

MINA MILICIC DESIGN

MILENKA GRČIĆA 27
21000 NOVI SAD, SRBIJA
RAČUN: 265-3300310028051-53
PIB :1 1 0 1 0 5 8 3 9
MINAMILICICDESIGN@GMAIL.COM
TELEFON: +381655527630

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 251 И 252 КО ВРДНИК

У01/2026

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Мина Миличић, маг.инж.арх.



ДИРЕКТОР:

Мина Миличић, маг.инж.арх

mina milicic pr arhitekta
MINA MILIČIĆ DESIGN novi sad

Нови Сад, јун 2026. године

**НАЗИВ
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:**

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ
ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ
251 И 252 КО ВРДНИК

НАРУЧИЛАЦ:

"A2 GARDEN GRADNJA" ДОО

ОБРАЂИВАЧ :

"MINA MILIČIĆ DESIGN" пр, Нови Сад
Миленка Грчића 27

ДИРЕКТОР:

Мина Миличић, маст.инж.арх.

БРОЈ:

У01/2026

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Мина Миличић, маст.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ:

Мина Миличић, маст.инж.арх.
Немања Миличић, маст.инж.арх.
Раде Седлар, дипл.инж.геод.
Оља Савић, дипл.инж.пејз.арх.
Иван Пејовић, маст.инж.ел.
Дејан Стојковић, дипл.инж.саобр.
Мирко Јевтић, маст.инж.техн.

В) ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Р. бр.	Назив карте	Размера
1.	Катастарско-топографски план са границом обухвата Урбанистичког пројекта	1:250
2.	Приказ постојећег стања	1:250
3.	Ситуациони приказ урбанистичког решења	1:250
4.	Регулационо-нивелационо решење локације и саобраћајна инфраструктура	1:250
5.	Приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу	1:250
6.	План препарцелације	1:250
7.	Идејна архитектонска решења	/

Г) ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Извод из Плана генералне регулације насеља Врдник ("Службени лист општина Срема", бр. 30/14, 9/15, 20/15, 23/18, 21/22)
2. Копија катастарског плана
3. Препис листа непокретности
4. Оверен катастарско-топографски план
5. Прибављени подаци и услови за израду урбанистичког пројекта

A) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



5000246840908

НИМ

Република
Агенсија

ПРИВРЕДНОГ
СУБЈЕКТА

ОСНОВНИ

НИ

О

Адреса седишта

Општина

НОВИ САД

Место:

НОВИ САД

Број и назив поште:

21000 Нови Сад

Улица, број и слово, спрат, број стана и
слово:

Миленка Грчића 27, стан

Адреса за пријем електронске поште

Е-пошта:

mina.guda@gmail.com

ПОСЛОВНИ П

Подаци оснивања

Почетак обављања делатности:

20.06.2017

Време трајања

Предузетник је регистрован на:

неодређено време

Претежна делатност

7111

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

број

64655213

ПИБ:

110105839

Подаци од значаја за правни промет

Бројеви рачуна у банкама:

265-3300310028051-53

Маглов

Електронски примерак овог документа снабдевен је квалификованим електронским печатом и потписом.

Дана 16.06.2026. године у 12:37:37 часова

Дигитално потписано
Maglov Miladin
издавалац сертификата:
Javno preduzeće Pošta Srbije
16.06.2026. 12:37:37

MINA MILICIC DESIGN

MILENKA GRČIĆA 27
21000 NOVI SAD, SRBIJA
RAČUN: 265-3300310028051-53
PIB :1 1 0 1 0 5 8 3 9
MINAMILICICDESIGN@GMAIL.COM
TELEFON: +381655527630

На основу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/1, 37/2019-др.Закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и Правилника о организацији и систематизацији послова и радних задатака, доносим следеће:

РЕШЕЊЕ

О именовану одговорног урбанисте за израду

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 251 И 252 КО ВРДНИК

За одговорног урбанисту наведеног Урбанистичког пројекта именује се

МИНА МИЛИЧИЋ, маст. инж. арх.

која поседује урбанистичку лиценцу број: 200 1531 16

Именована има сва права и обавезе према важећим законским прописима и општим актима.

У Новом Саду, јун 2026.

ДИРЕКТОР:

Мина Миличић, маст.инж.арх.

mina milicic pr arhitekta
MINA MILIČIĆ DESIGN novi sad





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

Мина В. Миличић

дипломирани инжењер архитектуре

ЛИБ 04586069014

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1531 16



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милосав Дамњановић
дипл. инж. арх.

У Београду,
14. јануара 2016. године

Број: 02-12/2026-1988
Београд, 22.01.2026. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Мина В. Миличић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1531 16

**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 14.01.2027. године, као
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

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



**Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије**

Вељко Бојовић, дипл. простор. план.

MINA MILICIC DESIGN

MILENKA GRČIĆA 27
21000 NOVI SAD, SRBIJA
RAČUN: 265-3300310028051-53
PIB :1 1 0 1 0 5 8 3 9
MINAMILICICDESIGN@GMAIL.COM
TELEFON: +381655527630

Одговорни урбаниста Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на катастарским парцелама број 251 и 252 КО Врдник

МИНА МИЛИЧИЋ, маг. инж. арх.
број лиценце 200 1531 16

ИЗЈАВЉУЈЕМ

- да је Урбанистички пројекат израђен у складу 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, 37/2019-др. Закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) прописима донетим на основу Закона, стандардима и нормативима и правилима струке,
- да је Урбанистички пројекат израђен у складу са важећом планском документацијом, Планом генералне регулације насеља Врдник (“Службени лист општина Срема”, бр. 30/14, 9/15, 20/15, 23/18, 21/22)

Одговорни урбаниста

Мина Миличић, маг. инж. арх.



Јун 2026. године, Нови Сад



Mina Milicic <minamilicicdesign@gmail.com>

Обавештење о статусу захтева

Dragana Miloševski <dragana.milosevski@appurs.gov.rs>
Коме: minamilicicdesign@gmail.com

16. јун 2026. 11:46

Предмет: Обавештење о поднетом Захтеву за доношење Решења о испуњености услова за израду докумената просторног и урбанистичког планирања и издавању лиценце

Поштовани,

Овим путем Вас обавештавамо да се Захтев за доношење Решења о испуњености услова за израду докумената просторног и урбанистичког планирања и издавању лиценце - „Г категорија“ од 14.05.2026. године, подносиоца „**MINA MILIĆIĆ PR ARHITEKTA MINA MILIĆIĆ DESIGN NOVI SAD**“, из Новог Сада, улица Миленка Грчића број 27, налази у евиденцији поднетих захтева под заводним бројем 4086/2026-17.

Након достављања предметног захтева, надлежна комисија је спровела поступак утврђивања испуњености услова за издавање лиценци за израду докумената просторног и урбанистичког планирања дана 03.06.2026. године.

У складу са Правилником о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и о начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник Републике Србије“ бр. 37/24), ако су испуњени услови за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, рок за доношење одлуке/решења је 30 дана од дана пријема налаза комисије.

С поштовањем,



Драгана Милошевски / Dragana Milosevski

Агенција за просторно планирање и урбанизам Републике Србије

Краља Милутина 10а, 11 000 Београд

W: dragana.milosevski@appurs.gov.rs

Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 251 И 252 КО ВРДНИК

УВОД

Предмет Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на катастарским парцелама број 251 и 252 КО Врдник је разрада планираних садржаја у оквиру предметних катастарских парцела које су Планом генералне регулације насеља Врдник ("Службени лист општина Срема", бр. 30/14, 9/15, 20/15, 23/18, 21/22) дефинисане као зона породичног становања у оквиру које је дозвољена изградња пословних објеката.

Наручилац израде Урбанистичког пројекта је "A2 GARDEN GRADNJA" ДОО, на чији захтев, а у складу са важећом планском документацијом, се приступило изради предметног Урбанистичког пројекта.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је да се у складу са планском документацијом, урбанистичким показатељима и карактеристикама, прописима и урбанистичким нормативима изврши реорганизација простора на парцелама, а све у циљу дефинисања планираног садржаја.

Пре почетка израде Урбанистичког пројекта, "MINA MILIČIĆ DESIGN" се за захтевом за достављање претходних услова обратио следећим надлежним органима и институцијама:

1. МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА, Сектор за ванредне ситуације
2. ЈП КОМУНАЛАЦ ИРИГ
3. ЈП ВОДОВОД РУМА
4. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА
5. ОПШТИНА ИРИГ, Општинска управа, Одељење за привреду, одељење за привреду, локални економски развој и локалну пореску администрацију
6. ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар "Електровојводина"
7. А.Д. ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ
8. ПОКРАЈИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ
9. ЈВП "ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ"
10. "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" АД
11. ЈП "СРБИЈАГАС"
12. "НОВИ САД - ГАС" ДП
13. МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ, СЕКТОР ЗА МАТЕРИЈАЛНЕ РЕСУРСЕ
14. НИС ГАСПРОМ ЊЕФТ
15. YETTEL ДОО
16. "А1 СРБИЈА" Д.О.О.

Претходне услове за потребе израде Урбанистичког пројекта доставили су следећи надлежни органи и институције:

1. МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА, Сектор за ванредне ситуације
2. ЈП КОМУНАЛАЦ ИРИГ
3. ЈП ВОДОВОД РУМА
4. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА
5. ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Регионални центар "Електровојводина"
6. А.Д. ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ
7. ПОКРАЈИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ
8. ЈВП "ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ"
9. "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" АД
10. ЈП "СРБИЈАГАС"
11. НИС ГАСПРОМ ЊЕФТ
12. YETTEL ДОО
13. "А1 СРБИЈА" Д.О.О.

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.1. ПРАВНИ ОСНОВ

Садржина, начин и поступак израде Урбанистичког пројекта су регулисани одредбама чл. 60-64 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др. Закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и одредбама чл. 76, 77 и чл. 85-95 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19 и 47/2025).

Урбанистичким пројектом дефинише се уређење простора у складу са планским документом и то: намена површина и објеката, регулационо и нивелационо решење локације, приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре, мере заштите и приказује се идејно архитектонско решење за предметни објекат.

1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на на катастарским парцелама број 251 и 252 КО Врдник је План генералне регулације насеља Врдник ("Службени лист општина Срема", бр. 30/14, 9/15, 20/15, 23/18, 21/22).

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат обухвата катастарске парцеле број 251 и 252 КО Врдник.

Граница урбанистичког пројекта је дефинисана геоаналитичким тачкама чије су координате дате у државном координатном систему у приложеној табели:

1.Y= 7405267.85 X= 4998762.33

2.Y= 7405275.54 X= 4998747.33

3.Y= 7405279.96 X= 4998739.08

4.Y= 7405295.18 X= 4998710.77

5.Y= 7405296.39 X= 4998708.50

6.Y= 7405312.87 X= 4998717.89

7.Y= 7405311.46 X= 4998720.54

8.Y= 7405297.72 X= 4998746.44

9.Y= 7405286.41 X= 4998768.28

Површина простора обухваћеног урбанистичким пројектом је 1131,00 m².

3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Предметни пословни објекат који ће се градити на катастарској парцели број 251 КО Врдник излази на катастарску парцелу број 1277 КО Врдник која је Планом генералне регулације дефинисана као површина јавне намене- приступна саобраћајница, односно улица Оливере Марковић.

У оквиру обухвата Урбанистичког пројекта се налази и катастарска парцела број 252 КО Врдник на којој је, у складу са грађевинском дозволом број ROP-IRI-25230-CPI-2/2024 од 11.10.2024. године изграђен пословни објекат спратности П+2+Пс, и планира се изградња гараже спратности П.

Урбанистичким пројектом је планирано спајање предметних катастарских парцела у једну- новоформирану парцелу, како би сви услови када је реч о приступу јавној саобраћајној површини, капацитетима инфраструктуре и удаљености објекта од граница суседних парцела били испоштовани.

Посматране парцеле се са источне стране граниче са катастарском парцелом број 249 КО Врдник на којој се налази објекат породичног становања и са катастарском парцелом број 250 КО Врдник на којој се налази помоћни објекат.

Јужно од предметног обухвата се налази катастарска парцела број 245 КО Врдник која је неизграђена.

Са западне стране се налази катастарска парцела број 253 КО Врдник на којој се налази објекат породичног становања и два помоћна објекта, као и катастарска парцела број 256 КО Врдник која је дефинисана као јавна површина- поток.

Са северне стране се предметне парцеле граниче са катастарском парцелом број 1277 КО Врдник која је дефинисана као јавна саобраћајна површина.

Укупна површина катастарске парцеле број 251 КО Врдник према изводу из листа непокретности износи 491 m², док укупна површина катастарске парцеле број 252 КО Врдник према изводу из листа непокретности износи 640 m².

ОБЈЕКТИ КОЈИ ИМАЈУ ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Анализом катастра непокретности установљено је да употребну дозволу има породична стамбена зграда од 22 m² која се налази на катастарској парцели број 251 КО Врдник.

С обзиром на то да је на предметној парцели планирана изградња пословног објекта, постојећи објекат је потребно срушити уз израду пројекта о уклањању објекта.

ОБЈЕКТИ И ДЕЛОВИ ОБЈЕКТА КОЈИ НИСУ УПИСАНИ У КАТАСТАР, А ПОСТОЈЕ НА ТЕРЕНУ

У оквиру предметног Урбанистичког пројекта постоје два објекта који постоје на терену, а нису уписани у катастар непокретности и то:

- део породичне стамбене зграде од 83 m² на кат. парцели број 251 КО Врдник
- пословни објекат од 215,85 m² на катастарској парцели број 252 КО Врдник.

За део породичне стамбене зграде је планирано рушење уз израду пројекта о уклањању објекта, док је за пословни објекат у току исходавање употребне дозволе, односно упис у катастар непокретности.

БР.	НАМЕНА	ПОВРШИНА (m ²)	ПОСТОЈЕЋИ СТАТУС	ПЛАНИРАНО
КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА БРОЈ 251 КО ВРДНИК				
1.	Породична стамбена зграда	22	Објекат има одобрење за употребу	Објекат се уклања
2.	Део породичне стамбене зграде	83	Објекат изграђен без одобрења за изградњу	Објекат се уклања
КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА БРОЈ 252 КО ВРДНИК				
1.	Пословни објекат	215,85	Објекат има грађевинску дозволу	У току исходавање употребне дозволе-упис у катастар

4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА (ИЗВОД ИЗ ПЛАНА)

За предметни Урбанистички пројекат плански основ представља План генералне регулације насеља Врдник ("Службени лист општина Срема", бр. 30/14, 9/15, 20/15, 23/18, 21/22), док је Просторни план подручја посебне намене "Фрушка гора" ("Службени лист АПВ", број 8/2019) план од утицаја за предметни простор.

План генералне регулације насеља Врдник ("Службени лист општина Срема", бр. 30/14, 9/15, 20/15, 23/18, 21/22)

- **ЗОНЕ СТАНОВАЊА**
Врста и намена објекта

Главни објекти: породични стамбени објекти, породични стамбено-пословни и пословностамбени објекти, пословни објекти, вишепородични стамбени објекти или вишепородични стамбено-пословни објекти.

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

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

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

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

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

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

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

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 12,0 m, а минимална површина парцеле је 300,00 m²;
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 22,0 m (2x11,0 m), а минимална површина је 660,0 m² (2x330,0 m²) ;
- за објекат у низу минимална ширина парцеле је 8,0 m, а минимална величина парцеле је 300,0 m²;
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0 m, а минимална величина парцеле је 400,0 m²;
- за грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа минимална ширина фронта парцеле је 16,0 m, а минимална површина 600,0 m²;
- услови за парцелацију и препарцелацију на парцелма објеката који су споменици културе или су у просторно културно историјској целини ограничени су у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.
- услови за парцелацију и препарцелацију у зони породичног становања у граници обухвата Н.П. Фрушка Гора ограничени су у складу са условима Н.П. Фрушка Гора.

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

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

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

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

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

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

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

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

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

Индекс заузетости парцеле породичног становања је максимално 50%.

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

Највећа дозвољена спратност објеката

У зони породичног становања дозволена спратност и висина објеката је:

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

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

Вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је спратности макс. П+3+Пк

За све врсте објеката дозволена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута - улице, а изузетно преко приватног пролаза (са правом проласка). За грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине најмање 3,0 m, односно у складу са потребама возила која се користе. При обезбеђивању прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи, односно мин. једно паркинг место на 70 m² пословног простора, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

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

Заштита суседних објеката

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

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

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

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

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

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

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

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

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m,

- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

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

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

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

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

Просторни план подручја посебне намене "Фрушка гора" ("Службени лист АПВ", број 8/2019)

4. ОПШТА КОНЦЕПЦИЈА ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

На основу предеоних одлика и богатог културног наслеђа простора који је обухваћен Просторним планом, издвојено је подручје посебне намене „Фрушка гора“ које чини Национални парк и подручје уз границу овог заштићеног подручја у коме се одвијају активности које су од непосредног утицаја на ово заштићено природно добро од националног значаја. Овај приступ је условио и поделу подручја посебне намене на две просторне целине под називом:

- „Национални парк“ и
- „Подручје непосредног утицаја на Национални парк“.

„Подручје непосредног утицаја на Национални парк“, као другу целину подручја посебне намене, чине обрадиви северни обронци Фрушке горе и јужне падине лесне терасе Срема са насељима уз Национални парк, која чине део руралне структуре овог културног предела. Овој просторној целини припада и туристички правац „Зелена стаза“. Просторним планом је планирана реконструкција железничког подручја локалне пруге бр. 9 Петроварадин – Беочин и трансформација железничког подручја у „Зелену стазу“ за немоторна кретања.

У посебној намени су цела насеља: Велика Ремета, Гргетег, Нештин, Визић, Љуба и Привина Глава, као и делови насеља: Крушедол Село, Нерадин, Врдник, Јазак, Мала Ремета, Бешеновачки Прњавор, Шишатовац, Беркасово, Бикић До, Сот, Черевих, Беочин, Раковац, Стари Лединци и Буковац. У овој целини се налазе седам фрушкогорских манастира: Крушедол, Шишатовац, Петковица, Кувеждин, Ђипша, Привина Глава и Раковац.

... Приоритет заштите у подручју посебне намене је заштита природног и културног наслеђа и заштита типова карактера предела и њихових предеоних елемената. Планске мере ће утицати на развој локалног идентитета и очување и унапређење

препознатљиве слике фрушкогорског предела, као културног предела са доминантним шумовитим северним и јужним обронцима, комплексима манастира и манастирским прњаворима.

IV ПРАВИЛА УПОТРЕБЕ ЗЕМЉИШТА, ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА 1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Подручје обухвата Просторног плана чини:

- подручје посебне намене и
- подручје ван посебне намене: „Подручје утицаја на посебну намену“.

За подручје обухвата Просторног плана дају се правила употребе земљишта.

Подручје посебне намене захтева посебан режим организације, уређења, коришћења и заштите простора, ради очувања предеоног идентитета, препознатљивих природних и културних вредности Националног парка и биодиверзитета простора.

Подручје посебне намене чине:

- две просторне целине: „Национални парк“ и „Подручје непосредног утицаја на Национални парк“, односно:
- четири просторне подцелине: „Источни део Централног масива“, „Средишњи део Централног масива“, „Западни део Централног масива“ и „Западни обронци Фрушке горе“.

1.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ „ФРУШКА ГОРА“

...За подручје посебне намене где је дефинисана „примена планских докумената јединица локалне самоуправе (ЈЛС) уз обавезну примену смерница и мера заштите утврђених Просторним планом“, Просторним планом се дају смернице за израду планских докумената ЈЛС, са правилима уређења по наменама дефинисаним Просторним планом. Израдом нових планских докумената ЈЛС дозвољена је корекције основне намене уз примену правила уређења, смерница и мера заштите утврђених Просторним планом. Ове планове доноси ЈЛС, а за планове чији обухват је и унутар граница проглашеног или заштићеног природног добра пре доношења неопходно је прибавити и сагласност надлежног органа АП Војводине.

2. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА

2.1.2. Смернице за спровођење Просторног плана у Просторној целини „Подручје непосредног утицаја на Национални парк“

За Просторну целину „Подручје непосредног утицаја на Национални парк“ Просторни план се спроводи на следећи начин:

1) даљом планском разрадом:

- усаглашавањем планских докумената ЈЛС са овим Просторним планом;
- до усаглашавања планских докумената ЈЛС, уз примену планских докумената ЈЛС обавезно се морају примењивати и смернице и мере заштите утврђене Просторним планом;
- обавезна израда одговарајућег урбанистичког плана, у свему према смерницама утврђеним Просторним планом.

5. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ

Урбанистичко решење је засновано на потребама и захтевима Инвеститора, условљеностима из Плана, захтевима саобраћаја и економској исплативости. Сви наведени елементи определили су основни концепт урбанистичког и партерног решења предметне парцеле.

5.1. ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ - ОБЈЕКТИ, САОБРАЋАЈ И ЗЕЛЕНИЛО

У оквиру катастарских парцела број 251 и 252 КО Врдник, које ће се препарцелисати у новоформирану парцелу А, је поред пословног објекта и објекта гараже, који су испројектовани кроз другу пројектно-техничку документацију, планирана изградња још једног пословног објекта.

Пословни објекат је постављен унутар простора оивиченог грађевинским линијама и то грађевинском линијом која је увучена око 5 метара у односу на регулациону линију и грађевинским линијама које су повучене од границе суседних парцела у складу са важећом планском документацијом.

Планирана спратност објекта је, у складу са Планом генералне регулације насеља Врдник ("Службени лист општина Срема", бр. 30/14, 9/15, 20/15, 23/18, 21/22), По+П+2+Пс.

Колски прилаз је планиран из улице Оливере Марковић преко које је интерном колском површином омогућен директан приступ до гараже која се налази у подруму пословног објекта.

Поред паркинг простора који је планиран у гаражи, непосредно испред објекта планирано је још једно паркинг место, како би се задовољио број паркинг места прописан планском документацијом и правилницима који предметну област ближе дефинишу.

Пешачка стаза формирана испред објекта, као и дуж његове источне стране, обезбеђује непосредну и безбедну пешачку комуникацију између јавне саобраћајне површине и улаза у објекат. Планираним решењем омогућен је несметан приступ корисника из свих праваца кретања, уз јасно дефинисане пешачке токове који доприносе функционалној повезаности објекта са околним простором. Пешачка стаза представља основну приступну комуникацију, обезбеђујући једноставан и директан приступ свим садржајима објекта са јавне површине.

Слободне површине у оквиру будуће грађевинске парцеле биће плански уређене кроз озелењавање и партерно обликовање простора, са циљем унапређења амбијенталних, естетских и еколошких карактеристика комплекса.

Приликом уређења предметне парцеле биће испоштовани сви услови и смернице дефинисани важећом планском документацијом, укључујући и обавезу обезбеђења минималног прописаног процента зелених површина на парцели.

Објекат је пројектован у оквиру дефинисаног габарита и спратности, а његова унутрашња организација је прилагођена планираној намени. Подрумска етажа пројектована је као гаражни простор са седам гаражних места и заједничким простором који чине просторија за натпритисак, као и хоризонталне и вертикалне комуникације. Приземље је пројектовано као пословна етажа са три апартмана и заједничким простором који обухвата хоризонталне и вертикалне комуникације. Први и

други спрат пројектовани су као пословне етажне са по три апартмана на свакој етажи, док је на повученом спрату предвиђено укупно два апартмана.

Предметна парцела ће са бочних страна и задње стране бити ограђена комбинацијом бетонске и транспарентне оградом.

Колски приступ и паркинг простор за пословни објекат на катастарској парцели број 252 КО Врдник су дефинисани кроз другу урбанистичко-техничку (Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта на делу катастарске парцеле број 251 и катастарској парцели број 252 КО Врдник) и пројектно-техничку документацију (изградња пословног објекта, спратности П+2+Пс и помоћног објекта, спратности П+0, на к.п.бр. 252 К.О. Врдник) и као такви су у потпуности уграђени у овај Урбанистички пројекат.

5.2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ

У оквиру предметног простора се спроводи регулациона линија дефинисана Планом генералне регулације насеља Врдник ("Службени лист општина Срема", бр. 30/14, 9/15, 20/15, 23/18, 21/22) које разграничава површину јавне намене, саобраћајницу, од површине остале намене, на којој је планирана изградња пословног објекта. Планом генералне регулације се задржава постојећа регулациона линија улице Оливере Марковић.

5.3. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Топографија терена на обухваћеном подручју је брдовита са падом терена из правца запада ка истоку. Апсолутне висинске коте терена су између 205,75 и 207,70 метара надморске висине.

Нивелационо решење прилагођено је нивелети Улице Оливере Марковић, постојећим котама терена и положајем постојећих и планираних објеката.

За релативну висинску коту 0,00 m усвојена нивелета приземља објекта и представља апсолутну коту од 207,60 m.

Пешачки улаз у објекат као и колски прикључак на Улицу Оливере Марковић прилагођен је постојећим котама на овим саобраћајницама, што подразумева нивелационо уклапање у исте.

Нивелационо решење дато је на графичком приказу „Регулационо - нивелационо решење локације и саобраћајна инфраструктура“ (графички прилог број 4). У оквиру датог нивелационог решења, приликом израде даље пројектне документације дозвољена су извесна одступања у циљу нивелационог усаглашавања као и квалитетнијег и рационалнијег решења.

5.4. ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА

Урбанистичким пројектом је дат приказ препарцелације (графички прилог бр. 6) на основу кога би се препарцелацијом од катастарске парцеле број 251 КО Врдник и од катастарске парцеле број 252 КО Врдник формирала грађевинска парцеланоформирана парцела "А", а све у складу са Планом генералне регулације насеља Врдник ("Службени лист општина Срема", бр. 30/14, 9/15, 20/15, 23/18, 21/22)

Граница новоформиране парцеле А' је дефинисана геоаналитичким тачкама које су приказане у наставку текста.

Новоформирана парцела А

1.Y= 7405267.85 X= 4998762.33

2.Y= 7405275.54 X= 4998747.33

3.Y= 7405279.96 X= 4998739.08

4.Y= 7405295.18 X= 4998710.77

5.Y= 7405296.39 X= 4998708.50

6.Y= 7405312.87 X= 4998717.89

7.Y= 7405311.46 X= 4998720.54

8.Y= 7405297.72 X= 4998746.44

9.Y= 7405286.41 X= 4998768.28

6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

6.1. ХОРИЗОНТАЛНИ ГАБАРИТ ОБЈЕКТА, ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ, СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Хоризонтални габарит објекта, грађевинске линије, као и спратност објекта дати су на графичком прилогу бр. 4.

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ

Хориз. габарит: 215,85 m²

Спратност: П+2+Пс

Висина објекта: макс. 13 метара

Према урбанистичком решењу, северна грађевинска линија постојећег пословног објекта постављена је на око 37.35 метара у односу на регулациону линију улице. Источна грађевинска линија постављена на 1 метар у односу на границу парцеле, док је западна грађевинска линија на 3 метра од границе суседне парцеле и од регулационе линије потока (катастраска парцела број 256 КО Врдник).

ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ

ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ- ГАРАЖА

Хориз. габарит: 26,73 m²

Спратност: П

Висина објекта: макс. 4 метра

Према урбанистичком решењу, северна грађевинска линија помоћног објекта гараже постављена је на око 26.70 метара у односу на регулациону линију улице. Источна грађевинска линија постављена на 7.74 метар у односу на границу парцеле, док је западна грађевинска линија на 6.57 метра од границе суседне парцеле.

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ

Хориз. габарит: 178.42 m²

Спратност: По+П+2+Пс

Висина објекта: макс. 13 метара

Северна грађевинска линија планираног пословног објекта постављена је на 5.23 метра у односу на регулациону линију улице. Источна грађевинска линија је постављена на око 1.85 метара у односу на суседну границу парцеле, док је западна грађевинска линија постављена на 4 метра у односу на суседну границу парцеле.

У складу 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, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) представља линију на, изнад и испод површине земље до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

6.2. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

Планом генералне регулације насеља Врдник ("Службени лист општина Срема", бр. 30/14, 9/15, 20/15, 23/18, 21/22) прописани индекс заузетости износи максимално 50%.

Предложеним решењем индекс заузетости на новоформираној парцели А износи 37,22%.

6.3. ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Планом генералне регулације насеља Врдник ("Службени лист општина Срема", бр. 30/14, 9/15, 20/15, 23/18, 21/22) прописани проценат зелених површина износи минимално 30%.

Предложеним решењем проценат зелених површина на новоформираној парцели А износи 30,36%.

6.4. БИЛАНС ПОВРШИНА

Табела 1 - Нумерички показатељи у односу на новоформирану парцелу А

НАМЕНА	ПОВРШИНА У м ²	%
ОБЈЕКТИ	421,00	37,22
ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ (пословни објекат)	215,85	19,08
ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ	205,15	18,14
<i>Пословни објекат</i>	178,42	15,77
<i>Помоћни објекат- гаража</i>	26,73	2,36
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	358,42	31,69
ИНТЕРНА КОЛСКА САОБРАЋАЈНИЦА	236,09	20,87
ПАРКИНГ ПРОСТОР	56,15	4,96
ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ И ПЛАТОИ	66,21	5,86
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	343,40	30,36
УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	343,40	30,36
ПОТПОРНИ ЗИД	3,68	0,33
ПРОСТОР ЗА СМЕШТАЈ КОНТЕЈНЕРА	4,50	0,40
УКУПНА ПОВРШИНА НОВОФОРМИРАНЕ ПАРЦЕЛЕ А	1131,00	100

Табела 2- основни подаци о планираном пословном објекту и локацији

	ПЛАНСКИ ПАРАМЕТРИ	ПАРАМЕТРИ ОСТВАРЕНИ КРОЗ УП
УКУПНА ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ НОВОФОРМИРАНЕ ПАРЦЕЛЕ	1131,00 m ²	1131,00 m ²
УКУПНА БРГП НАДЗЕМНО	/	719,27 m ²
УКУПНА БРУТО ИЗГРАЂЕНА ПОВРШИНА	/	916,69 m ²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА	/	747,16 m ²
ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА	/	178,42 m ²
СПРАТНОСТ	П+2+Пк (дозвољена подрумска етажа и повучени спрат уместо поткровља)	По+П+2+Пс
ВИСИНА ОБЈЕКТА	/	12 m
БРОЈ ГАРАЖНИХ МЕСТА	50% паркинг места мора да буде наткривено	7 у гаражи у подруму
БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА	или 1 паркинг место на 1 стан и обезбедити једно паркинг место на 70 m ² пословног простора	1 ПМ испред објекта
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	максимално 50%	37,22%
ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	минимално 30%	30,36%

7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зелене површине уредити у складу са величином парцеле, диспозицијом објеката и планираном инфраструктуром. Такође, озелењавање извршити у складу са циљевима заштите природних вредности Националног парка, очувања биодиверзитета и функционалности екосистема фрушкогорског подручја.

