



iS d.o.o. za projektovanje, inženjering i konsalting

Ada, 9. Maj 8.

Tel: 063/547-122

PIB: 101482269

Matični broj: 08615373

Tekući račun: 160-310331-89

E – 03/26-UP

**URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKA RAZRADA KATASTARSKE
PARCELE 3151/4 KO IRIG U IRIGU ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNE
STAMBENE ZGRADE Po+Su+P+2+Ps**

Naručilac:	“LIMONT BOSSKE COMPANY” DOO, Šumska 116 Ogar, 22410 Pećinci
Lokacija:	KATASTARSKA PARCELA 3151/4, KO IRIG U IRIGU
Obrađivač:	“IS” DOO ADA, ulica 9 maja, broj 8
Vrsta dokumenta:	URBANISTIČKI PROJEKAT
Odgovorni urbanista za rukovođenjem izradom urbanističkog projekta:	dr Vladimir Dragičević, mast. inž. arh. 
Saradnici:	Bin Robert, dipl.ing.građ. Agora Kereši, mas.inž.arh. Apro Eleonora, dipl. ing. arh.ć Vladimir Dragičević Digitally signed by Vladimir Dragičević Date: 2026.02.20 13:50:20 +01'00'

Ada, februar 2026. godine

Direktor:

Apro Eleonora dipl.ing.arh.

Naziv dokumentacije:	URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKA RAZRADA KATASTARSKE PARCELE 3151/4 KO IRIG U IRIGU ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNE STAMBENE ZGRADE Po+Su+P+2+Ps
Naručilac:	“LIMONT BOSSKE COMPANY” DOO, Šumska 116 Ogar, 22410 Pećinci
Investitor: (pun naziv)	“LIMONT BOSSKE COMPANY” DOO, Šumska 116 Ogar, 22410 Pećinci
Obrađivač:	“IS” DOO ADA, ulica 9 maja, broj 8
Broj projekta:	E – 03/26-UP
Direktor:	Eleonora Apro, dipl.ing.arh.
Odgovorni urbanista:	dr Vladimir Dragičević, mast.inž.arh.
Stručni tim:	Bin Robert, dipl.ing.građ. Agora Kereši, mas.inž.arh. Apro Eleonora, dipl. ing. arh.
Grafička obrada:	Bin Robert, dipl.ing.građ. Agora Kereši, mas.inž.arh. Apro Eleonora, dipl. ing. arh.
Datum:	februar 2026.god.

SADRŽAJ:

OPŠTA DOKUMENTACIJA

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

TEKSTUALNADOKUMENTACIJA

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

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1. Izvod iz PGR naselja Irig
 2. Katastarsko-topografski plan R=1:500
 3. Regulaciono i nivelaciono rešenje lokacije, R=1:500
 4. Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu, R=1:500
- IDEJNO REŠENJE OBJEKATA – IDR

OSTALA DOKUMENTACIJA

- Katastarsko-topografski plan
- Prepis lista nepokretnosti

PRETHODNO PRIBAVLJENI USLOVI I SAGLASNOSTI

- “Elektro distribucija Srbije”, Ogranak elektro distribucija Ruma, broj 88.1.1.0.-D-07.17.-345927-25 od 27.11.2025
- JP „Vodovod“ Ruma broj 1871/1 od 23.9.2025.
- „Zavod za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica“ broj 559-05/25-2 od 19.2.2026.
- MUP Sektor za vanredne situacije broj 217-7142/25 od 28.8.2025.
- JP „Gas Ruma“ broj 20.100.1 od 25.8.2025.
- „Telekom Srbija“ broj D210-380816/1-2025 od 26.8.2025.
- Odeljenje za privredu, LER i lokalnu poresku administraciju opštine Irig, broj 003585795 2025 08464 004 001 000 001
- JP „Putevi Srbije“, broj 953-18076/25-1 od 2.9.2025.
- Pokrajinski zavod za zaštitu prirode, broj 03 020-2658/4 od 30.9.2025.

	 8000072037630	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	---	---

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број	08615373
----------------------------	----------

СТАТУС

Статус привредног субјекта	Активан
----------------------------	---------

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма	Друштво са ограниченом одговорношћу
--------------	-------------------------------------

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име	IS DOO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ADA
Скраћено пословно име	IS DOO ADA

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта	
Општина	АДА
Место	АДА
Улица	9. Мај
Број и слово	8
Спрат, број стана и слово	/ /
Адреса за пријем електронске поште	
Е- пошта	isada@isada.co.rs

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања	
Датум оснивања	3. јул 1998
Време трајања	
Време трајања привредног субјекта	Неограничено
Претежна делатност	
Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност
Остали идентификациони подаци	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	101482269

Дана 14.02.2022. године у 12:27:14 часова

Страна 1 од 3



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 003224552 2025 14810 006 000 000 001
Датум: 25.07.2025.г.

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву IS DOO ADA, из Аде, улица 9. мај број 8, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I** „IS DOO ADA“, из Аде, улица 9. мај број 8, матични број: 08615373, ПИБ: 101482269, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II** „IS DOO ADA“, из Аде, улица 9. мај број 8, матични број: 08615373, ПИБ: 101482269 **СЕ УПИСУЈЕ** у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.
- III** **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу **I** диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 039Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.
- IV** Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси „IS DOO ADA“.
- V** Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

Образложење

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

Привредни субјект „IS DOO ADA“, из Аде, улица 9. мај број 8, матични број: 08615373, ПИБ: 101482269, поднео је, дана 16.06.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, а потом и допуну захтева дана 08.07.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за

обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

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

Комисија је на седници одржаној дана 11.07.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

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

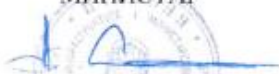
На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. **„IS DOO ADA“**, из Аде, улица 9. мај број 8 уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 08615373, ПИБ: 101482269, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **259.775,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Г категорија“ подносиоцу захтева **„IS DOO ADA“**, из Аде, улица 9. мај број 8, матични број: 08615373, ПИБ: 101482269.

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

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

МИНИСТАР

Александра Софронијевић

Достављено:

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

Na osnovu Zakona i planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/23 i 91/25), *donosim sledeće:*

REŠENJE

O određivanju odgovornog urbaniste za izradu urbanističke dokumentacije:

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKA RAZRADA KATASTARSKE PARCELE 3151/4 KO IRIG U IRIGU ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNE STAMBENE ZGRADE Po+Su+P+2+Ps

INVESTITOR:	“LIMONT BOSSKE COMPANY” DOO, Šumska 116 Ogar, 22410 Pećinci
LOKACIJA:	KATASTARSKA PARCELA 3151/4 KO IRIG U IRIGU

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

dr Vladimir Dragičević, mast.inž.arh.
licenca br. 200 121710

Imenovani je dužan da se pri izradi navedene dokumentacije pridržava osnovu Zakona i planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/23 i 91/25).

Direktor:

Eleonora Apro, dipl.ing.arh.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Владимир М. Драгичевић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2608980800100

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1217 10



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Prof. dr. Dragoslav Šumarač

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

У Београду,
24. јуна 2010. године

Број: 02-12/2025-21256
Београд, 03.09.2025. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Владимир М. Драгичевић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1217 10

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 24.07.2026. 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**

С. Јовић
Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Na osnovu odredbi Zakona o planiranju i izgradnji objekata („Službeni glasnik RS”, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/25),

dr Vladimir Dragičević, mast.inž.arh.

IZJAVLJUJEM

1. da je urbanistički projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke.
2. da su pri izradi urbanističkog projekta poštovane sve propisane i utvrđene mere i preporuke za ispunjenje osnovnih zahteva i da je projekat izrađen u skladu sa merama i preporukama kojima se dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva.
3. da je URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE KATASTARSKE PARCELE 3151/4 KO IRIG U IRIGU ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNE STAMBENE ZGRADE Po+Su+P+2+Ps izrađen u skladu sa važećom planskom dokumentacijom.

Odgovorni urbanista: dr Vladimir Dragičević, mast.inž.arh.

Broj licence: 200 12 17 10

Potpis i pečat:



Broj: E-03/26-UP

Mesto i datum: Ada, februar 2026. godine

1. PREDMET I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet Urbanističkog projekta urbanističko-arhitektonske razrade katastarske parcele 3151/4 KO Irig u Irigu je izgradnja višeporodične stambene zgrade spratnosti Po+Su+1+P+2+Ps kao i uređenje kompletne parcele.

Cilj izrade samog projekta je detaljna razrada lokacije za sadržaj koji je planskim dokumentom predviđen u ovom delu naselja Irig i čijom će se realizacijom parcela 3151/4 privesti planiranoj nameni, u skladu sa planskim dokumentom.

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

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

Podnosilac zahteva za izradu Urbanističkog projekta, vlasnik parcele i investitor je: "LIMONT BOSSKE COMPANY" DOO, Šumska 116 Ogar, 22410 Pećinci.

2. PRAVNI OSNOV

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

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta je:

- Zakon o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/23 i 91/2025);
- Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Službeni glasnik RS" br. 22/2015);
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS" br. 32/2019);
- Pravilnik o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova ("Sl. glasnik RS", br. 58/2012, 74/2015 i 82/2015);

- Pravilnik o klasifikaciji objekata ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015);
- Zakon o zaštiti životne sredine ("Sl. glasnik RS" br. 135/2014, 36/2009, 36/2009 dr. zakon, 72/2009-dr. Zakon i 43/201-odluka US, 14/2016, 76/2018, 95/2018-dr.zakon);
- Zakon o zaštiti od požara ("Sl. glasnik RS" broj 111/09 i 20/15, 87/2018 i 87/2018- dr.zakon);
- Pravilnik o energetske efikasnosti zgrada ("Sl. glasnik RS", br. 61/2011);

3. PLANSKI OSNOV

Urbanistički projekat izrađen je u skladu sa odredbama i smernicama utvrđenim planskom dokumentacijom – Plan generalne regulacije naselja Irig (Sl. list opština Srema br. 11/23 – u daljem tekstu „Plan“).

4. USLOVI IZGRADNJE DATI PLANSKIM DOKUMENTOM

ZONE STANOVANJA

Višeporodično i porodično stanovanje (srednjih i manjih gustina)

Vrsta i namena objekata

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

Drugi objekti: u zavisnosti od veličine parcele, u okviru ove zone, je dozvoljena izgradnja poslovnog ili stambenog objekta, uz glavni objekat, kao drugog objekta na parceli.

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

Ekonomski objekti: objekti za gajenje životinja – staje, štale i dr. objekti (za konje, goveda, koze, ovce, svinje, živinu, golubove, kuniće, ukrasnu živinu i ptice a prema važećoj opštinskoj Odluci o držanju domaćih životinja), zatim ispusti za stoku, đubrišta (betonske piste za odlaganje čvrstog stajnjaka, objekti za skladištenje osoke), objekti za skladištenje stočne hrane (senici, magacini za skladištenje koncentrovane stočne hrane,

betonirane silo jame i silo trenčevi), objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda (ambari, koševi) i dr. objekti namenjeni poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za mašine i vozila, alat i opremu, pušnice, sušnice, staklenici, silosi i sl.).

Poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti u zoni stanovanja su iz oblasti: trgovine na malo, proizvodnog i uslužnog zanatstva, ugostiteljstva i uslužnih delatnosti. Proizvodne delatnosti manjeg obima u zoni stanovanja (mini pogoni za preradu poljoprivrednih proizvoda, voća, povrća i dr.) se mogu dozvoliti uz obezbeđenje uslova zaštite životne sredine. U okviru zone stanovanja nije dozvoljena izgradnja proizvodnih i skladišnih objekata većih kapaciteta (silosa kapaciteta preko 500 t), niti bavljenje delatnošću koja bukom, štetnim gasovima, zračenjem, povećanim obimom saobraćaja ili na drugi način može ugroziti kvalitet stanovanja. Ako se građevinska parcela u okviru zone stanovanja namenjuje za čisto poslovanje/zanatsku proizvodnju, obavezna je izrada urbanističkog projekta za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije. Objekti svojom delatnošću ne smeju ugrožavati životnu sredinu, kao ni primarnu funkciju u zoni - stanovanje.

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

Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele namenjene višeporodičnom stanovanju su sledeći:

- za slobodnostojeći višeporodični stambeni i stambeno-poslovni objekat minimalna širina fronta parcele je 15,0 m, kao i za objekat u prekinutom nizu;
- minimalna površina parcele za sve vrste višeporodičnih stambenih objekata je 600,0 m².

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele namenjene porodičnom stanovanju srednjih gustina su sledeći:

- za slobodnostojeći objekat minimalna širina fronta parcele je 12,0 m, a minimalna površina parcele je 300,0 m²;
- za dvojni objekat minimalna širina parcele je 22,0 m (2h11,0 m), a minimalna površina je 660,0 m² (2h330,0 m²) ;
- za objekat u nizu minimalna širina parcele je 8,0 m, a minimalna veličina parcele je 300,0 m²;
- za objekat u prekinutom nizu minimalna širina parcele je 12,0 m, a minimalna veličina parcele je 400,0 m²;

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele namenjene porodičnom stanovanju manjih gustina su sledeći:

- za slobodnostojeći objekat minimalna širina fronta parcele je 15,0 m, a minimalna površina parcele je 500,0 m²;
- za dvojni objekat minimalna širina parcele je 22,0 m (2h11,0 m), a minimalna površina je 660,0 m² (2h330,0 m²);
- za objekat u nizu minimalna širina parcele je 8,0 m, a minimalna veličina parcele je 300,0 m²;
- za objekat u prekinutom nizu minimalna širina parcele je 12,0 m, a minimalna veličina parcele je 400,0 m²;

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

Objekti se mogu graditi na građevinskoj liniji ili unutar površine ograničene građevinskim linijama. Glavni objekat se prednjom fasadom postavlja na građevinsku liniju, koja se može poklapati sa regulacionom linijom ili je uvučena u odnosu na regulacionu liniju za min. 3,0 m. U izgrađenim blokovima se udaljenost građevinske od regulacione linije utvrđuje na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata (preko 50%). U zoni porodičnog stanovanja manjih gustina objekat se prednjom fasadom postavlja na građevinsku liniju, koja je uvučena u odnosu na regulacionu liniju za min. 6,0 m.

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

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

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

U izgrađenim blokovima (izgrađenost veća od 50%) dozvoljava se rekonstrukcija ili dogradnja na manjem rastojanju od 1,00m ili na međi. Ako se glavni i pomoćni objekat rekonstruišu u zonama nove gradnje primenjuju se uslovi iz prethodnog pasusa.

