

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ
И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЗА ОДМОР НА ДЕЛУ
КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 1083
У УЛИЦИ ДЕСАНКЕ МАКСИМОВИЋ ББ,
К.О.ВЕЛИКА РЕМЕТА, ОПШТИНА ИРИГ**

ИНВЕСТИТОРИ: Маша и Никола Јанковић,
ул Јована Ћирилова број 8, Београд

ЛОКАЦИЈА: Катастарска парцела број 1083
у улици Десанке Максимовић бб,
К.О. Велика Ремета, општина Ириг

ОБРАЂИВАЧ: „GAVRILOVIC KONSALTING“ д.о.о.,
Тодора Дукина бр. 38а, Београд

ОДГОВОРНО ЛИЦЕ: Панта Парезановић
Печат: Потпис:



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Ана Нешић, дипл.инж.арх.
БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ: 221 А095 23
Печат: Потпис:



БРОЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ: 11/2026

ДАТУМ: Јул 2026.године, Београд

САДРЖАЈ:

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење о регистрацији предузећа
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Лиценца и Потврда о важењу лиценце

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

- 1.1. Предмет Урбанистичког пројекта
- 1.2. Циљ израде Урбанистичког пројекта
- 1.3. Обухват Урбанистичког пројекта
- 1.4. Локација
- 1.5. Повод за израду Урбанистичког пројекта

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

- 2.1. Правни основ за израду Урбанистичког пројекта
- 2.2. Плански основ
- 2.3. Информација о локацији
- 2.4. Подаци о катастарској парцели
- 2.5. Урбанистички параметри из Просторног плана
- 2.6. Заштитни коридор далековода

3. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

- 3.1. Положај локације
- 3.2. Постојеће стање простора
- 3.3. Морфологија терена
- 3.4. Анализа окружења
- 3.5. Саобраћајна инфраструктура
- 3.6. Постојећа инфраструктура
- 3.7. Природне карактеристике
- 3.8. Ограничења у простору
- 3.9. Оцена стања и потенцијала простора

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ ГП1

- 4.1. Концепт урбанистичког решења
- 4.2. Препарцелација
- 4.3. Урбанистички параметри
- 4.4. Саобраћајно решење
- 4.5. Озелењавање
- 4.6. Архитектонско обликовање
- 4.7. Ограђивање
- 4.8. Одвођење атмосферских вода
- 4.9. Услови приступачности
- 4.10. Заштита од пожара
- 4.11. Инжењерско-геолошки услови
- 4.12. Мере заштите животне средине
- 4.13. Мере заштите непокретних културних и природних добара

5. САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

6. ЗАКЉУЧАК

III ПРИЛОЗИ

- Катастарско-топографски план
- Копија катастарског плана
- Копија катастарског плана водова
- Извод из листа непокретности

IV ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

- | | |
|--------|--|
| Лист 1 | ИЗВОД ИЗ ПЛАНА |
| Лист 2 | ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ |
| Лист 3 | ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ |
| Лист 4 | РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ |
| Лист 5 | ПРИКАЗ САОБРАЋАЈА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ |

V ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

VI САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА



8000064236225

ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ

а
редне регистре

Матични / Регистарски број

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активан

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

Пословно име

Скраћено пословно име

Београд-Вождовац

Београд-Вождовац

Тодора Дукина

Неограничено

Инжењерске делатности и техничко саветовање

Подаци од значаја за правни промет
Текући рачуни

165-0007011617411-71
165-0007011401354-88
165-0007006995734-19

Контакт подаци

Телефон 1 011/2656259

Телефон 2 011/2641202

Подаци о статусу / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта 8. август 2016

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1.	Име	Панта	Презиме	Парезановић
	ЈМБГ	0301949761541		
	Функција	Директор		
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме Станица Гавриловић

ЈМБГ 2810950787812

Подаци о капиталу

Новчани

износ датум

Уписан: 200,00 RSD

износ датум

Уплаћен: 200,00 RSD 10. август 2016

	износ(%)
Удео	100,000000000000

Основни капитал друштва

КА
у
износ
Уплаћен: 200,00 RSD

датум

датум

10. август
2016

ГРА

Маглов

СРБИЈА

1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“, бр. 96/2023)) доносим следеће:

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

за израду УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ИЗГРАДЊУ
ОБЈЕКТА ЗА ОДМОР НА ДЕЛУ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 1083 У УЛИЦИ
ДЕСАНКЕ МАКСИМОВИЋ ББ, К.О. ВЕЛИКА РЕМЕТА, ОПШТИНА ИРИГ
одређује се:

Ана Нешић д.и.а. 221 A095 23

Пројектант:	„GAVRILOVIC KONSALTING“ д.о.о., Тодора Дукина бр. 38а, Београд
Одговорно лице/заступник:	Панта Парезановић
Печат:	Потпис:



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Pantar Parezanovic".

Број техничке документације: 11/2026

Место и датум: Јул 2026.године, Београд



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЛИЦЕНЦА

ЛИЦЕНЦА ЗА АРХИТЕКТУ УРБАНИСТУ

На основу члана 162. Закона о планирању и изградњи

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
утврђује да је

Ана Б. Нешић

дипломирани инжењер архитектуре

лиценцирани архитекта урбаниста
за обављање стручних послова урбанистичког планирања из

СТРУЧНЕ ОБЛАСТИ

архитектура

Број лиценце

221A09523

издата решењем број 154-01-00578/2023-07 од 11.07.2023. године



МИНИСТАР

Горан Весин

У Београду,
23.08.2023. године

Број: IV-01/1-20/2026-11762

Датум: 17.06.2026. године



На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025) Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

којом се потврђује да је Ана (Божидар) Нешић, дипл. инж. арх., лиценца број

221A09523

Архитекта урбаниста за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области архитектура

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 13.06.2027. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора број: 01-634/1-4.
од 11.04.2025. године, овлашћено лице
да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

1. УВОД

1.1. Предмет Урбанистичког пројекта

Предмет овог Урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада ради препарцелације катастарске парцеле број **1083/2 К.О. Велика Ремета** и утврђивања услова за изградњу објекта за одмор и повремено становање на новоформираној грађевинској парцели **ГП1**, у улици Десанке Максимовић бб, К.О. Велика Ремета, општина Ириг.

Израда Урбанистичког пројекта условљена је одредбама Просторног плана општине Ириг, којим је прописана обавеза израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта у оквиру зоне кућа за одмор „4“, локација 5.6.

Према Геодетском пројекту препарцелације, од постојеће катастарске парцеле број **1083**, укупне површине **8.576,23 m²**, формирају се две грађевинске парцеле:

- **ГП1**, површине **6.034,36 m²**, која је предмет разраде овог Урбанистичког пројекта;
- **ГП2**, површине **2.541,87 m²**, чија ће се урбанистичка разрада вршити кроз посебан Урбанистички пројекат.

Предмет овог Урбанистичког пројекта је искључиво грађевинска парцела **ГП1**, на којој се планира изградња једног слободностојећег објекта за одмор и повремено становање, са свим припадајућим спољним уређењем и инфраструктурним прикључцима.

Грађевинска парцела **ГП2** није предмет разраде овог Урбанистичког пројекта.

1.2. Циљ израде Урбанистичког пројекта

Основни циљ израде Урбанистичког пројекта је да се, у складу са важећом планском документацијом, дефинишу просторни, функционални и технички услови за реализацију планиране инвестиције.

Урбанистичким пројектом утврђују се:

- услови за препарцелацију предметне катастарске парцеле;
- услови за формирање нових грађевинских парцела;
- положај, габарити и начин постављања планираног објекта;
- урбанистички параметри изградње;
- услови за организацију саобраћаја;
- услови прикључења на инфраструктурне системе;
- услови заштите животне средине;
- мере заштите од пожара и елементарних непогода;
- услови обликовања слободних и зелених површина.

Циљ Урбанистичког пројекта је и обезбеђивање рационалног коришћења простора, очување природних вредности Фрушке горе и стварање услова за изградњу објекта који ће својим обликовањем, величином и функцијом бити усклађен са непосредним окружењем и планским решењима.

1.3. Обухват Урбанистичког пројекта

Обухват Урбанистичког пројекта чини катастарске парцеле број **1083 К.О. Велика Ремета**, са разрадом новоформиране грађевинска парцела **ГП1**, површине **6.034,36 m²**, која настаје препарцелацијом катастарске парцеле број **1083 К.О. Велика Ремета**.

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом налази се у улици Десанке Максимовић бб, К.О. Велика Ремета, на територији општине Ириг, Граница урбанистичког пројекта је дефинисана геоаналитичким тачкама чије су координате дате у државном координатном систему:

1	7415983.14	5000136.69
2	7416016.23	5000071.49
3	7415974.67	5000037.58
4	7415969.93	5000054.67
5	7415935.05	5000026.24
6	7415903.00	5000059.44
7	7415874.93	5000032.39
8	7415879.04	5000029.96
9	7415887.39	5000023.41
10	7415890.31	5000022.13
11	7415904.22	5000016.07
12	7415928.85	5000000.21

Граница обухвата приказана је на графичким прилозима Урбанистичког пројекта.

1.4. Локација

Предметна локација налази се у улици Десанке Максимовић бб, катастарска општина Велика Ремета, општина Ириг.

Према подацима Републичког геодетског завода, предметна катастарска парцела број **1083** уписана је у Лист непокретности број 503 К.О. Велика Ремета.

Парцела се налази у грађевинском подручју намењеном изградњи кућа за одмор, у оквиру зоне дефинисане Просторним планом општине Ириг.

Приступ предметној парцели обезбеђен је са јавне саобраћајне површине – улице Десанке Максимовић.

1.5. Повод за израду Урбанистичког пројекта

Повод за израду Урбанистичког пројекта је на захтев инвеститора да, након извршене препарцелације предметне катастарске парцеле, формира грађевинску парцелу погодну за изградњу објекта за одмор и повремено становање.

Просторни план општине Ириг прописује да се за ову врсту интервенције, у оквиру зоне кућа за одмор „4“, израђује Урбанистички пројекат којим се дефинишу урбанистичко-архитектонско решење, организација простора, услови изградње, инфраструктурно опремање и уређење предметне парцеле.

Израдом Урбанистичког пројекта обезбеђује се плански основ за издавање локацијских услова и израду техничке документације за планирани објекат.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

2.1. Правни основ за израду Урбанистичког пројекта

Урбанистички пројекат за препарцелацију и изградњу објекта за одмор на делу катастарске парцеле број 1083 К.О. Велика Ремета израђен је у складу са важећим законским и подзаконским актима који регулишу област просторног и урбанистичког планирања, пројектовања и изградње објекта.

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта чине:

- Закон 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 и 62/23).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19, 47/25 и 40/26).
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 22/15).
- Закон о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 18/10, 65/13, 15/15 – УС, 96/15, 47/17 – аутентично тумачење, 113/17 – др. закон, 27/18 – др. закон, 41/18 – др. закон и 9/20 – др. закон).
- Закон о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10 – исправка, 14/16, 95/18 – др. закон и 71/21).
- Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 95/18 – др. закон).
- Закон о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закон).
- Закон о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18, 95/18 – др. закон и 92/23).
- Закон о енергетици („Службени гласник РС“, бр. 145/14, 95/18 – др. закон, 40/21, 35/23 – др. закон и 62/23).остали прописи који регулишу поједине области инфраструктуре и изградње.

Урбанистички пројекат представља урбанистичко-технички документ којим се разрађује локација у складу са планским документом и утврђују услови за реализацију планиране изградње.

2.2. Плански основ

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта представља **Просторни план општине Ириг** („Службени лист општина Срема“, бр. 31/2021, 38/2021 – исправка, 38/2022 – исправка и 29/2023 – исправка).

Према наведеном планском документу предметна катастарска парцела број 1083 К.О. Велика Ремета налази се у оквиру простора намењеног изградњи **кућа за одмор**, односно у **зони кућа за одмор „4“ – локација 5.6**.

Планом је прописано да се за изградњу објекта у овој зони обавезно израђује Урбанистички пројекат, којим се разрађују услови препарцелације, организације простора, урбанистички параметри, инфраструктурно опремање и архитектонско обликовање будуће изградње.

Урбанистички пројекат представља непосредну разраду планског документа и мора бити у потпуности усаглашен са његовим правилима уређења и грађења.

2.3. Информација о локацији

За предметну локацију издата је **Информација о локацији**

Број: 001643808 2024 08464 004 000 353 018 од 22.05.2024. године, од стране Општинске управе општине Ириг.

Информацијом о локацији утврђено је да се катастарска парцела број **1083 К.О. Велика Ремета** налази у зони кућа за одмор „4“, локација 5.6, за коју је Просторним планом прописана обавезна израда Урбанистичког пројекта.

Информацијом су дефинисани основни урбанистички параметри за предметну локацију, као и услови које је потребно испунити приликом израде техничке документације.

2.4. Подаци о катастарској парцели

Предмет Урбанистичког пројекта је катастарска парцела број **1083 К.О. Велика Ремета**, која је у својини инвеститора.

Према Геодетском пројекту препарцелације, од постојеће парцеле формирају се две грађевинске парцеле:

Ознака	Површина
ГП1	6.034,36 m ²
ГП2	2.541,87 m ²

Предмет овог Урбанистичког пројекта је искључиво **ГП1**, док ће се ГП2 разрађивати посебним Урбанистичким пројектом.

2.5. Урбанистички параметри из Просторног плана

У складу са Просторним планом општине Ириг, за предметну локацију важе следећа правила уређења и грађења:

Намена

Основна намена је:

објекти за одмор и повремено становање (куће за одмор).

Поред главног објекта могућа је изградња помоћног објекта у функцији основног објекта.

Величина грађевинске парцеле

Минимална површина грађевинске парцеле: **750 m²**

Минимална ширина фронта: **15,00 m**

Новоформирана грађевинска парцела ГП1, површине **6.034,36 m²**, вишеструко премашује минималне планом прописане вредности.

Индекс заузетости

Максимални индекс заузетости парцеле износи **10 %**.

Спратност

Дозвољена спратност главног објекта је **П + Пк**

Максимална висина објекта износи **8,00 m**

Помоћни објекти могу бити максималне висине **4,00 m**.

Зелене површине

Минимално **40 %** површине парцеле мора бити под зеленилом.

Приликом пројектовања посебну пажњу потребно је посветити очувању постојеће вегетације и пејзажних вредности простора.

Положај објекта

Објекат се поставља као **слободностојећи**.

Минимално удаљење од регулационе линије износи **10,00 m**.

Минимално удаљење од бочних и задње границе парцеле износи **3,00 m**.

Саобраћајно решење

Грађевинска парцела мора имати обезбеђен непосредан приступ јавној саобраћајној површини. За сваку парцелу потребно је обезбедити колско-пешачки приступ минималне ширине **2,5 m**, са минималним унутрашњим радијусом кривине од **5,0 m**, као и потребан број паркинг места у оквиру сопствене парцеле.

Прикључење на инфраструктуру

Снабдевање водом планира се изградњом бунара, односно прикључењем на јавни систем уколико за то постоје услови. Одвођење отпадних вода решава се изградњом водонепропусне септичке јаме, док се атмосферске воде прихватају и упуштају у оквиру сопствене парцеле без угрожавања суседних парцела. Електроенергетско снабдевање обезбеђује се прикључењем на дистрибутивни електроенергетски систем, у складу са условима надлежног оператера.

2.6. Заштитни коридор далековада

Према Просторном плану и Информацији о локацији, део предметне парцеле налази се у заштитном коридору далековада 110 kV.

Пре прибављања грађевинске дозволе неопходно је прибавити услове и сагласност оператора преносног система АД „Електро mreжа Србије“.

Техничка документација мора бити израђена у складу са условима које издаје надлежни оператор, уз поштовање прописаних заштитних растојања и мера безбедности.

3. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

3.1. Положај локације

Обухват Урбанистичког пројекта налази се у катастарској општини **Велика Ремета**, на територији општине Ириг, у улици **Десанке Максимовић бб**, у оквиру простора намењеног изградњи кућа за одмор.

Предметна локација припада северним падинама Фрушке горе и представља део викенд-зоне која је Просторним планом општине Ириг препозната као простор погодан за развој објекта за одмор и повремено становање.

Простор се одликује повољним природним условима, добром инсолацијом, квалитетним пејзажним вредностима и непосредним контактом са природним окружењем, што га чини погодним за планирану намену.

Саобраћајна повезаност предметне локације остварена је преко улице Десанке Максимовић, која представља приступну саобраћајницу за постојеће и планиране парцеле у оквиру викенд-зоне.

3.2. Постојеће стање простора

Предмет Урбанистичког пројекта обухвата део катастарске парцеле број **1083/2 К.О. Велика Ремета**, која је у време израде Урбанистичког пројекта неизграђена.

Парцела није инфраструктурно уређена нити садржи изграђене објекте.

Простор је претежно под природном травнатом вегетацијом, са појединачним самониклим жбунастим и дрвенастим врстама, без уређених партерних површина.

На терену нису евидентирани објекти који би били предмет задржавања или уклањања.

Парцела се користи као неизграђено грађевинско земљиште.

3.3. Морфологија терена

Предметна локација налази се на благо нагнутом терену карактеристичном за падине Фрушке горе.

Конфигурација терена омогућава изградњу без значајнијих интервенција у природној морфологији простора.

Приликом пројектовања објекта потребно је тежити што мањем нарушавању постојећих природних карактеристика терена, како би се сачувао амбијент простора и смањили обими земљаних радова.

Нивелационо решење биће дефинисано техничком документацијом, водећи рачуна о природном паду терена и условима одвођења атмосферских вода.

3.4. Анализа окружења

У непосредном окружењу предметне локације налазе се изграђене и неизграђене парцеле намењене изградњи кућа за одмор.

Постојећи објекти у окружењу су углавном слободностојећи, мање спратности (П или П+Пк), постављени у оквиру пространих парцела са високим процентом зелених површина.

Изграђеност простора је релативно мала, што омогућава очување природног амбијента и визуелног идентитета викенд-зоне.

Постојећа структура насеља карактерише се слободним распоредом објеката, без континуалне уличне фронталне изградње.

Планирана изградња на предметној парцели у потпуности је у складу са карактером постојећег окружења.

3.5. Саобраћајна инфраструктура

Приступ предметној локацији обезбеђен је са јавне саобраћајнице – улице Десанке Максимовић.

Постојећа саобраћајница омогућава приступ моторним возилима и пешацима до предметне парцеле.

Унутар парцеле тренутно нису изграђене интерне саобраћајне површине.

Урбанистичким пројектом предвиђа се формирање интерног колског приступа, манипулативних површина и паркинг-простора за потребе корисника планираног објекта.

Саобраћајно решење биће детаљно приказано у графичком делу Урбанистичког пројекта.

3.6. Постојећа инфраструктура

Према расположивој документацији и условима надлежних јавних предузећа, у непосредној близини предметне парцеле постоји могућност прикључења на електроенергетску мрежу.

Водоводна и канализациона инфраструктура није у потпуности развијена у оквиру предметне викенд-зоне.

До изградње јавне канализационе мреже одвођење употребљених вода предвиђа се изградњом водонепропусне септичке јаме, док ће се снабдевање водом решити у складу са условима надлежног јавног комуналног предузећа, односно индивидуалним водозахватом, уколико за то постоје услови.

Прикључење свих инфраструктурних система вршиће се искључиво на основу услова надлежних ималаца јавних овлашћења.

3.7. Природне карактеристике

Подручје Велике Ремете одликује се израженим природним вредностима, великом заступљеношћу зелених површина и очуваним пејзажним карактеристикама.

Предметна локација представља део простора чији је основни квалитет непосредан контакт са природним окружењем.

Приликом планирања изградње потребно је максимално очувати постојећу природну вегетацију, а ново озелењавање прилагодити аутохтоним врстама карактеристичним за подручје Фрушке горе.

3.8. Ограничења у простору

Према Просторном плану општине Ириг и Информацији о локацији, део предметне парцеле налази се у заштитном коридору далековода напонског нивоа 110 kV.

Ова чињеница представља просторни фактор који је неопходно уважити приликом дефинисања положаја планираног објекта.

Коначна позиција објекта биће одређена у складу са условима АД „Електромрежа Србије“, тако да се обезбеде сва прописана заштитна растојања и услови безбедног коришћења простора.

Осим наведеног ограничења, нису евидентирани други фактори који би онемогућили планирану изградњу.

3.9. Оцена стања и потенцијала простора

Анализом постојећег стања утврђено је да предметна локација поседује повољне просторне, природне и саобраћајне услове за планирану изградњу објекта за одмор и повремено становање.

Величина новоформиране грађевинске парцеле, њен положај у оквиру зоне кућа за одмор, обезбеђен приступ са јавне саобраћајнице и могућност инфраструктурног опремања представљају основ за рационално и квалитетно уређење простора.

Планирана препарцелација омогућава формирање две самосталне грађевинске парцеле, чиме се стварају услови за фазну реализацију инвестиције, без нарушавања планског концепта и просторне организације предметне зоне.

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ ГП1

4.1. Концепт урбанистичког решења

Полазиште за израду Урбанистичког пројекта представљају планска решења утврђена Просторним планом општине Ириг, којим је предметни простор опредељен за изградњу објекта за одмор и повремено становање у оквиру зоне кућа за одмор „4“, локација 5.6.

Концепт урбанистичког решења заснива се на рационалном коришћењу простора, очувању природних карактеристика локације и формирању грађевинске парцеле која својим обликом, величином и положајем омогућава несметану изградњу објекта, приступ, инфраструктурно опремање и квалитетно уређење слободних површина.

Основна идеја пројектног решења је да се постојећа катастарска парцела број **1083 К.О. Велика Ремета** препарцелацијом подели на две самосталне грађевинске парцеле, чиме се омогућава фазна реализација простора без нарушавања урбанистичког концепта дефинисаног Просторним планом.

Предмет овог Урбанистичког пројекта је новоформирана грађевинска парцела **ГП1**, док ће се урбанистичка разрада парцеле **ГП2** извршити посебним Урбанистичким пројектом.

4.2. Препарцелација

У складу са Геодетским пројектом препарцелације формирају се две грађевинске парцеле:

Ознака	Површина
ГП1	6.034,36 m ²
ГП2	2.541,87 m ²

Формиране грађевинске парцеле задовољавају услове прописане Просторним планом општине Ириг у погледу минималне површине, ширине фронта, приступа јавној саобраћајници и могућности инфраструктурног опремања.

Препарцелација је извршена тако да обе новоформиране парцеле представљају самосталне функционалне целине.

4.3. Урбанистички параметри

Планирани објект пројектован је у складу са параметрима Просторног плана општине Ириг.

Параметри изградње су:

Урбанистички параметар	План	Урбанистички пројекат
Намена	објекат за одмор	објекат за одмор
Тип објекта	слободностојећи	слободностојећи
Максимална спратност	П+Пк	Су+П
Максимална висина	8,00 m	Кота венца: 2,80 m Висина слемена: 4,50 m
Максимални индекс заузетости	10 %	2,96% (178,98 m ²)
Минимално зеленило	40 %	87,80% (5.297,88 m ²)

Планирано решење у потпуности задовољава наведене урбанистичке услове.

4.4. Саобраћајно решење

Приступ парцели обезбеђен је директно са улице Десанке Максимовић.

Паркирање се обезбеђује искључиво у оквиру грађевинске парцеле.

Минималан број паркинг места одређује се према намени објекта.

Паркинг површине могу бити изведене од водопрпусних материјала кад год је то могуће.

У оквиру грађевинске парцеле планирају се:

- интерна колска саобраћајница;
- пешачке стазе;
- манипулативне површине;
- простор за окретање возила;
- паркинг места за потребе корисника објекта, **укупно 2 ПМ на парцели.**

Све саобраћајне површине пројектоваће се тако да омогуће безбедно и функционално коришћење парцеле.

4.5. Озелењавање

Слободне површине које нису намењене изградњи биће хортикултурно уређене, зелене површине су **87,80% (5.297,88 m²) од парцеле ГП1**. Приликом уређења парцеле предвиђа се:

- очување постојећег квалитетног дрвећа;
- садња аутохтоних врста;
- формирање травнатих површина;
- декоративно озелењавање око објекта;
- озелењавање паркинг-простора.

4.6. Архитектонско обликовање

Планирани објекат треба да буде савременог архитектонског израза, прилагођен природном амбијенту Фрушке горе и карактеру викенд-зоне. Приликом обликовања препоручује се примена природних материјала, попут дрвета, камена и фасадних

малтера неутралних тонова. Кров се планира као коси, нагиба у складу са архитектонским концептом, са покривачем у природним тоновима. Архитектонско решење треба да обезбеди висок степен енергетске ефикасности и визуелну уклопљеност у окружење.

Архитектонско обликовање планираног објекта је прилагођено природном амбијенту Фрушке горе.

Архитектура је савременог израза, без агресивних обликовних елемената који би нарушили амбијент простора.

4.7. Ограђивање

Грађевинска парцела може бити ограђена.

Ограда према јавној површини треба да буде транспарентна или комбинација транспарентне ограде и живе ограде.

Максимална висина ограде изводи се у складу са одредбама Просторног плана.

Непрозирне бетонске ограде према јавној површини нису пожељне.

4.8. Одвођење атмосферских вода

Атмосферске воде са кровних и поплочаних површина морају се прихватити и усмерити тако да не угрожавају суседне парцеле.

Пожељно је задржавање дела атмосферских вода у оквиру парцеле применом упојних површина, дренажних система или резервоара за сакупљање кишнице.

4.9. Услови приступачности

Приликом пројектовања и изградње потребно је обезбедити приступачност лицима са инвалидитетом, деци и старијим особама, у складу са важећим прописима.

Пешачке комуникације треба да буду без архитектонских баријера.

4.10. Заштита од пожара

Планирани објект мора бити пројектован у складу са прописима који регулишу заштиту од пожара.

Неопходно је обезбедити:

- приступ ватрогасним возилима;
- прописана противпожарна растојања;
- одговарајуће грађевинске материјале;
- мере евакуације.

4.11. Инжењерско-геолошки услови

На предметној локацији, према расположивој планској и техничкој документацији, терен је погодан за изградњу планираног објекта, уз примену одговарајућих техничких мера током пројектовања и извођења радова. Приликом израде техничке документације потребно је извршити геотехничка истраживања у складу са важећим прописима, ради дефинисања геомеханичких карактеристика тла, услова фундирања, стабилности терена и евентуалних мера заштите. Пројектовање и извођење темеља мора бити усклађено са резултатима геотехничког елабората.

4.12. Мере заштите животне средине

Приликом пројектовања и изградње планираног објекта потребно је примењивати мере заштите животне средине у складу са важећим прописима. Неопходно је обезбедити правилно управљање отпадом који настаје током изградње и коришћења објекта, спречити загађење земљишта, површинских и подземних вода, као и свести на минимум емисију буке, прашине и других штетних утицаја. Зелене површине на парцели потребно је очувати и уредити у складу са планираним решењем, а све активности изводити тако да се не угрожавају природне вредности и квалитет животне средине.

Планирани помоћни објекат – базен, као пратећи садржај породичног стамбеног објекта, не представља извор значајног негативног утицаја на животну средину. Приликом извођења радова потребно је обезбедити правилно управљање грађевинским отпадом, спречити загађење земљишта и вода, као и свести на минимум емисију прашине и буке. Атмосферске воде са парцеле одводити на начин којим се не угрожавају суседне парцеле, док се вода из базена мора испуштати контролисано, у складу са условима надлежног комуналног предузећа и важећим прописима. Постојеће и планиране зелене површине на парцели потребно је очувати и уредити, чиме се обезбеђује очување квалитета животне средине и амбијенталних вредности простора.

4.13. Мере заштите непокретних културних и природних добара

Према условима Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица, бр. 40-07/2026-67-3 од 02.02.2026. године, на предметној локацији нису евидентирани археолошки локалитети нити регистровани археолошки садржаји. Током извођења земљаних радова обавезно је обезбедити стални археолошки надзор.

У случају откривања археолошких налаза, радове је потребно одмах обуставити, обавестити Завод и предузети мере заштите пронађених налаза у складу са важећим прописима. Инвеститор је дужан да благовремено пријави почетак земљаних радова Заводу, а Урбанистички пројекат достави на прибављање мишљења пре његовог усвајања.

5. САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

Списак прикупљених сагласности надлежних предузећа:

1. Електродистрибуција Србије, Огранак Електродистрибуција Рума,
а. број 2581200-Д.07.17.-191374-26 од 27.05.2026.године
2. АД Електромрежа Србије, број 130-00-UTD-003-185/2026 од
27.02.2026.године
3. ЈП Комуналац Ириг, број 140 од 30.01.2026.године
4. ЈП Србијагас Нови Сад, Сектор за дистрибуцију, број 05-02-1-12/461 од
05.03.2026.године
5. ЈП Рума Водовод, број 401/1 од 29.01.2026.године
6. ЈП Војводина шуме, број 294/2 од 25.02.2026.године
7. ЈП Воде Војводине Нови Сад, број I-240/2-26 од 02.02.2026. године
8. Завод за заштиту споменика културе, Сремска Митровица,
а. број 40-07/2026-67-3 од 02.02.2026.године
9. Министарство унутрашњих послова, Сремска Митровица,
а. 07.30 број 217-457/26 од 27.01.2026.године
10. Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, број 03020-189/4 од
04.03.2026.године

5.1. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКУ МРЕЖУ ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ Д.О.О. БЕОГРАД, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА РУМА

На основу Услова за пројектовање и прикључење издатих од стране Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума, број 2581200-D.07.17.-191374-26 од 27.05.2026. године, за планирани стамбени објект спратности Су+Пр, категорије А, класификационе ознаке 111011, на катастарској парцели 1083 К.О. Велика Ремета, утврђено је следеће:

На предметној локацији тренутно не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета за прикључење планираног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије. У циљу обезбеђења могућности прикључења неопходна је изградња нове трансформаторске станице 20/0,4 kV и новог прикључног 20 kV кабловског вода, односно закључење уговора о изградњи недостајућих електроенергетских објеката између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума и инвеститора или јединице локалне самоуправе.

Предвиђено је прикључење објекта на нисконапонску мрежу 0,4 kV, са максимално одобреном снагом од 43,47 kW, преко трајног трофазног прикључка типа Т2Б.

Мерно место планирано је у типском мерном орману ПОММ-2/Х, постављеном на армирано-бетонском постољу типа САБП-600, на јавној површини испред предметне парцеле, у складу са техничким условима Електродистрибуције Србије.

