

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

**ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ
СЕДАМ ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКТА НАМЕЊЕНИХ ТУРИЗМУ
(П+Пк) СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА
НА К.П. БР.7238 и 7239 К.О. ВРДНИК,
ОПШТИНА ИРИГ**

ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ
РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ СЕДАМ ПОСЛОВНИХ
ОБЈЕКТА НАМЕЊЕНИХ ТУРИЗМУ (П+ПК) СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА
НА К.П. БР.7238 и 7239 К.О.ВРДНИК, ОПШТИНА ИРИГ

ИНВЕСТИТОР: Јелена Бороња, Београд
Ул. др.Ника Миљковића бр.19, Београд

ОБРАЂИВАЧ: „Биро Цветковић“ Д.О.О. Књажевац
Ул.Бранка Радичевића бр.2 Књажевац
број лиценце: 017Г04/25

ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА: Валентина Ђорђевић, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 0545 03

Број пројекта: 20/2026
Датум: мај, 2026. године

ИНВЕСТИТОР:

"Биро Цветковић" Д.О.О. Књажевац



Јелена Бороња, Београд

Милан Цветковић, дипл.инж.арх.

ПРЕДМЕТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ
РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАЊЕ СЕДАМ ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКТА
НАМЕЊЕНИХ ТУРИЗМУ (П+ПК) СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА
НА К.П.БР.7238 и 7239 К.О.ВРДНИК, ОПШТИНА ИРИГ

ИНВЕСТИТОР: Јелена Бeroња, Београд
Ул.Др.Ника Миљковића бр.19, Београд

ОБРАЂИВАЧ: “БИРО ЦВЕТКОВИЋ” Д.О.О. Књажевац,
Ул. Бранка Радичевића бр.12, Књажевац
Број лиценце: 017Г04/25

БРОЈ ПРОЈЕКТА: 20/2026, мај 2026.године

СТРУЧНИ ТИМ:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Валентина Ђорђевић, дипл.инж.арх.
Број лиценце: 200 0545 03



V. Đorđević

САРАДНИЦИ ПРОЈЕКАНТИ:

Пројектант сарадник: Милан Цветковић, дипл.инж.арх.
Број лиценце: 300 Л795 12



ka

Пројектант сарадник:..... Наташа Димитријевић, маст. инж.арх.

Наташа Димитријевић

ОБРАЂИВАЧ ПРОЈЕКТА:
“БИРО ЦВЕТКОВИЋ” Д.О.О. Књажевац
Директор:



.....
Милан Цветковић, дипл.инж.арх.

СПИСАК ПРИЛОГА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ СЕДАМ ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКТА НАМЕЊЕНИХ ТУРИЗМУ (П+Пк) СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА НА К.П. БР.7238 и 7239 К.О. ВРДНИК, ОПШТИНА ИРИГ

А - ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

1. Решење о регистрацији Бироа
2. Решење МГСИ о испуњености услова за израду урбанистичко-техничке документације
3. Решење о одређивању одговорног урбанисте
4. Изјава одговорног урбанисте
5. Лиценца
6. Потврда уз лиценцу

В - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ:

В- I - ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. УВОД	1
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	2
2.1. Правни основ за израду Урбанистичког пројекта	2
2.2. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта	2
3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	2
4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	3
4.1. Услови изградње дати ПГР-ом	3
4.2. Услови изградње планирани Урбанистичким пројектом.....	6
4.2.1. Намена објеката и концепт уређења простора.....	6
4.2.2. Парцелација.....	6
4.2.3. Регулација и нивелација	6
4.2.4. Приступ локацији и објектима.....	8
4.2.5. Саобраћај и саобраћајне површине	8
4.2.6. Паркирање.....	9
4.2.7. Начин заштите суседних објеката.....	10
4.2.8. Посебни услови.....	11
4.2.9. Енергетска ефикасност и предвиђене мере за унапређење ен.ефикасности.....	11
5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ.....	12
6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА.....	15
7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	15

7.1. Прикључак на водоводну мрежу.....	16
7.2. Прикључак на канализациону мрежу.....	16
7.3. Прикључак на електроенергетску мрежу.....	18
7.4. Прикључак на телекомуникациону мрежу.....	18
7.5. Инсталације грејања.....	19
8. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	19
9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	20
10. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА.....	21
11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА.....	24
12. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ..	28
14. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	28

В- II - ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВРДНИК	R=1:1000
2. ГРАНИЦЕ ЗАХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА НА КТП ПЛАНУ СА ПРИКАЗОМ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И ИНФРАСТРУКТУРОМ	R=1:500
3. РЕГУЛАЦИОНО, НИВЕЛАЦИОНО И САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ.....	R=1:250
4. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА СА ПАРТЕРНИМ УРЕЂЕЊЕМ.....	R=1:250
5. СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	R=1:250