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

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.

За озелењавање простора користити првенствено дрвенасте и жбунасте врсте карактеристичне за шуме овог дела Фрушке горе (храст китњак, цер, медунац, бела липа, граб, јавори, свиб, дрењина, руј, и др.).

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).

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.

Није дозвољено озелењавање врстама 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 (*Fragaria pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна спремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea* aggr.), звездан (*Symphoricarpos spp.*), фалопија (*Fallopia sp.*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Приликом избора садног материјала као и одређивања места садње обавезно је дрвеће и засаде подизати тако да не ометају прегледност пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.

За поплочање користити природне материјале (цигла или бехатон и сл.). Вртни мобилијар треба да чине: клупе, корпе за отпатке, справе за игру деце (клацкалица, љуљашка, тобоган, пешчаник и др.) од природног материјала (дрво), као и елементи спољашњег осветљења.

Услови за уређење зелених површина

- Обавезна је израда главног пројекта озелењавања који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун,
- озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина. Дрвеће и шибље у планираним коридорима садити на следећој удаљености од инсталација:

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

- дрвеће садити на удаљености 2 m од коловоза, а од објекта 4 -7 m,
- избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте, а избегавати примену инвазивних врста,
- за озелењавање користити претежно лишћаре. У спрату дрвећа, учешће листопадних врста треба да буде 5:1 у односу на четинаре,
- саднице треба да буду I класе, минимум 4-5 год. старости.

8. ИНФРАСТРУКТУРА

8.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Саобраћајне површине на простору обухваћеном урбанистичким пројектом чине прикључак са приступним путем гаражи, паркинг за путничке аутомобиле, и пешачке површине.

Колски приступ и паркирање за пословни објект на катастарској парцели број 252 КО Врдник дефинисани су претходно израђеном урбанистичко-техничком документацијом, односно Урбанистичким пројектом за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта на делу катастарске парцеле број 251 и катастарској парцели број 252 КО Врдник, као и одговарајућом пројектно-техничком документацијом за изградњу пословног објекта спратности П+2+Пс и помоћног објекта спратности П+0. Решења дефинисана наведеном документацијом преузета су и у потпуности инкорпорирана у предметни Урбанистички пројекат.

Приступ локацији

Колски приступ предвиђен је из Улице Оливере Марковић у ширини од 3,5 m, а пројектован је под приближно правим углом у односу на јавну саобраћајницу. У продужетку прикључка налази се интерна колска површина којим се приступа гаражи. С обзиром на ширину прикључка и приступног пута, предвиђено је наизменично двосмерно кретање моторних возила, а режим кретања дефинисаће се у наредној пројектној документацији (вертикалном, хоризонталном и светлосном сигнализацијом).

Предвиђени подужни нагиб рампе за приступ гаражи износи 15%. Максимални пад без грејања рампи може бити 12%, а са грејањем рампи 15% што ће бити детаљно дефинисано у некој од наредних пројектних фаза. С обзиром на наведене подужне нагибе, предвиђено је постављање грејача испод коловозног застора.

С обзиром да ће објекту приступати искључиво путнички аутомобили, ово возило је утврђено као меродавно возило.

Из Улице Оливере Марковић предвиђена је пешачка стаза у ширини од 1.7m преко које се приступа приземном делу објекта.

Вертикална пешачка комуникација из подрумске гараже решена је степеницама и лифтом унутар гараже.

Начин решења паркирања

С обзиром на то да је да је планирани објекат пословне намене, број паркинг места се одредио по нормативу једно паркинг место на 70m² површине пословних простора. У оквиру гараже планирано је шест редовних паркинг места димензије 2,30x4,80 m и једно паркинг место за особе са инвалидитетом димензије 3,10x4,80m. Такође, испед пословног објекта је планирано једно паркинг димензија 2,30x5,00m.

Димензије паркинг места усклађене су са SRPS U.S4.234.2020 којим су утврђене мере и начин обележавања паркинга.

Све саобраћајне површине приказане су у графичком приказу „Регулационо - нивелационо решење локације и саобраћајна инфраструктура“ (графички прилог број 4). Прикључак и приступни пут су дефинисани у односу на осовинску линију за које су утврђене осовинске тачке и приказане њихове координате.

8.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

8.2.1. СНАБДЕВАЊЕ ВОДОМ

Кроз улицу Оливере Марковић пролази водоводна мрежа Ø50 на коју су прикључени индивидуални и туристички објекти, са профилом кућног прикључка тј. Ø3/4".

Према добијеним условима ЈП "Водовод" Рума наведено је да на катастарској парцели број 252 постоји прикључак пословног објекта од Ø3/4" и да је за потребе водоснабдевања планираног пословног објекта на катастарској парцели број 251 КО Врдник потребно искористити постојећи прикључак.

Техничко решење водоснабдевања мора бити такво да се омогући приступ, одржавање и интервенције на објектима у комплексу, као и санација у случају хаваријских ситуација.

Правила изградње

Шахт са водомером и прикључком Ø3/4" који је смештен у коридор интерне саобраћајнице, на катастарској парцели број 251 КО Врдник ће представљати централни водомер за наведени комплекс.

У складу са условима, централни шахт је постављен на 2,0 m од регулационе линије и на 1,5 метра од границе суседних парцела. Такође, водомерно окно је изграђено од тврдог материјала, димензије светлог отвора 1,00x1,00m. Недостајуће количине санитарне воде обезбеђене су на сопственој парцели преко резервоара запремине 25m³.

Хидрантска мрежа

С обзиром на специфичност самог објекта, као и чињеницу да расположива количина воде из градске водоводне мреже није довољна за истовремено снабдевање објекта санитарном водом и обезбеђивање потребних количина воде за потребе гашења пожара, предвиђа се посебан систем обезбеђења противпожарне воде. У случају пожара, за потребе гашења користиће се вода из наменског резервоара, који ће се пунити цистернама.

Непосредно испред пословног објекта, на катастарској парцели број 252 КО Врдник, предвиђа се постављање укопаног резервоара димензија 2,5 x 3,0 x 3,0 m. Основна функција резервоара је обезбеђивање довољне количине воде за потребе непрекидног гашења пожара у трајању од два часа, у складу са потребама објекта и условима надлежних институција.

Резервоар се планира као водонепропусна конструкција, постављена испод нивоа терена, са обезбеђеним приступом ради контроле, одржавања, чишћења и допуне воде. Положај резервоара је усклађен са партерним уређењем, саобраћајним површинама и приступом противпожарног возила, како би се омогућило несметано пуњење цистернама и ефикасна употреба у случају интервенције.

Уз резервоар се предвиђа и простор за смештај пумпног постројења, као обавезан део система хидрантске мреже. Пумпно постројење има улогу да обезбеди потребан притисак и проток воде у систему за гашење пожара. Техничко решење пумпног постројења, капацитет пумпи, као и начин повезивања на хидрантску мрежу, биће детаљно разрађени кроз наредне фазе техничке документације, у складу са важећим прописима, противпожарним условима и условима надлежних јавних предузећа.

Хидрантска мрежа се планира тако да омогући покривање објекта са аспекта заштите од пожара и да обезбеди приступ води за гашење на одговарајућим позицијама.

8.2.2. ОДВОЂЕЊЕ АТМОСФЕРСКИХ ВОДА

Одвођење атмосферских вода са предметног подручја је усклађено са фактичким стањем и условима на терену.

Одвођење условно чистих атмосферских и површинских вода, са кровова и пешачких површина, је решено у оквиру парцеле на начин да се слободним падом спроводи у зелене површине.

За атмосферске воде са запрљаних/зауљених површина (паркинг, саобраћајница, и сл.) ће се пре испуштања у јавну атмосферску канализацију спроводити одговарајући контролисани прихват и третман на сепаратору нафтних деривата. Чишћење објекта за третман запрљаних/зауљених атмосферских вода, као и манипулацију са издвојеним уљима и седиментом ће се вршити на начин да се у потпуности обезбеди заштита површинских и подземних вода од загађивања, у складу са важећом законском регулативом из предметне области.

У складу са условима ЈП Комуналац Ириг, испод прилазне рампе је постављен цевасти, бетонски пропуст пречника $\varnothing 400$ mm са подужним падом у смеру обарања нивелете околног терена са одговарајућим надсојем и сливницима за одвођење атмосферске воде.

Површинске воде са предметне парцеле се неће усмеравати према другој парцели.

8.2.3. ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА

Одвођење отпадних вода из планираног пословног објекта је, у складу са условима ЈП "Водовод" Рума, предвиђено прикључењем на постојећу јавну канализациону мрежу.

Повезивање објекта планирано је преко постојећег прикључка на канализациони систем у улици Оливере Марковић, уз извођење заједничког сабирног вода Ø160 mm са сабирним цевоводом. У оквиру интерне канализационе мреже предвиђен је довољан број ревизионих шахтова ради обезбеђивања несметаног функционисања и одржавања система.

Подрумске просторије могу се прикључити на канализациони систем искључиво преко сопственог постројења за аутоматско препумпавање отпадних вода, док директно прикључење ових просторија на јавну канализациону мрежу није дозвољено.

Атмосферске и дренажне воде неће се упуштати у систем фекалне канализације, већ ће се њихово одвођење решавати посебним системом у складу са условима надлежног јавног комуналног предузећа.

8.2.4. ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ОБЈЕКТА И ИНСТАЛАЦИЈА НА ПАРЦЕЛИ

- Није дозвољена изградња објекта изнад трасе цевовода водовода и канализације.
- Није дозвољено полагање других подземних инсталација изнад или испод цеви водовода и канализације.
- При евентуалном укрштању са водоводним и канализационим инсталацијама друге подземне инсталације се, по правилу, полажу изнад водоводних и канализационих цеви.
- Код попречног укрштања, размак између водоводне мреже и подземних инсталација по висини, мора износити најмање 0.3 m, код чега електропроводови морају бити у заштитној цеви и означени траком.
- Паралелно полагање других подземних инсталација и водоводних цеви дозвољено је у хоризонталној равни, при чему најмање растојање мора бити 0.5 m. Уколико су друге подземне инсталације заштићене од механичких повреда, тј. пролазе кроз заштитну цев, хоризонтално растојање мора бити веће од 0.25 m.
- Минимално хоризонтално растојање код паралелног вођења предметних инсталација и цевовода канализације је 0.8 m. Приликом укрштања подземних инсталација са страна 5/5 канализационим цевима, исте постављати изнад инсталација канализације и испоштовати минимално растојање од 0.5 m.
- Хоризонтално растојање других подземних инсталација од шахтова, како водоводних, тако и канализационих, мора бити минимум 0.4 m.
- Изградњом, одржавањем или реконструкцијом објекта у близини објекта јавне инфраструктуре не сме се довести у питање нормално функционисање водоснабдевања и одвођења атмосферских вода, а нити ометати нормално кориштење и одржавање водоводне мреже, постојећих водоводних шахтова и осталих објекта јавног водовода.
- Обавеза пројектанта и извођача радова је да поштује важеће техничке прописе и стандарде за ову врсту објекта.
- Пројектовање објекта прилагодити наведеним условима.

8.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

8.3.1. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

За потребе снабдевања електричном енергијом планираног пословног објекта на катастарској парцели број 251 КО Врдник, потребно је обезбедити услове за прикључење на постојећу електроенергетску инфраструктуру у складу са условима надлежног оператора дистрибутивног система.

Напајање планираног објекта предвиђено је са постојећег кабловског прикључног ормана типа ЕВ-2П који се налази на фасади постојећег објекта на катастарској парцели број 252 КО Врдник. За потребе прикључења неопходно је обезбедити коридор за изградњу новог подземног нисконапонског кабловског вода 1 kV типа РР00-А 4x150 mm² од постојећег прикључног места до мерних ормана планираног објекта.

На лако приступачном месту, у улазном делу објекта, потребно је обезбедити простор за смештај једног металног ормана мерног места типа МОММ-9 и два метална ормана мерног места типа МОММ-3, намењених за мерење утрошене електричне енергије појединачних корисника и заједничке потрошње објекта.

На спољној фасади објекта потребно је обезбедити простор за монтажу полиестерског ормана мерног места типа ПОММ-1 за мерење утрошене електричне енергије противпожарног система, као и одговарајућих кабловских прикључних ормана у складу са условима надлежног оператора дистрибутивног система.

8.3.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

- Подземну електроенергетску мрежу полагати на дубини од најмање 0,8 - 1,0 m,
- није дозвољено паралелно вођење цеви водовода и канализације испод или изнад енергетских каблова,
- хоризонтални размак цеви водовода и канализације од енергетског кабла треба да износи најмање 0,5 m за каблове 20 kV, односно најмање 0,4 m за остале каблове,
- при укрштању цеви водовода и канализације могу да буду положени испод или изнад енергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,4 m за каблове 20 kV, односно најмање 0,3 m за остале каблове,
- уколико не могу да се постигну сигурносни размаци на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев, али и тада размаци не смеју да буду мањи од 0,3 m,
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке,
- није дозвољено паралелно вођење гасовода испод или изнад енергетског кабла,
- хоризонтални размак и вертикално растојање при паралелном вођењу и укрштању гасовода од енергетског кабла треба да износи најмање 0,8 m у насељеном месту,
- при укрштању се цев гасовода полаже испод енергетског кабла,
- вертикално растојање при укрштању и хоризонтални размак при паралелном вођењу може да буде најмање 0,3 m, ако се кабл постави у заштитну ПВЦ цев дужине најмање 2 m, са обе стране места укрштања, или целом дужином паралелног вођења,
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке,
- хоризонтални размак енергетског кабла од других енергетских каблова, у које спадају каблови јавне расвете и семафорска инсталација, треба да износи најмање 0,5 m,

- при укрштању енергетских каблова, кабл вишег напонског нивоа се полаже испод кабла нижег напонског нивоа, уз поштовање потребне дубине свих каблова, на вертикалном растојању од најмање 0,4 m,
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке,
- у случају недовољне ширине коридора, међусобни размак енергетских каблова у истом рову одређује се на основу струјног оптерећења и не сме да буде мањи од 0,07 m при паралелном вођењу, односно 0,2 m при укрштању. Обезбедити да се у рову каблови међусобно не додирују, између каблова се целом дужином трасе поставља низ опека монтираних насатице на међусобном размаку од 1 m,
- хоризонтални размак електронског комуникационог кабла од енергетског кабла треба да износи најмање 0,5 m за каблове до 20 kV и 1 m за каблове 20 kV,
- при укрштању електронски комуникациони кабл се полаже изнад енергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,5 m,
- ако је енергетски кабл постављен у заштитну електропроводљиву цев (целом дужином паралелног вођења или најмање 3,0 m са обе стране места укрштања), а електронски комуникациони кабл постављен у електронепроводљиву цев, растојање мора да буде најмање 0,3 m,
- угао укрштања треба да је што ближи 90°, а у насељу најмање 30°,
- ако је угао укрштања мањи, енергетски кабл се поставља у челичну цев,
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке,
- пошто оптички кабл није осетљив на утицаје електромагнетне природе, удаљење оптичког кабла у односу на енергетски кабл је условљено једино сигурносним размаком због обављања радова,
- забрањује се постављање шахтова електронских комуникационих каблова на трасу енергетског кабла (пролаз енергетског кабла кроз шахт),
- енергетски кабл поставити мин. 1,0 m од коловоза,
- при укрштању са путем угао укрштања треба да је што ближи 90°, а најмање 30°,
- на местима укрштања и крајевима цеви поставити одговарајуће ознаке.

8.3.3. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Напајање планираног пословног објекта електричном енергијом предвиђено је са постојећег кабловског прикључног ормана типа ЕВ-2П који се налази на фасади постојећег објекта на катастарској парцели број 252 КО Врдник. Прикључење ће се реализовати изградњом новог нисконапонског кабловског вода 1 kV типа РР00-А 4x150 mm², у складу са условима надлежног оператора дистрибутивног система.

У оквиру објекта предвиђа се уградња једног ормана мерног места типа МОММ-9 и два ормана мерног места типа МОММ-3. У орманима мерног места обезбедиће се мерење утрошене електричне енергије за укупно једанаест корисничких мерних места, као и за заједничку потрошњу објекта.

За потребе противпожарног система предвиђа се посебан орман мерног места типа ПОММ-1, са одговарајућим мерним и заштитним уређајима, преко којег ће се обезбедити напајање хидроцила и осталих противпожарних потрошача.

Мерење потрошње електричне енергије вршиће се тросистемским трофазним бројилима за директно мерење, у складу са техничким условима надлежног оператора дистрибутивног система. Бројила ће бити опремљена могућношћу даљинског читавања и управљања, у складу са важећим техничким захтевима.

Место испоруке електричне енергије је иза мерног уређаја у орману мерног места, док је место прикључења на дистрибутивни систем дефинисано условима надлежног оператора дистрибутивног система.

Коначни капацитети, распоред мерних места, избор заштитне опреме, као и технички детаљи прикључења биће дефинисани кроз даљу разраду пројектно-техничке документације и у складу са условима надлежног оператора дистрибутивног система.

8.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

8.4.1. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ТЕРМОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

У складу са условима ЈП "Србијагас" постоји могућност прикључења планираног пословног објекта на постојећи дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви радног притиска до 4 bar који се налази на катастарској парцели број 1277 КО Врдник (улица Оливере Марковић).

Начин прикључења, капацитет прикључка, положај мерно-регулационог сета и остали технички елементи биће дефинисани у даљој пројектно-техничкој документацији и поступку прибављања одобрења за прикључење.

Планирани гасни прикључак и унутрашње гасне инсталације пројектоваће се у складу са важећим техничким прописима, уз поштовање прописаних заштитних коридора, минималних растојања од остале инфраструктуре и објекта, као и услова безбедног функционисања и одржавања система.

8.4.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ТЕРМОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

- Изградња нових објекта не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.
- Минимално растојање темеља објекта од гасовода је 1 метар.
- При планирању саобраћаница и уређењу терена потребно је поштовати прописане висине надслоја у односу на укопан гасовод у зависности од услова вођења (у зеленој површини, испод коловоза и сл.).
- Дубина гасовода је 0.8 метара.
- Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, оса гасовода је по правилу под правим углом у односу на осу саобраћајнице. Уколико то није могуће извести, дозвољена су одступања до угла од 60°.
- Испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње ивице коте коловозне конструкције када се гасовод механички штити полагањем у заштитну цев, износи 1.0-1,20 метар, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће.
- При паралелном вођењу гасовода са други инсталацијама, потребно је поштовати Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar.
- Минимално дозвољено растојање од спољне ивице цеви гасовода до спољне ивице цеви водовода и канализације износи 0,5 m при укрштању цевовода, а 1,0 m при паралелном вођењу.
- Минимално дозвољено растојање од спољне ивице цеви гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова износи 0,5 m при укрштању цевовода, а 1,0 m при паралелном вођењу.

- Минимално дозвољено растојање од спољне ивице цеви гасовода до електронских комуникационих каблова износи 0,5 m при укрштању цевовода, а 1,0 m при паралелном вођењу.
- Минимално дозвољено растојање од спољне ивице цеви гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида износи 0,5 m при укрштању цевовода, а 1,0 m при паралелном вођењу.
- Минимално дозвољено растојање од спољне ивице цеви гасовода до шахтова и канализације износи 0,5 m при укрштању цевовода, а 1,0 m при паралелном вођењу.
- Није дозвољено паралелно вођење подземних водова изнад и испод гасовода.
- Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода.
- Ископ и затрпавање у близини гасовода вршити искључиво ручно.

8.4.3. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ТЕРМОЕНЕРГЕТСКУ МРЕЖУ

Прикључење на гасоводну инфраструктуру извести у складу са условима и сагласности од надлежног дистрибутера за гас и у складу са одредбама Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара ("Службени гласник РС", број 86/15).

8.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Одвијање електронског комуникационог саобраћаја, осим бежичног приступа, може се обезбедити путем оптичког кабла. Потребно је изградити прикључак од оптичког кабла у уличном коридору до предметне парцеле.

8.5.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ЕК ИНФРАСТРУКТУРЕ

- Дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8 m код полагања каблова у ров,
- при паралелном вођењу електронских комуникационих и електроенергетских каблова до 10 kV најмање растојање мора бити 0,5 m, а 1,0 m за каблове напона преко 10 kV,
- при укрштању најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,5 m, а угао укрштања око 90°,
- при укрштању електронског комуникационог кабла са цевима гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити најмање 0,3 m,
- при приближавању и паралелном вођењу комуникационог кабла са цевима водовода и канализације хоризонтално растојање мора бити најмање 0,5 m, а са цевима гасовода хоризонтално растојање мора бити најмање 0,4-1,5 m, у зависности од притиска гасовода,
- Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја.

8.5.3. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ЕК ИНФРАСТРУКТУРУ

Прикључење објекта у систем електронских комуникација треба решити изградњом прикључка (подземне мреже оптичких или бакарних проводника) од постојеће уличне мреже до приступачног места на фасади или у унутрашњости објекта, где ће бити смештен типски електронски комуникациони орман.

На предметној парцели (на граници са јавном површином) изградити монтажно окно и приводну канализацију минималног капацитета 1x \varnothing 50mm од окна до сутерена објекта.

Од места уласка цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места у којима је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно дистрибутивних ормана (у холу објекта). У овом орману/просторији свести све унутрашње инсталације.

Каблирање извести тако 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.

Планирати полагање инсталационих каблова у цеви у зиду или у техничке канале, уколико су пројектом објекта предвиђени. Поред инсталационих каблова планирати и резервну цев у зиду (за FTTH-решење оптичке приступне мреже-x-PON) мањег пречника, када је ближе кориснику, за хоризонтални развод (\varnothing 16mm), док за вертикални успонски вод у објекту треба положити резервну инсталациону цев већег пречника (\varnothing 32mm). На спрату, на месту укрштања резервних вертикалних и хоризонталних цеви, предвидети разводну кутију потребне величине због лакше манипулације кабловима.

Потребно је предвидети могућност постављања мултисервисних приступних платформи и друге телекомуникационе опреме.

Потребно је предвидети могућност изградње WI-FI приступних тачака и приводних каблова до тих тачака, с обзиром на експанзију мобилних уређаја и потребу за повезивање на интернет.

8.6. ЕВАКУАЦИЈА КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

У складу са условима достављеним од ЈП “Комуналац” Ириг у оквиру Урбанистичког пројекта је обезбеђена локација за безбедно одношење комуналног отпада до које може несметано приступити возило за одвожење комуналног отпада.

Позиција контејнера је одређена на начин да не утиче негативно на нормалне услове животне средине, у смислу непријатних мириса и изгледа.

У оквиру предметне парцеле обезбеђен је простор од око 5 m² за сакупљање отпада, односно локација за смештај контејнера 1,1 m³ запремине за одлагање комуналног отпада мешовитог састава.

Подлога на којој се налазе посуде за одлагање комуналног отпада мора бити изграђена од тврдог материјала и глатке површине (асфалтирана, бетонирана или поплочана) и мора бити изграђена уз прилазни пут и у његовом новоу.

Површина за смештај посуда у циљу заштите животне средине мора имати благи нагиб као и решен систем одвођења атмосферских и оцедних вода.

Димензија простора за смештај једног контејнера за одлагање не сме бити мања од 1800mmx1200mm.

9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Геолошки завод Србије обавља основна геолошка истраживања и друга геолошка истраживања, као и послове примењених геолошких истраживања од важности за Републику Србију, у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС", бр. 101/15, 95/2018-др.закон и 40/2021).

Основна геолошка истраживања су послови од јавног интереса које изводи Геолошки завод Србије.

Примењена геолошка истраживања обухватају истраживања која се изводе ради утврђивања минералних ресурса и резерви и инжењерскогеолошких и хидрогеолошких услова њихове експлоатације, хидрогеолошка истраживања за потребе коришћења и заштите ресурса и резерви подземних вода и геотермалних ресурса, инжењерскогеолошка-геотехничка и хидрогеолошка истраживања геолошке средине за потребе просторног и урбанистичког планирања, пројектовања и изградње грађевинских, рударских и других објеката, заштите животне средине и природних добара и објеката геонаслеђа, санације и рекултивације терена, укључујући и подземна складишта гаса и других материја, издвајања повољних геолошких формација и структура као и исцрпљених лежишта минералних сировина за складиштење природног гаса и/или CO₂.

Примењена инжењерскогеолошка-геотехничка истраживања обавезно се врше за потребе просторног и урбанистичког планирања, пројектовања и изградње грађевинских, рударских и других објеката ради дефинисања инжењерско-геолошких-геотехничких услова изградње и/или санације, као и других карактеристика геолошке средине.

С обзиром на то да су у насељу Врдник присутне појаве ерозије и клизишта, потребно је уз пројекат за грађевинску дозволу приложити елаборат о геотехничким условима изградње, израђен према прописима о геолошким истраживањима, уколико се одговарајућим истраживањима утврди да предметни простор припада зони клизишта.

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Заштита и унапређење животне средине на подручју обухвата Урбанистичког пројекта врши се кроз идентификацију главних извора загађења и дефинисања мера заштите животне средине. Радови планирани Урбанистичким пројектом по својој природи неће имати значајан утицај на животну средину.

Пројектом предвидети следеће мере заштите животне средине:

- градилиште организовати на минималној површини потребној за обављање радова, а манипулативне површине просторно ограничити како би се избегле негативне последице на непосредно окружење;
- Пројектом планирати радове на изградњи и уређењу простора под следећим условима:
 - управљање загађујућим материјама обављати само на уређеној локацији на којој су предузете неопходне мере заштите од загађења земљишта, површинских и подземних вода,
 - у случају акцидентног испуштања загађујућих материја:

- загађени слој земљишта мора се хитно отклонити и исти ставити у амбалажу која се може празнити само на, за ту сврху, предвиђеној локацији, изван природног добра;
- на место акцидента нанети нови, незагађени слој земљишта;
- не планирати извођење било каквих радова за потребе изградње и коришћења предметног простора (узимање земљишта за радове, ископавање, одлагање инертног материјала и сл.), као и одлагање свих врста загађујућих материја на заштићеном подручју.

Урбанистичким пројектом за изградњу пословног објекта на катастарским парцелама број 251 и 252 КО Врдник предвиђено је организовано управљање отпадом насталим током изградње, коришћења и одржавања објекта. У оквиру планираног комплекса обезбеђени су услови за евакуацију комуналног отпада, док ће се отпад настао током извођења радова привремено складиштити на прописан начин до његовог преузимања и коначног збрињавања од стране овлашћених оператера. Планираним решењем спречава се могућност загађења земљишта, вода и ваздуха, смањује ризик од настанка удеса, експлозија и пожара, као и негативни утицаји на непосредно окружење. Наведене мере су усклађене са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 109/2025), којим је прописано да се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује контрола и примена мера смањења загађења вода, ваздуха и земљишта, опасности по биљни и животињски свет, опасности од настајања удеса, експлозија или пожара, као и негативних утицаја на пределе и природна добра посебних вредности, ниво буке и непријатне мирисе.

У циљу очувања квалитета ваздуха, Урбанистичким пројектом планирана је изградња објекта уз примену савремених техничких решења и обезбеђивање прикључења на постојећу инфраструктуру, чиме се искључује могућност настанка значајнијих извора аерозагађења. Поред тога, планирано је уређење слободних површина кроз озелењавање парцеле и обезбеђење прописаног процента зелених површина, што доприноси побољшању микроклиматских услова и смањењу ширења прашине и других загађујућих материја. Овакво решење је у складу са чланом 4. Закона о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 51/2025), којим је прописано предузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха и контрола извора загађивања.

Заштита земљишта на предметном простору обезбеђена је кроз планско уређење парцеле, контролисано одвођење атмосферских и отпадних вода, прикључење објекта на планирану комуналну инфраструктуру, као и кроз очување и уређење зелених површина у оквиру комплекса. Урбанистичким пројектом предвиђене су мере које спречавају неконтролисано испуштање отпадних вода, одлагање отпада на непредвиђеним површинама и друге активности које могу довести до деградације земљишта. На тај начин обезбеђује се очување његових природних особина и функција, у складу са одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015).

Приликом израде Урбанистичког пројекта посебна пажња посвећена је рационалном коришћењу простора и природних ресурса, кроз препарцелацију катастарских парцела у јединствену грађевинску парцелу, оптимално позиционирање објекта, обезбеђивање потребног броја паркинг места у оквиру сопствене парцеле, уређење зелених површина и планирање свих неопходних инфраструктурних прикључака. На овај начин обезбеђено је рационално коришћење расположивог земљишта и инфраструктурних капацитета, уз уважавање услова надлежних институција и принципа одрживог развоја. Наведени приступ усклађен је са чланом 5. став 2. Закона о заштити животне средине

(„Сл. гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009 – др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 – одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 – др. закон и 94/2024 – др. закон), којим је прописана обавеза рационалног коришћења природних богатстава и примене мера заштите животне средине.

Урбанистички пројекат је израђен на основу претходно прибављених услова надлежних јавних предузећа, институција и имаоца јавних овлашћења, а у даљој разради инвестиције предвиђено је прибављање свих услова за пројектовање и прикључење неопходних за реализацију планираног објекта. На тај начин обезбеђује се потпуна усклађеност пројектне документације са инфраструктурним, техничким и другим условима надлежних органа, у складу са чланом 27. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023 и 33/2026).