Изградња објекта и његово прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије могући су тек након испуњења свих услова дефинисаних актом Електродистрибуције Србије, укључујући изградњу недостајуће електроенергетске инфраструктуре, прибављање услова надлежног оператора преносног система због проласка 110 kV далековода, закључење уговора о прикључењу и испуњење свих техничких и финансијских обавеза прописаних условима за прикључење.

5.2. АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО „ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ“ БЕОГРАД

На основу услова издатих од стране Акционарског друштва „Електромрежа Србије“ Београд, број 130-00-UTD-003-185/2026-001 од 27.02.2026. године, за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу грађевинског комплекса на катастарској парцели 1083 К.О. Велика Ремета, утврђено је да предметну парцелу једним својим делом укршта далековод напонског нивоа 110 kV број 124/1 ТС Нови Сад 1 – ТС Рума 1, који је у власништву Акционарског друштва „Електромрежа Србије“.

Планирање, пројектовање и изградња објекта и пратеће инфраструктуре морају бити усклађени са условима надлежног оператора преносног система, важећим прописима из области енергетике, планирања и изградње, као и техничким прописима за надземне електроенергетске водове.

У складу са Законом о енергетици, заштитни појас далековода 110 kV износи 25 m са обе стране од крајњег фазног проводника. Уколико се планирани објекти или инфраструктура налазе унутар заштитног појаса, њихова изградња је могућа искључиво на основу Елабората о могућностима градње у заштитном појасу далековода, којим се доказује испуњеност свих законом прописаних услова у погледу сигурносних висина и удаљености, електромагнетских утицаја, индуктивних и галванских утицаја, као и других техничких захтева. Елаборат израђује овлашћена пројектна организација, а трошкове његове израде сноси инвеститор.

За објекте и инфраструктуру који се налазе ван заштитног појаса, али у непосредној близини далековода, потребно је сагледати могуће утицаје преносног вода на планиране објекте, инсталације и телекомуникационе водове. По захтеву инвеститора, Електромрежа Србије ће доставити неопходне техничке податке за израду одговарајућег елабората, при чему достављање елабората на увид није обавезно, али је његова израда препоручљива ради провере утицаја далековода и дефинисања евентуалних додатних мера заштите.

У случају да се Елаборатом утврди колизија планираних објекта са постојећим далеководом, евентуална адаптација, реконструкција или измештање елемената преносног система може се спроводити искључиво у складу са условима и уз сагласност Акционарског друштва „Електромрежа Србије“, а на терет инвеститора, уколико се утврди јавни интерес и испуне законом прописани услови.

Приликом извођења радова неопходно је обезбедити прописане сигурносне удаљености од проводника далековода, не угрожавати стабилност стубова, не вршити насипање терена у зони стубова, све подземне инсталације при укрштању са

далеководом извести подземно, а све металне конструкције и инсталације прописно уземљити и извести изједначење потенцијала. У заштитном појасу далековода није дозвољено складиштење лако запаљивих материјала, нити садња високог дрвећа које би својим растом или падом могло угрозити сигурносне удаљености од проводника.

Услови издати од стране Акционарског друштва „Електромрежа Србије“ важе две године од дана издавања, након чега је, уколико се у том року не приступи реализацији, потребно затражити обнову њихове важности.

5.3. ЈП „СРБИЈАГАС“ НОВИ САД

На основу услова издатих од стране ЈП „Србијагас“ Нови Сад, број 05-02-1-12/461 од 05.03.2026. године, за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу грађевинског комплекса на катастарској парцели 1083 К.О. Велика Ремета, утврђено је да на предметној парцели не постоје инсталације ЈП „Србијагас“.

Најближа дистрибутивна гасоводна мрежа, на коју је могуће прикључење планираног комплекса, налази се на удаљености од приближно 250 m, на катастарској парцели 1244 К.О. Велика Ремета, а чини је полиетиленски гасовод ниског притиска ($MOP \leq 4$ bar), пречника DN 40 mm.

Приликом израде техничке документације и реализације планиране изградње потребно је поштовати услове прописане важећим прописима за дистрибуцију природног гаса, као и техничке услове ЈП „Србијагас“. Положај постојећег гасовода потребно је утврдити на основу података надлежног катастра, односно, уколико подаци нису доступни, извршити откривање трасе на терену и унети је у катастарско-топографски план.

Планирана изградња не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад постојеће гасоводне инфраструктуре. Минимално растојање темеља планираних објеката од полиетиленског гасовода износи 1,0 m, док се сва укрштања и паралелна вођења са другим инфраструктурним системима морају извести у складу са прописаним минималним растојањима и техничким условима ЈП „Србијагас“.

У зони гасовода потребно је обезбедити услове за безбедно извођење радова. Земљане радове у непосредној близини гасовода, у зони утврђеној техничким условима управљача, потребно је изводити ручним ископом, док се машински ископ може применити искључиво уз претходно утврђен положај гасовода и одобрење представника управљача на терену. У случају откривања или оштећења гасовода, инвеститор је дужан да одмах обавести ЈП „Србијагас“ и поступа у складу са упутствима надлежног управљача.

У заштитној зони гасовода није дозвољена изградња објеката непосредно изнад трасе гасовода, као ни извођење радова који би могли угрозити његову стабилност, безбедност или функционалност. Све евентуалне интервенције на постојећој гасоводној инфраструктури, као и њено евентуално измештање, могу се изводити искључиво уз сагласност ЈП „Србијагас“, а трошкове сноси инвеститор.

Уколико се у даљој разради техничке документације предвиди прикључење планираног комплекса на дистрибутивну гасоводну мрежу, прикључење је могуће реализовати са најближег полиетиленског гасовода ниског притиска, након испуњења

свих техничких и правних услова прописаних од стране ЈП „Србијагас“ и израде одговарајуће техничке документације.

Услови издати од стране ЈП „Србијагас“ важе две године од дана издавања, након чега је, уколико се у том року не приступи реализацији, потребно затражити њихову обнову.

5.4. УСЛОВИ ЈКП „КОМУНАЛАЦ“ ИРИГ

Према техничким условима ЈП „Комуналац“ Ириг, предметна локација на к.п. бр. 1083 К.О. Велика Ремета може се прикључити на постојећу комуналну инфраструктуру, уз поштовање услова који се односе на саобраћајно решење, одвођење атмосферских вода, уређење јавних површина и организацију саобраћаја унутар парцеле.

Саобраћајно повезивање парцеле планира се преко приступне рампе на јавни пут, која мора бити пројектована тако да омогући безбедно и функционално укључивање и искључивање возила, без угрожавања јавне површине и колских приступа суседним парцелама. Нивелета приступне рампе мора бити усклађена са постојећим тротоаром и околним тереном, уз обезбеђење попречног пада од најмање 2,5% у циљу правилног одвођења атмосферских вода.

Испод приступне рампе потребно је извести цевasti бетонски пропуст пречника Ø400 mm са одговарајућим уздужним падом, сливницима и надслојем, како би се омогућило несметано одвођење атмосферских вода. Постојећи канал за прихват и евакуацију атмосферских вода неопходно је очистити, одмулити и ставити у функцију пре почетка извођења радова.

Тротоар уз предметну парцелу може се реконструисати или изградити тако да се нивелета и ширина ускладе са постојећим стањем, а попљочавање извести материјалима предвиђеним за ову врсту површина (бетонске плоче или бехатон). Зелене површине у оквиру јавне површине могу се затравити, док се све површине које буду оштећене током извођења радова морају вратити у првобитно стање.

Урбанистичким пројектом потребно је обезбедити прописан број паркинг места у складу са важећим планским документом, као и планирати све површине за стационарни саобраћај, манипулацију и приступ објектима искључиво у оквиру предметне парцеле, тако да се обезбеди несметано функционисање саобраћаја и задовоље услови у погледу заузетости парцеле.

Партерним уређењем неопходно је обезбедити систем за прихват и евакуацију атмосферских вода са свих слободних и саобраћајних површина унутар комплекса. Прикључење на осталу комуналну инфраструктуру планирати у складу са техничким условима надлежних јавних комуналних предузећа.

Инвеститор је у обавези да обезбеди адекватну локацију за постављање посуда за комунални отпад, којој ће бити омогућен несметан приступ возилима за сакупљање отпада, при чему положај контејнера не сме негативно утицати на услове животне средине, нити нарушавати изглед простора.

Приликом пројектовања и извођења радова неопходно је поштовати све важеће прописе из области безбедности саобраћаја и изградње путева, као и техничке услове надлежног комуналног предузећа.

5.5. ЈП „ВОДОВОД“ РУМА

На основу услова издатих од стране ЈП „Водовод“ Рума бр. 401/1 од 29.01.2026. године, за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу грађевинског комплекса на к.п. бр. 1083 К.О. Велика Ремета, утврђено је да ЈП „Водовод“ Рума не управља системом водоснабдевања насеља Велика Ремета, те за предметну локацију не постоје посебни услови за прикључење на јавну водоводну мрежу. Насеље Велика Ремета тренутно нема организовано јавно водоснабдевање, већ се снабдевање водом врши из индивидуалних бунара. За додатне информације потребно је обратити се Месној заједници Велика Ремета и Крушедол Село.

У условима су дати и општи технички захтеви који ће се примењивати након изградње јавне водоводне мреже. Предвиђено је да се прикључење стамбених и пословних објеката изводи ПВЦ цевима одговарајућег пречника, у складу са хидрауличким прорачуном, важећим прописима и Законом о противпожарној заштити. Водомерно окно мора бити изграђено од тврдог материјала, прописаних димензија, постављено највише 2,0 m од регулационе линије и најмање 1,5 m од суседне парцеле. Прикључак на уличну водоводну мрежу пројектује се управно на улични цевовод, а изнад трасе прикључка није дозвољено постављање објеката или приступних путева без одговарајуће заштите.

У случају изградње стамбеног и пословног објекта на истој парцели, планира се један прикључак на јавну водоводну мрежу, уз обавезно раздвајање потрошње воде уградњом засебних водомера у заједничком водомерном окну.

Такође је констатовано да у насељу Велика Ремета не постоји изграђена фекална канализација, те је до њене изградње неопходно одвођење санитарних отпадних вода решити изградњом водонепропусне септичке јаме, у складу са важећим прописима и нормативима. По изградњи јавне канализационе мреже прикључење ће се извести ПВЦ цевима Ø160, преко ревизионог окна постављеног на регулационој линији, са минималним падом прикључка од 2%.

Условима је прописано да прикључење подрумских и сутеренских просторија на канализациону мрежу може бити изведено искључиво преко сопственог постројења за аутоматско препумпавање, док директно прикључење таквих просторија није дозвољено. Атмосферске и дренажне воде не смеју се упуштати у систем фекалне канализације.

Приликом даље разраде пројектне документације потребно је поступати у складу са наведеним техничким условима и обезбедити решења која ће омогућити будуће прикључење на јавну водоводну и канализациону мрежу након њене изградње.

5.6. ЈП ВОЈВОДИНАШУМЕ

На основу услова издатих од стране ЈП „Војводинашуме“ број: 294/2 од 25.02.2026. Петроварадин је, поступајући по захтеву за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу грађевинског комплекса на к.п. бр. 1083 КО Велика Ремета,

извршило увид у достављену документацију и утврдило да се у границама обухвата предметног урбанистичког пројекта не налазе катастарске парцеле чији је корисник и којима газдује ЈП „Војводинашуме“ Петроварадин.

На основу наведеног, ЈП „Војводинашуме“ нема посебних услова, ограничења нити захтева који се односе на израду Урбанистичког пројекта за предметну локацију.

5.7. ЈВП „ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ“ НОВИ САД

На основу услова издатих од стране ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад број: I-240/1-26

од 02.02.2026., поводом захтева за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу грађевинског комплекса на к.п. бр. 1083 КО Велика Ремета, обавестило да се, у складу са Законом о водама, за израду урбанистичког пројекта не издају водни услови. Водни услови се издају у оквиру поступка спровођења обједињене процедуре, у складу са Законом о водама и прописима којима се уређује планирање и изградња.

Наведено је да предметни урбанистички пројекат треба изградити у свему према важећем планском документу вишег реда.

У оквиру достављене напомене прописано је да је забрањено испуштање било каквих вода у површинске воде, осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода чији квалитет обезбеђује одржавање најмање доброг еколошког статуса реципијента. Такође, забрањено је уношење загађујућих материја у подземне воде, као и испуштање било каквих вода у инфилтрациона поља и упојне бунаре, уколико би то могло довести до погоршања хемијског стања подземних вода.

5.8. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

На основу услова издатих од стране Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица број: 40-07/2026-67-3 од 02.02.2026. који је на основу достављеног захтева за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу грађевинског комплекса на к.п. бр. 1083 КО Велика Ремета, издао услове чувања, одржавања, коришћења и мере заштите културног наслеђа.

Увидом у расположиву документацију утврђено је да се на предметној локацији не налазе евидентирани археолошки локалитети нити регистровани археолошки садржаји. Ипак, с обзиром на планиране земљане радове, прописана је обавеза спровођења сталног археолошког надзора током извођења радова на изградњи објеката и пратеће инфраструктуре.

У случају откривања археолошких налаза или предмета током извођења радова, извођач је дужан да одмах обустави радове, о томе без одлагања обавести Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица и предузме све мере ради очувања откривених налаза на месту и у положају у којем су пронађени, у складу са прописима којима се уређује заштита културног наслеђа.

Инвеститор је обавезан да, уколико се пронађу археолошки налази или предмети од изузетног значаја, обезбеди услове за археолошка истраживања, као и средства за њихову заштиту, чување и документацију. Такође, инвеститор је у обавези да благовремено пријави почетак земљаних радова Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица.

Пре усвајања Урбанистичког пројекта, исти је потребно доставити Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица ради прибављања мишљења.

5.9. МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ, СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У СРЕМСКОЈ

На основу услова издатих од стране Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Број: 217-457/26 од 27.01.2026. поводом захтева за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу грађевинског комплекса на к.п. бр. 1083 КО Велика Ремета, доставило је обавештење да за израду Урбанистичког пројекта није потребно прибављање мишљења Министарства унутрашњих послова у погледу услова заштите од пожара и експлозија.

У обавештењу је наведено да се, у складу са Законом о заштити од пожара, мишљење Министарства прибавља пре израде планских докумената који садрже услове заштите од пожара и експлозија, док Урбанистички пројекат, у складу са Законом о планирању и изградњи, представља урбанистичко-технички документ за спровођење планског документа, а не плански документ.

Сходно наведеном, за израду предметног Урбанистичког пројекта не постоји обавеза прибављања услова, односно мишљења Министарства унутрашњих послова у погледу заштите од пожара и експлозија.

5.10. ПОКРАЈИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ

Покрајински завод за заштиту природе издао је Решење о условима заштите природе, број 03020-189/4, од 04.03.2026. године, којим су утврђени услови заштите природе за израду Урбанистичког пројекта.

Решењем је утврђено да се предметна локација налази у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“, у оквиру еколошке мреже Републике Србије и међународно значајних подручја за очување биодиверзитета, те је приликом израде Урбанистичког пројекта извршено усклађивање са прописаним условима заштите природе.

У складу са издатим условима, пројектним решењем обезбеђено је очување постојеће вегетације у највећој могућој мери, планирано је формирање и уређење зелених површина применом аутохтоних биљних врста, предвиђене су мере заштите земљишта, вода и ваздуха, као и мере заштите природних вредности током извођења радова. Такође, предвиђено је да се у случају проналаска геолошких или палеонтолошких добара радови обуставе и о томе обавести надлежни орган.

Урбанистички пројекат је израђен у складу са условима утврђеним Решењем Покрајинског завода за заштиту природе. Пре усвајања Урбанистичког пројекта, исти

ће бити достављен Покрајинском заводу за заштиту природе ради прибављања мишљења о испуњености услова из наведеног Решења.

6. ЗАКЉУЧАК

Предложена правила уређења и грађења обезбеђују да се планирана изградња на грађевинској парцели ГП1 реализује у складу са планским документом, уз рационално коришћење простора, очување природних вредности и обезбеђивање високог квалитета архитектонског и амбијенталног решења.

Урбанистички параметри, положај објекта, начин уређења парцеле и услови инфраструктурног опремања представљају основу за израду техничке документације за планирани објекат.

Одговорни урбаниста

Ана Нешић д.и.а.

Број лиценце 221 А095 23



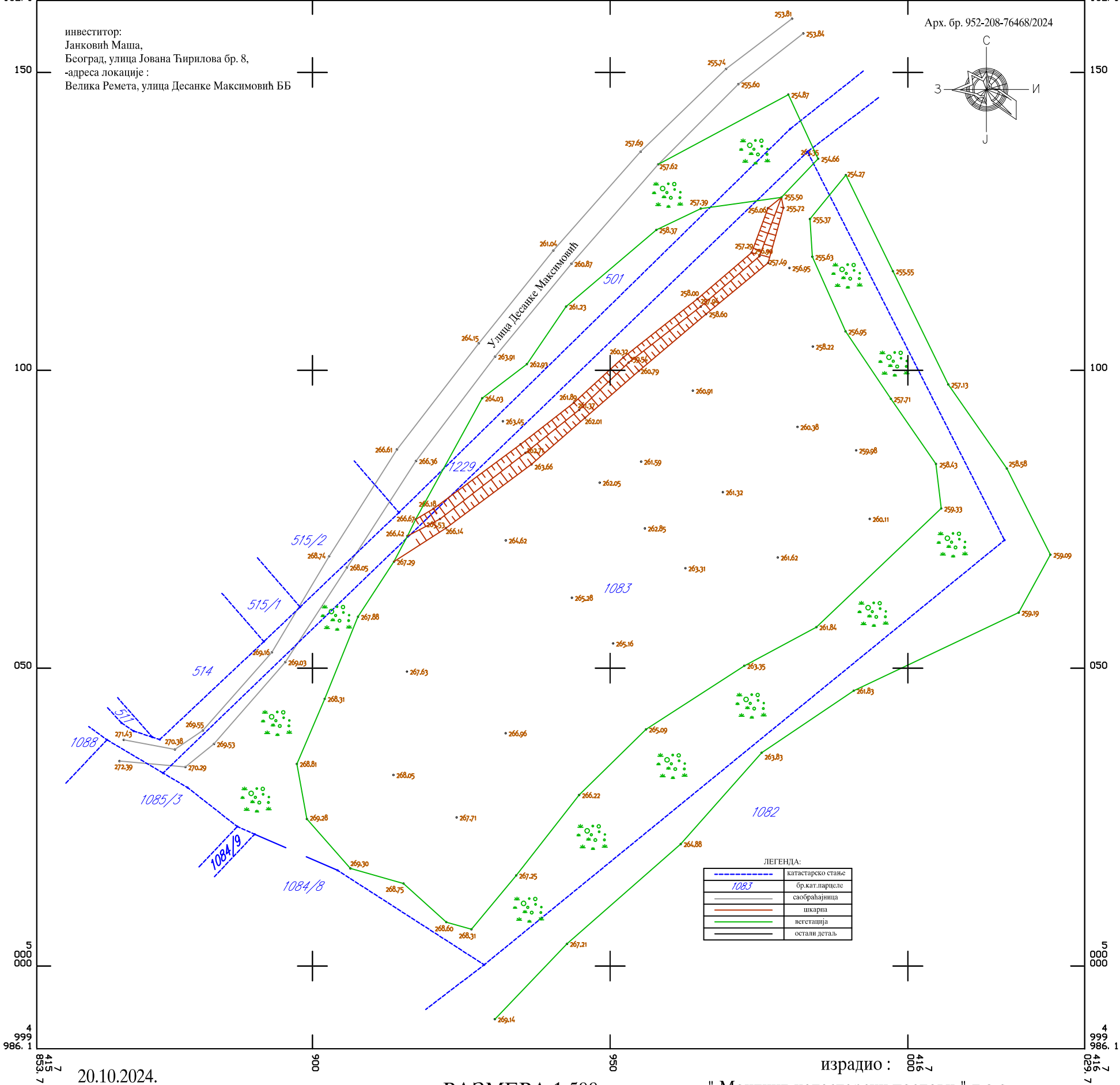
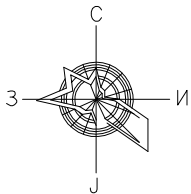
КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ИРИГ

локација : к.п. 1083 К.О. Велика Ремета

инвеститор:
Јанковић Маша,
Београд, улица Јована Ђирилова бр. 8,
-адреса локације :
Велика Ремета, улица Десанке Максимовић ББ

Арх. бр. 952-208-76468/2024



20.10.2024.

РАЗМЕРА 1:500

израдио :
" Монтинг-катастарски послови " д.о.о.
Земун, Улица Косовска бр. 4





РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Ириг

Војводе Путника 1

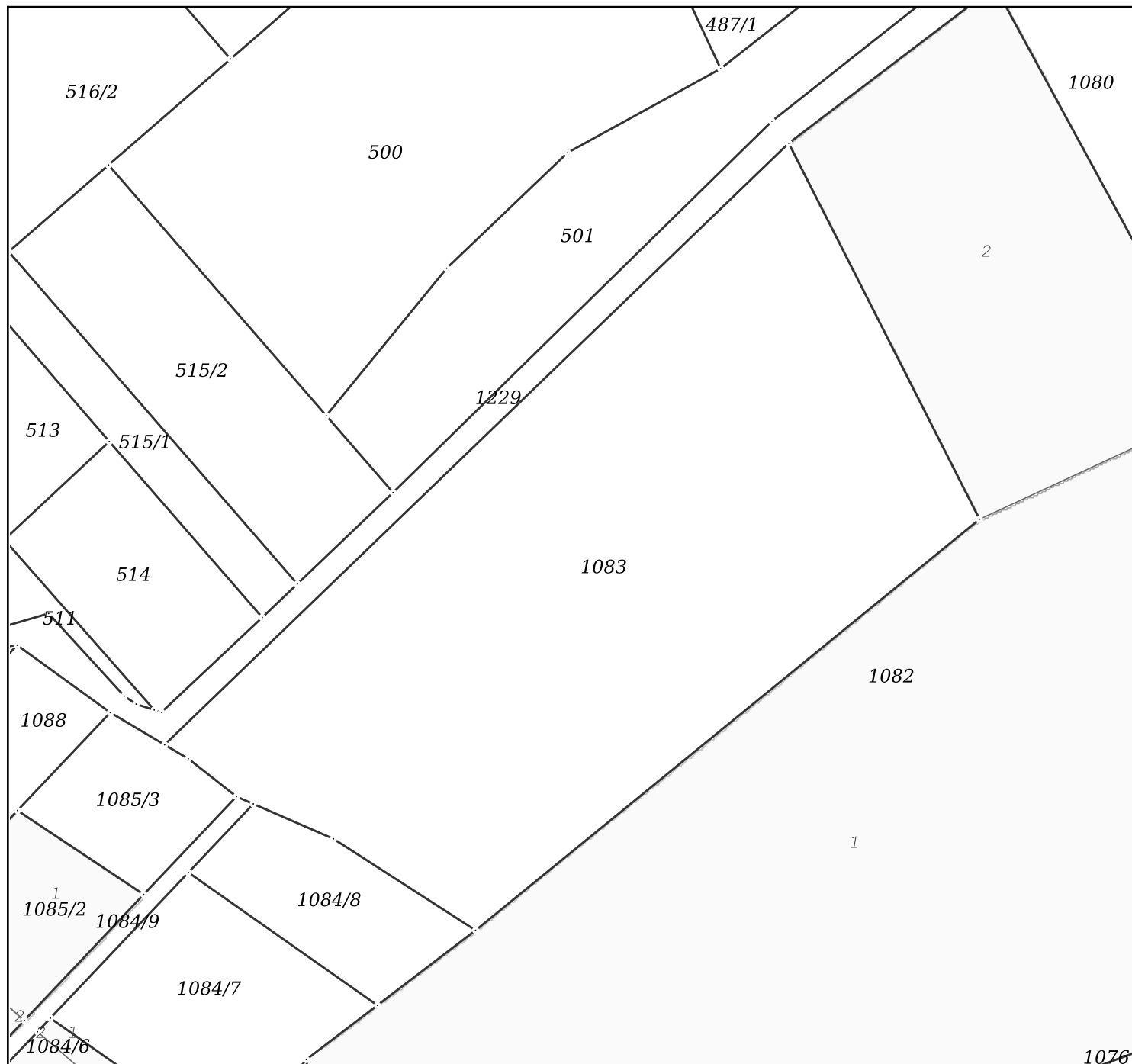
Број: 953-208-26440/2025

КО: Велика Ремета

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
1083

Размера штампе: 1:1000



Датум и време издавања:

08.07.2025 године у 11:24

Овлашћено лице:

М.П. _____



Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.
Нови Сад
08.07.2025.године
Страна 1 од 1

Овлашћено лице



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	9767afae-2f33-4ce3-bc20-3fb3af5d391e
Матични број општине:	80187
Општина:	ИРИГ
Матични број катастарске општине:	803383
Катастарска општина:	ВЕЛИКА РЕМЕТА
Датум ажурности:	08.07.2026. 13:39
Служба:	ИРИГ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СРЕДЊЕ БРДО
Број парцеле:	1083
Површина m²:	8576
Број извода (*):	503

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Култура:	ЊИВА 6. КЛАСЕ
Површина m²:	8576

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЈАНКОВИЋ (МИТКО) МАША
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.



РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД - СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ИРИГ, на основу Правилника о унутрашњем уређењу и систематизацији радних места у Републичком геодетском заводу, број 110-1/2022 од дана 01.11.2022.године, поступајући по службеној дужности, на основу члана 16. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и катастар инфраструктуре ("Службени гласник РС", бр.41/18, 95/18, 31/19, 15/20 и 92/23) и члана 136. став 1. и члана 140. Закона о општем управном поступку ("Службени гласник РС", број 18/16) доноси

РЕШЕЊЕ

1. Дозвољава се провођење промене у бази података катастра непокретности:

- Лист непокретности број 503 КО ВЕЛИКА РЕМЕТА

Упис права својине у корист ЈМБГ:0512981715021 ЈАНКОВИЋ МАША (МИКУ), БЕОГРАД ЗВЕЗДАРА, ЈОВАНА ЊИГИТОВА 8/36 са делом поседа 1/1, на непокретностима означеним у А-листу непокретности и то:
кат.парцела 1083, ЊИВА 6.класе, површина 8576м², Грађевинско земљ.изван грађ.подр.
досадашњег Власника СТЕФАНОВИЋ МИЛАН (КОСТА), ЧОРТАНОВИЋИ М.ТИПА 1 са делом поседа 1/1,

2. - Упис у катастар непокретности из става 1. овог диспозитива извршен је даном доношења овог решења.

3. - Лице из става 1. диспозитива овог решења је ослобођено плаћања Републичке административне таксе за захтев.

4. - Обавезује се ЈАНКОВИЋ МАША, БЕОГРАД да у року од 10 дана од дана достављања овог решења, уплати републичку административну таксу за пружање услуга РГЗ-а у износу од 6220.00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије.

5. - ЈАНКОВИЋ МАША, БЕОГРАД дужан је да у року од 10 дана од дана достављања овог решења, под претњом принудне наплате, уплати Републичку административну таксу у укупном износу од 6220.00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије број 840-742221843-57 Модел 97 Позив на број 812134060021735213.

Образложење

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД - СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ИРИГ поступајући по службеној дужности, на основу преко е-шалтера достављене јавнобележничке исправе потврђена од стране ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА ДАНИЈЕЛА МЕТЕДОВИЋ У ИРИГУ, КУПОПРОДАЈНИ УГОВОР ОПУ: 514-2024 ОД 27.6.2024. БЕЗА ПРЕДМЕТ У СКИ ИРИГ БЕОЈ: 952-02-4-208-85095/2024 И ИЗЈАВА (CLAUSULA INTABULANDI) ОПУ: 515-2024 донела је решење за упис на непокретностима наведеним у ставу 1. диспозитива овог решења.

На основу члана 57. став 4. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и катастар инфраструктуре ("Службени гласник РС", бр.41/18, 95/18, 31/19, 15/20 и 92/23), а по спроведеном поступку утврђено је да су испуњени услови из члана 84, 85, 86, 87, и 88 Закона о државном премеру и катастру ("Службени гласник РС", бр.72/09, 18/10, 65/13, 15/15-УС, 96/15, 47/17-аутентично тумачење, 113/17-др.закон, 27/18-др.закон, 41/18-др.закон, 9/20-др.закон и 92/23), па је одлучено као у диспозитиву овог решења.

Ослобођено плаћања републичке административне таксе за захтев сходно члану _____ тачка _____ Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", број 43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени дин.изн., 55/12-усклађени дин.изн., 93/12, 47/13-усклађени дин.изн., 65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн., 45/15-усклађени дин.изн., 83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн., 61/17-усклађени дин.изн., 113/17, 3/18-испр., 50/18-усклађени дин.изн., 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20-усклађени дин.изн., 144/20, 62/21-усклађени дин.изн., 138/2022, 54/2023-усклађени дин.изн. и 92/2023).

Одштампани примерак оригиналног електронског документа

Висина републичке административне таксе за пружање услуга НТЗ-а у износу од 6220.00 динара утврђена је сходно Тарифном броју 156. став 5. Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", број 43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени дин.изн., 55/12-усклађени дин.изн., 93/12, 47/13-усклађени дин.изн., 65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн., 45/15-усклађени дин.изн., 83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн., 61/17-усклађени дин.изн., 113/17, 3/18-испр., 50/18-усклађени дин.изн., 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20-усклађени дин.изн., 144/20, 62/21-усклађени дин.изн., 138/2022, 54/2023-усклађени дин.изн. и 92/2023).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења допуштена је жалба Републичком геодетском заводу у Београду у року од 8 дана од дана достављања овог решења.

Жалба се подноси Републичком геодетском заводу у Београду преко СЛУЖБЕ ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ИРИГ непосредно писмено или усмено на записник или шаље препоручено путем поште са плаћеном административном таксом у износу од 560.00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије број 840-742221843-57 Модел 97 Позив на број 812134060021735213 по тарифном броју 6. Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", број 43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени дин.изн., 55/12-усклађени дин.изн., 93/12, 47/13-усклађени дин.изн., 65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн., 45/15-усклађени дин.изн., 83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн., 61/17-усклађени дин.изн., 113/17, 3/18-испр., 50/18-усклађени дин.изн., 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20-усклађени дин.изн., 144/20, 62/21-усклађени дин.изн., 138/2022, 54/2023-усклађени дин.изн. и 92/2023).

(М.П.)