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ИНФРАСТРУКТУРНИХ ОБЈЕКТА

1. СЕПТИЧКА ЈАМА (Основа, пресек).....	R=1:100
2. СЕКУНДАРНА АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА (Aco drain sistem)	

С - ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

С-1 СТРУЧНИ ПРИЛОЗИ:

1. Пројектни задатак;
2. Изводи из поседовних листова бр.3707 К.О. Врдник;
3. Копија катастарског плана;
4. Катастарско-топографски план израђен од стране С.Г.Р. „Кртинић“ Инђија;

5. Информација о локацији за к.п.бр. 7238 и 7239 КО Врдник бр.004129020 2025 08464 004 003 353018 од 04.11.2025.год. издате од стране Одељења за просторно планирање, урбанизам, грађевинарство и имовинско-правне послове Општинске управе, Општине Ириг;

С-II УСЛОВИ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА:

- Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта, издати од стране ЈП «Комуналац» Ириг, бр.1652 од 15.09.2025.године;
- Обавештење, издато од стране МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија 07.29 број 217-4875/25 од 18.06.2025.године;
- Технички подаци и услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску анализу локације за потребе изградње Туристичког комплекса-куће за одмор (П+Пк) са пратећим садржајима на кп бр.7238 и 7239 КО Врдник, издати од стране Јавног предузећа са потпуном одговорношћу „Водовод“ Рума бр.1387/1 од 24.06.2025.год.
- Услови чувања, одржавања и коришћења и мера заштите за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску анализу локације за потребе изградње Туристичког комплекса-куће за одмор (П+Пк) са пратећим садржајима на кп бр.7238 и 7239 КО Врдник, издати од стране Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр.402-04/25-2 од 23.06.2025.год.
- Технички услови-информације за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску анализу локације за потребе изградње Туристичког комплекса-куће за одмор (П+Пк) са пратећим садржајима на кп бр.7238 и 7239 КО Врдник, издати од стране Телекома Србије, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, бр.Д210-272843/1-2025 од 19.06.2025.год.
- Решење о условима о заштити природе, издати од стране Покрајинског завода за заштиту природе Нови Сад, бр.03020-2687/4 од 15.10.2025.год.
- Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонска разрада локације за грађевинске парцеле бр.7238 и 7239 К.О. Врдник за изградњу кућа за одмор (П+Пк), издати од стране Електродистрибуције Србије доо Београд, бр.88.1.1.0-Д-07.17.-247301-25 од 24.10.2025.год.
- Сагласност суседа (кп бр.4616/2) у погледу удаљења.
- Мишљење на УП, издато од стране Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр.402-04/25-4 од 11.02.2026.год.
- Мишљење о испуњености услова за заштиту природе за УП, издато од стране Покрајинског завода за заштиту природе Нови Сад бр.03020-366/2 од 03.03.2026.год.

С-III ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

1. План генералне регулације насеља Врдник ("Сл.лист општина Срема", број: 30/14, 9/15, 20/15, 23/18 и 21/22).

A - ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

Књажевац, мај 2026.године



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000096765413

БД 17164/2015

Дана, 05.03.2015. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Милан Цветковић
ЈМБГ: 2406979754128

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, на се у Регистар привредних субјеката региструје:

BIRO CVETKOVIĆ Društvo sa ograničenom odgovornošću Knjaževac

са следећим подацима:

Пословно име: BIRO CVETKOVIĆ Društvo sa ograničenom odgovornošću Knjaževac

Регистарски број/Матични број: 21087831

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 108888715

Правна форма: друштво са ограниченом одговорношћу

Седиште: Књажевац, Бранка Радичевића 2, Књажевац, 19350 Књажевац, Србија

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал
Уписан: 5.000,00 RSD
Уплаћен: 5.000,00 RSD

Подаци о члановима:

• Име и презиме: Милан Цветковић
ЈМБГ: 2406979754128
Подаци о улогу члана
Новчани улог
Уписан: 5.000,00 RSD
Уплаћен: 5.000,00 RSD
Удео: 100,00%

Законски (статутарни) заступници:

Физичка лица:

- Име и презиме: Милан Цветковић
ЈМБГ: 2406979754128
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

Датум оснивачког акта: 19.02.2015 године

Регистрација документа:

Уписује се:

- Оснивачки акт од 02.03.2015 године.

Образложење

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем јединствене регистрационе пријаве оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 17164/2015, дана 03.03.2015. године, подносилац је задржао право приоритета одлучивања о тој пријави, засновано подношењем пријаве која је решењем Регистратора БД 14139/2015 од 23.02.2015. године одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка 6), истог Закона.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона, као и члана 26. Закона о пореском поступку и пореској администрацији („Сл. гласник РС”, бр. 80/02...2/2012).

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Службени гласник РС“, број 119/13 од 30.12.2013. године).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.



ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), а ако се у прилогу ова потврда не налази у обавези сте да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а. Обавештавамо вас да сте у обавези да поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>).



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 002960486 2025 14810 006 000 000 001
Датум: 04.07.2025.г.
Немањина 22-26, Београд

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву BIRO CVETKOVIĆ Društvo sa ograničenom odgovornošću Кпјажевац, из Књажевца, улица Бранка Радичевића број 2, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I **„BIRO CVETKOVIĆ Društvo sa ograničenom odgovornošću Кпјажевац“**, из Књажевца, улица Бранка Радичевића број 2, матични број: 21087831, ПИБ: 108888715, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II **„BIRO CVETKOVIĆ Društvo sa ograničenom odgovornošću Кпјажевац“**, из Књажевца, улица Бранка Радичевића број 2, матични број: 21087831, ПИБ: 108888715 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 017Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.
- IV Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси **„BIRO CVETKOVIĆ Društvo sa ograničenom odgovornošću Кпјажевац“**
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

Образложење

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

Привредни субјект **„BIRO CVETKOVIĆ Društvo sa ograničenom odgovornošću Кпјажевац“**, из Књажевца, улица Бранка Радичевића број 2, матични број: 21087831, ПИБ: 108888715, поднео је, дана 13.06.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“.

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

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

Комисија је на седници одржаној дана 19.06.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

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

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

1. „**BIRO CVETKOVIĆ Društvo sa ograničenom odgovornošću Knjaževac**“, из Књажевца, улица Бранка Радичевића број 2 уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 21087831, ПИБ: 108888715, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **259.775,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Г категорија“ подносиоцу захтева „**BIRO CVETKOVIĆ Društvo sa ograničenom odgovornošću Knjaževac**“, из Књажевца, улица Бранка Радичевића број 2, матични број: 21087831, ПИБ: 108888715.

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

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


МИНИСТАР
Александра Софронијевић

Достављено:

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

„БИРО ЦВЕТКОВИЋ“ Д.О.О. Књажевац
Ул.Бранка Радичевића бр.2
тел: 062 315 031

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи објеката („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 -УС, 24/11, 121/12, 42/13 –УС, 50/13 –УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) доносим следеће:

РЕШЕЊЕ

О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

НАЗИВ ПРОЈЕКТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ СЕДАМ ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКТА НАМЕЊЕНИХ
ТУРИЗМУ (П+Пк) СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА НА К.П. БР.7238 и 7239 К.О.
ВРДНИК, ОПШТИНА ИРИГ

ИНВЕСТИТОР: Јелена Бероња, Београд

МЕСТО: на к.п. бр.7238 и 7239 К.О. Врдник, Општина Ириг

ЗА УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ: **Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх.**
(број лиценце: 200 0545 03)

Именована је дужна да се при изради наведене техничке документације придржава Закона о планирању и изградњи објеката („Сл. гласник РС“, бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 –одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 45/14, 83/18, 31/19,37/19, 9/20, 52/21, 62/23 И 91/25), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр.32/19 и 47/25) и других прописа из ове области, као и да је пројекат израђен у складу са важећим планским документом вишег реда, Измене и допуне Плана генералне регулације Кладова (“Сл.лист општине Кладово” бр. 15/2018, 13/2019-исправка и 1/2024)

Именована треба да испуњава услове из члана 128. Закона о планирању и изградњи објеката („Службени гласник РС“, бр. 72/09 и 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 –одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 , 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21,62/23 И 91/25).

Књажевац, мај 2026. год.
Број пројекта:20/2026

„БИРО ЦВЕТКОВИЋ“ Д.О.О. Књажевац
Директор:



.....
Милан Цветковић, дипл.инж.арх.

„БИРО ЦВЕТКОВИЋ“ Д.О.О. Књажевац
Ул.Бранка Радичевића бр.2
тел: 062 315 031

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

ДА ЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ УСКЛАЂЕН СА ЗАКОНОМ И ПРОПИСИМА ДОНЕТИМ НА ОСНОВУ ЗАКОНА, КАО И ДА ЈЕ ИЗРАЂЕН У СКЛАДУ СА ВАЖЕЋИМ ПЛАНСКИМ ДОКУМЕНТИМА

НАЗИВ ПРОЈЕКТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ СЕДАМ ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКТА НАМЕЊЕНИХ
ТУРИЗМУ (П+ПК) СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА НА К.П. БР.7238 И 7239 К.О. ВРДНИК,
ОПШТИНА ИРИГ

ИНВЕСТИТОР: Јелена Бороња, Београд

МЕСТО: на к.п. бр. 7238 и 7239 К.О. Врдник, Општина Ириг

Овом изјавом, као одговорни урбаниста, изјављујем под моралном, материјалном и кривичном одговорношћу, да је Урбанистички пројекат усклађен са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 И 91/25), у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр.32/19 И 47/25) као и са другим прописима донетим на основу Закона и да је израђен у складу са важећим планским документом вишег реда, Изменом и допуном Плана генералне регулације Кладова (“Сл.лист општине Кладово” бр. 15/2018, 13/2019- исправка и 1/2024).