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

11.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

У складу са условима Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица, приликом извођења земљаних радова на изградњи објекта и инфраструктурних прикључака обавезан је археолошки надзор.

Услови и мере заштите

- Обавезан је константан археолошки надзор од стране стручне службе Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица приликом извођења земљаних радова на изградњи објекта и потребне инфраструктуре;
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;
- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту,
- обавезна је пријава почетка земљаних радова, Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

11.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Урбанистички пројекат за изградњу пословног објекта на катастарским парцелама број 251 и 252 КО Врдник израђен је у складу са мерама заштите које се односе на заштитну зону Националног парка „Фрушка гора“, утврђеним Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Сл. лист АПВ“, бр. 8/2019), мерама заштите Еколошке мреже Републике Србије утврђеним Уредбом о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/2010), као и правилима грађења дефинисаним Просторним планом општине Ириг („Службени лист општине Срема“, бр. 31/2021 и 38/2021 – исправка). Урбанистичким решењем задржана је намена простора предвиђена важећом планском документацијом, обезбеђено је очување основних карактеристика

окружења и испоштовани су сви урбанистички параметри који се односе на положај објекта, индекс заузетости, проценат зелених површина и инфраструктурно опремање парцеле.

Архитектонско обликовање планираног пословног објекта засновано је на принципима савремене архитектуре, уз поштовање просторних и амбијенталних карактеристика непосредног окружења. Положај, габарити и спратност објекта усклађени су са карактером изграђеног окружења и условима дефинисаним планском документацијом, чиме је обезбеђено његово складно уклапање у постојећу структуру насеља и пејзажне вредности подручја Фрушке горе, у складу са Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Службени лист АПВ“, бр. 8/2019).

Уређење слободних и зелених површина планирано је као саставни део уређења комплекса, при чему је Урбанистичким пројектом предвиђено озелењавање парцеле и обезбеђивање минималног процента зелених површина прописаног важећом планском документацијом. Приликом даље разраде партерног уређења предвидеће се садња дрвенастих и жбунастих врста прилагођених локалним педолошким, климатским и хидролошким условима, уз доминантно учешће аутохтоних лишћарских врста карактеристичних за подручје Фрушке горе. Избор биљних врста вршиће се тако да се обезбеди максималан ефекат озелењавања и очување природних вредности простора, уз избегавање употребе инвазивних врста као што су циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynowia syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Просторни распоред зеленила планиран је тако да допринесе очувању амбијенталних и еколошких вредности простора. Зелене површине организоване су у оквиру слободног дела парцеле, чиме се обезбеђује континуитет зелених структура карактеристичних за предметно подручје. Приликом даље разраде пејзажног уређења посебна пажња посветиће се формирању зелених појасева и садњи високог и жбунастог зеленила на начин који доприноси очувању природних коридора и визуелног идентитета предела.

У складу са условима заштите природе, Урбанистичким пројектом је предвиђено озелењавање обухвата тако да се уз најмање једну међну линију парцеле формира појас високог зеленила, односно дрворед или ред високог жбуња листопадних врста, док ће се уз једну страну парцеле формирати вишеспратно зеленило које ће обухватати дрвенасте, жбунасте и травнате површине. Овакво решење доприноси побољшању микроклиматских услова, повећању биолошке разноврсности и очувању еколошких функција простора.

Предметна парцела је Урбанистичким пројектом предвиђена за оградивање са бочних и задње стране. Приликом израде техничке документације и реализације пројекта обезбедиће се да решење ограде буде усклађено са условима Покрајинског завода за заштиту природе, односно да омогући проходност за ситне дивље врсте кроз формирање одговарајућих отвора или примену конструктивних решења која не представљају препреку њиховом кретању.

У оквиру даље пројектне разраде предвидеће се спољно осветљење које ће бити искључиво функционалног карактера и усклађено са мерама заштите дивљих врста и

њихових станишта. Расветна тела биће постављена тако да се спречи расипање светлости према небу и околним зеленим површинама, без примене покретних светлосних снопова и декоративног осветљења које би могло негативно утицати на живи свет. На тај начин обезбеђује се очување природних услова станишта и смањење негативних ефеката светлосног загађења у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“.

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, АКЦИДЕНТНИХ СИТУАЦИЈА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

12.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Потенцијалне удесне ситуације са вероватноћом јављања су:

- земљотрес,
- поплаве и подземне воде,
- пожар,
- атмосферско пражњење, олујни ветар и град.

Општа заштита од удеса и удесних ситуација спроводиће се у складу са важећом законском регулативом из предметне области.

Земљотрес

Предметно подручје припада зони 8° МЦС скале (односно скале ЕМС-98). Заштита од земљотреса се спроводи кроз примену важећих сеизмичких прописа за изградњу нових и реконструкцију постојећих објеката. Ради заштите од земљотреса, планирани објекти морају да буду реализовани и категорисани према прописима и техничким нормативима за изградњу објеката у сеизмичким подручјима.

Поплаве и подземне воде

У циљу заштите од поплава, неопходно је поштовање основне намене површина, као и очување каналске мреже и припадајућих објеката.

Пожар

Превентивна мера заштите од пожара је примена противпожарних мера у фази избора конкретних садржаја, намене површина и саобраћајних решења у складу са одредбама важећих законских прописа о заштити од пожара. Заштита од пожара се обезбеђује и изградњом планираног система водоснабдевања и хидрантске, противпожарне мреже, као и профилима саобраћајница који омогућавају несметано кретање противпожарних возила.

Атмосферско пражњење, олујни ветар и град

Обезбедиће се извођењем громобранске инсталације у складу са одговарајућом законском регулативом. Заштита од олујних ветрова обезбедиће се подизањем заштитног зеленила, а од града противградним станицама, са којих се током сезоне одбране од града испалајују противградне ракете.

12.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Мере заштите од пожара обухватају урбанистичке и грађевинско-техничке мере заштите, односно подразумевају примену техничких прописа и стандарда који регулишу ову област при пројектовању и изградњи свих објеката који су планирани на овом простору.

Активности и мере заштите од пожара обезбедиће се:

- поштовањем задате регулационе и грађевинске линије,
- обезбеђивањем капацитета насељске водоводне мреже, односно довољне количине воде за ефикасно гашење пожара. Уколико капацитет и притисак у јавној водоводној мрежи не задовољавају потребе, као алтернативу размотрити снабдевање хидрантске мреже водом из бунара који би се ископали специјално за ову потребу,
- градњом саобраћајница према датим правилима (потребне минималне ширине, минимални радијуси кривина и сл.),
- обезбеђивањем услова за рад ватрогасне службе (приступних путева и пролаза за ватрогасна возила),
- поштовањем прописа при пројектовању и градњи објеката (удаљеност између складишних, помоћних и водних објеката и сл.) у складу са Законом о заштити од пожара, правилницима и важећим техничким прописима који уређују ову област.

12.3. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ ДЕЈСТАВА

На основу Закона о ванредним ситуацијама (“Службени гласник РС”, број 111/2009, 92/2011 и 93/2012), инвеститори немају обавезу изградње склоништа, нити обавезу плаћања накнаде.

13. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

При анализи постојећег стања и разради урбанистичког решења: диспозиција објекта, зеленила као и саобраћајно решење, простор парцеле је осмишљен на начин да уз економски аспект изградње у самом решењу садржи и конкретне мере енергетске ефикасности, које су неодвојиве од решења, а које се састоје од следећег:

- правилна диспозиција објекта,
- искоришћена могућност слободне површине за уређење зелене површине,
- интерполација травњака на местима могуће будуће градње,
- подизање формације заштитног зеленила,
- могућност отварања објеката према југу- пасивна соларна кућа,
- прикључење на локалне прикључке енергената,
- могућност алтернативних начина напајања енергијом и ангажовањем сопствених ресурса,
- употреба класичних и савремених термоизолационих материјала приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.),
- обезбеђивање минималних услова топлотног, светлосног, ваздушног и звучног комфора,

С обзиром на намену планираних објеката, сходно законским прописима у овој области, поштоваће се Правилник о енергетској ефикасности зграда (“Службени

гласник РС”, број 61/2011) и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (“Службени гласник РС”, број 69/2012 и 44/2018- др.закон).

14. СТАНДАРДИ ПРИСТУПАЧНОСТИ

При планирању и пројектовању саобраћајних површина, пешачких стаза, пешачких прелаза, места за паркирање и других површина по којима се крећу особе са посебним потребама, прилаза до објекта и хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима морају се обезбедити услови за несметано кретање особа са посебним потребама у простору, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (“Службени гласник РС”, број 22/15).

15. ТЕХНИЧКИ ОПИС

Планирани објекат је слободностојећи и постављен је уз југоисточну границу парцеле. Приступ објекту обезбеђен је са североисточне стране парцеле преко новопроектваног колског прилаза ширине 3,40 m, који је повезан са јавном саобраћајницом на катастарској парцели број 1277.

Терен на предметној локацији је у благом паду од североисточног ка југоисточном делу парцеле, што је узето у обзир приликом пројектовања нивелационог решења. Главни улаз у објекат позициониран је са дворишне, североисточне стране. Улазна зона је пројектована у нивоу приступног тротоара, чиме је обезбеђен несметан приступ особама са инвалидитетом, лицима смањене покретљивости и другим корисницима у складу са принципима приступачности. Нивелационо и регулационо решење дато је у графичким прилозима пројектне документације.

Предметни објекат налази се у II климатској зони и VIII зони сеизмичности, те су пројектна решења усклађена са условима који произилазе из наведених параметара.

Објекат је намењен пословној делатности и садржи укупно 11 пословних јединица – апартмана. Функционална организација простора дефинисана је у складу са планираном наменом и пројектованом спратношћу објекта.

У подрумској етажи пројектована је гаража са седам гаражних места, као и заједнички простор који обухвата комуникације, вертикалне и хоризонталне везе између етажа, као и просторије неопходне за функционисање објекта.

Приземље је пројектовано као пословна етажа и садржи три апартмана, уз заједнички комуникациони простор. Први и други спрат организовани су на идентичан начин и садрже по три пословна апартмана са припадајућим комуникацијама. Повучени спрат садржи два апартмана, чиме је укупно формирано једанаест пословних јединица.

У обликовном смислу, објекат карактерише савремен архитектонски израз заснован на комбинацији правилних волумена и кубичних форми, складно уклопљених у амбијенталне карактеристике непосредног окружења и конфигурацију парцеле. Архитектонско решење тежи постизању јасног и препознатљивог визуелног идентитета уз рационалну организацију унутрашњег простора.

Габарит објекта дефинисан је фронталном ширином од 14,42 m и дужином од 15,51 m, при чему су сви функционални и просторни садржаји организовани у оквиру задатих урбанистичких параметара и планиране спратности објекта.

Конструктивни систем објекта пројектован је као армирано-бетонски скелетни систем који чине армирано-бетонски стубови, греде, платна и међуспратне плоче. Овако формиран конструктивни склоп обезбеђује потребну носивост, крутост и стабилност објекта, уз испуњење захтева у погледу механичке отпорности и сеизмичке сигурности у складу са важећим прописима и стандардима.

Објекат је фундиран на армирано-бетонској темељној плочи дебљине 30 cm, постављеној на коти од приближно -3,50 m у односу на коту уређеног терена. Овакво решење омогућава равномерно преношење оптерећења на тло и обезбеђује стабилност конструкције у целини.

Подна плоча приземља изведена је као армирано-бетонска плоча дебљине 20 cm, док су међуспратне конструкције пројектоване као армирано-бетонске плоче исте дебљине. Таванична конструкција такође је изведена од армираног бетона и ослоњена је на систем армирано-бетонских стубова и платана, чиме је обезбеђена просторна стабилност објекта и адекватан пренос оптерећења на носеће елементе.

Спољни зидови пројектовани су од термо-блокова дебљине 25 cm са додатним слојем термоизолације дебљине 10 cm, чиме се обезбеђују захтевани параметри енергетске ефикасности и топлотне заштите објекта. Унутрашњи носећи зидови изводе се од блокова дебљине 25 cm, док су преградни зидови предвиђени од пуне опеке дебљине 12 cm. За извођење зиданих конструкција примењује се малтер чврстоће M50, у складу са захтевима за изградњу објекта у сеизмички активним подручјима.

Кровна конструкција пројектована је као раван армирано-бетонски кров дебљине 20 cm. Кров је термички изолован одговарајућим слојевима топлотне изолације и заштићен савременим хидроизолационим системом на бази Мапеи хидроизолационе мембране, чиме је обезбеђена дуготрајна заштита конструкције од атмосферских утицаја и продора влаге.

Одвођење атмосферских вода са кровних површина решено је системом скривених хоризонталних олука који прихватају падавине и усмеравају их ка вертикалним олучним цевима. Вертикални одводи прикључени су на систем атмосферске канализације, чиме је обезбеђено контролисано и ефикасно одвођење атмосферских вода са објекта и спречено задржавање воде на кровним површинама.

16. ФАЗНА ИЗГРАДЊА

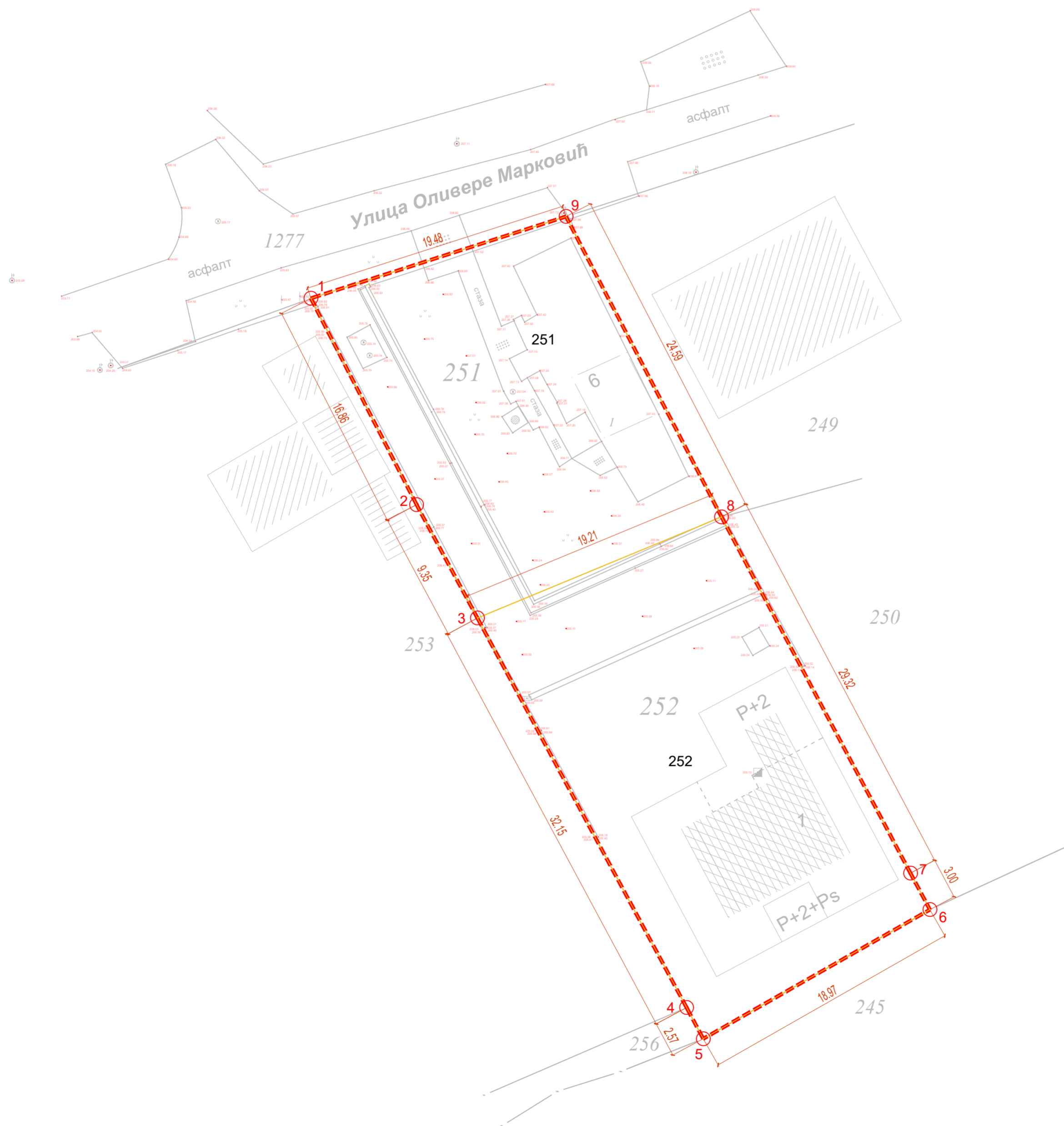
У оквиру предметног простора није планирана фазна изградња.

В) ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА
ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ
251 И 252 КО ВРДНИК



P=1:250



КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ
ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКЕ ТАЧКЕ



ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

251

БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ



ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1.Y= 7405267.85 X= 4998762.33

2.Y= 7405275.54 X= 4998747.33

3.Y= 7405279.96 X= 4998739.08

4.Y= 7405295.18 X= 4998710.77

5.Y= 7405296.39 X= 4998708.50

6.Y= 7405312.87 X= 4998717.89

7.Y= 7405311.46 X= 4998720.54

8.Y= 7405297.72 X= 4998746.44

9.Y= 7405286.41 X= 4998768.28

MINA
MILICIC
DESIGN

НАРУЧИЛАЦ:

"A2 GARDEN GRADNJA" ДОО, ВРДНИК

ОБРАЂИВАЧ:

MINA MILIĆIĆ DESIGN, НОВИ САД

ОДГОВОРНИ

УРБАНИСТА:

МИНА МИЛИЧИЋ, маст.инж.арх. лиценца број 200 1531 16

УРБАНИСТА

САРАДНИК:

НЕМАЊА МИЛИЧИЋ, маст.инж.арх.

НАЗИВ

ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 251 И 252 КО ВРДНИК

НАЗИВ

ПРИЛОГА:

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ

ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

РАЗМЕРА:

P=1:250

БРОЈ:

У01/2026

БРОЈ ЛИСТА:

2026. ГОДИНА








ДАТУМ:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 251 И 252 КО ВРДНИК



ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

ОБЈЕКТИ

-  ОБЈЕКТИ КОЈИ ИМАЈУ ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
-  ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
-  ОБЈЕКТИ И ДЕЛОВИ ОБЈЕКТА КОЈИ НИСУ УПИСАНИ У КАТАСТАР, А ПОСТОЈЕ НА ТЕРЕНУ
-  ДЕО ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ
-  ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
-  ОБЈЕКАТ ЗА КОЈИ ЈЕ У ТОКУ ИСХОДОВАЊЕ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ
-  ОБЈЕКТИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ОБРИСАТИ ИЗ КАТАСТРА (израда пројекта уклањања објекта)

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ


-  ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ


-  НЕУРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

-  ВИСОКИ ЛИШЋАРИ


-  БУНАР

-  ПОТПОРНИ ЗИД

-  ОГРАДА

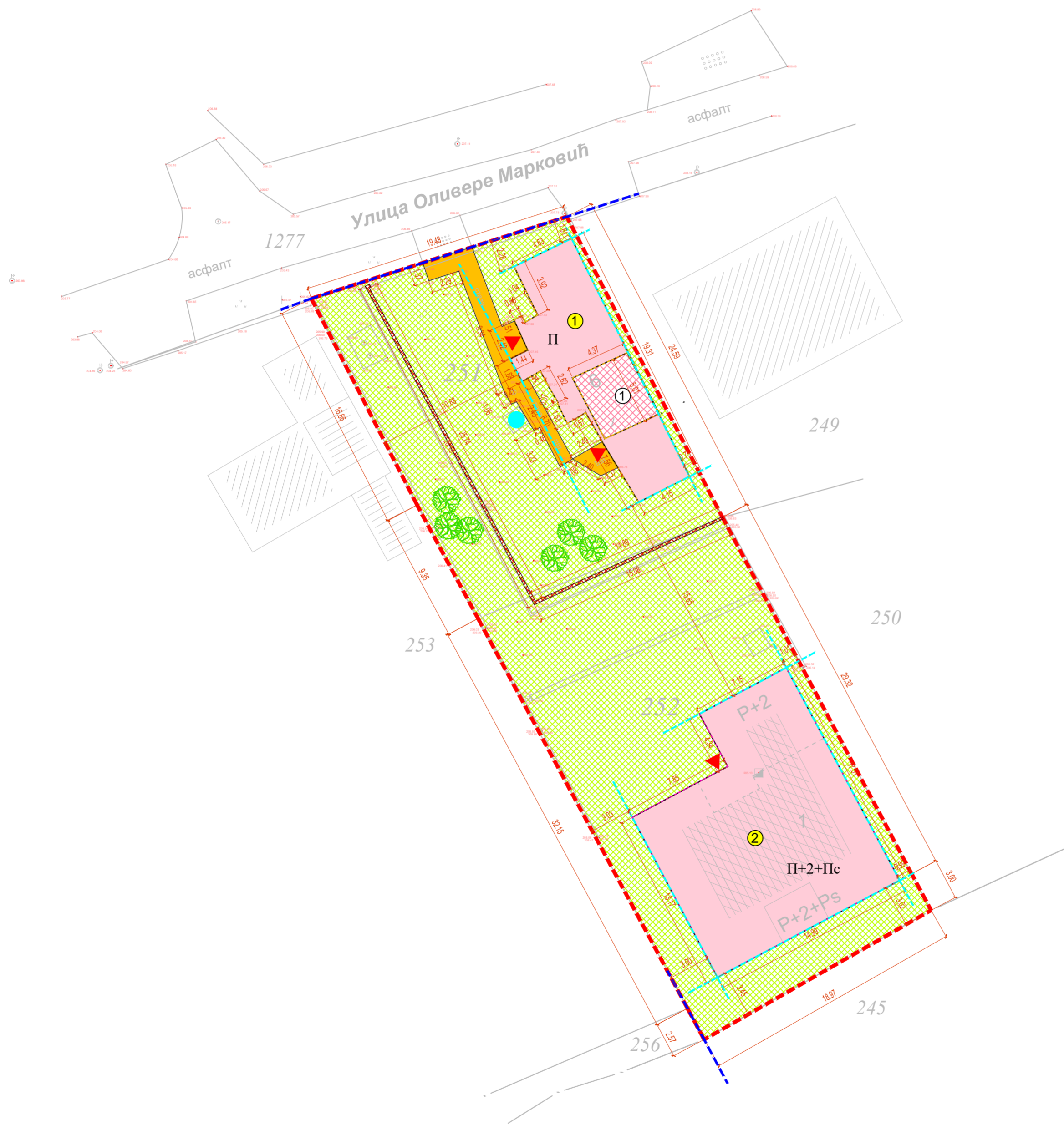
-  УЛАЗ У ОБЈЕКАТ

-  СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

-  ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

-  ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



MINA
MILICIC
DESIGN

НАРУЧИЛАЦ:	"A2 GARDEN GRADNJA" ДОО, ВРДНИК
ОБРАЂИВАЧ:	MINA MILIČIĆ DESIGN, НОВИ САД
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	МИНА МИЛИЧИЋ, маст.инж.арх. лиценца број 200 1531 16
УРБАНИСТА САРАДНИК:	НЕМАЊА МИЛИЧИЋ, маст.инж.арх.
НАЗИВ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 251 И 252 КО ВРДНИК
НАЗИВ ПРИЛОГА:	ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
РАЗМЕРА:	P=1:250
БРОЈ:	У01/2026
БРОЈ ЛИСТА:	02
ДАТУМ:	2026. ГОДИНА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 251 И 252 КО ВРДНИК



СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА

ОБЈЕКТИ

- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
- ① ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ
- ② ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
- ② ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ- ГАРАЖА

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- ИНТЕРНА КОЛСКА ПОВРШИНА
- ПАРКИНГ ПРОСТОР
- ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ И ПЛАТОИ

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

- УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ВИСОКИ ЛИШЋАРИ
- НИСКИ ЧЕТИНАРИ
- ЛИСТОПАДНО ШИБЉЕ
- ЗИМЗЕЛЕНО ШИБЉЕ

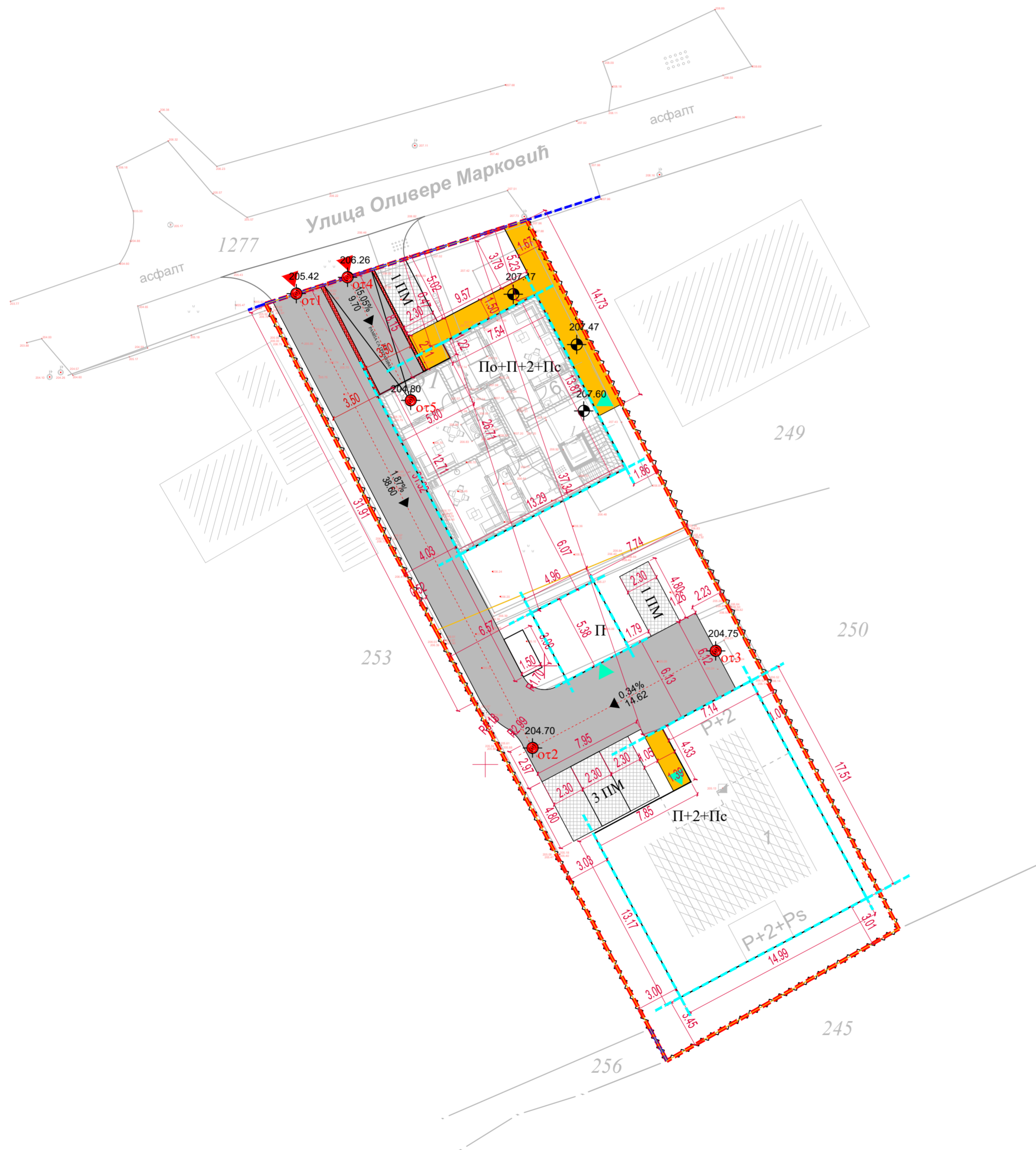
- ПОТПОРНИ ЗИД
- ПРОСТОР ЗА СМЕШТАЈ КОНТЕЈНЕРА
- ОГРАДА

- УЛАЗ У КОМПЛЕКС
- УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- П СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

MINA
MILICIC
DESIGN

НАРУЧИЛАЦ:	"A2 GARDEN GRADNJA" ДОО, ВРДНИК
ОБРАЂИВАЧ:	MINA MILIĆIĆ DESIGN, НОВИ САД
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	МИНА МИЛИЧИЋ, маст.инж.арх. лиценца број 200 1531 16
УРБАНИСТА САРАДНИК:	НЕМАЊА МИЛИЧИЋ, маст.инж.арх.
НАЗИВ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 251 И 252 КО ВРДНИК
НАЗИВ ПРИЛОГА:	СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА
РАЗМЕРА:	P=1:250
БРОЈ:	У01/2026
БРОЈ ЛИСТА:	03
ДАТУМ:	2026. ГОДИНА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 251 И 252 КО ВРДНИК



РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ И САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ОСОВИНСКА ЛИНИЈА
- 204.75 НИВЕЛЕТА САОБРАЋАЈНИЦА
- 10.07% ПОДУЖНИ ПАД САОБРАЋАЈНИЦА
- от1 ОСОВИНСКА ТАЧКА

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- ИНТЕРНА КОЛСКА ПОВРШИНА
- ПАРКИНГ ПРОСТОР
- ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ И ПЛАТОИ
- ЗАШТИТНИ ТРОТОАР ОБЈЕКТА

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧКА

Број	Y	X
ot1	7405270.05	4998763.04
ot2	7405286.83	4998730.74
ot3	7405299.86	4998737.65
ot4	7405273.66	4998764.20
ot5	7405278.18	4998755.45