ОВЛАШТЕНО ЛИЦЕ
Стручна овера

Milos Markovic
4.7.2024. 10:04:20

ОВЛАШТЕНО ЛИЦЕ
Коначна овера

Snjczana Petrović Sand
04/07/2024 10:27:46



Доставити:

1. ЈАНКОВИЋ МАША (МИТКО), БЕОГРАД, ЗВЕЗДАРА, ЈОВАНА ТИРИТОВА 8/36
2. СТЕФАНОВИЋ МИЛАН, ЧОРТАНОВЦИ, МАРИЈАЛА ТИТА 1
3. АРХИВИ



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ИРИГ
Број: 952-02-4-208-85101/2024
Дана: 02.07.2024.године
ИРИГ

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД - СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ СРЕМСКА МИТРОВИЦА, на основу Правилника о унутрашњем уређењу и систематизацији радних места у Републичком геодетском заводу, број 110-1/2022 од дана 01.11.2022. године, решавајући по службеној дужности, а на основу члана 146 став 1 Закона о општем управном поступку Сл. Гласник РС бр. 18/16 и 95/18-аутент. тумачење) доноси

ЗАКЉУЧАК

Одређује се спајање поступака који се воде код РГЗ – Службе за катастар непокретности Ириг под бројем 952-02-4-208-85101/2024 од 28. 6. 2024. и 952-02-4-208-85095/2024 од 28. 06. 2024.

Јединствени поступак ће се надаље водити под бројем 952-02-4-208-85101/2024

Образложење

Код ове Службе покренути су по службеној дужности управни поступци заведени под горе наведеним бројевима.

Одредбом чл. 95 ст. 1 Закона о општем управном поступку (Сл. Гласник РС бр. 18/16 и 95/18-аутент. тумачење) је прописано да орган може да покрене и води један поступак са више странака чија се права или обавезе заснивају на истом или сличном чињеничном стању и истом правном основу, ако је стварно надлежан да одлучује о његовим управним стварима, а ставом 2 истог члана је прописано да под истим условима једна или више странка могу да остваре више различитих захтева у једном управном поступку.

Како се оба поступка заснивају на истом чињеничном стању и правном основу, одлучено је као у диспозитиву овог закључка.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ

Против овог закључка није дозвољена жалба, а сходно чл.146 став 3 Закона о општем управном поступку (Сл. Гласник РС бр. 18/16 и 95/18-аутент. тумачење).

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
Стручна овера

Milos Markovic
4.7.2024. 10:04:53



ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
коначна овера

Snjezana Petrović Sand
04/07/2024 10:28:10

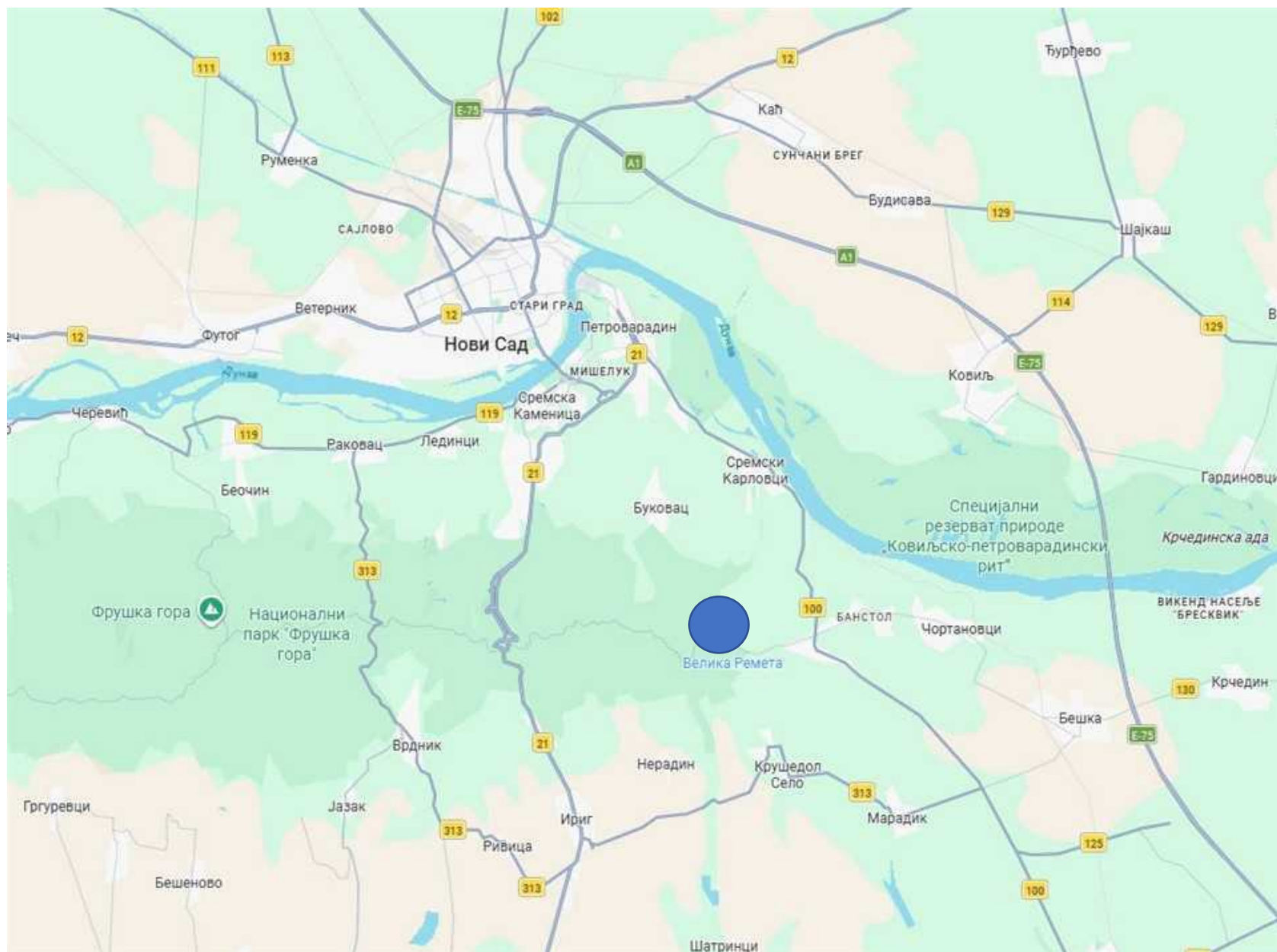
Доставити:

1. Јанковић Маша, Београд, Звездара
2. Стефановић Милан, Чортановци
3. Архиви

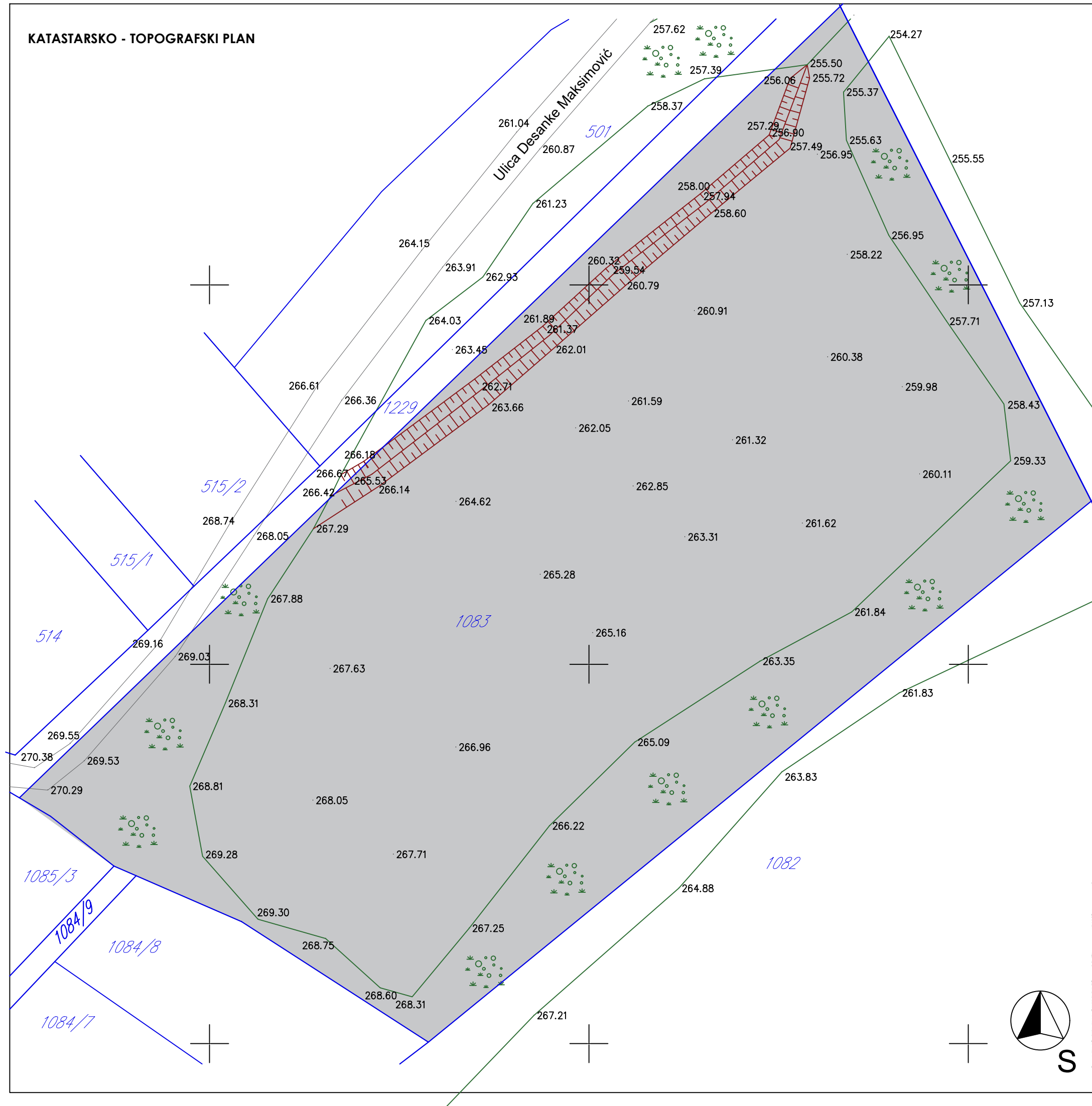
Одштампани примерак оригиналног електронског документа

IV ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

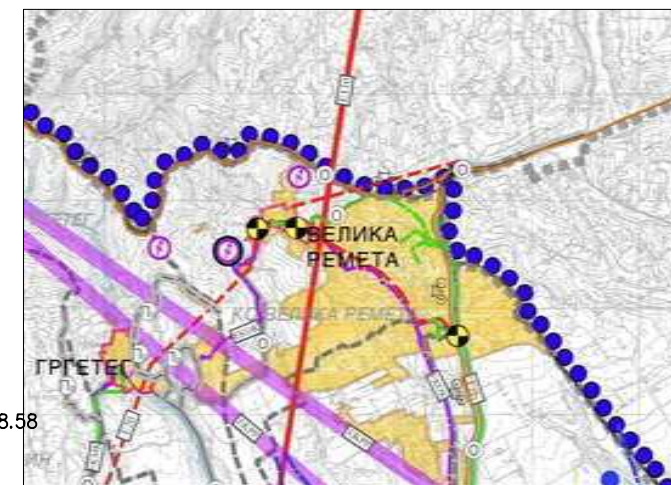
ШИРА СИТУАЦИЈА



KATASTARSKO - TOPOGRAFSKI PLAN



IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE IRIG



LEGENDA

- KATASTARSKO STANJE
- BROJ KATASTARSKE PARCELE
- SAOBRAĆAJNICA
- ŠKARPA
- VEGETACIJA

 Gavrilovic Konsalting		Todora Dukina 38a, Voždovac, Beograd	
Naziv projekta:		URBANISTIČKI PROJEKAT ZA PREPARCELACIJU I IZGRADNJU OBJEKTA ZA ODMOR NA DELU KAT. PARCELE BR.1083 U ULICI DESANKE MAKSIMOVIĆ BB, K.O.VELIKA REMETA, OPŠTINA IRIG	
Investitori:		Maša i Nikola Janković, ul Jovana Ćirilova broj 8, Beograd	
Odgovorni projektant:		Ana Nešić d.i.a, Lic.br.221 A095 23	
Vrsta tehničke dokumentacije:		URBANISTIČKI PROJEKAT	
Naziv crteža:		IZVOD IZ PLANA	
R 1:500		JUL 2026. godine	
		List 1	



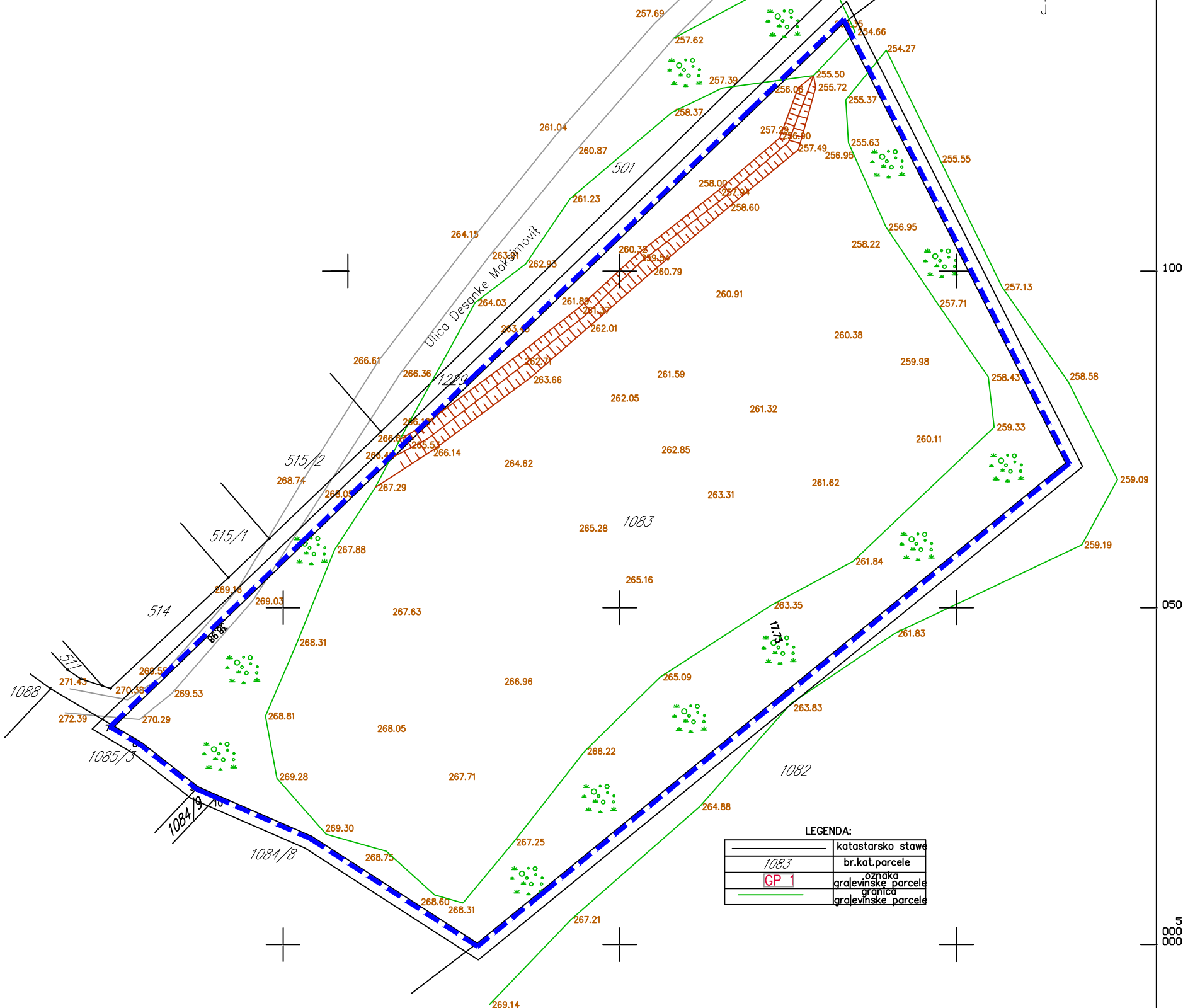
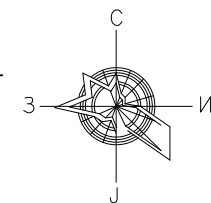
SKICA OBELE@AVAWA GRA\EVNSKIH PARCELA

REPUBLIKA SRBIJA
GRAD IRIG

lokacija : k.p. 1083 K.O. Velika Remeta

investitor:
Jankovi} Ma}a,
Beograd, ulica Jovana Jirilova br. 8,
-adresa lokacije :
Velika Remeta, ulica Desanke Maksimovi} BB

Arh. br. 952-208-76468/2024



PREDMETNA PARCELA JE NEIZGRAĐENA

LEGENDA:

- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- KATASTAR
- GP 1 OZNAKA GRAĐEVINSKE PARCELE

LEGENDA:	
	katastarsko stawe
	br.kat.parcele
	oznaka
	graelevinske parcele
	graelevinske parcele

odgovorni projektant:
Dobri} urovi}, spec. struk. in'geodez.
br. licence 01 0732 21
datum : 30.06.2026.

RAZMERA 1:500

izradio :
" Monting-katastarski poslovi " d.o.o.
Zemun, Ulica Kosovska br. 4

Gavrilovic Konsalting Todora Dukina 38a, Voždovac, Beograd	
Naziv projekta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA PREPARCELACIJU I IZGRADNJU OBJEKTA ZA ODMOR NA DELU KAT. PARCELE BR.1083 U ULICI DESANKE MAKSIMOVIĆ BB, K.O.VELIKA REMETA, OPŠTINA IRIG
Investitori:	Ma a i i kola anковиć I ovana i ilova o eo a
Odgovorni projektant:	Ana Nešić d.l.a, Lic.br.221 A095 23
Vrsta tehničke dokumentacije:	U S
Naziv crteža:	POSTOJEĆE STANJE
	JUL 2026. godine
	is

SKICA OBELE@AVAWA GRA\EVNSKIH PARCELA

REPUBLIKA SRBIJA
GRAD IRIG

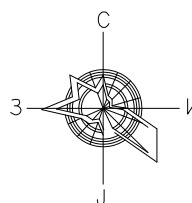
lokacija : k.p. 1083 K.O. Velika Remeta

investitor:
Janković Maša,
Beograd, ulica Jovana Jirilova br. 8,
—adresa lokacije :
Velika Remeta, ulica Desanke Maksimović BB

Analitički elementi za obeležavanje
građevinskih parcela

ozn. tačke	Y	X
1	7415983.14	5000136.69
2	7416016.23	5000071.49
3	7415974.67	5000037.58
4	7415969.93	5000054.67
5	7415935.05	5000026.24
6	7415903.00	5000059.44
7	7415874.93	5000032.39
8	7415879.04	5000029.96
9	7415887.39	5000023.41
10	7415890.31	5000022.13
11	7415904.22	5000016.07
12	7415928.85	5000000.21

Arh. br. 952-208-76468/2024



PREDLOG PARCELACIJE

PREDMETNA KATASTARSKA
PARCELA BROJ 1083 SE DELI NA :

GP 1 - površine 6.034,36 m²

GP 2 - površine 2.541,87 m²

LEGENDA:

- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- KATASTAR
- GP 1 OZNAKA GRAĐEVINSKE PARCELE
- PREDMET DRUGOG URB. PROJEKTA

LEGENDA:

1083	katastarsko stave
GP 1	br.kat.parcele
GP 2	oznaka
GP 1	građevinske parcele
GP 2	graniča
GP 1	graniča
GP 2	graniča

odgovorni projektant:
Dobrić \urovi, spec. struk. in'geodez.
br. licence 01 0732 21
datum : 30.06.2026.

RAZMERA 1:500

izradio : " Monting-katastarski poslovi " d.o.o.
Zemun, Ulica Kosovska br. 4

 Gavrilovic Konsalting		Todora Dukina 38a, Voždovac, Beograd	
Naziv projekta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA PREPARCELACIJU I IZGRADNJU OBJEKTA ZA ODMOR NA DELU KAT. PARCELE BR.1083 U ULICI DESANKE MAKSIMOVIĆ BB, K.O.VELIKA REMETA, OPŠTINA IRIG		
Investitori:	Ma a i i kola anković l ovana i ilova o eo a		
Odgovorni projektant:	Ana Nešić d.i.a, Lic.br.221 A095 23		
Vrsta tehničke dokumentacije:	U S		
Naziv crteža:	PREDLOG PARCELACIJE		
	JUL 2026. godine		is

SKICA OBELE@AVAWA GRA\EVNSKIH PARCELA

REPUBLIKA SRBIJA
GRAD IRIG

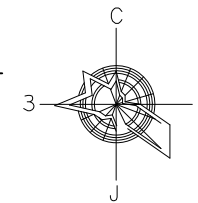
lokacija : k.p. 1083 K.O. Velika Remeta

investitor:
Jankovič Maša,
Beograd, ulica Jovana Jirilova br. 8,
-adresa lokacije :
Velika Remeta, ulica Desanke Maksimović BB

Analitički elementi za obeležavanje
građevinskih parcela

ozn. tačke	Y	X
1	7415983.14	5000136.69
2	7416016.23	5000071.49
3	7415974.67	5000037.58
4	7415969.93	5000054.67
5	7415935.05	5000026.24
6	7415903.00	5000059.44
7	7415874.93	5000032.39
8	7415879.04	5000029.96
9	7415887.39	5000023.41
10	7415890.31	5000022.13
11	7415904.22	5000016.07
12	7415928.85	5000000.21

Arh. br. 952-208-76468/2024



LEGENDA:

- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- KATASTAR
- GP 1 OZNAKA GRAĐEVINSKE PARCELE
- PREDMET DRUGOG URB. PROJEKTA
- GRANICA GRAĐEVINSKE PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- ZAŠITNA ZONA DALEKOVODA

LEGENDA:

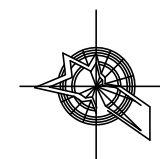
1083	katastarsko stawa
GP 1	br.kat.parcele
	oznaka
	građevinske parcele
	granica
	građevinske parcele

odgovorni projektant:
Dobrila \urovič, spec. struk. in'geodez.
br. licence 01 0732 21
datum : 30.06.2026.

RAZMERA 1:500

izradio : " Monting-katastarski poslovi " d.o.o.
Zemun, Ulica Kosovska br. 4

Gavrilovic Konsalting Todora Dukina 38a, Voždovac, Beograd	
Naziv projekta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA PREPARCELACIJU I IZGRADNJU OBJEKTA ZA ODMOR NA DELU KAT. PARCELE BR.1083 U ULICI DESANKE MAKSIMOVIĆ BB, K.O.VELIKA REMETA, OPŠTINA IRIG
Investitori:	Maša i Nikola Janković
Odgovorni projektant:	Ana Nešić d.l.a, Lic.br.221 A095 23
Vrsta tehničke dokumentacije:	U S
Naziv crteža:	REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE
	JUL 2026. godine
	is



LEGENDA



S

U

9

SM

S

S

K P K

MRO

TS

GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA

KATASTAR

GP 1 OZNAKA GRAĐEVINSKE PARCELE

PREDMET DRUGOG URB. PROJEKTA

 GRANICA GRAĐEVINSKE PARCELE

 GRAĐEVINSKA LINIJA

ZAŠTITNA ZONA DALEKOVODA

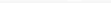


Gavrilovic
Konsalting

Todora Dukina 38a, Voždovac, Beograd

Naziv projekta:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA PREPARCELACIJU I IZGRADNJU OBJEKTA ZA ODMOR NA DELU KAT. PARCELE BR.1083 U ULICI DESANKE MAKSIMOVIĆ BB. K.O.VELIKA REMETA, OPŠTINA IRIG
-----------------	--

Investitori:	Ma a i ikola anković I ovana i ilova o eo a	
--------------	--	---

Odgovorni projektant:	Ana Nešić d.i.a, Lic.br.221 A095 23		
-----------------------	--	---	---

Vrsta tehničke dokumentacije:	U	S	
-------------------------------	---	---	---

Naziv crteža:	PRIKAZ SAOBRAĆAJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
---------------	--

JUL 2026. godine

is



Mon in ka as a ski oslovi o o

em n Ulica osovka

M

V ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE IDEJNOG REŠENJA

0 – GLAVNA SVESKA

Investitor:

Janković Maša
ul. Jovana Ćirilova br. 8, Beograd
Janković Nikola
ul. Jovana Ćirilova br. 8, Beograd

Objekat:

IZGRADNJA KUĆE ZA ODMOR spratnosti
Su+Pr, i POMOĆNOG OBJEKTA-BAZEN
ul. Desanke Maksimović BB, Velika Remeta
K.P 1083, KO Velika Remeta, Opština Irig

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDR Idejno rešenje

Za građenje / izvođenje radova:

nova gradnja

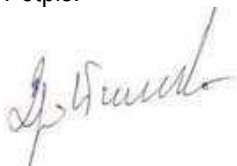
Projektant:

„Modul Inženjering DOO“, ul. Kosovska 108, Kruševac

Odgovorno lice projektanta:

Dragiša Pantić, direktor

Potpis:



Glavni projektant:

Broj licence:

Filip Čevrljaković, mia
210A 0106719

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije:

Mesto i datum:

01/26

Kruševac, februar 2026



PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE, INŽENJERING

UL... Kosovska 108, 37000 Kruševac

Tel. 037 440 352, Fax 037 421 350, Email: modulks@gmail.com

PIB 104194582 MB 20108932

Žiro račun: 205-101600-62 Komercijalna banka

0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1.	Naslovna strana glavne sveske
0.2.	Sadržaj glavne sveske
0.3.	Sadržaj tehničke dokumentacije
0.4.	Podaci o projektantima
0.5.	Opšti podaci o objektu
0.6.	Sažeti tehnički opis



PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE, INŽENJERING

UL... Kosovska 108, 37000 Kruševac

Tel. 037 440 352, Fax 037 421 350, Email: modulks@gmail.com

PIB 104194582 MB 20108932

Žiro račun: 205-101600-62 Komercijalna banka

0.3. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0	GLAVNA SVESKA	br: 01/26
1	PROJEKAT ARHITEKTURE	br: 01/26



PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE, INŽENJERING

UL.. Kosovska 108, 37000 Kruševac

Tel. 037 440 352, Fax 037 421 350, Email: modulks@gmail.com

PIB 104194582 MB 20108932

Žiro račun: 205-101600-62 Komercijalna banka

0.4. PODACI O PROJEKTANTIMA

0. GLAVNA SVESKA:

Projektant: „Modul Inženjering DOO“, ul. Kosovska 108, Kruševac

Glavni projektant : Filip Čevrljaković, mast.inž.arh

Broj licence: 210A 0106719

Potpis:

1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

Projektant: „Modul Inženjering DOO“, ul. Kosovska 108, Kruševac

Odgovorni projektant : Filip Čevrljaković, mast.inž.arh

Broj licence: 210A 0106719

Potpis:

0.5. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

tip objekta:	slobodnostojeći objekat	
vrsta radova:	nova gradnja	
kategorija objekta:	A – KUĆA ZA ODMOR	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	83,74%	111011 – Izdvojene kuće za stanovanje ili povremeni boravak, kao što su porodične kuće, vile, vikendice, letnjikovci, planinske kolibe, lovačke kuće do 400m ² i P+1+Pk (PS)
tip objekta:	slobodnostojeći objekat	
vrsta radova:	nova gradnja	
kategorija objekta:	A – POMOĆNI OBJEKAT-BAZEN	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	16,26%	111011 – Izdvojene kuće za stanovanje ili povremeni boravak, kao što su porodične kuće, vile, vikendice, letnjikovci, planinske kolibe, lovačke kuće do 400m ² i P+1+Pk (PS)
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Prostorni plan opštine Irig (Sl. List opština Srema, br. 31/2021, 38/2021-ispravka, 38/2022-ispravka i 29/2023-ispravka)	
mesto:	Velika Remeta, Opština Irig	
broj katastarke parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština:	K.P. 1083 KO Velika Remeta	
broj katastarke parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	K.P. 1229 KO Velika Remeta	
broj katastarke parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:	K.P. 1229 KO Velika Remeta	

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:	
Priključak na kanalizacionu mrežu	Prema uslovima javnog preduzeća
Priključak na vodovodnu mrežu	Prema uslovima javnog preduzeća
priključak na EDB mrežu 0,4Kv	Potrebna maksimalna instalisana snaga priključka je $P_{inst} = 40kW$;
priključak na Telekomunikacionu mrežu	Prema uslovima javnog preduzeća
Način grejanja	Toplotne pumpe-struja

PLANSKI DOKUMENT:

Planski dokument:	Prostorni plan opštine Irig	(Sl. List opština Srema, br. 31/2021, 38/2021-ispravka, 38/2022-ispravka i 29/2023-ispravka)
-------------------	-----------------------------	--

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

KUĆA ZA ODMOR

	ukupna površina parcele:	8.574,00 m²
	ukupna BRUTO izgrađena površina-nadzemno (SRPS U.C2.100.2002.):	302,33 m²
	ukupna BRUTO izgrađena površina – nadzemno+podzemno (SRPS U.C2.100.2002.):	302,33 m²
	ukupna NETO površina-nadzemno+podzemno (SRPS U.C2.100.2002.):	271,27 m²
	površina prizemlja:	NETO: 119,01m² BRUTO: 149,87m²
	površina zemljišta pod objektom / zauzetost:	149,87m² (ukupno 178,98m²)
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Su + Pr
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema Prostornom planu : maks. 8m – mereno od nulte kote	Postignuto projektom IDR: 4.50 (sleme);
	apsolutna visinska kota objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema Prostornom planu: maks. 128.40	Postignuto projektom IDR: 124.90 (sleme);
	spratna visina objekta:	Su – 2,80 Pr – 2,80-4.50m
	broj funkcionalnih jedinica objekta:	Stanovanje – 1
	Broj parking mesta:	Ostvareni broj – 2PM
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade objekta:	Termo blokovi, završna obrada – bavalit, kamen
	orijentacija slemena objekta:	Jug-sever, jugozapad-severoistok
	nagib krova:	16°
	materijalizacija krova:	Lim
indeks zauzetosti nadzemno:	Propisano PP-om: max 10% (857.4m²)	Postignuto projektom IDR: 2,09% (178,98m²)
zelenilo:	Propisano PP-om: Zelene površine min.40% (3429.60 m²)	Postignuto projektom IDR: Zelene površine 97.90% (8394.9 m²)

POMOĆNI OBJEKAT – BAZEN

	ukupna površina parcele:	8.574,00 m²
	ukupna BRUTO izgrađena površina-nadzemno (SRPS U.C2.100.2002.):	302,33 m²
	ukupna BRUTO izgrađena površina – nadzemno+podzemno (SRPS U.C2.100.2002.):	302,33 m²
	ukupna NETO površina-nadzemno+podzemno (SRPS U.C2.100.2002.):	271,27 m²
	površina prizemlja:	NETO: 24,46m² BRUTO: 29,11 m²
	površina zemljišta pod objektom / zauzetost:	29,11m² (ukupno 178,98m²)
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	/
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema Prostornom planu :	Postignuto projektom IDR: Donja kota bazena -4.80m Kota plaže -2.80m
	apsolutna visinska kota objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema Prostornom planu:	Postignuto projektom IDR: Donja kota bazena 115.60m Kota plaže 117.60m
	spratna visina objekta:	/
	broj funkcionalnih jedinica objekta:	/
	Broj parking mesta:	/
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade objekta:	Obrada zidova bazena – keramičke pločice
	orijentacija slemena objekta:	/
	nagib krova:	/
	materijalizacija krova:	/
indeks zauzetosti nadzemno:	Propisano PP-om: max 10% (857.4m²)	Postignuto projektom IDR: 2,09% (178,98m²)
zelenilo:	Propisano PP-om: Zelene površine min.40% (3429.60 m²)	Postignuto projektom IDR: Zelene površine 97.90% (8394.9 m²)

0.6. SAŽETI TEHNIČKI OPIS

OSNOV ZA IZRADU IDEJNOG REŠENJA

Osnov za izradu idejnog rešenja je izgradnja kuće za odmor spratnosti Su+Pr i pomoćnog objekta-bazen na K.P. br. 1083 K.O. Velika Remeta, opština Irig.