Изјаву дао доле потписани урбаниста:
1. Валентина Ђорђевић, дипл.инж.арх.
(број лиценце: 200 0545 03)

За Урбанистички пројекат:



V. Đorđević

Књажевац, мај 2026.године

На основу израђене техничке документације, потписане од стране одговорног урбанисте, односно лица које је руководило њеном израдом, издаје се:

ПОТВРДА

Потврђује се да је Урбанистички пројекат усклађен са одредбама Закона о планирању и изградњи објеката („Службени гласник РС“, бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13- УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21, 62/23 И 91/25) и другим прописима донетим на основу истог, као и да је израђен у складу са важећим планским документом и да је потписан од стране главног урбанисте, а за пројекат:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ СЕДАМ ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКТА НАМЕЊЕНИХ ТУРИЗМУ (П+Пк) СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА НА К.П. БР.7238 и 7239 К.О. ВРДНИК, ОПШТИНА ИРИГ

ИНВЕСТИТОР: Јелена Бороња, Београд

Књажевац, мај 2026. год.
Број пројекта:20/2026

“БИРО ЦВЕТКОВИЋ” Д.О.О. Књажевац
Директор:



.....
Милан Цветковић, дипл.инж.арх.

Књажевац, мај 2026.године



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

Валентина З. Ђорђевић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2402965759113

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0545 03



У Београду,
25. децембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2025-34406
Београд, 25.12.2025. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Валентина З. Ђорђевић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0545 03

**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 25.12.2026. године, као
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

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



**Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије**

Срђан
Вељко Бојовић, дипл. простор. план.

В - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ:

Књажевац, мај 2026.године

В- I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Књажевац, мај 2026.године

На основу Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ број 72/09; 81/09 - исправке; 64/10 и одлуке УС, 24/2011, 121/2012, 42/2012 и 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) “Биро Цветковић” Д.О.О. Књажевац, а на захтев инвеститора, Јелене Бороње из Београда, израдио је:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ
СЕДАМ ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКТА НАМЕЊЕНИХ ТУРИЗМУ (П+Пк)
СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА
НА К.П. БР.7238 И 7239 К.О. ВРДНИК, ОПШТИНА ИРИГ

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. УВОД

- **Повод** за израду Урбанистичког пројекта је покренута иницијатива од стране инвеститора, Јелене Бороње из Београда, за изградњу седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима на К.П. бр.7238 и 7239 КО Врдник, Општина Ириг.

- Наведена локација, захваћена Урбанистичким пројектом се налази у границама грађевинског подручја насеља Врдник у зони становања-породичног становања и у обухвату Плана генералне регулације насеља Врдник. Предметне парцеле су остало грађевинско земљиште у својини.

- Инвеститор је заинтересован да на локацији створи услове за изградњу седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк), од којих су шест објеката за привремени смештај посетилаца (куће за одмор) и један објекат намењен помоћним садржајима и приватном смештају (за потребе запослених).

- **Циљ** израде Урбанистичког пројекта је привођење предметног простора планираној намени, а у складу са планом вишег реда, тј. Планом генералне регулације насеља Врдник ("Сл.лист општина Срема", број: 30/14, 9/15, 20/15, 23/18 и 21/22).

То подразумева урбанистичко-архитектонску анализу и разраду локације, преиспитивање могућности и ограничења за изградњу жељених садржаја на предметним парцелама.

Урбанистичким пројектом су за предметну локацију дефинисани урбанистичко технички услови за лоцирање, обликовање и изградњу седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима унутар предметних парцела. Планирано је уређење и опремање парцела, њено повезивање са ширим окружењем, што значи повезивање парцеле на приступну, јавну саобраћајницу, као и на јавну мрежу инфраструктуре.

Урбанистички пројекат је урађен на овереном геодетском снимку-подлози (катастарско-топографском плану за к.п. бр.7238 и 7239 К.О.Врдник, од стране С.Г.Р. „Кртинић“ Инђија у размери Р=1:250)

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Изради Урбанистичког пројекта приступа се на основу захтева инвеститора пројекта, а за потребе изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима на К.П. бр.7238 и 7239 КО Врдник, Општина Ириг.

На захтев Инвеститора, Општина Ириг, Општинска управа, Одељење за просторно планирање, урбанизам, грађевинарство и имовинско-правне послове издала је **Информацију о локацији бр.004129020 2025 08464 004 003 353018.**

2.1. Правни основ за израду Урбанистичког пројекта:

Урбанистички пројекат израђује се у складу са:

- чл.60,61,62,63 и 65. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ број 72/09; 81/09 - исправке; 64/10 и одлуке УС, 24/2011, 121/2012, 42/2012 и 50/2013-одлука УС,98/2013-одлука УС,132/2014,145/2014,83/2018,31/2019, 37/2019-др.закон 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025);
- Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања (“Сл.гласник РС, број: 32/19 И 47/25);
- Правилником о општим правилима парцелације,регулације и изградње («Сл.гласник РС» бр.22/2015);
- Правилником о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 105/ 2020).

