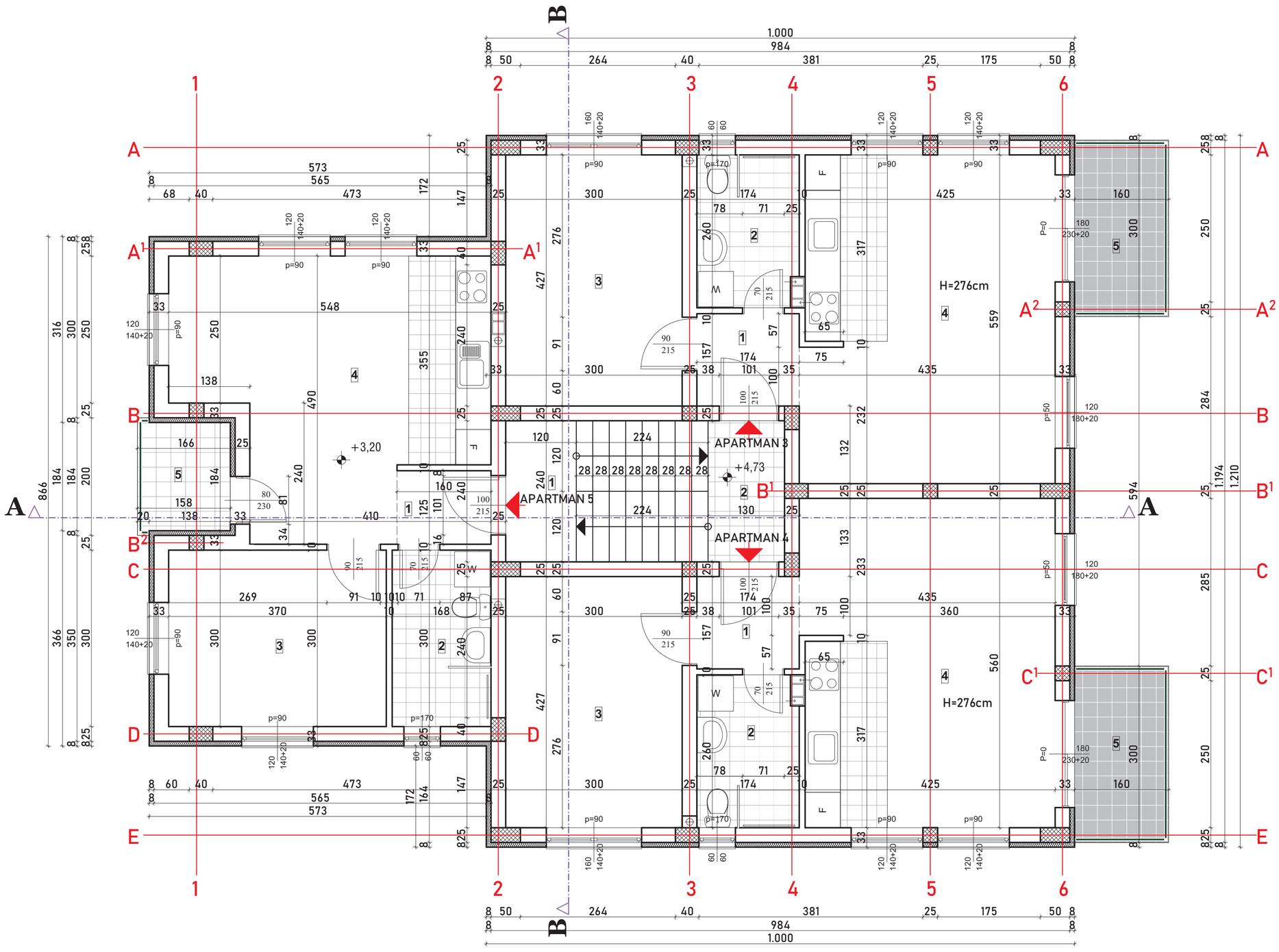
P neto	147,76m²
P bruto	175,00m²

"PROFIT-PROJEKT"	projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/77-13-750 e-mail:profitprojekt1205@gmail.com	
investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD	
objekat:	APART-HOTEL	oznaka severa
vrsta tehničke dokumentacije	IDEJNO REŠENJE(IDR)	
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE	
odgovorni projektant	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03	S.P.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 50	3

OSNOVA PRIZEMLJA

OSNOVA I SPRATA R 1:50



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
UKUPNO	11,38m2

APARTMANSKE PROSTORIJE	
APARTMAN 3	48,70m2
APARTMAN 4	48,75m2
APARTMAN 5	42,46m2
UKUPNO APARTMANSKE PROST.	139,91m2

P neto	151,29m^2
P bruto	181,00m^2

"PROFIT-PROJEKT"
projektni biro
"PROFIT-PROJEKT"
Vuka Karadžića 1, Novi Sad
tel.063/77-13-750
e-mail:profitprojekt1205@gmail.com

investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD
objekat:	APART-HOTEL
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE(IDR)
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE
odgovorni projektant	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03

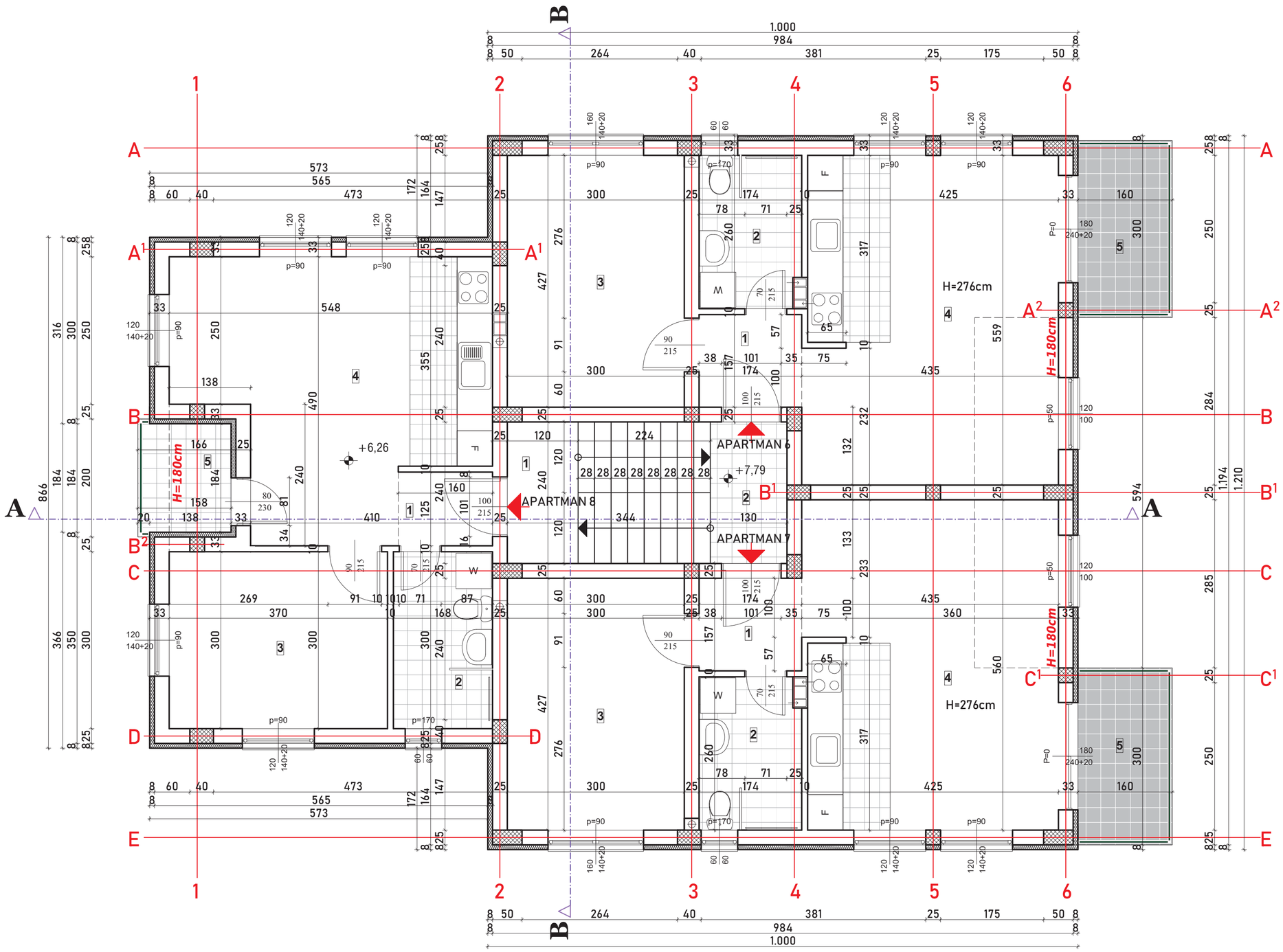
oznaka severa

S.P.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 50	4

OSNOVA I SPRATA

OSNOVA POTKROVLJA R 1:50



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
UKUPNO	11,38m2

APARTMANSKE PROSTORIJE	
APARTMAN 6	48,70m2
APARTMAN 7	48,75m2
APARTMAN 8	42,46m2
UKUPNO APARTMANSKE PROST.	139,91m2

P neto	151,29m^2
P bruto	181,00m^2

"PROFIT-PROJEKT"
projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/77-13-750 e-mail:profitprojekt1205@gmail.com

investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD
objekat:	APART-HOTEL
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE(IDR)
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03

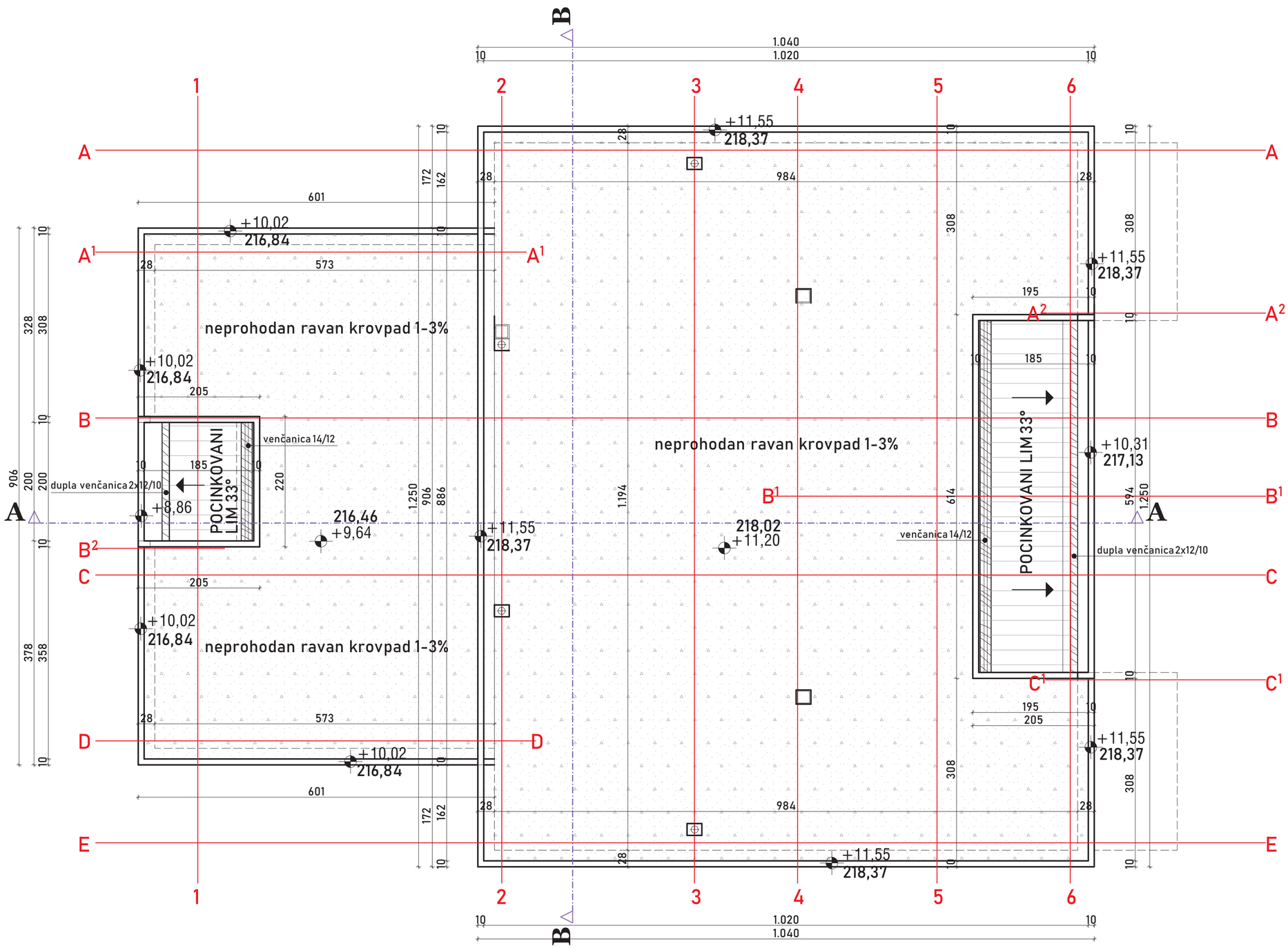
oznaka severa

S.P.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 50	5

OSNOVA POTKROVLJA

OSNOVA KROVNIH RAVNIR 1:50

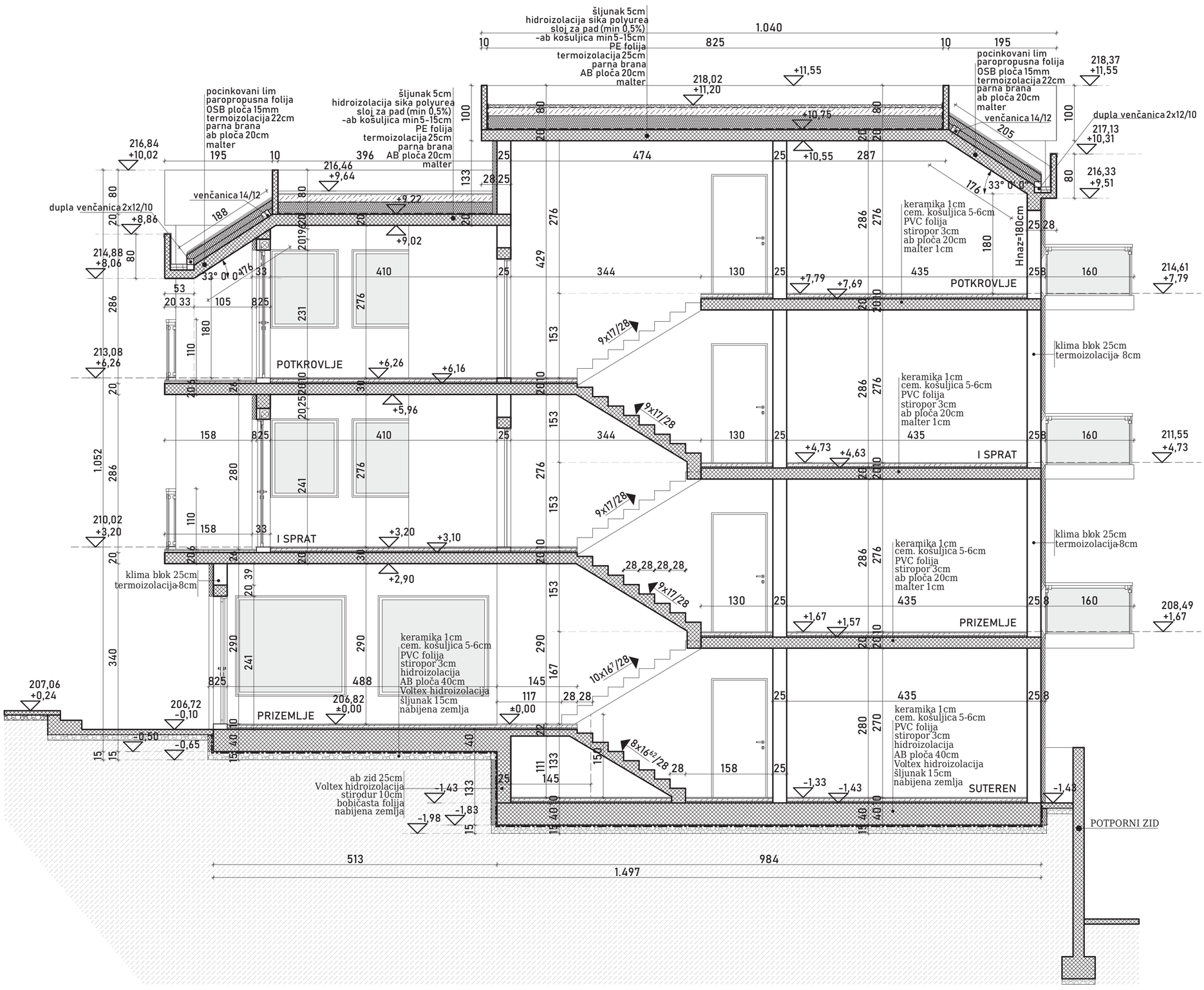


"PROFIT-PROJEKT"	projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/77-13-750 e-mail:profitprojekt1205@gmail.com	
investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD	oznaka severa
objekat:	APART-HOTEL	
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)	
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE	
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03	S.P.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 50	6

OSNOVA KROVNIH RAVNI

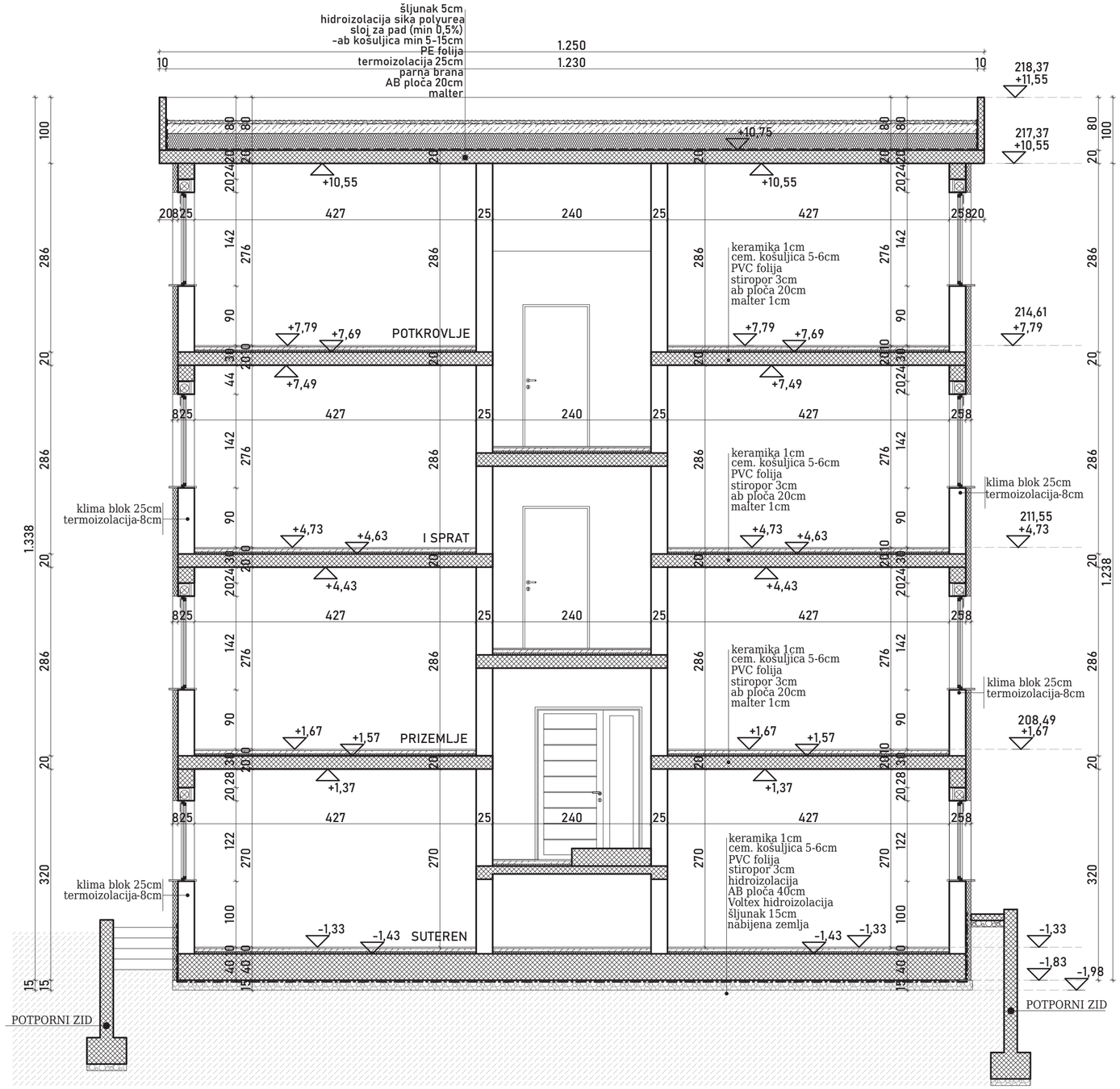
PRESEK A-A R 1:50



"PROFIT-PROJEKT"	projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/77-13-750 e-mail:profitprojekt1205@gmail.com		
investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD		
objekat:	APART-HOTEL	oznaka sveska	
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE(IDR)		
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE		
odgovorni projektant	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03	S.P.	
E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 50	7