Ako se objekat gradi rekonstruiše ili dograđuje na manjem rastojanju od 1,0 m od granice sa susednom parcelom ne može se delovima objekta ugroziti vazdušni prostor susedne parcele.

Na zidu koji je lociran prema zajedničkoj međi ne mogu se postavljati otvori, izuzev otvora koji su isključivo u funkciji ventilacije, ili osvetljenja, minimalne visine parapeta 1,80 m, površine do 0,8 m².

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

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele

- Indeks zauzetosti parcele višeporodičnog stanovanja je maksimalno 100%.
- Indeks zauzetosti parcele porodičnog stanovanja srednjih gustina je maksimalno 60%.
- Indeks zauzetosti parcele porodičnog stanovanja manjih gustina je maksimalno 30%.
- U okviru parcela porodičnog stanovanja obezbediti minimalno 30% zelenih površina.

Najveća dozvoljena spratnost objekata

U zoni stanovanja dozvoljena spratnost i visina objekata je:

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

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

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

- kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta
- kota prizemlja može biti najviše 1,2 m viša od kote nivelete javnog ili pristupnog puta

- visoko prizemlje podrazumeva deo objekta nad suterenom, kota poda je maks. 2,2 m od planirane kote uličnog trotoara.

Uslovi za obnovu, rekonstrukciju i dogradnju objekata

Obnova i rekonstrukcija postojećih objekata može se dozvoliti pod sledećim uslovima:

- Zamena postojećeg objekta novim objektom (istih horizontalnih i vertikalnih gabarita i iste namene) može se dozvoliti ako se novim objektom neće ugroziti uslovi funkcionisanja sadržaja na susednoj parceli.
- rekonstrukcija postojećih objekata može se dozvoliti ako se izvođenjem radova na objektu neće narušiti uslovi dati ovim Planom.
- Ako građevinska parcela svojom izgrađenošću ne zadovoljava uslove iz ovog Plana rekonstrukcijom se ne može dozvoliti dogradnja /nadogradnja postojećeg objekta.
- Adaptacija postojećih objekata se može dozvoliti u okviru namena datih ovim Planom.

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Udaljenost ekonomskih objekata u kojima se skladišti zapaljivi materijal od drugih objekata ne može biti manja od 6,0 m.

Betonske vodonepropusne septičke jame (kao prelazno rešenje do priključenja na naseljsku kanalizacionu mrežu) treba locirati na parceli, udaljene minimalno 3,0 m od svih objekata i granice parcele.

Bazeni mogu da se grade na minimalno 3,0 m od granice parcele i ako su površine do 12 m² se ne računaju u indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti parcele.

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

Ulična ograda može biti zidana do visine od 0,9 m (računajući od kote trotoara) ili transparentna ograda do visine od 2,0, sem u zoni stanovanja manjih gustina gde je moguća izgradnja jedino onih ograda za koje nije potreba građevinska dozvola odnosno živih ograda i ograda od lakih materijala. Vrata i kapije na uličnoj ogradi se ne mogu otvarati van regulacione linije.

Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, transparentnom ogradom ili zidanom ogradom do visine od 2,0 m od kote terena, koja se postavlja tako da ograda i stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

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

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Pristup parceli, po pravilu, treba da je rešen sa javnog puta – ulice, a izuzetno preko privatnog prolaza (sa pravom prolaska). Za građevinsku parcelu namenjenu porodičnom stanovanju mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz širine min. 2,5 m, dok je za višeporodično stanovanje širina prilaza min. 3,0 m. Za građevinsku parcelu poljoprivrednog domaćinstva, namenjenu porodičnom stanovanju sa poljoprivrednom proizvodnjom, kolsko-pešački prilaz je min. širine 4,0 m. Za građevinsku parcelu na kojoj se planira izgradnja poslovnog objekta mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz min. širine 3,5 m, odnosno u skladu sa potrebama vozila koja se koriste. Pri obezbeđenju prilaza parceli zabranjeno je zatrpavanje uličnih kanala. Obavezo ostaviti propust za atmosfersku vodu.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru svake građevinske parcele mora se obezbediti parking prostor, po pravilu: jedno parking ili garažno mesto na jedan stan, s tim da najmanje polovina vozila bude smeštena u garaži, odnosno min. jedno parking mesto na 70 m² poslovnog prostora, kao i u skladu sa važećim propisima koji određenu delatnost uređuju. U okviru parcele mora se, takođe, obezbediti potreban saobraćajno-manipulativni prostor.

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

Arhitektonsko i estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekata

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

Objekti svojim arhitektonskim izrazom moraju biti usklađeni sa prostornim i vremenskim kontekstom u kom nastaju. Preporučuje se projektovanje čistih, ritmičnih fasada, bez primene eklektičkih elemenata. Arhitektonskim oblicima, upotrebljenim materijalima i bojama mora se težiti ka uspostavljanju jedinstvene estetske i vizuelne celine u ulici i bloku.

Fasade objekata mogu biti od fasadne opeke, kamena ili malterisane i bojene. Ograde balkona/terasa moraju biti bezbedne za decu (izbegavati horizontalnu konstrukciju bez zaštite).

Obavezna je izrada kosog krova sa nagibom krovne konstrukcije od 25-40°, u zavisnosti od krovnog pokrivača, a kao krovni pokrivač se preporučuje tegola i crep. Krovni prozori mogu biti u ravni krova, ili postavljeni vertikalno (krova badža).

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

Zaštita susednih objekata

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

Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:
- izlozi lokala do 0,3 m po celoj visini, kada širina trotoara iznosi najmanje

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

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

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

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

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

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

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

Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele.

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

Na zidu koji je lociran na zajedničkoj međi ne mogu se postavljati otvori prema susednoj parceli, izuzev otvora koji su isključivo u funkciji ventilacionog otvora ili osvetljenja, minimalne visine parapeta od 1,8 m, površine do 0,8 m².

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

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

5. GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

Područje koje obuhvata Urbanistički projekat čini katastarska parcela 3151/4 u područja stanovanja u naselju Irig.

Predmetni prostor graniči sa sledećim katastarskim parcelama:

- sa severne strane sa k.p. 3151/2;
- sa zapadne strane sa k.p. 9723/1 (parcela puta);
- sa južne strane sa k.p. 3151/5;
- sa istočne strane k.p. 3151/2;

Podaci o katastarskoj parceli:

Broj parcele	Katastarska opština	Način korišćenja i katastarska klasa	površina		
			ha	a	m ²
3151/4	Irig	zemljište u građevinskom području	00	25	13
Ukupna površina predmetnih parcela			00	25	13

Tabela 1. Podaci preuzeti iz Izvoda iz lista nepokretnosti

Prostor pod parcelaom je pravilnog pravougaonog oblika, ravan, u blagom padu ka jugu. Prosečna kota - niveleta parcele iznosi oko +231,70 mNV. Kolski pristup parceli

je preko parcele puta Ulice Kralja Petra, sa zapadne strane lokacije. Na parcelama ne postoje zatečeni izgrađeni objekti. Parcela je trenutno neuređena sa formiranim drvoredom duž severne strane parcel, na udaljenosti oko 3,00m od parcele 3151/2.

Na priloženom katastarsko-topografskom planu, dati su nivelacioni podaci sa regulacijom za postojeće stanje.

6. POSTOJEĆE STANJE

Parcela 3151/4 KO Irig se nalazi u severnom delu naselja Irig, u okviru područja stanovanja manjih gustina.

Parcela je parvlnog, pravougaonog oblika, neizgrađena, sa niskim rastinjem i drvoredom duž severne strane parcele. Prosečna kota - niveleta parcele iznosi oko +231,70 mNV, kolski pristup parceli je moguć preko parcele puta Ulice Kralja Petra, sa zapadne strane lokacije

7. URBANISTIČKO REŠENJE – USLOVI IZGRADNJE

Prema važećoj planskoj dokumentaciji, predmetna katastarska parcela se nalazi u građevinskom području naselja Irig, u zoni stanovanja manje gustine. Koncept predviđa slobodnostojeći višeporodični stambeni objekat spratnosti Po+Su+1+2+Ps, postavljen na udaljenosti 20,43m od regulacione linije Ulice Kralja Petra koja ima rang glavne naseljske saobraćajnice.

Kolski i pešački prilaz je omogućen sa glavne naseljske saobraćajnice koja se nalazi zapadno od planiranih sadržaja i parceče 3151/4.

7.1. Planirana namena

Projektnim rešenjem se predviđa izgradnja višeporodičnog stambenog objekta spratnosti Po+Su+1+2+Ps.

U okviru objekta su predviđeni sledeći sadržaji:

PODRUM

- komunikacija
- garažna mesta
- zajedničke prostorije

- pomoćne prostorije
- tehničke prostorije

SUTEREN

- komunikacija
- garažna mesta
- tehnička prostorija

U delu iznad terena:

- komunikacija
- apartmani

PRIZEMLJE

- komunikacije
- stambeni prostor

PRVI SPRAT

- komunikacije
- stambeni prostor

DRUGI SPRAT

- komunikacije
- stambeni prostor

POVUČENI SPRAT

- komunikacije
- stambeni prostor

7.2. Položaj objekta na parceli

Objekat je postavljen kao slobodnostojeći, kako bi se ispoštovale udaljenosti od susednih parcela u skladu sa uslovima iz PGR-a naselja Irig.

Od regulacione linije Ulice Kralja Petra, objekta je udaljen minimum 20,00m. Od severne granice parcele 3151/4 udaljenost je 6,35m, od istočne 7,22m a od južne 9,43m.

7.3. Nivelaciono i regulaciono rešenje

7.3.1 Regulacija

Parcela 3151/4 je orijentisana na zapad, ka površini javne namene parceli 9723/1 KO Irig sa planiranom građevinskom linijom (linija do koje se gradi – izvode radovi) na udaljenosti minimum 20,0m.

7.3.2 Nivelacija

U nivelacionom smislu, urbanističko rešenje se u najvećoj meri oslanja na zatečeno stanje terena sa tim da je predviđeno ukopavanje dela terena, severno i istočno od objekta na kotu +229,5mNv, zbog potreba formiranja podzemnih etaža i prilaza njima.

Denivelacija prema ovom delu parcela je rešena blagim usecima sa severne i istočne strane. Sa južne strane objekta, na mestu prilazne rampe i parking mesta je predviđeno formiranje potpornog zida prema susednoj parceli i zelenoj površini.

U smislu visinske regulacije, objekat je spratnosti Po+Su+1+2+Ps. Visina prizemlja je 3,60m, ostalih spratova 2,80m. Ukupna visina objekta do slemena je +12,00m. Prostor pod parcelaom je pravilnog pravougaonog oblika, ravan, u blagom padu ka jugu. Prosečna kota - niveleta parcele iznosi oko +231,70 mNV.

7.4. Dozvoljena spratnost i visina objekta

Višeporodični stambeni objekat je spratnosti Po+Su+1+2+Ps. Visina prizemlja je 3,60m, ostalih spratova 2,80m. Ukupna visina objekta do slemena je +12,00m.

7.5. Pristup lokaciji i rešenje parkiranja

Na predmetnu lokaciju se pristupa sa javnog puta sa katastarske parcele 9723/1, Ulice Kralja Petra. Saobraćajni priključak je predviđen južno od samog višeporodičnog objekta.

Kolsko pešački pristup parceli je ukupne širine 5,83m i potrebno je rešiti sa betonskim propustom od 400mm sa podužnim padom u smeru obraranja nivelete okolnog terena i poprečnim padom od min. 2,5% u smeru obaranja nivelete terena. Postojeći kanal za odvod atmosferskih voda potrebno je odmuljiti i očistiti i staviti u funkciju pre početka izvođenja radova.

Svi elementi definisani ovim projektom su dati na nivou idejnog rešenja dok će za potrebe same realizacije biti izrađena odgovarajuća tehnička dokumentacija.

Parkiranje vozila za potrebe korisnika je predviđeno delom u okviru podruma i suterena objekta u sklopu garažnih mesta i jedne garaže (ukupno 24 mesta). Ostatak potrebnih parking mesta je na parceli, uz manipulativnu površinu (ukupno 33 mesta).

Garažna mesta u sklopu podzemnih etaža objekta su dimenzionisana u skladu sa Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanov ("Sl. glasnik RS", br. 58/2012, 74/2015 i 82/2015). Dimenzije jednog parking mesta u okviru parcele su 5,0x2,5m, sa adekvatnim dimenzionisanjem manipulativne površine za skretanje putničkog vozila (grafički prilog Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture, sa predlogom priključaka na spoljnu mrežu).

7.6. Način uređenja slobodnih i zelenih površina

Površine koje nisu pod objektima visokogradnje, pešačkim i manipulativnim površinama uređene su u parkovskom stilu. Slobodne zelene površine su zatravljene i popunjene visokim rastinjem. Ozelenjavanje prostora je u funkciji i ciljevima zaštite prirodnih vrednosti na način da je veliki procenat površine obuhvaćene projektom pod zelenilom. Planirano je kombinovanje drveća različitih visina (visoko, srednje visoko i nisko) sa 100 procentnim učešćem autohtonih vrsta i u skladu sa pedološkim, klimatskim i drugim uslovima lokaliteta kako bi se ostvario maksimalan efekat ozelenjavanja. Detaljnije mere ozelenjavanja će biti date kroz projektnu dokumentaciju odnosno Projekat ozelenjavanja ukoliko se u postupku izrade tehničke dokumentacije ukaže potreba za tim.

Slobodne površine koje nisu ozelenjene, planirane su kao pešačke staze i površine za smeštaj posuda komunalnog otpada kao i prilaz trafostanici.

7.7. Ograđivanje parcela

Parcele će se ograditi kombinovanom transparentnom i živom ogradom visine 1,50m koja će se postaviti na način da kompletan objekat (stubovi, ograda) bude na parceli investitora.

8. NUMERIČKI POKAZATELJI:

Novoplanirani objekat se na osnovu svojih volumena i spratnosti u potpunosti uklapaja u propisane urbanističke parametre, indeks zauzetosti i iskorišćenost parcele propisane kroz PGR naselja Irig.

Ukupna površina prostora obuhvaćenog parcelom 3151/4 iznosi 00ha 25a 13m².