LOKACIJA I POLOŽAJ

Na katastarskoj parceli br.1083 KO Velika Remeta planirana je izgradnja kuće za odmor spratnosti Su+P ukupne BRGP 149,87m², i pomoćnog objekta-bazena ukupne BRGP 29.11m²,

Prema važećem Planu, predmetna parcela ispunjava uslove da bude građevinska parcela i nalazi se u kuća za odmor "4", lokacija 5.6. Predmetna parcela se nalazi u zoni dalekovoda 110kV. Maksimalni indeks zauzetosti na parceli je 10%, dok je idejnim rešenjem ostvarena zauzetost od 2.09% (178.98m²). Planom je definisana maksimalna spratnost Pr+Pk, dok je postignuta spratnost objekta Su+Pr, što se uklapa u planom zadate visine objekta.

Ovim rešenjem objekat se svojom ulaznom fasadom delom naslanja na građevinsku liniju definisanu zonom podzemnih vodotokova (minimalna udaljenost od vodotokova iznosi 5m). Svojom jednom bočnom stranom se naslanja na građevinsku liniju definisanu granicom susedne parcele (minimalna udaljenost 3m), dok se druga bočna fasada nalazi na 2.35m od zaštitne zone dalekovoda. Objekat je nepravilnog objekta i sastoji se iz dve lamele spojene zajedničkim hodnikom. U jednoj lameli je smešten stambeni blok, dok se u drugom nalazi spavaći. Suteran je iskorišćen za smeštaj tehničkih prostorija, garaže za manja vozila kao i saune. U nivou suterena nalazi se i pomoćni objekat-bazen. Kolski i pešački pristupi objektu su iz ulice Desanke Maksimović. Kolski pristup od prizemlja do suterena za manja vozila je obezbeđen rampom.

Planski osnov za ovu lokaciju je Prostorni plan.

VERTIKALNA REGULACIJA

Planirani objekat je slobodnostojeći nepravilnog oblika, spratnosti Su+Pr.

Nulta kota objekta je kota prizemlja i poklapa se sa kotom pešačkog i kolskog pristupa parceli.

Projektovana visina objekta, od nulte kote do slemena je 4,80m.

Iznad prizemlja je kos krov sa padom od 16°, dok je visina venca prizemlja 2.80m takođe računana u odnosu na nultu kotu objekta.

FUNKCIJA I PROSTORNA ORGANIZACIJA

- Suteran

Suteran je delimično ukopan i koristi se za smeštaj tehničkih prostorija, ostave, garaže za manja vozila, saune. U nivou suterena nalazi se i pomoćni objekat-bazen, čija se kota plaže poklapa sa kotom poda suterena.

- Prizemlje

Gabarit prizemlja definisan je građevinskim linijama, kao i zaštitnom zonom dalekovoda. Kolski ulaz je iz ulice Desanke Maksimović sa kote 0.00/a.k264,70 putem dvosmerne kolske saobraćajnice koja vodi do dva parking mesta koja se nalaze u neposrednoj blizini stambenog ulaza. Takođe, moguće je rampom nagiba 15% spustiti se do nivoa suterena gde se nalazi garaža za manja vozila. Kota trotoara stambenog ulaza je 0.00/a.k264,70. U prizemlju se nalaze dve lamele, spojene zajedničkim hodnikom. Spratna visina prizemlja je 2.80-4.50m.

KONSTRUKCIJA

Objekat je fundiran na armirano betonskoj temeljnoj ploči. Temeljna ploča se izrađuje od vodonepropusnog betona i leži na podlozi od mršavog betona. Hidroizolacija se premazuje preko temeljne ploče i ukopane zidove sa unutrašnje strane. Glavni konstruktivni elementi su armirano betonski fasadni zidovi, dok su unutrašnji zidovi pregradni-nenosivi. Krovna konstrukcija je armiranobetonska ploča d=20cm, a krovni pokrivač je lim.

MATERIJALIZACIJA

Fasadni zidovi prizemlja se rade kao termoizolovani (opeka, termo izolacija, kontaktna fasada), dok se spolja boje fasadnom bojom, a sa unutrašnje se gletuju i boje disperzivnom bojom. Fasadni zidovi suterena se rade kao termozilovani – ventilisana fasada, dok će spoljna obrada biti kamen na podkonstrukciji. Krovni pokrivač je lim. Spoljna stolarija na stanovima od ALU profila sa termopan staklima.

Zastori se predviđaju kao eslinger roletne od plastičnih lamela u drvenoj kutiji.

Unutrašnje obrade površina su saglasne stambenoj nameni objekta. Tako da se predviđaju drveni podovi-parketi u predsoblju, dnevnoj i spavaćim sobama, odnosno odgovarajuće keramičke pločice u kupatilima i kuhinji.

Za podove tehničkih prostorija, garaže kao i saune biće predviđena odgovarajuća obrada shodno nameni.

Zidne površine su malterisane i obojene disperzivnim bojama.

Keramičke pločice biće postavljane na zidovima u kuhinji i prostorijama mokrih čvorova do odgovarajuće visine.

Plafoni se gletuju i boje disperzivnim bojama.

INSTALACIJE

S obzirom da je objekat stambene namene, kuća za odmor, instalacije koje su potrebne radi propisnog funkcionisanja su uobičajene za ovu namenu.

- VODOVOD I KANALIZACIJA

Vodovod – prema uslovima javnog preduzeća

Kanalizacija – prema uslovima javnog preduzeća

- ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE

- Potrebna maksimalna instalisana snaga priključka je $P_{inst} = 40kW$;

- TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

Prema uslovima javnog preduzeća

- INSTALACIJE GREJANJA

Planirani način grejanja su toplotne pumpe-struja.

Za sve instalacije potrebne za nesmetano funkcionisanje novoprojektovanog objekta očekuju se pozitivni uslovi u smislu obezbeđenja potrebnog kapaciteta za svaku od instalacija.

1.1. NASLOVNA STRANA PROJEKTA ARHITEKTURE

Investitor: **Maša Janković,
ul. Jovana Ćirilova br. 8, Beograd
Nikola Janković,
ul. Jovana Ćirilova br. 8, Beograd**

Objekat: **IZGRADNJA KUĆE ZA ODMOR spratnosti
Su+P, i POMOĆNOG OBJEKTA – BAZEN
ul. Desanke Maksimović BB, Velika Remeta
K.P 1083, KO Velika Remeta, Opština Irig**

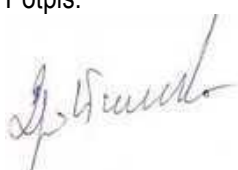
Vrsta tehničke dokumentacije: **IDR Idejno rešenje**

Naziv i oznaka dela projekta: **1- PROJEKAT ARHITEKTURE**

Za građenje/izvođenje radova: nova gradnja

Projektant: „MODUL INŽINJERING DOO“, ul. Kosovska 108, Kruševac

Odgovorno lice projektanta: Dragiša Pantić, direktor

Potpis:  

Odgovorni projektant: Filip Čevrljaković, dipl.inž.arh. 210a 0106719

Potpis:  

Broj tehničke dokumentacije: 01/26
Mesto i datum: Kruševac, februar 2026

1.2. SADRŽAJ PROJEKAT ARHITEKTURE

1.1.	Naslovna strana Projekta arhitekture	
1.2.	Sadržaj Projekta arhitekture	
1.3.	Opšta dokumentacija	
	Rešenje o određivanju odgovornog projektanta Projekta arhitekture Izjava odgovornog projektanta	
1.4.	Tekstualna dokumentacija	
	TEHNIČKI OPIS	
1.5.	Numerička dokumentacija	
	TABELARNI PRIKAZI POVRŠINA OBJEKTA PO ETAŽAMA SA NAMENAMA I BROJEM FUNKCIONALNIH JEDINICA SA POTREBNIM KOMUNALNIM KAPACITETIMA	
1.6.	Grafička dokumentacija	
	<i>Redni broj</i>	<i>Razmera</i>
	<i>Naziv priloga</i>	
	01 SITUACIONI PLAN - PARTER	1 : 200
	02 SITUACIONI PLAN - KROV	1 : 200
	03 OSNOVA SUTERENA	1 : 100
	04 OSNOVA PRIZEMLJA	1 : 100
	05 OSNOVA KROVNIH RAVNI	1 : 100
	06 PRESEK 1-1	1 : 100
	07 PRESEK 2-2	1 : 100
	08 JUGOISTOČNA I SEVEROISTOČNA FASADA	1 : 100
	09 JUGOZAPADNA I SEVEROZAPADNA FASADA	1 : 100



PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE, INŽENJERING

UL. Kosovska 108, 37000 Kruševac

Tel. 037 440 352, Fax 037 421 350, Email: modulks@gmail.com

PIB 104194582 MB 20108932

Žiro račun: 205-101600-62 Komercijalna banka

OPŠTA DOKUMENTACIJA



PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE, INŽENJERING

UL. Kosovska 108, 37000 Kruševac

Tel. 037 440 352, Fax 037 421 350, Email: modulks@gmail.com

PIB 104194582 MB 20108932

Žiro račun: 205-101600-62 Komercijalna banka

1.3. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128 Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13—odluka US, 50/2013—odluka US, 98/2013—odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr.zakon, 9/20, 52/21 i 62/2023), i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", 32/19) kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu Projekta arhitekture koji je deo Idejnog rešenja za novu gradnju objekta:

IZGRADNJA KUĆE ZA ODMOR spratnosti Su+P, i POMOĆNOG OBJEKTA – BAZEN
ul. Desanke Maksimović BB, Velika Remeta, K.P 1083, KO Velika Remeta, Opština Irig

Određuje se:

Filip Čevrljaković, dipl.inž.arh. 210a 0106719

Projektant:

Filip Čevrljaković, dipl.inž.arh.

Odgovorno lice/zastupnik:

Dragiša Pantić, direktor

Potpis :

Broj tehničke dokumentacije:

01/26

Mesto i datum:

Kruševac, februar 2026



PROJEKTOVANJE,IZVOĐENJE,INŽENJERING

UL.. Kosovska 108, 37000 Kruševac

Tel. 037 440 352, Fax 037 421 350, Email: modulks@gmail.com

PIB 104194582 MB 20108932

Žiro račun: 205-101600-62 Komercijalna banka

IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant projekta arhitekture, koji je deo idejnog rešenja za izgradnju Kuće za odmor Su+P, i Pomoćnog objekta - bazen ulica Desanke Maksimović br. bb, KP Broj 1083 KO Velika Remeta, Opština Irig

Filip Čevrljaković, dipl.inž.arh.

IZJAVLJUJEM

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

Odgovorni projektant:

Filip Čevrljaković, dipl.inž.arh.

Broj licence:

210a 0106719

Potpis :

Broj tehničke dokumentacije:

01/26

Mesto i datum:

Kruševac, februar 2026



PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE, INŽENJERING

UL. Kosovska 108, 37000 Kruševac

Tel. 037 440 352, Fax 037 421 350, Email: modulks@gmail.com

PIB 104194582 MB 20108932

Žiro račun: 205-101600-62 Komercijalna banka

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Objekat:	KUĆA ZA ODMOR spratnosti Su+P, i POMOĆNI OBJEKAT - BAZEN
Investitor:	Maša Janković, adresa ul. Jovana Čirilova br. 8, Beograd-Zvezdara Nikola Janković, adresa ul. Jovana Čirilova br. 8, Beograd-Zvezdara
Namena objekta:	KUĆA ZA ODMOR
Lokacija:	K.P. 1083, K.O. Velika Remeta, Ul. Desanke Maksimović BB, Velika Remeta, IRIG
Projektant:	„Modul Inženjering “doo, Kruševac, Kosovska 108
Godina projektovanja:	2026.
Faza:	IDEJNO REŠENJE

TEHNIČKI OPIS UZ IDEJNO REŠENJE

1. PLANSKI OSNOV

Planski osnov za izradu predmetnog Idejnog rešenja lokacije u ulici Desanke Maksimović bb je Plan Generalne Regulacije građevinskog područja sedišta jedinica lokalne samouprave – Opštine Irig (Sl. List opština Srema, br. 31/2021, 38/2021-ispravka, 38/2022-ispravka i 29/2023-ispravka) kojim su definisana pravila građenja.

2. POVOD ZA IZRADU IDEJNOG REŠENJA

Povod za izradu idejnog rešenja je izgradnja kuće za odmor spratnosti Su+P na K.P. 1083, K.O. Velika Remeta.

3. OPŠTI PODACI O LOKACIJI

Projektovani objekat se nalazi na katastarskoj parceli br. 1083, K.O. Velika Remeta, u ulici Desanke Maksimović bb. Prema važećem Planu, predmetna parcela se nalazi u zoni građevinskog zemljišta izvan građevinskog područja - u zoni kuća za odmor „4“ u zoni dalekovoda 110kv.

3.1 Postojeći objekti na lokaciji

Na predmetnoj lokaciji nema postojećih objekata.

4. PRAVILA ZA POSTAVLJANJE I IZGRADNJU OBJEKATA

4.1 Parametri za građevinsku parcelu prema važećem Planu:

- U zoni kuća za odmor „4“ maksimalni indeks zauzetosti na parceli namenjenoj za kuću za odmor je 10%
- Maksimalna spratnost objekta P+Pk

Idejnim rešenjem ispoštovani su svi gore navedeni parametri.

Predviđena je spratnost objekta Su+P pri čemu su ispoštovani zadata visina objekta i slemena..

Tabelarni pregled parametara iz PPa i ostvarenih parametara i površina na parceli i objektu:

KUĆA ZA ODMOR

	PREMA PPU	OSTVARENI PARAMETRI NA GRAĐEVNIŠKOJ PARCELI
GRAĐEVINSKA PARCELA	min 1500m ² , širina fronta min 15m	8574 m ² , širina fronta ≈ 150,04 m
MAKSIMALNA SPRATNOST	P+Pk	Su+P
NAMENA OBJEKTA	Kuća za odmor	Kuća za odmor
MAKSIMALNA VISINA OBJEKTA	Venac objekta – nije definisan Visina slemena 8m	Kota venca: 2,80m Visina slemena: 4,50m
KOTA PRIZEMLJA	Kota prizemlja stambenog dela objekta je najviše 1.2m od najviše kote pristupne saobraćajnice, odnosno nulte kote	Kota pešačkog pristupa 120,40m Kota prizemlja ±0,00 = 120,40m
RASTOJANJE OD REGULACIONE LINIJE	U odnosu na regulacionu liniju građevinska linija objekta je udaljena min. 10m	Rastojanje od regulacione linije: 29,36m
BRGP NADZEMNIH ETAŽA	Maks.dozvoljena bruto površina najveće osnove glavog objekta 150 m ²	Površina prizemlja 149,87 m ²
BRGP UKUPNO	BRGP	273,22 m ²
BROJ STAMBENIH JEDINICA	/	1
INDEKS ZAUZETOSTI „Z“ - NADZEMNO(%)	Maks. 10%(857.4m ²)	2,09% (178,98 m ²)
ZELENE POVRŠINE NA PARCELI	Zelene površine min. 40%(3429.60m ²)	97.90% (8394.9 m ²)
BROJ PARKING MESTA	/	2 – na parceli

POMOĆNI OBJEKAT-BAZEN

	PREMA PPu	OSTVARENI PARAMETRI NA GRAĐEVNIŠKOJ PARCELI
GRAĐEVINSKA PARCELA	min 1500m ² , širina fronta min 15m	8547 m², širina fronta≈150,04 m
MAKSIMALNA SPRATNOST	/	/
NAMENA OBJEKTA	Pomoćni objekat	Bazen
MAKSIMALNA VISINA OBJEKTA	/	Donja kota bazena -4.80m Kota plaže -2.80m
KOTA PRIZEMLJA	/	/
RASTOJANJE OD REGULACIONE LINIJE	U odnosu na regulacionu liniju građevinska linija objekta je udaljena min. 10m	Rastojanje od regulacione linije: 32,38m
BRGP NADZEMNIH ETAŽA	Maks.dozvoljena bruto površina pomoćnog objekta 30 m ²	Površina bazena 29,11 m²
BRGP UKUPNO	BRGP	29,11 m²
INDEKS ZAUZETOSTI „Z“ - NADZEMNO(%)	Maks. 10%(857.4m ²)	2,09% (178,98 m²)
ZELENE POVRŠINE NA PARCELI	Zelene površine min. 40%(3429.60m ²)	97.90% (8394.9 m²)

4.2 Položaj objekta i horizontalna regulacija objekta prema važećem Planu:

- Objekat je nepravilnog oblika, slobodnostojeći

Na katastarskoj parceli br.1083 KO Velika Rementa planirana je izgradnja kuće za odmor spratnosti Su+P ukupne BRGP 149,87m², i pomoćnog objekta-bazena ukupne BRGP 29.11m²,

Prema važećem Planu, predmetna parcela ispunjava uslove da bude građevinska parcela i nalazi se u kuća za odmor "4", lokacija 5.6. Predmetna parcela se nalazi u zoni dalekovoda 110kV. Maksimalni indeks zauzetosti na parceli je 10%, dok je idejnim rešenjem ostvarena zauzetost od 2.09% (178.98m²). Planom je definisana maksimalna spratnost Pr+Pk, dok je postignuta spratnost objekta Su+Pr, što se uklapa u planom zadate visine objekta.

Ovim rešenjem objekat se svojom ulaznom fasadom delom naslanja na građevinsku liniju definisanu zonom podzemnih vodotokova (minimalna udaljenost od vodotokova iznosi 5m). Svojom jednom bočnom stranom se naslanja na građevinsku liniju definisanu granicom susedne parcele (minimalna udaljenost 3m), dok se druga bočna fasada nalazi na 2.35m od zaštitne zone dalekovoda. Objekat je nepravilnog objekta, pozicioniran u odnosu na linije regulacije, pad terena, strane sveta i sastoji se iz dve lamele spojene zajedničkim hodnikom. U jednoj lameli je smešten stambeni blok, dok se u drugom nalazi spavaći i radni blok. Suteran je iskorićen za smeštaj tehničkih prostorija, garaže za manja vozila kao i saune. U nivou suterena nalazi se i pomoćni objekat-bazen. Kolski i pešački pristupi objektu su iz ulice Desanke Maksimović. Kolski pristup od prizemlja do suterena za manja vozila je obezbeđen rampom.

Planski osnov za ovu lokaciju je Prostorni plan.

4.3 Visinska regulacija objekta prema važećem Planu:

Maksimalna visina venca objekta nije definisana, dok maksimalna visina slemena je do 8m, što definiše orijentacionu planiranu spratnost Su+P.

Spratna visina prizemlja je 2.80m – 4,50m. Visina venca prizemlja je 2.80m, dok je visina slemena 4.50m što se uklapa u planom zadate parametre. Novoprojektovani objekat ima predviđeni kosi krov iznad prizemlja sa padom od 16°.

Kota prizemlja na istoj koti u odnosu na kotu pristupa trotara pristupne ulice (kota prizemlja stambenog dela objekta je najviše 1.2m viša od najviše kote pristupne saobraćajnice, odnosno nulte kote).

Poštujući zadate visine venca objekta, tj. slemena, ostvareno je prizemlje, dok s obzirom na pad terena ostvaren je suteran koji služi za smeštaj stanarskih ostava i tehničke prostorije.

U visinskom smislu sleme novoprojektovanog objekta je u okvirima visina zadatih planom (Maksimalna visina venca objekta nije definisana, dok maksimalna visina slemena je do 8m), visina slemena od nulte kote je 4,80m.

S obzirom da za to postoje uslovi, novoprojektovani objekat ima predviđen suteran, koja je predviđen za parkiranje, kao i za smeštaj tehničkih prostorija i saune. U garaži će se nalaziti parking za manja vozila. Spratna visina suterena je 2.80m. Suteran objekta je ispod nadzemnih etaža.

4.4 Saobraćajni uslovi i uslovi za stacioniranje vozila prema važećem Planu:

Pristup objektu i garaži je iz ulice Desanke Maksimović. Garaže u suterenu novih objekata mogu se izvesti kao klasične ili mehaničke.

- kolski pristup objektu: iz ulice Desanke Maksimović preko pristupnih puteva
- prešački pristup objektu: iz ulice Desanke Maksimović

U okviru suterena objekta predviđena je garaža u koju se manja vozila spuštaju rampom koja je spojena sa pristupnim putem objekta i ulice Desanke Maksimović, obezbeđeno je 2 parking mesta.

5. FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA

Suteren

Suteren ska etaža namenjena je servisnim, tehničkim i pomoćnim sadržajima. U okviru suterena organizovani su sledeći prostori: garaža, ostava, vešeraj, kotlarnica, prostor za agregat, rekreativni sadržaji (sauna).

Suteren je delimično ukopan u teren i funkcionalno povezan sa dvorištem na nižoj koti, čime je obezbeđena osnovna osvetljenost i ventilacija prostora u skladu sa namenom.

U nivou suterena nalazi se i pomoćni objekat-bazen, čija se kota plaže poklapa sa kotom poda suterena.

Prizemlje

Prizemlje predstavlja glavnu stambenu etažu objekta. Kolski ulaz je iz ulice Desanke Maksimović sa kote 0.00/a.k264,70 putem dvosmerne kolske saobraćajnice koja vodi do dva parking mesta koja se nalaze u neposrednoj blizini stambenog ulaza. Takođe, moguće je rampom nagiba 15% spustiti se do nivoa suterena gde se nalazi garaža za manja vozila. Kota trotoara stambenog ulaza je 0.00/a.k264,70. Ova etaža se sastoji od dve lamele spojene zajedničkim hodnikom. Lamele su namenjene noćnoj i dnevnoj boravišnoj zoni i funkcionalno je povezana sa dvorištem i spoljašnjim sadržajima. Spratna visina prizemlja je 2.80-4.50m. Gabarit prizemlja definisan je građevinskim linijama, zaštitnom zonom dalekovoda kao i minimalnom udaljenošću od zona vodotokova.

6. KONSTRUKCIJA

Objekat je fundiran na armirano betonskoj temeljnoj ploči. Temeljna ploča se izrađuje od vodonepropusnog betona i leži na podlozi od mršavog betona. Hidroizolacija se premazuje preko temeljne ploče i zidove sa unutrašnje strane. Glavni konstruktivni element objekta čine armirano-betonski fasadni zidovi, dok su unutrašnji zidovi pregradni-nenosivi. Međuspratna konstrukcija je armiranobetonska ploča d=20cm. Noseći sistem krova čine drveni rogovi oslonjeni na noseće zidove objekta, preko odgovarajućih drvenih venčanica. Na rogovima je predviđena podloga od letvi i kontraletvi, preko kojih se postavlja krovni pokrivač koji je rebrasti lim.

Spratne visine:	<u>etaža</u>	<u>spratna visina</u>
- suteren		280 cm
- prizemlje		280 cm - 450 cm

7. MATERIJALIZACIJA OBJEKTA

— SPOLJNA OBRADA :

Fasadni zidovi prizemlja se rade kao termoizolovani (opeka, termo izolacija, kontakt na fasada), dok se spolja boje fasadnom bojom, a sa unutrašnje se gletuju i boje disperzivnom bojom. Fasadni zidovi suterena se rade kao termozilovani – ventilisana fasada, dok će spoljna obrada biti kamen na podkonstrukciji. Krovni pokrivač je rebrasti lim. Spoljna stolarija na stanovima od ALU profila sa termopan staklima, aluminijumska bravarija je na ulazu, crna bravarija na stepeništu, suterenu i tehničkim prostorijama. Zastori se predviđaju kao eslinger roletne od plasticnih lamela u drvenoj kutiji.

— UNUTRAŠNJA OBRADA

Unutrašnje obrade površina su saglasne stambenoj nameni objekta.

Tako da se predviđaju drveni podovi-parketi u predsoblju, dnevnoj i spavaćim sobama, odnosno odgovarajuće keramičke pločice u kupatilima i kuhinji.

Za podove tehničkih prostorija, garaže kao i saune biće predviđena odgovarajuća obrada shodno nameni.

Zidne površine su malterisane i obojene disperzivnim bojama.

Keramičke pločice biće postavljane na zidovima u kuhinjskim i prostorima mokrih čvorova do odgovarajuće visine.

Plafoni se gletuju i boje disperzivnim bojama.

U prostorijama mokrih čvorova biće predviđen spuštenu plafon radi skrivanja instalacija ispod plafona.

Ventilacioni kanali su predviđeni na odgovarajućim mestima.

8. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

Pri projektovanju objekta vođeno je računa o racionalnom korišćenju energije tj. o mogućim uštedama koje se mogu postići pravilnom funkcionalnom postavkom objekta i njegovom materijalizacijom. U cilju postizanja što racionalnijeg energetskog bilansa u eksploataciji objekata u procesu projektovanja primenjene su sledeće mere:

- Fasade objekata su svedenih linija (nerazučene). Na ovaj način spoljni omotač objekta sveden je na razumnu meru, srazmerno veličini objekata, što podrazumeva i smanjenje gubitaka preko fasada
- Fasadni zidovi su projektovani kao sendvič zidovi tipa DEMIT (klima blok 20cm, mineralna vuna 12cm, staklena mrežica, glet masa za demit fasadu, fasadna boja ili druga fasadna obrada)

9. INSTALACIJE U OBJEKTU

S obzirom da je objekat pretežno stambene namene instalacije koje su potrebne radi propisnog funkcionisanja su uobičajene za ovu namenu.

8.1. Vodovod i kanalizacija –

Prema uslovima javnog preduzeća.

8.2. Elektroenergetske instalacije -

Potrebna maksimalna instalisana snaga priključka je $P_{inst} = 40kW$

8.3. Telekomunikaciona mreža -

Prema uslovima javnog preduzeća.

8.4. Instalacije grejanja –

Planirani način grejanja objekta je korišćenjem toplotne pumpe - struja.

Za sve instalacije potrebne za nesmetano funkcionisanje novoprojektovanog objekta očekuju se pozitivni uslovi u smislu obezbeđenja potrebnog kapaciteta za svaku od instalacija.

Kruševac, februar 2026.

Odgovorni projektant:



arh. inž.arh,

licenca Z 10a 0100719

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

PRIKAZ BRUTO GRAĐEVINSKIH POVRŠINA
UZ IDEJNO REŠENJE

Objekat: KUĆA ZA ODMOR spratnosti Su + P, i POMOĆNOG OBJEKTA - BAZEN

ul. Desanke Maksimović BB, Velika Remeta, Opština Irig
KP 1083, KO Velika Remeta, Opština Irig

Investitori: Maša Janković, Nikola Janković

ul. Jovana Čirilova br. 8, Beograd

KUĆA ZA ODMOR	BRUTO POVRŠINA /m2/
SUTEREN	123,35
PRIZEMLJE	149,87
UKUPNO (m2)	273,22
POMOĆNI OBJEKAT - BAZEN	BRUTO POVRŠINA /m2/
BAZEN	29,11
UKUPNO (m2)	29,11
UKUPNA BRUTO POVRŠINA (m2):	302,33

*Proračun je urađen u skladu sa SRPS U.C2.100.2002
(Sl. List SRJ br.32/02).

Odgovorni projektant:



arh. Filip Čevrtjaković, dipl.inž.

PRIKAZ NETO POVRŠINA
UZ IDEJNO REŠENJE

Objekat: KUĆA ZA ODMOR spratnosti Su + P, i POMOĆNOG OBJEKTA - BAZEN

ul. Desanke Maksimović BB, Velika Remeta, Opština Irig
KP 1083, KO Velika Remeta, Opština Irig

Investitor: Maša Janković

ul. Jovana Čirilova br. 8, Beograd

Nikola Janković

ul. Jovana Čirilova br. 8, Beograd

KUĆA ZA ODMOR	NETO POVRŠINA /m2/
SUTEREN	101,24
PRIZEMLJE	119,01
UKUPNO (m2)	220,25
POMOĆNI OBJEKAT - BAZEN	NETO POVRŠINA /m2/
BAZEN	24,46
UKUPNO (m2)	24,46
UKUPNA NETO POVRŠINA (m2):	244,71

*Proračun je urađen u skladu sa SRPS U.C2.100.2002
(Sl. List SRJ br.32/02).

Odgovorni projektant:



arh. Filip Čevrljaković, dipl.inž.