2.2. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта:

Плански основ за предметну локацију К.П. бр. 7238 и 7239 КО Врдник, представља:

- План генералне регулације насеља Врдник ("Сл.лист општина Срема", број: 30/14, 9/15, 20/15, 23/18 и 21/22).

3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Обухват

Урбанистичким пројектом обухваћене су две катастарске парцеле број 7238 и 7239 КО Врдник, општина Ириг на којима се планира изградња седам (7) засебних функционалних јединица-пословних објеката намењених туризму. Од седам објеката шест је намењено за привремени смештај посетилаца, а један је намењен помоћним садржајима и смештају запослених.

Захваћене катастарске парцеле налазе се у обухвату Плана генералне регулације насеља Врдник, на подручју катастарске општине Ириг.

Граница

Границу захваћеног подручја Урбанистичког пројекта представљају границе КП.бр. 7238 и 7239 КО Врдник. Захваћена катастарска парцела бр. 7238 је укупне површине **00ha 28a 37m²**, кп бр.7239 је укупне површине **00ha 20a 00m²**, тако да укупна површина локације обухваћена Урбанистичким пројектом износи **00ha 48a 37m²**. Парцеле имају неправилну геометријску форму. У графичком делу пројекта дате су координате преломних тачака.

Границе захвата су следеће:

- Са **северо-источне** стране предметне парцеле се граниче са КП. бр. 7160/1 КО Врдник (Железничка улица) ;
- Са **југо-источне** стране се граниче са КП. бр.4619 и 4608/1 КО Врдник;

*Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације
за потребе изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима
на к.п. бр.7238 и 7239 К.О. Врдник, Општина Ириг*

- Са **југо-западне** стране се граниче са КП бр. 4615 КО Врдник (Ул.Саве Шумановића);
- Са **северо-западне** стране се граниче са КП. бр.4616/2 КО Врдник;

Преко КП.бр. 7160/1 КО Врдник, Железничка улица, остварује се пешачка и колска комуникација до предметне локације, што је приказано у графичком делу пројекта.

Статус (врста) земљишта:

На основу јавно доступних података Републичког геодетског завода захваћена катастарска парцела бр.7238 К.О. Врдник, површине 2.837 m², уписана у број листа непокретности 3707 К.О. Врдник, по врсти земљишта је остало грађевинско земљиште у својини и састоји се из два дела: П=484m² је њива 4. класе, а П=2.353m² је воћњак 2. класе, док је катастарска парцела бр.7239 К.О. Врдник, површине 2.000 m², уписана у број листа непокретности 3707 К.О.Врдник је по врсти земљишта остало грађевинско земљиште у својини, воћњак 2. класе. Имаоц права на земљишту је Јелена (Васо) Бороња из Београда.

Површина захвата:

Укупна површина планиране грађевинске парцеле (постојећа к.п. бр. 7238) је 2837m²

Укупна површина планиране грађевинске парцеле (постојећа к.п. бр. 7239) је 2000m²

Укупна површина планирана Урбанистичким пројектом.....је 4837 m²

Границе захваћеног подручја Урбанистичког пројекта детаљно су обрађене у графичком прилогу бр. (В-II-3)

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Урбанистичким пројектом дефинисани су сви потребни услови и параметри за уређење парцела намењених за изградњу седам пословних објеката намењених туризму са пратећим садржајима, а кроз правила грађења. Исти су преузети из Плана генералне регулације насеља Врдник ("Сл.лист општина Срема", број: 30/14, 9/15, 20/15, 23/18 и 21/22), а дати су кроз Информацију о локацији за кп.бр. 7238 и 7239 КО Врдник (приложеној у Документацији урбанистичког пројекта).

- Прилог у пројекту: (Г-I) – Документација Урбанистичког пројекта-Стручни прилози-Информација о локацији за к.п. бр.7238 и 7239 К.О.Врдник.

4.1. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА ДАТИ ПГР-ом

Увидом у планску документацију- План генералне регулације насеља Врдник, као и на основу издате Информације о локацији, предметна локација (к.п. бр.7238 и 7239 К.О. Врдник) се налази у грађевинском подручју насеља у делу **зоне намењене породичном становању**.

Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат

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

Правила грађења и парцелације за зону становања

Врста и намена објеката

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

Други објекти

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

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

Економски објекти: објекти за гајење животиња-стаје, штале и др. објекти (за коње, говеда, козе, овце, свиње, живину, голубове, куниће, украсну живину и птице а према важећој Одлуци о држању домаћих животиња), затим испусти за стоку, ђубришта (бетонске писте за одлагање чистог 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, опрему, пушнице, сушнице, стакленици, силоси и сл.)

Пословне делатности које се могу дозволити у зони становања су из области: трговине на мало, пословног и услужног занатства, угоститељства, туризма, спорта и рекреације, као и из услужних делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите и бриге о деци и старим особама, културе, делатностима 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 (мањи погони за прераду пољопривредних производа, воћа, поврћа и др.) се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине.

У зони становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета (силоса капацитета преко 500т), 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 је грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењена за чисто пословање, потребно је за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације израдити урбанистички пројекат. Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони-становање.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 12,0 m, а минимална површина парцеле је 300,0 m²;

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.

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.

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

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

Највећа дозвољена спратност објеката

У зони породичног становања дозвољена спратност и висина објеката је:

- породични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат је спратности од П до макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 12,0 m;
- Самостални пословни објекат је спратности макс. П+2+Пк.

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

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

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.

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

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

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. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

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.

4.2. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНИ УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ

4.2.1. Намена објеката и концепт уређења простора

Урбанистички пројекат представља урбанистичко-архитектонски документ на основу кога ће се изградити седам пословних објеката намењених туризму, од којих су шест објеката за привремени смештај посетилаца (П+Пк), док је један објекат намењен помоћним садржајима и приватном смештају (одржавање објеката и смештај радника) (П+Пк) и пратећи садржаји (базен на отвореном, игралиште за децу, пешачке комуникације, приступна саобраћајница са паркинг простором и зеленило) на к.п. бр. 7238 и 7239 КО Врдник.

Постојећа намена земљишта-грађевинско земљиште у грађевинском подручју у зони становања-породично становање;

Планирана намена земљишта- грађевинско земљиште у грађевинском подручју у зони становања-пословни објекти намењени туризму са пратећим садржајима (пословне делатности из области туризма).

Осим изградње планираних објеката,на предметној парцели, планира се изградња колског и пешачког прилаза, паркинг простора за посетиоце и запослене, као и пратећа мрежа инфраструктуре.

- Графички прилог у пројекту: (В-II-4) -Ситуациони план са партерним решењем R=1:250

4.2.2. Парцелација

Урбанистичким пројектом се третирају постојеће катастарске парцеле кп.бр. 7238 и 7239 КО Врдник, које су у власништву Инвеститора.

Наведене парцеле се задржавају, ободне границе поменутих парцела се не мењају. Инвеститор ће пре подношења захтева за употребну дозволу урадити Исправку границе и тако објединити предмене катастарске парцеле.

4.2.3. Регулација и нивелација

Регулациона линија представља линију која раздваја површину одређене јавне намене од површине предвиђених за друге јавне и остале намене. У конкретном случају захваћене парцеле се граниче са јавним површинама и то Железничком улицом (кп бр.7160/1 КО Врдник) и Ул.Саве Шумановића (кп бр.4615 КО Врдник).

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Положај објеката у односу на границе парцеле:

Урбанистичким пројектом дефинисан је положај објеката грађевинском линијом у односу на границу суседних парцела, а у складу са важећим Планом генералне регулације насеља Врдник ("Сл.лист општина Срема", број: 30/14, 9/15, 20/15, 23/18 и 21/22), што је приказано у поглављу 5. Нумерички показатељи, у Табели приказа планираних и остварених урбанистичких параметара за изградњу на предметној парцели.

Предметни пословни објекти намењени туризму су слободностојећи са следећим удаљењима:

1. Пословни објекат намењен туризму бр.1

- у односу на регулациону линију Железничке улице (кп бр.7160/1) од 4,94-7,65м
- у односу на регулациону линију ул.Саве Шумановића (кп бр.4615): 44,20м
- у односу на бочну границу (кп бр.4619): 32,39м

- у односу на бочну границу (кп бр.4616/2): 52,95м

2. Пословни објекат намењен туризму бр.2

- у односу на регулациону линију Железничке улице (кп бр.7160/1) 21,32м
- у односу на регулациону линију ул.Саве Шумановића (кп бр.4615): 23,14м
- у односу на бочну границу (кп бр.4619): 34,10м
- у односу на бочну границу (кп бр.4616/2): 51,78м

3. Пословни објекат намењен туризму бр.3

- у односу на регулациону линију Железничке улице (кп бр.7160/1) 41,33м
- у односу на регулациону линију ул.Саве Шумановића (кп бр.4615): 5,98-7,12м
- у односу на бочну границу (кп бр.4619): 26,30м
- у односу на бочну границу (кп бр.4616/2): 51,80м