PRESEK A-A

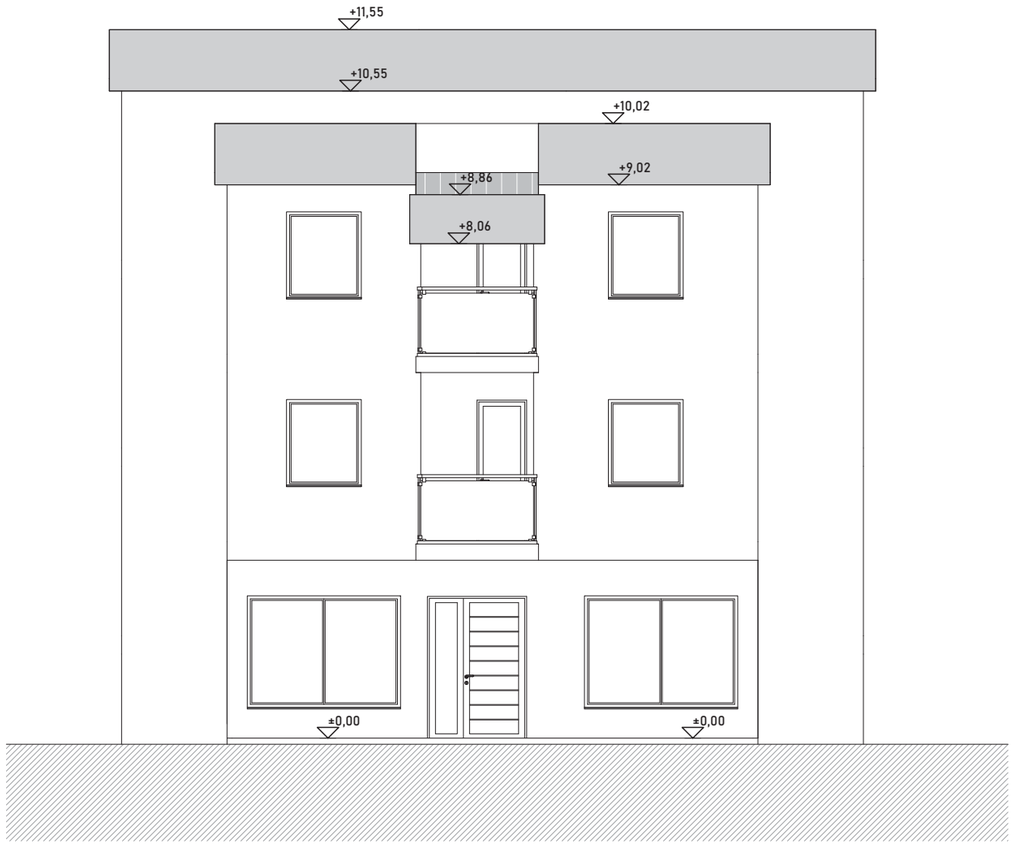
PRESEK B-B R 1:50



"PROFIT-PROJEKT"	projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/77-13-750 e-mail:profitprojekt1205@gmail.com		
investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD		
objekat:	APART-HOTEL	oznaka severa	
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE		
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03	S.P.	
E-broj:	datum:	razmera:	br.crteža:
08/2026	april 2026.	1: 50	8
PRESEK B-B			

FASADE OBJEKTA
R 1:100

JUGOZAPADNA FASADA



SEVEROISTOČNA FASADA

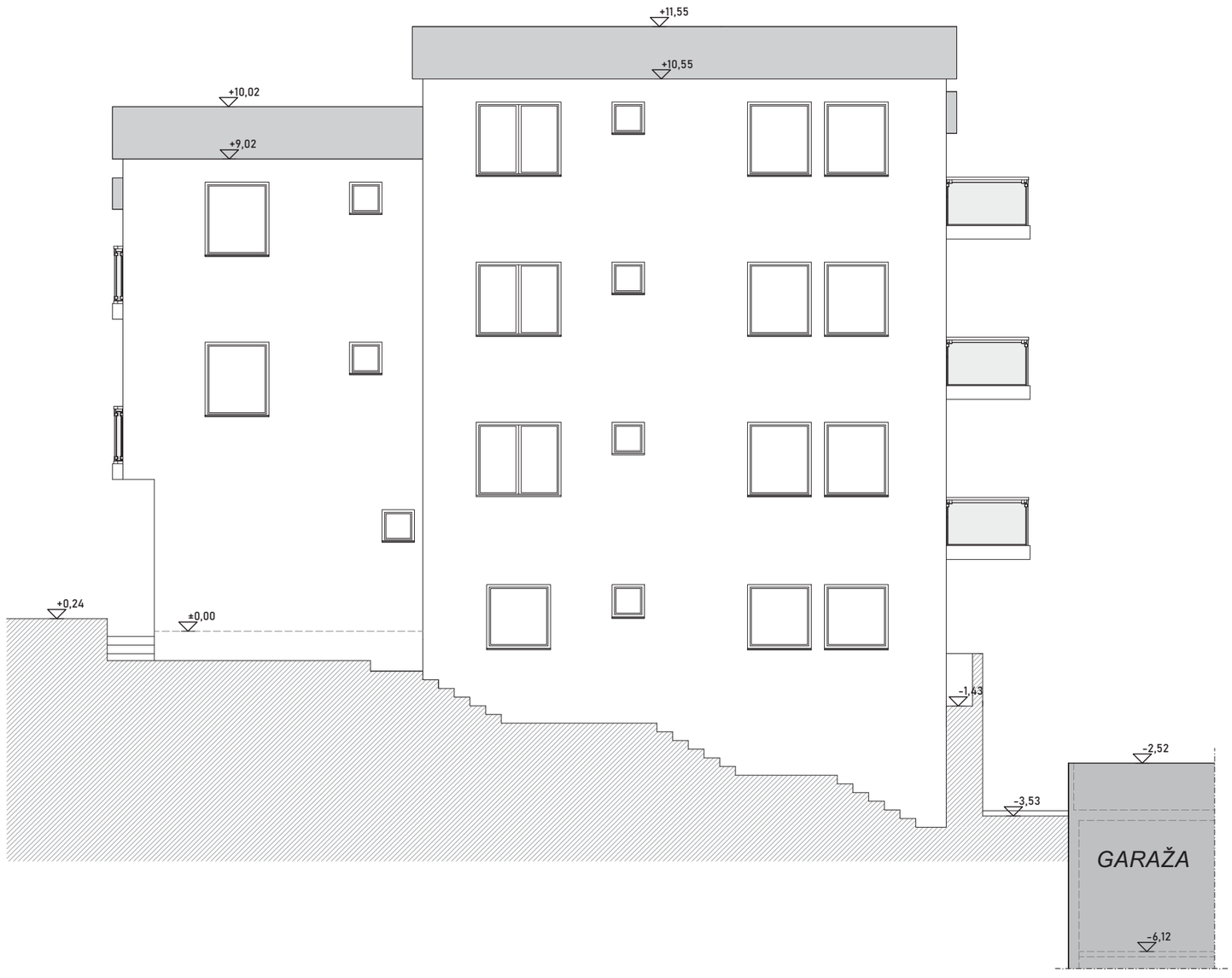
"PROFIT-PROJEKT"		projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/77-13-750 e-mail:profitprojekt1205@gmail.com
investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD	
objekat:	APART HOTEL	oznaka severa
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)	
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE	
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03	S.P.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 100	9

FASADE OBJEKTA

FASADE OBJEKTA
R 1:100

JUGOISTOČNA FASADA



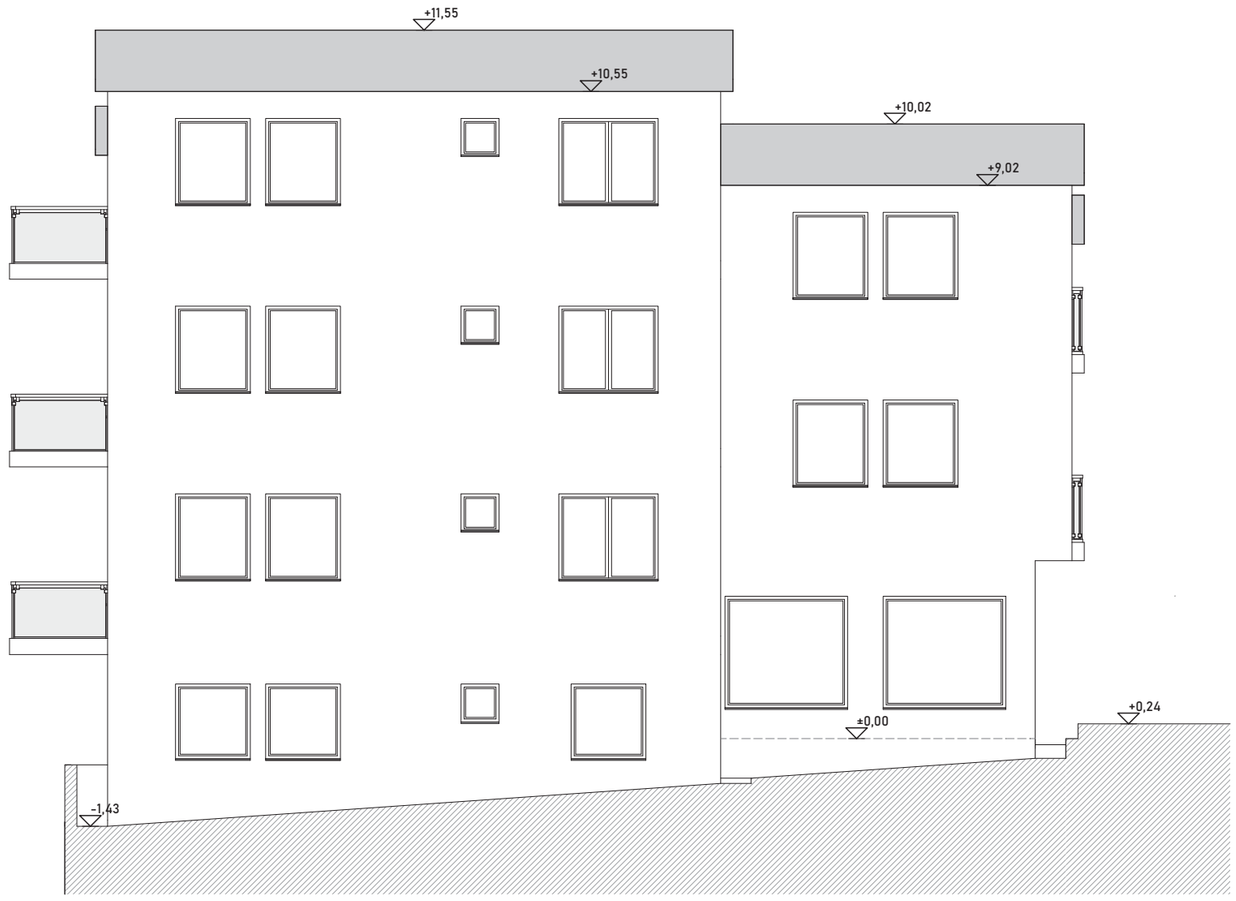
"PROFIT-PROJEKT"	projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/77-13-750 e-mail:profitprojekt1205@gmail.com		
investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD		
objekat:	APART HOTEL	oznaka severa	
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE(IDR)		
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE		
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03	S.P.	

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 100	10

FASADE OBJEKTA

FASADE OBJEKTA
R 1:100

SEVEROZAPADNA FASADA



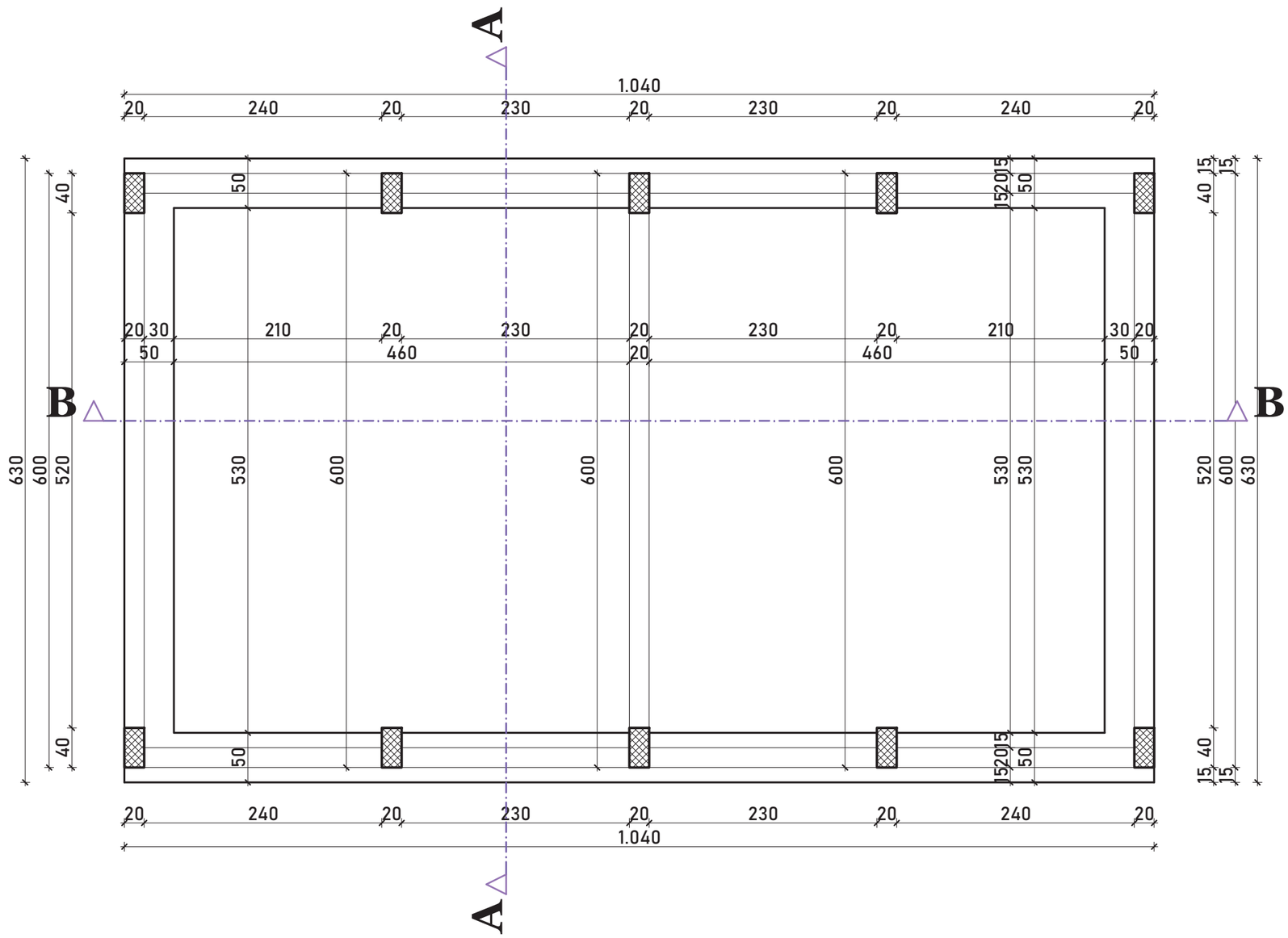
"PROFIT-PROJEKT"	projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/77-13-750 e-mail:profitprojekt1205@gmail.com	
investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD	
objekat:	APART HOTEL	oznaka severa
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE(IDR)	
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE	
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03	S.P.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 100	11

FASADE OBJEKTA

POMOĆNI OBJEKAT - GARAŽE

OSNOVA TEMELJA
R 1:50

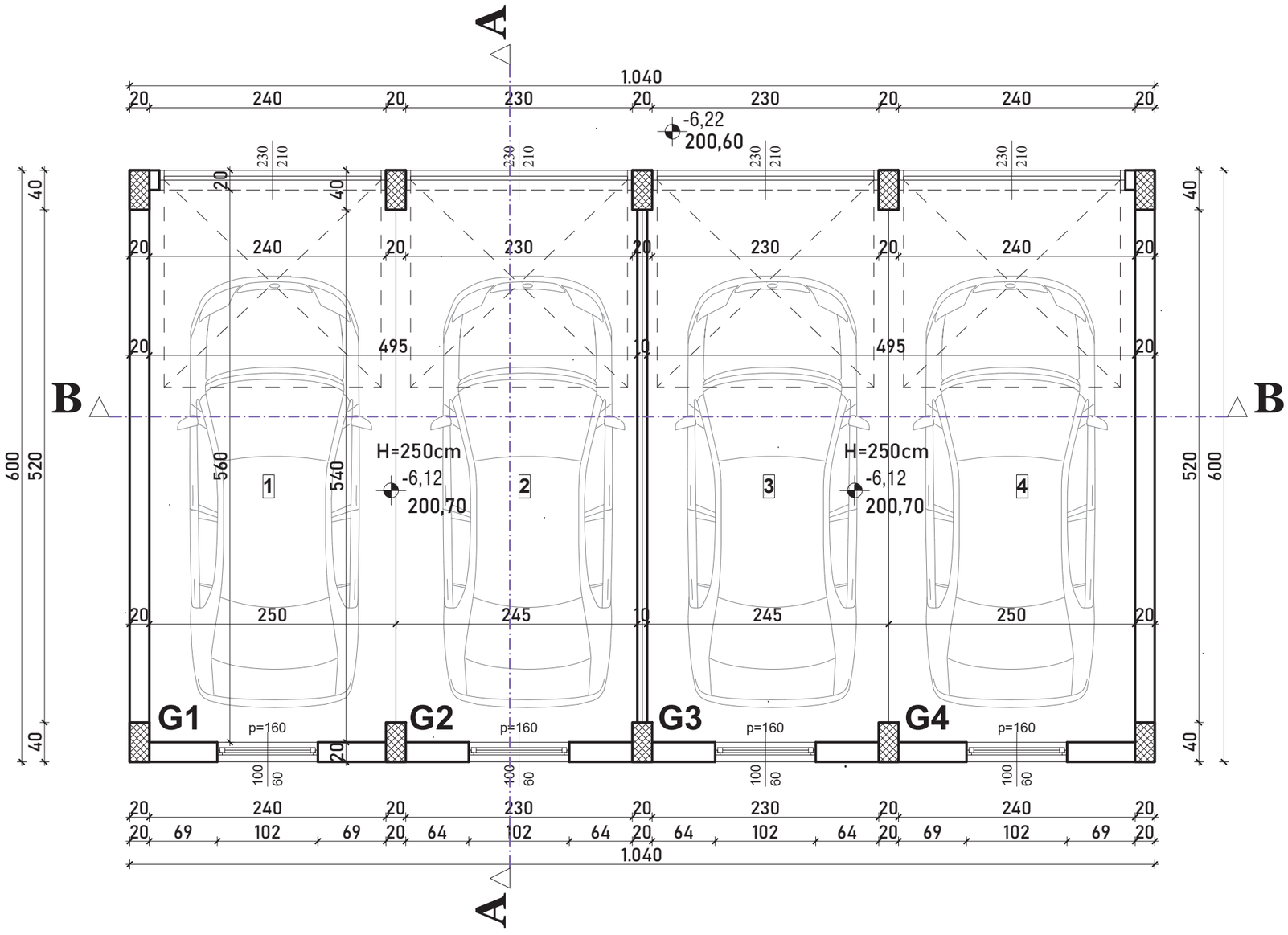


"PROFIT-PROJEKT"	projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/77-13-750 e-mail:profitprojekt1205@gmail.com	
investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD	
objekat:	POMOĆNI OBJEKAT - GARAŽE	oznaka severa
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)	
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE	
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03	S.P.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 50	12