PRIKAZ POVRŠINA I BROJA FUNKCIONALNIH JEDINICA
UZ IDEJNO REŠENJE

Objekat: KUĆA ZA ODMOR spratnosti Su + P, i POMOĆNOG OBJEKTA - BAZEN

ul. Desanke Maksimović BB, Velika Remeta, Opština Irig
KP 1083, KO Velika Remeta, Opština Irig

Investitor: Maša Janković

ul. Jovana Čirilova br. 8, Beograd

Nikola Janković

ul. Jovana Čirilova br. 8, Beograd

NADZEMNE I PODZEMNE ETAŽE	BROJ FUNKC. JEDINICA	NETO POVRŠINA FUNKC. JEDINICE	UKUPNO m2
------------------------------	----------------------	-------------------------------	-----------

SUTEREN	KOMUNIKACIJE; TEH. PROSTORIJE; PARKING; SAUNA	18,69+41,37+21,42+19,76	101,24
0 PRIZEMLJE	KOMUNIKACIJE; DNEVNA ZONA; NOĆNA ZONA	22,67+52,37+43,97	119,01
UKUPNO	STANOVANJE; KOMUNIKACIJE; TEHNIČKE PROSTORIJE	220,25	220,25

NADZEMNE I PODZEMNE ETAŽE	BROJ FUNKC. JEDINICA	NETO POVRŠINA FUNKC. JEDINICE	UKUPNO m2
------------------------------	----------------------	-------------------------------	-----------

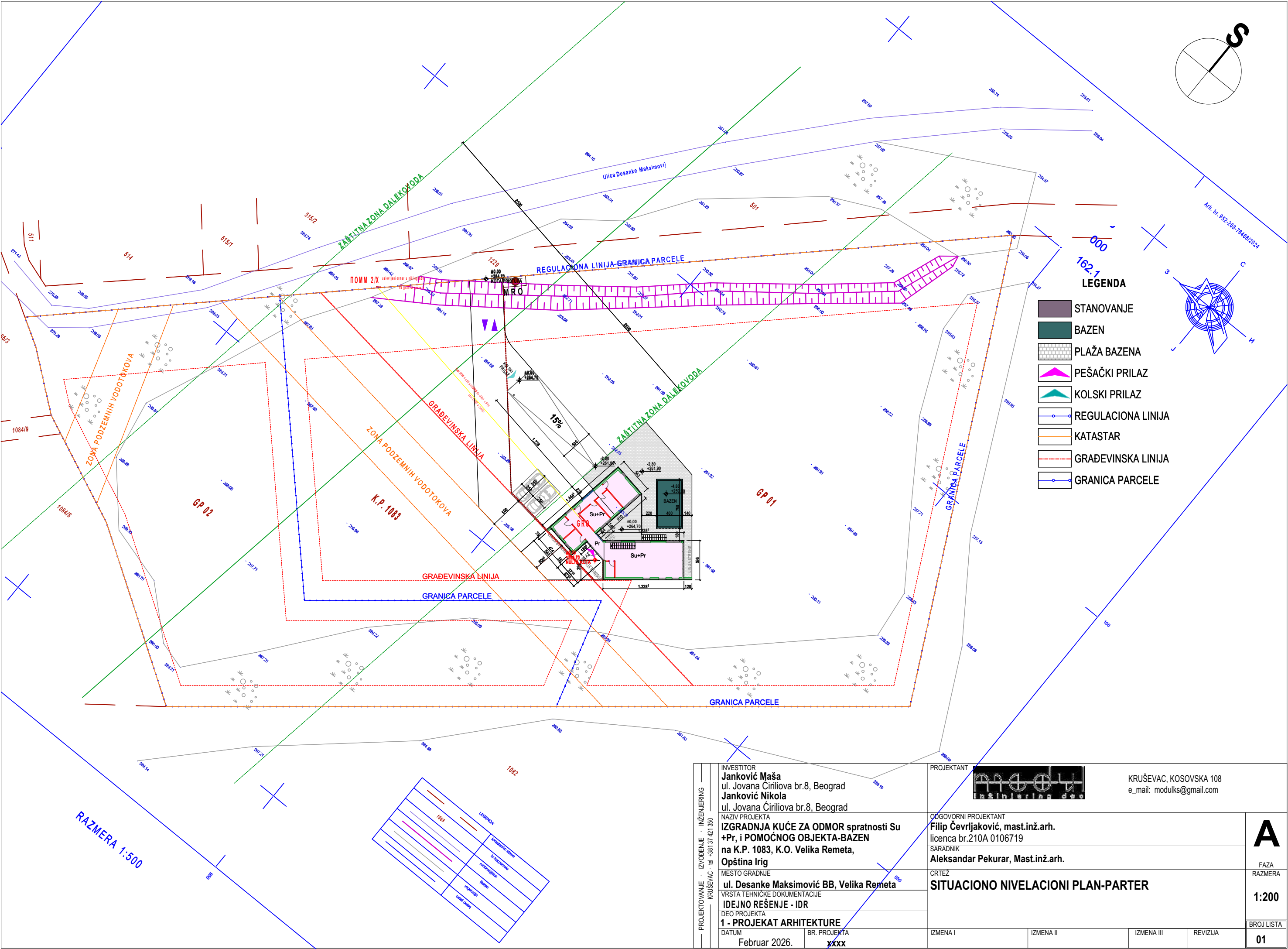
BAZEN	BAZEN	24,46	24,46
UKUPNO	BAZEN	24,46	24,46

Odgovorni projektant:

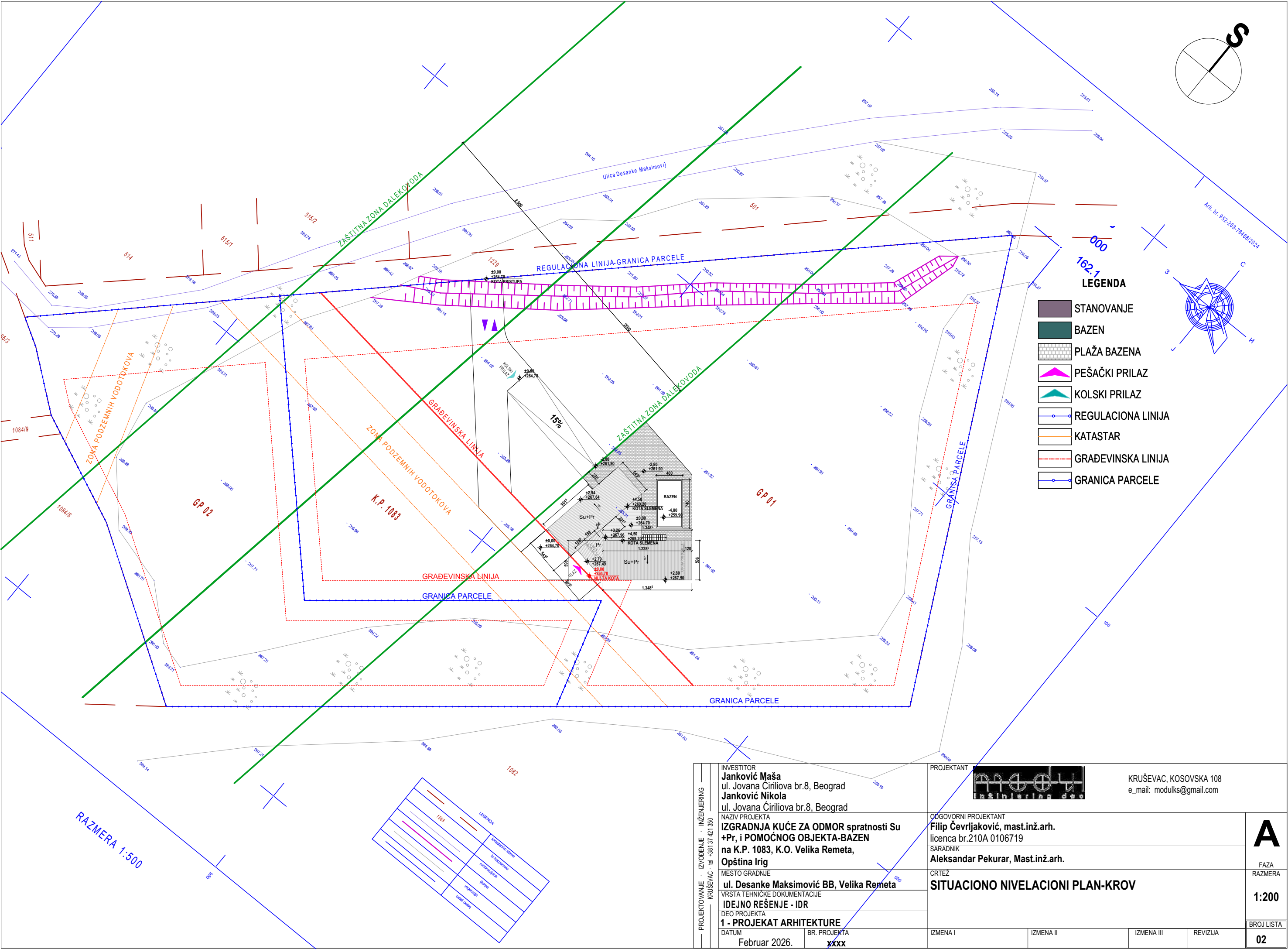


arh. Filip Čevrčjaković, dipl.inž.

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

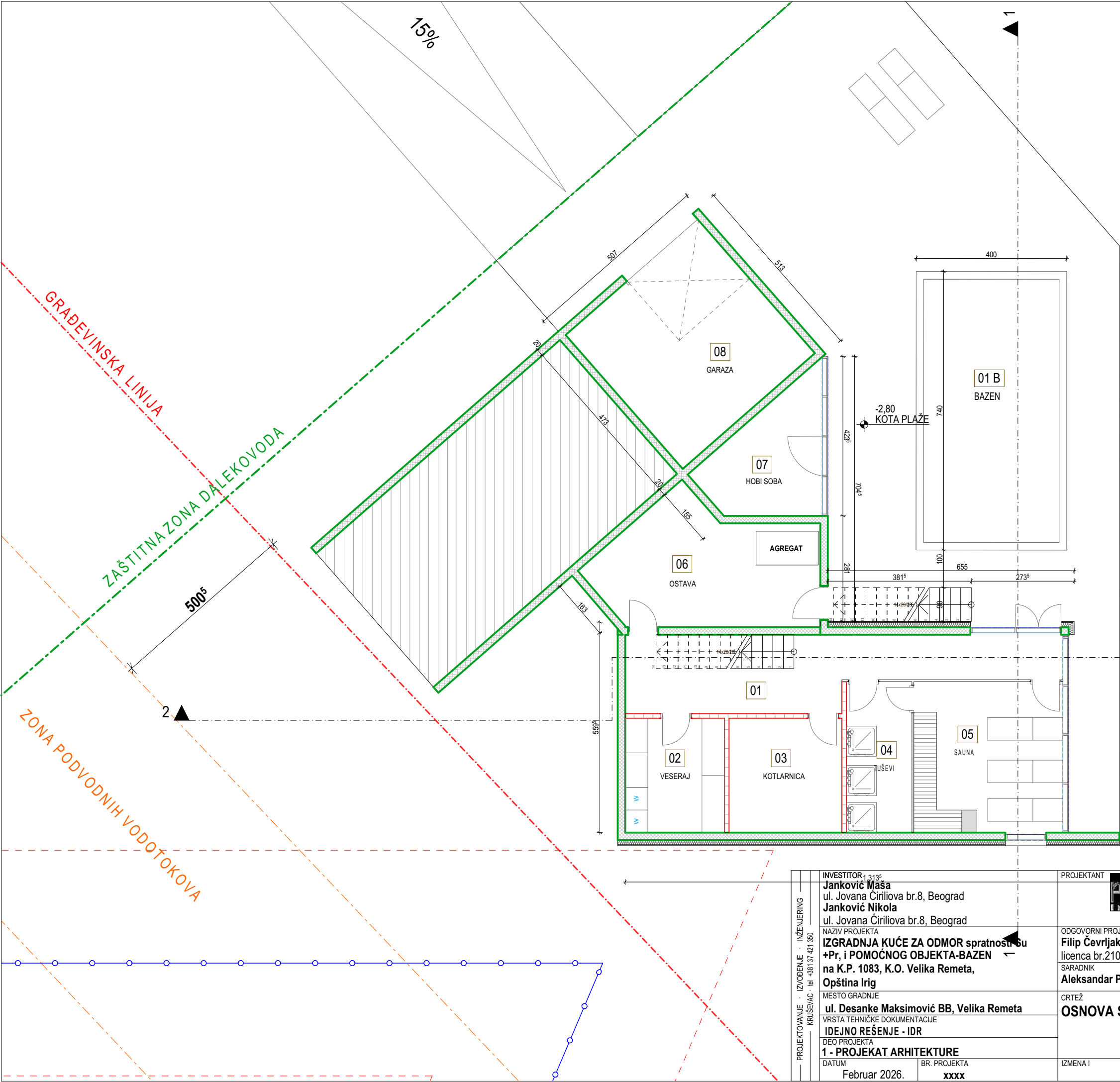


PROJEKTOVANJE - IZVOĐENJE - INŽENJERING KRUŠEVAC - tel +381 37 421 350	INVESTITOR Janković Maša ul. Jovana Ćiriliova br.8, Beograd Janković Nikola ul. Jovana Ćiriliova br.8, Beograd	PROJEKTANT 	KRUŠEVAC, KOSOVSKA 108 e_mail: modulks@gmail.com		
	NAZIV PROJEKTA IZGRADNJA KUĆE ZA ODMOR spratnosti Su +Pr, i POMOĆNOG OBJEKTA-BAZEN na K.P. 1083, K.O. Velika Remeta, Opština Irig	ODGOVORNI PROJEKTANT Filip Čevrjaković, mast.inž.arh. licenca br.210A 0106719	A FAZA RAZMERA 1:200		
	MESTO GRADNJE ul. Desanke Maksimović BB, Velika Remeta	SARADNIK Aleksandar Pekurar, Mast.inž.arh.			
	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNO REŠENJE - IDR	CRTEŽ SITUACIONO NIVELACIONI PLAN-PARTER	BROJ LISTA 01		
	DEO PROJEKTA 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE				
	DATUM Februar 2026.	BR. PROJEKTA xxx	IZMENA I	IZMENA II	IZMENA III
			REVIZIJA		



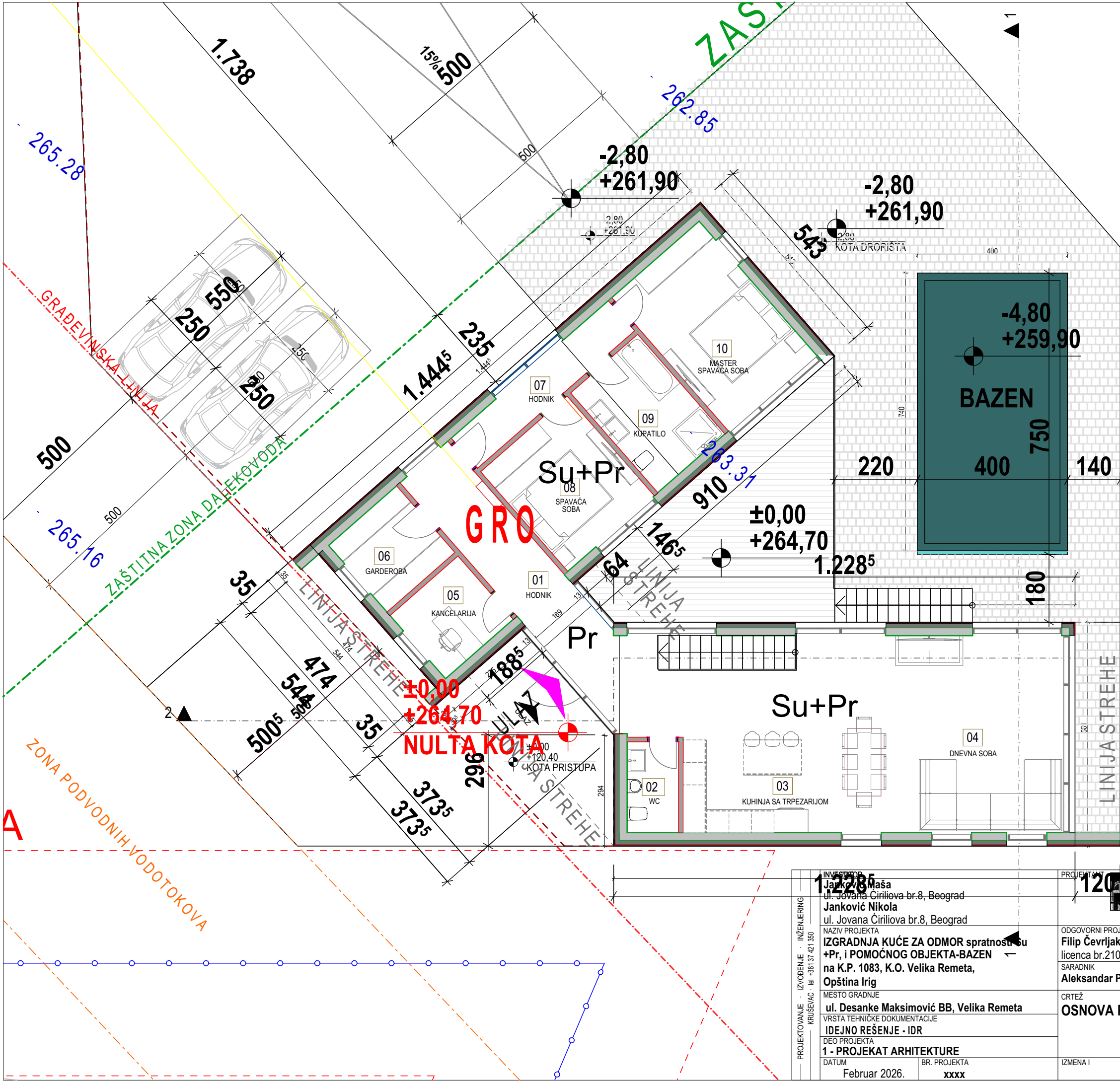
- LEGENDA**
- STANOVANJE
 - BAZEN
 - PLAŽA BAZENA
 - PEŠAČKI PRILAZ
 - KOLSKI PRILAZ
 - REGULACIONA LINIJA
 - KATASTAR
 - GRAĐEVINSKA LINIJA
 - GRANICA PARCELE

PROJEKTOVANJE - IZVOĐENJE - INŽENJERING KRUŠEVAC - tel +381 37 421 350	INVESTITOR Janković Maša ul. Jovana Ciriliova br.8, Beograd Janković Nikola ul. Jovana Ciriliova br.8, Beograd	PROJEKTANT  KRUŠEVAC, KOSOVSKA 108 e_mail: modulks@gmail.com	FAZA RAZMERA A 1:200 BROJ LISTA 02
	NAZIV PROJEKTA IZGRADNJA KUĆE ZA ODMOR spratnosti Su +Pr, i POMOĆNOG OBJEKTA-BAZEN na K.P. 1083, K.O. Velika Remeta, Opština Irig	ODGOVORNI PROJEKTANT Filip Čevrjaković, mast.inž.arh. licenca br.210A 0106719 SARADNIK Aleksandar Pekurar, Mast.inž.arh.	
	MESTO GRADNJE ul. Desanke Maksimović BB, Velika Remeta	CRTEŽ SITUACIONO NIVELACIONI PLAN-KROV	
	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNO REŠENJE - IDR		
	DEO PROJEKTA 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
DATUM Februar 2026.	BR. PROJEKTA xxxx	IZMENA I	IZMENA II
		IZMENA III	REVIZIJA



OZ.PR.	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA
POMOĆNI OBJEKT		
01 B	BAZEN	24,46
		24,46 m²
STAMBENI OBJEKT		
01	HODNIK I STEPENIŠTE	18,69
02	VEŠERAJ	7,79
03	KOTLARICA	8,85
04	TUŠEVI	6,78
05	SAUNA	12,98
06	OSTAVA I DIZEL AGREGAT	16,01
07	HOBI SOBA	8,72
08	GARAŽA	21,42
		101,24 m²
		125,70 m²

PROJEKTOVANJE · IZVOĐENJE · INŽENJERING KRUŠEVAC · tel +381 37 421 350	INVESTITOR 13135 Janković Maša ul. Jovana Ćiriliova br.8, Beograd Janković Nikola ul. Jovana Ćiriliova br.8, Beograd	PROJEKTANT 		KRUŠEVAC, KOSOVSKA 108 e_mail: moduls@gmail.com	
	NAZIV PROJEKTA IZGRADNJA KUĆE ZA ODMOR spratnosti su +Pr, i POMOĆNOG OBJEKTA-BAZEN na K.P. 1083, K.O. Velika Remeta, Opština Irig	ODGOVORNI PROJEKTANT Filip Čevrljaković, mast.inž.arh. licenca br.210A 0106719 SARADNIK Aleksandar Pekurar, Mast.inž.arh.			
	MESTO GRADNJE ul. Desanke Maksimović BB, Velika Remeta	CRTEŽ OSNOVA SUTERENA			
	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNO REŠENJE - IDR			FAZA RAZMERA 1:100	
	DEO PROJEKTA 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE			BROJ LISTA 03	
	DATUM Februar 2026.	BR. PROJEKTA xxxx	IZMENA I	IZMENA II	IZMENA III



OZ.PR	NAMENA PROSTORIJE	NETO POVRŠINA
STAMBENI OBJEKAT		
01	HODNIK	16,88
02	WC	3,25
03	KUHINJA SA TRPEZARIJOM	24,95
04	DNEVNA SOBA	24,17
05	KANCELARIJA	5,32
06	GARDEROBA	5,60
07	HODNIK	5,79
08	SPAVAĆA SOBA	10,51
09	KUPATILO	8,15
10	MASTER SPAVAĆA SOBA	14,39
11	PLATO	26,56
		145,57 m²

INVESTITOR
Janković Maša
ul. Jovana Ćiriliova br.8, Beograd
Janković Nikola
ul. Jovana Ćiriliova br.8, Beograd

NAZIV PROJEKTA
IZGRADNJA KUĆE ZA ODMOR spratnosti Su
+Pr, i POMOĆNOG OBJEKTA-BAZEN
na K.P. 1083, K.O. Velika Remeta,
Opština Irig

MESTO GRADNJE
ul. Desanke Maksimović BB, Velika Remeta

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDEJNO REŠENJE - IDR

DEO PROJEKTA
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

DATUM
Februar 2026.

PROJEKTOVANJE - INŽENJERING
KRUŠEVAC - tel +381 37 421 350

ODGOVORNI PROJEKTANT
Filip Čevrljaković, mast.inž.arh.
licenca br.210A 0106719

SARADNIK
Aleksandar Pekurar, Mast.inž.arh.

CRTEŽ
OSNOVA PRIZEMLJA

IZMENA I

IZMENA II

IZMENA III

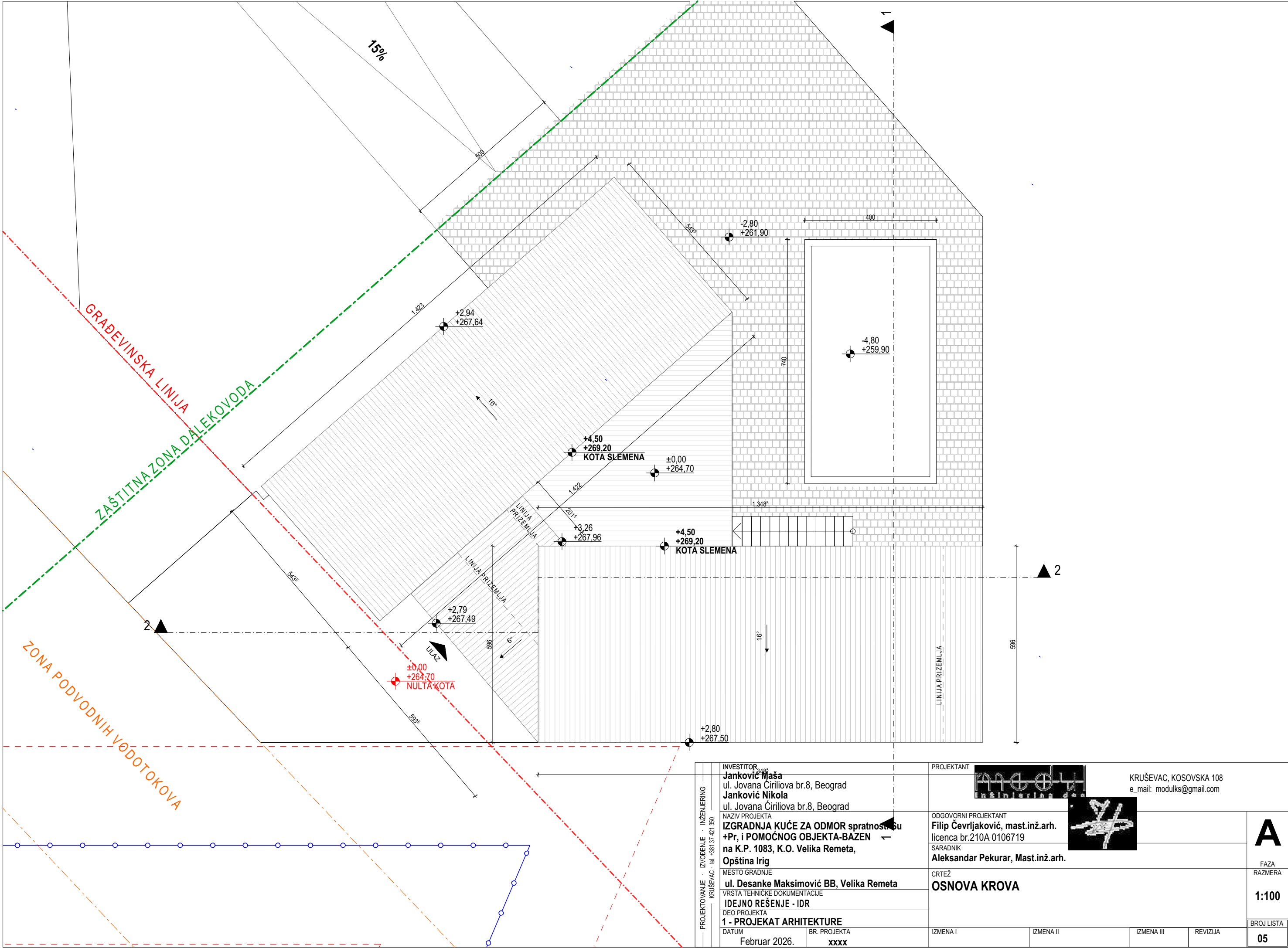
REVIZIJA

120

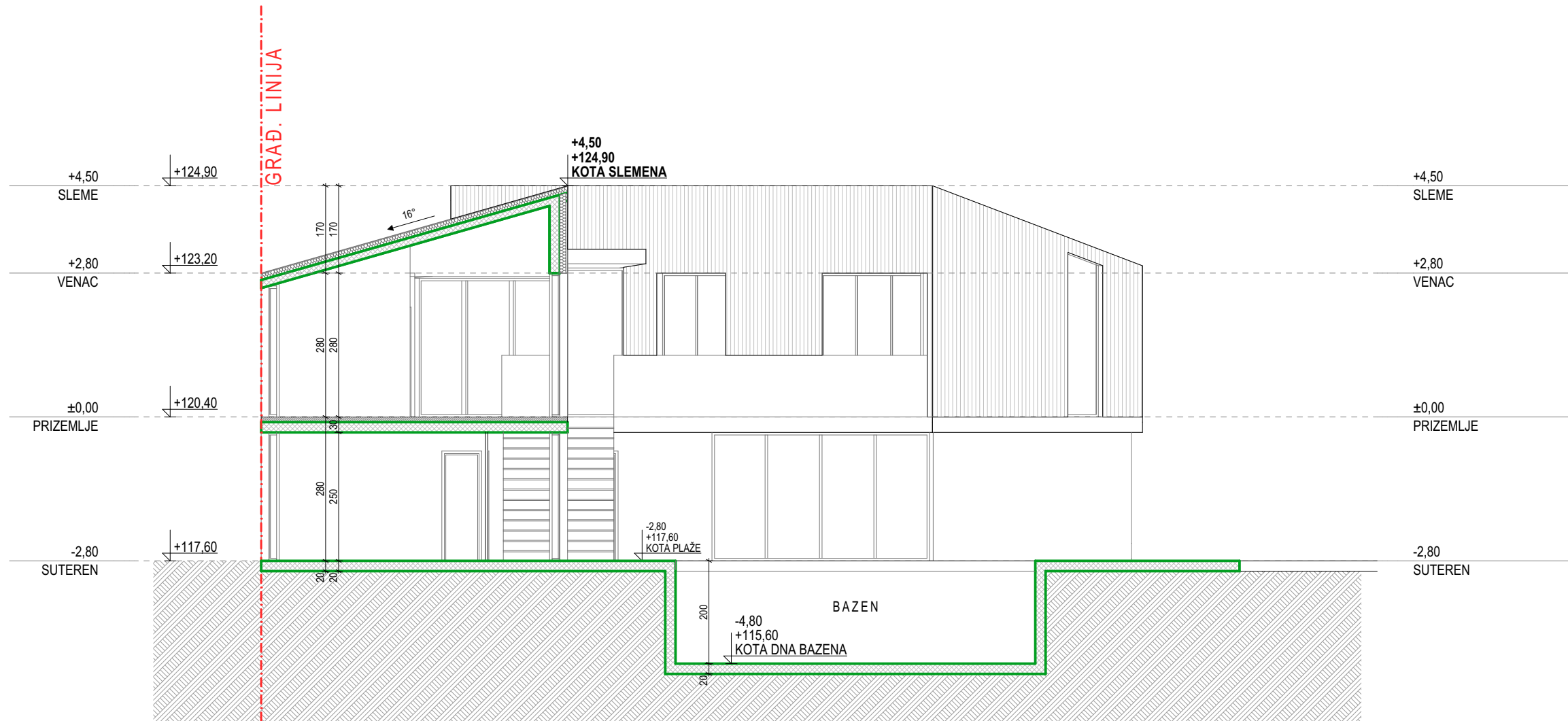
KRUŠEVAC, KOSOVSKA 108
e_mail: modulks@gmail.com