ОГРАДА

- УЛАЗ У КОМПЛЕКС
- УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

MINA
MILICIC
DESIGN

НАРУЧИЛАЦ:	"A2 GARDEN GRADNJA" ДОО, ВРДНИК
ОБРАЂИВАЧ:	MINA MILIČIĆ DESIGN, НОВИ САД
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	МИНА МИЛИЧИЋ, маст.инж.арх. лиценца број 200 1531 16
УРБАНИСТА САРАДНИК:	НЕМАЊА МИЛИЧИЋ, маст.инж.арх.
НАЗИВ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 251 И 252 КО ВРДНИК
НАЗИВ ПРИЛОГА:	РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ И САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА
РАЗМЕРА:	P=1:250
БРОЈ:	У01/2026
БРОЈ ЛИСТА:	04
ДАТУМ:	2026. ГОДИНА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 251 И 252 КО ВРДНИК



ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ

ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

- ЈАВНА ВОДОВОДНА МРЕЖА
- - - ВОДОВОД У ОКВИРУ КОМПЛЕКСА-ПОСТОЈЕЋЕ
- - - - - ВОДОВОД У ОКВИРУ КОМПЛЕКСА- ПЛАНИРАНО
- ПОДЗЕМНИ РЕЗЕРВОАР (25m³) - ПОСТОЈЕЋЕ
- РЕЗЕРВОАР ЗА ХИДРАНТСКУ МРЕЖУ СА ПРОСТОРОМ ЗА ПУМПНО ПОСТРОЈЕЊЕ- ПЛАНИРАНО
- - - - - ХИДРАНТСКА МРЕЖА У ОКВИРУ КОМПЛЕКСА- ПЛАНИРАНО
- ВОДОМЕРНИ ШАХТ- ПОСТОЈЕЋЕ
- ЈАВНА КАНАЛИЗАЦИЈА ОТПАДНИХ ВОДА
- - - КАНАЛИЗАЦИЈА ОТПАДНИХ ВОДА У ОКВИРУ КОМПЛЕКСА -ПОСТОЈЕЋЕ
- - - - - КАНАЛИЗАЦИЈА ОТПАДНИХ ВОДА У ОКВИРУ КОМПЛЕКСА -ПЛАНИРАНО
- КАНАЛИЗАЦИОНИ ШАХТ- ПОСТОЈЕЋЕ
- ЈАВНА АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА
- - - КАНАЛИЗАЦИЈА АТМОСФЕРСКИХ ВОДА У ОКВИРУ КОМПЛЕКСА -ПОСТОЈЕЋЕ
- - - - - КАНАЛИЗАЦИЈА АТМОСФЕРСКИХ ВОДА У ОКВИРУ КОМПЛЕКСА -ПЛАНИРАНО
- СЕПАРАТОР НАФТНИХ ДЕРИВАТА
- УПОЈНА ЈАМА АТМОСФЕРСКЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

- ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ ВОД 0,4 kV
- - - ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ ВОД 0,4 kV У ОКВИРУ КОМПЛЕКСА-ПОСТОЈЕЋЕ
- - - - - ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ ВОД 1 kV У ОКВИРУ КОМПЛЕКСА-ПЛАНИРАНО
- ОММ - ПОСТОЈЕЋЕ
- ОММ -ПЛАНИРАНО

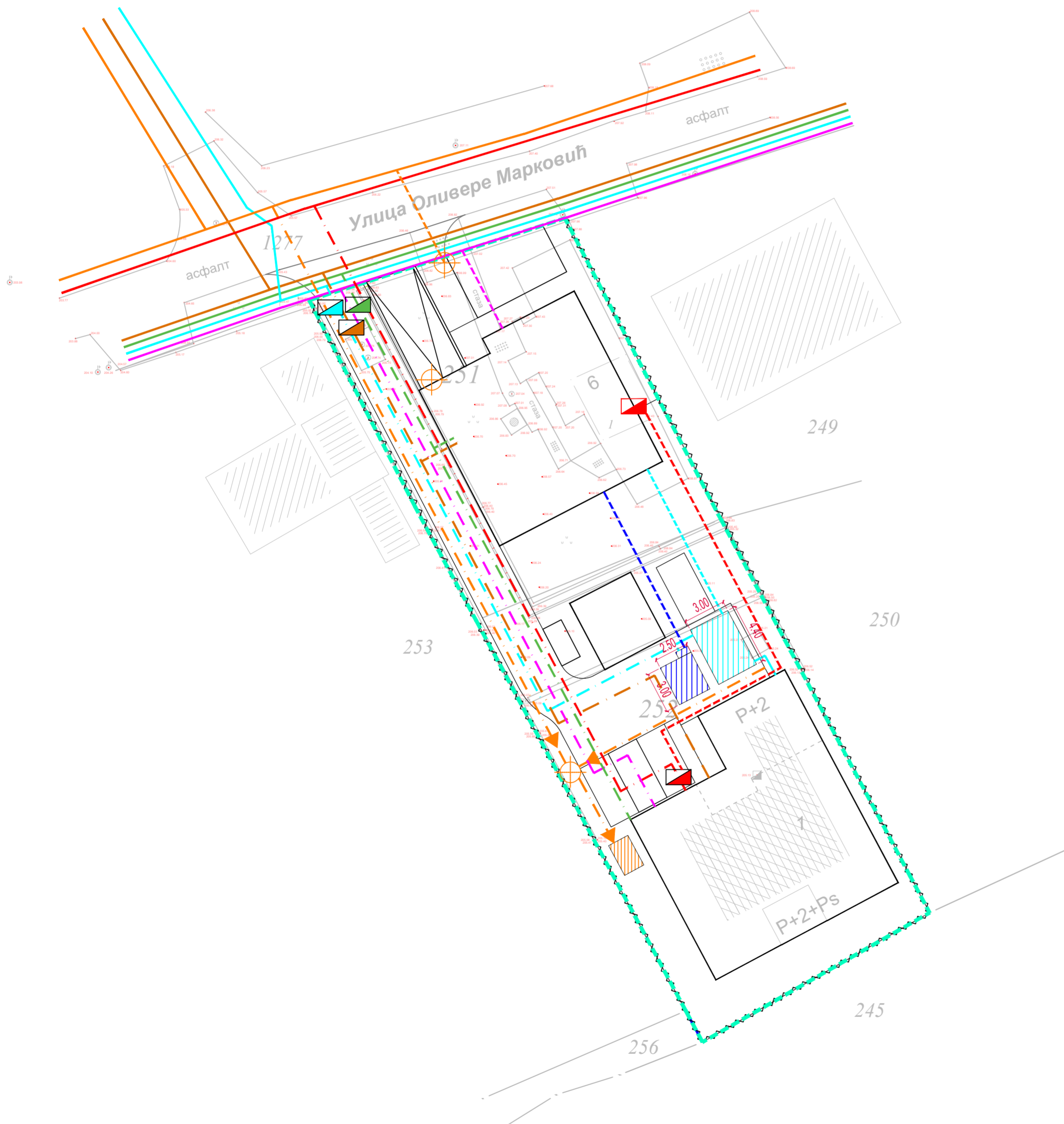
ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

- ДИСТРИБУТИВНИ ГАСОВОД
- - - ДИСТРИБУТИВНИ ГАСОВОД У ОКВИРУ КОМПЛЕКСА- ПОСТОЈЕЋЕ
- - - - - ДИСТРИБУТИВНИ ГАСОВОД У ОКВИРУ КОМПЛЕКСА- ПЛАНИРАНО

ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

- ЕК КАБЛ -ПОСТОЈЕЋЕ
- - - ЕК КАБЛ У ОКВИРУ КОМПЛЕКСА-ПОСТОЈЕЋЕ
- - - - - ЕК КАБЛ У ОКВИРУ КОМПЛЕКСА- ПЛАНИРАНО
- ЕК ШАХТ- ПОСТОЈЕЋЕ

- - - - - ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



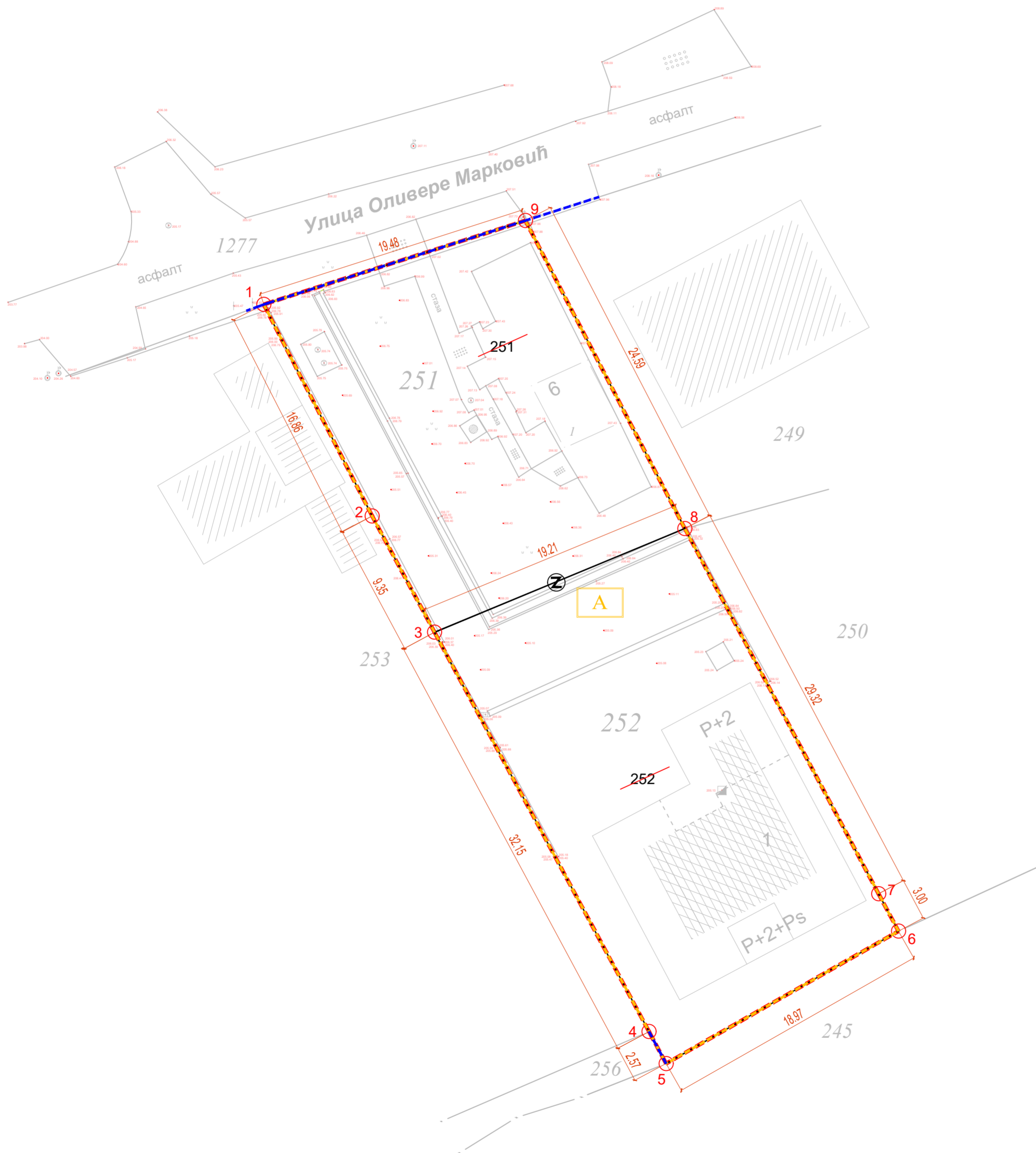
MINA
MILICIC
DESIGN

НАРУЧИЛАЦ:	"A2 GARDEN GRADNJA" ДОО, ВРДНИК
ОБРАЂИВАЧ:	MINA MILIČIĆ DESIGN, НОВИ САД
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	МИНА МИЛИЧИЋ, маст.инж.арх. лиценца број 200 1531 16
УРБАНИСТА САРАДНИК:	НЕМАЊА МИЛИЧИЋ, маст.инж.арх.
НАЗИВ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 251 И 252 КО ВРДНИК
НАЗИВ ПРИЛОГА:	ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ
РАЗМЕРА:	P=1:250
БРОЈ:	У01/2026
БРОЈ ЛИСТА:	05
ДАТУМ:	2026. ГОДИНА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА
ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ
251 И 252 КО ВРДНИК



P=1:250



ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

- ГРАНИЦА ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ
- (Z)— ГРАНИЦА ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ КОЈА СЕ УКИДА
- 251 ОЗНАКА ПАРЦЕЛЕ КОЈА СЕ УКИДА
- ГРАНИЦА НОВЕ ПАРЦЕЛЕ
- A ОЗНАКА НОВЕ ПАРЦЕЛЕ
- 7 АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКЕ ТАЧКЕ НОВОФОРМИРАНЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- 1.Y= 7405267.85 X= 4998762.33
- 2.Y= 7405275.54 X= 4998747.33
- 3.Y= 7405279.96 X= 4998739.08
- 4.Y= 7405295.18 X= 4998710.77
- 5.Y= 7405296.39 X= 4998708.50
- 6.Y= 7405312.87 X= 4998717.89
- 7.Y= 7405311.46 X= 4998720.54
- 8.Y= 7405297.72 X= 4998746.44
- 9.Y= 7405286.41 X= 4998768.28

MINA
MILICIC
DESIGN

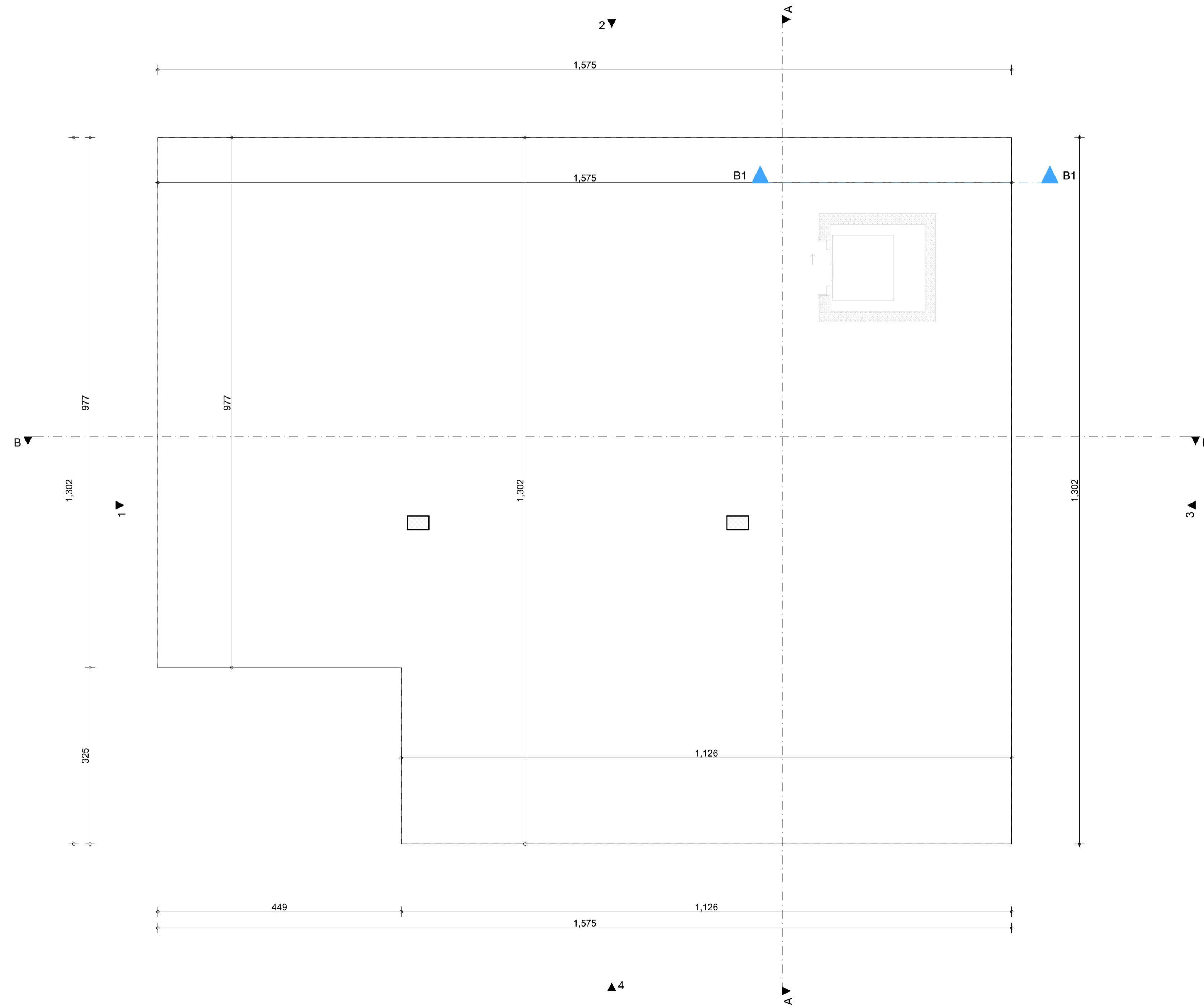
НАРУЧИЛАЦ:	"A2 GARDEN GRADNJA" ДОО, ВРДНИК
ОБРАЂИВАЧ:	MINA MILIČIĆ DESIGN, НОВИ САД
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	МИНА МИЛИЧИЋ, маст.инж.арх. лиценца број 200 1531 16
УРБАНИСТА САРАДНИК:	НЕМАЊА МИЛИЧИЋ, маст.инж.арх.
НАЗИВ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 251 И 252 КО ВРДНИК
НАЗИВ ПРИЛОГА:	ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ
РАЗМЕРА:	P=1:250
БРОЈ:	У01/2026
БРОЈ ЛИСТА:	06
ДАТУМ:	2026. ГОДИНА



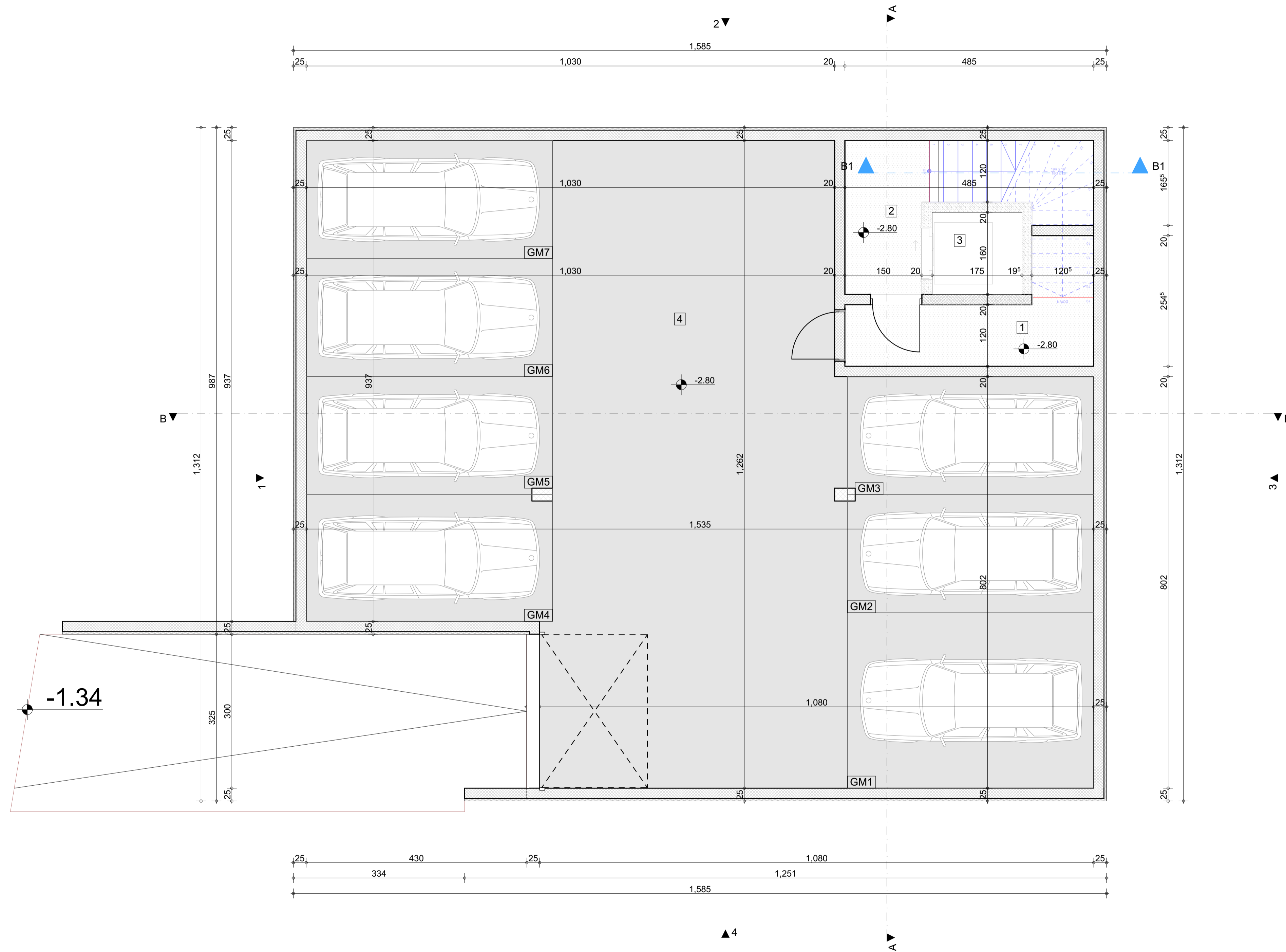
ЛЕГЕНДА:

	граница парцеле
	објекат (катастар)
	објекат (иницијално)
	зидина
	бетон
	жичана ограда на зиду
	дрвена ограда на зиду
	брак парцеле
	бетон
	електроенергетска мрежа
	шахт
	општина
	бунар
	зелена површина
	бидан

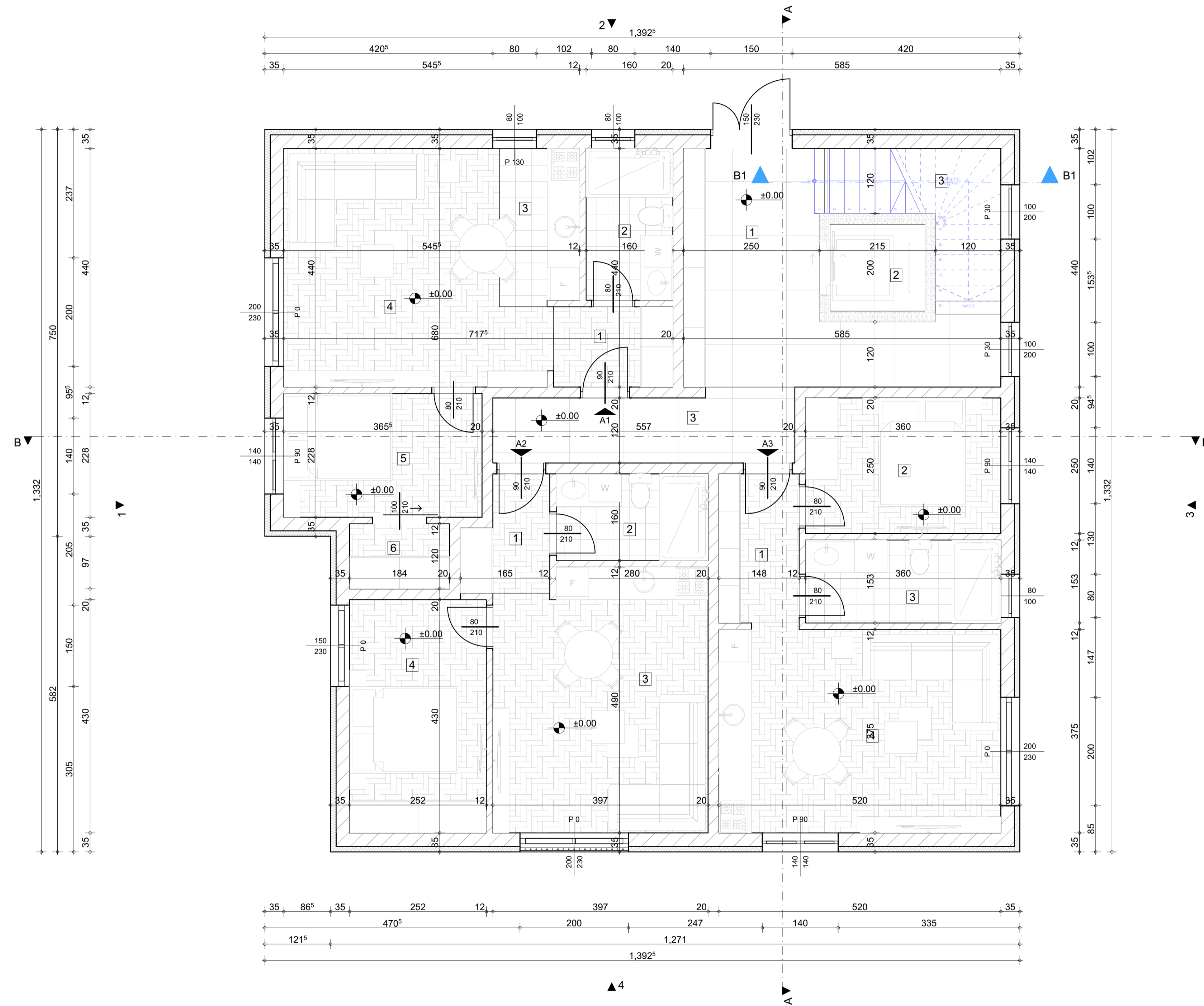
Odg. projektant: Autori idejnog rešenja:	SANJA STOJANOV dipl. inž. arh. MARKO RAKOVIC VITO POPOVIC	Polipis odg. projektanta: broj licence: 216A 0119 20	NEMANJA PEROVIC Ana Trnautic	Investitor: AZ GARDEN GRADNJA Luke Dejića 16, Vrđnik, Irig	Objekt: POSLOVNI OBJEKAT SPRATNOSTI P+P+2+PS Ulica Luke Bugarskog, k.p. 251 i 252, K.O. Vrđnik, Irig	Prilog: SIRA SITUACIJA	Projekt br. IDR- 13/2026	Datum: Maj 2026	Mjerilo: 1:200	Prilog br.: 1
---	---	---	---------------------------------	--	--	---------------------------	-----------------------------	--------------------	-------------------	------------------



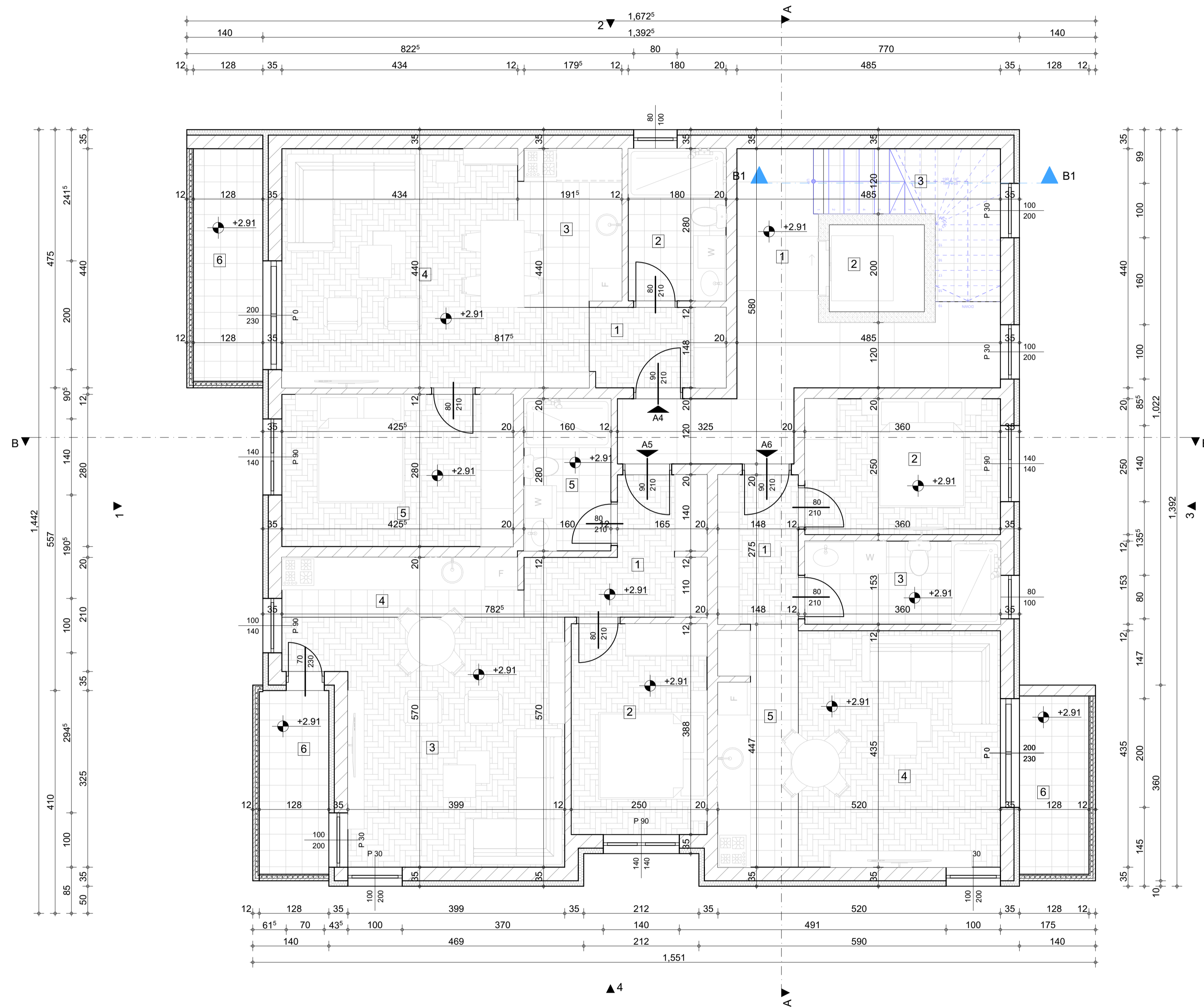
Odg. projektant:		SANJA STOJANOV dipl. inž. arh.		Investitor:		A2 GARDEN GRADNJA Luke Dežića 16, Vrđnik, Irig		Projekt br.:		IDR- 13/2026
Autori idejnog rešenja:		MARKO RAKOVIĆ VITO POPOVIĆ		NEMANJA PERKOVIĆ Ana Trnautić		Objekat:		POSLOVNI OBJEKAT SPRATNOSTI Po+P+2+PS Ulica Luke Bugarskog, k.p. 251 i 252, K.O. Vrđnik, Irig		Projekt Maj 2026
Polpis odg. projektanta:				Prilog:		OSNOVA TEMELJA		Maj 2026		1:50
Projekt:		IDR - Idejno rešenje 1 - Projekat arhitekture		Prilog br.:		4		4		4