OSNOVA TEMELJA

OSNOVA PRIZEMLJA
R 1:50



GARAŽE	
GARAŽA G1	
GARAŽA 1	13,96m2
GARAŽA 2	13,66m2
UKUPNO GARAŽA G1	27,62m2

GARAŽA G2	
GARAŽA 3	13,66m2
GARAŽA 4	13,96m2
UKUPNO GARAŽA G2	27,62m2

P neto ukupno G1+G2	55,24m^2
P bruto ukupno	62,00m^2

"PROFIT-PROJEKT"

projektni biro
"PROFIT-PROJEKT"
Vuka Karadžića 1, Novi Sad
tel.063/77-13-750
e-mail:profitprojekt1205@gmail.com

investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD
objekat:	POMOĆNI OBJEKAT - GARAŽE
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03

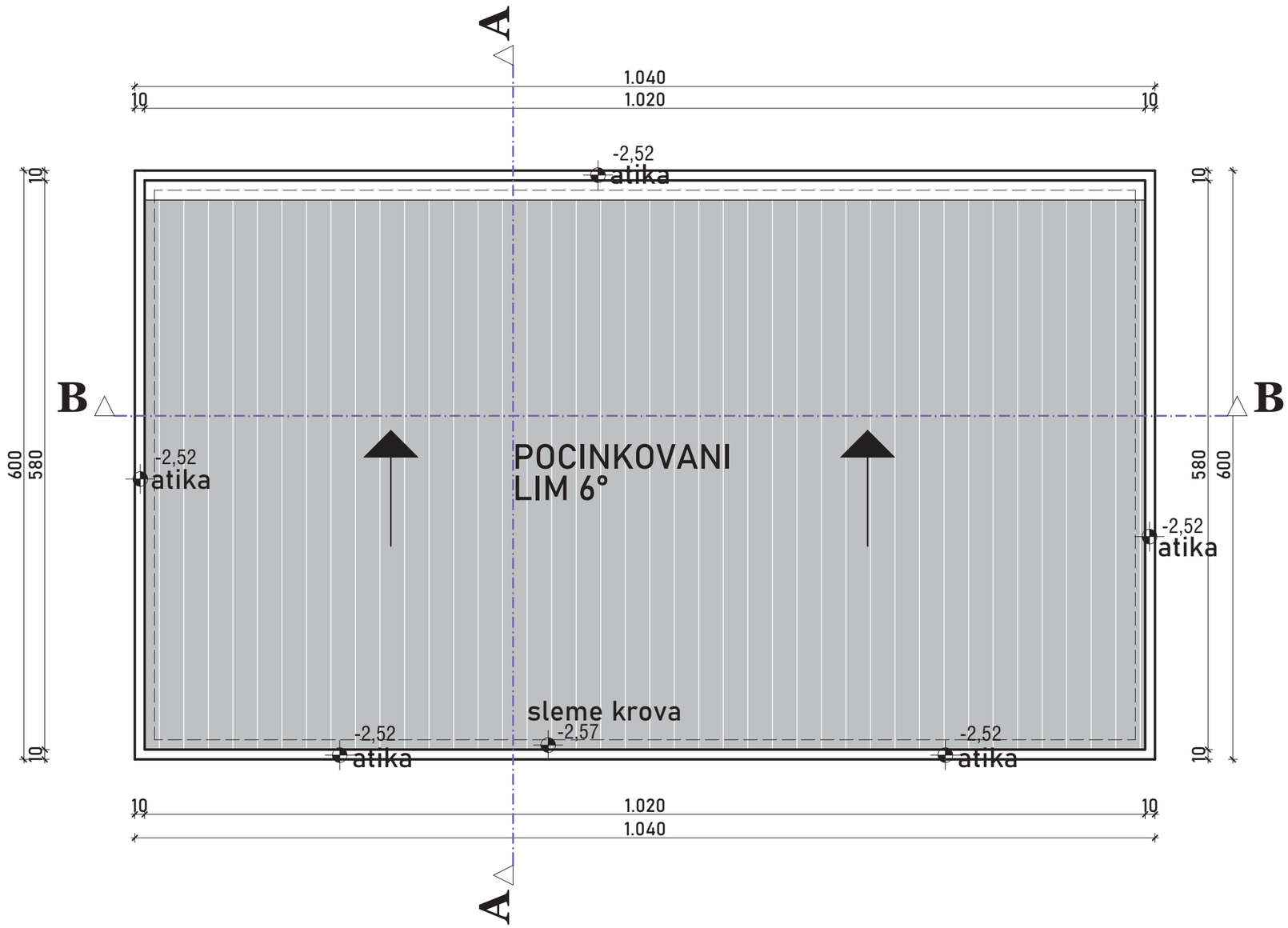
oznaka severa

S.P.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 50	13

OSNOVA PRIZEMLJA

OSNOVA KROVA
R 1:50

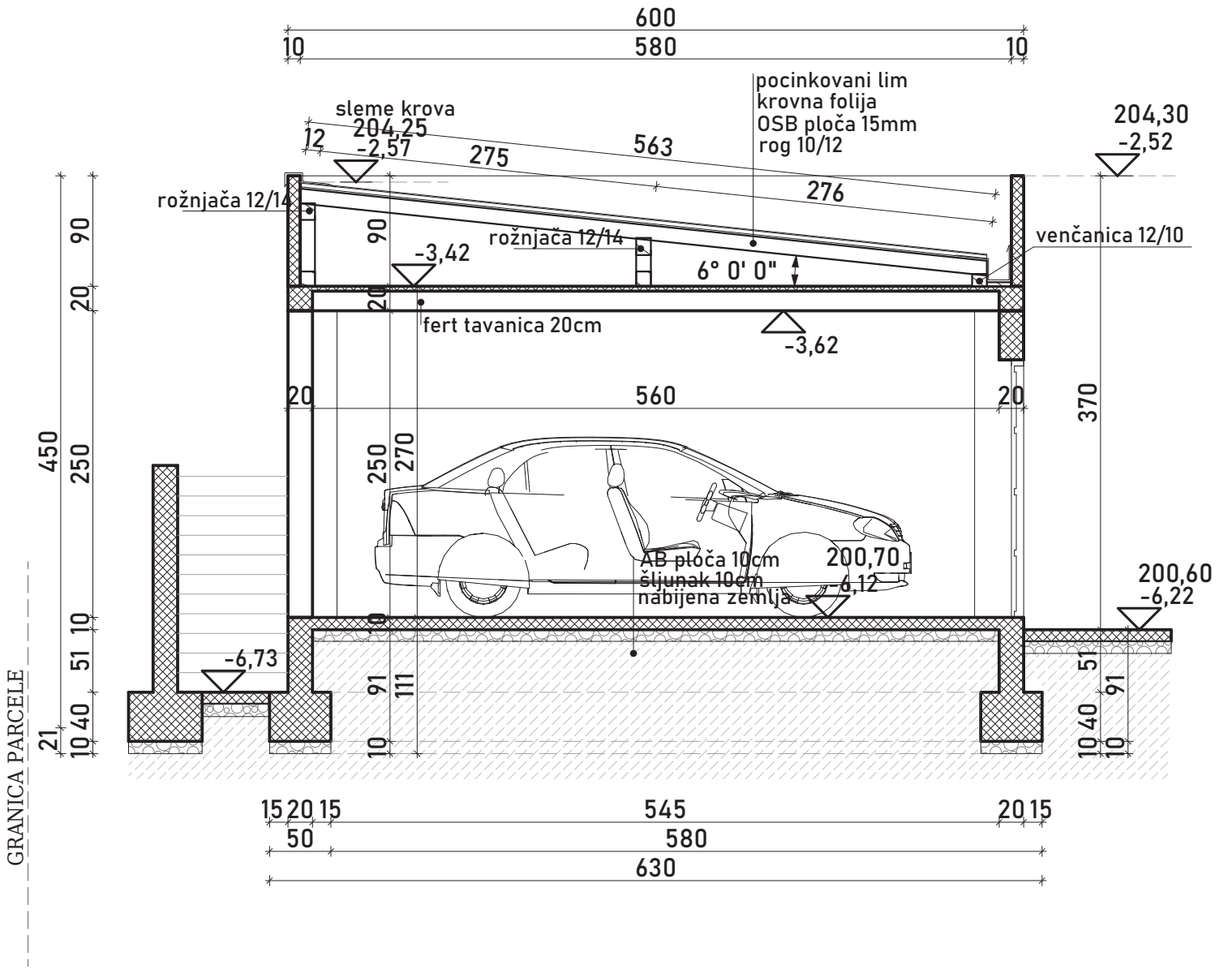


"PROFIT-PROJEKT"	projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/77-13-750 e-mail:profitprojekt1205@gmail.com	
investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD	
objekat:	POMOĆNI OBJEKAT - GARAŽE	oznaka severa
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)	
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE	
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03	S.P.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 50	14

OSNOVA KROVA

PRESEK A-A
R 1:50



"PROFIT-PROJEKT"

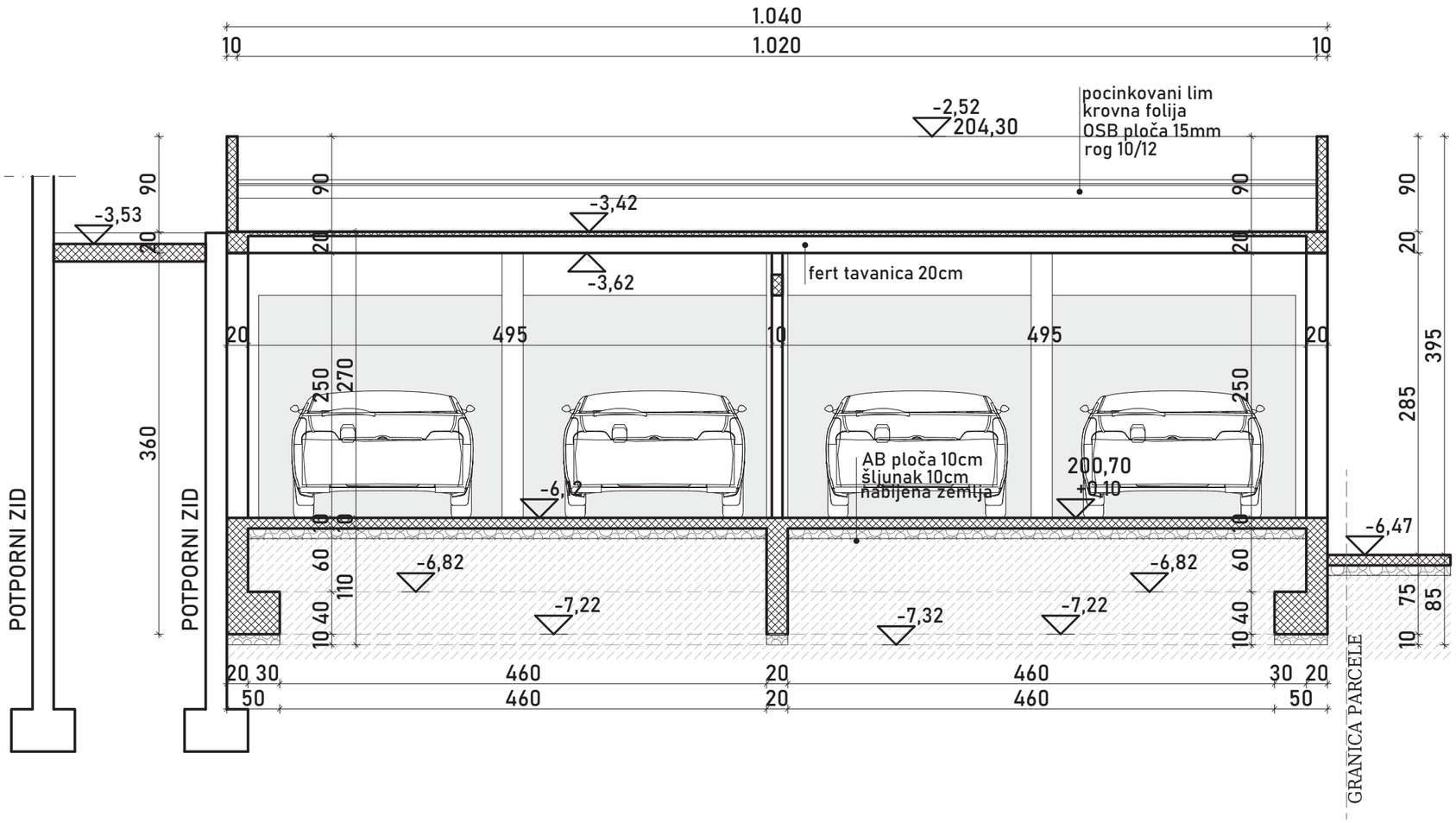
projektni biro
"PROFIT-PROJEKT"
Vuka Karadžića 1, Novi Sad
tel.063/77-13-750
e-mail:profitprojekt1205@gmail.com

investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD	
objekat:	POMOĆNI OBJEKAT - GARAŽE	oznaka severa
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)	
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE	
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03	S.P.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 50	15

PRESEK A-A

PRESEK B-B
R 1:50



"PROFIT-PROJEKT"

projektni biro
"PROFIT-PROJEKT"
Vuka Karadžića 1, Novi Sad
tel.063/77-13-750
e-mail:profitprojekt1205@gmail.com

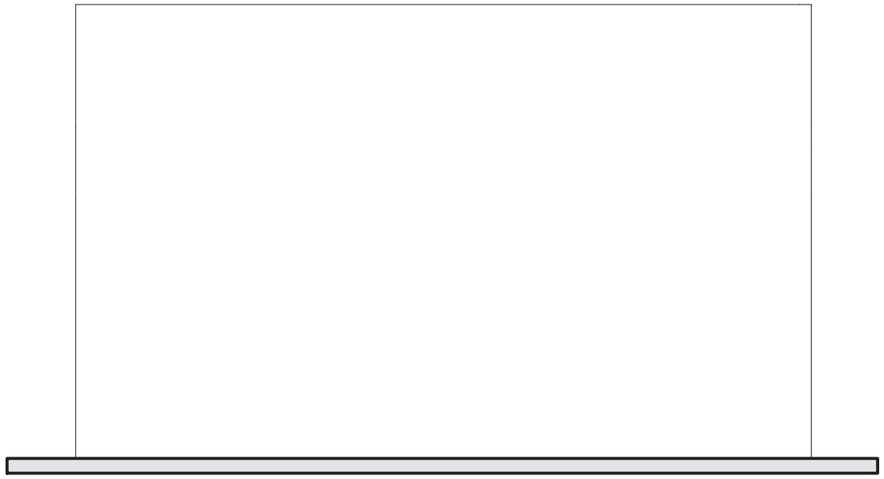
investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD	
objekat:	POMOĆNI OBJEKAT - GARAŽE	oznaka sevara
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)	
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE	
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03	S.P.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 50	16

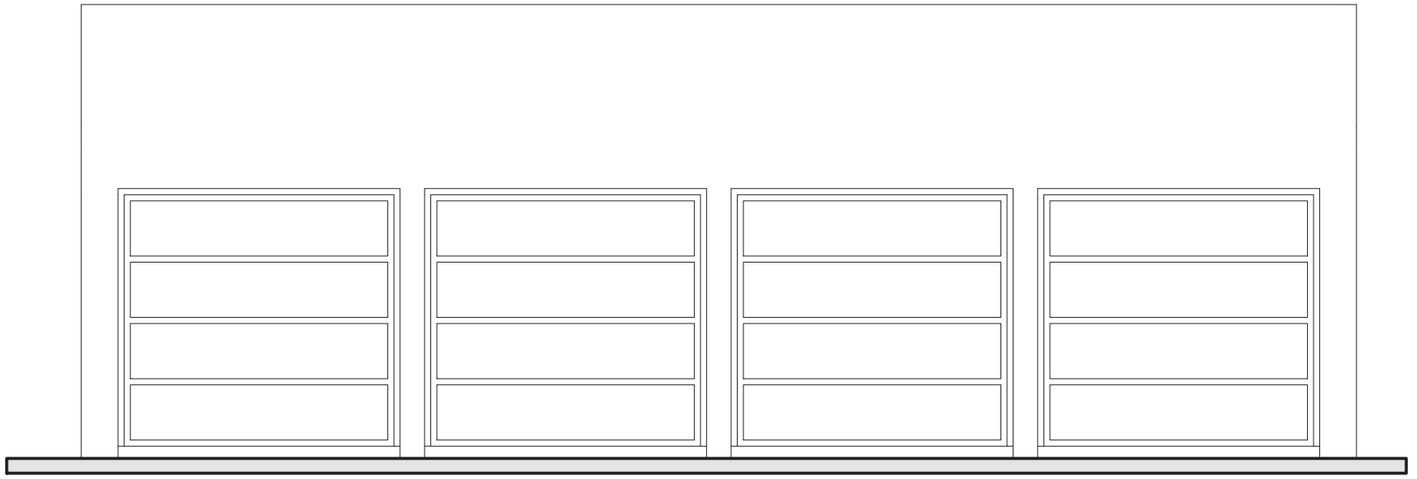
PRESEK B-B

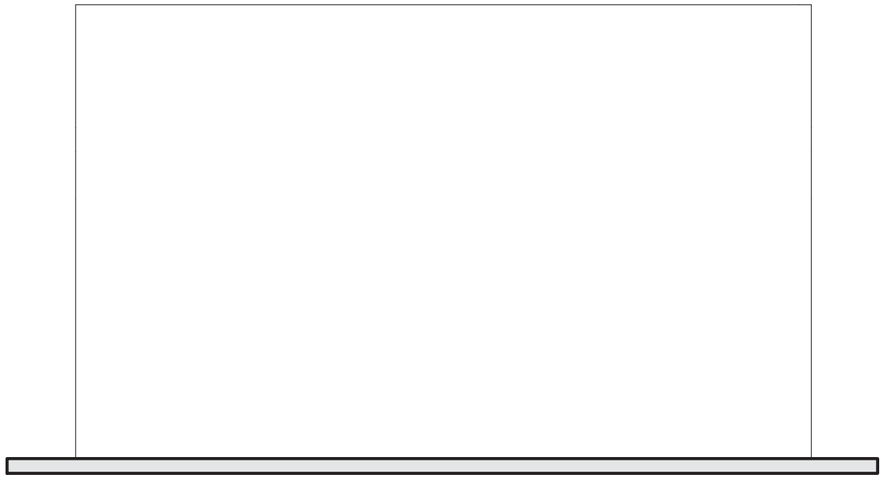
FASADE OBJEKTA
R 1:50

SEVEROISTOČNA FASADA

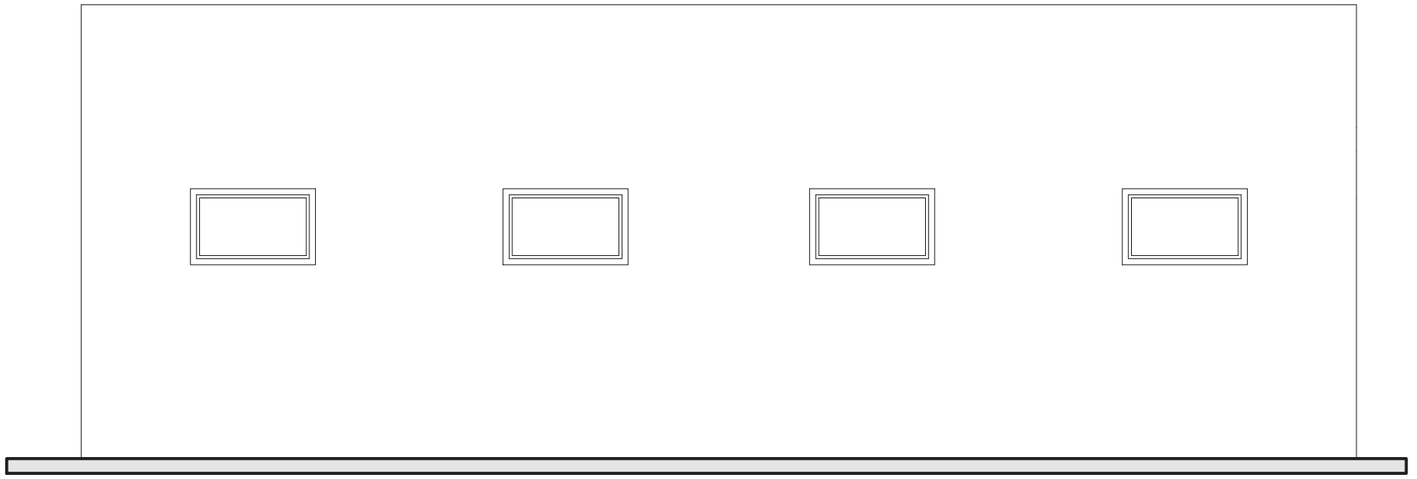


SEVEROZAPADNA FASADA





JUGOZAPADNA FASADA



JUGOISTOČNA FASADA

"PROFIT-PROJEKT"	projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/77-13-750 e-mail:profitprojekt1205@gmail.com	
investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD	
objekat:	POMOĆNI OBJEKAT - GARAŽE	oznaka sevea
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE(IDR)	
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE	
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03	S.P.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 50	17

FASADE OBJEKTA

PROJEKTNI BIRO
"PROFIT PROJEKT"
Tel. 021/65 71 951, 021/65 71 952 Mob. 063/77 13 750
NOVI SAD
e-mail: profitprojekt1205@gmail.com

1.1. NASLOVNA STRANA PROJEKTA ARHITEKTURE

1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor:	PROFIT DOO ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE NOVI SAD, ul. Sremska br.5, Novi Sad
Objekat:	APART-HOTEL, spratnosti Su+P+1+Pk I POMOĆNI OBJEKAT-GARAŽA, spratnosti P, ulica 26.oktobar br.20, Irig, Vrdnik, k.o.Vrdnik, parc.br.858/2
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR Idejno rešenje
Oznaka i naziv dela projekta:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE
Vrsta radova:	nova gradnja
Projektant:	„PROFIT PROJEKT“, Novi Sad, ul. Vuka Karadžića br. 1
Odgovorno lice projektanta:	Milan Domazet

Potpis:

Milan Domazet 20010301 5

Digitally signed by Milan Domazet 200103015
DN: c=RS, serialNumber=PNORS-12059 61153756, serialNumber=CA:RS-200103 015, sn=Domazet, givenName=Milan, cn=Milan Domazet 200103015
Date: 2026.04.29 12:31:52 +02'00'

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

Potpis:

Milan Domazet 2001030 15

Digitally signed by Milan Domazet 200103015
DN: c=RS, serialNumber=PNORS-12059 61153756, serialNumber=CA:RS-200103 015, sn=Domazet, givenName=Milan, cn=Milan Domazet 200103015
Date: 2026.04.29 12:32:05 +02'00'

Broj dela projekta:	E-08/2026
Mesto i datum:	Novi Sad, april 2026.god.