A

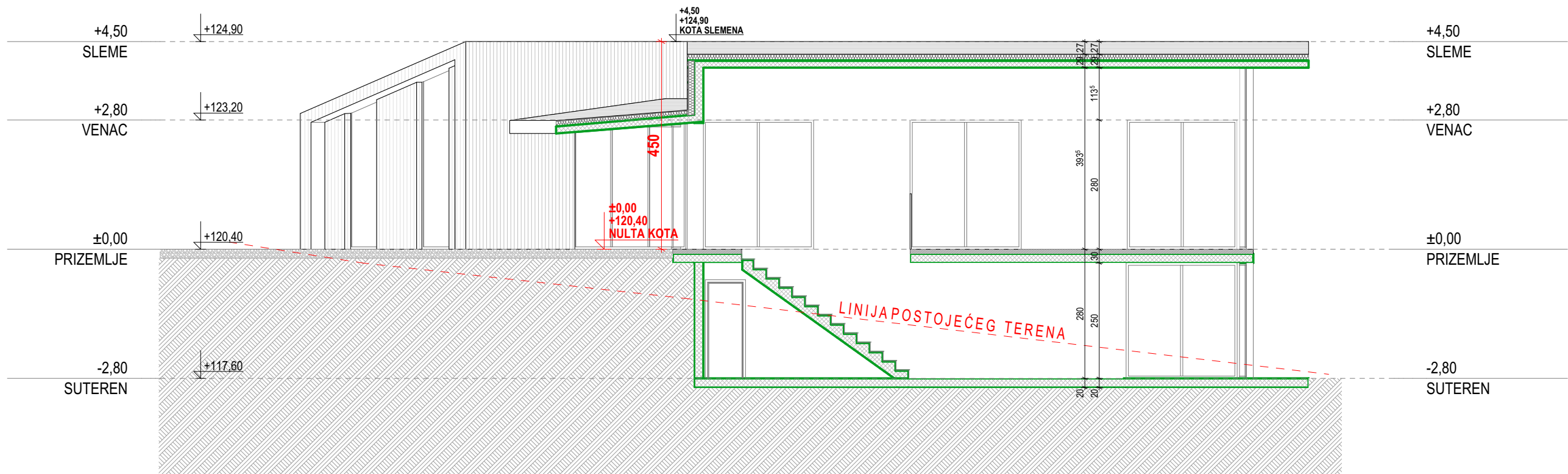
FAZA
RAZMERA
1:100
BROJ LISTA
04



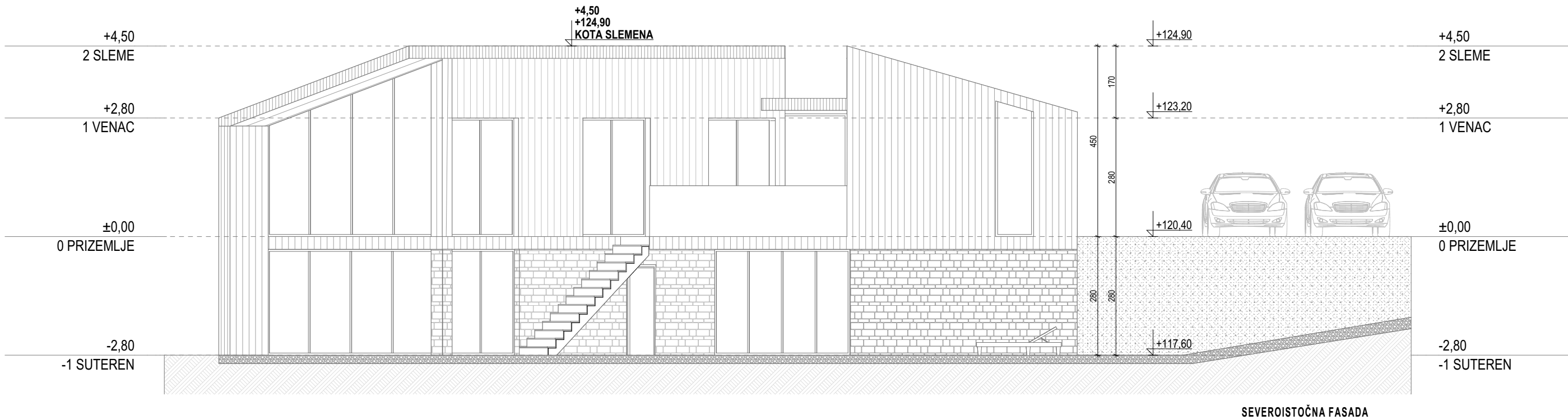
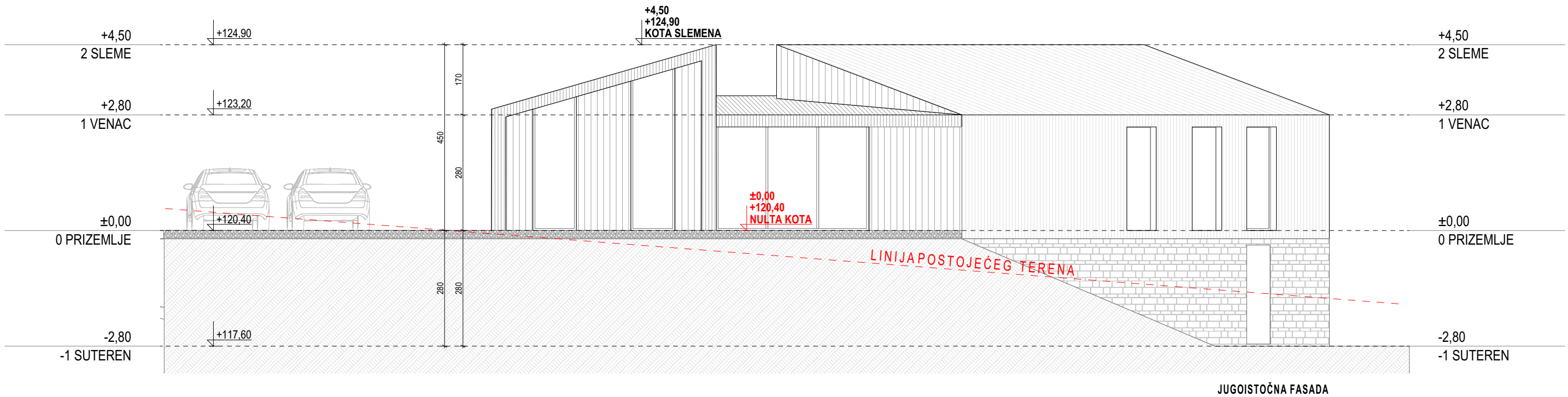
PROJEKTOVANJE - IZVOĐENJE - INŽENJERING KRUŠEVAC - tel +381 37 421 350	INVESTITOR Janković Maša ul. Jovana Ciriliova br.8, Beograd Janković Nikola ul. Jovana Ciriliova br.8, Beograd	PROJEKTANT 	KRUŠEVAC, KOSOVSKA 108 e_mail: moduls@gmail.com		
	NAZIV PROJEKTA IZGRADNJA KUĆE ZA ODMOR spratnost 1 su +Pr, i POMOĆNOG OBJEKTA-BAZEN na K.P. 1083, K.O. Velika Remeta, Opština Irig	ODGOVORNI PROJEKTANT Filip Čevrljaković, mast.inž.arh. licenca br.210A 0106719 SARADNIK Aleksandar Pekurar, Mast.inž.arh.			
	MESTO GRADNJE ul. Desanke Maksimović BB, Velika Remeta	CRTEŽ OSNOVA KROVA			
	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNO REŠENJE - IDR	IZMENA IIZMENA IIIZMENA IIIREVIZIJA			FAZA RAZMERA A 1:100
	DEO PROJEKTA 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE				
DATUM Februar 2026.	BR. PROJEKTA xxxx	BROJ LISTA 05			



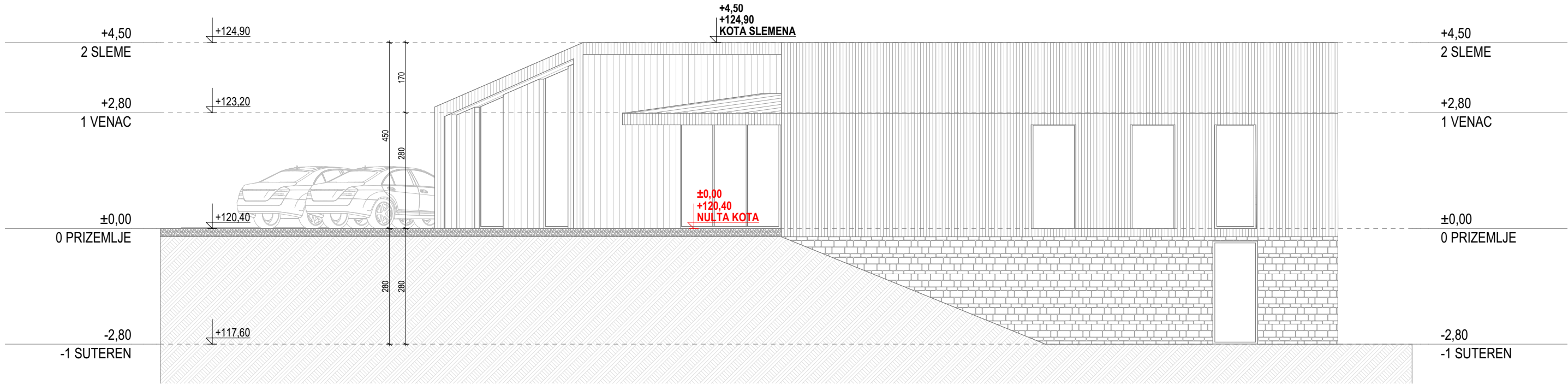
PROJEKTOVANJE · IZVOĐENJE · INŽENJERING KRUŠEVAC · tel +381 37 421 350	INVESTITOR Janković Maša ul. Jovana Ciriliova br.8, Beograd Janković Nikola ul. Jovana Ciriliova br.8, Beograd		PROJEKTANT  KRUŠEVAC, KOSOVSKA 108 e_mail: modulks@gmail.com			A FAZA RAZMERA 1:100	
	NAZIV PROJEKTA IZGRADNJA KUĆE ZA ODMOR spratnosti Su +Pr, i POMOĆNOG OBJEKTA-BAZEN na K.P. 1083, K.O. Velika Remeta, Opština Irig		ODGOVORNI PROJEKTANT Filip Čevrljaković, mast.inž.arh. licenca br.210A 0106719 SARADNIK Aleksandar Pekurar, Mast.inž.arh.				
	MESTO GRADNJE ul. Desanke Maksimović BB, Velika Remeta		CRTEŽ PRESEK 1-1				
	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNO REŠENJE - IDR						
	DEO PROJEKTA 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE						
	DATUM Februar 2026.	BR. PROJEKTA xxxx	IZMENA I	IZMENA II	IZMENA III	REVIZIJA	BROJ LISTA 06



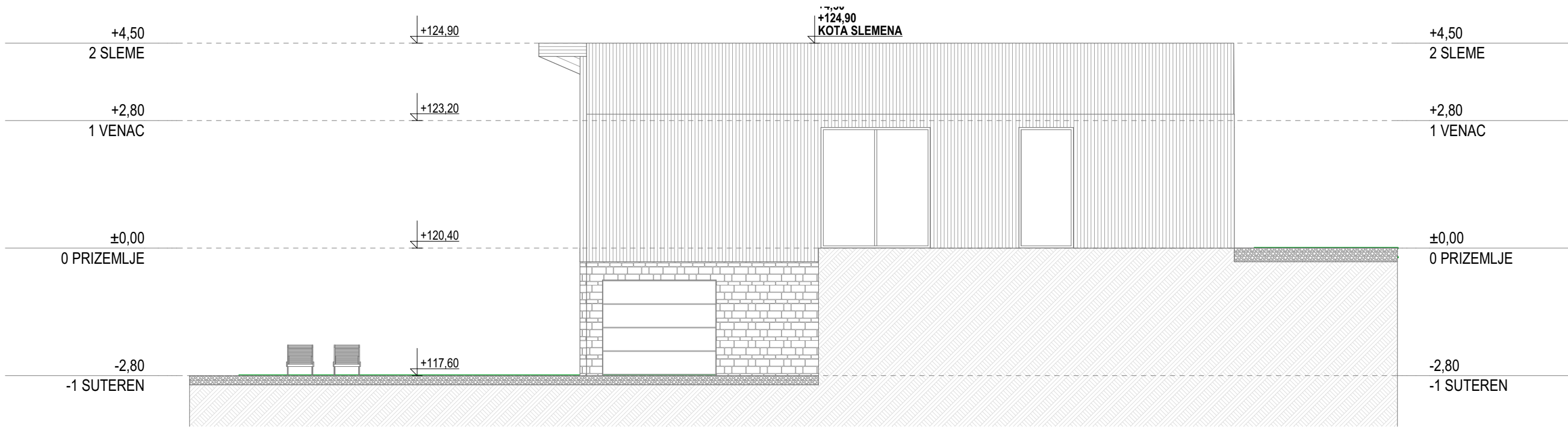
PROJEKTOVANJE · IZVOĐENJE · INŽENJERING KRUŠEVAC · tel +381 37 421 350	INVESTITOR Janković Maša ul. Jovana Ciriliova br.8, Beograd Janković Nikola ul. Jovana Ciriliova br.8, Beograd		PROJEKTANT  KRUŠEVAC, KOSOVSKA 108 e_mail: modulks@gmail.com		A FAZA RAZMERA 1:100 BROJ LISTA 07		
	NAZIV PROJEKTA IZGRADNJA KUĆE ZA ODMOR spratnosti Su +Pr, i POMOĆNOG OBJEKTA-BAZEN na K.P. 1083, K.O. Velika Remeta, Opština Irig		ODGOVORNI PROJEKTANT Filip Čevrljaković, mast.inž.arh. licenca br.210A 0106719 SARADNIK Aleksandar Pekurar, Mast.inž.arh.				
	MESTO GRADNJE ul. Desanke Maksimović BB, Velika Remeta		CRTEŽ PRESEK 2-2				
	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNO REŠENJE - IDR						
	DEO PROJEKTA 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE						
	DATUM Februar 2026.		BR. PROJEKTA xxxx			IZMENA I	IZMENA II



PROJEKTOVANJE · IZVOĐENJE · INŽENJERING KRUŠEVAC · tel +381 37 421 350	INVESTITOR Janković Maša ul. Jovana Ciriliova br.8, Beograd Janković Nikola ul. Jovana Ciriliova br.8, Beograd	PROJEKTANT 	KRUŠEVAC, KOSOVSKA 108 e_mail: modulks@gmail.com		
	NAZIV PROJEKTA IZGRADNJA KUĆE ZA ODMOR spratnosti Su +Pr, i POMOĆNOG OBJEKTA-BAZEN na K.P. 1083, K.O. Velika Remeta, Opština Irig	ODGOVORNI PROJEKTANT Filip Čevrljaković, mast.inž.arh. licenca br.210A 0106719			
	MESTO GRADNJE ul. Desanke Maksimović BB, Velika Remeta	SARADNIK Aleksandar Pekurar, Mast.inž.arh.			
	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNO REŠENJE - IDR	CRTEŽ JUGOISTOČNA I SEVEROISTOČNA FASADA	A FAZA RAZMERA 1:100		
	DEO PROJEKTA 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE				
	DATUM Februar 2026.	BR. PROJEKTA xxxx	IZMENA I	IZMENA II	IZMENA III
				REVIZIJA	BROJ LISTA 08



JUGOZAPADNA FASADA



SEVEROZAPADNA FASADA

PROJEKTOVANJE · IZVOĐENJE · INŽENJERING KRUŠEVAC · tel +381 37 421 350	INVESTITOR Janković Maša ul. Jovana Ciriliova br.8, Beograd Janković Nikola ul. Jovana Ciriliova br.8, Beograd	PROJEKTANT 	KRUŠEVAC, KOSOVSKA 108 e_mail: modulks@gmail.com		
	NAZIV PROJEKTA IZGRADNJA KUĆE ZA ODMOR spratnosti Su +Pr, i POMOĆNOG OBJEKTA-BAZEN na K.P. 1083, K.O. Velika Remeta, Opština Irig	ODGOVORNI PROJEKTANT Filip Čevrljaković, mast.inž.arh. licenca br.210A 0106719			
	MESTO GRADNJE ul. Desanke Maksimović BB, Velika Remeta	SARADNIK Aleksandar Pekurar, Mast.inž.arh.			
	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNO REŠENJE - IDR	CRTEŽ JUGOZAPADNA I SEVEROZAPADNA FASADA	A FAZA RAZMERA 1:100		
	DEO PROJEKTA 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE				
	DATUM Februar 2026.	BR. PROJEKTA xxxx	IZMENA I	IZMENA II	IZMENA III
				REVIZIJA	BROJ LISTA 09



PROJEKTOVANJE · IZVOĐENJE · INŽENJERING KRUŠEVAC · tel +381 37 421 350	INVESTITOR Janković Maša ul. Jovana Ćiriliova br.8, Beograd Janković Nikola ul. Jovana Ćiriliova br.8, Beograd		PROJEKTANT 		KRUŠEVAC, KOSOVSKA 108 e_mail: moduls@gmail.com		
	NAZIV PROJEKTA IZGRADNJA KUĆE ZA ODMOR spratnosti Su +Pr, i POMOĆNOG OBJEKTA-BAZEN na K.P. 1083, K.O. Velika Remeta, Opština Irig		ODGOVORNI PROJEKTANT Filip Čevrljaković, mast.inž.arh. licenca br.210A 0106719			A FAZA RAZMERA 1:100	
	MESTO GRADNJE ul. Desanke Maksimović BB, Velika Remeta		SARADNIK Aleksandar Pekurar, Mast.inž.arh.				
	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNO REŠENJE - IDR		CRTEŽ 3D PRIKAZ 1				
	DEO PROJEKTA 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE						
	DATUM Februar 2026.	BR. PROJEKTA xxxx	IZMENA I	IZMENA II	IZMENA III	REVIZIJA	BROJ LISTA 10



PROJEKTOVANJE · IZOBENJE · INŽENJERING KRUŠEVAC · tel +381 37 421 350	INVESTITOR Janković Maša ul. Jovana Ćiriliova br.8, Beograd Janković Nikola ul. Jovana Ćiriliova br.8, Beograd		PROJEKTANT  KRUŠEVAC, KOSOVSKA 108 e_mail: modulks@gmail.com			
	NAZIV PROJEKTA IZGRADNJA KUĆE ZA ODMOR spratnosti Su +Pr, i POMOĆNOG OBJEKTA-BAZEN na K.P. 1083, K.O. Velika Remeta, Opština Irig		ODGOVORNI PROJEKTANT Filip Čevrljaković, mast.inž.arh. licenca br.210A 0106719 SARADNIK Aleksandar Pekurar, Mast.inž.arh.			
	MESTO GRADNJE ul. Desanke Maksimović BB, Velika Remeta		CRTEŽ 3D PRIKAZ 2			
	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNO REŠENJE - IDR		 A FAZA RAZMERA 1:100			
	DEO PROJEKTA 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE					
DATUM Februar 2026.	BR. PROJEKTA xxxx	IZMENA I	IZMENA II	IZMENA III	REVIZIJA	BROJ LISTA 11



PROJEKTOVANJE · IZVOĐENJE · INŽENJERING KRUŠEVAC · tel +381 37 421 350	INVESTITOR Janković Maša ul. Jovana Ćiriliova br.8, Beograd Janković Nikola ul. Jovana Ćiriliova br.8, Beograd		PROJEKTANT  KRUŠEVAC, KOSOVSKA 108 e_mail: modulks@gmail.com		 A FAZA RAZMERA 1:100	
	NAZIV PROJEKTA IZGRADNJA KUĆE ZA ODMOR spratnosti Su +Pr, i POMOĆNOG OBJEKTA-BAZEN na K.P. 1083, K.O. Velika Remeta, Opština Irig		ODGOVORNI PROJEKTANT Filip Čevrljaković, mast.inž.arh. licenca br.210A 0106719 SARADNIK Aleksandar Pekurar, Mast.inž.arh.			BROJ LISTA 12
	MESTO GRADNJE ul. Desanke Maksimović BB, Velika Remeta		CRTEŽ 3D PRIKAZ 3			
	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNO REŠENJE - IDR					
	DEO PROJEKTA 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE					
	DATUM Februar 2026.	BR. PROJEKTA xxxx	IZMENA I	IZMENA II		IZMENA III

VI САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ИРИГ
ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за просторно планирање, урбанизам,
грађевинске и имовинско правне послове

Број: 001643808 2024 08464 004 000 353 018

Дана: 22.05.2024.године

И Р И Г, Војводе Путника 1

Тел. 022/ 400-623; факс: 462-035

Општинска управа општине Ириг, Одељење за просторно планирање, урбанизам, грађевинске и имовинско правне послове, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09 и 81/09- испр., 64/10- одлука УС, 24/11, 42/13- УС, 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019 - др. Закон, 9/20, 52/2021 и 62/2023), и члана 13. Одлуке о општинској управи ("Сл. лист општина Срема", бр. 16/2019, 3/2020 и 3/23), поступајући по захтеву Јанковић Николе (ЈМБГ 2607976710362) из Београда, Звездара, ул. Јована Тирилова бр. 8, издаје

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
о могућностима изградње објекта
на к.п. бр. 1083 К.О. Велика Ремета**

Јанковић Никола (ЈМБГ 2607976710362) из Београда, Звездара, ул. Јована Тирилова бр. 8, поднео/ ла је дана 13.05.2024.године, захтев овом органу, за издавање информације о локацији о могућностима изградње објекта на к.п. бр. 1083 К.О. Велика Ремета.

Уз захтев подносилац истог је приложио:

- Доказ о уплати републичке административне таксе.

Саставни део информације о локацији је:

- Урбанистичко мишљење, бр. 3/2-81/24 од 20.05.2024. године, издато од стране обрађивача услова ЈП Урбанизам и изградња Рума из Руме, ул. 27 Октобра 7а.

I ПЛАНСКИ ОСНОВ

- Просторни план општине Ириг ("Сл. лист општина Срема", бр. 31/2021, 38/2021- исправка, 38/2022- исправка и 29/2023- исправка).

Према Просторном плану општине Ириг, предметна парцела се налази у зони кућа за одмор "4", локација 5.6. Предметна парцела се налази у зони далековода 110kV.

Према подацима службе за катастар непокретности:

К.п.бр. 1083, површине 8576 м², к.о. Велика Ремета, уписана у лист непокретности бр.503, представља грађевинско земљиште изван грађевинског подручја у приватној својини.

Према Просторном плану општине Ириг, за изградњу објекта у зони кућа за одмор "4", локација 5.6, важе следећа правила и услови:

а) Врста и намена објекта

Врста објекта: објекти могу бити само слободностојећи.

Основна намена објеката: Дозвољена је изградња само једног главног објекта и више помоћних објеката у функцији главног објекта. Дозвољена је изградња грађевинског комплекса на основу предходно израђеног урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације, у оквиру ког би било планирано више грађевинских парцела намењених за изградњу главних (и помоћних) објеката и приступног пута од јавне саобраћајне површине до планираних садржаја.

1. Главни објекат:

- објекат за одмор и повремено становање (кућа за одмор);
- пословни објекат (из области угоститељства: само угоститељски објекат за смештај);

2. Помоћни објекат:

- помоћни објекат је у функцији главног објекта и гради се ако на парцели постоји главни објекат или је започета изградња главног објекта;
- помоћни објекти су: гаража за путничко возило, остава, летња кухиња, надстрешница, вртно сенило, дворишни камин, базен, ограда и инфраструктурни објекти (бунар, водомерни шахт, водонепропусна бетонска септичка јама, трансформаторска станица и сл), магацин уз пословни објекат/винарију;
- на грађевинској парцели је дозвољена изградња по једног помоћног објекта од свих напред наведених.

Пословне делатности које се могу дозволити у оквиру објекта за одмор и повремено становање (кућа за одмор) су из области угоститељства и то услуге смештаја (кућа, апартман, соба), трговина на мало и занатство (тихе услужне делатности).

Забрањена је изградња других стамбених објеката, непоменутих пословних и инфраструктурних објеката, производних, складишних и економских објеката, као и других помоћних објеката који нису наведени. Израдом урбанистичког плана, у зони кућа за одмор дозвољава се пренамена у компатибилне намене дефинисане овим Планом.

б) Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Планом се дају услови за образовање грађевинске парцеле намењене за:

- изградњу главних и помоћних објеката у зони кућа за одмор и
- грађевински комплекс у оквиру ког би било планирано више грађевинских парцела намењених за изградњу главних и помоћних објеката и приступног пута од јавне саобраћајне површине до планираних садржаја,
- минимална површина грађевинског комплекса је 5000 m².

Услови за образовање грађевинске парцеле у овој зони кућа за одмор намењених за изградњу главних и помоћних објеката су:

- Грађевинска парцела мора имати обезбеђен директан приступ путу који је јавна површина.
 - При парцелацији или препарцелацији катастарских парцела, а за потребе образовања нове грађевинске парцеле за кућу за одмор, минимална величина грађевинске парцеле је 1500 m², а максимална величина грађевинске парцеле се не условљава. При парцелацији или препарцелацији обезбедити минималну ширину грађевинске парцеле од 15 m. Одступање од напред наведених услова који се односе на величину парцеле и ширину парцеле дозвољено је само у случају обједињавања постојећих катастарских парцела за потребе образовања грађевинске парцеле, уз услов да иста задовољава остале услове за изградњу објеката утврђене Планом. Постојећа катастарска парцела може постати грађевинска само ако задовољава услове за изградњу објеката утврђене Планом. При парцелацији или препарцелацији планирање приватног приступног пута у ширини од минимално 2,5 m дозвољено је само за једну парцелу.
- Услови за образовање грађевинске парцеле у зони кућа за одмор намењених за изградњу грађевинског комплекса су:
- обавезна је израда урбанистичког пројекта на основу ког би се сагледали и сви остали услови за изградњу, а према датим правилима грађења;
 - минимална величина грађевинске парцеле за зону кућа за одмор је 750 m², минимална ширина грађевинске парцеле је 15 m, а минимална ширина грађевинске парцеле приступног пута је 8 m;

- када приступни пут мења правац, на скретању планирати проширење коридора за потребе обезбеђења саобраћајне прегледности и угла скретања.

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

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

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

Грађевинска линија за главни објекат је на мин. 10 m у односу на регулациону линију пута и на мин. 5 m у односу на регулациону линију потока.

У односу на границе парцеле са суседима, грађевинска линија за све објекте се мора увући минимално 3 m (осим оградe и бунара).

г) Највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле

– Максимално дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле намењене изградњи куће за одмор је 10%. Максимална дозвољена бруто површина највеће основе главног објекта је 150 m².
– На парцели намењеној изградњи куће за одмор минимална дозвољена бруто површина главног објекта је 30 m², а максимална дозвољена бруто површина помоћног објекта је 30 m². На грађевинској парцели обезбедити минимално 40% зелених површина.

д) Највећа дозвољена спратност или висина објеката

– Највећа дозвољена спратност куће за одмор и пословног објекта је П+Пк (приземље + поткровље). Дозвољена је изградња једне подрумске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
– Највећа дозвољена спратност помоћних објеката (гаража за путничко возило, остава, летња кухиња, надстрешница, вртно сенило), је П (приземље).
– Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта (кота заштитног тротоара) и то:
- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно нижа од нулте коте објекта (кота заштитног тротоара);
- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута односно од нулте коте објекта (кота заштитног тротоара);
– Максимална висина главног објекта је 8 m (мерено од нулте коте објекта);
– Максимална висина помоћног објекта је 4 m (мерено од нулте коте објекта);
– Минимална светла висина етаже главног објекта је 2,4 m.
– Светла висина надзатка поткровне етаже је макс. 1,6 m (висина од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).

е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели у оквиру зоне кућа за одмор дозвољена је изградња само једног главног објекта и више помоћних објеката у функцији главног објекта (у складу са тачком а) овог поглавља).

Гаражу градити на минимално 4 m од главног објекта. Ако су задовољени противпожарни услови заштите гаража се може градити у саставу главног објекта.

Водонепропусни објекат за сакупљање и третман отпадних вода (септичка јама) лоцирати на парцели на којој се гради објекат, на мин. 3 m од границе парцеле и других објеката.

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

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

з) Инфраструктурна опремљеност

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

Одвођење отпадних вода решити путем водонепропусних објеката за сакупљање и третман отпадних вода, које периодично празнити аутоцистерном.

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

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

и) Ограђивање парцеле

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

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

ј) Архитектонско обликовање и материјализација

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

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

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

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

За изградњу објеката у зони далековода 110kV важи следеће:

Енергетска инфраструктура

Услови за изградњу електроенергетске инфраструктуре

Услови за изградњу надземне и подземне електроенергетске мреже:

- Око надземних 110 kV далековаода обезбедити заштитни појас од 25 m од крајњег фазног проводника обострано од осе коридора далековаода;

- Грађење објеката у овом коридору, као и засађивања стабала мора бити у складу са, Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV („Службени лист СФРЈ“, број 65/88 и „Службени лист СРЈ“ број 18/92);

Свака градња испод или у близини далековаода напона и 400 kV, 220 kV и 110 Kv условљена је: Законом о енергетици, Законом о планирању и изградњи, Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ“, број 65/88 и „Службени лист СРЈ“, број 18/92), Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V („Службени лист СФРЈ“, број 4/74), Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 V („Службени лист СРЈ“, број 61/95), Законом о заштити од нејонизујућих зрачења са припадајућим правилницима, од којих се посебно издваја: Правилник о границама нејонизујућих зрачењима („Службени гласник РС“, број 104/09) и Правилник о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања („Службени гласник РС“, број 104/09), SRPS N.C0.105 Техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења („Службени лист СФРЈ“, број 68/86), „SRPS N.C0.101 - Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од опасности“, „SRPS N.C0.102 - Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од сметњи („Службени лист СФРЈ, број 68/86), као и „SRPS N.C0.104 - Заштита телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Увођење телекомуникационих водова у електроенергетска постројења“ („Службени лист СФРЈ“, број 49/83).

У случају градње испод или у близини далековаода, потребна је сагласност АД „Електромрежа Србије“ Београд.

Закључак:

Обзиром да се предметна парцела према Просторном плану општине Ириг, налази у зони далековаода 110 kv, за изградњу објеката потребно је затражити сагласност АД "Електромрежа Србије" Београд.

Уколико АД "Електромрежа Србије" Београд дозволе изградњу објеката на предметној парцели, потребно је, поред њихових услова, испоштовати и правила и услове за изградњу који су прописани Просторним планом општине ириг.

НАПОМЕНА:

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

ДОСТАВИТИ:

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

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ
УПРАВЕ,
Оливер Огњеновић



www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума
T: 022 430 726
E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027
ТР: 160-6000000840963-33
ТР: 205-358821-34

Број: 3/2-81/ 24
Рума, 20.05.2024. год

ОПШТИНА ИРИГ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам,
грађевинске и имовинско правне послове

УРБАНИСТИЧКО МИШЉЕЊЕ о могућности изградње објекта на к.п.бр. 1083 , к.о. Велика Ремета

На ваш захтев бр. 001643808 2024 08464 004 000 353 018 од 13.05.2024.год, за издавање стручног мишљења о могућности изградње објекта на к.п.бр. 1083 , к.о. Велика Ремета, а након увида у планску документацију – Просторни план општине Ириг ("Службени лист општина Срема", бр.31/2021, 38/2021-исправка, 38/22-исправка) и податке службе за катастар непокретности, обавештавамо вас следеће:

Према Просторном плану општине Ириг, предметна парцела се налази у зони кућа за одмор "4", локација бр. 5.6. Предметна парцела се налази у зони далековода 110kv.