4. Пословни објекат намењен туризму бр.4

- у односу на регулациону линију Железничке улице (кп бр.7160/1) 8,02-8,86м
- у односу на регулациону линију ул.Саве Шумановића (кп бр.4615): 19,86м
- у односу на бочну границу (кп бр.4619): 64,78м
- у односу на бочну границу (кп бр.4616/2): 20,41м

5. Пословни објекат намењен туризму бр.5

- у односу на регулациону линију Железничке улице (кп бр.7160/1) 6,71-7,50м
- у односу на регулациону линију ул.Саве Шумановића (кп бр.4615): 24,14м
- у односу на бочну границу (кп бр.4619): 84,61м
- у односу на бочну границу (кп бр.4616/2): 1,03-1,69м

6. Пословни објекат намењен туризму бр.6

- у односу на регулациону линију Железничке улице (кп бр.7160/1) 20,43м
- у односу на регулациону линију ул.Саве Шумановића (кп бр.4615): 3,03-4,06м
- у односу на бочну границу (кп бр.4619): 78,40м
- у односу на бочну границу (кп бр.4616/2): 1,20-1,64м

7. Пословни објекат намењен туризму бр.7 (пратећи садржаји и смештај радника)

- у односу на регулациону линију Железничке улице (кп бр.7160/1) 32,97м
- у односу на регулациону линију ул.Саве Шумановића (кп бр.4615): 3,00-3,29м
- у односу на бочну границу (кп бр.4619): 53,77м
- у односу на бочну границу (кп бр.4616/2): 20,85м

8. Базен

- у односу на регулациону линију Железничке улице (кп бр.7160/1) 16,00м
- у односу на регулациону линију ул.Саве Шумановића (кп бр.4615): 17,60м

Удаљења између објеката планираних УП:

- Пословни објекат бр.1- Пословни објекат бр.2 је 5,83м
- Пословни објекат бр.2- Пословни објекат бр.3 је 4,78м
- Пословни објекат бр.4- Пословни објекат бр.5 је 8,70м
- Пословни објекат бр.5- Пословни објекат бр.6 је 5,88м
- Пословни објекат бр.6- Пословни објекат бр.7 је 7,45м
- Пословни објекат бр.7- Пословни објекат бр.3 је 16,57м

Септичка јама је са следећим удаљењима (подземна грађевинска линија):

- у односу на регулациону линију Железничке улице (кп бр.7160/1) 3,0м
- у односу на пословни објекат бр.1 3,0м

Планирана спратност објеката је П+Пк.

Нивелација:

Елементи за нивелационо постављање објеката на терену одређени су нивелацијом у односу на постојеће улице и планирану приступну саобраћајницу у оквиру предметне локације.

Нивелете паркинг простора и пешачких комуникација усклађени су са постојећим тереном и приступном саобраћајницом. Предвиђени су сви потребни падови, тако да су објекти заштићени од штетних атмосферских утицаја. Одвођење воде вршиће се нивелацијом површина, сакупљањем атмосферских вода и њеним канализацијом и прикупљањем у понирујуће бунаре, на самој парцели.

Површинске воде се одводе са приступне саобраћајнице слободним падом од 2,5% према линијском каналу (ACO drain multiline) до упојног бунара (АШ1) са сепаратором нафтних деривата (ACO Oleopator P), са минималним падом од 1,5%.

На делу платоа око базена је такође планиран систем линијских канала (ACO drain multiline) за одвод атмосферских падавина до упојног бунара (АШ9).

Атмосферске падавине са крова објеката се олучним вертикалама одводе према линијском каналу (ACO drain multiline), који се поставља око објеката, до упојних бунара (планирани су засебно за сваки објекат) лоцираних у оквиру зелене површине, са минималним падом од 1,5%.

- Регулационе и грађевинске линије, положај објеката и коте терена дате су на графичком прилогу: (В-II-3)- Регулационо, нивелационо и саобраћајно решење локације R=1:250

4.2.4. Приступ локацији и објектима

Предметне парцеле за изградњу седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима имају омогућен директан колски и пешачки приступ (прилаз) из Железничке улице (кп бр.7160/1 К.О. Врдник).

4.2.5. Саобраћај и саобраћајне површине

Колски приступ парцели

Колски приступ предметној локацији решен је саобраћајним прикључком из Железничке улице (кп бр. 7160/1 КО Врдник), а све на основу Техничких услова Јавног предузећа «Комуналац» Ириг бр.1652 од 15.09.2025.године. Техничким условима за прикључење на саобраћајну инфраструктуру се налаже следеће:

1. Саобраћајно повезивање парцеле, може се планирати преко прилазне рампе, на јавни пут, односно Железничку улицу.
2. Просторну 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 несме да угрожава постојеће колске прилазе суседним објектима. Нивелета прилазне рампе мора бити усклађена са нивелетом постојећих 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 $\varnothing 400$ мм са подужним падом у смеру обарања нивелета околног терена, са одговарајућим надслојем и сливницима за одвођење атмосферских вода 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 пре почетка извођења радова на изградњи колског прилаза.