1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1.1. Naslovna strana projekta arhitekture
1.2. Sadržaj projekta arhitekture
1.3. Rešenje o imenovanju odgovornog projektanta projekta arhitekture
1.4. Izjava odgovornog projektanta projekta arhitekture
1.5. Tekstualna dokumentacija
1.6. Numerička dokumentacija
1.7. Grafička dokumentacija

1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

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, 52/2021, 62/23 i 91/2025) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br.96/2023) 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 objekta (APART-HOTEL, spratnosti Su+P+1+Pk I POMOĆNI OBJEKAT-GARAŽA, spratnosti P), Irig, Vrdnik, ulica 26.oktobar br.20, parcela br. 858/2, K.O. Vrdnik, 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 dela projekta:	E-08/2026
Mesto i datum:	Novi Sad, april 2026.god.

1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant projekta arhitekture koji je deo projekta (IDR idejno rešenje) za novu gradnju objekta (APART-HOTEL, spratnosti Su+P+1+Pk I POMOĆNI OBJEKAT-GARAŽA, spratnosti P), Irig, Vrdnik, ulica 26.oktobar br.20, parcela br. 858/2, K.O. Vrdnik

Milan Domazet, dipl.ing.arh.

I Z J A V L J U J E M

1. da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke

Odgovorni projektant (IDR): Milan Domazet, dipl.ing.arh.

Broj licence: 300 5154 03

Potpis:

Broj dela projekta: E-08/2026
Mesto i datum: Novi Sad, april 2026.god.

1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

LOKACIJA

Objekat apart-hotela spratnosti Su+P+1+Pk i pomoćni objekat – garaža spratnosti P, predviđen je u Irigu, Vrdnik, ulica 26.oktobar br.20, u, na parceli br. 858/2, K.O. Vrdnik.

OBJEKAT APART – HOTELA spratnosti Su+P+1+Pk

SADRŽAJ OBJEKTA

U suterenu objekta isprojektovane su zajedničke prostorije (hodnik), tehnička prostorija i dve ostave.

U prizemlju objekta isprojektovane su zajedničke prostorije (ulazni hol – recepcija, wc, stepenište prema suterenu i stepenište prema apartmanima) i dve apartmanske jedinice (APARTMAN 1 I APARTMAN 2) i to:

- 2 dvosobna apartmana

Na I spratu je isprojektovan komunikacijski prostor- zajedničke prostorije (hodnik sa stepeništem) i tri apartmanske jedinice (APARTMAN 3, APARTMAN 4 I APARTMAN 5) i to:

- 3 dvosobna apartmana

Na potkrovlju je isprojektovan komunikacijski prostor- zajedničke prostorije (hodnik sa stepeništem) i tri apartmanske jedinice (APARTMAN 6, APARTMAN 7 I APARTMAN 8) i to:

- 3 dvosobna apartmana

UKUPAN BROJ APARTMANSKIH JEDINICA U OBJEKTU IZNOSI 8.

KONSTRUKCIJA I OBRADA

Objekat je projektovan u skeletnom konstruktivnom sistemu od A.B. stubova i ploča, koji omogućuje formiranje raznovrsnih 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=270cm, prizemlja H=290cm i H=276cm, I sprata H=276cm i potkrovlja H=276cm sa visinom nazidka H=180cm. Međuspratna konstrukcija je a.b.ploča d=20cm.
Svi spoljni fasadni zidovi su od klima blokova d=25cm+8cm termoizolacije.
U svojoj anatomiji krov je većim delom ravan, neprohodan, nagiba 1-3° ka

olučnim vertikalama i završnim slojem od šljunka, a deo krova je pod kosinom u delu nazidka potkrovlja, nagiba 33°, sa pocinkovanim limom kao krovnim pokrivačem. Spoljni zidovi su od klima blokova d=25cm, a unutrašnji od blokova d=25cm 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.
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.
Kolski i pešački prilaz objektu je direktan iz ulice 26.oktobra, a takođe postoji i pešački prilaz iz ulice Boška Sremca.
Parkiranje vozila će biti obezbeđeno na sopstvenoj parceli, nadzemno (4 garažna mesta u zatvorenoj garaži i 4 parking mesta otvoreno).
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).

POMOĆNI OBJEKAT - GARAŽA spratnosti P

U prizemlju je isprojektovan pomoćni objekat garaže sa 4 garažna mesta, koja je podeljena na garažu 1 i garažu 2 sa po 2 garažna mesta.
Temelji garaže se izvode od trakastih armirano betonskih temelja širine 50cm, preko tampon sloja šljunka debljine d=10cm. Spoljni zidovi su zidovi od giter blokova d=20cm koji će se malterisati. Svetla visina prizemlja je 2.50m. Međuspratna konstrukcija je polumontažna “FERT” tavanica d=16+4cm. Oblik krova na objektu je jednovodan, sa nagibom krovnih ravni od 6°. Preko rogova se postavljaju OSB-ploče sa krovnom folijom i pocinkovanim limom kao krovnim pokrivačem. Oluke izvesti od bakarnog ili pocinkovanog lima debljine d=0,55mm. Odvodne olučne cevi su dimenzija Ø 12cm.
Završna obrada poda ostaje u betonu.

Novi Sad,
april 2026.god.

Sastavio:
Domazet Milan dipl.ing.arh.

1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

POVRŠINE PROSTORIJA ZA APART-HOTEL

pregled površina — SUTEREN

br.	naziv prostorije	obrada poda	površina m2
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE 3.46m2			
1	hodnik	keramika	3.46
OSTAVA 1 44.56m2			
1	ostava	keramika	31.75
2	ostava	keramika	12.81
OSTAVA 2 44.60m2			
1	ostava	keramika	31.79
2	ostava	keramika	12.81
TEHNIČKE PROSTORIJE 2.08m2			
3	tehnička prostorija	keramika	2.08

pregled površina PRIZEMLJE

br.	naziv prostorije	obrada poda	površina m2
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE 50.31m2			
1	ulazni hol-recepcija	keramika	39.73
2	wc	keramika	2.09
3	stepenište iz suterena	keramika	2.35
4	podest sa stepeništem	keramika	6.14
APARTMAN 1 48.70m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	2.73
2	soba	keramika	12.81
3	kupatilo	keramika	4.44
4	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	23.92
5	balkon	keramika	4.80
APARTMAN 2 48.75m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	2.73
2	soba	keramika	12.81
3	kupatilo	keramika	4.44
4	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	23.97
5	balkon	keramika	4.80

pregled površina I SPRAT

br.	naziv prostorije	obrada poda	površina m2
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE 11.38m2			
1	hodnik sa stepeništem	keramika	11.38
APARTMAN 3 48.70m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	2.73
2	soba	keramika	12.81
3	kupatilo	keramika	4.44
4	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	23.92
5	balkon	keramika	4.80
APARTMAN 4 48.75m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	2.73
2	soba	keramika	12.81
3	kupatilo	keramika	4.44
4	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	23.97
5	balkon	keramika	4.80
APARTMAN 5 42.46m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	2.00
2	kupatilo	keramika	5.04
3	soba	keramika	11.10
4	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	21.38
5	lođa	keramika	2.94

pregled površina **POTKROVLJE**

br.	naziv prostorije	obrada poda	površina m2
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE 11.38m2			
1	hodnik sa stepeništem	keramika	11.38
APARTMAN 6 48.70m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	2.73
2	soba	keramika	12.81
3	kupatilo	keramika	4.44
4	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	23.92
5	balkon	keramika	4.80
APARTMAN 7 48.75m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	2.73
2	soba	keramika	12.81
3	kupatilo	keramika	4.44
4	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	23.97
5	balkon	keramika	4.80
APARTMAN 8 42.46m2			
1	ulaz-hodnik	keramika	2.00
2	kupatilo	keramika	5.04
3	soba	keramika	11.10
4	dn.boravak sa kuhinjom i trp.	keramika	21.38
5	lođa	keramika	2.94

OBRAČUN POVRŠINA

SUTEREN

površina zajedničkih prostorija.....3.46m²
površina ostava.....89.16m²
površina tehničkih prostorija.....2.08m²

ukupna neto površina..... **94.70m²**
ukupna bruto površina.....**121.00m²**

PRIZEMLJE

površina zajedničkih prostorija.....50.31m²
površina apartmana.....97.45m²

ukupna neto površina.....**147.76m²**
ukupna bruto površina.....**175.00m²**

I SPRAT

površina zajedničkih prostorija..... .11.38m²
površina apartmana.....139.91m²

ukupna neto površina..... **151.29m²**
ukupna bruto površina..... **181.00m²**

POTKROVLJE

površina zajedničkih prostorija..... .11.38m²
površina apartmana.....139.91m²

ukupna neto površina..... **151.29m²**
ukupna bruto površina.....**181.00m²**

REKAPITULACIJA

UKUPNA NETO POVRŠINA APARTMANA ….....377.27-3% = 365.95m^2

UKUPNA NETO POVRŠ. ZAJ. PROST..... 76.53-3% = 74.23m^2

UKUPNA NETO POVRŠINA OSTAVA..... 89.16-3%= 86.48m^2

UKUPNA NETO POVRŠINA TEH.PROSTORIJA.....2.08-3%= 2.02m^2

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA .....**545.04-3%=528.68m^2**
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA.....**658.00m^2**
UKUPNA BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA OBJEKTA.....**537.00m^2**

UKUPAN BROJ APARTMANA JE 8.

POVRŠINE ZA POMOĆNI OBJEKAT - GARAŽE

pregled površina PRIZEMLJE

br.	naziv prostorije	obrada poda	površina m2
GARAŽA 1 27.62m2			
1	Garaža 1	keramika	13.96
2	Garaža 2	keramika	13.66
GARAŽA 2 27.62m2			
3	Garaža 3	keramika	13.66
4	Garaža 4	keramika	13.96

REKAPITULACIJA

UKUPNA NETO POVRŠINA-GARAŽE ….....55.24-3% = 53.58m²

UKUPNA NETO POVRŠINA POMOĆNOG OBJEKTA-GARAŽE .....55.24-3%=53.58m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA POMOĆNOG OBJEKTA-GARAŽE.....62.00m²
UKUPNA BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA POMOĆNOG OBJEKTA-GARAŽE.....62.00m²

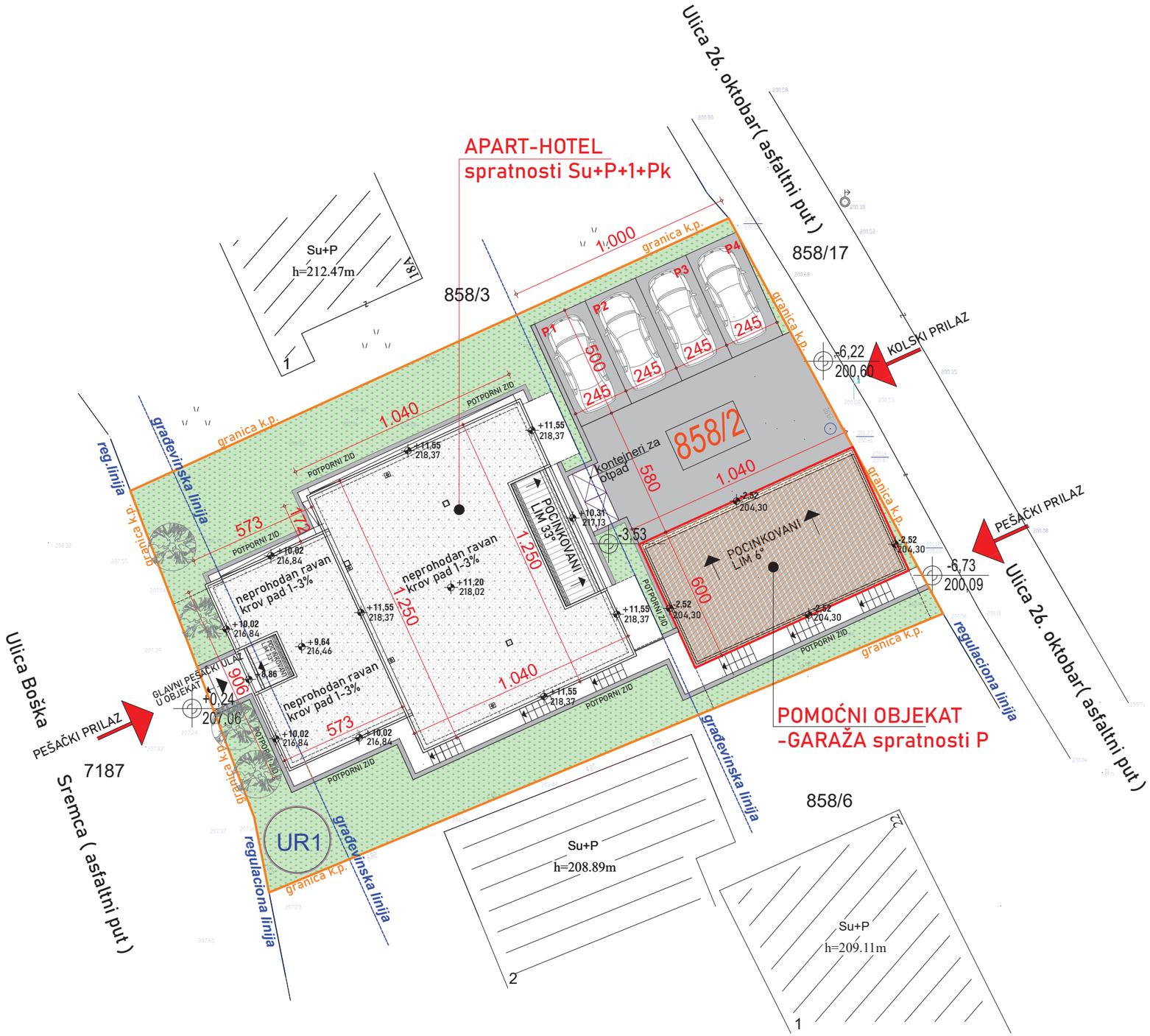
UKUPAN BROJ GARAŽNIH MESTA JE 4.

Novi Sad,
April 2026.god.

Sastavio:
Domazet Milan dipl.ing.arh.

1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA
R 1:200



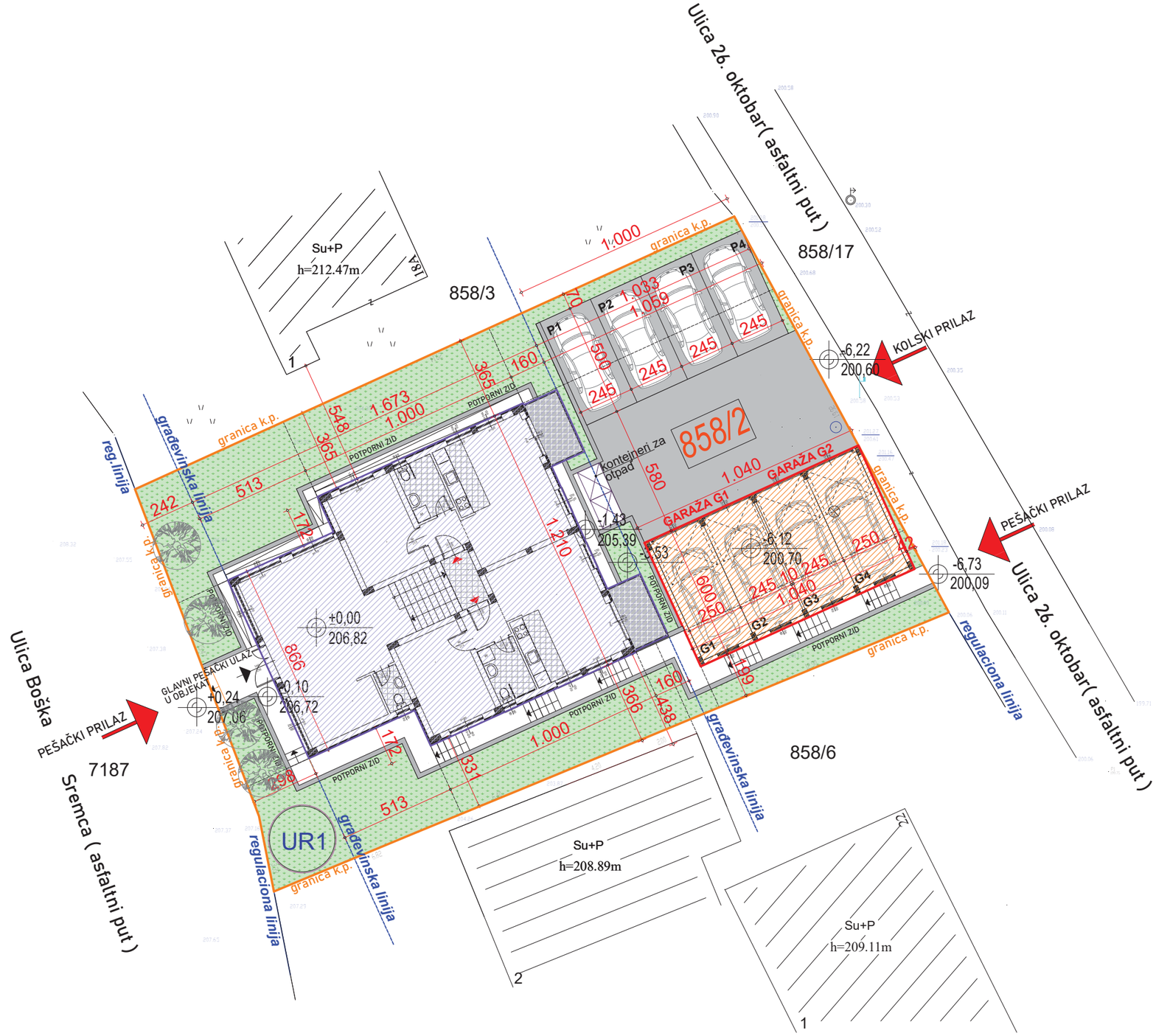
GRANICA PARCELE

"PROFIT-PROJEKT"	projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/77-13-750 e-mail:profitprojekt1205@gmail.com	
investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD	
objekat:	APART-HOTEL I POMOĆNI OBJEKAT-GARAŽA	oznaka severa: S
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)	
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE	
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03	S.P.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1:200	0.1

SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA

SITUACIONO NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA I PRIKAZOM SAOBRAĆAJNOG REŠENJA R 1:200



APART-HOTEL spratnosti Su+P+1+Pk

POMOĆNI OBJEKAT -GARAŽA spratnosti P

GRANICA PARCELE

KONTEJNERI ZA SMEĆE (2 komada)
1360mm x 1050mm x 1450mm
zapremina V=1100 litara

UR1 UKOPANI REZERVOAR ZA VODU (UR1)

POVRŠINA PARCELE P=586m2

Pbruto prizemlja APART-HOTEL P=175,00m2
Pbruto prizemlja POMOĆNI OBJEKAT-GARAŽE P=62,00m2

UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA OBJEKATA (APART-HOTEL + POMOĆNI) P=237,00m2

INDEKS ZAUZETOSTI PARCELE=40%
INDEKS IZGRAĐENOSTI PARCELE=1,02
PROCENAT ZELENIH POVRŠINA=30%

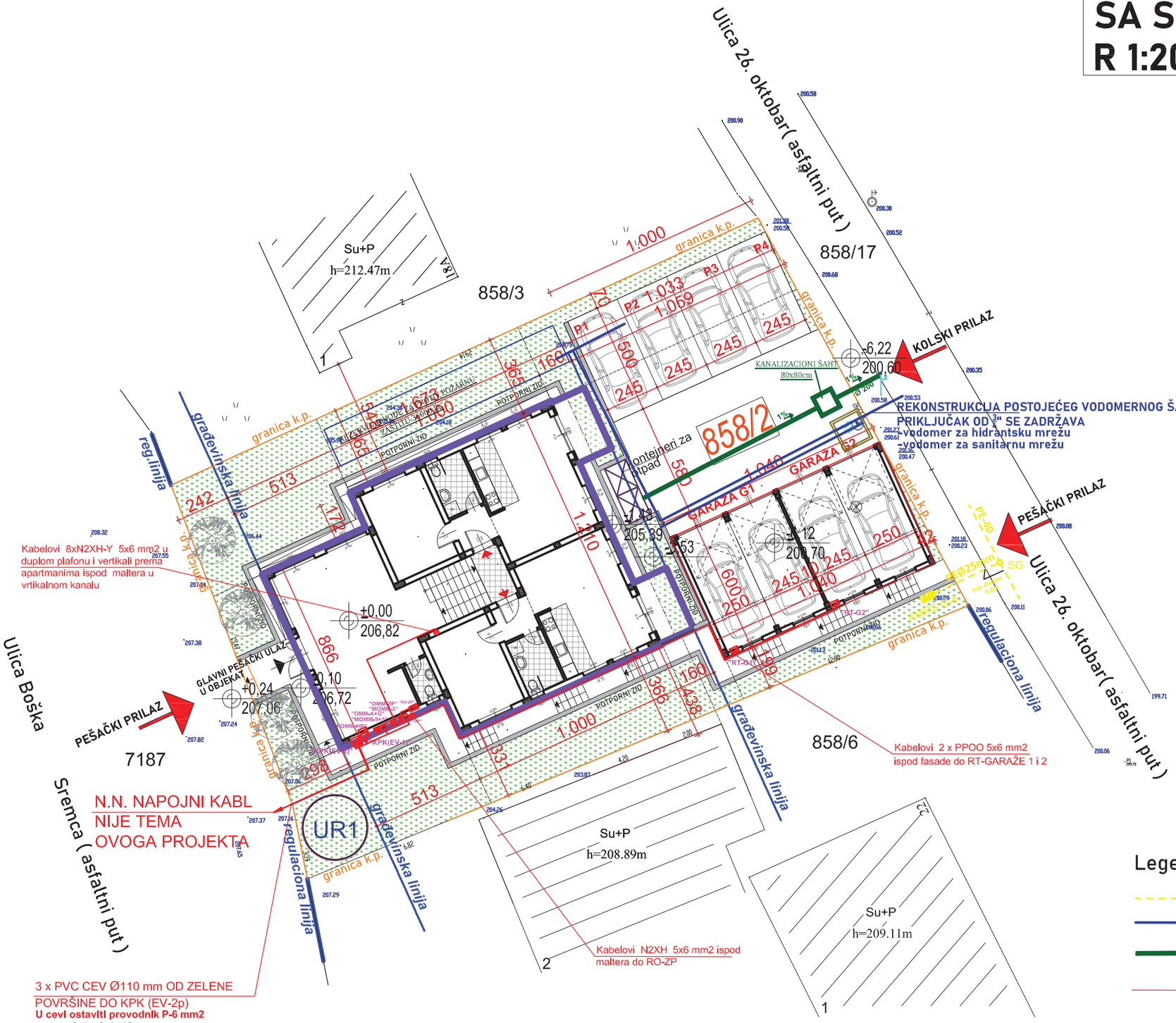
"PROFIT-PROJEKT"
projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/77-13-750 e-mail:profitprojekt1205@gmail.com

investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD		
objekat:	APART-HOTEL I POMOĆNI OBJEKAT-GARAŽA	oznaka severa	S
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE		
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03	S.P.	

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1:200	0.2

SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA I PRIKAZOM SAOBRAĆAJNOG REŠENJA

SITUACIONO NIVELACIONI PLAN SA SINHRON PLANOM INSTALACIJA R 1:200



APART-HOTEL spratnosti Su+P+1+Pk

POMOĆNI OBJEKAT -GARAŽA spratnosti P

GRANICA PARCELE

KONTEJNERI ZA SMEĆE (2 komada)
1360mm x 1050mm x 1450mm
zapremina V=1100 litara

UR1 UKOPANI REZERVOAR ZA VODU (UR1)

Legenda:

- GAS
- VODOVOD
- KANALIZACIJA
- STRUJA

"PROFIT-PROJEKT"

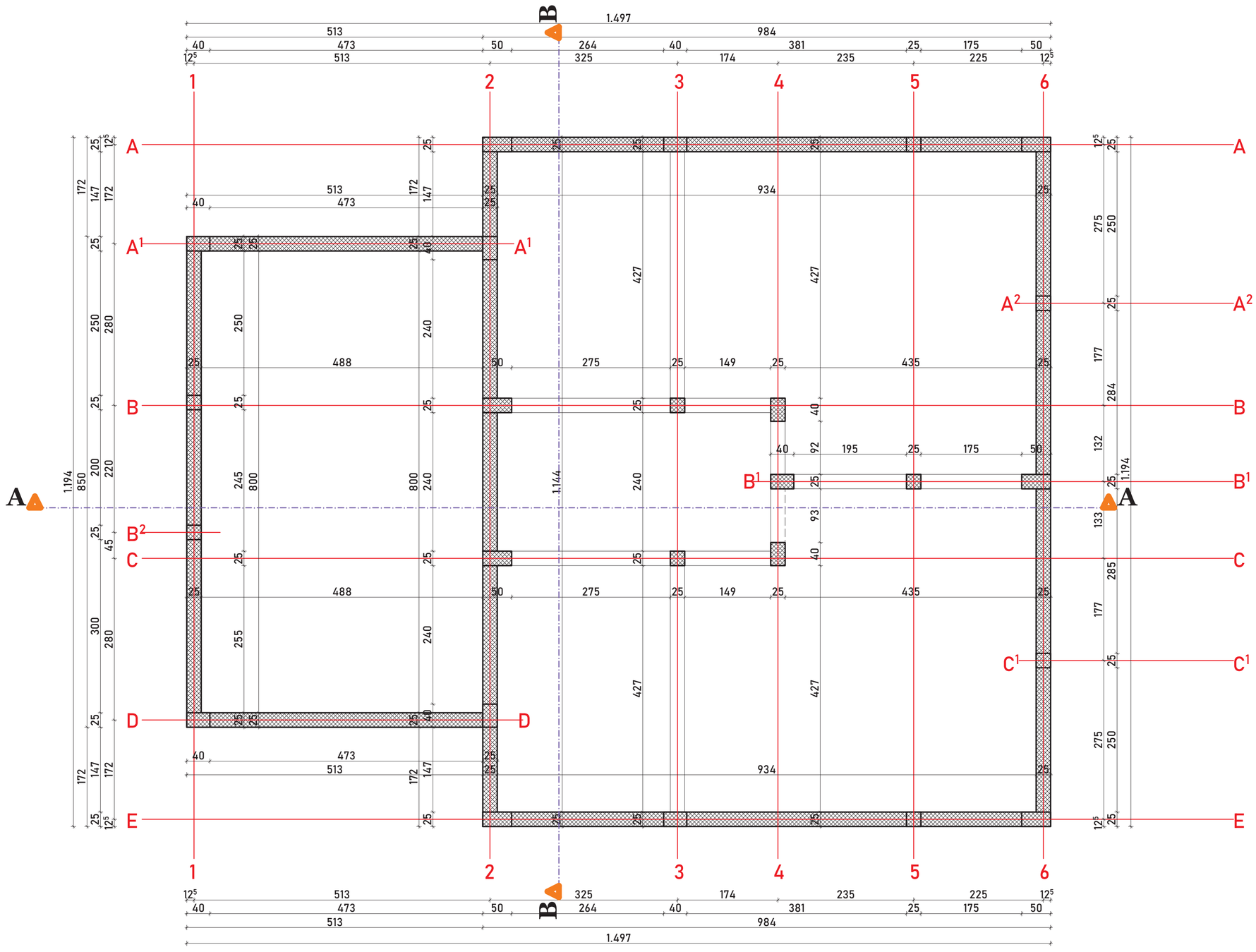
investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD		
objekat:	APART-HOTEL I POMOĆNI OBJEKAT-GARAŽA	oznaka severa	
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE		
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.IIc.300 5154 03	S.P.	

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1:200	0.3

SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA SINHRON PLANOM INSTALACIJA

APART – HOTEL

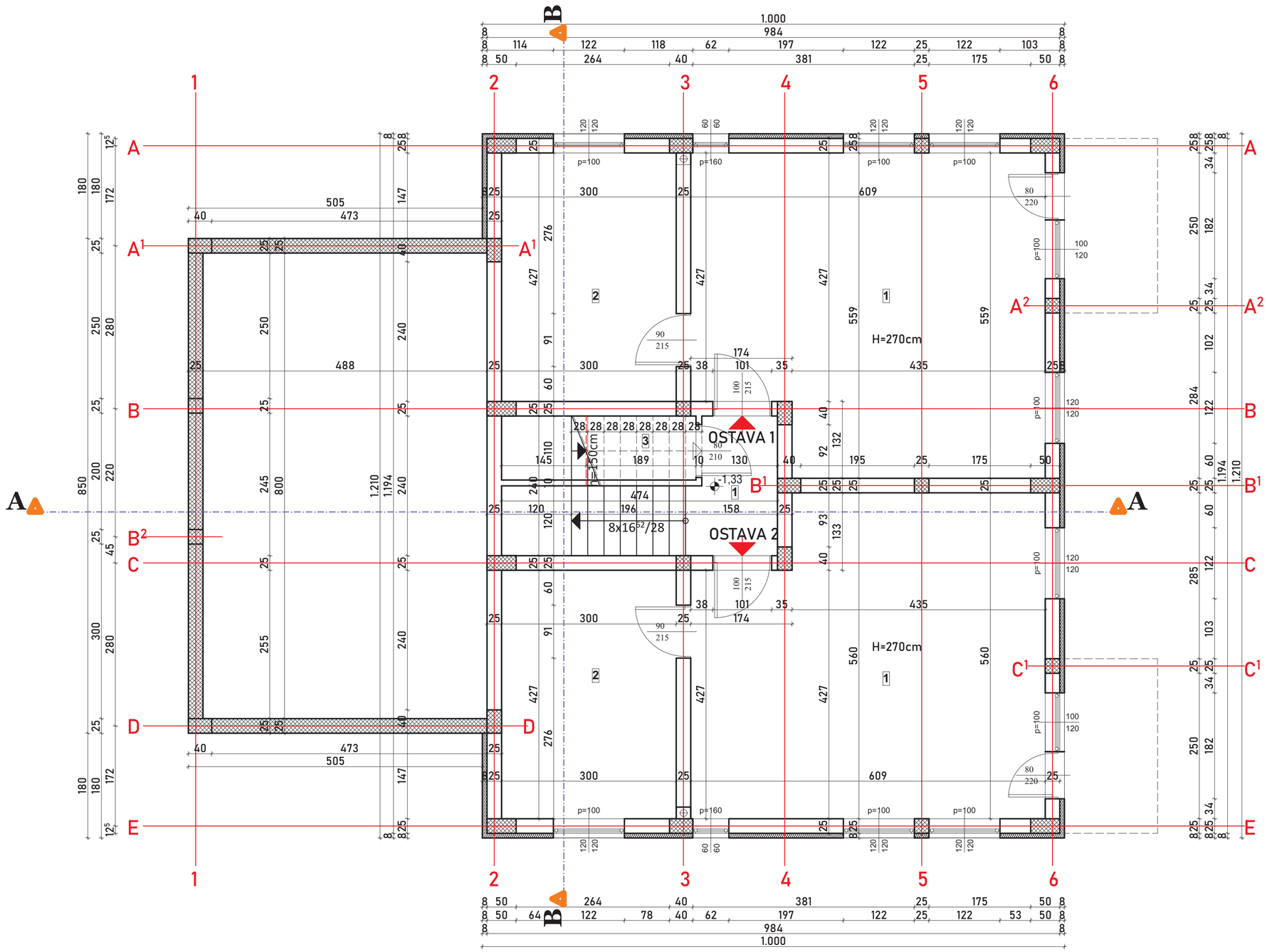
OSNOVA TEMELJNE PLOČE R 1:50



"PROFIT-PROJEKT"	projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/77-13-750 e-mail:profitprojekt1205@gmail.com		
investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD		
objekat:	APART-HOTEL	oznaka severa	
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE		
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03	S.P.	
E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 50	1

OSNOVA TEMELJNE PLOČE

OSNOVA SUTERENA R 1:50



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
UKUPNO	3,46m2

OSTAVE	
OSTAVA 1	44,56m2
OSTAVA 2	44,60m2
UKUPNO OSTAVE	89,16m2

TEHNIČKE PROSTORIJE	
UKUPNO	2,08m2

P neto	94,70m²
P bruto	121,00m²

NAPOMENA:
PRE POČETKA ZIDANJA URADITI HIDROIZOLACIJU SA PREMAZOM BITULITOM I KONDOROM "4" ISEČENIM NA TRAKE ŠIRINE 33cm.
PRE POČETKA ŠALOVANJA AB STUBOVA, AB PLATANA, AB STEPENIŠTA, OKO ANKERA URADITI HIDROIZOLACIJU SA "SIKOM" NA BAZI CEMENTA U DIMENZIJAMA AB STUBOVA, AB PLATANA, AB STEPENIŠTA.

"PROFIT-PROJEKT"
projektni biro
"PROFIT-PROJEKT"
Vuka Karadžića 1, Novi Sad
tel.063/77-13-750
e-mail:profitprojekt1205@gmail.com

investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD
objekat:	APART-HOTEL
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03