Према подацима службе за катастар непокретности:
К.п.бр. 1083, површине 8576 m², к.о. Велика Ремета, уписана у лист непокретности бр.503, представља грађевинско земљиште изван грађевинског подручја у приватној својини.

Према Просторном плану општине Ириг, за изградњу објекта у зони кућа за одмор "4", локација 5.6, важе следећа правила и услови:

а) Врста и намена објекта

Врста објекта: објекти могу бити само слободностојећи.

Основна намена објекта: Дозвољена је изградња само једног главног објекта и више помоћних објеката у функцији главног објекта. Дозвољена је изградња грађевинског комплекса на основу предходно израђеног урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације, у оквиру ког би било планирано више грађевинских парцела намењених за изградњу главних (и помоћних) објеката и приступног пута од јавне саобраћајне површине до планираних садржаја.

1. Главни објекат:

- објекат за одмор и повремено становање (кућа за одмор);
- пословни објекат (из области угоститељства: само угоститељски објекат за смештај);

2. Помоћни објекат:

- помоћни објекат је у функцији главног објекта и гради се ако на парцели постоји главни објекат или је започета изградња главног објекта;
- помоћни објекти су: гаража за путничко возило, остава, летња кухиња, надстрешница, вртно сенило, дворишни камин, базен, ограда и инфраструктурни објекти (бунар, водомерни шахт, водонепропусна бетонска септичка јама, трансформаторска станица и сл), магацин уз пословни објекат/винарију;
- на грађевинској парцели је дозвољена изградња по једног помоћног објекта од свих напред наведених.

Пословне делатности које се могу дозволити у оквиру објекта за одмор и повремено становање (кућа за одмор) су из области угоститељства и то услуге смештаја (кућа, апартамент, соба), трговина на мало и занатство (тихе услужне делатности).

Забрањена је изградња других стамбених објеката, непоменутих пословних и инфраструктурних објеката, производних, складишних и економских објеката, као и других помоћних објеката који нису наведени. Израдом урбанистичког плана, у зони кућа за одмор дозвољава се пренамена у компатибилне намене дефинисане овим Планом.

б) Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Планом се дају услови за образовање грађевинске парцеле намењене за:

- изградњу главних и помоћних објеката у зони кућа за одмор и
- грађевински комплекс у оквиру ког би било планирано више грађевинских парцела намењених за изградњу главних и помоћних објеката и приступног пута од јавне саобраћајне површине до планираних садржаја,
- минимална површина грађевинског комплекса је 5000 m².

Услови за образовање грађевинске парцеле у овој зони кућа за одмор намењених за изградњу главних и помоћних објеката су:

- Грађевинска парцела мора имати обезбеђен директан приступ путу који је јавна површина.
- При парцелацији или препарцелацији катастарских парцела, а за потребе образовања нове грађевинске парцеле за кућу за одмор, минимална величина грађевинске парцеле је 1500 m², а максимална величина грађевинске парцеле се не условљава. При парцелацији или препарцелацији обезбедити минималну ширину грађевинске парцеле од 15 m. Одступање од напред наведених услова који се односе на величину парцеле и ширину парцеле дозвољено је само у случају обједињавања постојећих катастарских парцела за потребе образовања грађевинске парцеле, уз услов да иста задовољава остале услове за изградњу објеката утврђене Планом. Постојећа катастарска парцела може постати грађевинска само ако задовољава услове за изградњу објеката утврђене Планом. При парцелацији или препарцелацији планирање приватног приступног пута у ширини од минимално 2,5 m дозвољено је само за једну парцелу.

Услови за образовање грађевинске парцеле у зони кућа за одмор намењених за изградњу грађевинског комплекса су:

- обавезна је израда урбанистичког пројекта на основу ког би се сагледали и сви остали услови за изградњу, а према датим правилима грађења;
- минимална величина грађевинске парцеле за зону кућа за одмор је 750 m², минимална ширина грађевинске парцеле је 15 m, а минимална ширина грађевинске парцеле приступног пута је 8 m;
- када приступни пут мења правац, на скретању планирати проширење коридора за потребе обезбеђења саобраћајне прегледности и угла скретања.

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

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

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

Грађевинска линија за главни објекат је на мин. 10 m у односу на регулациону линију пута и на мин. 5 m у односу на регулациону линију потока.

У односу на границе парцеле са суседима, грађевинска линија за све објекте се мора увући минимално 3 m (осим оgrade и бунара).

г) Највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле

- Максимално дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле намењене изградњи куће за одмор је 10%. Максимална дозвољена бруто површина највеће основе главног објекта је 150 m².
- На парцели намењеној изградњи куће за одмор минимална дозвољена бруто површина главног објекта је 30 m², а максимална дозвољена бруто површина помоћног објекта је 30 m². На грађевинској парцели обезбедити минимално 40% зелених површина.

д) Највећа дозвољена спратност или висина објеката

- Највећа дозвољена спратност куће за одмор и пословног објекта је П+Пк (приземље + поткровље). Дозвољена је изградња једне подрумске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- Највећа дозвољена спратност помоћних објеката (гаража за путничко возило, остава, летња кухиња, надстрешница, вртно сенило), је П (приземље).
- Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта (кота заштитног тротоара) и то:
 - кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно нижа од нулте коте објекта (кота заштитног тротоара);
 - кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута односно од нулте коте објекта (кота заштитног тротоара);
- Максимална висина главног објекта је 8 m (мерено од нулте коте објекта);
- Максимална висина помоћног објекта је 4 m (мерено од нулте коте објекта);
- Минимална светла висина етаже главног објекта је 2,4 m.
- Светла висина надзатка поткровне етаже је макс. 1,6 m (висина од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).

е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели у оквиру зоне кућа за одмор дозвољена је изградња само једног главног објекта и више помоћних објеката у функцији главног објекта (у складу са тачком а) овог поглавља).

Гаражу градити на минимално 4 m од главног објекта. Ако су задовољени противпожарни услови заштите гаража се може градити у саставу главног објекта.

Водонепропусни објекат за сакупљање и третман отпадних вода (септичка јама) лоцирати на парцели на којој се гради објекат, на мин. 3 m од границе парцеле и других објеката.

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

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

з) Инфраструктурна опремљеност

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

Одвођење отпадних вода решити путем водонепропусних објеката за сакупљање и третман отпадних вода, које периодично празнити аутоцистерном.

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

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

и) Ограђивање парцеле

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

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

ј) Архитектонско обликовање и материјализација

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

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

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

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

За изградњу објеката у зони далековода 110kV важи следеће:

Енергетска инфраструктура

Услови за изградњу електроенергетске инфраструктуре

Услови за изградњу надземне и подземне електроенергетске мреже:

- Око надземних 110 kV далековода обезбедити заштитни појас од 25 м од крајњег фазног проводника обострано од осе коридора далековода;
- Грађење објеката у овом коридору, као и засађивања стабала мора бити у складу са, Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV („Службени лист СФРЈ“, број 65/88 и „Службени лист СРЈ“ број 18/92);

Свака градња испод или у близини далековода напона и 400 kV, 220 kV и 110 kV условљена је: Законом о енергетици, Законом о планирању и изградњи, Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ“, број 65/88 и „Службени лист СРЈ“, број 18/92), Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V („Службени лист СФРЈ“, број 4/74), Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 V („Службени лист СРЈ“, број 61/95), Законом о заштити од нејонизујућих зрачења са припадајућим правилницима, од којих се посебно издваја: Правилник о границама нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС“, број 104/09) и Правилник о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања („Службени гласник РС“, број 104/09), SRPS N.C0.105 Техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења („Службени лист СФРЈ“, број 68/86), „SRPS N.C0.101 - Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од опасности“, „SRPS N.C0.102 - Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од сметњи („Службени лист СФРЈ, број 68/86), као и „SRPS N.C0.104 - Заштита телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Увођење телекомуникационих водова у електроенергетска постројења“ („Службени лист СФРЈ“, број 49/83).

У случају градње испод или у близини далековода, потребна је сагласност АД „Електромрежа Србије“ Београд.

Закључак:

Обзиром да се предметна парцела, према Просторном плану општине Ириг, налази у зони далековода 110kv, за изградњу објеката је потребно затражити сагласност АД „Електроурежа Србије“ Београд.

Уколико АД „Електроурежа Србије“ Београд дозволе изградњу објеката на предметној парцели, потребно је, поред њихових услова, испоштовати и правила и услове за изградњу који су прописани Просторним планом општине Ириг.

У прилогу:

1.Извод из Просторног плана општине Ириг- графички приказ

Обрадила:

Сњежана Гвоић Муњас, диа

Snježana
Gvoić Munjas
200026001

Digitally signed by
Snježana Gvoić Munjas
200026001
Date: 2024.05.20
14:41:40 +02'00'

ВД директорка:

Владислава Повић, дипл.инж.грађ.

Vladislava Pović
200038728

Digitally signed by
Vladislava Pović
200038728
Date: 2024.05.21 08:09:01
+02'00'



Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Огранак Електродистрибуција Рума

Рума, Индустијска 2А, 22400 Рума, тел.: 022/479-666, факс: 022/471-581

МАША ЈАНКОВИЋ

ЈОВАНА ЋИРИЛОВА бр. 8/36

11000 БЕОГРАД

Наш број: 2581200-D.07.17.-191374-26

Рума, 27.05.2026. год.



AAAE0577863114240

Поводом вашег захтева број 2581200-D.07.17.-191374-26 од 30.04.2026. године, поднетог у име инвеститора МАША ЈАНКОВИЋ, БЕОГРАД, ЈОВАНА ЋИРИЛОВА бр. 8/36, 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 86 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 ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

објекта: СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ спратности Су+Пр, категорије А, класе 111011, ВЕЛИКА РЕМЕТА, парцела број 1083, К.О. ВЕЛИКА РЕМЕТА.

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.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење бр. 01/26 од фебруара 2026 год., копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, издају се ови услови уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова:

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

Преко једног дела предметне парцеле број 1083, К.О. Велика Ремета, пролази далековод 110 kV, који није у надлежности Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд. Потребно је обратити се А.Д Електромреже Србије за добијање услова из њихове надлежности.

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Максимална снага: 43,47 kW

Фактор снаге: 0,95

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

Типски орман мерног места ПОММ-2/Х за смештај два мерна уређаја на слободностојећем армирано-бетонском постољу САБП-600, поставити испред оgrade предметне парцеле, на јавној површини.

Димензије ормана мерног места ПОММ-2/Х су 650x600x230мм (висина x ширина x дубина).

Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона: Као заштиту од индиректног напона додиром применити заштиту аутоматским искључењем напајања према ТТ разводном систему (заштитно уземљење са појединачним уземљивачем). Комплетну унутрашњу инсталацију извести са посебним заштитним (ПЕ) проводником и извести главно изједначавање потенцијала. Као заштитни уређај применити заштитни уређај диференцијалне струје (заштитна струјна склопка) максималне вредности диференцијалне струје 0.5А, при чему уземљење објекта мора имати мању вредност од 100 Ω.

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

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

Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима. Од ормана мерног места (ОММ) до разводне табле (РТ) у објекту обезбедити петожили вод максималног пресека 16 mm² 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 (РЕ) и неутралног (N) проводника. Објекат треба да је на прописној удаљености од електроенергетских објеката (ЕЕО).

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

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: типски прикључак Т2Б

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: увод проводника инсталације објекта у мерни орман

Место везивања прикључка на систем: НН сабирнице у будућој ТС 20/0,4 kV

Опис прикључка до мерног места: Нови прикључни 1kV кабловски вод типа РР00-А 4x50 mm² мерено од НН сабирница у НН блоку будуће ТС 20/0,4 kV све до нове КПК ЕВ-1П у бетонском постољу новог ормана мерног места типа ПОММ-2/Х на САБП-600 на јавној површини.

Опис мерног места:

Полиестерски орман мерног места типа ПОММ-2/Х на слободностојећем армирано-бетонском постољу тип САБП-600 за смештај максимално два мерна уређаја на јавној површини.

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, 100А, класа 2, са интегрисаним уклопним сатом и релејним излазом тарифе, са ЛЦД дисплејом и могућношћу локалне комуникације и програмирања) и *главне аутоматске осигураче од 63А*.

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

Заштитни уређаји: ЗУДС - заштитни уређај диференцијалне струје.

3. Место испоруке електричне енергије

Место испоруке електричне енергије: увод проводника инсталације објекта у мерни орман.

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 објекта купаца на ДСЕЕ.

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1	Трошкови прикључка:	104.107,56	РСД.
2	Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	0,00	РСД.
Укупно (без обрачунатог ПДВ):		104.107,56	РСД.

Напомена: С обзиром на то да странка учествује у изградњи ЕЕО вишег напонског нивоа од напонског нивоа мреже на коју се прикључује, ослобађа се дела трошкова система насталих због прикључења објекта.

6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 12 месеци 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 исходавању грађевинске дозволе поднесе захтев имаоцу јавног овлашћења за закључивање уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ.

Странка има право да по овлашћењу Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд изгради прикључак (део прикључка) о свом трошку. У овом случају је потребно да се странка, након исходавања грађевинске дозволе прилоком подношења захтева за уговорање изјасни да жели овакву врсту уговора.

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 овалшћеног 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.
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

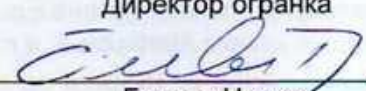
Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између ЕДС и корисника система. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво ЕДС, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво корисника система. На месту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



Директор огранка


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

Доставити :

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

Маша Јанковић
Јована Ћирилова 8/36
11000 Београд

Број: 130-00-UTD-003-185/2026-001

Датум: 27.02.2026

Предмет: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу грађевинског комплекса на к.п. 1083 к.о. Велика Ремета

На основу вашег захтева од 24.02.2026. године, који је код нас заведен дана 24.02.2026. године под бројем СЕВВ-12941, обавештавамо вас да се траса далековода:

- 110 kV бр. 124/1 TC Нови Сад 1 - TC Рума 1,

који је у власништву „Електромрежа Србије” А.Д., једним својим делом укршта са предметном катастарском парцелом (ситуацију достављамо у прилогу).

Према Плану инвестиција и Плану развоја преносног система планирана је следећа активност:

- Адаптација ДВ 110 kV бр. 124/1/2/3/4/5. Адаптација ДВ 110 kV бр. 124/1/2/3/4/5 (потез TC Нови Сад 1 – TC Рума 1 – TC Рума 2 – TC С. Митровица 1 – TC Пећинци – TC Шабац 3), око 143,6 kп. Адаптација далековода која подразумева замену фазног проводника без повећања његове пропусне моћи, заштитног укрета OPGW ужетом, изолације и спојне и овеоне опреме, санацију оштећених темељних стопа, замену уземљивача, укидање непотребних преплитаја на далеководу и постављање нових опомених и фазних таблица.

С обзиром на горе поменуте околности обавештавамо вас да је свака градња испод или у близини далековода условљена:

Уредбом о локацијским условима („Сл. гласник РС”, бр. 87/2023),

Законом о енергетици („Сл. гласник РС”, бр. 145/2014, 95/2018 - др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон, 62/2023 и 94/2024)

Закон 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),

„Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV” („Сл. лист СФРЈ” број 65 из 1988. год.; „Сл. лист СРЈ” број 18 из 1992. год.),

„Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V” („Сл. лист СФРЈ” број 4/74, 13/78 и „Сл. лист СРЈ” број 61/95),

„Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 V” („Сл. лист СРЈ” број 61/95),

„Законом о заштити од нејонизујућих зрачења” („Сл. гласник РС” број 36/2009 и 93/2021) са припадајућим правилницима, од којих посебно издвајамо: „Правилник о границама излагања нејонизујућим зрачењима” („Сл. Гласник РС”, бр. 104/2009 и 16/2025) и „Правилник о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања” („Сл. Гласник РС”, бр. 104/2009 и 16/2025),

„SRPS N.C0.101 - Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од опасности”,

„SRPS N.C0.102 - Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од сметњи” („Сл. лист СФРЈ” број 68/86), као и

„SRPS N.C0.104 - Заштита телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Увођење телекомуникационих водова у електроенергетска постројења” („Сл. лист СФРЈ” број 49/83).

У случају градње испод или у близини далековода, потребна је сагласност ЕМС АД при чему важе следећи услови:

- Сагласност би се дала на Елаборат који Инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, у коме је дат тачан однос далековода и објеката чија је изградња планирана, уз задовољење горе поменутих прописа и закона и исти може израдити пројектна организација која је овлашћена за те послове. Трошкови израде Елабората падају у целости на терет Инвеститора планираних објеката.
- Приликом израде Елабората прорачуне сигурносних висина и удаљености урадити за температуру проводника од $+80^{\circ}\text{C}$, за случај да постоје надземни делови, у складу са техничким упутством ТУ-ДВ-04. За израду Елабората користити податке из пројектне документације далековода које вам на захтев достављамо, као и податке добијене на терену геодетским снимањем који се обављају о трошку Инвеститора планираних објеката.
- Елаборат доставити у минимално три примерка (два примерка остају у трајном власништву ЕМС АД), као и у дигиталној форми.
- У Елаборату приказати евентуалне радове који су потребни да би се међусобни однос ускладио са прописима.

У складу са чланом 218. Закона о енергетици („Сл. гласник РС”, бр. 145/2014, 95/2018 – др.закон, 40/2021, 35/2023 – др.закон, 62/2023 и 94/2024) обавештавамо вас да заштитни појас далековода износи 25 m са обе стране далековода напонског нивоа 110 kV од крајњег фазног проводника.

Претходно наведени услови важе приликом израде Елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода, при чему је потребно:

- 1) Уцртати положаје планиране инфраструктуре у односу на далековводе и проверити њихов однос и усклађеност у складу са горе наведеним условима и законско техничком регулативом, и дати закључак да ли је испоштовано захтевано са евентуалним предлогом мера за усклађивање.

У зонама повећане осетљивости Елаборатом морају бити прорачунате и вредности нивоа електромагнетног поља и извршена провера њихове усклађености са законском регулативом. По изградњи објекта (пре добијања употребне дозволе) потребно је да Инвеститор објекта достави А.Д. „Електромрежа Србије” извештај о првим испитивањима јачине електричног поља и магнетне индукције од стране овлашћене лабораторије (правног лица) за испитивање нејонизујећег зрачења која је овлашћена од стране надлежног Министарства, чиме би се додатно проверили резултати добијени прорачуном у Елаборату, односно да ли је задовољен члан 5 „Правилник о границама нејонизујућим зрачењима” („Сл. Гласник РС”, бр. 104/2009).

- 2) Анализирати индуктивни и галвански утицај на потенцијалне планиране објекте од електропроводног материјала.
- 3) Анализирати индуктивни утицај на потенцијалне планиране телекомуникационе водове (нема потребе да се ради у случају да се користе оптички каблови).

Напомена: Елаборатом мора бити обрађена изградња комплетне инфраструктуре (јавне расвете, саобраћајница, водовод и канализација, топоводи, дистрибутивна мрежа, озелењавање и др.). Такође је неопходно да се у елаборату дефинишу безбедносне мере приликом извођења радова и експлоатације објеката.

У близини далековода, а ван заштитног појаса, потребно је размотрити могућност градње планираних објеката у зависности од индуктивног утицаја на:

- потенцијалне планиране објекте од електропроводног материјала и
- потенцијалне планиране телекомуникационе водове (нема потребе да се ради у случају да се користе оптички каблови).

Предвидети мере попут сопствених и колективних средстава заштите, галванских уметака чији је изолациони ниво виши од граничних вредности утицаја, изоловање надземних делова пластичним омотачима и слично.

Уколико постоје метални цевоводи, у зависности од насељености подручја, потребно је анализирати индуктивни утицај на максималној удаљености до 1000 m од осе далековода. Индуктивни утицај, у зависности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 3000 m од осе далековода, у случају градње телекомуникационих водова.

У близини далековода, а ван заштитног појаса ЕМС АД ће по захтеву доставити податке за израду Елабората, при чему подносилац захтева није у обавези да достави Елаборат на увид и сагласност ЕМС АД. У таквим случајевима пожељно је да се изради Елаборат како би се извршила провера утицаја на изграђени или планирани објекат са потребним додатним заштитним мерама приликом рада и експлоатације са аспекта безбедности људи и опреме.

У случају да се из Елабората утврди колизија далековода и планираних објеката са пратећом инфраструктуром и уколико се утврди јавни (општи) интерес планираног објекта и достави налог мера за измештање (реконструкцију или адаптацију) од стране надлежних органа, потребно је да се:

- Приступи склапању Уговора о пословно-техничкој сарадњи ради регулисања међусобних права и обавеза између "Електроурежа Србије" А. Д. и свих релевантних правних субјеката у реализацији пројекта адаптације или реконструкције далековода, у складу са „Законом о енергетици“ („Сл. гласник РС“, бр. 145/2014, 95/2018 – др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон, 62/2023 и 94/2024) и „Законом о планирању и изградњи“ („Сл. гласник РС“ број 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).
- О трошку Инвеститора планираних објеката, а на бази пројектних задатака усвојених на Стручном панелу за пројектно техничку документацију "Електроурежа Србије" А. Д., уради техничка документација за адаптацију или реконструкцију и достави "Електроурежа Србије" А. Д. на сагласност.
- О трошку Инвеститора планираних објеката, евентуална адаптација или реконструкција далековода (односно отклањање свих колизија констатованих Елаборатом) изврши пре почетка било каквих радова на планираним објектима у непосредној близини далековода.
- Пре почетка било каквих радова у близини далековода о томе обавесте представници "Електроурежа Србије" А. Д.

Наша препорука је да се било који објекат, планира ван заштитног појаса далековода како би се избегла израда Елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода и евентуална адаптација или реконструкција далековода. Такође, наша препорука је и да минимално растојање планираних објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација, од било ког дела стуба далековода буде 12 m, што не искључује потребу за Елаборатом.

Остали општи технички услови:

- Приликом извођења радова као и касније приликом експлоатације планираних објеката, водити рачуна да се не наруши сигурносна удаљеност од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV.
- Испод и у близини далековода не садити високо дрвеће које се својим растом може приближити на мање од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV, као и у случају пада дрвета.
- Забрањено је коришћење прскалица и воде у млазу за заливање уколико постоји могућност да се млаз воде приближи на мање од 5 m од проводника далековода напонског нивоа 110 kV.
- Забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода.
- Прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом.
- Нисконапонске, телефонске прикључке, прикључке на кабловску телевизију и друге прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом.
- Приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини далековода, ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода. Терен испод далековода и око стубова далековода се не сме насипати.
- Све металне инсталације (електро-инсталације, грејање и сл.) и други метални делови (ограде и сл.) морају да буду прописно уземљени. Нарочито водити рачуна о изједначењу потенцијала.
- Делови цевовода кроз које се испушта флуид морају бити удаљени најмање 30 m од најистуренијих делова далековода под напонам.

Уобичајена је пракса да се у постојећим коридорима далековода могу изводити санације, адаптације и реконструкције, ако то у будућности због потреба интервенција и ревитализација електроенергетског система буде неопходно, а не може бити сагледано у овом часу.

Важност горе наведених услова је две године од датума издавања. Након истека овог рока подносилац захтева је дужан да тражи обнову важности истих.

За сва додатна објашњења можете се обратити Сектору за процену стања елемената високонапонских водова, Дирекција за асет менаџмент, Улица војводе Степе 412, 11000 Београд, Александру Куколечи на тел. 011/3957-156 и Димитрију Марковићу на тел. 011/3957-217.

С поштовањем,

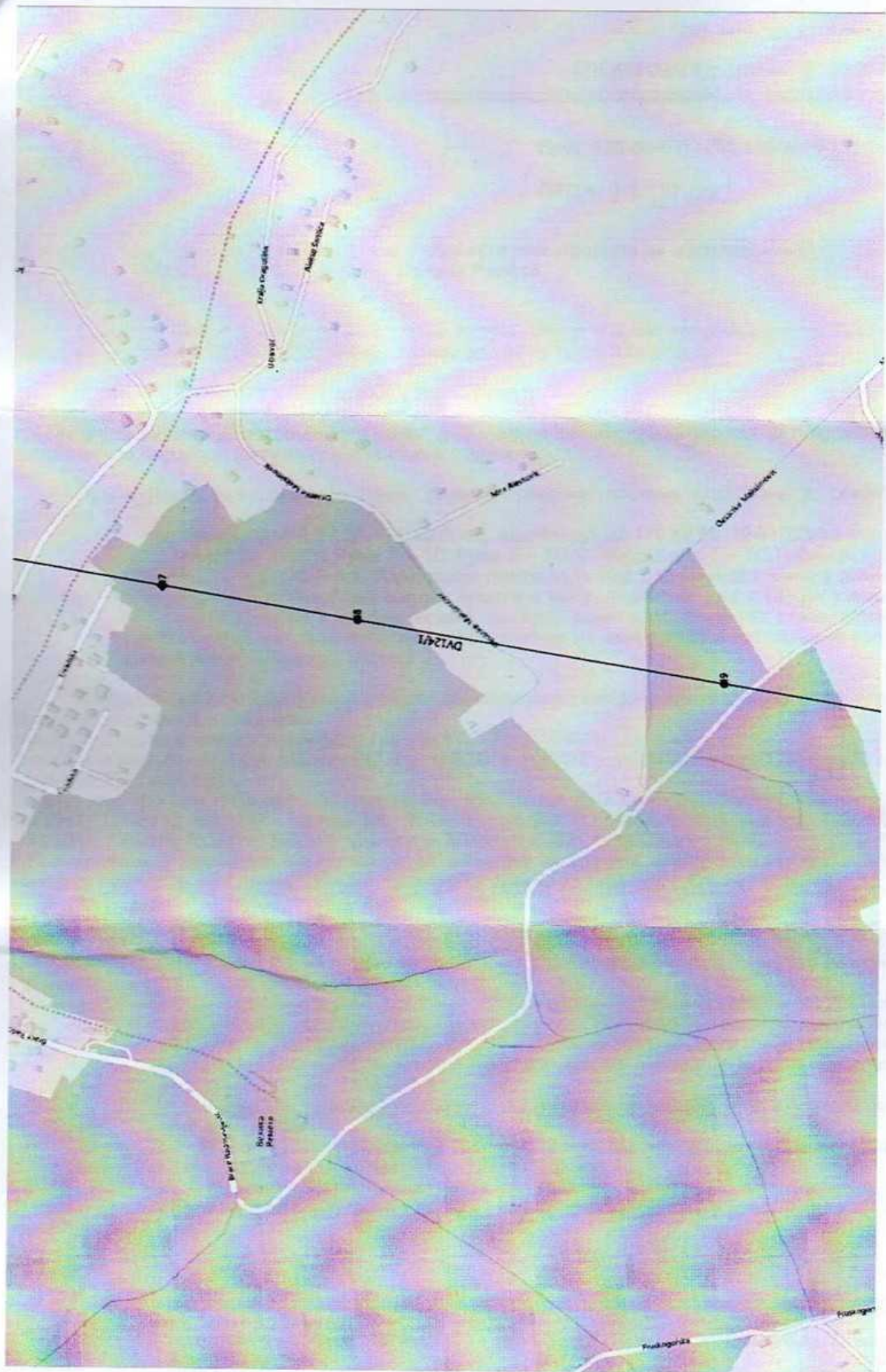
Извршни директор за пренос
електричне енергије
Бранко Ђорђевић, дипл. инж. електр.



Прилог: као у тексту

Копије доставити:

- Инвестиције и развој, Дирекција за инвестиције, Центар за инвестиционе пројекте високонапонских водова
- Инвестиције и развој, Дирекција за развој, Центар за развој преносног система
- Инвестиције и развој, Дирекција за развој, Центар за техничко-технолошки развој и инвестициони план
- Пренос електричне енергије, Дирекција за одржавање преносног система, Регионални центар одржавања Нови Сад
- Пренос електричне енергије, Дирекција за асет менаџмент, Центар за анализу стања елемената преносног система, Сектор за процену стања елемената високонапонских водова, Служба за издавање услова, мишљења и сагласности
- Архива





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

МАША ЈАНКОВИЋ
ЈОВАНА ЋИРИЛОВА БР. 8/36
БЕОГРАД

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"КОМУНАЛАЦ"
Број 140
30.01.2026. год.
ИРИГ

Ириг,
27.01.2026. године.

ПРЕДМЕТ: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

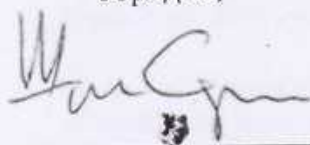
Захтевом од 25.11.2025. године од стране МАше Јанковић из Београда, ул. Јована Ћирилова бр. 8/36, а у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), траже се технички услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног и пословног (угоститељског) објекта на к.п. бр. 1083 КО Велиока Ремета.

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

1. Предметна локација се налази на к.п. бр. 1083 КО Велика Ремета. Саобраћајно повезивање парцеле, може се планирати преко прилазне рампе, на јавни пут.
2. Прилазну рампу просторно оријентисати и димензионисати тако да омогући функционално и безбедно укључивање, односно искључивање меродавног теретног возила, уз поштовање свих важећих норматива;
3. Прилазна рампа мора бити позиционирана тако да не заузима јавну површину испред суседних парцела тј објеката и не сме да угрожава постојеће колске прилазе суседним објектима. Нивелета прилазне рампе мора бити усклађена са нивелетом постојећег тротоара, као и са нивелетом околног терена са попречним падом мин. 2,5% у смеру обарања нивелете околног терена;
4. Испод прилазне рампе поставити цевasti, бетонски пропуст пречника Ø400мм са подужним падом у смеру обарања нивелете околног терена, са одговарајућим надслојем и сливницима за одвођење атмосферске воде или бетонским решеткама како би се спречило отицање воде на коловоз.
5. Постојећи канал за прихват и евакуацију атмосферских вода је потребно очистити и одмуљити, односно ставити у функцију пре почетка извођења радова на изградњи колског прилаза;
6. Тротоар се може изградити - реконструисати тако да нивелете и ширина предметног тротоара буду усклађене са суседним.

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

ВД Директора



Стојан Шукунда
маст.инж.грађ.



Драгана Трифуновић,
дипл.екон.

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

МАША ЈАНКОВИЋ

Укупно страна: 4

**ЈОВАНА ЋИРИЛОВА 8/36
ЗВЕЗДАРА**

Вит број:

11000 БЕОГРАД

Наш број:

05-02-1-12/461

Датум:

05.03.2026.