Parametri u obuhvatu urbanističkog projekta	
Površina parcele (m ²)	2513
Površina pod objektima visokogradnje (m ²)	754,00
Popločane, manipulativne površine (m ²)	1005,00
Zelene površine (m ²)	754,00
Indeks zauzetosti (%)	29,65
Zelene površine (%)	29,65
Broj parking mesta	33
Broj garažnih mesta	24

9. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

9.1. Saobraćajna infrastruktura:

Saobraćajni priključak na predmetnu lokaciju je sa glavne naseljske saobraćajnice, parcele 9723/1, zapadno od parcele 3151/4 KO Irig u Irigu, koja je u isto vreme i državni put Ib reda broj 21. Prilaz objektu i parking mestima je preko manipulativne površine sa odgovarajućim dimenzijama i radijusima krivina za kretanje putničkog i lakog dostavnog vozila.

Širina kolsko-pešačkog prilaza parceli je 5,83m a širina manipulativne površine ispred parking mesta je minimalno 5,50m.

U skladu sa uslovima JP „Putevi Srbije“, broj 953-18076/25-1 od 2.9.2025. potrebno je ispoštovati važeću plansku dokumentaciju i zakonsku regulativu. Obezbediti preglednost javnog puta, preuzeti trasu i broj državnog puta preuzeti iz Uredbe o kategorizaciji državnih puteva. Potrebno je obezbediti i zaštitni pojas kontrolisanje gradnje na način da građevinska linija objekta bude na udaljenosti od minimum 20,0m od regulacione linije Ulice Kralja Petra.

Stacionaža državnog puta IB reda 21, na mestu priključenja parcele 3151/4 je 18 346m.

9.2.Vodovodna i kanalizaciona infrastruktura:

9.2.1. Vodovod

U skladu sa uslovima JP „Vodovod“ Ruma broj 1871/1 od 23.9.2025, na predmetnoj lokaciji postoji trasa čeličnog vodovoda ø100 koji predstavlja vezu između crpnih stanica br.2 i br.3. Planirano je poboljšanje uslova vodosnabdevanja naselja Irig i vikend zone, do tada priključak na vodovodnu mrežu sa cevi ø1“. Merenje zahvaćene vode vršiti preko centralnog vodomera ø1“ koji je potrebno smestiti u okno vodomernog

šahta dimenzija 1,0x1,0x1,2m. Šaht udaljiti maksimalno 2,0m od regulacione linije i 1,5m od granice sa susednim parcelama.

Za potrebe tehničke vode i snabdevanja sistema za gašenje požara, planirana je i ugradnja rezervoara za vodu, zapremine 10 000l, koji će biti ukopan ispod manipulativne površine na parceli investitora.

9.2.2. Kanalizacija otpadnih voda

Odvođenje otpadnih voda je planirano u vodonepropusnu septičku jamu, na parceli 3151/4 koja je udaljena minimum 3,0m od susednih parcela i samih objekata a u svemu prema uslovima JP „Vodovod“ Ruma.

9.2.3. Atmosferska kanalizacija

Atmosferske vode sa krovova objekata i popločanih površina se odводе delom ka zelenim površinama na parceli i većim delom ka sistemu otvorene javne atmosferske kanalizacije. Planirana je izgradnja kolektora u sklopu manipulativnih površina koji će prikupljenu vodu sa parkinga odvesti ka sistemu javne atmosferske kanalizacije.

9.3. Elektroenergetska infrastruktura

U skladu sa uslovima “Elektrodistribucija Srbije”, broj 88.1.1.0.-D-07.17.-345927-25 od 27.11.2025, potrebno je izgraditi novu TS 20/0,4kV i dvostruki priključni 20kV kablovski vod. Planirano je priključenje objekta na predviđenu TS, kablom tipa kV PP00-A preseka 4x150mm².

Na fasadi objekta , pored ulaza u objekat predvideti KPK tipa EV-2P dimenzija 640x770x165mm ili KPK tipa EV-1P i odgovarajući otvor za prolaz kablova do ormana mernog mesta tipa MOMM-9, MOMM-6 i MOMM-3.

Za protivpožarni priključak, na fasadi objekta , pored ulaza u objekat predvideti KPK tipa EV-1P i poliesterski orman mernog mesta tpa POMM-1 dimenzija 320mm x 665mm x 235mm.

Bliži uslovi za projektovanje i priključenje objekta će biti definisani u sklopu objedinjene procedure.

9.4. Telekomunikaciona infrastruktura

Priključak objekta na telekomunikacionu infrastrukturu je planirano na optičku mrežu u nastavku u oknu broj 4 Ulice Branka Radičevića u Irigu.

Za priključak na telekomunikacionu infrastrukturu potrebno je izgraditi na granici građevinske parcele kablovsko okno (1mx1mx1,5m) i posebnu cev minimalnog prečnika 40mm od okna do ormana za telekomunikacije.

9.5. Gasna infrastruktura

U skladu sa uslovima JP „Gas Ruma“ broj 20.100.1 od 25.8.2025. na planiranoj lokaciji je predviđena izgradnja distributivne gasne mreže. Detaljnije uslove za priključenje objekta, nadležno preduzeće će izdati u sklopu objedinjene procedure.

10. GEOLOŠKI USLOVI

Geomehanička istraživanja za ovo područje nisu vršena, te ne postoje detaljni podaci o geološkim karakteristikama tla. Nema deformacija koje bi ukazivale da je teren nestabilan. Prema planu, ne postoje posebni uslovi na ovom području.

11. USLOVI ZAŠTITE

11.1. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara

U skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture iz Sremske Mitrovice, broj 559-05/25-2 od 19.2.2026. konstatovano je da se na predmetnoj parceli ne nalaze nepokretna materijalna i kulturna dobra.

Opšti uslovi i mere zaštite su sledeći:

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

- obavezna je prijava početka zemljanih radova Zavodu za zaštitu spomenika iz Sremske Mitrovice.

U procesu izrade projekta pribavljeni su uslovi nadležnog Pokrajinskog sekretarijata za zaštitu prirode kojima je definisano da se parcela 3151/4 nalazi u zaštitnoj zoni Nacionalnog parka „Fruška gora“.

Izgradnjom planiranih sadržaja ne smeju se ugroziti predeone i funkcionalne karakteristike nacionalnog parka i ekosistema područja a izgled objekta treba da se uklopi u prirodni ambijent Fruške gore.

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

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

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

ista prijaviti Ministarstvu zaštite životne sredine kao i da se preduzmu sve mere zaštite od uništenja, oštećenja ili krađe;

11.2. Mere zaštite od požara

Zaštita od požara obezbeđuje se poštovanjem zadatih regulacionih i građevinskih linija, poštovanjem propisa pri projektovanju i gradnji objekta i gradnjom saobraćajnica.

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

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

11.3. Procena uticaja na životnu sredinu i uslovi zaštite prirode

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

12. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

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

13. TEHNIČKI OPIS OBJEKATA I FAZNOST GRADNJE

Stambena zgrada je projektovana kao slobodnostojeći tip objekta. U osnovi objekat je pravilnog pravougaonog oblika, postavljen na građevinsku liniju povučenu 20m od regulacione linije. Planirana spratnost objekta je Po+Su+P+2+(Pe).

Na predmetnoj parceli nema postojećih objekata.

Objekat je planiran u neprekinutom nizu, klasifikaciona oznake IS1 prema članu 7. Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu od požara stambenih i poslovnih i objekat javne namene ("Sl- glasnik RS", br. 22/2019).

FUNKCIJA

Objekat ima 50 stambenih jedinica, 8 apartmana, garažu 1 garažu sa 7 garažnih mesta, garažu 2 garažu sa 2 garažna mesta i garažu 3 sa 15 garažnih mesta. Od saobraćajnice ka objektu predviđen je kolsko pešački prolaz koji vodi u dvorište kroz koje se pristupa rampom u podrumске i suterenske garaže za parkiranje ukupno 24 vozila. Podrumска garaža G1 sa 7 garažnih mesta, G2 sa 2 garažna mesta i G3 sa 15 garažnih mesta prema "Pravilniku o bezbednosti garaža od požara", (član 6.), spadaju u grupu "male garaže" do 400m². U podrumu objekta projektovana je jedna mala garaža, tehničke prostorije i ostave. U suterenu objekta projektovane su dve male garaže, tehničke prostorije i 8 poslovnih apartmana. Dok su na prizemlju i spratovima projektovane stambene jedinice različitih struktura. Na parceli je obezbeđen prostor za parkiranje ukupno 58 vozila, i to u garažama u podrumu i suterenu 24 garažna mesta i 34 parking mesta na parceli. Kolski prilaz i prilaz vatrogasnog vozila, dvorištu obezbeđen je kroz kolski prolaz. Pešački pristup dvorištu je takođe obezbeđen kroz prethodno pomenuti kolsko-pešački prolaz. Stambeni ulaz u objekat je projektovan sa severne (bočne) strane objekta. Pristup nepokretnim licima je omogućen liftom i invalidskom rampom. Za prilaz stanovima koji se nalaze na spratovima i potkrovlju, predviđeno je dvokrako stepenište. Prostorija za hidrocel nalazi se u suterenu objekta. Vodomerni i kanalizacioni šahtovi biće smešteni na parceli korisnika prema uslovima nadležnog preduzeća. U prostoru ulaznog hodnika su planirani poštanski sandučići i razvodni ormani za sve stambene jedinice. Kontejnerska kotlarnica na gas smeštena je na krovu objekta ili parceli, kako bude projekant mašinskih instalacija odredio.

KONSTRUKCIJA

Objekat je projektovan u sistemu skeletne armirano-betonske konstrukcije sa armirano-betonskim seizmičim platnima za ukrućenje. Fundiranje objekta je predviđeno preko armirano betonske ploče prema statičkom proračunu. Međuspratna konstrukcija je puna armiranobetonska ploča debljine 20cm. Krov iznad potkrovnе etaže je formiran od pune AB-ploče, sa slojevima termoizolacije prema važećim kriterijumima energetske efikasnosti. Krovne površine su projektovane sa pokrivačem prema izboru projektanta.

SPOLJNA OBRADA

Prema članu 5. Pravilnika o tehničkim zahtevima bezbednosti od požara spoljnih zidova zgrada („Sl. Glasnik RS“, br. 59/2016, 36/2017 i 6/2019) kategorija objekta je V2.

Spoljni zidovi su predviđeni od klima blokova d=20cm i od termoizolacije koja ima najmanje karakteristike reakcije na požar A2-s1,d1 prema SRPS EN 13501, u debljini d=10cm sistema „Demit“ (Klasa reakcije na požar sistema je min B-s1,d1, dok su komponente min B-s1,d1-završni sloj i A2-s1d1-izolacioni sloj), takođe spoljni zidovi su delom predviđeni od fibercementnih ploča čiji fasadni sklop, koji se sastoji od termoizolacije d=10cm, parne brane i al potkonstrukcije sa vazdušnim slojem od 3 cm (Klasa reakcije na požar sistema je min A2-s1,d1; dok su komponente min spoljni sloj A2-s1,d1; linijski element veze A2, tačkasti element veze A2 i izolacioni sloj A2-s1,d0).

Fasadni otvori na stanovima su zatvoreni PVC stolarijom i zastakljeni niskoemisionim termoizolacionim staklom sa ispunom od argona. Predviđene su plastične roletne. Ulazni prostor je zatvoren eloksiranom aluminijumskom bravarijom i zastakljen termoizolacionim staklom. Ograde na lođama i balkonima su crne brvaraijee, u boji po izboru projektanta. Potrebna opšivanja su od plastificiranog lima. Oluci objekta su spoljašnji.

UNUTRAŠNJA OBRADA

Unutrašnji zidovi su izvedeni od termoblokova. Debljina pregradnih zidova je 10 cm, a pregradnih između stanova 25 cm, dok su pregradni zidovi i obziđivanja oko ventilacija i dimnjaka debljine 10 i 7 cm. Unutrašnji zidovi i plafoni se malterišu produžnim malterom i boje posnim bojama. Zidovi u sanitarnim čvorovima se oblažu do plafona keramičkim pločicama, a u kuhinjama i kuhinjskim nišama do visine 1,50 m. Podovi u sobama stanova su predviđeni od troslojnog hrastovog parketa, dok su u kuhinjama, sanitarnim čvorovima i lođama od keramičkih pločica I klase prema izboru projektanta. Keramičke pločice su predviđene i na stepenišnim podeestima i stepenicama. Unutrašnja stolarija je standardna drvena, sa duplo šperovanim krilima i bojena. Pod u suterenu je betonska ploča. Predviđena je veštačka ventilacija za sve prostorije koje nemaju prirodnu ventilaciju. Svi stanovi se predviđaju sa instalacijom klima uređaja, sa spoljnom jedinicom lociranom na lođama i terasama stanova, tako da se ne narušava izgled fasade. Za svaku stambenu jedinicu predviđen je priključak na ventilacioni kanal tipa “šidel”.

Vrata na prostoriji hidrocela, ulaza u stepenišni prostor će biti otporna na požar 90 minuta. Sva protivpožarna vrata moraju biti ispitana prema SRPS EN 1634-1/2/3, SRPS EN 15269-2, odnosno SRPS EN 15269-20 i posedovati odgovarajuće isprave o usaglašenosti.

Za odvođenje dima i toplote nastalih u požaru predviđen je svetlarnik površine veće od 1m² koji će se moći otvoriti pomoću ručice sa podesta stepeništa u dupleksu.

INSTALACIJE

Za objekat su projektom predviđene:

- instalacije vodovoda i kanalizacije
- instalacije jake i slabe struje, telefona, video interfona
- antenska instalacija i kablovska televizija
- centralno grejanje (toplovodno radijatorsko)
- putnički lift.

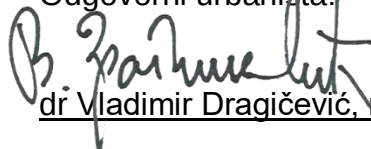
14. OPŠTE ODREDBE

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

Dva primerka se uručuju investitoru (u analognom i digitalnom obliku), a jedan zadržava lokalna samouprava (u analognom i digitalnom obliku), za potrebe arhive. Shodno članu 63. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018 31/2019, 37/2019-dr.zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023), organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma potvrđuje da urbanistički projekat nije u suprotnosti sa važećim planskim dokumentom i Zakonom o planiranju i izgradnji i podzakonskim aktima donetim na osnovu tog zakona.