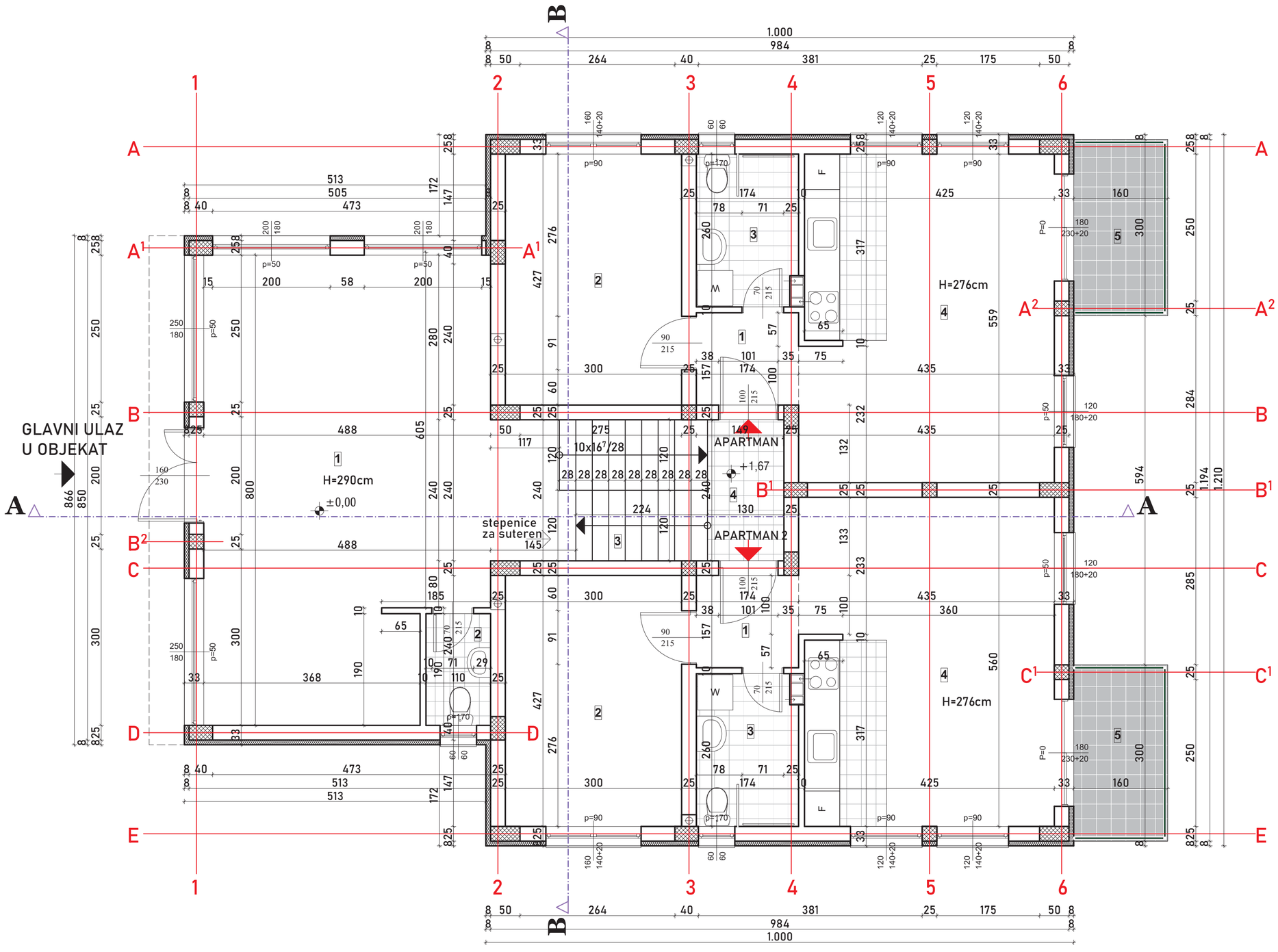
oznaka severa

S.P.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 50	2

OSNOVA SUTERENA

OSNOVA PRIZEMLJA R 1:50



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
UKUPNO	50,31m2

APARTMANSKE PROSTORIJE	
APARTMAN 1	48,70m2
APARTMAN 2	48,75m2
UKUPNO APARTMANSKE PROST.	97,45m2

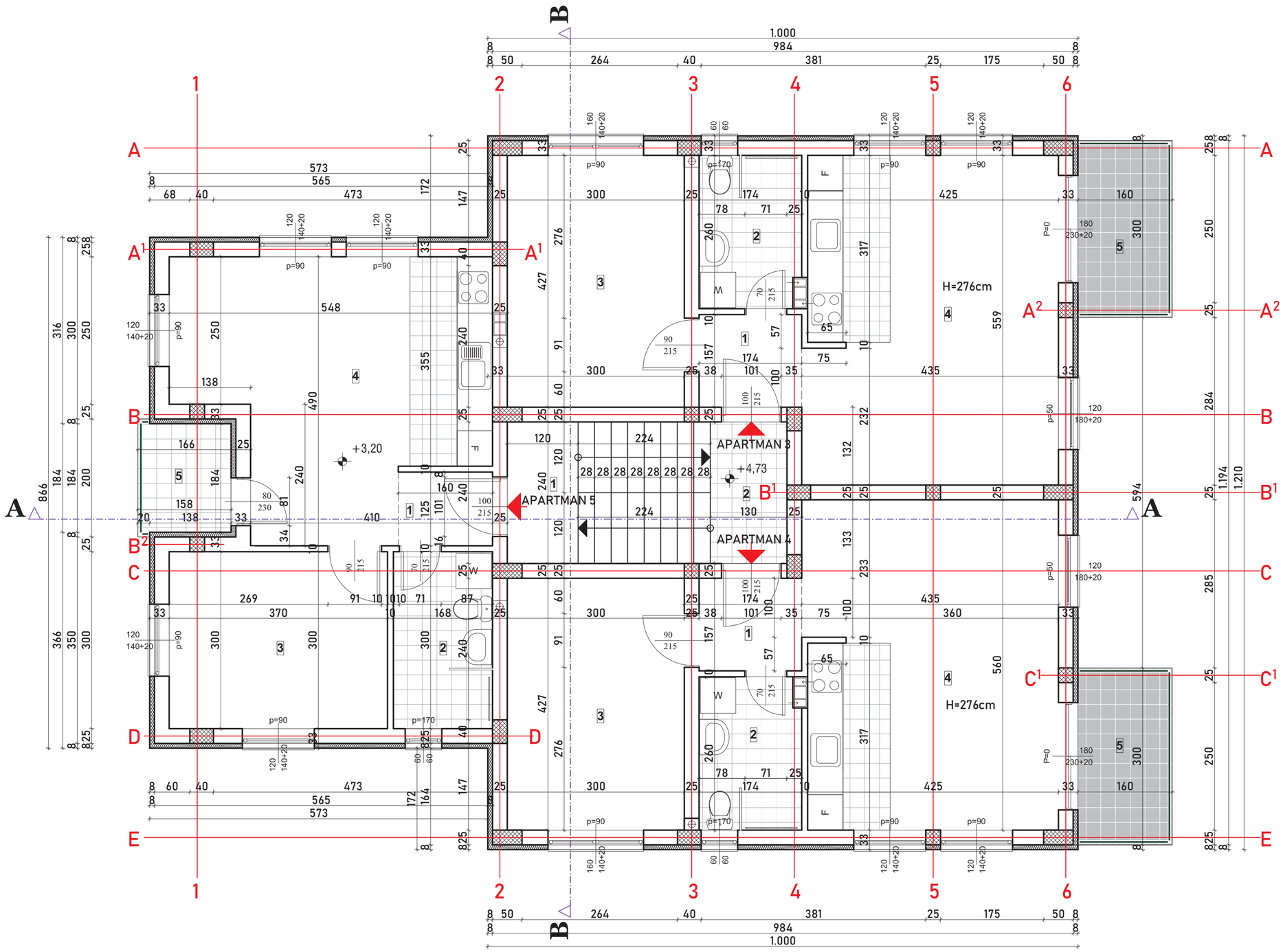
P neto	147,76m²
P bruto	175,00m²

"PROFIT-PROJEKT"	projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/77-13-750 e-mail:profitprojekt1205@gmail.com	
investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD	
objekat:	APART-HOTEL	oznaka sevara
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE(IDR)	
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE	
odgovorni projektant	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03	S.P.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 50	3

OSNOVA PRIZEMLJA

OSNOVA I SPRATA R 1:50



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
UKUPNO	11,38m2

APARTMANSKE PROSTORIJE	
APARTMAN 3	48,70m2
APARTMAN 4	48,75m2
APARTMAN 5	42,46m2
UKUPNO APARTMANSKE PROST.	139,91m2

P neto	151,29m^2
P bruto	181,00m^2

"PROFIT-PROJEKT"
projektni biro
"PROFIT-PROJEKT"
Vuka Karadžića 1, Novi Sad
tel.063/77-13-750
e-mail:profitprojekt1205@gmail.com

investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD
objekat:	APART-HOTEL
vrsta tehničke dokumentacije	IDEJNO REŠENJE (IDR)
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE
odgovorni projektant	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03

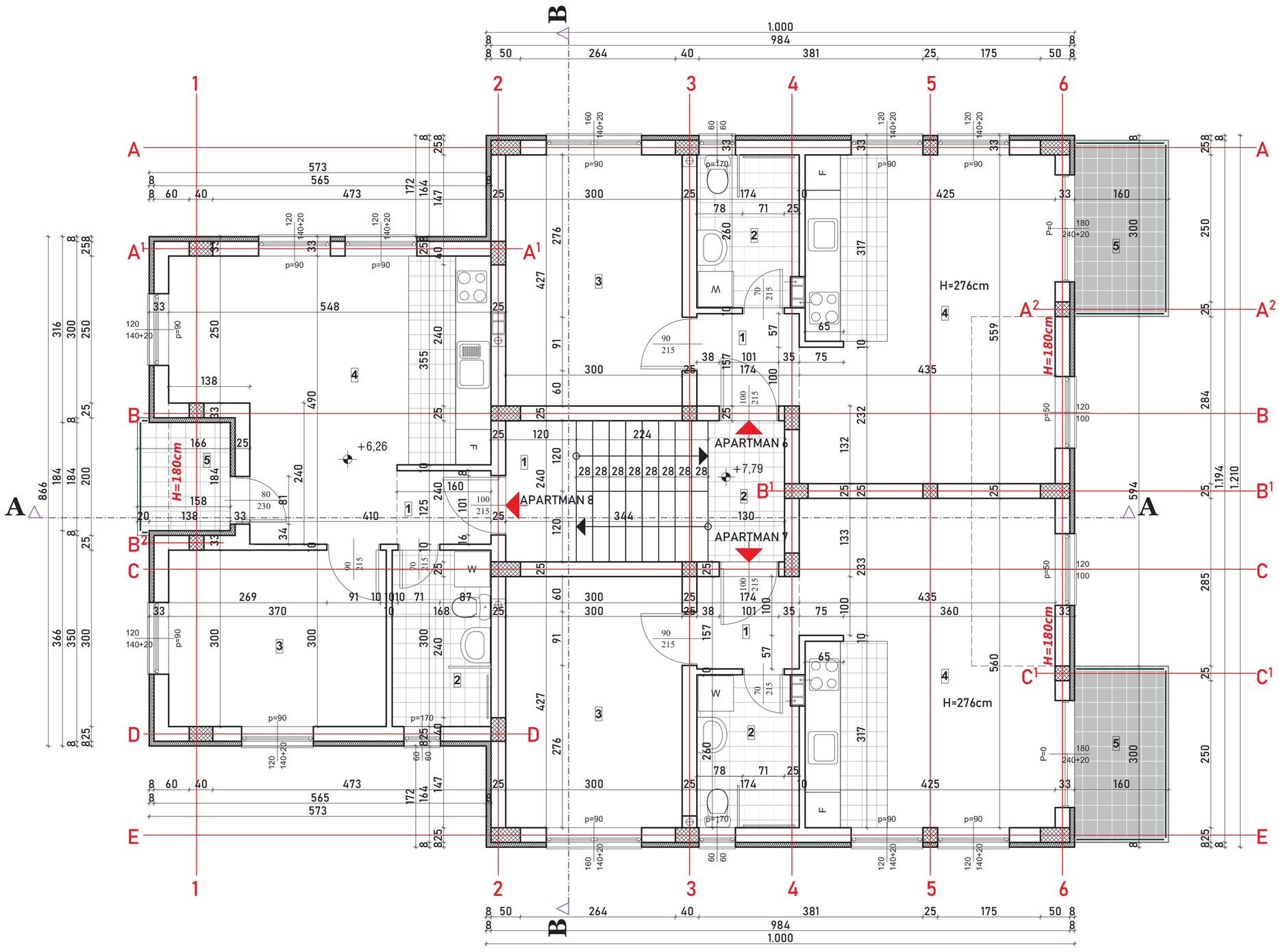
oznaka severa

S.P.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 50	4

OSNOVA I SPRATA

OSNOVA POTKROVLJA R 1:50



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE	
UKUPNO	11,38m2

APARTMANSKE PROSTORIJE	
APARTMAN 6	48,70m2
APARTMAN 7	48,75m2
APARTMAN 8	42,46m2
UKUPNO APARTMANSKE PROST.	139,91m2

P neto	151,29m^2
P bruto	181,00m^2

"PROFIT-PROJEKT"
projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/77-13-750 e-mail:profitprojekt1205@gmail.com

investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD
objekat:	APART-HOTEL
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE(IDR)
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03

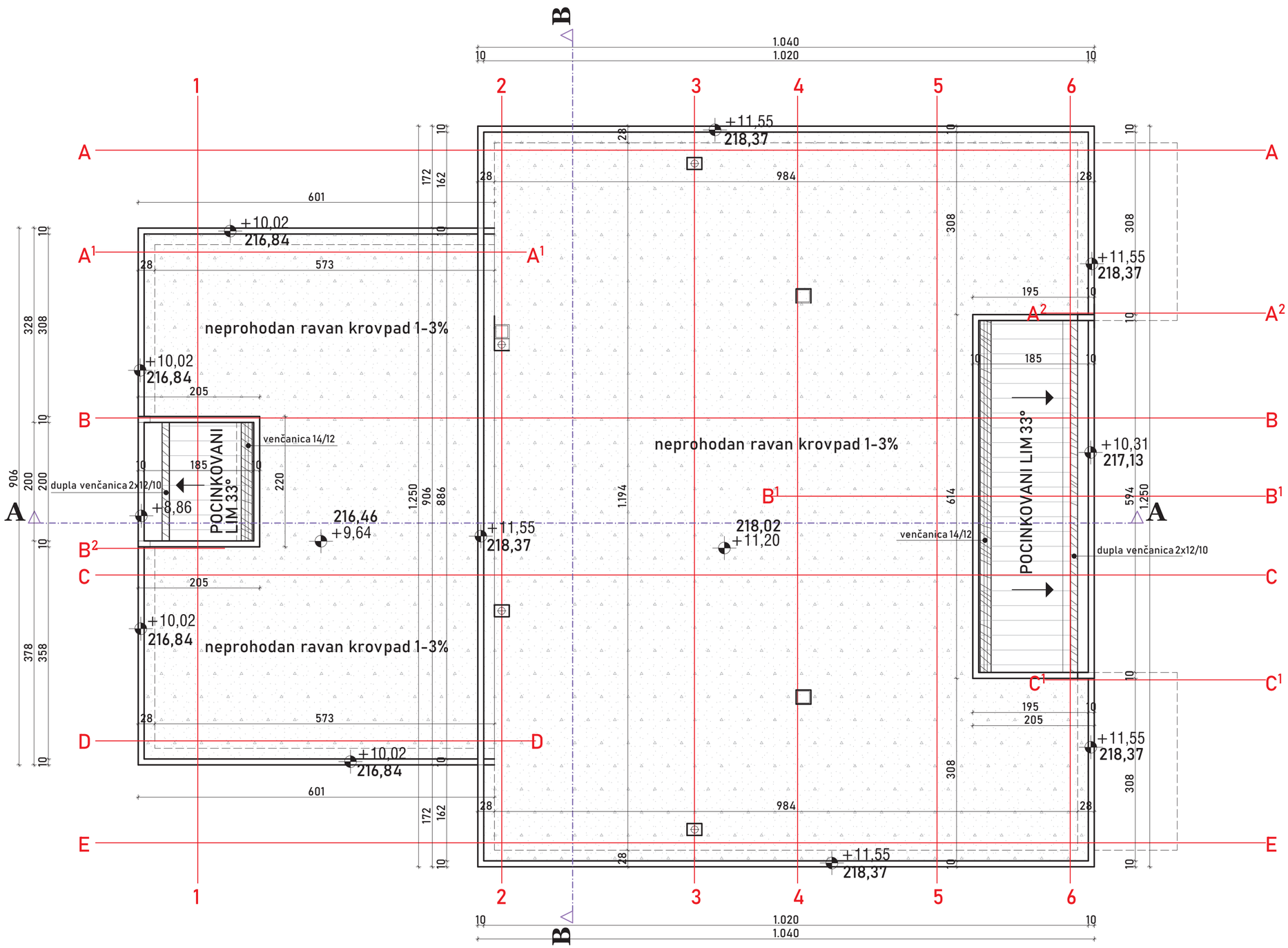
oznaka severa

S.P.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 50	5

OSNOVA POTKROVLJA

OSNOVA KROVNIH RAVNI R 1:50

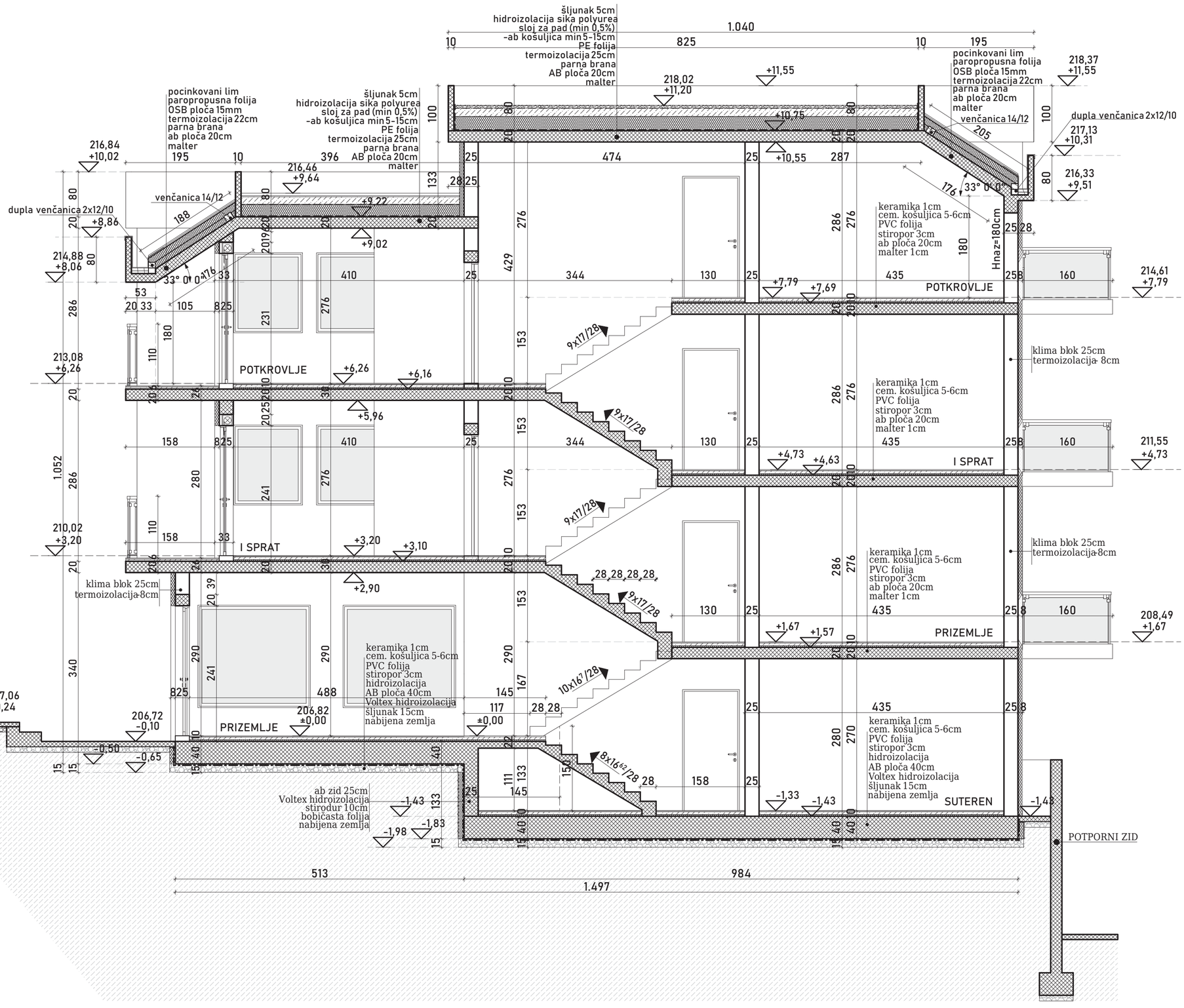


"PROFIT-PROJEKT"	projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/77-13-750 e-mail:profitprojekt1205@gmail.com	
investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD	oznaka severa
objekat:	APART-HOTEL	
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)	
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE	
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03	S.P.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 50	6

OSNOVA KROVNIH RAVNI

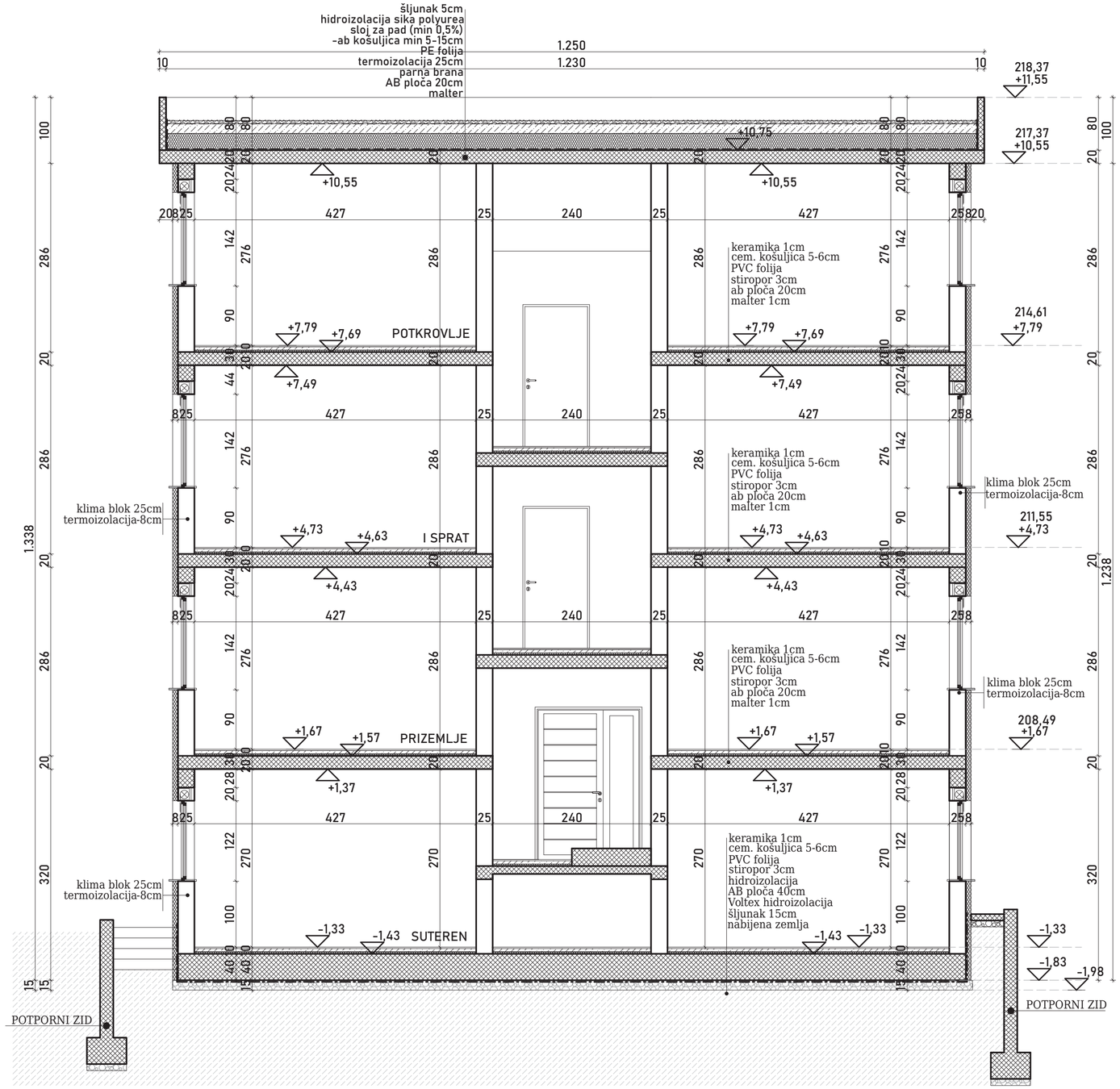
PRESEK A-A R 1:50



"PROFIT-PROJEKT"	projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/77-13-750 e-mail:profitprojekt1205@gmail.com		
investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD		
objekat:	APART-HOTEL	oznaka sveska	
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE		
odgovorni projektant	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03	S.P.	
E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 50	7