ПРЕДМЕТ: Издавање услова за израду Урбанистичког пројекта

Поштовани,

На основу Вашег захтева примљеног под бр. **05-02-1-12/405** дана **02.03.2026.** године за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу грађевинског комплекса на к.п. бр.1083 К.О. Велика Ремета у Великој Ремети, можемо Вам одговорити следеће:

ЈП „Србијагас“ је дистрибутер природног гаса у Великој Ремети.

На предметној парцели к.п.бр.1083 К.О. Велика Ремета у подручју обухвата ЈП „Србијагас“ **нема** својих инсталација.

ЈП „Србијагас“ своје најближе инсталације на које је могуће прикључење предметног комплекса има на удаљености **ица 250m** на к.п.број 1244 К.О. Велика Ремета, и то полиетиленски гасовод ниског притиска $mop \leq 4$ бара **d40mm**.

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

Приликом израде Урбанистичког пројекта за изградњу грађевинског комплекса на к.п. бр.1083 К.О. Велика Ремета у Великој Ремети потребно је да се придржавате следећих услова:

1. За гасоводе ниског притиска до 4 бар поштовати услове који су дати у „Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar“. Правилник је објављен у „Службеном гласнику РС“, бр. 86/2015 од 14.10.2015. године, а ступио је на снагу 22.10.2015. године.
2. Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.

3. Минимално растојање темеља објеката од полиетиленских гасовода је 1 m.
4. Поред гасовода обратити пажњу на бетонске стубиће са ознакама трасе гасовода, ваздушне ознаке („дуле“) заштитних цеви на проласцима гасовода испод пута и секцијске славине.
5. Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода $MOP \leq 4 \text{ bar}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

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

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

6. Минимална дубина укопавања гасовода ниског притиска је 60 cm мерено од горње ивице гасовода.
7. Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у тротоару (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара) је 1,0 m.
8. Минимална дубина укопавања полиетиленских гасовода мерена од горње ивице цеви, код укрштања са другим објектима је:

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

9. Приликом укрштања гасовода са путевима, водотоковима, каналима, далеководима, нафтоводима, продуктоводима и другим гасоводима, гасовод се по правилу води под правим углом. Уколико то није могуће, угао између осе препреке и осе гасовода може бити од 60° до 90° .
10. Када се гасовод води паралелно са путевима нижег или вишег реда, његово растојање од спољне ивице одводног канала, ножице усека или насипа мора бити минимално 0,5m.
11. Минимална хоризонтална растојања подземних гасовода од надземне електро мреже и стубова далековода су:

Називни напон	Минимално растојање	
	при укрштању (m)	при паралелном вођењу (m)
$1 \text{ kV} \geq U$	1	1
$1 \text{ kV} < U \leq 20 \text{ kV}$	2	2
$20 \text{ kV} < U \leq 35 \text{ kV}$	5	10
$35 \text{ kV} < U$	10	15

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

12. Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико се мора поставити испод, неопходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.
13. Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода.
14. У појасу ширине по 3m са сваке стране, рачунајући од осе дистрибутивног гасовода МОР 4 bar, на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова **ручним ископом**. На растојању 1m до 3m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("шлицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник управљача гасовода на терену.
15. Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви, оштећена изолациона трака се мора заменити новом. Замену обавезно изводе радници управљача гасовода, о трошку инвеститора, а по достављању благовременог обавештења. Уколико на местима укрштања и/или

паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП „Србијас“ ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.

16. Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода
17. У зони 5m лево и десно од осе гасовода, не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.
18. Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне samozапалењу.
19. Приликом извођења било каквих радова потребно је да се радни појас формира тако да тешка возила не прелазе преко нашег гасовода на местима где није заштићен.
20. Забрањено је изнад гасовода градити, као и постављати, привремене, трајне, покретне и непокретне објекте.
21. У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед не придржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.
22. Евентуална измештања гасовода вршиће се о трошку Инвеститора.
23. Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.
24. Евентуална раскопавања гасовода ради утврђивања чињеничног стања, не могу се вршити без одобрења и присуства представника ЈП „Србијас“. Најмање 3 дана пре почетка радова на делу трасе који се води паралелно или укршта са нашим гасоводом у обавези сте обавестити ЈП „Србијас“ Нови Сад.
25. Трошкови издавања услова износе **11.253,98 динара + ПДВ**, у складу са важећим ценовником ЈП „Србијас“.
26. Рок важности овог документа је две године од датума његовог издавања.

Обрадио


Иван Миљански, маст.инж.маш.



Руководилац РЈ „Дистрибуција Нови Сад“


Дарко Минић, дипл. инж. маш.



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

центра/фах:
(022) 479-622

дежурна служба
(022) 479-202

рекламације
(022) 475-202

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

Т/р: 325-9500600056474-87 ОТП Банка Србије А.Д. Н.Сад;

105-82008-94 АИК банка, 160-193379-96 Банка Интеса Београд

ПИБ 101341282

Мат.бр. 08099545



Дел. бр. 401/1

Дана, 29.01.2026.год.

Инвеститор:

Маша Јанковић

Јована Тирилова 8/36
Звездара, Београд

Предмет :

Техничка информација за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу грађевинског комплекса на к.п.бр.1083 к.о.Велика Ремета

На основу Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу грађевинског комплекса на к.п.бр.1083 к.о.Велика Ремета, увидом у постојећу документацију и степен изграђености и стање система водоснабдевања и канализације отпадних вода у насељу Велика Ремета, дајемо следећу техничку информацију:

- Како, ЈП „Водовод“ Рума не одржава и не газдује системом за водоснабдевање насеља Велика Ремета, са тог аспекта немамо посебне услове за прикључење на водоводну мрежу.
*Насеље Велика Ремета нема организовано водоснабдевање већ се домаћинства снабдевају водом из индивидуалних (бушених/копаних) бунара.
За евентуалне додатне информације обратити се Месној заједници Велика Ремета и Крушедол Село.
- **Општи услови прикључења стамбеног објекта, на подручју на коме газдује ЈП „Водовод“ Рума (под условом да испред локације на којој се планира градња постоји улична водоводна мрежа и њен капацитет задовољава потребе будућег потрошача) су :**
 - Кућни прикључак на водоводну мрежу извести ПВЦ цевима Ø3/4" у складу са Општинском одлуком о водоводу (дужина прикључка од јавне водоводне мреже до водомерног окна на парцели корисника износи до 15 м).
 - Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, минималног светлог отвора 1,0x1,0 м. Шахт сме бити удаљен од регулационе линије мах 2,0 м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5 м.
 - Прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектује се управно на уличну цев.
 - Изнад трасе прикључка водовода није дозвољено постављати приступне путеве а уколико се ово не може избећи пројектом предвидети постављање одговарајуће заштитне цеви

- односно обезбедити адекватну заштиту од механичког оштећења. Исто важи и за пролаз прикључка испод уличне саобраћајнице.
- Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.
- **Општи услови прикључења пословног објекта, на подручју на коме газдује ЈП „Водовод“ Рума (под условом да испред локације на којој се планира градња постоји улична водоводна мрежа и њен капацитет задовољава потребе будућег потрошача) су :**
 - Прикључак пословног објекта извести ПВЦ цевима у складу хидрауличног прорачуна и закона о противпожарној заштити.
 - Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, минималног светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему (за Ø3/4” дим.1,0х1,0 м; за Ø50 дим.1,50х2,20м; за Ø80 дим.1,50х2,50м). Шахт сме бити удаљен од регулационе линије мах 2,0 м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5 м. У шахт уградити водомере: за санитарну воду у пословном објекту профила у складу хидрауличног прорачуна и за хидрантску мрежу профила у складу са Законом о противпожарној заштити (уколико се укаже потреба за истом).
 - **Уколико се на истој парцели гради стамбени и пословни објекат**, ради се један прикључак на јавну водоводну мрежу, ПВЦ цевима у складу хидрауличног прорачуна и закона о противпожарној заштити.
У овом случају, раздвојити захваћену количину воде за стамбени и пословни објекат, уградњом засебних водомера у (дефинисано) водомерно окно.
 - **У насељу Велика Ремета не постоји изграђена фекална канализација.** Прелазно решење за одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла дефинисати пројектном документацијом у складу важећих прописа и норматива за ту врсту радова (водонепропусна септичка јама).
 - Кад се стекну услови, кућни прикључак на месну канализациону мрежу извести ПВЦ цевима Ø160. У дворишту објекта, иза саме регулационе линије, предвидети ревизионо окно на прикључном воду фекалне канализације.
 - Прикључак од ревизионог окна па до уличне канализационе мреже извести управно са падом од 2 %.
 - Прикључење подрумских и сутеренских просторија на канализациону мрежу дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.
 - Директно прикључење подрумских просторије није дозвољено на канализациону мрежу.
 - Прикључење атмосферске канализације и дренажних вода од објекта није дозвољено на систем фекалне канализације.

У прилогу :

- Детаљ кућног водомерног шахта за прикључак Ø3/4“

Обрадила

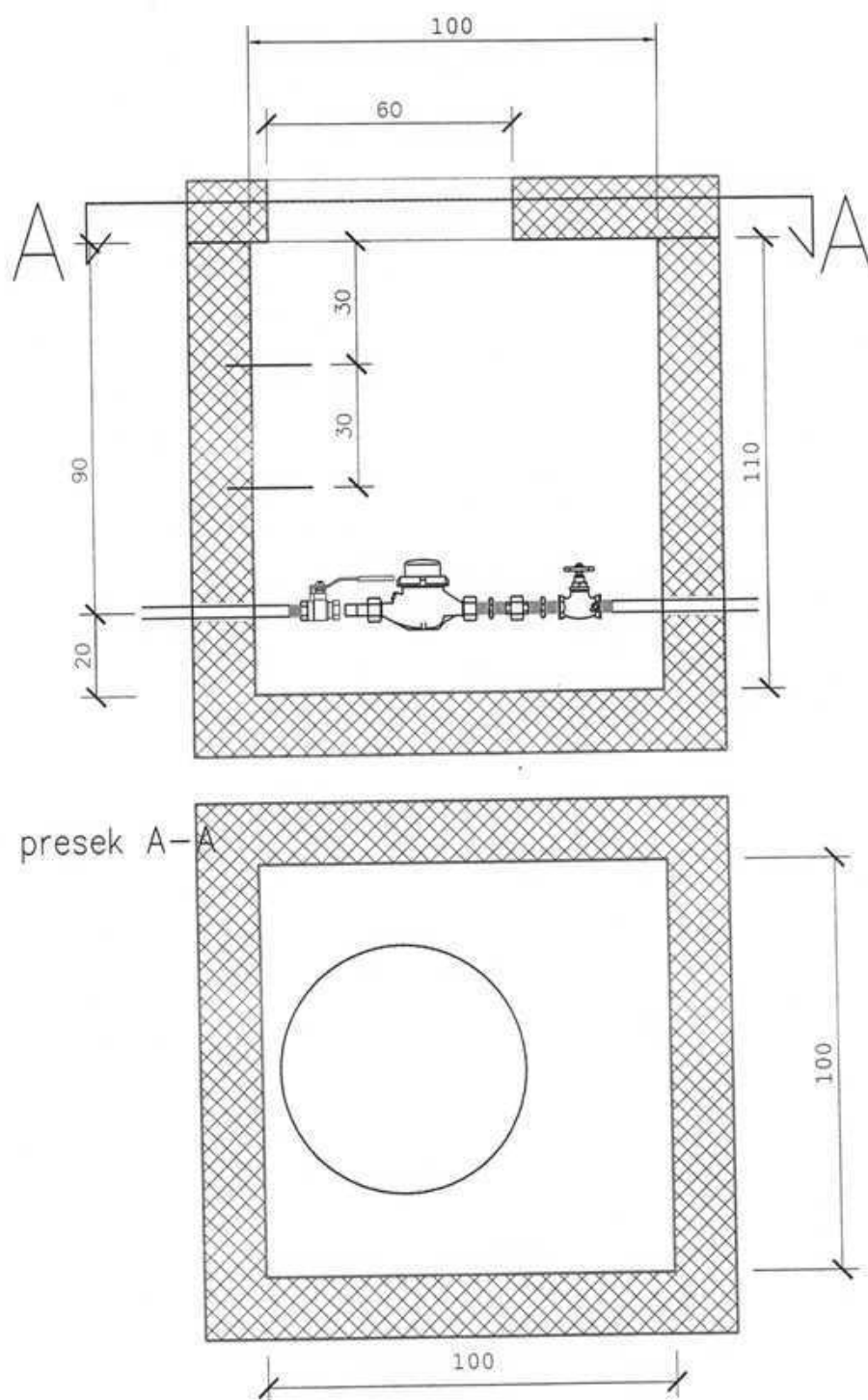
Н. Марђеловски
Неда Марђеловски, дипл.инж.грађ.

Технички руководиоца

Славолуб Марђеловски
Славолуб Марђеловски, дипл.инж.грађ.



DETALJ KUĆNOG VODOMERNOG ŠAHTA ZA PRIKLJUČAK Ø3/4



Šaht izraditi od tvrdog materijala svetlog otvora minimalno 1,0 X 1,0 m sa otvorom 0,6 m (okruglim ili pravougaonim) u koji ugraditi šaht poklopac. Šaht postaviti na pristupačno mesto maksimalno 2 m od reulacione linije, i minimalno 1,5 m od susednih parcela.



ВОЈВОДИНАШУМЕ
VOJVODINAŠUME

ЈП „ВОЈВОДИНАШУМЕ“
21131 Петроварадин, Прерадовићева 2
тел/факс: +381 21/431-144;
текући рачуни: 205-601-31; 160-923461-13;
265-2010310003850-51; 355-1099947-33
ПИБ: 101636567; МАТ.БР.: 08762198;
ЕППДВ:132716493

Деловодни број:294/2
Датум: 25.02.2026.

Маша Јанковић
ул. Јована Ћирилова 8/36
11000 Звездара ,Београд

Предмет: Услови за израду Убанистичког пројекта за изградњу грађевинског комплекса на к.п. 1083 КО Велика Ремета

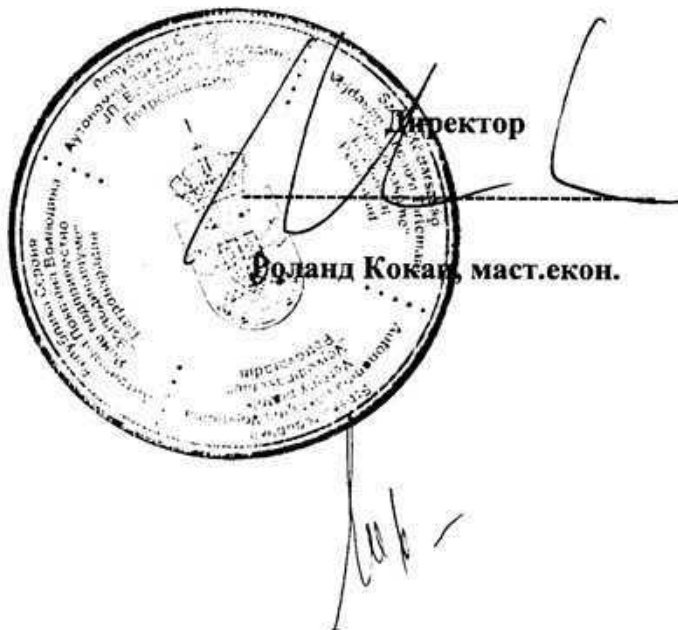
Поштовани,

Поступајући по Вашем допису од 26.01.2026. год. који се односи на издавање услова за израду Убанистичког пројекта за изградњу грађевинског комплекса на к.п. 1083 КО Велика Ремета обавештавамо Вас да је ЈП „Војводинашуме“ размотрило достављену документацију и константовало да се у границама обухвата не налазе катастарске парцеле чији је корисник и којим газдује ЈП „Војводинашуме“ Петроварадин.

С поштовањем,

Доставити:

- Наслову
- архива





ЈАВНО ВОДОПРИВРЕДНО ПРЕДУЗЕЋЕ ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД

21000 Нови Сад, Булевар Михајла Пупина 25

тел: 021/4881-888 централа, кориснички центар 0800/21-21-21 & факс: 021/557-353

ПИБ: 102094162, Матични број: 08761809

www.vodevojvodine.com

E-mail: office@vodevojvodine.com

Број: I-240/ 2 -26

Датум:

КБЛ

02.02.2026

Маша Јанковић
Јована Ћирилова 8/36
Звездара
БЕОГРАД

Предмет: Одговор на захтев за издавање услова за израду урбанистичког пројекта

Поводом захтева без број из јануара 2026. године, за издавање услова у поступку израде Урбанистичког пројекта за изградњу грађевинског комплекса на катастарској парцели број 1083 катастарска општина Велика Ремета, који је примљен 27.01.2026. године и заведен под бројем I-240/1-26, обавештавамо вас о следећем:

Према Закону о водама (Службени гласник РС, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон) за израду урбанистичког пројекта, не издају се водни услови.

Водни услови се издају у оквиру поступка спровођења обједињене процедуре у складу са Законом о водама и законом којим се уређује планирање и изградња.

Сагласно наведеном, за израду Урбанистичког пројекта из захтева не издају се водни услови.

Предметни документ израдити у свему према планском документу вишег реда.

Напомена:

- У површинске воде забрањено је испуштати било какве воде осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода чији квалитет обезбеђује одржавање минимално доброг еколошког статуса (II класа воде) реципијента, према Уредби о класификацији вода. У подземне воде забрањено је уношење загађујућих материја, односно узроковање погоршања хемијског статуса подземне воде. У инфилтрациона поља и упојне бунаре је забрањено испуштање било каквих вода како не би дошло до погоршања стања, односно промене постојећег хемијског статуса подземне воде.

В.Д. директора

Игор Колаковић, маг.инж.грађ.

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за уређење и коришћење водног добра
3. Архиви

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
Број: 40-07/2026-67-3
Датум: 02.02.2026. 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 од 27.01.2026. године Маше Јанковић из Београда, Звездара, улица Јована Ћирилова број 8/36, за израду Урбанистичког пројекта за изградњу грађевинског комплекса на катастарској парцели број 1083 К.О. Велика Ремета, утврђује следеће

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ
ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА
ИЗГРАДЊУ ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА НА
КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 1083 К.О. ВЕЛИКА
РЕМЕТА**

Предметна локација се налази у Великој Ремети у ванграђевинском подручју на пољопривредном земљишту, на катастарској парцели број 1083 К.О. Велика Ремета. Површина парцеле је 8.575 m².

Урбанистичким пројектом планирана је препарцелација у две парцеле и то:

-на једној парцели површине 6.034 m² планирана је градња стамбеног објекта-куће за одмор површине 150 m² и помоћни објекат од 30 m², спратности П+Пк.

-на другој парцели површине 2.540 m² планирана је градња пословног објекта намењеног угоститељству површине 150 m² и помоћни објекат од 30 m², спратности П+Пк.

Урбанистичким пројектом обезбеђена је заштитна зона далековода Е110 kv од 50 m (по 25 са сваке стране далековода) као и зона подземних водотокова у којима није предвиђена градња. Паркирање је решено на обе парцеле на отвореном паркингу у складу са законом задатим нормативима.

Увидом у документацију Завода може се констатовати да на предметном подручју нису констатовани археолошки локалитети, нити налази археолошког садржаја, али обзиром на планирање подземних етажа, приликом извођења земљаних радова обавезан је археолошки надзор.

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

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

-ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан

да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складусачланом 109. став 1. Закона о културним добрима;

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

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

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

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

Обрађивач

Биљана Лучић, мастер археолог



в. д. Директора

Илија

Достављено:

-Маши Јанковић из Београда, Звездара,
улица Јована Ћирилова број 8/36;

-документацији;

-архиви.

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 217-457/26
Дана 27.01.2026. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАНКОВИЋ МАША
Београд (Звездара), ул. Јована Ћирилова бр. 8/36

ОБАВЕШТЕЊЕ

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу грађевинског комплекса: стамбеног објекта – куће за одмор, укупне бруто површине 150 м², помоћног објекта, укупне бруто површине 30 м², спратности П+Пк, пословног објекта намењеног угоститељству, укупне бруто површине 150 м² и помоћног објекта, укупне бруто површине 30 м², спратности П+Пк, на локацији Велика ремета, на кат. парц. бр. 1083 к.о. Велика Ремета.

Разматрајући Ваш захтев од дана 27.01.2026. године, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу грађевинског комплекса: стамбеног објекта – куће за одмор, укупне бруто површине 150 м², помоћног објекта, укупне бруто површине 30 м², спратности П+Пк, пословног објекта намењеног угоститељству, укупне бруто површине 150 м² и помоћног објекта, укупне бруто површине 30 м², спратности П+Пк, на локацији Велика ремета, на кат. парц. бр. 1083 к.о. Велика Ремета, за потребе инвеститора Јанковић Маша из Београда (Звездара), ул. Јована Ћирилова бр. 8/36, обавештавамо Вас да:

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

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - исп., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 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



Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, ул. Радничка бр. 20а (у даљем тексту: Завод), на основу чл. 9. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010–исправка, 14/2016 и 95/2018 - други закон, 71/2021 у даљем тексту: Закон), а у вези са чл. 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 – одлука УС), поступајући по захтеву Маше Јанковић, Јована Ђирилова 8/36, Звездара, Београд, послатог електронским путем, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за изградњу грађевинског комплекса на К.П. бр. 1083 К.О. Велика Ремета, дана 04.03.2026. године под бр. 03020 – 189/4, издаје:

РЕШЕЊЕ

о условима заштите природе

1. Подручје Урбанистичког пројекта за изградњу грађевинског комплекса на К.П. бр. 1083 К.О. Велика Ремета (у даљем тексту: Урбанистички пројекат) налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ утврђеној Законом о националним парковима („Службени гласник РС“, бр. 84/2015 и 95/2018 – др. закон). Поменуто подручје налази се у просторном обухвату еколошки значајног подручја „Фрушка Гора“ (бр. 14) еколошке мреже Републике Србије утврђеног Уредбом о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/2010), такође, преклапа се и са међународно значајним подручјем за биљке - IPA Important Plant Area, под називом Фрушка гора и Ковиљско – Петроварадински рит, међународно и национално значајним подручјем за птице - IBA Important Bird Area под називом – Фрушка гора RS019IBA, Емералд подручјем „Фрушка гора“ са кодом „RS0000007“ и одабраним подручјем за дневне лептире PBA (Prime Butterfly Area), назива „Фрушка гора“ са кодом 07, (Уредба о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/2010)). Наведене просторне целине графички су приказане у Прилогу бр. 1, који представља саставни део овог Решења. Сходно наведеном, издају се следећи услови заштите природе:
 - 1) Израдом Урбанистичког пројекта обезбедити очување предеоне и биолошке разноврсности кроз уређење предметних парцела у оквиру грађевинског подручја насеља;
 - 2) Применити сва важећа општа правила и услове парцелације, регулације и изградње којима се дефинишу границе парцела планираних површина јавне намене на којима се одређују планирани улични коридори и заштитно зеленило;
 - 3) Урбанистичким пројектом предвидети обавезу очувања постојеће вегетације у максимално могућем обиму. Поштовати учешће зелених површина предвиђено важећом планском документацијом вишег реда. Препорука је да учешће зеленила буде најмање 30% површине предметног простора;
 - 4) Планирање ускладити са мерама заштите еколошке мреже Републике Србије и са мерама прописаним за заштитну зону НП „Фрушка гора“, утврђеним Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Службени лист АПВ“, бр. 08/2019), међу којима се ограничава:
 - 4.1. 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;
 - 4.2. Уношење алохтоних врста, на врсте које на основу стручне литературе нису инвазивне у Војводини (списак врста дат у потачки 7.4.);

- 5) Архитектурне елементе усагласити са одредбама утврђеним Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“;
- 6) Концептом озелењавања унутар граница Плана:
- 6.1. Планом предвидети комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско), у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета;
- 6.2. Предвидети да избор биљних таксона буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања;
- 6.3. Планом обезбедити предност у коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента екзотичних и других адекватних алохтоних врста, а које по могућности, не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста: 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 (*Symphotrichum spp.*), фалоп (*Fallopia sp.*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);
- 6.4. Са циљем побољшања климатских услова предметног простора (унапређење еоклиме), правила озелењавања треба да садрже и следеће мере:
- За озелењавање користити претежно лишћаре, а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом;
 - Крошњама високих лишћара засенчити што већи проценат вештачких површина (нпр. паркинг простори, стазе);
- 7) 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);
- 8) Планом дефинисати одговарајуће мере за очување водних ресурса 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, при чему квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предtretмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016);
- 9) Планом предвидети одговарајуће мере за очување квалитета ваздуха у складу са одредбама члана 40. 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 стационаране и покретне изворе загађивања;
- 10) Планом предвидети да извођач радова, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност,

иста пријави Министарству заштите животне средине као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка одговорног лица;

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 за изградњу грађевинског комплекса на К.П. бр. 1083 К.О. Велика Ремета на мишљење о испуњености услова из овог Решења.
6. Такса за издавање Решења у износу од 26.940,00 динара, одређена је у складу са Покрајинске скупштинске одлуке о покрајинским административним таксама („Сл. лист АПВ“, бр. 40/2009, 59/2020 – усклађени дин. изн., 45/2021 – усклађени дин. изн., 54/2021, 52/2022 – усклађени дин. изн. и 43/2023 – усклађени дин. изн., 50/2024 - усклађени дин. изн. и 56/2025 - усклађени дин. изн.).
7. За изградњу у оквиру предметног комплекса потребно је прибавити услове за пројектовање и прикључење од стране имаоца јавних овлашћења, у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023).

Образложење

Покрајински завод за заштиту природе је примио дана 26.01.2026. године захтев заведен под бр. 03020 – 189, од Маше Јанковић, Јована Ђирилова 8/36, Звездара, Београд, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за изградњу грађевинског комплекса на К.П. бр. 1083 К.О. Велика Ремета.

На основу увида у Покрајински регистар заштићених природних добара и документацију Завода, утврђено је да подручје Урбанистичког пројекта за изградњу грађевинског комплекса на К.П. бр. 1083 К.О. Велика Ремета налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ утврђеној Законом о националним парковима („Службени гласник РС“, бр. 84/2015 и 95/2018 – др. закон). Поменуто подручје налази се у просторном обухвату еколошки значајног подручја „Фрушка Гора“ (бр. 14) еколошке мреже Републике Србије утврђеног Уредбом о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/2010), такође, преклапа се и са међународно значајним подручјем за биљке - IPA Important Plant Area, под називом Фрушка гора и Ковиљско – Петроварадински рит, међународно и национално значајним подручјем за птице - IBA Important Bird Area под називом – Фрушка гора RS019IBA, Емералд подручјем „Фрушка гора“ са кодом „RS0000007“ и одабраним подручјем за дневне лептире РВА (Prime Butterfly Area), назива „Фрушка гора“ са кодом 07, (Уредба о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/2010)).

Чланом 5. став 1. тачка 7. Закона о заштити природе изражено је начело непосредне примене међународних закона којим „државни органи и органи аутономне покрајине и органи јединице локалне самоуправе, организације и институције, као и друга правна лица, предузетници и физичка лица, при вршењу својих послова и задатака непосредно примењују општеприхваћена правила међународног права и потврђене међународне уговоре као саставни део правног система“. Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001) 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“. У складу са Конвенцијом, постоји обавеза спречавања уношења, контролисања или искорењивања оних страних врста „које које угрожавају природне екосистеме, станишта или (аутохтоне) врсте“.

Услови прописани подтачкама 1) - 6) израђени су у складу са чланом 14. Закона о заштити природе, према коме се „заштита биолошке разноврсности остварује спровођењем мера заштите и унапређења врста, њихових популација, природних станишта и екосистема“. Наведене мере

роводе се, између осталог, очувањем биодиверзитета у њиховом непосредном и ширем окружењу.

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 алbedo обрађених површина, присуство прашине у ваздуху и сл.). Повећањем индекса заузетости грађевинских парцела подручја Урбанистичког пројекта, 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. Инвазивне биљне врсте (наведене у подтачки 6.3. Решења), својим агресивним ширењем уништавају друге типове зелених површина и повећавају трошкове њиховог одржавања.

Услови прописани подтачкама 4) и 5) у складу су и са Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Сл. лист АПВ“, број 8/2019).

Услови прописани подтачкама 7) – 9) израђени су у складу са чланом 21. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 – др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 – одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 – др. закон) којим је дефинисан принцип интегрисане заштите природе и животне средине: „Заштита природних вредности остварује се спровођењем мера за очување њиховог квалитета, количина и резерви, као и природних процеса, односно њихове међузависности и природне равнотеже у целини“.

Услов прописан подтачком 10) су дефинисан је чланом 37. Закона о заштити природе, где је забрањено „сакупљање и/или уништавање покретних природних докумената као и уништавање или оштећивање њихових налазишта“, као и чланом 99. Закона који налаже да је „пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност налазач дужан да пријави Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе“.

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

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

Законски основ за доношење решења:

Закон о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021); Закон о заштити 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); Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 одлука – УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 - др. Закон и 94/2024 – др. закон); Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001); Закон о Националним парковима („Службени гласник РС“, бр. 84/2015 и 95/2018 – др. закон); Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање

„Гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016); Уредба о школошкој мрежи („Сл. гласник РС“ бр. 102/2010); Просторни план подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Сл. гласник АПВ“, бр. 8/2019).

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

Такса на захтев и такса за решење, по Тар. броју 1 и 5 наплаћене су у складу са Покрајинске скупштинске одлуке о покрајинским административним таксама („Сл. лист АПВ“, бр. 40/2009, 59/2020 – усклађени дин. изн., 45/2021 – усклађени дин. изн., 54/2021, 52/2022 – усклађени дин. изн. и 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. Уз доказ о уплати покрајинске административне таксе у износу од 480,00 динара на текући рачун 840-742231843-30, позив на број 252230941501 по моделу 97. Жалба се предаје писмено или издаје усмено на записник Покрајинског завода за заштиту природе.

Прилог бр. 1 – Положај предметне парцеле у односу на елементе еколошке мреже.

Достављено:

- наслову
- архиви



Предметне парцеле
вносу на елементе
еколошке мреже



Прилог бр. 1

1033

Легенда



Предметна парцела

Заштићено природно
добро

НП "Фрушка гора"



Граница



Режим заштите III
степен



Заштитна зона

Подручје од
међународног
значаја



IPA подручје



IBA подручје



PBA подручје



Emerald подручје

0 40 80 120 160
m

Катастарски подаци преузети из
евиденције катастра непокретности
РГЗ-а, од 26.02.2026.