Ovaj Urbanistički projekat stupa na snagu od dana kad Odeljenje za urbanizam i građevinarstvo potvrdi da je urbanistički projekat izrađen u skladu sa važećom planskom dokumentacijom, uz prethodno pribavljeno mišljenje Komisije za planove. Potvrđen Urbanistički projekat predstavlja osnov za podnošenje zahteva za izradu i izdavanje Lokacijskih uslova, u skladu sa članom 54. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018 31/2019, 37/2019-dr.zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023). Planiranoj izgradnji ne može se pristupiti na osnovu izdatih Lokacijskih uslova, već nakon dobijanja građevinske dozvole, prijave radova i na osnovu odgovarajuće tehničke i investicione dokumentacije.

Odgovorni urbanista:


dr. Vladimir Dragičević, mast.inž.arh.



U Adi, februar 2026. godine

SADRŽAJ GRAFIČKE DOKUMENTACIJE:

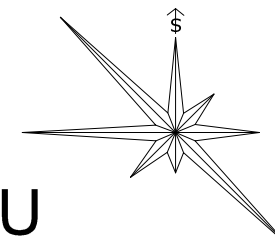
1. Izvod iz PGR naselja Irig
 2. Katastarsko-topografski plan R=1:500
 3. Regulaciono i nivelaciono rešenje lokacije, R=1:500
 4. Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu, R=1:500
- IDEJNO REŠENJE OBJEKATA – IDR (sveska 2 štampane verzije)

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE

KATASTARSKE PARCELE 3151/4 KO IRIG U IRIGU

IZGRADNJU VIŠEPORODIČNE STAMBENE ZGRADE Po+Su+P+2+Pe



IZVOD IZ PLANSKOG DOKUMENTA
PGR NASELJA IRIG
PLANIRANA FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA PROSTORA
SA PRETEŽNOM NAMENOM POVRŠINA

R=1:2500

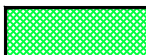


LEGENDA:

ZONE STANOVANJA

-  PORODIČNO STANOVANJE
-  STANOVANJE MANJIH GUSTINA
-  STANOVANJE SA RADOM

ZONE SPORTA I REKREACIJE

-  SPORTSKO-REKREATIVNI KOMPLEKSI
-  granica obuhvata UP-a

NAZIV INVESTITORA:

„LIMONT BOSSKE COMPANY“ DOO
Pećinci

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA: E - 03/26-UP

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA RAZRADA
KATASTARSKE PARCELE 3151/4 KO IRIG U IRIGU ZA
IZGRADNJU VIŠEPORODIČNE STAMBENE ZGRADE

VRSTA TEH.DOK.:

URBANISTIČKI PROJEKAT

EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E-03/26-UP

SARADNICI : ELEONORA APRO, dipl.ing. arh.

ODGOVORNI
URBANISTA : dr VLADIMIR DRAGIČEVIĆ, mast.inž.arh.,
licenca broj 200 121710

NOSILAC:



NAZIV GRAFIČKOG PRIKAZA:

IZVOD IZ PLANSKOG DOKUMENTA
PGR NASELJA IRIG

DATUM:

FEBRUAR 2026.

RAZMERA:

1:2500

PRILOG BR.:

01.

B. Zarkov

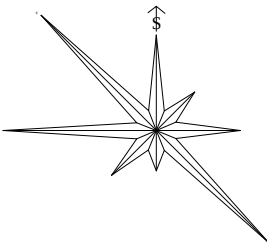


URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE
KATASTARSKE PARCELE 3151/4 KO IRIG U IRIGU
IZGRADNJU VIŠEPORODIČNE STAMBENE ZGRADE Po+Su+P+2+Pe

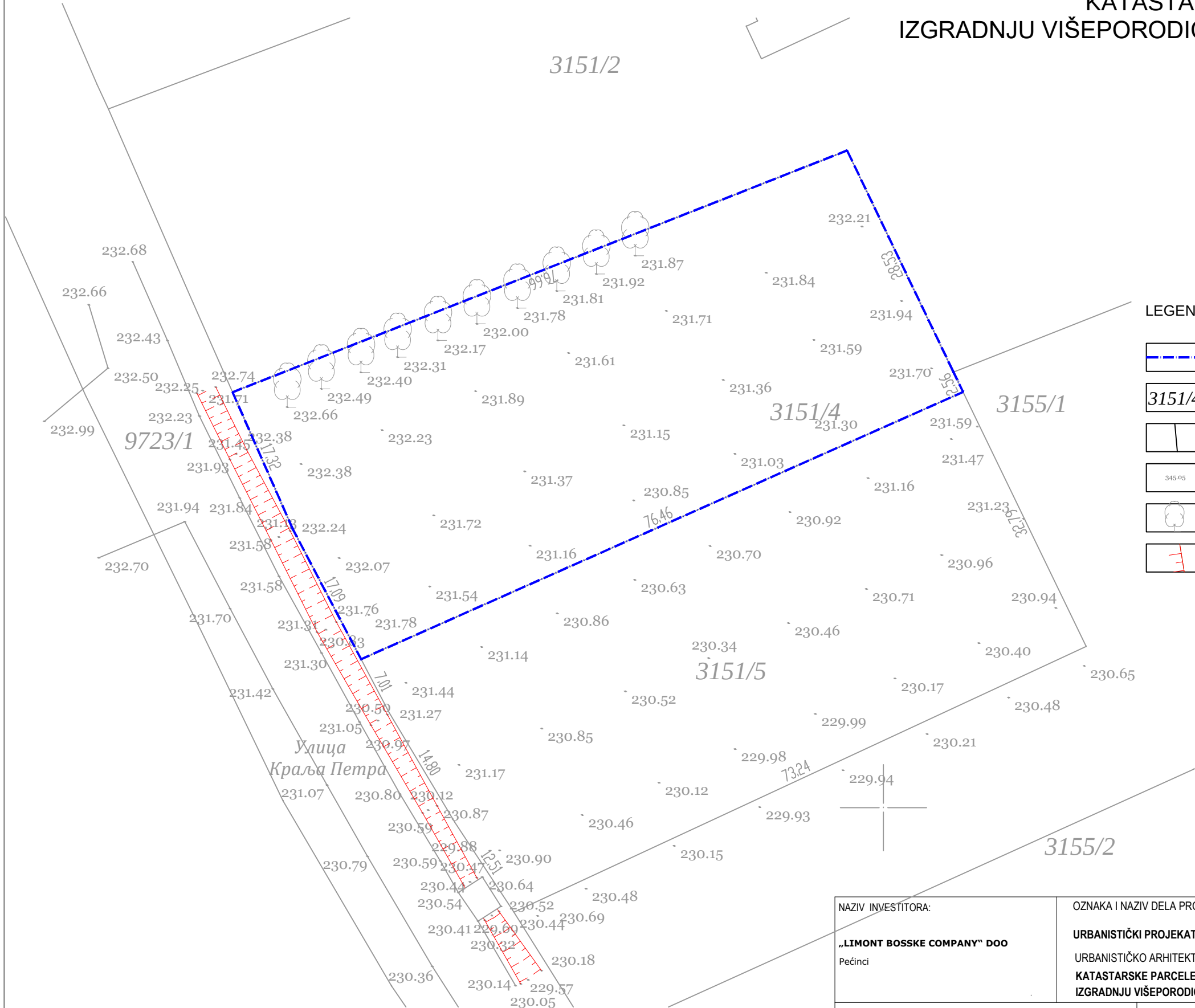
KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN SA GRANICOM OBUHVATA PROJEKTA

R=1:500



LEGENDA:

- granica obuhvata UP-a
- oznaka parcele
- granica parcele
- visinska kota
- visoko rastinje
- škarpa



B. Zarkov

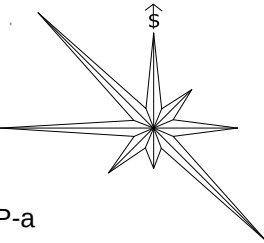
NAZIV INVESTITORA: „LIMONT BOSSKE COMPANY“ DOO Pećinci	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA: E - 03/26-UP URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA RAZRADA KATASTARSKE PARCELE 3151/4 KO IRIG U IRIGU ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNE STAMBENE ZGRADE	VRSTA TEH.DOK.: URBANISTIČKI PROJEKAT EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E-03/26-UP
SARADNICI : ELEONORA APRO, dipl.ing. arh. ODGOVORNI URBANISTA : dr VLADIMIR DRAGIČEVIĆ, mast.inž.arh., licenca broj 200 121710	NOSILAC:	NAZIV GRAFIČKOG PRIKAZA: KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN SA GRANICOM OBUHVATA PROJEKTA DATUM: FEBRUAR 2026. RAZMERA: 1:500 PRILOG BR.: 02.

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE
KATASTARSKE PARCELE 3151/4 KO IRIG U IRIGU
IZGRADNJU VIŠEPORODIČNE STAMBENE ZGRADE Po+Su+P+2+Pe

PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE

R=1:500



LEGENDA:

Elementi regulacije i nivelacije:

- granica obuhvata UP-a
- regulaciona linija
- građevinska linija
- +233,70 visinska kota - niveleta

Elementi regulacije i nivelacije:

- 1. višeporodični stambeni objekat Po+Su+P+2+Ps
- manipulativna površina
- zelena površina
- TS 20/0,4kV
- prostor za posude komunalnog otpada
- visoko rastinje
- parking mesto
- prilaz objektu kloski/pešački
- potporni zid

B. Zarkov

NAZIV INVESTITORA: „LIMONT BOSSKE COMPANY“ DOO Pećinci		OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA: E - 03/26-UP URBANISTIČKI PROJEKAT URBANISTIČKO ARHITEKTONSKA RAZRADE KATASTARSKE PARCELE 3151/4 KO IRIG U IRIGU ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNE STAMBENE ZGRADE	VRSTA TEH.DOK.: URBANISTIČKI PROJEKAT EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E-03/26-UP
SARADNICI : ELEONORA APRO, dipl.ing. arh.		NOSILAC: 	NAZIV GRAFIČKOG PRIKAZA: PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE
ODGOVORNI URBANISTA : dr VLADIMIR DRAGIČEVIĆ, mast.inž.arh., licenca broj 200 121710		DATUM: FEBRUAR 2026.	RAZMERA: 1:500 PRILOG BR: 03.

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE
KATASTARSKE PARCELE 3151/4 KO IRIG U IRIGU
IZGRADNJU VIŠEPORODIČNE STAMBENE ZGRADE Po+Su+P+2+Pe

PRIKAZ SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREŽU

R=1:500

LEGENDA:

Elementi regulacije i nivelacije:

- granica obuhvata UP-a
- regulaciona linija
- građevinska linija

+233,70 visinska kota - niveleta

Saobraćajna infrastruktura

- manipulativna površina
- parking mesto
- tragovi krive merodavnog vozila
- +231,45 kota osovine puta
- rampa - prilaz garaži

Vodovod i kanalizacija

- rezervoar za vodu 10 000 l
- trasa vodovodnog priključka
- priključni vodovodni šaht
- vodonepropusna septička jama
- trasa kanalizacionog priključka
- trasa atmosferske kanalizacije

Elektroenergetska TK infrastruktura

- trasa priključka na NN mrežu - ka OMM
- TS 20/0,4kV
- trasa priključka TS na 20kV mrežu
- ormani mernog mesta
- trasa TK priključka sa kablovskim oknom

NAZIV INVESTITORA:

„LIMONT BOSSKE COMPANY“ DOO
Pećinci

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA: E - 03/26-UP

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO ARHITEKTONSKE RAZRADE
KATASTARSKE PARCELE 3151/4 KO IRIG U IRIGU ZA
IZGRADNJU VIŠEPORODIČNE STAMBENE ZGRADE

VRSTA TEH.DOK.:

URBANISTIČKI PROJEKAT

EVIDENCIONI BROJ / M.P.: E-03/26-UP

SARADNICI:

ELEONORA APRO, dipl.ing. arh.

ODGOVORNI

URBANISTA: dr VLADIMIR DRAGIČEVIĆ, mast.inž.arh.,
licenca broj 200 121710

NOSILAC:



NAZIV GRAFIČKOG PRIKAZA:

PRIKAZ SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE
INFRASTRUKTURE

DATUM:

FEBRUAR 2026.

RAZMERA:

1:500

PRILOG BR:

04.

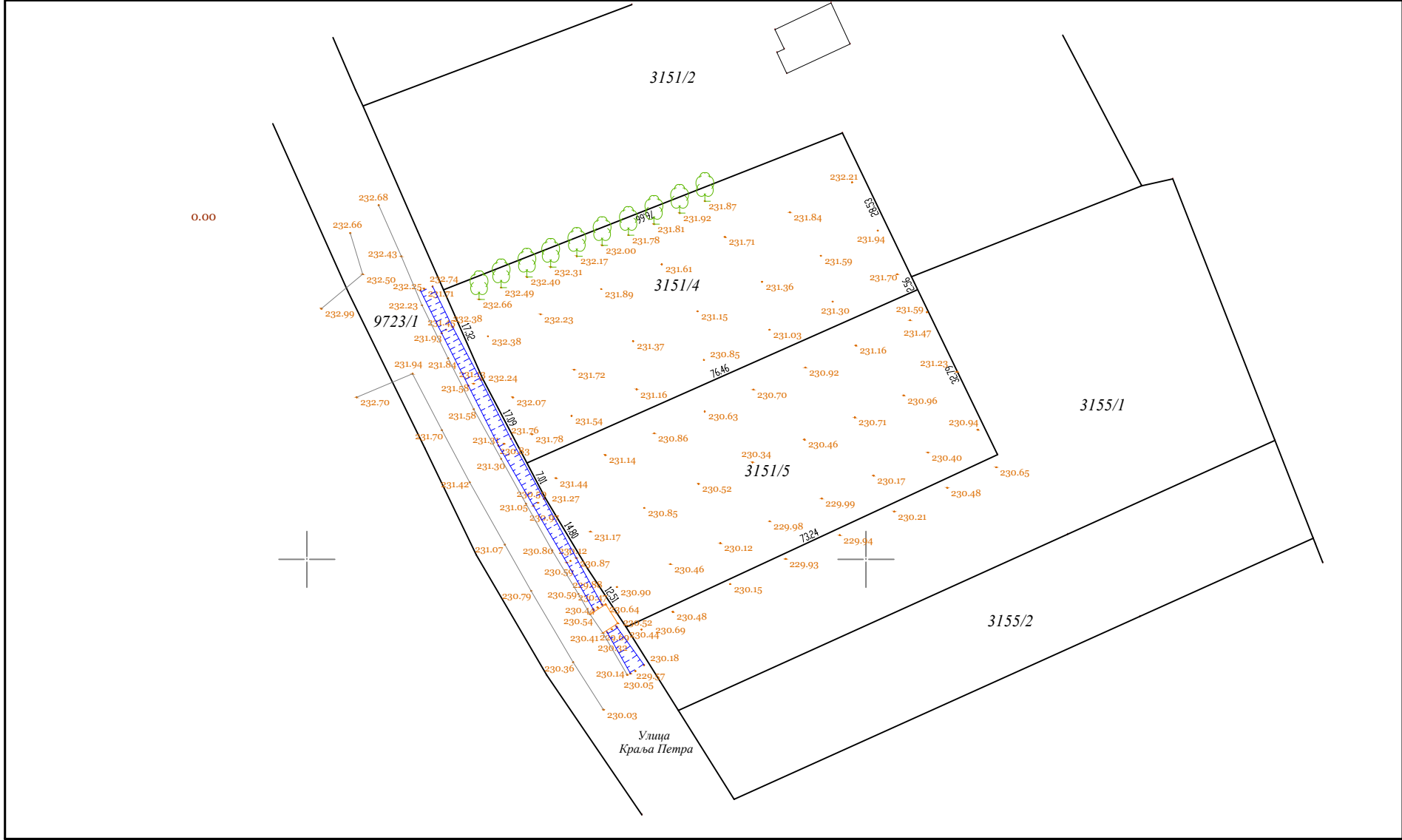
OSTALA DOKUMENTACIJA

SADRŽAJ GRAFIČKE DOKUMENTACIJE:

- Katastarsko-topografski plan
- Prepis lista nepokretnosti

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Бр. кат. парцеле: 3151/1 4
997
200



7 410 146 200 Р = 1:1000 1 300 4 997 050 396 7

Снимање и обрада
"ГЕО-ПРОЈЕКТ СМ"

Д.о.о. за геодезију и инжењеринг
ГЕО-ПРОЈЕКТ СМ
Српска Митровица

Мирслав Љ. Мирковић
Маст. инж. геодез.
01 0689 21
ГЕОДЕТСКА ЛИЦЕНЗА ПРВОСРБНА



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	534d5c0d-1863-407b-8717-07b325d5ae92
Матични број општине:	80187
Општина:	ИРИГ
Матични број катастарске општине:	803057
Катастарска општина:	ИРИГ
Датум ажурности:	28.01.2026. 14:27
Служба:	ИРИГ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ТУРСКО БРДО
Број парцеле:	3151/4
Површина m²:	2513
Број извода (*):	4780
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЊИВА 2. КЛАСЕ
Површина m²:	2513
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	LIMONT BOSSKE COMPANY DOO OGAR
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.	

PRETHODNO PRIBAVLJENI USLOVI I SAGLASNOSTI

PRETHODNO PRIBAVLJENI USLOVI I SAGLASNOSTI

- “Elektrodistribucija Srbije”, Ogranak elektrodistribucija Ruma, broj 88.1.1.0.-D-07.17.-345927-25 od 27.11.2025
- JP „Vodovod“ Ruma broj 1871/1 od 23.9.2025.
- „Zavod za zaštitu spomenika kulture Sremska Mitrovica“ broj 559-05/25-2 od 19.2.2026.
- MUP Sektor za vanredne situacije broj 217-7142/25 od 28.8.2025.
- JP „Gas Ruma“ broj 20.100.1 od 25.8.2025.
- „Telekom Srbija“ broj D210-380816/1-2025 od 26.8.2025.
- Odeljenje za privredu, LER i lokalnu poresku administraciju opštine Irig, broj 003585795 2025 08464 004 001 000 001
- JP „Putevi Srbije“, broj 953-18076/25-1 od 2.9.2025.
- Pokrajinski zavod za zaštitu prirode, broj 03 020-2658/4 od 30.9.2025.



27. 11. 2025

20. год.

ПР-ЕНГ-01.19/01

Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-345927-25

Ваш број:

Рума, 27.11.2025



AAAE7810318345519

LIMONT BOSSCE COMPANY DOO

ШУМСКА бр. 116

22416 ОГАР

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу ВИШЕПОРОДИЧНО СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ,спратности Су+П+2+Пс за грађевинску парцелу (парцела бр. 3151/4 на К.О. ИРИГ,), ИРИГ

Поводом Вашег захтева, наш број 88.1.1.0.-D-07.17.-345927-25, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу ВИШЕПОРОДИЧНО СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ,спратности Су+П+2+Пс за грађевинску парцелу (парцела бр. 3151/4 на К.О. ИРИГ,), ИРИГ, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

У складу са Законом о енергетици, Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд (у даљем тексту ЕДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Огранак Електродистрибуција Рума, у складу са чланом 141. Закона о енергетици (Сл. гласник РС" бр. 145/14).

На основу увида у ситуациони план, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, издају се ови услови уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова наведених у испод.

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

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Огранак Електродистрибуција Рума, у складу са чланом 141. Закона о енергетици (Сл. гласник РС" бр. 145/14).

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

Треба водити рачуна о томе да је сигурносна удаљеност надземних водова напона 20 kV од неприступачних делова објекта (нпр. кров) 3 м, а сигурносна удаљеност од приступачних делова Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

објекта (нпр. балкон) 4 м. За нисконапонску мрежу ове удаљености су мање; 1.25 м за приступачне делове објекта.

2.Опис прикључка:

Од НН сабирница у будућој ТС 20/0,4кV до КПК на фасади будућих објекта по важећим техничким прописима положити потребан број кабловских водова, каблом типа 1 кV PP00-А пресека 4x150 mm². На почетној тачки сваког од кабловских вода поставити осигураче одговарајуће називне струје за заштиту кабла од кратког споја.

Предвидети место за монтажу одговарајуће комбинације КПК типа ЕВ-2П димензија 640 x 770 x 165 mm (ширина x висина x дубина) или КПК типа ЕВ-1П (1 ком) димензија 440 x 770 x 165 mm (ширина x висина x дубина) на спољној фасади будућих стамбених објекта поред улаза у стамбени простор и одговарајући отвор за пролаз каблова до ормана мерног места типа МОММ-9, МОММ-6 и МОММ-3.

За противпожарни прикључак на спољној фасади будућих стамбених објекта предвидети место за монтажу КПК типа ЕВ-1П димензија 440 x 770 x 165 mm (ширина x висина x дубина) и полиестерског ормана мерног места типа ПОММ-1 димензија 320 mm x 665 mm x 235 mm (ширина x висина x дубина).

У улазном ходнику, тј. на лако приступачном месту заштићеном од снега, кише и сунца, у приземљу будућих стамбених објекта обезбедити простор за смештај одговарајуће комбинације (зависно од броја мерних уређаја) металних ормана мерног места типа МОММ-9(за 9 мерних уређаја), типа МОММ-6 (за 6 мерних уређаја) и типа МОММ-3 (за 3 мерна уређаја).

Димензије металних ормана мерног места су:

МОММ-9: 900 mm x 1950 mm x 220 mm (ширина x висина x дубина)

МОММ-6: 600 mm x 1950 mm x 220 mm (ширина x висина x дубина)

МОММ-3: 300 mm x 1950 mm x 220 mm (ширина x висина x дубина)

Врата МОММ су метална и закључавају се типском бравицом надлежне ЕД са отворима у нивоу бројила за визуелну контролу стања бројила и стања осигурача. Конструкције МОММ се могу међусобно повезивати. Орман се монтира тако да се дно МОММ код свих изведби налази на висини 0,5м од тла. У зиду грађевинског објекта (улазни ходник,) потребно је предвидети отвор за смештај одабраног МОММ. Димензије отвора у зиду (дужина и ширина) треба да су веће за 10cm од одговарајућих димензија примењеног МОММ, док је потребна дубина 220mm.

Вишак слободног простора у отвору зида (по ширини и дужини) се попуњава пурпен пеном или се малтерише. Извести везу од уземљивача до ПЕ сабирнице металног ормана мерног места.

Мерни уређај: 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 потребан број **трофазно мултифункционално бројило активне енергије** за директни прикључак (3x230/400V, класа 2, са интегрисаним уклопним сатом и релејним излазом тарифе, са ЛЦД дисплејом и могућношћу локалне комуникације и програмирања) такође мерни уређај мора бити опремљен за систем даљинског читавања и управљања у складу са документом "Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја" важећом верзијом) и одговарајуће **главне аутоматске осигураче**.

Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона: ТТ систем заштите или TN-C-S систем заштите.

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

Субтранзијентна (S_k) снага трополног кратког споја на сабирницама 20 кV у ТС 110/20 кV/кV износи 500 MVA, време трајања кратког споја $t=0,2$ s.

Вредност струје једнофазног земљоспоја у уземљеним мрежама 20 кV напона је ограничена на

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5 s,
- на изводима 20 kV у ТС 110/20 kV/kV се примењује аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом покушају се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 sec. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 min (споро АПУ). Уколико је и надаље присутан квар, заштита извршава трајно искључење 20 kV извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

Услови испоруке и квалитет електричне енергије на месту прикључења су у складу са Законом о енергетици, Уредбом о условима испоруке и снабдевања електричном енергијом, Правилима о раду дистрибутивног система и другим техничким прописима.

4. Ови Услови имају важност 12 месеци и могу се користити искључиво у сврху:

- **израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу ВИШЕПОРОДИЧНО СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА „спратности Су+П+2+Пс за грађевинску парцелу (парцела бр. 3151/4 на К.О. ИРИГ,), ИРИГ, и у друге сврхе се не могу користити.**

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

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

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

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

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

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Равковић Директор огранка

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

Наш знак / Our ref. : 20.100.1 од 25.8.2025.г.
Ваш знак / Your ref. : 66
Дана: без датума
Телефони / Phones : 473 - 450
Телефакс / Fax : 471 - 484
Email: office@gasruma.rs

"Limont Bosske company" doo
ул.Шумска бр.116
Огар
22410 Пећинци
Е-пошта: office@limontbosske.rs

На основу Вашег захтева издаје се

ТЕХНИЧКА ИНФОРМАЦИЈА

у вези издавања сагласности и техничких услова за прикључење на гасну инфраструктуру а за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонске разраду катастарске парцеле 3152/4 КО Ириг у Иригу за изградњу вишепородичне стамбене зграде, спратности Су+П+2+Пс, како следи

На кп 9723/1 КО Ириг испред предметне парцеле ЈП Гас-Рума тренутно има пројектовану дистрибутивну мрежу и изходовану грађевинску дозволу али нема изведене своје инсталације.

Даљи поступак је следећи:

Инвеститор "Limont Bosske company" doo треба да се обрати ЈП Гас-Рума ради подношења захтева за прикључење на дистрибутивни систем природног гаса. У поступку издавања Решења о одобрења за прикључење може се издати 1. негативно Решење јер у овом тренутку нема могућности за прикључење, или 2. условно Решење где ће се навести да ће се прикључење извршити након склапања Уговора о учешћу у финансирању извођења радова на изградњи недостајуће инфраструктуре између ЈП Гас-Рума и друге стране где друга стране може бити "Limont Bosske company" doo или општина Ириг и др.

Након извођења дистрибутивне мреже у овом потесу и даљу неопходну законску процедуру од стране ЈП Гас-Рума као Инвеститора а у складу са међусобним обавезама из Уговора о учешћу у финансирању извођења радова на изградњи недостајуће инфраструктуре извршиће се прикључење објекта на дистрибутивни систем природног гаса.

По Одлуци надзорног Одбора ова информација се не наплаћује.

обрадио

Дражић Горан, дипл. маш. инж.

вд директор

Зоран Неговановић, дипл.инж.ел.

„LIMONT BOSSKE COMPANY“ DOO
ул. Шумска 116 Огар
22410 Пећинци

ЛП „ГАС РУМА“		
Ознака	Број	Датум:
	20.100	05.08. 2025.

„ГАС“ Рума
ул. ЈНА 136
22400 Рума

ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ УСЛОВА

Поштовани,

Обавештавамо Вас да је у току израда **Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду катастарске парцеле 3151/4 КО Ириг у Иригу**, за изградњу вишепородичне стамбене зграде, спратности Су+П+2+Пс.

Према **Плану генералне регулације насеља Ириг** (Сл. лист општина Срема бр. 11/23 – у даљем тексту „План“) предметна парцела се налази у оквиру „Зоне становања“. План је дефинисао да је на парцели дозвољена изградња главног објекта следеће намене: породични стамбени објекти, породични стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти, пословни објекти, вишепородични стамбени објекти или вишепородични стамбено-пословни објекти.

Урбанистички пројекат се израђује за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта, како је планом дефинисано.

У циљу што квалитетније израде Урбанистичког пројекта, молимо Вас да нам доставите услове, податке и документацију из области за коју је надлежна ваша институција (текстуално и графички), који могу имати утицаја на решење и како би исти били уграђени у документ.

Евентуалне трошкове израде услова сноси наручилац Урбанистичког пројекта, односно инвеститор "LIMONT BOSSKE COMPANY" DOO PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE OGAR, ŠUMSKA BR.116, 22410, Pećinci, PIB 105374300, MB 20364491

Обрађивач Урбанистичког пројекта и особа задужена за контакт и комуникацију је пројектант **др Владимир Драгичевић арх. тел. 064 864 1519, e-mail: vladopaval@gmail.com.**

Уз овај допис, достављамо **вам графички прилог – Ситуациони план са обухватом Урбанистичког пројекта.**

За Представник инвеститора



Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија
07.29 Број 217-7142/25
Дана 28.08.2025. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

„LIMONT BOSSKE COMPANY“ доо
Пећинци, Огар, ул. Шумска бр. 116

ОБАВЕШТЕЊЕ

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+П+2+Пс, на локацији Ириг, на кат. парц. бр. 3151/4 к.о. Ириг.

Разматрајући Ваш захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+П+2+Пс, на локацији Ириг, на кат. парц. бр. 3151/4 к.о. Ириг, за потребе инвеститора „LIMONT BOSSKE COMPANY“ доо Пећинци, Огар, ул. Шумска бр. 116, 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





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ИРИГ
ОПШТИНСКА УПРАВА
**Одељење за привреду, локални економски развој и
локалну пореску администрацију**
Служба за инвестиције, одрживи развој и промоцију општине
Број: 003585795 2025 08464 004 001 000 001
Датум: 05.09.2025.године
И Р И Г, Војводе Путника бр. 1
Тел. 022/400-610; 022/462-035.