PRESEK A-A

PRESEK B-B R 1:50



"PROFIT-PROJEKT"
projektni biro
"PROFIT-PROJEKT"
Vuka Karadžića 1, Novi Sad
tel.063/77-13-750
e-mail:profitprojekt1205@gmail.com

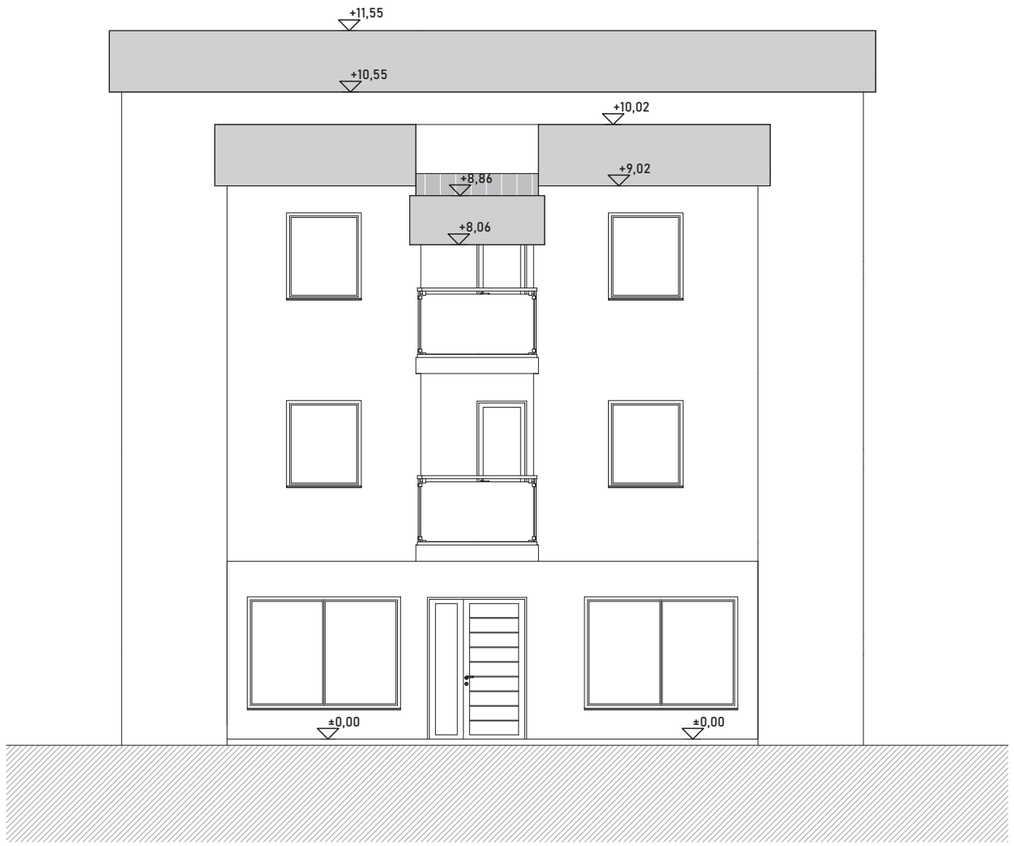
investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD
objekat:	APART-HOTEL
oznaka severa	
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03
S.P.	

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 50	8

PRESEK B-B

FASADE OBJEKTA
R 1:100

JUGOZAPADNA FASADA



SEVEROISTOČNA FASADA

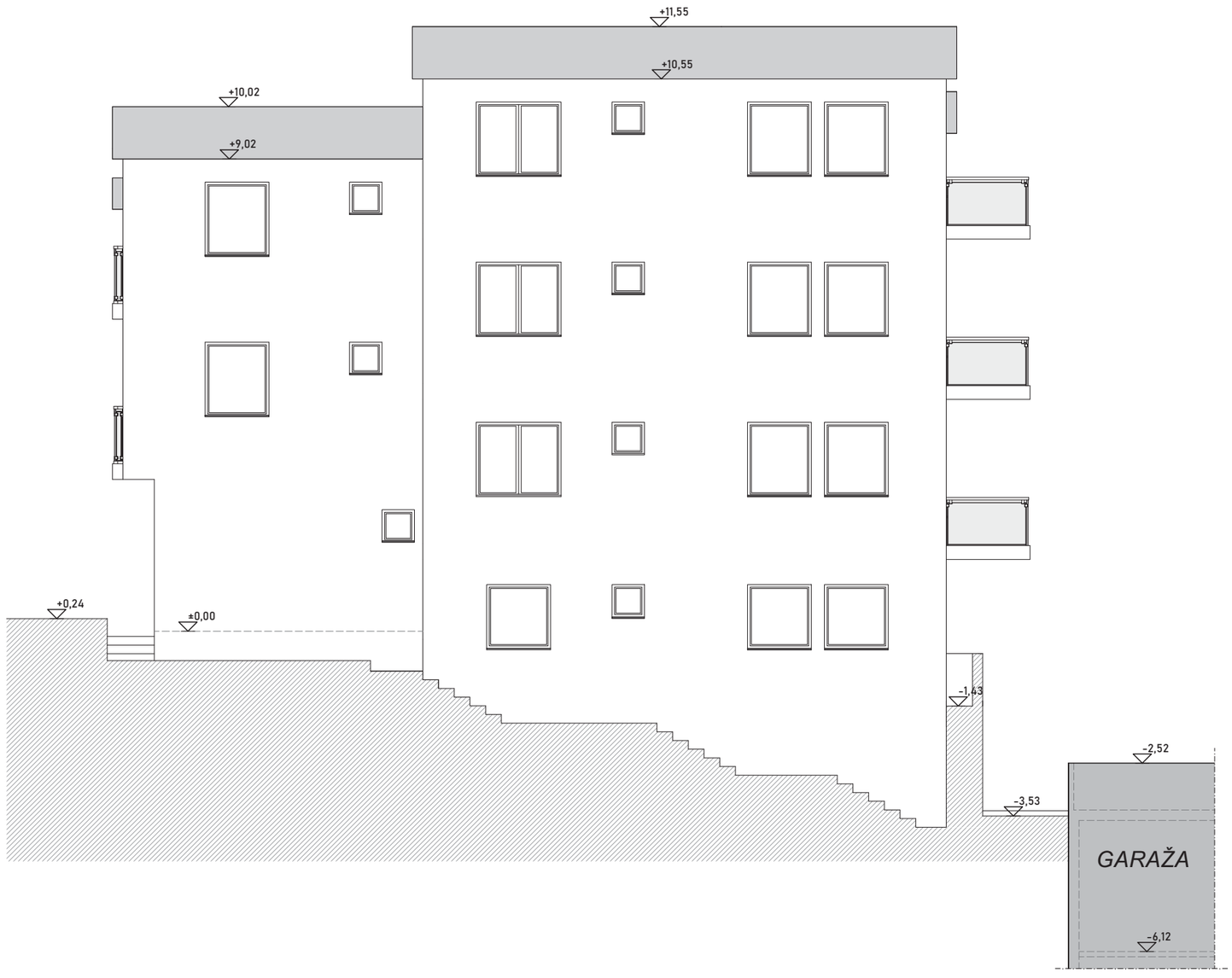
"PROFIT-PROJEKT"		projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/77-13-750 e-mail:profitprojekt1205@gmail.com
investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD	
objekat:	APART HOTEL	oznaka severa
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)	
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE	
odgovorni projektant	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03	S.P.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 100	9

FASADE OBJEKTA

FASADE OBJEKTA
R 1:100

JUGOISTOČNA FASADA



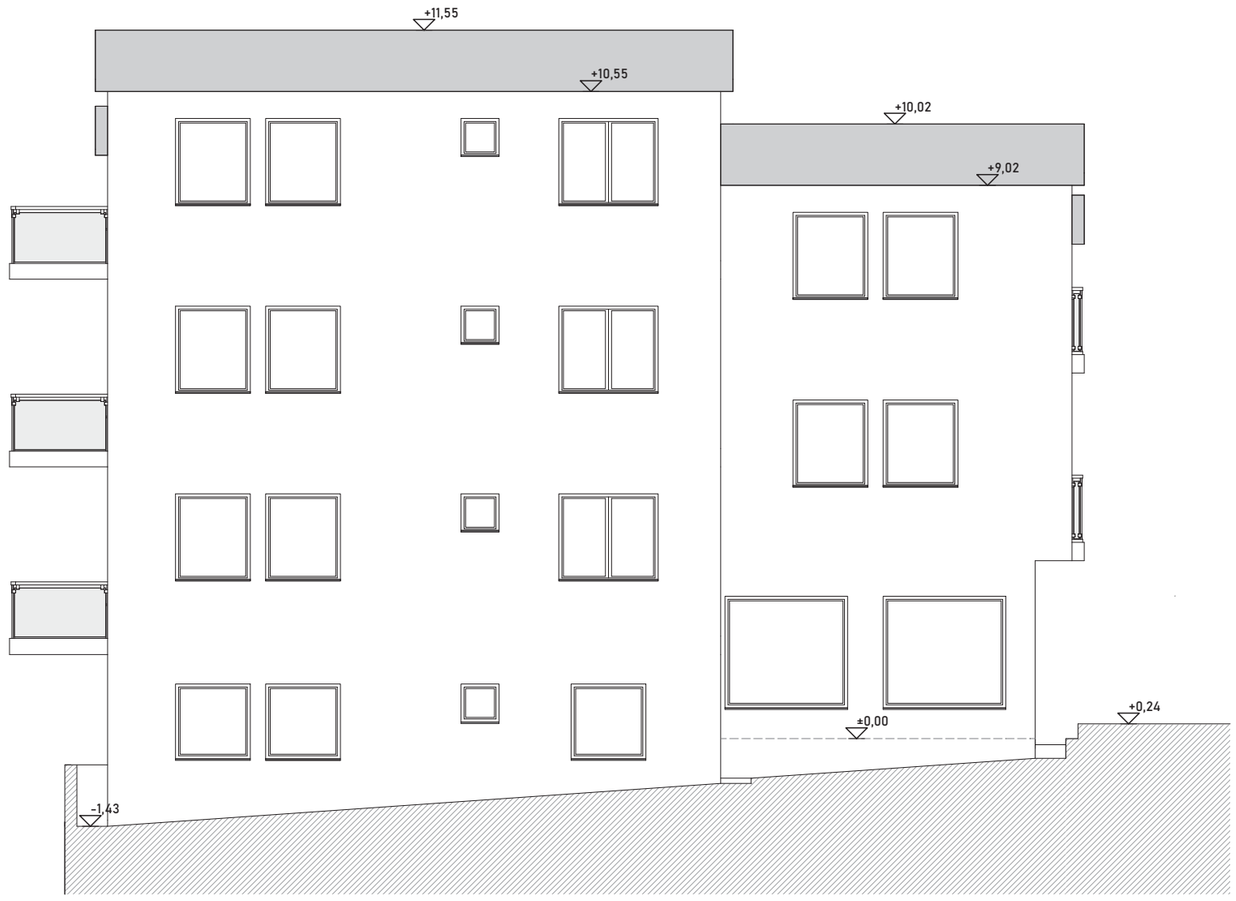
"PROFIT-PROJEKT"	projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/77-13-750 e-mail:profitprojekt1205@gmail.com	
investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD	
objekat:	APART HOTEL	oznaka severa
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)	
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE	
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03	S.P.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 100	10

FASADE OBJEKTA

FASADE OBJEKTA
R 1:100

SEVEROZAPADNA FASADA



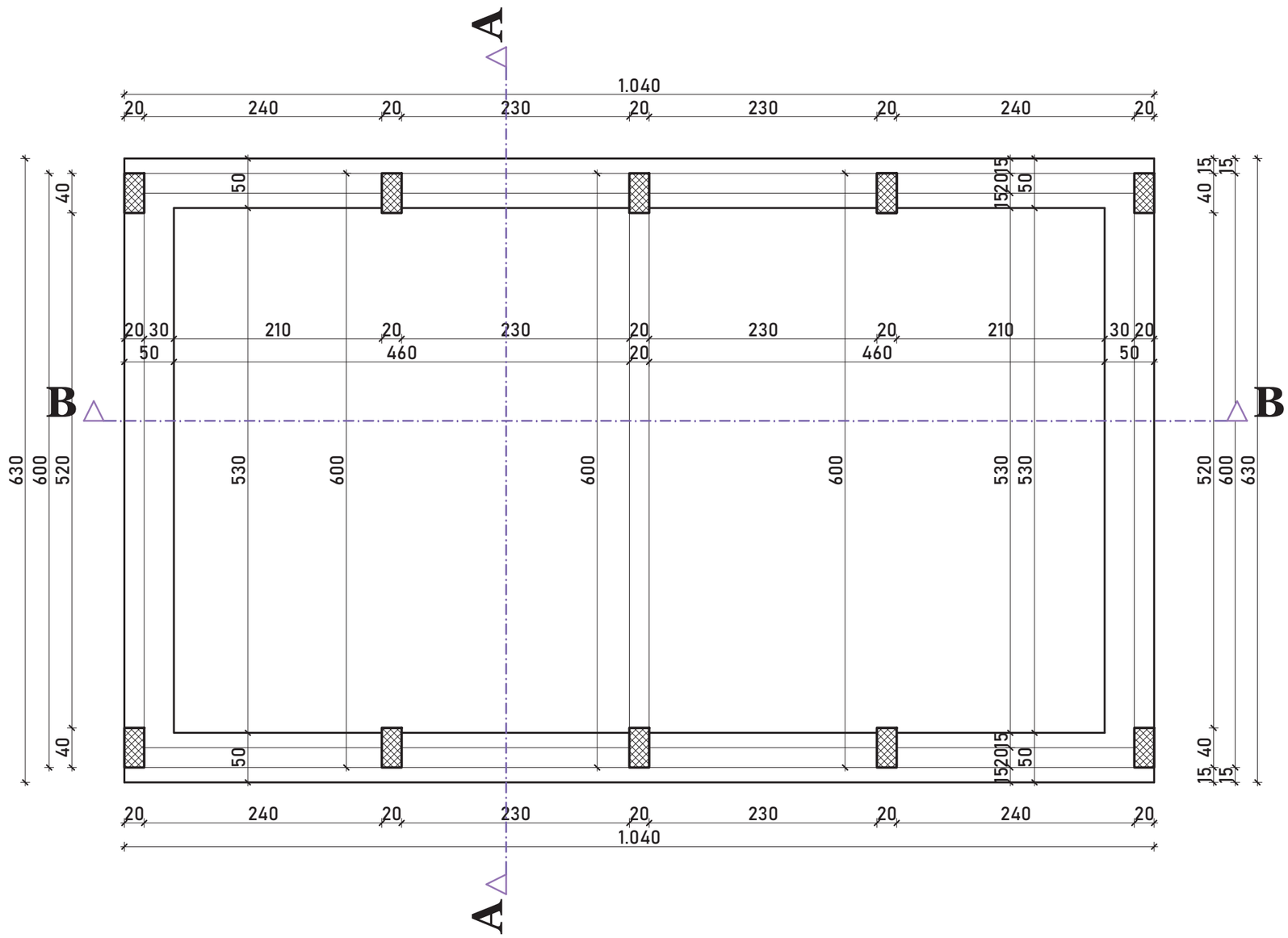
"PROFIT-PROJEKT"	projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/77-13-750 e-mail:profitprojekt1205@gmail.com	
investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD	
objekat:	APART HOTEL	oznaka severa
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)	
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE	
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03	S.P.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 100	11

FASADE OBJEKTA

POMOĆNI OBJEKAT - GARAŽE

OSNOVA TEMELJA
R 1:50

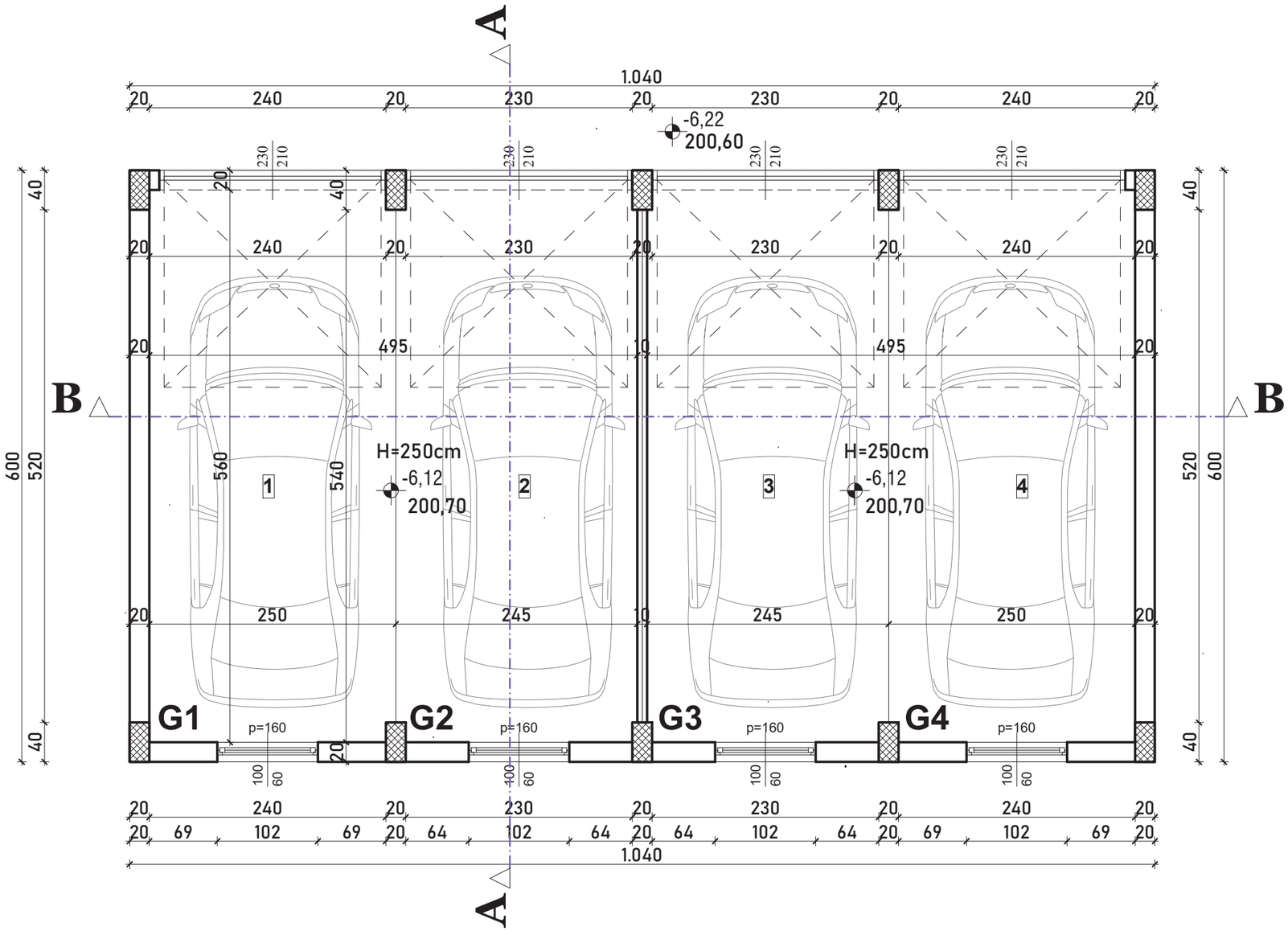


"PROFIT-PROJEKT"	projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/77-13-750 e-mail:profitprojekt1205@gmail.com	
investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD	
objekat:	POMOĆNI OBJEKAT - GARAŽE	oznaka severa
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)	
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE	
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03	S.P.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 50	12

OSNOVA TEMELJA

OSNOVA PRIZEMLJA
R 1:50



GARAŽE	
GARAŽA G1	
GARAŽA 1	13,96m2
GARAŽA 2	13,66m2
UKUPNO GARAŽA G1	27,62m2

GARAŽA G2	
GARAŽA 3	13,66m2
GARAŽA 4	13,96m2
UKUPNO GARAŽA G2	27,62m2

P neto ukupno G1+G2	55,24m^2
P bruto ukupno	62,00m^2

"PROFIT-PROJEKT"

projektni biro
"PROFIT-PROJEKT"
Vuka Karadžića 1, Novi Sad
tel.063/77-13-750
e-mail:profitprojekt1205@gmail.com

investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD
objekat:	POMOĆNI OBJEKAT - GARAŽE
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03