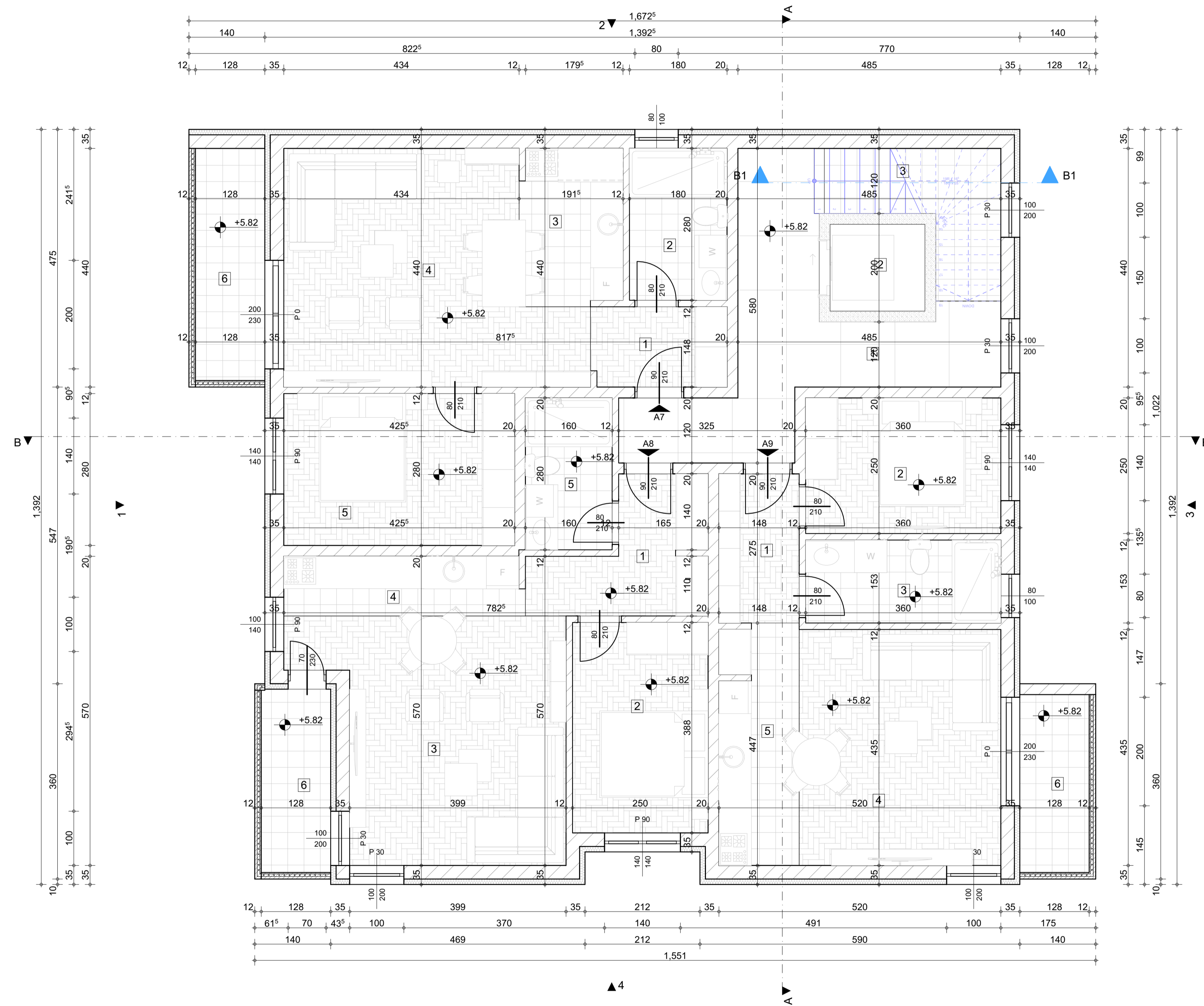
Odg. projektant:		SANJA STOJANOV dipl. inž. arh.		Poljup odg. projektanta:		Investitor:		A2 GARDEN GRADNJA Luke Dežlica 16, Vrtnik, Irig		Projekt br.:	
Autori idejnog rešenja:		MARKO RAKOVIC VITO POPOVIC		NEMANJA PEROVIC Ana Trnautic		Prilog:		POSLOVNI OBJEKAT SPRATNOSTI Po+P+2+PS Ulica Luke Bugarskog, k.p. 251 i 252, K.O. Vrtnik, Irig		IDR- 13/2026	
Broj licence:		216A 0109 20		Prilog:		OSNOVA PODRUMA		Maj 2026		1:50	
Prilog br.:		A4		Projekt:		IDR - Idejno rešenje 1 - Projekat arhitekture		Maj 2026		5	



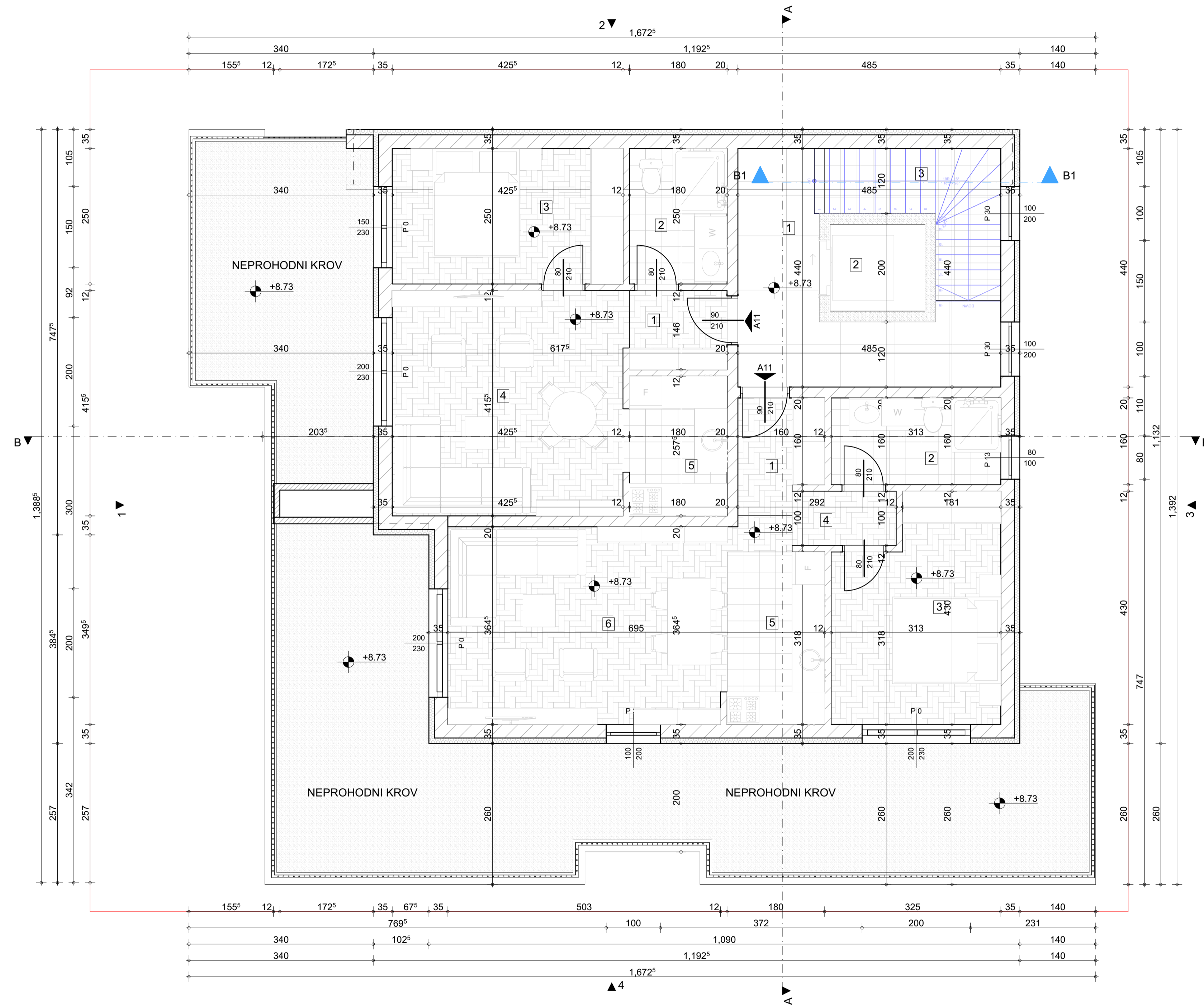
Odg. projektant: SANJA STOJANOV dipl. inž. arh. broj licence: Z16A 0119 20		Polipis odg. projektanta:		Investitor: A2 GARDEN GRADNJA Luke Dežića 16, Vrđnik, Irig	Projekt br.: IDR-13/2026
Autori idejnog rešenja: MARKO RAKOVIĆ NEMANJA PEKOVIĆ VITO POPOVIĆ Ana Trnautić		Logo:		Objekat: POSLOVNI OBJEKAT SPRATNOSTI Po+P+2+PS Ulica Luke Bugarskog, k.p. 251 i 252, K.O. Vrđnik, Irig	Datum: Maj 2026
		Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA		Projekt: IDR - Idejno rešenje 1 - Projekat arhitekture	Prilog br.: 6



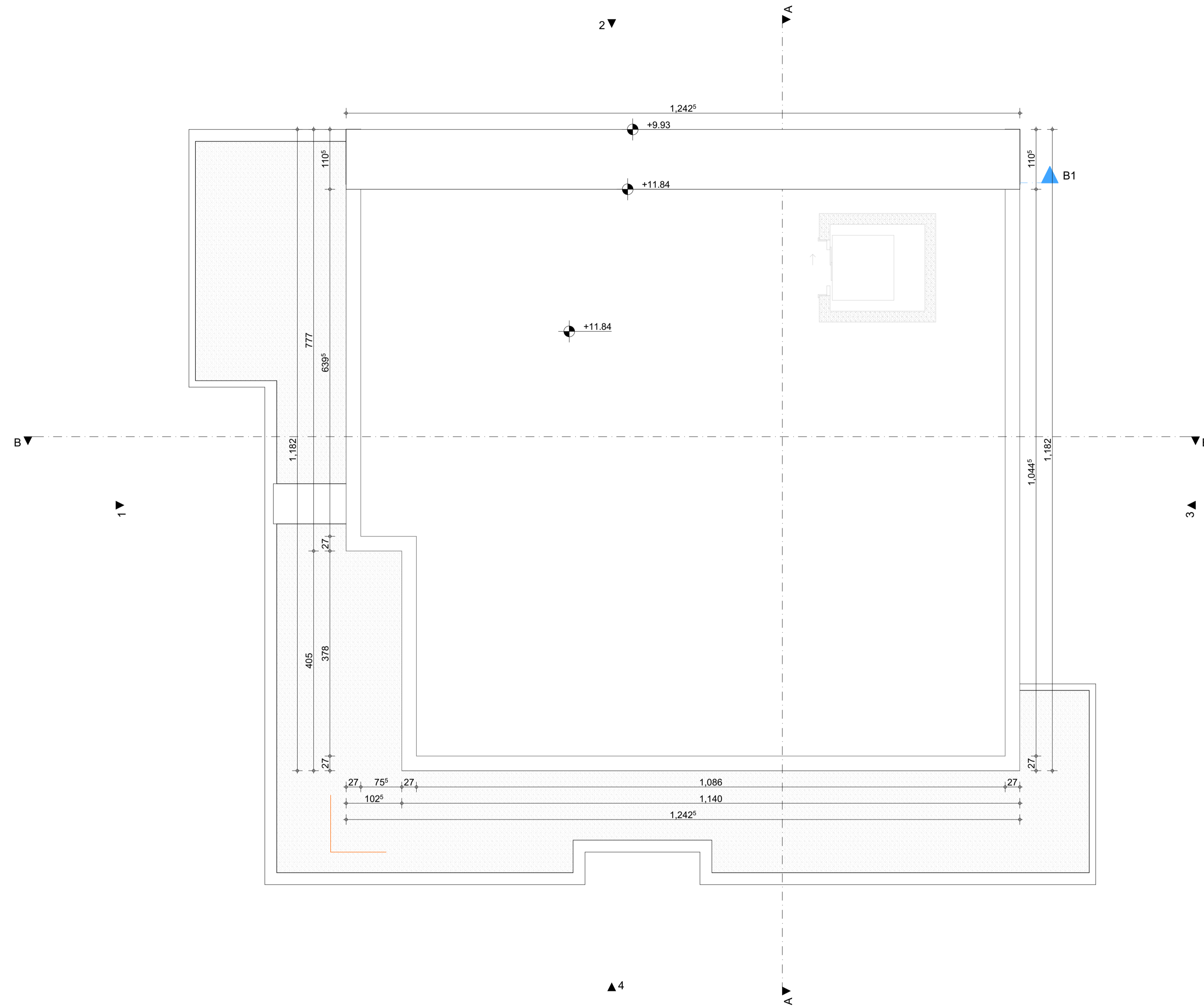
Odg. projektant: SANJA STOJANOV dipl. inž. arh.		Polupis odg. projektanta:		Investitor: A2 GARDEN GRADNJA Luke Dejića 16, Vrđnik, Irig	Projekt br. IDR- 13/2026
Autori idejnog rešenja: MARKO RAKOVIĆ NEMANJA PEKOVIĆ VITO POPOVIĆ Ana Trnautić		Projektant:		Objekat: POSLOVNI OBJEKAT SPRATNOSTI Po+P+2+PS Ulica Luke Bugarskog, k.p. 251 i 252, K.O. Vrđnik, Irig	Maj 2026
				Prilog: OSNOVA 1. SPRATA	1:50
				Projekt: IDR - Idejno rešenje 1 - Projekat arhitekture	Prilog br. 7



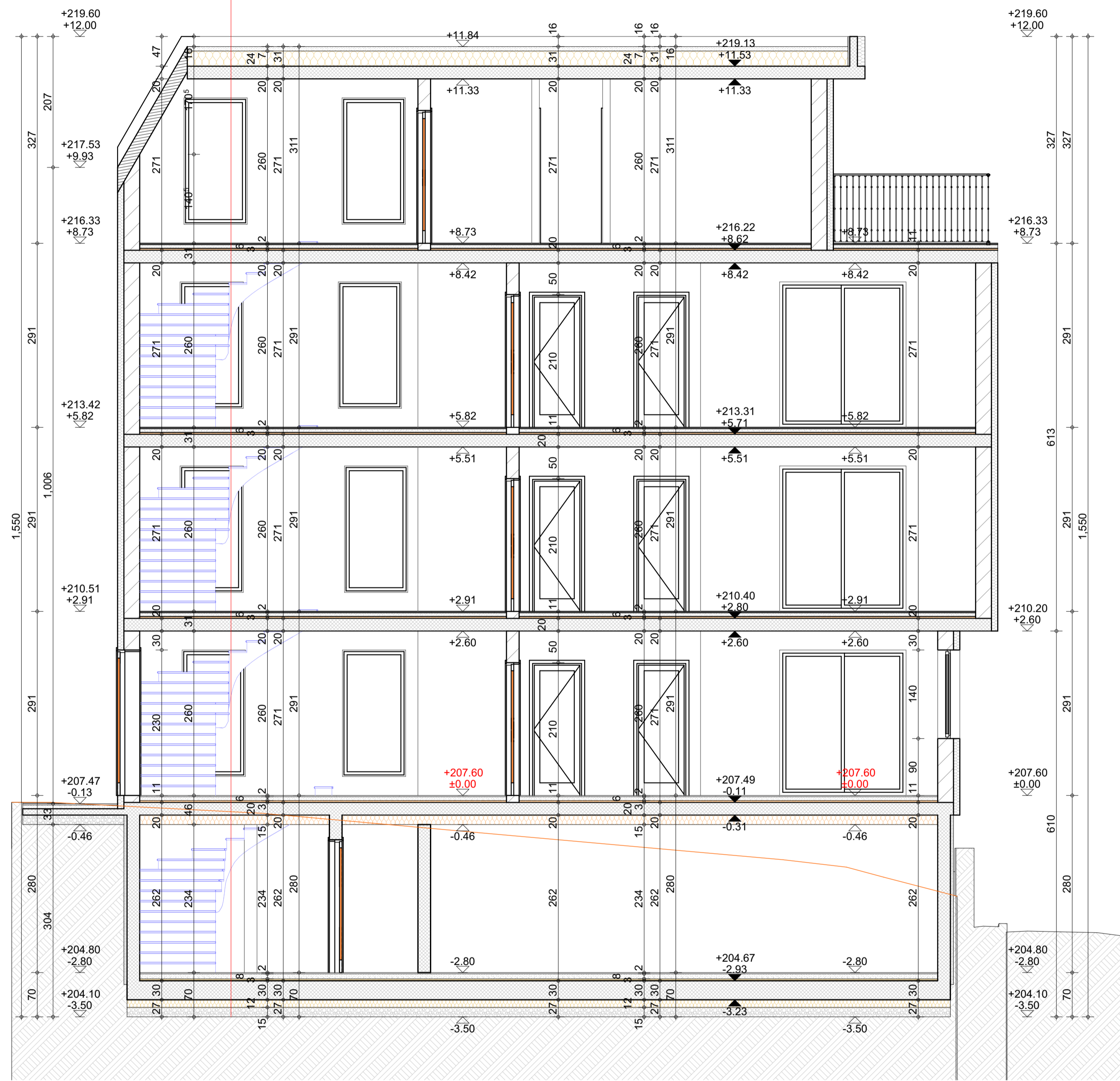
Odg. projektant: SANJA STOJANOV dipl. inž. arh. broj licence: Z16A 0119 20		Polupis odg. projektanta:		Investitor: AZ GARDEN GRADNJA Luke Dejića 16, Vrđnik, Irig	Projekt br.: IDR- 13/2026
Autori idejnog rešenja: MARKO RAKOVIC NEMANJA PEROVIC VITO POPOVIC Ana Trnautić				Objekat: POSLOVNI OBJEKAT SPRATNOSTI Po+P+2+PS Ulica Luke Bugarskog, k.p. 251 i 252, K.O. Vrđnik, Irig	Datum: Maj 2026
Projekt: IDR - Idejno rešenje 1 - Projekat arhitekture				Prilog: OSNOVA 2. SPRATA	Prijava br.: 8



Odg. projektant: SANJA STOJANOV dipl. inž. arh.		Poljpa odg. projektanta:		Investitor: A2 GARDEN GRADNJA Luke Dejlca 16, Vrđnik, Irig	Projekt br. IDR- 13/2026
Autori idejnog rešenja: MARKO RAKOVIC NEMANJA PEROVIC VITO POPOVIC Ana Trubacici		Projekat: POSLOVNI OBJEKAT SPRATNOSTI Po+P+2+PS Ulica Luke Bugarskog, k.p. 251 i 252, K.O. Vrđnik, Irig		Objekat: OSNOVA POUČENOG SPRATA	Maj 2026
		Projekat: IDR - Idejno rešenje 1 - Projekat arhitekture			1:50
					A4
					9

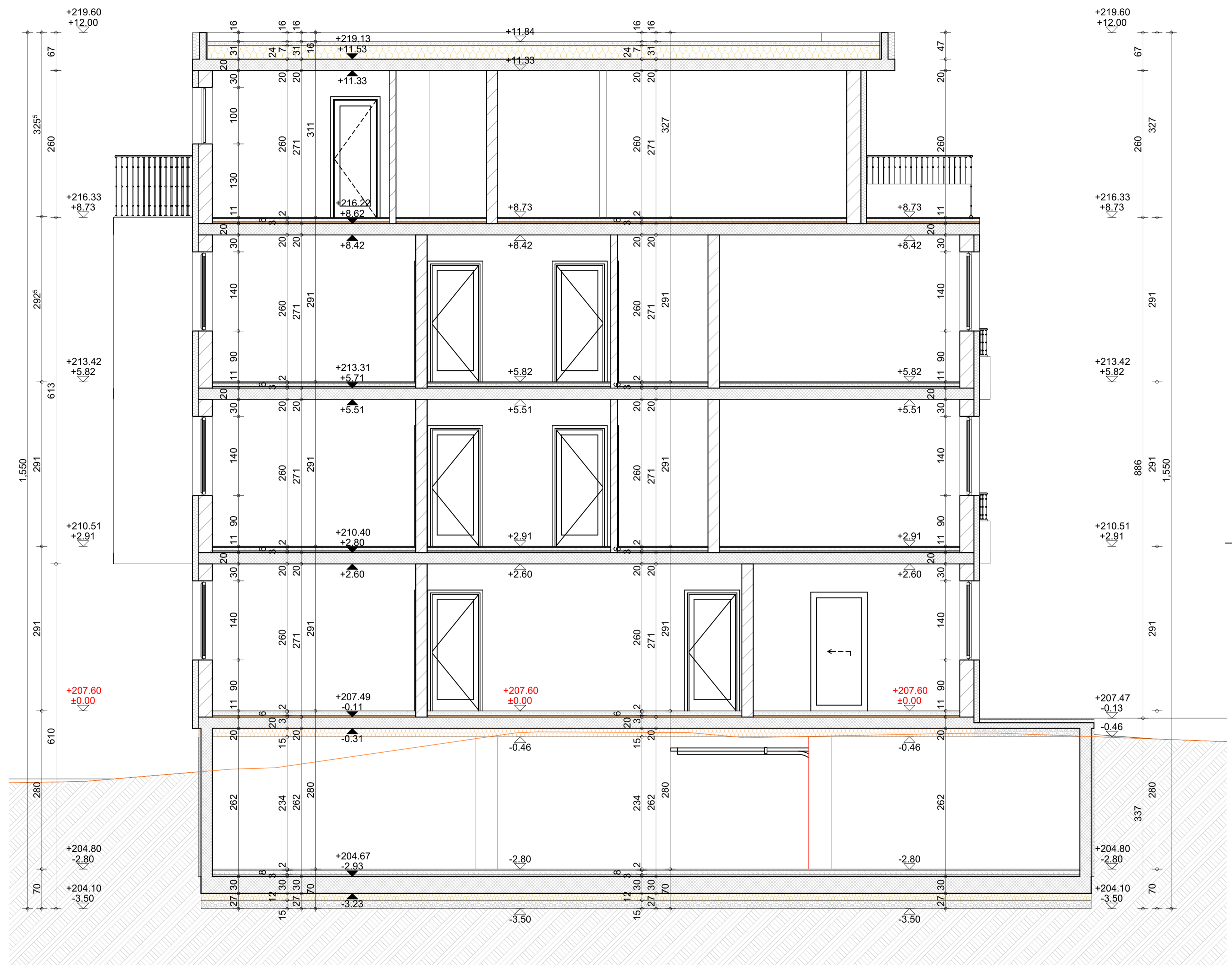


Odg. projektant:		SANJA STOJANOV dipl. inž. arh.		Poljupis odg. projektanta:		AZ GARDEN GRADNJA Luke Dežića 16, Vrđnik, Irig		Projektat br. IDR- 13/2026	
Autori idejnog rešenja:		MARKO RAKOVIC VITO POPOVIC		NEMANJA PEROVIC Ana Trnautić		Objekat: POSLOVNI OBJEKAT SPRATNOSTI Po+P+2+PS Ulica Luke Bugarskog, k.p. 251 i 252, K.O. Vrđnik, Irig		Maj 2026	
Prilog:		AZ		Prilog:		OSNOVAKROVNI RAVNI		1:50	
Projektat:		IDR - Idejno rešenje 1 - Projektat arhitekture		Projektat:		IDR - Idejno rešenje 1 - Projektat arhitekture		Prilog br.: 10	



A

1:50



B

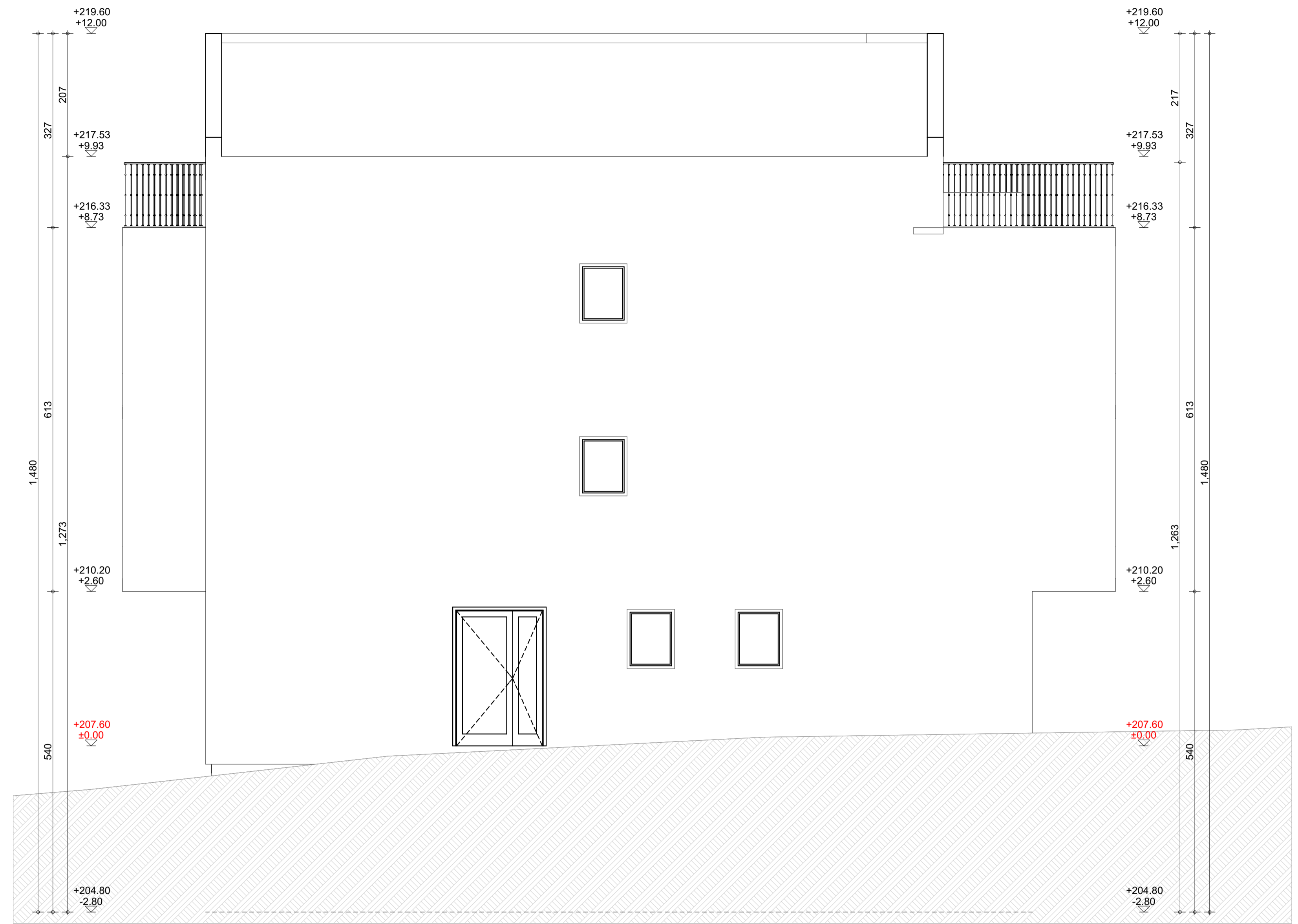
1:50

Odg. projektant: SANJA STOJANOV dipl. inž. arh. broj licence: Z16A 0119 20		Poljup odg. projektanta: MARKO RAKOVIC NEMANJA PERKOVIC VITO POPOVIC Ana Trubaculic		Investitor: AZ GARDEN GRADNJA Luke Dejlca 16, Vrtnik, Irig	Projekt br. IDR- 13/2026
Autori idejnog rešenja:		Projekt:		Objekat: POSLOVNI OBJEKAT SPRATNOSTI Po+P+2+PS Ulica Luke Bugarskog, k.p. 251 i 252, K.O. Vrtnik, Irig	Maj 2026
Prilog:		Prilog:		PRESECI	1:50
Projekt:		Projekt:		IDR - Idejno rešenje 1 - Projekat arhitekture	Prilog br.: 11