"LIMONT BOSSKE COMPANNY"
ул. Шумска бр. 116
ОГАР

Предмет: Одговор на захтев за издавање услова

На основу вашег захтева заведеног у Општинској управи општине Ириг под редним бројем 003496413 2025 08464 004 001 000 001 од 25.08.2025.године за достављање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко- архитектонску разраду катастарске парцеле број 3151/4 КО Ириг у Иригу за изградњу вишепородичне стамбене зграде, спратности Су+П+2+Пс. Одељење за привреду, локални економски развој и локалну пореску администрацију Општинске управе општине Ириг нема посебне услове који могу да утичу да израду Урбанистичког пројекта.

Одељење за привреду, локални економски развој и локалну пореску администрацију Општинске управе општине Ириг узимајући у обзир податке наведене у захтеву за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко- архитектонску разраду катастарска парцела бр. 3151/4 ко Ириг за изградњу вишепородичне стамбене зграде, спратности Су+П+2+Пс, утврдило је да обухват урбанистичког пројекта не ремети даљи привредни развој локалне заједнице, те не утиче на план инфраструктурних пројеката, односно изградњу комуналне инфраструктуре насеља Ириг, викенд зоне Ириг- Хопово и будућег ширења туристичких садржаја према Фрушкој гори.

С поштовањем,



**Руководилац Службе,
Богданка Филиповић**

 ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ПУТЕВИ СРБИЈЕ	Услови	71054710 па 113111 Број: 953-18076/25-1 Датум: 02-09-2025
---	---------------	---

Булевар краља Александра 282, 11000 Београд, Србија, Тел: (+381 11) 30 40 700, www.putevi-srbije.rs

“LIMONT BOSSKE COMPANY” DOO

22410 Пећинци
Ул. Шумска 116 Огарац

Обратили сте се захтевом бб, наш заводни број **953-18076** од **26.08.2025.** године, ради прибављања услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду катастарске парцеле број 3151/4 КО Ириг у Иригу, обавештавамо вас следеће:

Увидом у достављену документацију и документацију којом располажу ЈП "Путеви Србије", у складу са Уредбом о категоризацији државних путева („Службени гласник РС”, бр. 87/23, 24/24, 90/24 и 28/25) и Референтним системом мреже државних путева РС, утврђено је да се предметна локација налази уз трасу:

- **државног пута ІБ реда број 21:** Нови Сад - Ириг - Рума - Шабац - Коцељева - Ваљево - Косјерић - Пожега - Ариље - Ивањица - Сјеница, деоница број 02103, ознака одсека деоница 02103о4, од привременог чвора број 2102.2 код km 18+548 до чвора број 2103 Ириг (Крушедол) код km 25+522.

Приликом израде урбанистичког пројекта, потребно је испунити следеће:

- Планирана решења ускладити са Законом 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), Законом о путевима („Службени гласник РС”, бр. 41/18, 95/18 – др. закон и 92/23 – др. закон), Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл. гласник РС”, број 50/11) и другим важећим прописима.
- Решења морају бити усклађена и са важећом планском и пројектном документацијом, као и са планском и пројектном документацијом чија је израда у току на предметном подручју, а за коју је ЈП „Путеви Србије” издало услове и сагласности.
- Сходно чл. 37. и 38. Закона о путевима обезбедити прегледност јавног пута, како се не би угрозила безбедност саобраћаја.
- Трасу и број државног пута, приликом израде предметног урбанистичког пројекта, преузети из наведене Уредбе о категоризацији државних путева и дефинисати их у урбанистичком пројекту (у текстуалном и графичком делу).
- Планом предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане изградње, на основу члана 33, 34 и 36. Закона о путевима ("Сл.гл.РС", број 41/18, 95/18 и 92/23), тако да први садржаји објеката високоградње, морају бити удаљени минимално 20,00m од границе путног земљишта државног пута, уколико није планском документацијом одређено другачије.
- Означити трасу државног пута и уписати стационажу на месту саобраћајног прикључка, као и на местима почетка и краја деонице државног пута у обухвату.
- Приказати границу урбанистичког пројекта на начин да све интервенције на траси државног пута буду у обухвату.
- Увидом у План генералне регулације насеља Ириг и у карту „Постојећа функционална ораганизација са претежном наменом површина“, предметна парцела се налази у зони становање мањих густина. Увидом у текстуални део плана: 2.3. ЗОНЕ СТАНОВАЊА, део „Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле“ назначено је следеће: У зони породичног становања мањих густина објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која је увучена у односу на регулациону линију за мин. 6,0 m.



Булевар краља Александра 282, 11000 Београд, Србија, Тел: (+381 11) 30 40 700, www.putevi-srbije.rs

- Приликом дефинисања решења саобраћајног прикључка, узети у обзир следеће:
 - планирани профил државног пута, у складу са важећом планском документацијом,
 - рачунску брзину на државном путу,
 - укрштај мора бити изведен под правним углом (управно на пут),
 - полупречнике лепеза у зони прикључка утврдити на основу криве трагова меродавних возила које ће користити предметни саобраћајни прикључак (приказати криве трагова меродавног возила),
 - зоне потребне прегледности (приказати у графичком прилогу),
 - прикључак мора бити сагледив са главног правца најмање са даљине изоштрене визуре прегледности,
 - просторне карактеристике терена,
 - обезбедити приоритет саобраћаја на државном путном правцу,
 - обезбедити могућност редовног одржавања државног пута,
 - адекватно решење прихватања и одводњавања површинских вода, уз усклађивање са системом одводњавања предметног државног пута.
- Приказати попречни профил државног пута; Уколико планском документацијом вишег реда исти није дефинисан, потребно га је дефинисати у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута.
- У делу планиране трасе државног пута потребно је утврдити све инфраструктурне коридоре (електро инсталације, ПТТ, гасне инсталације, водоводне и канализационе инсталације и слично) и исте по потреби изместити на одговарајућу локацију.
- Општи услови за постављање инсталација уз трасу државног пута:
 - траса инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод државних путева.
- Услови за подземно укрштање инсталација са путем:
 - да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви,
 - заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних тачака попречног профила пута увећана за по 3,00 m са сваке стране,
 - минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 m,
 - минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,20 m.
- Услови за паралелно вођење инсталација са путем:
 - инсталације морају бити постављене минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољње ивице путног канала за одводњавање),
 - не дозвољава се вођење инсталација по банкини, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта,
 - испод колских прилаза и саобраћајних прикључака планирати постављање инсталација кроз заштитну цев,
 - инсталације планирати тако да не угрожавају постојећу саобраћајну сигнализацију, опрему пута, одводњавање и одржавање државног пута.



Булевар краља Александра 282, 11000 Београд, Србија, Тел: (+381 11) 30 40 700, www.putevi-srbije.rs

- Услови за вођење надземних инсталација у односу на пут:
- стубове планирати изван заштитног појаса државног пута (20,00 m мерено од границе путног земљишта за државни пут IB реда), а у случају да је висина стуба већа од прописане ширине заштитног појаса државног пута, растојање предвидети на минималној удаљености за висину стуба, мерено од границе путног земљишта,
 - обезбедити сигурносну висину од 7,00 m мерено од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

Графички прилог урадити у одговарајућој размери, са јасно обележеном, границом урбанистичког пројекта, обележеним државним путем, уписаним стационажама како је наведено, попречним профилем пута, приказом криве трагова и радијусима на сообраћајном прикључку, котираном ширином прикључног пута, све у складу са напред наведеним условима.

Пре потврђивања урбанистичког пројекта, потребно је да нам исти доставите (уз позив на број ових услова) ради провере испуњености напред наведених услова и издавања мишљења.

Особа за контакт: Тамара Гојић, дипл.прор.план. 011/30-40-690
tamara.gojic@putevi-srbije.rs

Обрадио:	
Тамара Гојић, дипл.простор.план.	
Контролисао:	
Вељко Бојовић, дипл.простор.план.	

ЈП „ПУТЕВИ СРБИЈЕ”
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА

Миодраг Поледица, маст.инж.саобр.

Достављено:

① Наслову

2. ЈП „Путеви Србије” Београд, Архиви

3. ЈП „Путеви Србије” Београд, Одељење за планску документацију



Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, ул. Радничка бр. 20а (у даљем тексту: Завод), на основу члана 9. Закона о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – испр., 14/2016, 95/2018 – др. закон и 71/2021; у даљем тексту: Закон), а у вези са чл. 136. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 – одлука УС), поступајући по захтеву од 29.08.2024. године, и допуни документације од 09.04.2024. године, привредног друштва „LIMONT BOSSKE COMPANY“ д.о.о. за производњу промет и услуге Огар, Шумска бр.116, Пећинци, који се односи на издавање услова заштите природе за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду катастарске парцеле 3151/4 КО Ириг у Иригу, за изградњу вишепородичне стамбене зграде, спратности Су+П+2+Пс, дана 30.09.2025. године под број: 03 020-2658/4, доноси:

РЕШЕЊЕ

о условима заштите природе

1. Обухват Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду катастарске парцеле 3151/4 КО Ириг у Иригу, налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ дефинисаној Законом о националним парковима („Сл. гласник РС“, бр. 84/2015, 95/2018 – др. закон). Локалитет се налази у еколошки значајном подручју бр. 14 „Фрушка Гора и Ковиљски рит“, према Уредби о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/2010), који чине међународно и национално значајно подручје за птице (IBA- Important Bird Area) под називом „Фрушка Гора RS019IBA“, међународно значајно подручје за биљке (IPA- Important Plant Area) под називом „Фрушка гора и Ковиљско-петроварадински рит“. Уређење и изградња простора регулисани су Планом генералне регулације насеља Ириг („Сл. лист општина Срема“, бр.11/23). Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:

- 1) У складу са горе наведеним Планом генералне регулације насеља Ириг, у оквиру стамбеног блока са вишепородичним становањем, неопходно је обезбедити 30% зелених површина, у оквиру којих треба обезбедити просторе за дечија игралишта и травњаке за игру и миран одмор (овде спадају и паркинг простори и простори за контејнере). Основна улога ових површина је побољшање животне средине, односно микроклиме, одмор и рекреација. Ове зелене површине треба повезивати са осталим категоријама зеленила у јединствен систем, а пешачким стазама остварити најкраће правце ка околним садржајима.
- 2) Изградњом предметне вишепородичне стамбене зграде не смеју бити угрожене функционалне и предеоне карактеристике Националног парка и екосистема фрушкогорског подручја, изглед предметног комплекса мора се визуелно уклопити у природни амбијент Фрушке горе.
- 3) Није дозвољено планирати објекте/садржаје чији се утицај манифестује путем повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљавањем, а код којих се планским, грађевинским и/или техничким решењима не може обезбедити уклањање наведених негативних утицаја предметног простора јер се предметни простор налази у зони директног утицаја на заштићено подручје;
- 4) Планирање кровне површине мора да подразумева коришћење техничких решења којима се на најмању могућу меру смањује рефлексија сунчевог зрачења и промена

микроклиматских услова, што подразумева искључење употребе разних рефлектујућих површина. Осим за потребе одржања повољних микроклиматских услова, искључење рефлектујућих површина значајно је за потребе заштите орнитофауне. Боја фасаде и крова не сме да одудара, односно да се истиче у односу на преовлађујуће боје простора;

- 5) За потребе очувања строго заштићених и заштићених дивљих врста, осветљење предметног простора треба да буде функционално у што већој мери, уз примену свих техничких решења која смањују негативно дејство осветљења на живи свет:
 - 5.1. На предметном простору није дозвољено емитовање светлосних снопова усмерених према небу и светлосних снопова усмерених према заштићеном подручју;
 - 5.2. Украсно осветљење објеката планирати у складу са интересима заштите фауне (одређени временски период осветљења, усмерени снопови, осветљење само карактеристичних делова, осветљење смањити на минимум током друге половине ноћи итд.);
 - 5.3. Ради смањења утицаја на ноћне врсте летећих животиња, за изворе ноћног осветљења изнад нивоа приземља (тераса, степеништа итд.) изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости;
 - 5.4. Код осветљења стаза и саобраћајница, светлосни снопови треба да буду усмерени према земљи (применити светлосна тела чије техничко решење спречава осветљење горњих делова крошње);
- 6) Све стаклене површине веће од 4 m² треба снабдети налепницама са приказом „сенке“ птице грабљивице, чиме се смањује могућност судара птица са стаклом;
- 7) Пројектом планирати да се озелењавање врши у складу са циљевима заштите природних вредности Националног парка, очувања биодиверзитета и функционалности екосистема фрушкогорског подручја, уз поштовање следећих мера:
 - 7.1. Смањити негативне утицаје вештачких површина на микроклиматске карактеристике локалитета озелењавањем простора око објеката и засенчењем што већег дела вештачких/бетонских површина;
 - 7.2. Комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета;
 - 7.3. Дати предност коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента екзотичних и других адекватних алохтоних врста;
 - 7.4. Ограничити удео једне врсте на 10% од укупног садног потенцијала (приликом садње планирати и дати предност садњи већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа);
 - 7.5. Сам избор биљних таксона треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања;
 - 7.6. Није дозвољено уношење врста које су на подручју Војводине препознате као инвазивне (агресивне, алохтоне) као што су: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis* spp.), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus*

pennsylvanica), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea* aggr.), звездан (*Symphytotrichum* spp.), фалопија (*Fallopia* sp.), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);

- 8) Уколико се планира ограда, обезбедити проходност за ситне дивље врсте (нпр. водоземци, гмизавци, ситни сисари). Најповољније су ограде од вертикалних елемената међу којима је растојање 10-12 cm;
 - 9) Отпад мора да буде привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања, а у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018-др. закон) према коме се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује контрола и примена мера смањења: а) загађења вода, ваздуха и земљишта; б) опасности по биљни и животињски свет; в) опасности од настајања удеса; г) негативних утицаја на пределе и природна добра посебних вредности; д) нивоа буке и непријатних мириса;
 - 10) Очување квалитета земљишта на предметној локацији остварити планирањем и осталих мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015);
 - 11) Правна лица и предузетници дужни су да планирају примену мера у циљу смањења емисије загађујућих материја, у складу са чланом 4. Закона о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 51/2025) који се односи на предузимање мера за максимално могуће спречавање или смањење загађивања (спречавање распрострањавања загађујућих материја, одстрањивање емитованих честичних материја на безбедан начин);
 - 12) Применити 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 комуналних и зауљених атмосферских отпадних вода у крајњи реципијент. ... 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);
 - 13) У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - други закон, 72/2009 - други закон, 43/2011 одлука - УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - други закон и 94/2024 – други закон), правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом“;
2. Ово Решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
3. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене техничке документације потребно је Заводу поднети нов захтев за издавање услова заштите природе.

4. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог Решења не отпочне радове и активности за које је ово Решење о условима заштите природе издато, дужан је да од Завода прибави ново решење о условима.
5. Након израде Урбанистичког пројекта, а пре усвајања, потребно је Заводу доставити исти на мишљење о испуњености услова из овог Решења.
6. За изградњу планираних објеката 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. 68/2019 и 87/2023).
7. Такса за издавање Решења у износу од 26.180,00 динара одређена је у складу у складу са Покрајинском скупштинском одлуком 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., 43/2023 - усклађени дин. изн. и 50/2024 - усклађени дин. изн.)

Образложење

Покрајински завод за заштиту природе је примио дана 29.08.2025. године захтев заведен под бр: 03 020-2658 привредног друштва „LIMONT BOSSKE COMPANY“ д.о.о. за производњу промет и услуге Огар, Шумска бр.116, Пећинци, који се односи на издавање услова заштите природе за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду катастарске парцеле 3151/4 КО Ириг у Иригу, за изградњу вишепородичне стамбене зграде, спратности Су+П+2+Пс. Уз захтев је достављен графички прилог: Ситуациони план.

На основу увида у Покрајински регистар заштићених природних добара и документацију Завода, утврђено је да се обухват Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду катастарске парцеле 3151/4 КО Ириг у Иригу, налази у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ дефинисаној Законом о националним парковима („Сл. гласник РС“, бр. 84/2015, 95/2018 – др. закон). Локалитет се налази у еколошки значајном подручју бр. 14 „Фрушка Гора и Ковиљски рит“, према Уредби о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/2010), који чине међународно и национално значајно подручје за птице (IBA- Important Bird Area) под називом „Фрушка Гора RS019IBA“, међународно значајно подручје за биљке (IPA- Important Plant Area) под називом „Фрушка гора и Ковиљско-петроварадински рит“.

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

Урбанистички пројекат се израђује за потребе изградње вишепородичног објекта, како је планом дефинисано.

Услови из подтачке 1) су прописани Планом генералне регулације насеља Ириг („Сл. лист општина Срема“, бр.11/23).

Услови прописани подтачкама 2) до 8) су дефинисани Законом о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори“, бр.

11/2001), која у члану 8. указује на потребу регулисања или управљања „биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности у оквиру или ван заштићених подручја, у циљу њиховог очувања и одрживог коришћења“. Заштита биодиверзитета насељених места заснива се на стварању и одржавању јавних зелених површина. Формирање система зелених површина веома доприноси повезивању природне средине са урбаним простором, а долази и до просторног разграничавања функција које могу негативно утицати једна на другу. Повећањем индекса заузетости грађевинских парцела подручја, смањује се проценат постојећег јавног зеленила што за последицу има погоршање квалитета ваздуха, а додатним озелењавањем побољшава се квалитет ваздуха, снижавају температуре у летњем делу године због способности биљака да апсорбују и рефлектују сунчево зрачење, спречавају се ерозија тла изазвана кишом и ветром и брзо отицање атмосферских падавина, смањује се бука од саобраћаја. Није дозвољено уношење врста које су на подручју Војводине препознате као инвазивне (агресивне, алохтоне) као што су: 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*).

Услови прописани подтачкама 9) – 13) израђени су у складу са чланом 21. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - други закон, 72/2009 - други закон, 43/2011 одлука - УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - други закон и 94/2024 – други закон), којим је дефинисан принцип интегрисане заштите природе и животне средине: „Заштита природних вредности остварује се спровођењем мера за очување њиховог квалитета, количина и резерви, као и природних процеса, односно њихове међузависности и природне равнотеже у целини“.

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

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

Законски основ за доношење решења:

Закон о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021), Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - други закон, 72/2009 - други закон, 43/2011 одлука - УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - други закон и 94/2024 – други закон), Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001), Закон о националним парковима („Сл. гласник РС“, бр. 84/2015,

95/2018 – др. закон), Закон о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018-др. закон), Закон о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015), Закон о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 11/2009 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), Закон о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 – др. закон), Уредба о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр.102/2010), Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016), Планом генералне регулације насеља Ириг („Сл. лист општина Срема“, бр.11/23).

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

Такса на захтев и такса на за решење, по Тар. броју 1 и 5 наплаћене су у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о покрајинским административним таксама ("Сл. лист АП Војводине", бр. 40/2019, 59/2020 - усклађени дин. изн., 45/2021 - усклађени дин. изн., 54/2021, 52/2022 - усклађени дин. изн., 43/2023 - усклађени дин. изн. и 50/2024 - 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 470,00 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.

Достављено:

- Наслову
- архиви



Предметна парцела у односу на
заштићено природно добро и еколошки значајна подручја

Прилог бр. 1



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:Д210-380816/1-2025

ДАТУМ:26.08.2025.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ:31

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

УЛ. КРАЉА ПЕТРА I БР. 2

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

LIMONT BOSSKE COMPANY d.o.o.

Шумска број 116, Огар
22410 Пећинци

**ПРЕДМЕТ: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ
ВЕЗА:**

Поступајући по захтеву од 15.09.2025, а у складу са Законом о електронским комуникацијама, Законом о планирању и изградњи, Правилником о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката и Уредбом о локацијским условима, а у циљу заштите ТК објеката и након извршеног прегледа достављене техничке документације, Предузеће за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица након извршеног прегледа достављене пројектно-техничке документације издаје:

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

За израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено пословног објекта (48 станова и 13 локала), спратности Су+П+2+Пс на катастарској парцели број 3151/4 к.о. Ириг у Иригу.

Објекат који се обрађује овим условима припада кабловском подручју, приступне тк мреже Ириг. Приликом израде пројектне документације, сарађивати са предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., Службом за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељењем за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, ради усаглашавања са планираним документима "Телекома Србија" а.д.. Пројекат урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, упуствима, прописима и препорукама ЗЈПТТ који важе за ову

1

врсту делатности. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај и дубина и дефинисали коначни услови заштите ТК каблова.

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

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

Ископ и остале земљане радове на местима приближавања и укрштања са постојећим телекомуникационим инсталацијама треба изводити искључиво ручним путем и у складу са важећим техничким прописима, уз предузимање свих потребних мера заштите (пробни шлицеви, обезбеђење од слегања и сл.).

Технички услови за прикључење на ТК мрежу

(Место прикључења на бакарну мрежу није могуће, оријентационална тачка прикључења на оптичку мрежу налази се у наставку у окну број 4 улица Бранка Радичевића у Иригу, на предметној парцели постоје подземни оптички каблови обележени зеленом бојом, постоје подземни бакарни каблови обележени пинк бојом, стога је посебно потребно обратити пажњу како приликом изградње стамбено-пословног објекта не би дошло до прекида кабла а самим тим и до прекида саобраћаја)

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

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

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

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

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

Напомињемо да је инвеститор, у зависности од динамике изградње, у обавези да нам се у писаној форми јави за прикључење планираних објеката на ТК мрежу, минимум шест месеци

пре усељења у објекат са тачно дефинисаним потребама за телекомуникационим услугама како би се благовремено дефинисали коначни услови и начин прикључења објекта на ТК мрежу.

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

С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад


Александра Бурсаћ

Прилог: Ситуација трасе (dwg)



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 Србија а.д.Нови Сад;

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

ПИБ 101341282

Мат.бр. 08099545



Дел. бр. 1871/1
Дана, 23.09.2025.год.

„LIMONT BOSSKE COMPANY“ DOO

ул.Шумска 116
Огар

Предмет : **Технички подаци и услови за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко - архитектонску разраду катастарске парцеле 3151/4 к.о.Ириг у Иригу, за изградњу вишепородичне стамбене зграде, спратности Су+П+2+Пс**

У вези Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичне стамбене зграде, спратности Су+П+2+Пс, на к.п.бр.3151/4 к.о.Ириг, увидом у постојећу документацију, степен изграђености и стање система водоснабдевања, дајемо следећу техничку информацију:

- ЈП “Водовод” из Руме управља и одржава ргионални систем водоснабдевања (“Источни Срем”) за општине Рума и Ириг.
- Из Регионалног водовода “Источни Срем” водом се снабдева око 60.000 становника и привреда у девет насеља општине Рума, граду Рума и насељима Ириг, Врдник и Ривица на територији општине Ириг.
- Вода се транспортује са коте 81 мнм (фабрика за прераду воде “Фишеров салаш”) до коте 520 мнм (објекат хидрометеоролошке станице “Краљеве столице” на Иришком Венцу), преко седам висинских зона и исто толико препумпних станица.
- Организовано водоснабдевање обезбеђује се са изворишта “Фишеров салаш” и “Сава I” код Јарка и фабрике за прераду воде на Фишеровом салашу, путем транзитних цевовода и секундарне водоводне мреже по насељима.
Као допуна водоснабдевања користе се и три бунара испред насеља Ириг, укупне издашности 17 л/с.

Подсистем Ириг

- Подсистем Ириг, као део система којим управља ЈП “Водовод” Рума, напаја се скоро у потпуности из објекта на “Борковцу” (водоторањ са резервоарским простором и црпном станицом на коти 125 мнм). Потисни цевовод АЦ Ø300 пружа се према северу и грана се у

разделном шахту на путу Рума-Врдник (кота 160 мнм), где се одваја иришки и врднички вод (у прилогу достављамо шематски приказ водоснабдевања подсистема „Ириг“).

- Систем је веома разуђен и велике су висинске разлике од места са кога се шаље вода па до крајњих корисника. С тога у систему постоји седам подстанца за пепумпавање воде у Иригу и викенд зони на Иришком Венцу (ситуација у прилогу).
- Иришки вод пуни резервоар на локацији црпне станице ц.с.”1” (код “Фруктала”), кота 176 мнм – к.п.6872/3 к.о.Ириг. Ова тачка је почетна тачка за све наредне иришке пумпне станице са резервоарима, којима се снабдевају поједине висинске зоне:
 - ц.с.2 (на изласку из насеља) 217 мнм
 - ц.с.3 (“Хопово”) кота 264 мнм
 - бусер станица “Крсташице” 380 мнм
 - ц.с.4 (“Болница”) 461 мнм
 - ц.с.5 (“Споменик”) 503 мнм
 - ц.с.6 (“Норцев”) 510 мнм

Стање система

- Већ дужи низ година у летњем периоду долази до ситуације да виши делови Ирига, више дана остају без водоснабдевања. Временом је ситуација све гора, услед нарасле потребе за водом, чему је узрок интезивна градња (нови потрошачи) и повећана потрошња воде постојећих потрошача.
- **Водоводна мрежа је стара и до 70 година (од времена изградње до данас није знатније улагано у реконструкцију исте и повећање капацитета), често пуца те је неопходна њена замена, велики су губици у дистрибуцији воде.**
- Такође, постоји потреба за реконструкцијом постојећих подстанца – кроз санацију и доградњу резервоарског простора и изградњом нових подстанца за локално повећање притиска у мрежи како би се остварили услови за континуално водоснабдевање свих потрошача.
- Индустрија и становништво насеља Ириг, сада троши знатно више воде, а на локацији викенд зоне изнад Ирига такође постоје повећани захтеви за водом. Систем водоснабдевања, чији је тренутни капацитет максимално ангажован, тренутно не може да покрије све ове потребе.
- Наводимо само неке од активности неопходних за побољшање система водоснабдевања, нарочито у широј и ужој зони предметног плана:
 - **замена челичног цевовода изграђеног 1931.год. профила Ø 100, новим цевоводом ПЕ Ø150 (10 бара), од подстанца бр.2 до подстанца бр.3 у дужини од 1.900,00 м**
 - **санација подстанца бр.”2” у Иригу доградњом грађевинског дела објекта, заменом пумпи и израдом и уградњом аутоматике и проширењем резервоарског простора**
 - замена цевовода Ø75 (делом и Ø6/4“), новим цевоводом од ПЕ-а Ø100 (10 бара), од подстанца бр.3 према Болници дужине 400,00 м
 - прерадити подстанцу бр.“3” – „Викенд зона“
 - изградња додатног резервоарског простора, до 50 м³, на подстанци бр.“4”- “Болница”
 -

- У складу са дугорочним решавањем снабдевања водом насеља Ириг, неопходна је изградња новог транзитног ценовода од фабрике воде на „Фишеровом салашу“ до црпне станице „Борковац“ у Руми (уговорена изградња дела ценовода у току 2025/2026 год.), као и реконструкција постојећег доводног ценовода из Руме

Локација Урбанистичког пројекта

- Предметна локација, на к.п.бр.3151/4 к.о.Ириг, има директан приступ на пут М-21, чијом источном страном пролази **челични водовод Ø100**, који представља везу између црпне станице “бр.2” и ц.с.”бр.3” у Иригу.
- Као што је већ наведено, на предметном потесу и северно од њега, постоје проблеми у водоснабдевању, конкретно :
 - до локације црпне станице бр.“2“ (к.п.бр.9859/2 к.о.Ириг), долази вишак воде ценоводом Ø200, која се не потроши у јужном делу насеља Ириг и улицама кроз које пролази ценовод (Стевице Пузића, Фрушкогорска,..)
 - из црпне станице бр.“2“ , пружа се **челични водовод Ø100**, који наставља до црпне станице бр.“3“- "Хопово"; овим делом мреже водом се снабдевају потрошачи у северном и западном делу Ирига и потрошачи "викен зоне" изнад Ирига, ка Иришком венцу
 - челични водовод Ø 100 изграђен је 1931.године, чести су кварови на истом и неопходна је његова замена
- **Због решавања проблема у водоснабдевању и дотрајале опреме, ценовода и објеката, наметнула се потреба за изградњом новог резервоарског простора чисте воде са црпном станицом и потисног ценовода на локалитету коме припада и предметна парцела.**
- Општина Ириг, у својству инвестиора, израдила је техничку документацију, која обухвата изградњу нове црпне станице са резервоаром од 200м³, код постојеће црпне станице бр.“2“ и нови потисни ценовод од нове црпне станице цс бр.,,2“ до црпне станице бр.“3“-„Хопово“
- С обзиром на све наведено, до реализације побољшања услова водоснабдевања Ирига и викенд зоне, санитарне потребе за водом планиране вишепородичне стамбене зграде обезбедити прикључком Ø1“ на постојећи челични ценовод Ø 100 (са уградњом уређаја за повишење притиска).
- Евентуалне потребе за хидрантском водом, за гашење пожара, решити на сопственој локацији, изградњом резервоарског простора и црпне станице.
- Мерење захваћене количине воде вршити преко централног водомера Ø1“, кога сместити у водомерно окно од тврдог материјала, минималног светлог отвора 1,0х1,0х1,20 м. Шахт сме бити удаљен од регулационе линије мах 2,0 м и не ближи суседним парцелама од 1,5 м.
- Уређаји и инсталације за снабдевање водом и обезбеђење притиска (хидрофор, базен, регулатори притиска, као и унутрашња хидрантска мрежа и сл.), део су унутрашње инсталације корисника, без обзира где су смештени и њихово одржавање врши корисник о свом трошку.
- Одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла извести ПВЦ цевима до водонепропусне септичке јаме док се не стекну услови за повезивање на месну канализациону мрежу.