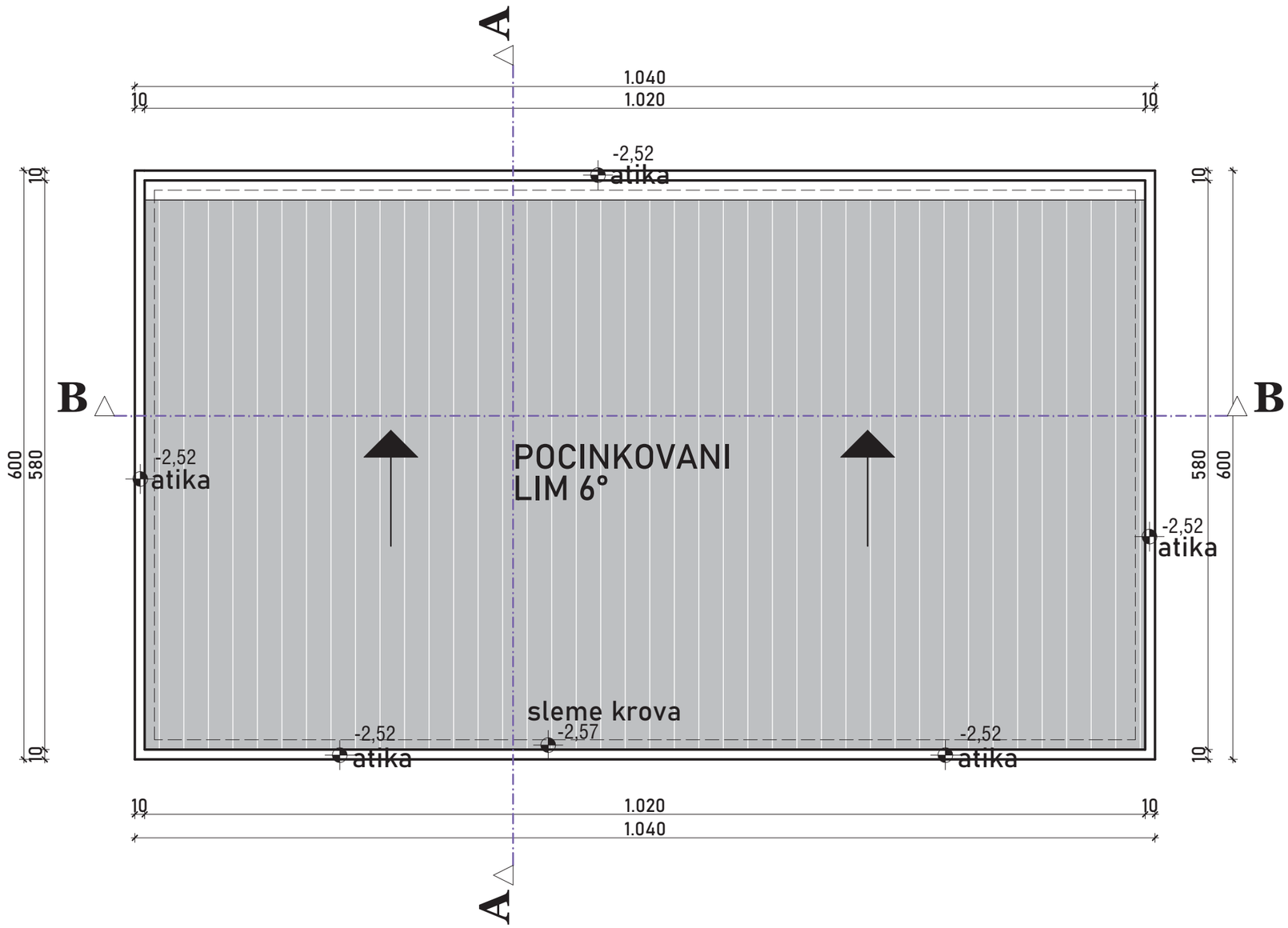
oznaka severa

S.P.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 50	13

OSNOVA PRIZEMLJA

OSNOVA KROVA
R 1:50

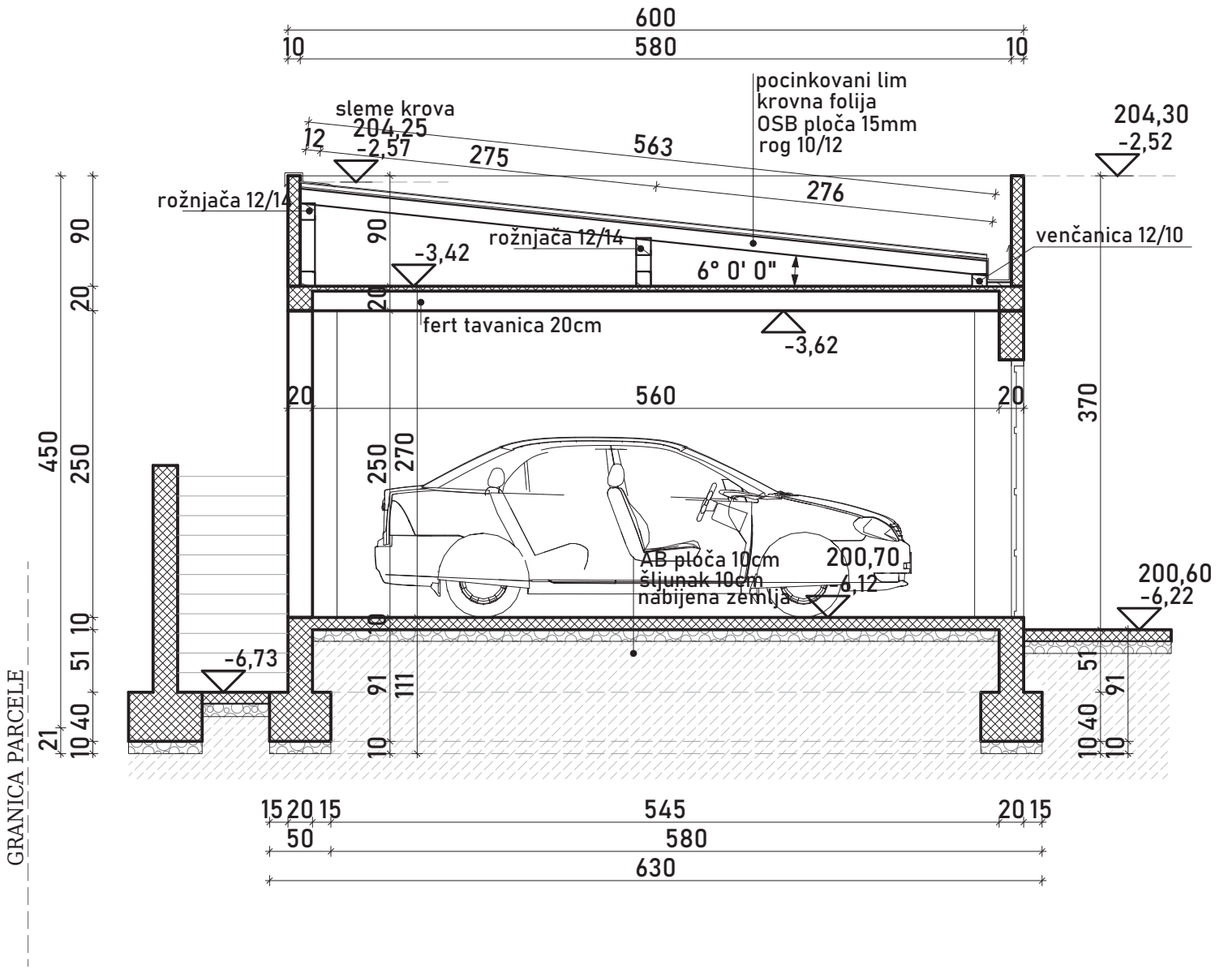


"PROFIT-PROJEKT"	projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/77-13-750 e-mail:profitprojekt1205@gmail.com	
investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD	
objekat:	POMOĆNI OBJEKAT - GARAŽE	oznaka severa
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)	
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE	
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03	S.P.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 50	14

OSNOVA KROVA

PRESEK A-A
R 1:50

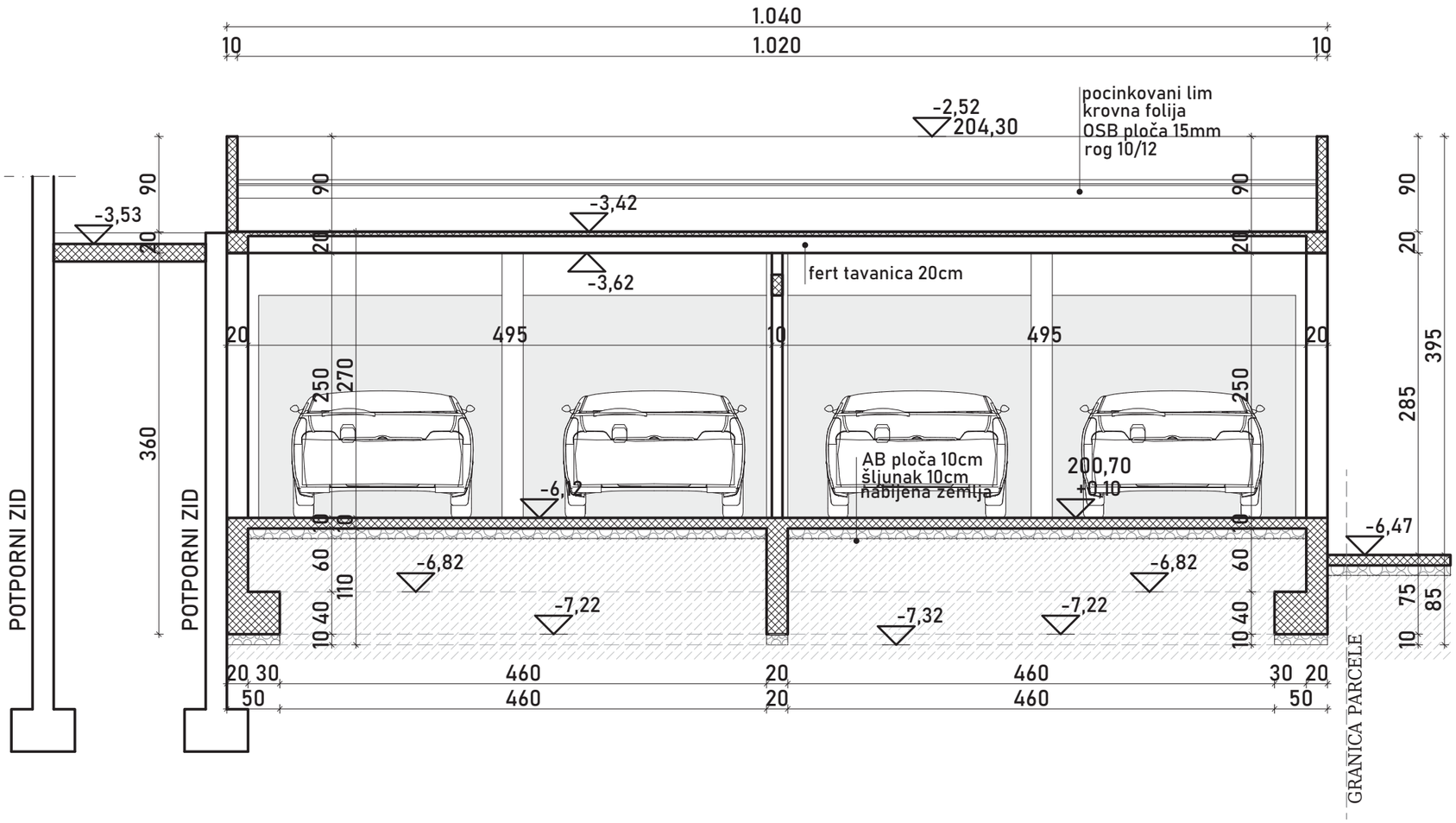


"PROFIT-PROJEKT"	projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/77-13-750 e-mail:profitprojekt1205@gmail.com	
investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD	
objekat:	POMOĆNI OBJEKAT - GARAŽE	oznaka severa
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)	
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE	
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03	S.P.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 50	15

PRESEK A-A

PRESEK B-B
R 1:50



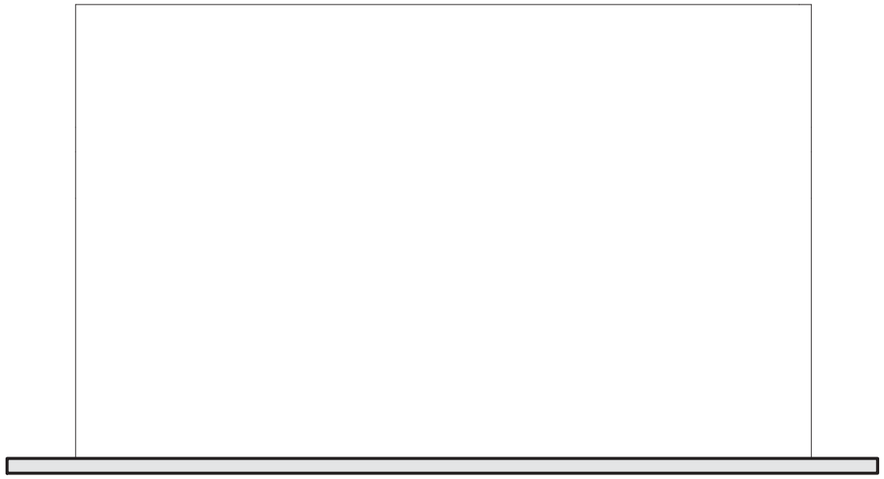
"PROFIT-PROJEKT"	projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/77-13-750 e-mail:profitprojekt1205@gmail.com	
investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD	
objekat:	POMOĆNI OBJEKAT - GARAŽE	oznaka severa
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)	
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE	
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03	S.P.

E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 50	16

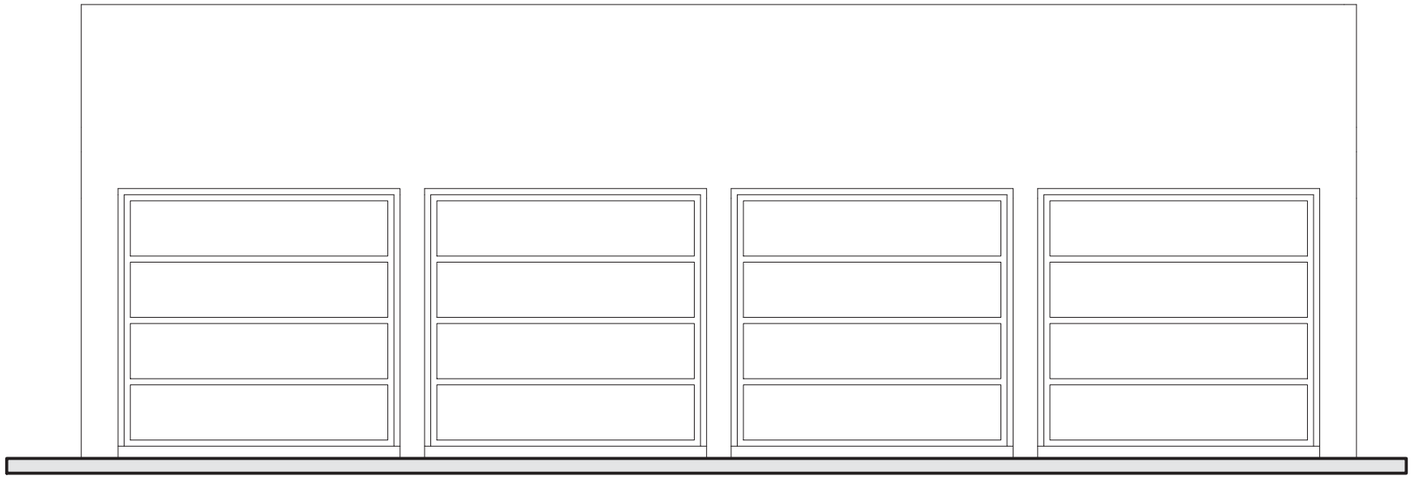
PRESEK B-B

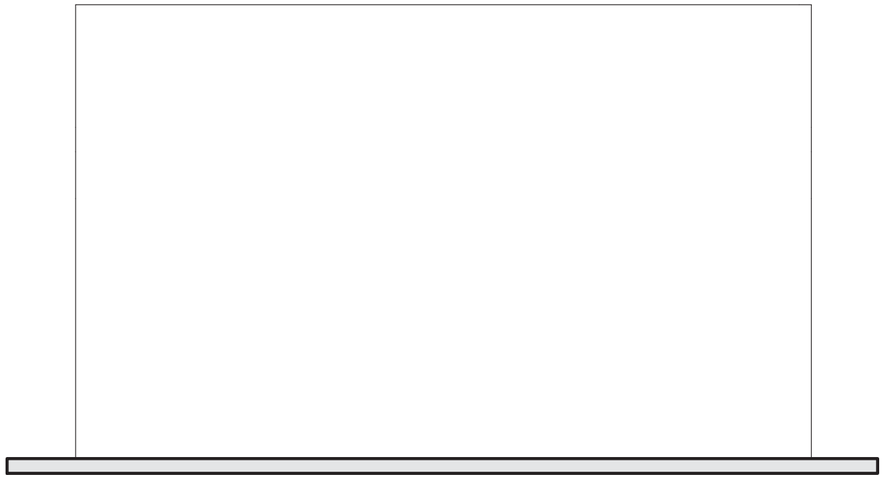
FASADE OBJEKTA
R 1:50

SEVEROISTOČNA FASADA

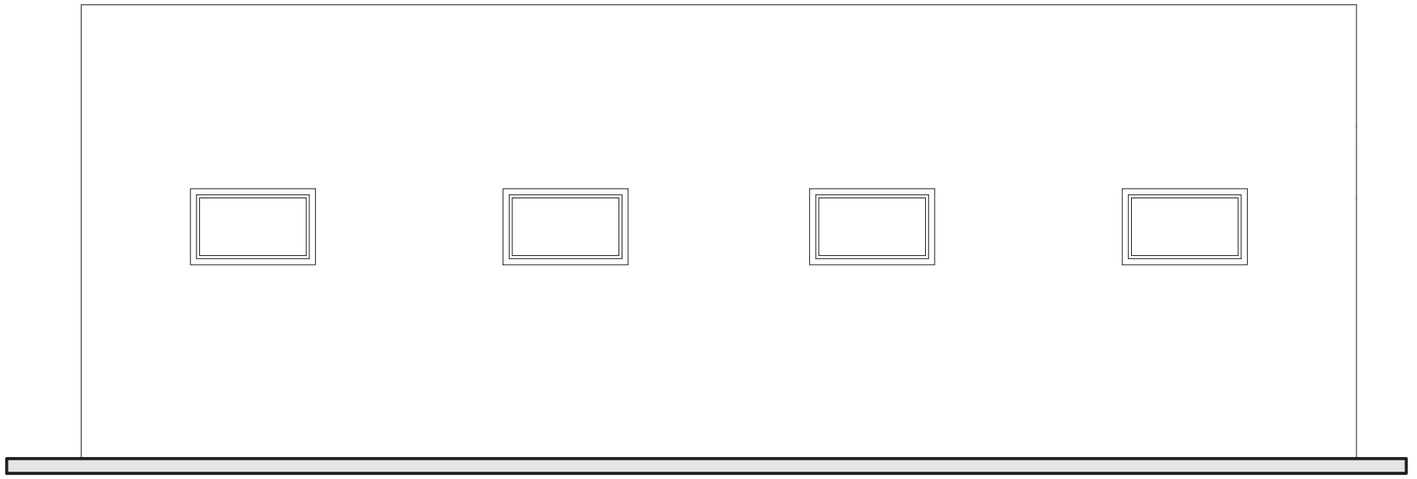


SEVEROZAPADNA FASADA





JUGOZAPADNA FASADA



JUGOISTOČNA FASADA

"PROFIT-PROJEKT"	projektni biro "PROFIT-PROJEKT" Vuka Karadžića 1, Novi Sad tel.063/77-13-750 e-mail:profitprojekt1205@gmail.com		
investitor:	PROFIT DOO NOVI SAD		
objekat:	POMOĆNI OBJEKAT - GARAŽE	oznaka sevea	
vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE (IDR)		
projekat:	1-PROJEKAT ARHITEKTURE		
odgovorni projektant:	Milan Domazet d.i.a. br.lic.300 5154 03	S.P.	
E-broj	datum	razmera	br.crteža
08/2026	april 2026.	1: 50	17
FASADE OBJEKTA			