SEVEROZAPAD

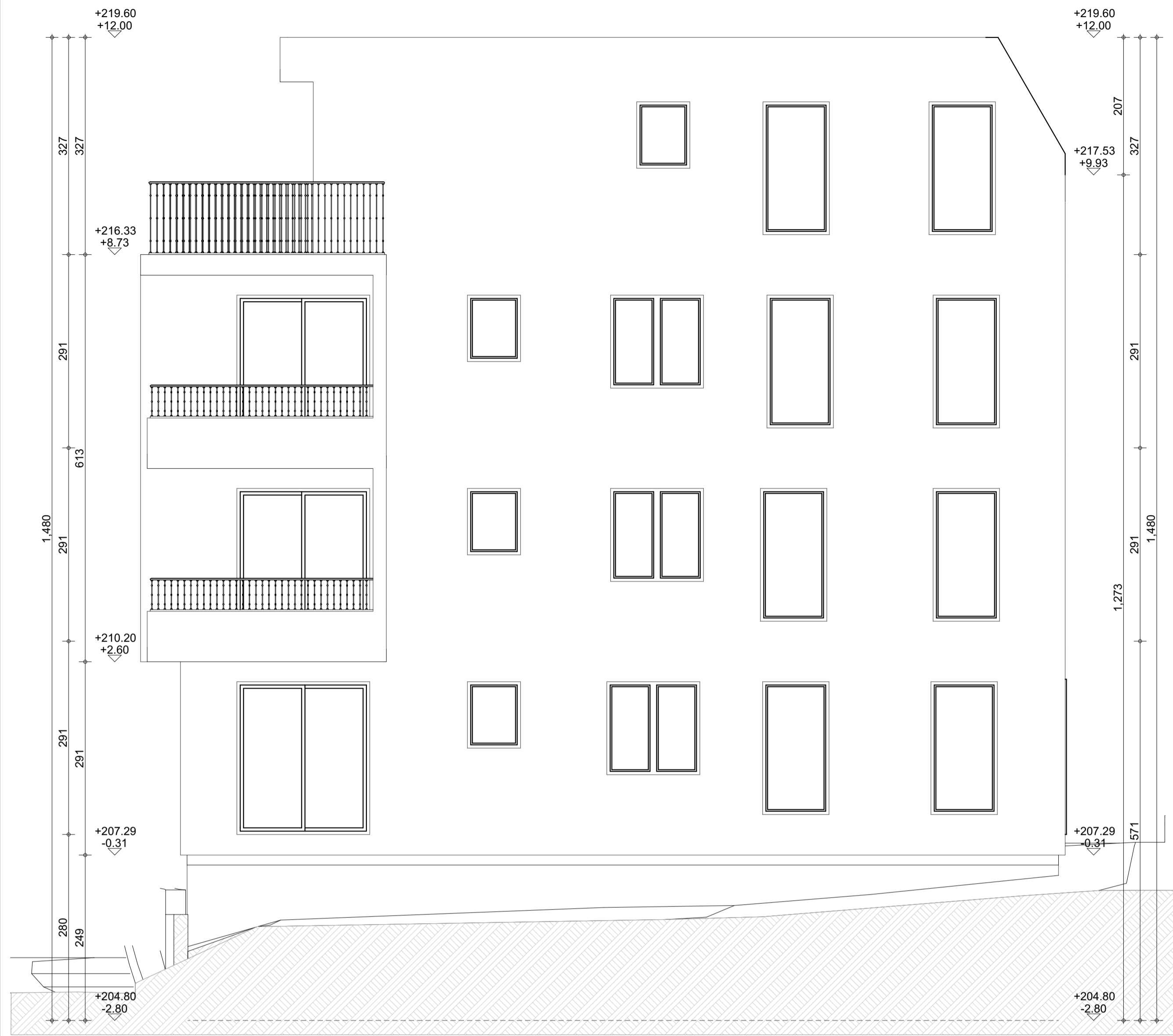
1:50



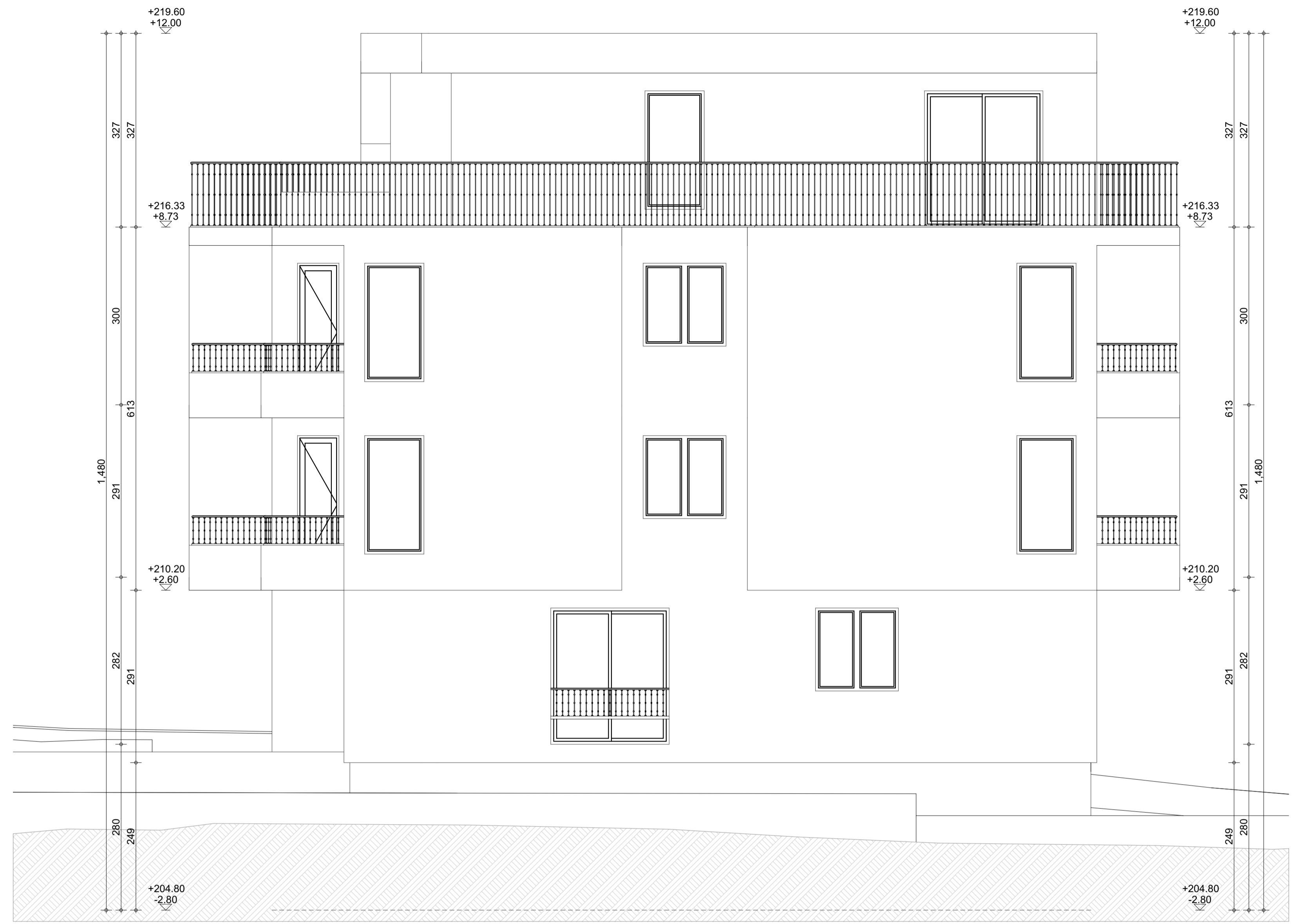
SEVEROISTOK

1:50

Odg. projektant: SANJA STOJANOV dipl. inž. arh.		Poljup odg. projektanta:		Investitor: A2 GARDEN GRADNJA Luke Dežića 16, Vrđnik, Irig	Projekt br. IDR- 13/2026
Autori idejnog rešenja: MARKO RAJKOVIĆ NEMANJA PERKOVIĆ VITO POPOVIĆ Ana Trnautić		Projekt:		Objekat: POSLOVNI OBJEKAT SPRATNOSTI Po+P+2+PS Ulica Luke Bugarskog, k.p. 251 i 252, K.O. Vrđnik, Irig	Maj 2026
				Prilog: IZGLEDI	1:50
					12



3 JUGOISTOK 1:50



4 JUGOZAPAD 1:50

Odg. projektant:		SANJA STOJANOV dipl. inž. arh.		Poljup odg. projektanta:		IZGLEDI		Investitor:	AZ GARDEN GRADNJA Luke Dežića 16, Vrđnik, Irig	Projekt br.:	IDR- 13/2026
Autori idejnog rešenja:		MARKO RAKOVIĆ VITO POPOVIĆ		NEMANJA PERKOVIĆ Ana Trnautić		Projekt:		Objekat:	POSLOVNI OBJEKAT SPRATNOSTI Po+P+2+PS Ulica Luke Bugarskog, k.p. 251 i 252, K.O. Vrđnik, Irig	Projekt iz:	Maj 2026
Broj licence:		216A 0119 20		Logo:		Logo:		Skala:		1:50	
Projekat:		IDR - Idejno rešenje 1 - Projekat arhitekture		Prilog br.:		13					

Г) ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Извод из Плана генералне регулације насеља Врдник ("Службени лист општина Срема", бр. 30/14, 9/15, 20/15, 23/18, 21/22)

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВРДНИК



ПОЛОЖАЈ ПРЕДМЕТНОГ ПРОСТОРА
У ШИРЕМ ОКРУЖЕЊУ

ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

- 1 УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА
- 2 МЕСНА ЗАЈЕДНИЦА, МЕСНА КАЧЕЛВАРНИЦА
- 3 ПОШТА
- 4 ОБРАЗОВАЊЕ
- 5 ДЕЧЈА УСТАНОВА
- 6 ОСНОВНА ШКОЛА
- 7 ЗДРАВСТВЕНА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА
- 8 АМБУЛАНТА, АПОТЕКА
- 9 КОМПЛЕКС СПЕЦ БОГНАЦЕ ЗА РЕХАБИЛИТАЦИЈУ "ТЕРМАЛ" (БАЊСКОГ КОМПЛЕКСА)
- 10 КУЛТУРА
- 11 ОБЈЕКТ КУЛТУРНО-ОБРАЗОЖНОГ КАРАКТЕРА
- 12 МАГАЗИНА И БИБЛИОТЕКА
- 13 СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
- 14 ФУДБОЛСКИ ТЕРЕН
- 15 ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ
- 16 МАНАСТИР РАВАНИЦА
- 17 ПРАВОСЛАВНА ЦРКВА
- 18 КАТОЛИЧКА ЦРКВА
- 19 ГРАНИЦА ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

ЗОНЕ СТАНОВАЊА

- 1 ПОРОДНО СТАНОВАЊЕ
- 2 ПОРОДНО СТАНОВАЊЕ У ПРОСТОРНО КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКОЈ ЦЕЛИНИ
- 3 ВИШЕПОРОДНО СТАНОВАЊЕ

ЗОНЕ ПОСЛОВАЊА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА И УГОСТИТЕЉСТВА

- 1 ПОСЛОВНИ ТУРИСТИЧКО УГОСТИТЕЉСКИ ОБЈЕКТИ
- 2 ПОСЛОВНИ ТУРИСТИЧКО УГОСТИТЕЉСКИ КОМПЛЕКСИ
- 3 ХОТЕЛ

ЗОНЕ РЕКРЕАЦИЈЕ И ЕДУКАТИВНОГ ТУРИЗМА

- 1 РЕКРЕАТИВНО ТУРИСТИЧКИ КОМПЛЕКСИ

РАДНЕ ЗОНЕ

- 1 РАДНИ КОМПЛЕКСИ

КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ САДРЖАЈИ

- 1 ЗОНЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
- 2 ПАРКОВСКЕ ПОВРШИНЕ
- 3 ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
- 4 КОМПЛЕКС НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА ФРУШКА ГОРА У ОБУХВАТУ ПЛАНА - КОМПЛЕКС "ШУМАРИЈЕ"
- 5 ПИЏАЦА
- 6 НАСЕЉСКА ГРОБЉА
- 7 ВОДОЗАХВАТ
- 8 ПРЕЧИСТАЧ ОТПАДНИХ ВОДА
- 9 МРС
- 10 УЛИЧНИ КОРИДОРИ
- 11 ПРУЖИНИ КОРИДОР
- 12 БЛОКОВСКЕ ПОВРШИНЕ У СИСТУ ВИШЕПОРОДНОГ СТАНОВАЊА
- 13 КАНАЛСКО ЗЕМЉИШТЕ - ПОТОК
- 14 САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛИ
- 15 САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛИ
- 16 ССГ СТАНИЦА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ
- 17 АС АУТОБУСКА СТАНИЦА

ПРЕГЛЕД ДОБАРА И ЗОНЕ ЗАШТИТЕ

- 1 НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА
- 2 СПОМЕНИК КУЛТУРЕ ОД ИЗУЗЕТНОГ ЗНАЧАЈА-МАНАСТИР РАВАНИЦА
- 3 СПОМЕНИЦИ КУЛТУРЕ ОД ВЕЛИКОГ ЗНАЧАЈА:
- 4 СПЦ Св. ЈОВАНА ПРЕТЕЧЕ
- 5 КУЉА МИЛИЦЕ СТОЈАДИНОВИЋ СРПКИЊЕ
- 6 ТЕРМОЦЕНТРАЛА РУДНИКА УГЉА
- 7 ЗОНЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА (УЖА)
- 8 ЗОНЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА (ШИРА)
- 9 ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕХОДНУ ЗАШТИТУ
- 10 ПРОСТОРНО КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКЕ ЦЕЛИНЕ
- 11 СТАРО ЈЕЗГРО ВРДНИКА
- 12 НОВА РУДАРСКА КОЛОНИЈА
- 13 СТАРА РУДАРСКА КОЛОНИЈА
- 14 ОБЈЕКТИ СА СТАТУСОМ ДОБАРА ПОД ПРЕХОДНОМ ЗАШТИТОМ
- 15 МЕМОРИЈАЛНИ КОМПЛЕКСИ, СПОМЕНИЦИ И СПОМЕН ОБЈЕЛЕЖА
- 16 АРХЕОЛОШКИ ЛОКАЛИТЕТИ
- 17 АРХЕОЛОШКИ ЛОКАЛИТЕТ "ВОДИЦЕ"
- 18 ЗАШТИТА ПРИРОДЕ
- 19 СТАНИШТЕ ЗАШТИЊЕНИХ ВРСТА И ПОДРУЧЈЕ ПЛАНИРАНО ЗА ЗАШТИТУ
- 20 ЕКОЛОШКИ КОРИДОР ЛОКАЛНОГ ЗНАЧАЈА
- 21 КОМПЛЕКС НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА ФРУШКА ГОРА II СТЕПЕН ЗАШТИТЕ
- 22 ЗАШТИТА ПРОСТОРА ОКО КОМПЛЕКСА СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ
- 23 ГРАНИЦА ЗОНЕ ЗАБРАНЕ ГРАДЊЕ ОКО КОМПЛЕКСА СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ
- 24 КЛИЗИШТА
- 25 ЗОНЕ ПОТЕНЦИЈАЛНИХ КЛИЗИШТА
- 26 ЛОКАЛИТЕТИ А, Б И В СА ЕЛЕМЕНТИМА ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- 27 ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА
- 28 ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА = ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- 29 ГРАНИЦА БАЊСКОГ ПОДРУЧЈА
- 30 ГРАНИЦА НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА ФРУШКА ГОРА (ЗАКОН О НАЦИОНАЛНИМ ПАРКОВИМА "Сл. гласник РС" БР. 39/93)
- 31 ГРАНИЦА НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА ФРУШКА ГОРА (ПЛПН "ФРУШКА ГОРЕ" ДО 2020)
- 32 ГРАНИЦА ВИКЕНД ЗОНА

ОКРУЖИНА ОПШТИНЕ ИРИГ

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВРДНИК

НАЧИН НАСТАНА: ОПШТИНА ИРИГ

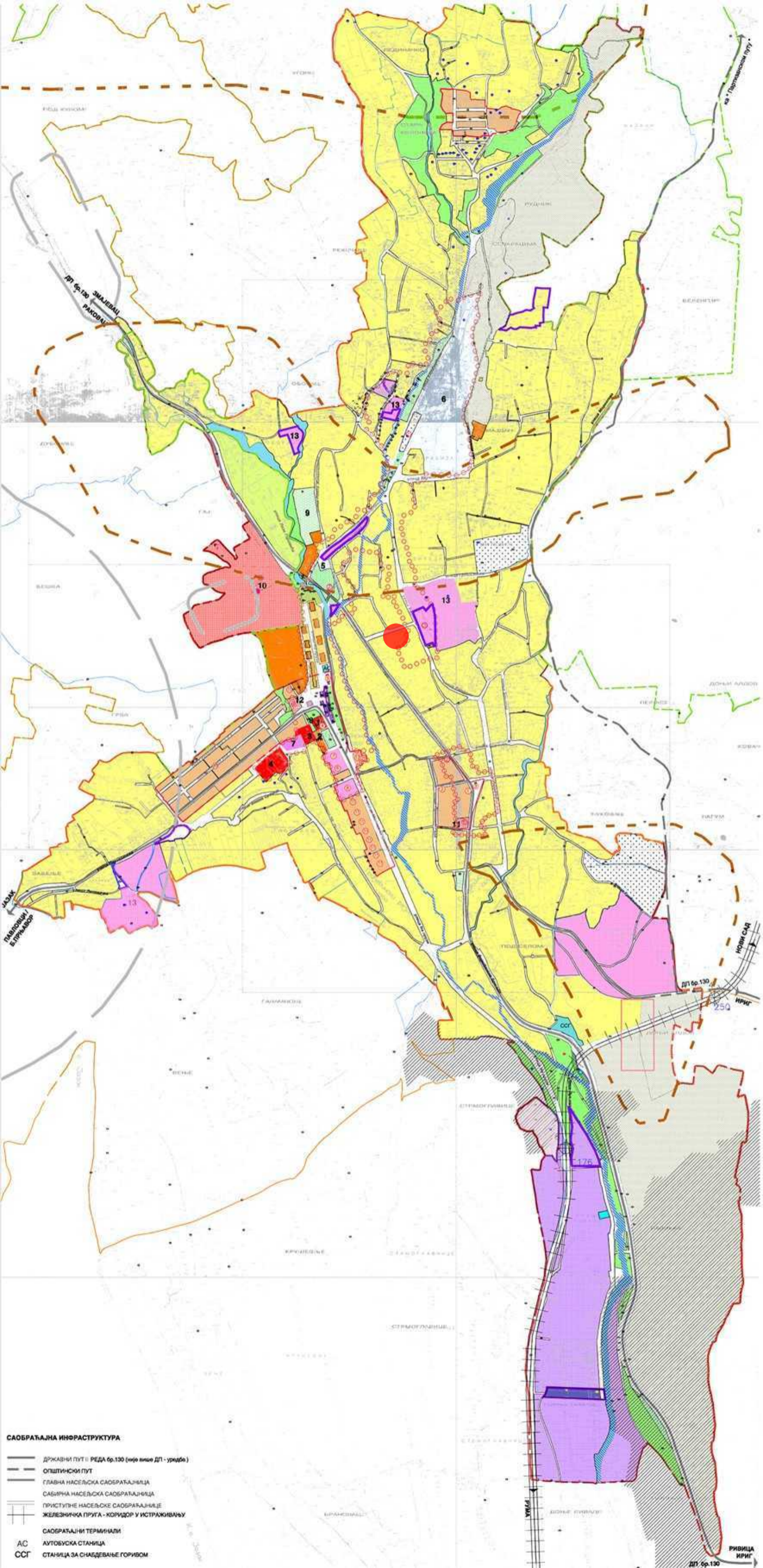
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Милош Павловић, дипл. инж. град. инж.

ОБРАЗЛАЖАЧ: Ковачевић Татјана, дипл. инж. град. инж.

САРАДНИЦИ: Петар Ђурковић, дипл. инж. град. инж. Милош Павловић, дипл. инж. град. инж. Милош Павловић, дипл. инж. град. инж. Милош Павловић, дипл. инж. град. инж.

ПЛАНИРАНА ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА НАСЕЉА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

РУМА 2018. Р 1:5000



- ### САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА
- 1 ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА Бр.130 (није линија ДП - уредбе)
 - 2 ОПШТИНСКИ ПУТ
 - 3 ГЛАВНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА
 - 4 САБИРНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА
 - 5 ПРИСТУПНЕ НАСЕЉСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
 - 6 ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА - КОРИДОР У ИСТРАЖИВАЊУ
 - 7 САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛИ
 - 8 АУТОБУСКА СТАНИЦА
 - 9 СТАНИЦА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ

2. Копија катастарског плана



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Ириг
Војводе Путника 1
Број: 953-208-18330/2026
КО: Врдник

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
251, 252

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:
22.05.2026 године у 11:50

Овлашћено лице:

М.П. _____

3. Препис листа непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 16.6.2026. 12:57:17

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	1e7a01b0-4218-4204-bd03-cc21a6992412
Матични број општине:	80187
Општина:	ИРИГ
Матични број катастарске општине:	803421
Катастарска општина:	ВРДНИК
Датум ажурности:	15.06.2026. 14:01
Служба:	ИРИГ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЛУКЕ БУГАРСКОГ
Број парцеле:	251
Површина m ² :	491
Број извода (*):	1094

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	26

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	A2GARDEN GRADNJA DOO VRDNIK
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ
Датум уписа:	04.05.2008.
Трајање терета:	
Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	10.06.2022.
Трајање терета:	

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ЛУКЕ БУГАРСКОГ
Кућни број:	22
Кућни подброј:	
Површина m ² :	26
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА

Начин коришћења и назив објекта:

ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА

Правни статус објекта:

ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Број етажа под земљом:**Број етажа приземље:**

1

Број етажа над земљом:

1

Број етажа поткровље:

Имаоци права на објекту**Назив:**

A2GARDEN GRADNJA DOO VRDNIK

Лице уписано са матичним бројем:**ДА****Врста права:**

СВОЈИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 16.6.2026. 12:58:29

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	08c94129-e4db-4a22-930a-e8fc470c6905
Матични број општине:	80187
Општина:	ИРИГ
Матични број катастарске општине:	803421
Катастарска општина:	ВРДНИК
Датум ажурности:	15.06.2026. 14:01
Служба:	ИРИГ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЛУКЕ БУГАРСКОГ
Број парцеле:	252
Површина m²:	640
Број извода (*):	3816

Подаци о деловима парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ
Култура:	ЊИВА 3. КЛАСЕ
Површина m²:	592
Број дела:	2
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ
Култура:	ЈАРУГА
Површина m²:	48

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	A2GARDEN GRADNJA DOO VRDNIK
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

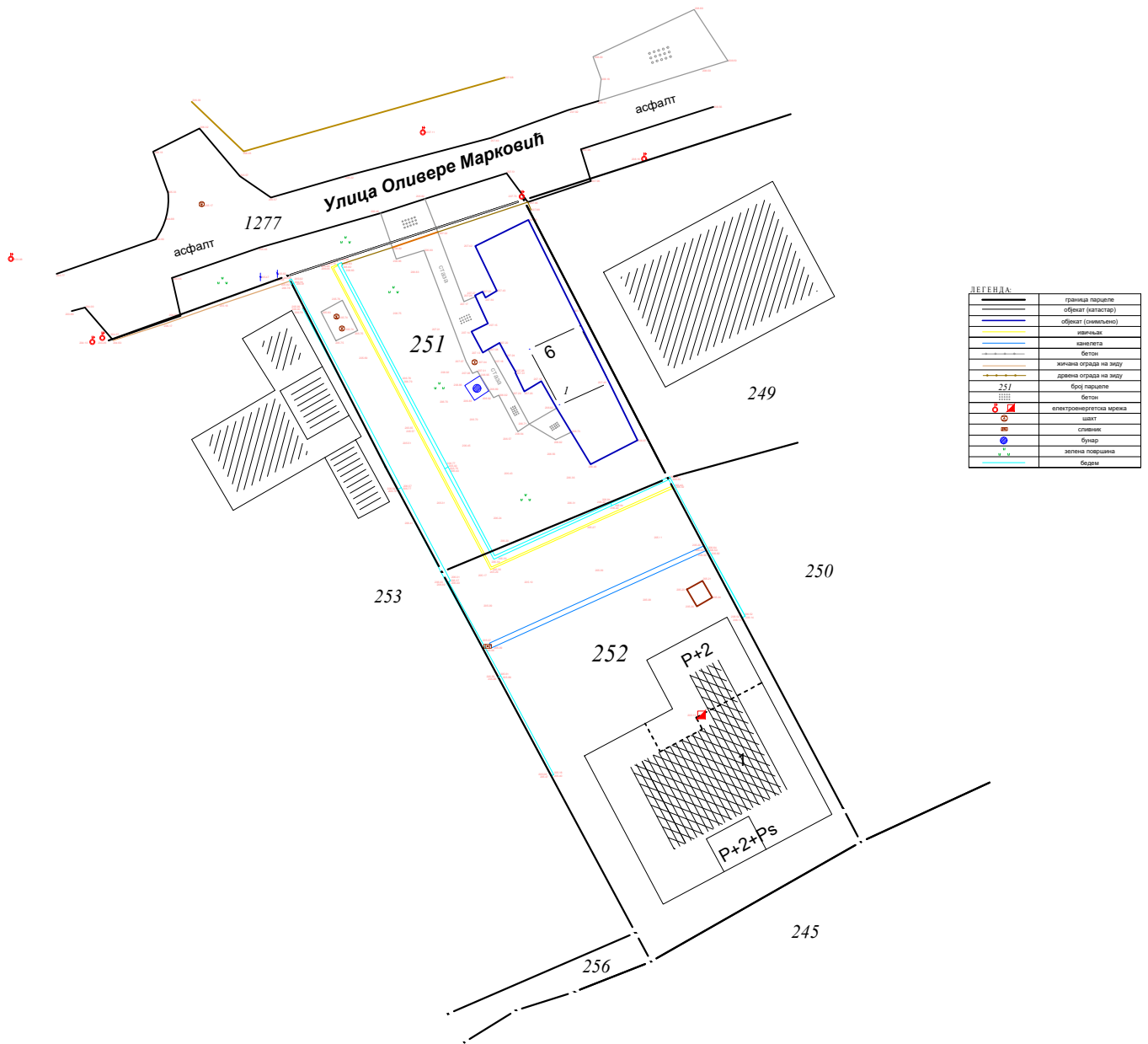
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ
Датум уписа:	04.05.2008.
Трајање терета:	

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

4. Оверен катастарско-топографски план



Дел. Бр. 1-12/2026
Датум: 07.04.2026.

Igor Leški pr agencija za inženjerske
delatnosti i tehničko savetovanje
GEO-ING
Novi Sad



5. Прибављени подаци и услови за израду урбанистичког пројекта

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
Број: 267-04/26-67-2
Датум: 29.04.2026. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ број 129/2021), а у вези чл. 107. став 1. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94, 52/2001-др. закон, 99/2011-др. закон, 9/20-др. закон, 35/21-др. закон и 129/21-др. закон), по захтеву од 20.04.2026. године "Mina Miličić design" из Новог Сада, ул. Миленка Грчића бр.27, за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на кат. парцелама број 251 и 252 К.О. Врдник, утврђује следеће

УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТ. ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 251 И 252 К.О. ВРДНИК

Предметна локација се налази у Врднику, на катастарским парцелама број 251 и 252 К.О. Врдник. Површина (обе парцеле) обухвата пројекта је 1131m². Урбанистички пројектом је предвиђено да се у оквиру предметних парцела формира нови пословни објекат спратности (Су+П+2+Пс) на кат. парцели 251 К.О. Врдник. Урбанистичким пројектом је предвиђено спајање наведених парцела у јединствену парцелу. На парцели 252 К.О. Врдник постоје два објекта пословни објекат (П+2+Пс) и помоћни објекат гаража (П). Парцела 251 К.О. Врдник има директан приступ саобраћајници – улици Оливере Марковић.

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

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

- обавезан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи објекта и потребне инфраструктуре;
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;
- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;

-Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;
-обавезна пријава почетка земљаних радова, Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

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

Обрађивач
ИФ

Достављено:

-"Mina Miličić design" из Новог Сада,
ул. Миленка Грчића бр.27;
е-пошта: minamilicicdesign@gmail.com
-документацији;
-архиви.



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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"КОМУНАЛАЦ"

Број: 695.
27. 4. 2026. год
ИРИГ

МИНА МИЛИЧИЋ ПР
МИЛЕНАК ГРЧИЋА БР. 27
НОВИ САД

Ириг,
27.04.2026. године.

ПРЕДМЕТ: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

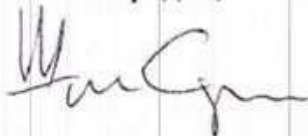
Захтевом од 21.04.2026. године од стране „Мина Миличић ПР“ из Новог Сада, ул. Миленка Грчића бр. 27, а у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), траже се технички услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на КП бр. 251 и 252 КО Врдник.

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

1. Предметна локација се налази на к.п. бр. 251 и 252 КО Врдник. Саобраћајно повезивање парцеле, може се планирати преко прилазне рампе, на јавни пут.
2. Прилазну рампу просторно оријентисати и димензионисати тако да омогући функционално и безбедно укључивање, односно искључивање меродавног теретног возила, уз поштовање свих важећих норматива;
3. Прилазна рампа мора бити позиционирана тако да не заузима јавну површину испред суседних парцела тј објеката и не сме да угрожава постојеће колске прилазе суседним објектима. Нивелета прилазне рампе мора бити усклађена са нивелетом постојећег тротоара, као и са нивелетом околног терена са попречним падом мин. 2,5% у смеру обарања нивелете околног терена;
4. Испод прилазне рампе поставити цевасти, бетонски пропуст пречника Ø400мм са подужним падом у смеру обарања нивелете околног терена, са одговарајућим надслојем и сливницама за одвођење атмосферске воде или бетонским решеткама како би се спречило отицање воде на коловоз.
5. Постојећи канал за прихват и евакуацију атмосферских вода је потребно очистити и одмуљити, односно ставити у функцију пре почетка извођења радова на изградњи колског прилаза;
6. Тротоар се може изградити - реконструисати тако да нивелете и ширина предметног тротоара буду усклађене са суседним.

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

обрадио,



Стојан Шукунда
маст.инж.грађ.

Директор



Драгана Трифуновић,
дипл.екон.

MINA MILIČIĆ DESIGN

MILENKA GRČIĆA 27
21000 NOVI SAD, SRBIJA
RAČUN:265-3300310028051-53
PIB :1 1 0 1 0 5 8 3 9
E-MAIL: MINA.GUDA@GMAIL.COM
TELEFON: +381655527630

БРОЈ: III-17-2026
ДАНА: 16.04.2026.