У прилогу достављамо:

- Шематски приказ напојних ценовода подсистема Ириг-Врдник
- Шематски приказ зона водоснабдевања
- Шематски приказ постојећег водовода Ø 100
- Шематски приказ планираног водовода, резервоара и црпне станице

Обрадила

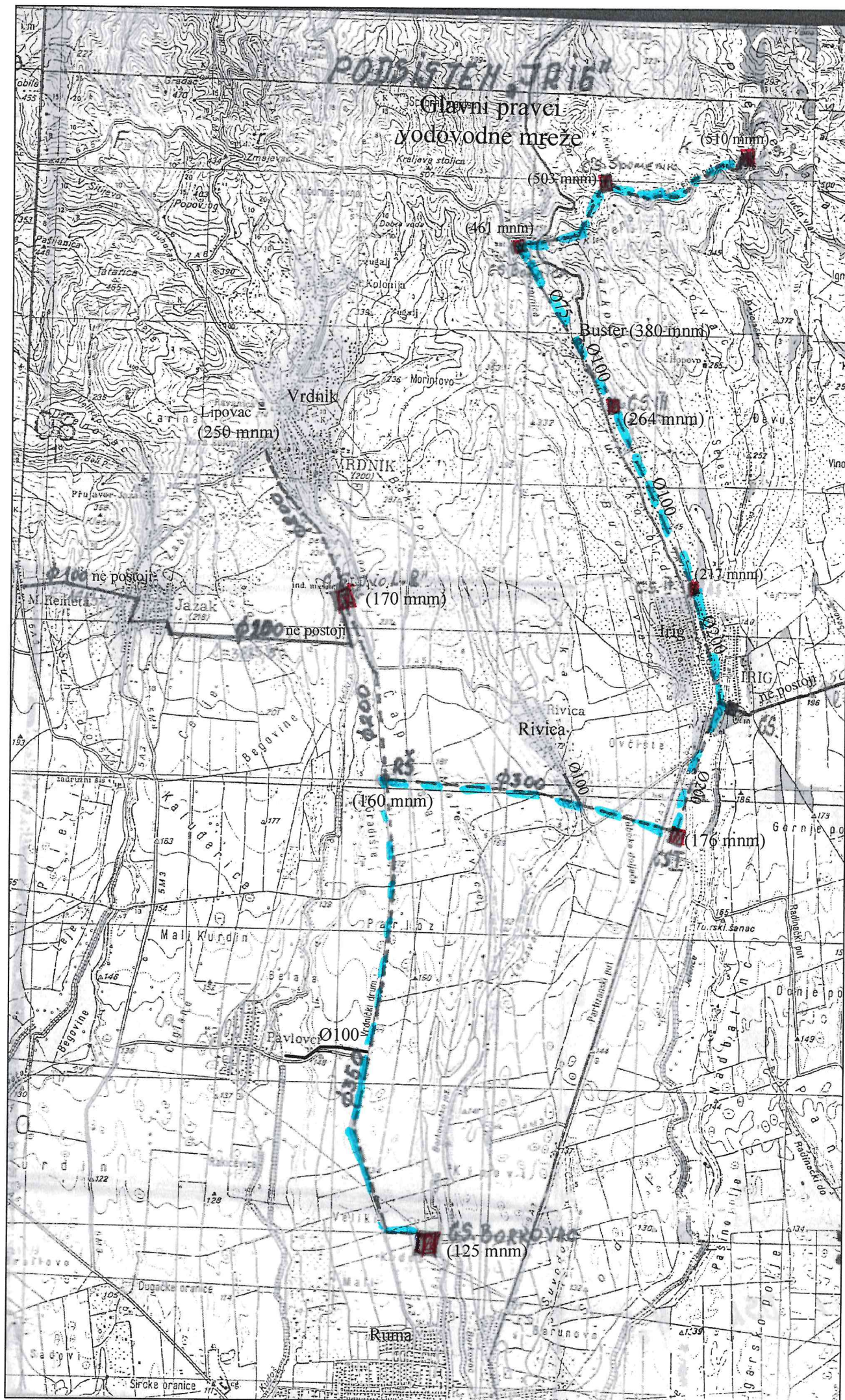
Н. Марђеловић

Неда Марђеловић, дипл.инж.грађ.

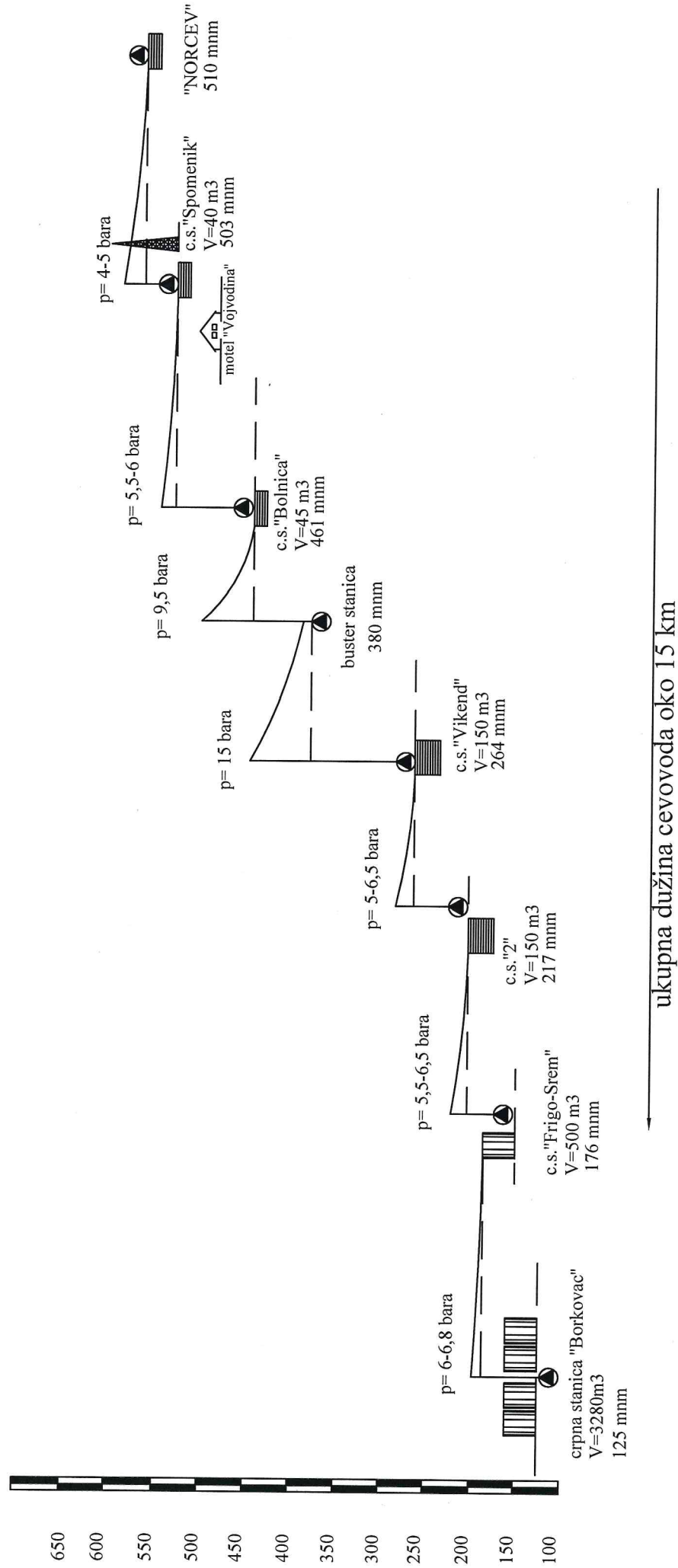


PODBISTEN JR16"

Glavni pravci vodovodne mreže



PRIKAZ ZONA VODOSNABDEVANJA PODSISTEMA IRIG





ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Број: 559-05/25-2
Датум: 19.02.2026.

„LIMONT BOSSKE COMPANY“ d.o.o.
ул. „Шумска“ 116 Огар
22410 Пећинци
e-mail: office@limontbosske.rs

Особа за контакт:
др Владимир Драгичевић, архитекта
обрађивач плана
моб. 064 864 15 19
e-mail: vladopaval@gmail.com

Предмет: Услови и мере техничке заштите за израду УП за урбанистичко-архитектонску разраду катастарске парцеле 3151/4 К.О. Ириг за изградњу вишепородичне стамбене зграде, спратности Су+П+2+Пс у Иригу

Веза: Ваш допис заведен у Заводу под бројем 559-05/25 од 25.08.2025. године и мејл упућен 18.02.2026. године.

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица на основу на основу члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ број 129/2021), затим чл. 99. став 2. тачка 1., 100 став 1 (3.), 104, 109, 110 и 112. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/2011-др. закон, 99/2011-др. закон, 9/20-др. закон, 35/21-др. Закон и 129/21-др. закон), а поступајући по захтеву компаније „Limont Bosske Company“, ул. „Шумска“ 116. Огар из Пећинаца, издаје дана 19.02.2026. године

УСЛОВИ И МЕРЕ ТЕХНИЧКЕ ЗАШТИТЕ

ЗА ИЗРАДУ УП ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 3151/4 К.О. ИРИГ ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ СПРАТНОСТИ СУ+П+2+ПС У ИРИГУ

I Израда УП урбанистичко-архитектонске разраде катастарске парцеле 3151/4 К.О. Ириг за изградњу вишепородичне стамбене зграде, спратности Су+П+2+Пс у Иригу, може се предузети на основу следећих услова за спровођење мера техничке заштите:

АРХЕОЛОГИЈА

- **Обавезан је КОНСТАНТАН археолошки надзор** приликом извођења било које врсте земљаних радова на изградњи вишепородичне стамбене зграде, спратности Су+П+2+Пс, на катастарској парцели 3151/4 К.О. Ириг у Иригу, као и на изградњи њој припадајуће инфраструктурне мреже (траса инсталације водовода и канализације, јаке и слабе струје, гасне мреже и сл., од стране стручне службе овог Завода.

- Ископ земље се врши ручно или механизацијом до нивоа где се појаве археолошки остаци.
- Уколико се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете приликом ископа, Извођач радова је у обавези да одмах, без одлагања обустави 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 сачува на месту и у положају у коме је откривен, у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.
- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико се наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја ради истраживања локације.
- Инвеститор је у обавези да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених археолошких остатака, који уживају претходну заштиту, према програму и предрачуна за археолошки надзор, у складу са чланом 110. став 1. Закона о културним добрима.
- Обавезује се Инвеститор да Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица обавезно достави израђен УП са урбанистичко-архитектонском разрадом локације планиране за изградњу вишепородичне стамбене зграде, спратности Су+П+2+Пс, на кат. парцели 3151/4 К.О. Ириг, у Иригу на мишљење. Приликом издавања мишљења биће закључен Уговор између Инвеститора и Завода, којим се регулишу трошкови археолошког надзора над извођењем земљаних радова приликом изградње грађевинског комплекса кућа за одмор, на наведеној парцели.

АРХИТЕКТУРА

- Са архитектонског аспекта не постоје заштићена, нити евидентирана НКД-а.

II Обавезује се Инвеститор да благовремено, а најкасније 8 дана пре почетка извођења земљаних радова на изградњу вишепородичне стамбене зграде, спратности Су+П+2+Пс, на катастарској парцели 3151/4 К.О. Ириг у Иригу, као и изградњу инфраструктурне мреже (траса инсталације водовода и канализације, јаке и слабе струје, гасне мреже и сл.) обавести Завод ради спровођења археолошког надзора.

III Радови на изради УП урбанистичко-архитектонске разраде катастарске парцеле 3151/4 К.О. Ириг за изградњу вишепородичне стамбене зграде, спратности Су+П+2+Пс у Иригу, морају бити изведени у свему према издатим условима из тачке I.

Образложење

Овом Заводу се обратила компанија „Limont Bosske Company“, ул. „Шумска“ 116. Огар, из Пећинаца, са захтевом да им се дефинишу услови за УП урбанистичко-архитектонске разраде грађевинског комплекса за изградњу вишепородичне стамбене зграде, спратности Су+П+2+Пс, на катастарској парцели 3151/4 К.О. Ириг у Иригу.

Валоризација

На локацији где се планира изградња вишепородичне стамбене зграде, спратности Су+П+2+Пс, на катастарској парцели 3151/4 К.О. Ириг у Иригу не постоје заштићена, нити евидентирана НКД-а.

Ипак, обзиром да је на територији општине Ириг регистровано више потенцијалних археолошких налазишта важе посебни услови и мере заштите и обавезан је константан археолошки надзор од стране стручне службе Завода за заштиту споменика

културе у Сремској Митровици приликом извођења било које врсте земљаних радова на изградњи објеката и потребне инфраструктуре.

Сходно томе и сходно врсти радова који се планирају, а који укључују и извођење земљаних радова, услови се издају у смислу члана 99., члана 100., члана 109. и члана 110. Закона о културним добрима.

1. издавање услова и мера техничке заштите

Сврха уплате: такса за услове

Прималац: Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица,

Светог Димитрија 10

22000 Сремска Митровица

Износ: 12.000,00

Валута: RSD

Рачун примаоца: 840-107668-37

Позив на број: 559-05-25

Обрађивач: СС

SS



в.д. ДИРЕКТОР

Илија Недић

Илија Недић

Достављено:

- „LIMONT BOSSKE COMPANY“ d.o.o.

ул. „Шумска“ 116. Огар, 22410 Пећинци

- Документацији

- Архиви