Знак: MBM
Веза:Y01/2026

ЈП КОМУНАЛАЦ ИРИГ

22406 ИРИГ
Вука Караџића 45

ПРЕДМЕТ: ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ УСЛОВА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 251 И 252 КО ВРДНИК

Поштовани,
обавештавамо Вас да је у току израда Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на катастарским парцелама број 251 и 252 КО Врдник. Наручилац и инвеститор израде Урбанистичког пројекта је "A2 GARDEN GRADNJA" doo, а Обрађивач Урбанистичког пројекта "MINA MILIČIĆ DESIGN" из Новог Сада.
Израда Урбанистичког пројекта је планирана у складу са Планом генералне регулације насеља Врдник ("Службени лист општена Срема, број 30/14, 9/15, 20/15, 23/18 и 21/22), на основу кога се предметне парцеле налазе у граници грађевинског подручја насеља Врдник, у зони породичног становања у оквиру које је дозвољена изградња пословних објеката. Пројектом је предвиђено да се у оквиру предметних парцела формира нови пословни објекат спратности Су+П+2+Пс (сутерен+приземље+два спрата+повучени спрат). На катастарској парцели број 251 КО Врдник су изграђени пословни и помоћни објекат, паркинг простори, пешачка стаза, као и интерна колско-пешачка површина која пролазећи кроз катастарску парцелу број 252 КО Врдник повезује јавну саобраћајну површину са катастарском парцелом број 251 КО Врдник. Урбанистичким пројектом је планирано спајање катастарских парцела број 251 и 252 КО Врдник у јединствену парцелу.

У циљу што квалитетније израде Урбанистичког пројекта, молимо Вас да доставите све **услове, податке и документацију коју поседујете везано за предметну локацију** (текстуално и графички), као и основне проблеме и приоритете из ваше надлежности, који су од утицаја на реализацију предметног Урбанистичког пројекта. Такође, молимо вас да нам дате мишљење о могућности формирања једног прикључка већих димензија на јавну саобраћајну површину у оквиру кога ће се налазити приступ паркинг месту, приступ рампи и приступ интерној саобраћајници.

Евентуалне трошкове ваших услова сноси: "A2 GARDEN GRADNJA" doo, Луке Дејића 16, Врдник, ПИБ: 114057781, МБ: 21965022

Молимо да нам услове из Ваше надлежности доставите на адресу "MINA MILIČIĆ DESIGN", Трг Фехер Ференца 3, стан 4, 21000 Нови Сад или на е-mail: minamilicicdesign@gmail.com. За све додатне информације стојимо вам на услузи: Мина Миличић, маст.инж.арх., (тел. 065/55-27-630).

С поштовањем,

Мина Миличић, маст.инж.арх.

Прилог (у дигиталном облику)

1. Извод из плана вишег реда
2. Ситуациони приказ урбанистичког решења
3. Граница обухвата Урбанистичког пројекта у dwg формату
4. Овлашћење

mina milicic pr arhitekta
MINA MILIČIĆ DESIGN novi sad





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. 1000/1
Дана, 28.04.2026.год.

„MINA MILIČIĆ DESIGN“

Трг Фехер Ференца 3, стан 4

21 000 Нови Сад

Предмет : Технички подаци и услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на катастарским парцелама број 251 и 252 КО Врдник

У вези Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на катастарским парцелама број 251 и 252 КО Врдник, увидом у достављену документацију и степен изграђености и стање система водоснабдевања насеља Врдник, дајемо следећу техничку информацију:

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

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

Вода се транспортује са коте 81 мнм (фабрика за прераду воде “Фишеров салаш”) до коте 520 мнм (објекат 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.

Подсистем Ириг-Врдник, 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-Врдник).

I. Врднички крак

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

- подстаница “Термал”
- подстаница “Мирко Лаћарац”
- подстаница “Гробље”
- постаница “Липовац”

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

II. Стање система

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

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

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

Део водоводне мреже је грађен неплански, од водоводног материјала неодговарајућег квалитета. Неплански грађена водоводна мрежа онемогућава адекватно одржавање исте. Део мреже се простире и кроз приватне ограђене просторе и чести су проблеми са нелегалним потрошачима и немогућности приступа водоводној мрежи у случају кварова, пуцања мреже, јер власници објеката повремено боре у истим.

Такође, део водоводне мреже остаје испод новоизграђених саобраћајница, што такође прави проблеме у коришћењу и одржавању.

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

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

III. Активности које треба предузети

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

- **Извршити снимање постојеће водоводне мреже у насељу Врдник са предлогом решења за побољшање водоснабдевања**
*У циљу побољшања снабдевања водом насеља Врдник, Општина Ириг је 2023.године, наручила техничку документацију „Реконструкције и доградње водоводног система у Врднику“ (Пројектом су обухваћени радови на: реконструкцији и доградњи дистрибутивног цевовода, реконструкцији пумпних станица, изградњи три нове бустер станице, изградњи резервоара од 500м³..).
Реализација наведеног пројекта изискује значајна финансијска средства која превазилазе могућности општине Ириг.
- **Обезбедити довољне количине воде за бустер станицу на локацији „Самачки хотел“** (на овој локацији постоји најизраженији дефицит воде, нарочито према „Старој колонији“, која током лета дужи временски период остаје без воде).
- **Обезбедити локације**, пројектну документацију и средства за бушење бунара на територији Врдника како би се надоместиле недостајуће количине воде за шпиглове потрошње.
- **Што хитније**, а кроз планску документацију јединице локалне самоуправе, треба обезбедити реализацију изградње, реконструкције и побољшања услова сакупљања и одвођења отпадних вода насеља Врдник (садашњи систем је недовољног капацитета с обзиром на убрзану градњу туристичких објеката, објеката колективног становања..).

IV. Локација Плана детаљне регулације

- У границама предметног пројекта (ул.Оливере Марковић/Луке Бугарског), пролази водоводна мрежа Ø50.
- На водоводну мрежу из претходног става, прикључени су индивидуални и туристички објекти, са профилем кућног прикључка тј. Ø3/4“.
- У евиденцији ЈП “Водовод” Рума на к.п.бр.252 к.о.Врдник, којој се приступа индиректно преко приступног пута са сувласништвом на к.п.бр.251 к.о.Врдник, у улици Оливере Марковић 6А, у Врднику, постоји прикључак (Ø3/4“) пословног објекта (шифра потрошача 0036362), на име корисника „A2GARDEN GRADNJA“ DOO – предметни инвеститор.
- С обзиром на горе наведене проблеме у водоснабдевању насеља Врдник и правце решавања истих, за водоснабдевање планираних објеката на к.п.бр.251 и 252 к.о.Врдник (утапањем парцела формираће се јединствен комплекс), искористити постојећи прикључак Ø3/4“ из претходне тачке.
Инвеститор ће на предметној локацији сносити судбину потрошача у окружењу, у условима отежаног водоснабдевања.
- Прво треба стабилизovati и обезбедити континуитет у водоснабдевању постојећих „потеса“ и зона, које су већ у функцији становања, кућа за одмор и туристичких капацитета а које имају

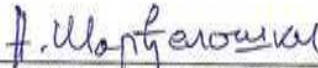
евидентних проблема са „притиском“ у мрежи и недостајућом количином воде, нарочито током летњих месеци, када више дана остају без воде.

- **Мерење захваћене количине санитарне воде, за предметни комплекс, вршити преко постојећег водомера Ø3/4“ (ср.бр.4147090), који ће представљати централни водомер за наведени комплекс.**
Исти треба да је уграђен у шахт од тврдог материјала, минималног светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему (за прикључак Ø3/4“ дим.1,00x1,00x1,50). Шахт сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0 м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5 м.
- Недостајуће количине санитарне воде као и комплетну количину противпожарне воде, инвеститор мора обезбедити на сопственој парцели, изградњом резервоарског простора и црпне станице или бушењем бунара на парцели.
- Није допуштено никакво повезивање интерног водовода (када постоји сопствени извор водоснабдевања) и јавног водовода, односно сви токови воде морају бити једносмерни (од јавног водовода према месту потрошње), чиме се спречава опасност да вода из интерног водовода буде утиснута у дистрибуциону мрежу јавног водовода.
- Уређаји и инсталације за снабдевање водом и обезбеђење притиска (хидрофор, резервоар, 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.
- Повезивање планираних објеката на фекалну канализациону мрежу, извести преко евидентираног прикључка на исту, у улици Оливере Марковић 6А и једног заједничког, сабирног цевовода Ø160. На сабирном цевоводу, планирати довољан број ревизионих окана у функцији одржавања канализације.
- **Прикључење подрумских и сутеренских просторија на канализациони систем дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.**
- Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.
- Прикључење атмосферске канализације и дренажних вода од објекта није дозвољено на систем фекалне канализације.

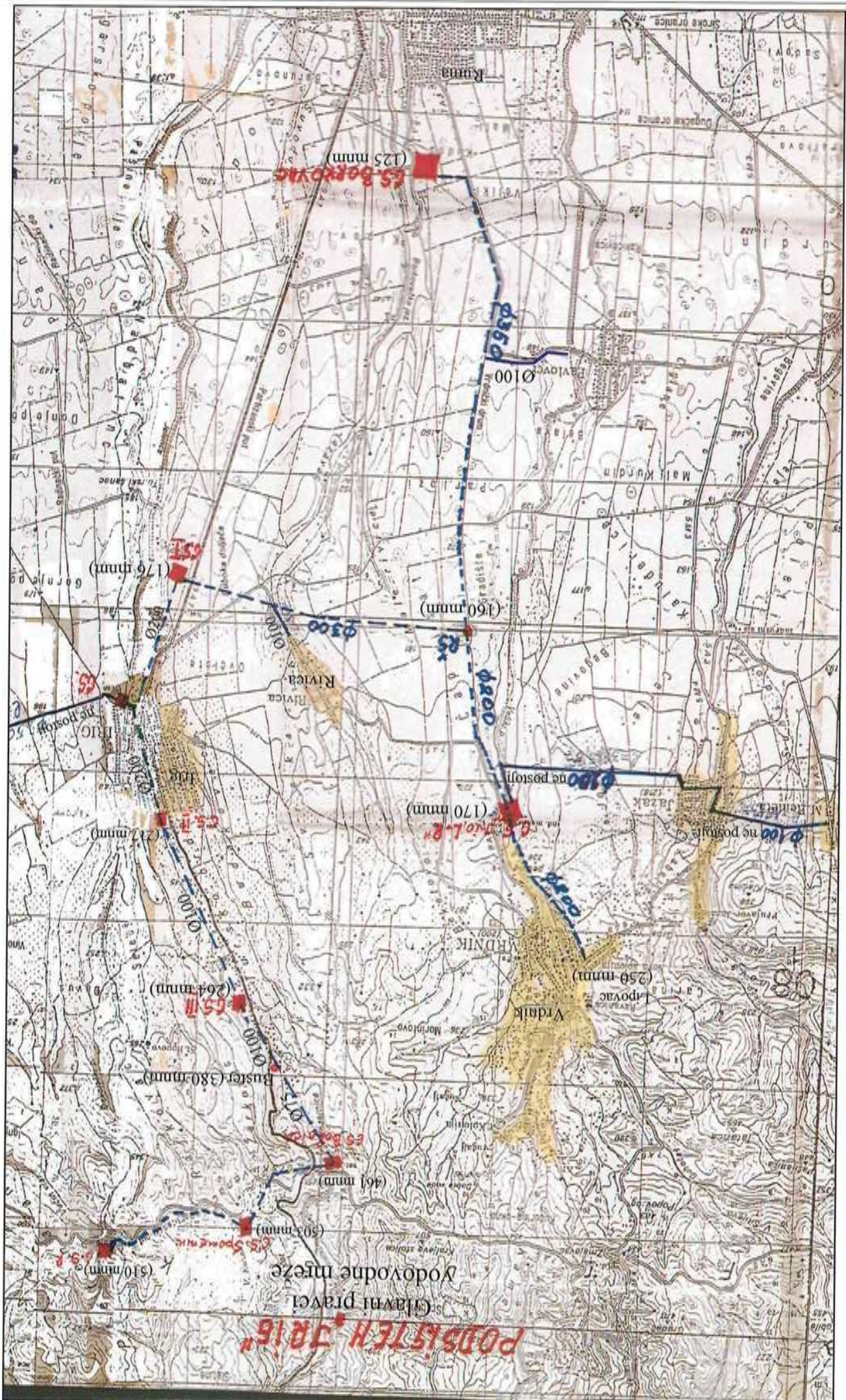
У прилогу достављамо:

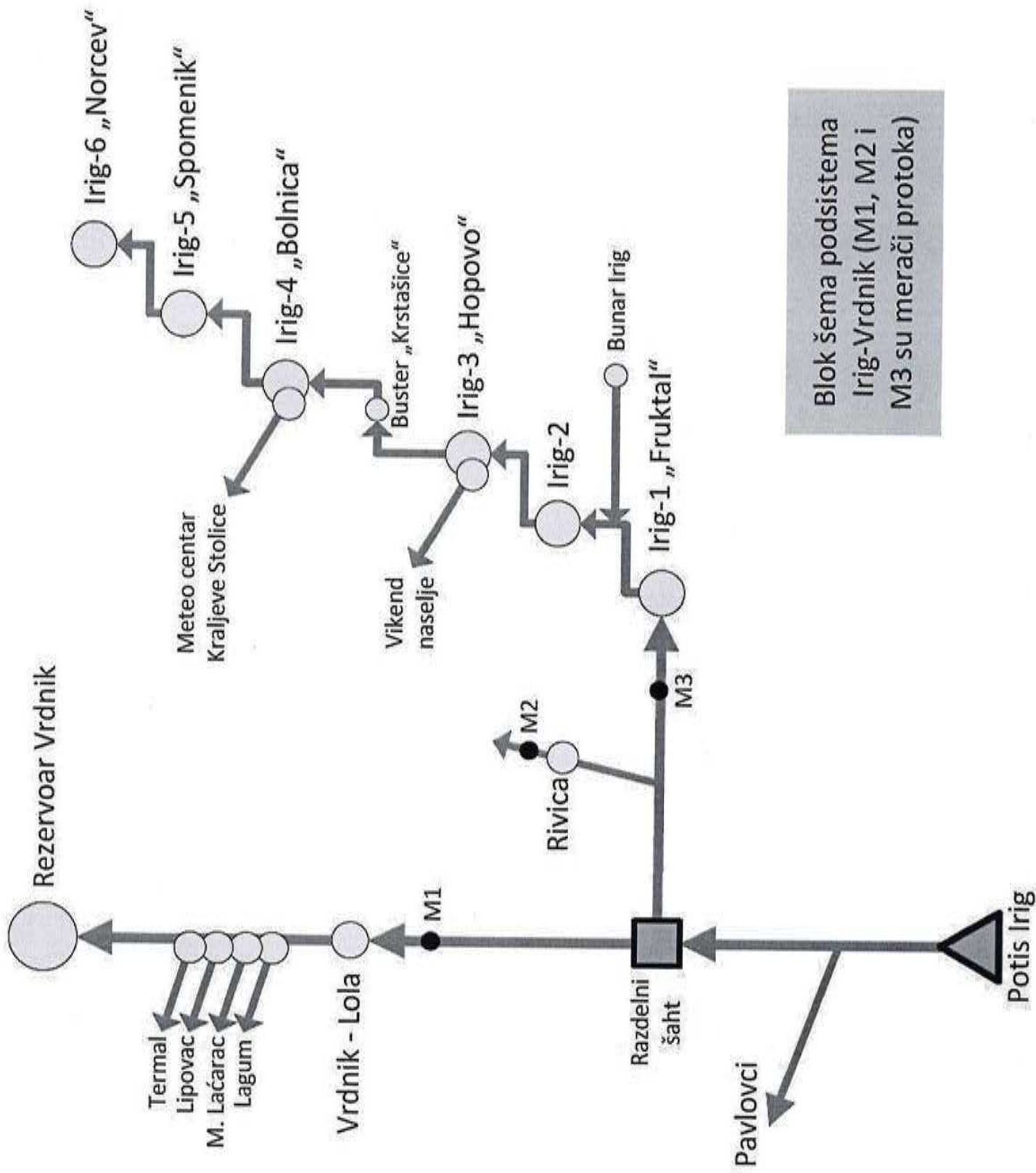
- Шематски приказ напојних цевовода подсистема Ириг-Врдник
- Шематски приказ зона водоснабдевања

Обрадила


Неда Марђеловски, дипл.инж.грађ.


Снежана Бањац, дипл.хемичар





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

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија
07.30 Број 217-2769/26
Дата 20.04.2026. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

„МИНА МИЛИЧИЋ ДЕСИГН“
Нови Сад, ул. Трг Фехер Ференца бр. 3, стан 4

ОБАВЕШТЕЊЕ

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за израдању пословног објекта на кат. парц. бр. 251 и 252 к.о. Врдник.

Разматрајући Ваш захтев бр. III-13-2026 од 16.04.2026. године, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за израдању пословног објекта спратности Су+П+2+Пс на кат. парц. бр. 251 и 252 к.о. Врдник, за потребе инвеститора „A2 GARDEN GRADNJA“ ДОО из Врдиња, ул. Луке Дејића бр. 16, 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, 62/2023 и 91/2025), 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) ниете у обавези да прибављате мишљење овог Министарства у погледу услова заштите од пожара и експлозија.

/СЛ/

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



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

МИНА МИЛИЧИЋ ДЕСИЊ

Укупно страна: 4

Миленка Грчића бр.27

21000 Нови Сад

Овај број

Нов број

Датум

05-02-1-12/1037

22.04.2026.

ПРЕДМЕТ: Издавање услова за израду Урбанистичког пројекта

Поштована,

На основу Вашег захтева примљеног под бр. 05-02-1-12/1036 дата 21.04.2026. године за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на к.п. бр.251 и 252 К.О. Врђник у Врђнику инвеститора А2 Гарден грађња доо, можемо Вам одговорити следеће:

ЈП „Србијагас“ је дистрибутер природног гаса у Врђнику.

На предметним парцелама к.п.бр.251 и 252 К.О. Врђник у подручју обухвата ЈП „Србијагас“ нема својих инсталација.

Постоји могућност прикључења предметног пословног објекта на полиетиленски гасовод ниског притиска до 4 бар, пречника $d110mm$ који прелази преко к.п. бр.1277 К.О. Врђник, испред предметних катастарских парцела бр.251 и 252 К.О. Врђник. За то је потребно ЈП Србијагас поднети Захтев за прикључење на одоварајућем образцу. Захтев се може поднети тек након добијања Грађевинске дозволе за предметни пословни објекат.

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

Приликом израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на к.п. бр.251 и 252 К.О. Врђник у Врђнику потребно је да се придржавате следећих услова:

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

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

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

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

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

Објект	Минимална дубина закопавања (cm)	
	A	B*
до два одводних канала путева и пруга	100	60
до два регулисаних корита водених токова	100	50
до горње коте коловозне конструкције пута	135	135
до горње ивице прага железничке пруге	150	150
до горње ивице прага индустријске и трамвајске	100	100
до два регулисаних корита водених токова	150	100

*применује се само за терене на којима је за израду рова потребан експлозив

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

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

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

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

Замену обавезно изводе радници управљача гасовода, о трошку инвеститора, а по достављању благовременог обавештења. Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и општећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП „Србијагас“, ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.

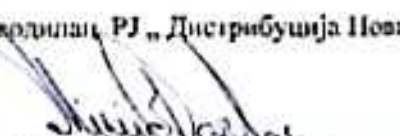
16. Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
17. У зони 5m лево и десно од осе гасовода, не дозвољава се падвишење (наспање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена абсолютне коте терена која је постојала пре извођења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

Обрадио


Иван Миљвински, магистар инж. маш.



Руководилац ЈП „Дистрибуција Нови Сад“


Дарко Миљвић, дипл. инж. маш.



ЈАВНО ВОДОПРИВРЕДНО ПРЕДУЗЕЋЕ ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД

21000 Нови Сад, Булевар Михајла Пупина 25

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

ПИБ: 102094162, Матични број: 08761809

www.vodevojvodine.com

E-mail: office@vodevojvodine.com

Број: I-542/26

Датум:

НШН

27. 04. 2026

MILA MILICIC DESIGN

Миленка Грчића 27

Нови Сад

Предмет: Захтев за издавање водних услова

Поводом вашег захтева број III-15-2026 од 16. 4. 2026. године, за издавање водних услова за израду урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на катастарским парцелама број 251 и 252 катастарска општина Врдник који је примљен 20. 4. 2026. године и заведен под бројем I-542/1-26, обавештавамо вас о следећем:

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

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

Сагласно наведеном, за израду урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на катастарским парцелама број 251 и 252 катастарска општина Врдник не издају се водни услови.



Доставити:

- Наслову
- Служби за уређење и коришћење водног добра
- Архиви

Mina Miličić Design
Trg Feher Ferenc 3/ stan 4
21 000 Novi Sad

dana 04.05.2026, Beograd

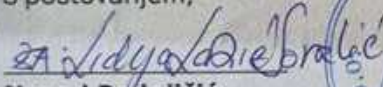
Predmet: Zahtev za izdavanje uslova za potrebe izrade Urbanističkog projekta za izgradnja poslovnog objekta na katastarski parcelama broj 251 i 252 ko Vrdnik - dostava traženih podataka

Poštovani,

Prema Vašem zahtevu, Broj: III-16-2026 od 16.4.2026., dostavljamo Vam informaciju da mobilni operater A1 Srbija d.o.o., Beograd u datoj zoni nema postojeću, niti planira izgradnju nove bazne stanice.

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

S poštovanjem,


Nenad Radojčić
Head of Mobile Network Constructio





MINA MILICIC DESIGN
Milenka Grčića 27
21000 Novi Sad

Vaš dopis br.:	Naša referenca br.:
III-14-2026	21/114/26
Kontakt:	Datum:
+381 65 5527 630	24.4.2026.

Predmet: **Zahtev za izdavanje uslova za potrebe izrade urbanističkog projekta za izgradnju poslovnog objekta na katastarskim parcelama broj 251 i 252 KO Vrdnik**

Veza: predmet br. 21/114/26

Poštovana/Poštovani,

* Agencija za privredne registre je dana 01.07.2020. godine donela Rešenje broj BD 44868/2020, kojim je usvojena registraciona prijava statusne promene izdvajanja uz osnivanje. Donošenjem navedenog rešenja sprovedena je statusna promena izdvajanje uz osnivanje i istom je sa privrednog društva Telenor, kao prenosioca, prenet deo imovine i infrastrukture potrebne za obavljanje delatnosti novog pravnog lica kao Sticaoca, CETIN d.o.o. Beograd - Novi Beograd (u daljem tekstu: CETIN doo).

U okviru ove statusne promene, prava i obaveze Telenor d.o.o Beograd koji regulišu deo poslovanja u smislu delatnosti pružanja usluga iznajmljivanja infrastrukture koja se koristi za obavljanje delatnosti elektronskih komunikacija i svih pratećih usluga u koje spada i izvođenje, izgradnja i održavanje navedene infrastrukture kao i izgradnja, postavljanje i održavanje odnosno infrastrukture, zajedno sa pripadajućom imovinom, pravima, obavezama i odgovornošću koja je sa istim povezana i koja je potrebna kako bi sticalac obavljao goreopisanu delatnost (u daljem tekstu: Poslovanje) prenet je na novo pravno lice CETIN doo, koje je formirano i registrovano Rešenjem Agencije za privredne registre BD 44878/20 od 01.07.2020.godine.

Poštovana/Poštovani,

CETIN d.o.o. Beograd, Omladinskih brigada 90, 11070 Novi Beograd
PIB: 112035829, Matični broj: 21594105, Šifra delatnosti: 6110
Tekući račun: 330-0000004020903-09, 330-0070100141556-76
Credit Agricole AD Novi Sad
www.cetin.rs

www.cetin.eu



U vezi sa Vašim zahtevom za dostavljanjem podataka o razvojnim planovima mreže CETIN doo na području **Zahtev za izdavanje uslova za potrebe izrade urbanističkog projekta za izgradnju poslovnog objekta na katastarskim parcelama broj 251 i 252 KO Vrdnik**, a u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji («Sl glasnik RS», br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US i 24/11), dostavljamo Vam podatke o preferentnim lokacijama i položaju preferentnih zona mreže CETIN doo na predmetnom području. Na predmetnom području nema baznih stanica CETIN doo. U pomenutim preferentnim zonama i na preferentnim lokacijama je planirana izgradnja telekomunikacionih objekata sa pripadajućom infrastrukturom za GSM, UMTS I LTE javnu mobilnu telefoniju, kao i za ostale telekomunikacione sisteme koji tehnološki nasleđuju ove sisteme. Pod telekomunikacionim objektom sa pripadajućom infrastrukturom se u ovom slučaju podrazumevaju telekomunikacioni objekti baznih radio-stanica i radio-relejnih stanica sa pripadajućim antenskim sistemima i infrastrukturom koja obuhvata zemljište, građevinu ili zgradu, antenske nosače i stubove, pristupni put, instalaciju i postrojenja za električnu energiju, kablovsku kanalizaciju i drugo neophodno za izgradnju telekomunikacionog objekta javne mobilne telekomunikacione mreže. Niskonaponska energetska mreža čija je dogradnja neophodna za napajanje planiranih objekata, kao i mreža pristupnih puteva nisu predmet ovog materijala.

Na predmetnom prostoru ne postoje optički kablovi u vlasništvu CETIN doo. Za planirani poslovni objekat obavezno je predvideti priključak na sistem javnih telekomunikacija. Unutar parcele, uz samu regulacionu liniju, obavezno je predvideti ulazno TK okno u vlasništvu investitora. Od ovog okna projektovati privodnu telekomunikacionu kanalizaciju do unutrašnje koncentracije u objektu. Ovakvim rešenjem se omogućava ravnopravan pristup svim operaterima javnih telekomunikacionih mreža, koji svoje instalacije mogu dovesti do predmetnog okna pod uslovima vlasnika objekta.

U Prilogu 1 je data tabela sa podacima o preferentnim zonama izgradnje novih telekomunikacionih objekata CETIN doo u granicama **Zahtev za izdavanje uslova za potrebe izrade urbanističkog projekta za izgradnju poslovnog objekta na katastarskim parcelama broj 251 i 252 KO Vrdnik**.

Prilozi:

Prilog 1: Podaci o preferentnim zonama izgradnje novih telekomunikacionih objekata CETIN doo u granicama **Zahtev za izdavanje uslova za potrebe izrade urbanističkog projekta za izgradnju poslovnog objekta na katastarskim parcelama broj 251 i 252 KO Vrdnik**.

Sa poštovanjem,
CETIN d.o.o.

Aleksandar Sulejmanović
Planning Director

АЛЕКСАНДАР СУЛЕЈМАНОВИЋ
014027144 Sign

Digitally signed by АЛЕКСАНДАР
СУЛЕЈМАНОВИЋ 014027144 Sign
Date: 2026.05.07 10:20:50 +02'00'

CETIN d.o.o. Beograd, Omladinskih brigada 90, 11070 Novi Beograd
PIB: 112035829, Matični broj: 21594105, Šifra delatnosti: 6110
Tekući račun: 330-0000004020903-09, 330-0070100141556-76
Credit Agricole AD Novi Sad

www.cetin.rs

www.cetin.eu



Prilog 1: Podaci o preferentnim zonama izgradnje novih telekomunikacionih objekata CETIN doo u granicama Zahteva za izdavanje uslova i podataka za potrebe izrade Plana detaljne regulacije za vetropark kod naselja Uljma.

R. Br	Planirane lokacije	Istočna geografska dužina	Severna geografska širina	Prečnik preferentne zone (m)	Visina stubova (nosača) u odnosu na nivo tla [m]
1	Vrdnik_planned	19.790565 E	45.126781 N	400	25-35

U pomenutim preferentnim zonama i na preferentnim lokacijama je planirana izgradnja objekata telekomunikacione infrastrukture za sisteme GSM i UMTS javne mobilne telefonije, kao i za ostale telekomunikacione sisteme koji tehnološki nasleđuju GSM i UMTS sistem. Pod telekomunikacionom infrastrukturom se u ovom slučaju podrazumevaju telekomunikacioni objekti baznih radio-stanica i radio-relejnih stanica, sa pripadajućim antenskim sistemima, stubovima ili nosačima na zgradama za montažu antena, kontejneri ili prostorije za smeštaj opreme, kao i uređaji za napajanje opreme sa priključenjem na energetska mrežu.



Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, ул. Радничка бр. 20а (у даљем тексту: Завод), на основу чл. 9. и 57. Закона о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010–исправка, 14/2016 и 95/2018 - други закон, 71/2021, у даљем тексту: Закон), а у вези са чл. 136. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 18/2016 и 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 - одлука УС), поступајући по захтеву заведеном под бројем 03 020-1164, од 16.04. 2026. године, од стране „MINA MILIĆIĆ DESIGN“, Миленка Грчића 27, из Новог Сада, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на катастарским парцелама број 251 и 252 КО Врдник, дана 10.05.2026. године под бројем 03 020 1164/4, доноси:

РЕШЕЊЕ

о условима заштите природе

1. Предметне катастарске парцеле број 251 и 252 КО Врдник, на којима се планира изградња пословног објекта спратности Су+П+2+Пс налазе се у оквиру заштитне зоне НП „Фрушка гора“, у просторном обухвату еколошки значајног подручја „Фрушка Гора и Ковиљски рит“ (бр. 14) еколошке мреже Републике Србије. Еколошки значајним подручјем обухваћено је међународно значајно подручје за биљке - IPA Important Plant Area-Фрушка гора и Ковиљско-петроварадински рит Уредбом о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/2010).

Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:

- 1) Урбанистички пројекат за изградњу пословног објекта на катастарским парцелама број 251 и 252 КО Врдник мора се ускладити са мерама заштите за заштитну зону НП „Фрушка гора“ утврђеним Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Сл. гласник АПВ“, бр. 8/2019), мерама заштите Еколошке мреже Републике Србије, утврђеним Уредбом о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/2010) и као и правилима градње наведеним у Просторном плану општине Ириг („Службени лист општине Срема“, бр. 31/2021, 38/2021-исправка);
- 2) Архитектонска обрада објекта треба да буде прилагођена непосредном амбијенту и околном пејзажу, односно архитектонском наслеђу овог подручја (Просторни план подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Службени лист АПВ“ број 8/2019));
- 3) Уређење зеленила на предметној парцели може се вршити почев од фазе уређења простора за изградњу до завршетка изградње, уз поштовање следећих мера:
 - вештачке површине треба да буду засенчене крошњама лишћара високог зеленила у што већој мери;
 - у спрату дрвећа учешће листопадних врста треба да буде минимално 80%. У саставу зеленила дати предност аутохтоним врстама везаним за припадајући део фрушкогорског подручја, које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима;
 - 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;
 - Дати предност коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста;
 - Приликом озелењавања избегавати примену инвазивних врста. На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће биљне врсте: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus*

- inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);
- 4) Просторни распоред зеленила треба да прати традиционалну структуру пејзажа предметног простора, са посебним освртом на живице и зелене појасеве по међама парцела који омогућују кретање дивљих врста преко антропогених површина.
 - 5) Најмање уз једну међну линију парцеле формирати појас високог зеленила (дрворед или ред високих жбуња) листопадних врста, а уз једну страну парцеле формирати вишеспратно зеленило који садржи дрвенасте и жбунасте врсте, као и појас травне вегетације који се не одржава интензивно (коси се само 1-2 пута годишње).
 - 6) Уколико се око предметне парцеле подиже ограда неопходно је обезбедити проходност исте за ситне дивље врсте. Најповољније су ограде од вертикалних елемената међу којима је растојање 10-12 cm. Код затворених ограда или приликом адаптације постојећих ограда, обезбедити кретање дивљим врстама према заштићеном подручју, остављањем отвора бар на доњем делу ограда (од површине тла минимално до 0,4-0,5 m висине) на сваких 50 m и код свих преломних тачака (углова) ограда;
 - 7) За потребе очувања строго заштићених и заштићених дивљих врста, осветљење планираног објекта на предметној парцели треба да буде функционално у што већој мери, уз примену свих техничких решења која смањују негативно дејство осветљења на живи свет:
 - није дозвољено емитовање покретних светлосних снопова и светлосних снопова усмерених према небу нити украсно осветљење спољних делова објекта изнад висине крошње дрвећа;
 - светлосна тела спољног осветљавања поставити испод нивоа крошње (висина око 2,5-3 m);
 - није дозвољено украсно осветљење травњака и других зелених површина;
 - за изворе ноћног осветљења који се налазе на отвореном, изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости, којима се обезбеђује усмереност светлосних снопова према жељеним садржајима и спречава расипање светлости према небу (према ваздушном коридору миграције) и према појасевима високог зеленила;
 - у случају потребе за трајним ноћним осветљењем, користити таласну дужину плаве или зелене светлости.
 - 8) Урбанистичким пројектом предвидети да отпад настао услед изградње, коришћења и одржавања буде привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања, а у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 109/2025), 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, експлозија или пожара; г) негативних утицаја на пределе и природна добра посебних вредности; д) нивоа буке и непријатних мириса;
 - 9) Планирати примену техничких мера за спречавање распрострања честичних и осталих загађујућих материја, у складу са чланом 4. Закона о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 51/2025) који се односи на предузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог Закона које се односе на контролу извора загађивања;
 - 10) Планирање заштите земљишта на предметном простору остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015);
 - 11) У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 94/2024- др. закон), правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом“;

- 12) За изградњу предметног објекта потребно је прибавити услове за пројектовање и прикључење од стране имаоца јавних овлашћења, у складу са чланом 27. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023 и 33/2026).
2. Ово решење не ослобађа обавезе подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
3. Подносилац захтева је дужан да угради у пројектну документацију радове, активности у складу са издатим условима из тачке 1. овог Решења.
4. Нацрт предметног Урбанистичког пројекта проследити овом Заводу на мишљење о испуњености услова заштите природе.
5. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања акта не отпочне радове и активности за које је акт о условима заштите природе издат, дужан је да прибави нови акт. Такође, уколико дође до измена захтевом наведених активности, или промене локације/подручја, носилац активности дужан је да поднесе Покрајинском заводу за заштиту природе нов захтев за издавање акта о условима заштите природе.
6. Подносилац захтева платио је таксу у износу од 26,940.00 динара за издавање Решења у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о покрајинским административним таксама („Сл. лист АПВ“, бр. 40/2019, 59/2020 - усклађени дин. изн., 45/2021 - усклађени дин. изн., 54/2021, 52/2022 - усклађени дин. изн., 43/2023 - усклађени дин. изн., 50/2024 - усклађени дин. изн. и 56/2025- усклађени дин. изн.).

Образложење

Обрађивач урбанистичког пројекта „MINA MILIČIĆ DESIGN“, Миленка Грчића 27, из Новог Сада, упутила је допис број III-05-2026 од 16.04.2026. године, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на катастарским парцелама број 251 и 252 КО Врдник.

На основу достављеног захтева и пратеће документације подносиоца захтева, утврђено је да је предмет захтева израда Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на катастарским парцелама број 251 и 252 КО Врдник, дефинисан у тачки 1. подтачки 1) овог Решења.

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

Предметне парцеле се налазе унутар заштитне зоне НП „Фрушка гора“ Закон о националним парковима („Сл. гласник РС“, бр. 84/2015 и 95/2018 - др. закон), просторног обухвата еколошки значајног подручја „Фрушка Гора и Ковиљски рит“ (бр. 14) еколошке мреже Републике Србије (Уредба о еколошкој мрежи, („Сл. гласник РС“, бр. 102/2010)). Еколошки значајним подручјем обухваћено је Емералд подручје „Фрушка гора“ са кодом RS000007, међународно значајно подручје за биљке - IPA Important Plant Area-Фрушка гора и Ковиљско-петроварадински рит, међународно и национално значајно подручје за птице - IBA Important Bird Area под називом „Фрушка гора“ са кодом RS019IBA, подручје значајно за лептире – PBA Prime Butterfly Areas, са кодом Фрушка гора 07.

Услови прописани тачкама 1. - 6. 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 и 95/2018-други закон) којим је дефинисан принцип интегрисане заштите природе и животне средине: „Заштита природних вредности остварује се спровођењем мера за очување њиховог квалитета, количина и резерви, као и природних процеса, односно њихове међузависности и природне равнотеже у целини“. Очување природних процеса и заштита природних вредности у антропогеном пределу захтева исте мере које су предуслов

стварења здраве животне средине, а право на здраву средину обезбеђено је Уставом Републике Србије.

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

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.

Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори”, бр. 11/2001) у Члану 8. указује на потребу регулисања или управљања „биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности у оквиру или ван заштићених подручја, у циљу њиховог очувања и одрживог коришћења”. У складу са Конвенцијом, прописана је обавеза спречавања уношења и контролисања или искорењивања „оних страних врста које које угрожавају природне екосистеме, станишта или (аутохтоне) врсте”. Њихово постојање не само да угрожава опстанак природне вегетације, већ и знатно повећава трошкове одржавања јавног зеленила. На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће биљне врсте: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*).

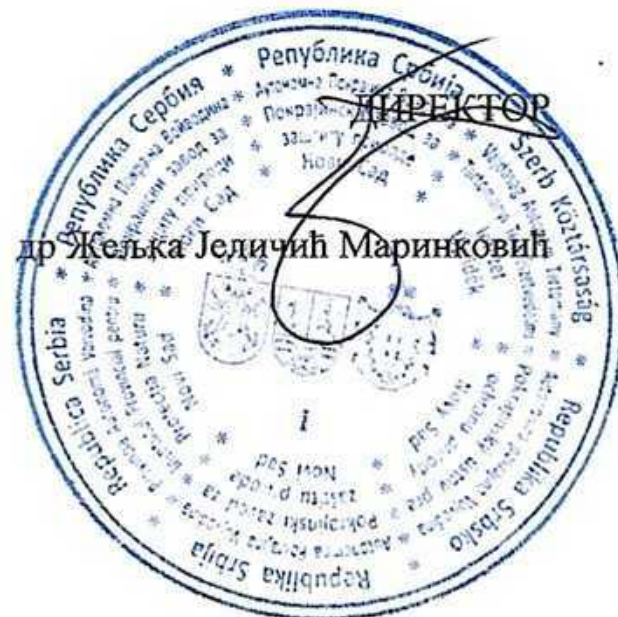
Законски основ за доношење Решења:

Закон о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр, 14/2016, 95/2018 – др. закон и 71/2021); Закон о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 - др. закон и 94/2024- др. закон); Закон о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 51/2025); Закон о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, 109/2025); Закон заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015), Закон о националним парковима ("Сл. гласник РС", бр. 84/2015 и 95/2018 - др. закон), Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности ("Службени лист СРЈ" Међународни уговори, број 11/01, "Службени лист СЦГ" Међународни уговори, број 16/05 - др. пропис), Закон о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018 – др. закон), Уредба о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/2010), Просторни план подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Службени лист АПВ“ број 8/2019), и Просторни план општине Ириг („Службени лист општине Срема“, бр. 31/2021, 38/2021-исправка).

Предметне активности се могу реализовати под условима дефинисаним овим Решењем.

Такса на захтев и такса на за решење, по Тар. броју 1 и 5 наплаћене су у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о покрајинским административним таксама ("Сл. лист АП Војводине", бр. 40/2019, 59/2020 - усклађени дин. изн., 45/2021 - усклађени дин. изн., 54/2021, 52/2022 - усклађени дин. изн., 43/2023 - усклађени дин. изн., 50/2024 - усклађени дин. изн. и 56/2025- усклађени дин. изн.).

Упутство о правном средству: Против овог решења може се изјавити жалба Покрајинском секретаријату за урбанизам и заштиту животне средине у року од 15 дана од дана пријема решења. Уз доказ о уплати покрајинске административне таксе у износу од 480,00 динара на текући рачун **840-32728845-97**, позив на број 252230941501 по моделу 97. Жалба се предаје писмено или издаје усмено на записник Покрајинског завода за заштиту природе.



Достављено:
- Наслову
- архиви

„MINA MILICIC DESIGN“
Миленка Грчића 27
21000 Нови Сад

Број:130-00-UTD-003-433/2026-001

Датум:

28.04.2026

Предмет: Услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на катастарским парцелама број 251 и 252 КО Врдник

На основу захтева вашег захтева број III-03-2026 од 16.04.2026. године, који је код нас заведен дана 20.04.2026. године под бројем РЦОНС-271164 и достављене документације (Ситуациони приказ урбанистичког решења, Граница обухвата Урбанистичког пројекта и Овлашћење, све у дигиталном облику), обавештавамо вас о следећем:

1. Према послатој документацији, видљиво је да у обухвату предметног Урбанистичког пројекта нема објекта који су у власништву Акционарског друштва „Електроурежа Србије“.
2. Према Плану развоја преносног система и Плану инвестиција, у обухвату предметног Урбанистичког пројекта није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре која би била у власништву Акционарског друштва „Електроурежа Србије“.
3. У складу са претходно наведеним тачкама Акционарско друштво „Електроурежа Србије“ нема посебних услова за потребу израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на катастарским парцелама број 251 и 252 КО Врдник.

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

За сва додатна објашњења можете се обратити Служби за издавање услова мишљења и сагласности, Дирекција за асет менаџмент, Улица војводе Степе 412, 11000 Београд, Димитрију Марковићу на тел. 011/3957-217 и Александру Куколечи на тел. 011/3957-156.

С поштовањем,



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

Копије доставити:

- „A2 GARDEN GRADNJA“ d.o.o , Луке Дејића 16, Врдник 22408
- Пренос електричне енергије, Дирекција за одржавање преносног система, Регионални центар одржавања Београд
- Пренос електричне енергије, Дирекција за асет менаџмент, Служба за издавање услова мишљења и сагласности
- Архива



ПД Студио „MINA MILICIC
DESIGNHM“ Нови Сад

Мина Миличић, директор

Јована Поповића бр. 40
21000 Нови Сад

Департман за спољне везе и односе са
државним органима у Србији

Број:
Датум: 08 MAY 2026

ПРЕДМЕТ: Достављање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на катастарским парцелама број: 251 и 252 КО Врдник

Поштована госпођо Миличић,

У складу са захтевом привредног друштва Студио „MINA MILICIC DESIGN“ Нови Сад, број: III-09-2025 од 16. априла 2025. године, сагласно одредбама Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. Закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), НИС а.д. Нови Сад доставља следеће:

Увидом у достављену документацију, утврђено је да на подручју изградњу пословног објекта на катастарским парцелама број: 251 и 252 КО Врдник, НИС а.д. Нови Сад нема објекте инфраструктуре: станице за снабдевање горивом моторних возила (бензинске станице-ССГ), складишта, стоваришта, водове, инсталације, нити друге објекте, те немамо посебних услова нити предлога.

За све остале информације можете контактирати Департман за спољне везе и односе са државним органима у Србији, телефон: +381 11 205 8775, e-mail: serbian.gr@nis.rs

С поштовањем,

Директор Департмана за спољне везе и односе са државним органима у Србији
Департман за спољне везе и односе са државним органима у Србији
НИС а.д. Нови Сад


Светлана Маркановић



НИС а.д. Нови Сад
Народног фронта 12.
21000 Нови Сад
Тел. +381 21 481 1111

office@nis.rs
www.nis.rs

ПИБ 104052135
Матични број: 20084693

Основни капитал друштва: 993.786.000 € у целости уписан,
уплаћен и унет у Регистар привредних субјеката БД 92142/2005

Banca Intesa a.d. Beograd: 160-92713-36
OTP banka Srbije a.d. Novi Sad: 325-9500600038722-90
Raiffeisen banka a.d. Beograd: 265-2010310000520-50

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210- 192231/1-2026

ДАТУМ: 28.04.2026.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 39

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

MINA MILIČIĆ DESIGN
Milenka Grčića 27, 21000 Novi Sad

ПРЕДМЕТ: Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на катастарским парцелама број 251 и 252 КО Врдник.

Поступајући по вашем захтеву број: III-10-2026 од 16.04.2026 а у складу са Законом о изменама и допунама Закона о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС бр. 44/10 , 60/13 - УС, 62/14 , 95/18 - др. закон), Законом о планирању и изградњи "Службени гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/23, Правилника о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објекта "Службени гласник РС", број 16/2012. , Уредбом о локацијским условима Службени гласник РС", број 87/2023, а у циљу заштите ТК објекта Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене техничке документације издају се

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на катастарским парцелама број 251 и 252 КО Врдник.

Инвеститор: „A2 GARDEN GRADNJA“ doo, Луке Дејића 16, Врдник.

У прилогу је обележена оријентациона тачка прикључења на мрежу електронских комуникација (оптичка мрежа и бакарна мрежа).

1. Пре почетка било каквих грађевинских радова потребно је у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ (Служба за мрежне операције Сремска Митровица, Ненад Бјељац, Руководилац одељења за приступну мрежу Сремска Митровица 1, тел: 064/65 06 100, nenadbj@telekom.rs , извршити трасирање и обележавање трасе постојећих каблова помоћу инструмента трагача каблова како би се дефинисали тачан положај и дубина телекомуникационих каблова, да би се затим одредио начин заштите постојећих телекомуникационих каблова уколико су угрожени.
2. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих објекта електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објекта (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ек мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација;

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

3. Заштиту и обезбеђење постојећих објеката „Телекома Србије“ треба извршити пре почетка било каквих радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности предметних објеката; **Измештање надземних објеката мреже електронских комуникација „Телеком Србија“, видљивих на терену, а од којих не могу да се планирају прописана растојања, изводе се на рачун инвеститора планираног објекта.**
4. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих објеката „Телекома Србије“ вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл);
5. У случају евентуалног оштећења постојећих објеката или прекида телекомуникационог саобраћаја услед извођења радова, инвеститор радова је дужан да предузмећу „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја);
6. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе – локацију предметног објекта, подносилац захтева је у обавези да затражи измену услова;

Услови за прикључење новог објекта:

За потребе полагања приводног оптичког кабла (ЕКМ), потребно је обезбедити приступ предметном објекту путем приводне тк канализације. На предметној парцели (на граници са јавном површином) изградити монтажно окно (препоручујемо) и приводну канализацију минималног капацитета 1xØ50mm од окна до унутрашњости објекта (до завршне концентрације унутрашњих инсталација).

Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø100mm полупречник кривине треба да износи $R > 5m$ ради несметаног полагања тк кабла. Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места у којима је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно дистрибутивних ормана (**обично је то у холу објекта**). У овом орману /просторији свести све унутрашње инсталације.

Изградња унутрашњих инсталација и опремање приступног простора је обавеза инвеститора. Инсталације треба радити ТК DSL инсталационим кабловима категорије II, а препорука је да се предвиди класично структурно каблирање објекта, (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 5е. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова не пређе 90m (не рачунајући печ 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.

Уколико у објекту постоје више концентрација, главну концентрацију са помоћним планирати да се повеже оптичким кабловима са мономодним влакнима, са омотачем од *LSHF* материјала, по G.657A стандарду. Предвидети резерве кабла (у капацитету и дужини) за случај потребе за накнадним интервенцијама, као и резерву у главној просторији.

Планирати полагање инсталационих каблова у цеви у зиду или у техничке канале, уколико су пројектом објекта предвиђени. Поред инсталационих каблова планирати и резервну цев у зиду (за FTTH-решење оптичке приступне мреже-x-PON) мањег пречника, када је ближе кориснику, за хоризонтални развод (фи 16mm), док за вертикални успонски

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

вод у објекту треба положити резервну инсталациону цев већег пречника (фи Ø32мм). На спрату, на месту укрштања резервних вертикалних и хоризонталних цеви, предвидети разводну кутију потребне величине због лакше манипулације кабловима.

Општи услови:

1. Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упуствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија“ а.д.. Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од Предузећа „Телеком Србија“ а.д..

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Објекат који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, не може бити прикључен на постојећу телекомуникациону мрежу сходно члану 160 Закона о планирању и изградњи (објављеног у Службеном гласнику РС бр.

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

72/2009,81/2009-исправљен, 64/2010 одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 одлука УС, 50/2013 одлука УС, 98/2013 одлука УС, 132/2014 И 145/2014).

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

Препорука је да се пре израде пројекта ЕКМ(електронске комуникационе мреже) предметног објекта у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србије“(Стручни сарадник за аквизицију инвестиционих и резиденцијалних објеката, Нада Ракашевић-Крсмановић, телефон 064/6521-879, e-mail nadar@telekom.rs), дефинише структура ЕКМ у објекту и начин прикључења у складу са важећим прописима.

Представници одељења за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица“ везано за овај предмет су Анђелка Марковић, инжењер за планирање и изградњу мреже, телефон 022/610-639, andjelkama@telekom.rs и Саша Војчанин, техничар за планирање и изградњу тел. 022/471-161, sasavo@telekom.rs

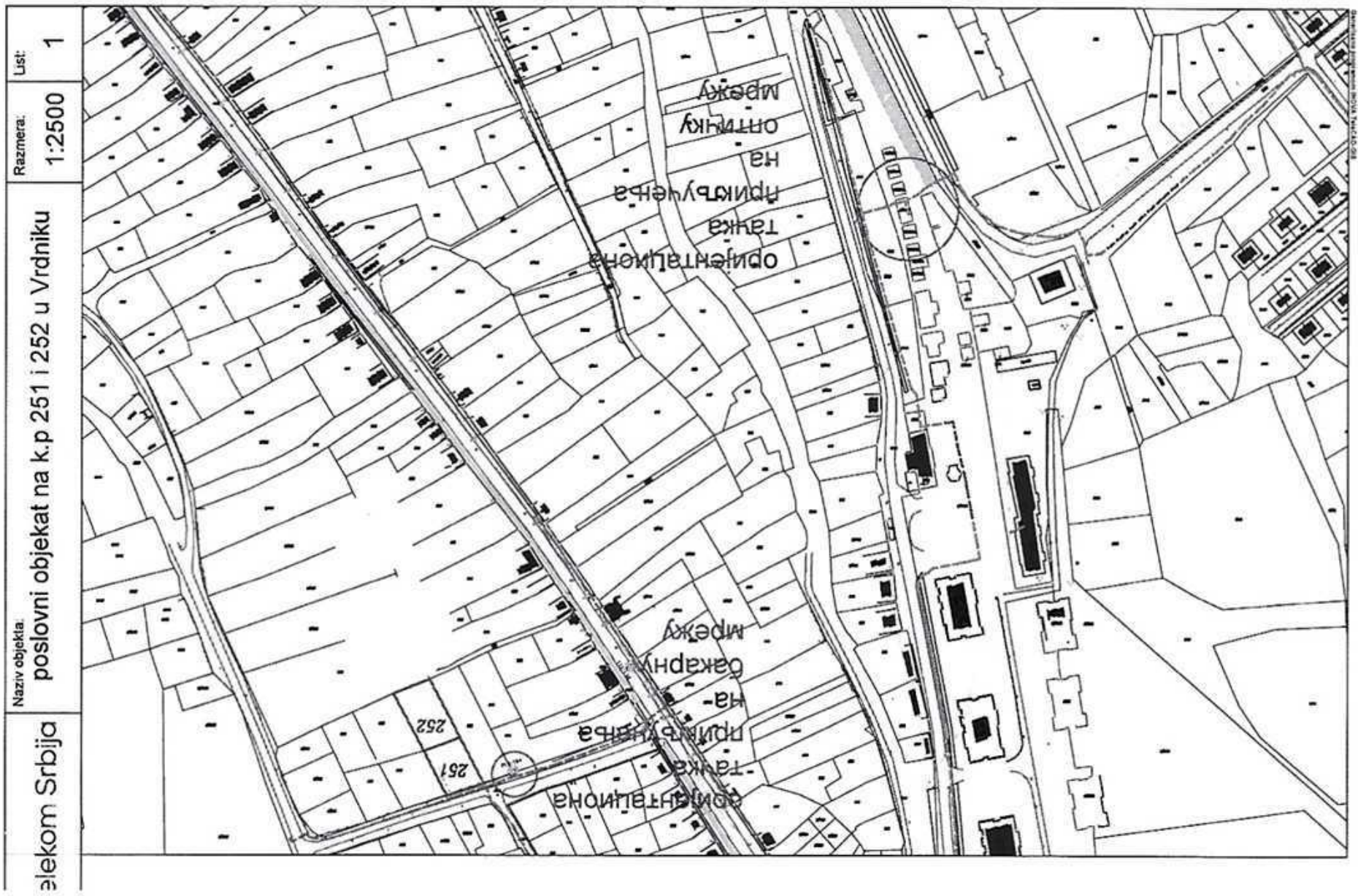
С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад


Александра Бурсаћ

Прилог:

- Ситуациони приказ .лدف



елеком Србија

Naziv objekta:
poslovni objekat na k.p 251 i 252 u Vrdniku

Razmera:
1:2500

List:
1



Наш број: 2581200-D.07.17.-217092-26

Рума, 10.06.2026. год.



А2 ГАРДЕН ГРАДЊА ДОО ВРДНИК

ЛУКЕ ДЕЈИЋА бр. 16

22408 ВРДНИК

Поводом вашег захтева број 2581200-D.07.17.-217092-26 од 19.05.2026. године, поднетог у име инвеститора А2 ГАРДЕН ГРАДЊА ДОО, ВРДНИК, ЛУКЕ ДЕЈИЋА бр. 16, на основу члана 140. Закона о енергетици (Сл. гласник РС", бр. 145/2014, 95/2018 - др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон, 62/2023, 94/2024 и 109/2025 - др. закон), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и члана 9. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 87/23), издају се

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

објекта: ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ спратности По+П+2+ПС, класе В 121112, ВРДНИК, ЛУКЕ БУГАРСКОГ парцела број 251 и 252, К.О. ВРДНИК.

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

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење бр. IDR – 13/2026 од маја 2026. год., копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, издају се ови услови:

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: 0,95

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

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

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

Димензије металних ормана мерног места су:

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

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

Димензија полиестерског ормана мерног места је:

ПОММ-1: 320 мм x 665 мм x 235 мм (ширина x висина x дубина)

У улазу стамбеног дела објекта се уграђује комбинација ормана:

МОММ-9 (1 ком.) - за мерење утрошене електричне енергије 9 апартмана,

МОММ-3 (1 ком.) - за мерење утрошене електричне енергије 2 апартмана,

МОММ-3 (1 ком.) - за мерење утрошене електричне енергије 1 заједничке потрошње,
ПОММ-1 (1 ком.) - за мерење утрошене електричне енергије 1 хидроцила.

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

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

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

Уколико је предвиђено уклањање постојећег објекта на к.п. 251, К.О. Врдник, потребно је постојеће мерно место одјавити и демонтирати.

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

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

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

Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима. Од ормана мерног места (ОММ) до разводне табле (РТ) у објекту обезбедити петожилни вод максималног пресека 16 mm² одговарајућег типа, уважавајући Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53/88 и 54/88 - испр. и "Сл. лист СРЈ", бр. 28/95). У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника. Објекат треба да је на прописној удаљености од електроенергетских објеката (ЕЕО).

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

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: типски Г42

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: увод проводника инсталације објекта у мерни орман

Место везивања прикључка на систем: КПК типа ЕВ-2П на фасади постојећег објекта на к.п. 252, К.О. Врдник у ул. Оливере Марковић бр. 6А, Врдник.

ТС: МБТС 20/0,4 kV „АВАЛА“

Извод: трећи нн извод (с лева на десно)

Опис прикључка до мерног места: Од КПК типа ЕВ-2П на фасади постојећег објекта на к.п. 252, К.О. Врдник у ул. Оливере Марковић бр. 6А, Врдник до КПК-1 типа ЕВ-2П, поред улаза у објекат, по важећим техничким прописима положити кабловски вод 1kV типа РР00-А 4x150 mm²-укупно 1 кабловски вод.

На почетној тачки кабловског вода у МБТС 20/0,4 кV „АВАЛА“ (трећи нн извод, бројећи с лева на десно) поставити осигураче називне струје 200 А (уместо постојећих НВ осигурача називне струје 160 А) за заштиту кабла од кратког споја.

Од КПК-1 типа ЕВ-2П поред улаза до комбинације металних ормана мерног места типа МОММ-9 (1 ком.) и МОММ-3 (1 ком.) у гибљивом цреву по важећим техничким прописима, поставити кабловски вод 1 кV каблом типа РР00-А 4x150 mm². У КПК-1 типа ЕВ-2П поставити НВ осигураче називне струје 160 А за заштиту кабла од кратког споја.

Од КПК-1 типа ЕВ-2П поред улаза до МОММ-3 (1 ком.) за заједничку потрошњу у гибљивом цреву по важећим техничким прописима, поставити кабловски вод 1 кV каблом типа РР00-А 4x50 mm². У КПК-1 типа ЕВ-2П поставити НВ осигураче називне струје 63 А за заштиту кабла од кратког споја.

Од КПК-1 типа ЕВ-2П поред улаза по важећим техничким прописима положити један кабловски вод типа 1кV РР00-А 4x150 mm² до КПК-2 типа ЕВ-1П за противпожарни прикључак, чиме ће се обезбедити напајање хидроцила. Од КПК-2 до ПОММ-1 у гибљивом цреву, по важећим техничким прописима, поставити кабловски вод типа 1кV РР00-А 4x25mm² и у КПК-2 типа ЕВ-1П поставити НВ осигураче са топљивим уметцима номиналне струје 32А за заштиту кабла од кратког споја.

КПК за противпожарни прикључак обележити црвеном косом линијом.

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

Размештај мерних и заштитних уређаја:

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

РБ	Намена	Ком.	Максимальна снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
1	АПАРТМАН	9	11,04	Аутоматски	16	трофазно.2
2	АПАРТМАН	2	17,25	Аутоматски	25	трофазно.2
	Укупно ком:	11				

Размештај мерних и заштитних уређаја у орману меног места заједничке потрошње (МОММ-3):

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

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

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

Мерни уређај: Бројила активне електричне енергије су двотарифна. Сва трофазна бројила су тростемска, а начин прикључења је директан. Класа тачности бројила активне енергије је 2, опсега 5(10)->40 А. У нови орман мерног места уградити **трофазно мултифункционално бројило активне енергије** за директни прикључак (3x230/400V, класа 2, са интегрисаним уклопним сатом и релејним излазом тарифе, са ЛЦД дисплејом и могућношћу локалне комуникације и програмирања) такође мерни уређај мора бити опремљен за систем даљинског читавања и управљања у складу са документом "Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја", важећом верзијом и **главне аутоматске осигураче за свако од бројила према горњим табелама**.

- За противпожарни прикључак у нови орман мерног места тип ПОММ-1 уградити **трофазно мултифункционално бројило активне енергије** за директни прикључак (3x230/400V, класа 2, са

интегрисаним уклопним сатом и релејним излазом тарифе, са ЛЦД дисплејом и могућношћу локалне комуникације и програмирања) такође мерни уређај мора бити опремљен за систем даљинског читавања и управљања у складу са документом "Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја", важећом верзијом и **главне аутоматске осигураче од 25 А**.

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

Заштитни уређаји: ЗУДС - заштитни уређај диференцијане струје

3. Место испоруке електричне енергије

Место испоруке електричне енергије: мерни орман, иза мерног уређаја

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

5. Накнада за прикључење

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

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1	Трошкови прикључка:	726.594,44	РСД.
2	Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	235.358,86	РСД.
Укупно (без обрачунатог ПДВ):		961.953,30	РСД.

6. Рок за изградњу прикључка

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

7. Захтев за прикључење

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

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

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

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

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

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

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

1. Употребна дозвола за објекат који се прикључује или потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем (стручни налаз) овлашћене организације о исправности инсталације;
2. Уговор о снабдевању електричном енергијом или Информација од изабраног снабдевача о склопљеном Уговору о снабдевању електричном енергијом;
3. Информација да је за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност;
4. Грађевинска дозвола.

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

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

11. Значење појединих израза

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

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

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



Handwritten initials

Handwritten signature

Директор огранка

Handwritten signature

Богдан Чинку,

струк.маст.инж.електр. и рачунар.

Доставити :

1. Наслову;
2. Служби за енергетику;
3. Писарници;
4. MINA MILIČIĆ DESIGN, Трг Фехер Ференца бр.3 стан 4, 21000 Нови Сад