6. Тротоар се може изградити или реконструисати тако да нивелета и ширина предметног тротоара буде усклађена са суседним.
7. Поплочавање тротоара се може извршити одговарајућим материјалом предвиђеним за овакве врсте подлога (бетонске плоче или бехатон).
8. Зелени појас у границама предметних парцела може бити затрављен.
9. Девестиране зелене површине вратити у предходно исправно стање.
10. Урбанистичким пројектом неопходно је предвидети прописан број паркинг места за потребе будућих корисника предметног садржаја на локацији а у складу са планским документом.
11. Диспозицију објеката стационарног саобраћаја (паркинг простор), 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.

Урбанистичким пројектом планирано је следеће :

- Са поменуте Железничке улице планира се саобраћајни (колски и пешачки) приступ локацији преко прилазне рампе. Прилазна рампа је позиционирана на делу испред предметне катастарске парцеле бр.7239 КО Врдник која је у обухвату Урбанистичког пројекта и не угрожава постојеће колске прилазе суседних објеката и парцела. Ширина прилазне рампе је 5,5м са радијусима скретања од 5,0м и завршно се обрађује бетоном или асфалтом. Нивелета приступне рампе је усклађена са нивелетом постојећег тротоара, као и са нивелетом околног терена. Попречни пад је од 2,5% у смеру обарања нивелете околног терена. Инвеститор ће пре извођења радова на изградњи прилазне рампе постојећи канал за прихват и евакуацију атмосферских вода , у дужини својих парцела, очистити и одмуљити и на делу испод прилазне рампе поставити цевести, бетонски пропуст пречника $\varnothing 400$ мм са подужним падом у смеру обарања нивелета околног терена. На делу прилазне рампе ка предметној парцели поставиће се бетонска решетка за прихват и евакуацију атмосферских вода, а све у циљу спречавања отицања вода на коловоз тј. Железничку улицу.

-Урбанистичким пројектом је планирана реконструкција постојећег тротоара дуж Железничке улице задржавајући постојећу ширину и нивелацију. Завршна обрада тротоара су бехатон коцке. На делу између тротоара и канала планира се уређење зелене површине затрављивањем.

-Одвођење атмосферских вода са парцеле вршиће се нивелацијом површина, сакупљањем и њеним каналисањем и прикупљањем у понирујуће бунаре, на самој парцели.

Површинске воде се одводе са приступне саобраћајнице слободним падом од 2,5% према линијском каналу (ACO drain multiline) до упојног бунара (АШ1) са сепаратором нафтних деривата (ACO Oleopator P), са минималним падом од 1,5%.

На делу платоа око базена је такође планиран систем линијских канала (ACO drain multiline) за одвод атмосферских падавина до упојног бунара (АШ9).

Атмосферске падавине са крова објеката се олучним вертикалама одводе према линијском каналу (ACO drain multiline), који се поставља око објеката, до упојних бунара (планирани су засебно за сваки објекат) лоцираних у оквиру зелене површине, са минималним падом од 1,5%.

4.6. Паркирање

Имајући у виду намену и карактер предметних парцела и планираних објеката, а у складу са Условима дефинисаним у Плану генералне регулације насеља Врдник, као и у складу са Техничким условима Јавног предузећа «Комуналац» Ириг, у оквиру сопствене парцеле, решено је паркирање за путничка возила и доставно возило.

За потребе изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима неопходно је обезбедити **18ПМ** за пословну намену објеката (1ПМ на 70м² корисне површине). Планира се изградња шест (6) пословних објеката за привремени смештај посетилаца и један (1) пословни објекат намењен помоћним садржајима и приватном смештају (одржавање објеката и за смештај запослених). Бруто површина свих објеката износи 1.254,13м².

Урбанистичким пројектом се планира паркинг за путничка возила на самом улазу на предметну локацију. **Планирани број паркинг места је двадесет (20ПМ)**, паркирање је решено управно, под углом од 90°. Завршна обрада паркинг простора су шупљи растер елементи (зелени паркинг), а димензије паркинг места износе 2,5 x 5,0м. На паркингу за путничка возила предвиђена су **два паркинг места за инвалиде**, димензија 3,50м x 5,00м, на која се приступа са интерне саобраћајнице, а све у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ опсобама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл.гласник РС" број 22/2015).

На делу предметне локације, непосредно уз објекат намењен помоћним садржајима, планиран је паркинг (1ПМ) за доставно возило, димензије 3,0 x 6,0м. Завршна обрада паркинг простора за доставно возило су бетонски шупљи растер елементи.

- Графички прилог у пројекту: (В-II-3)-Регулационо, нивелационо и саобраћајно решење локације R=1:250

4.7. Начин заштите суседних објеката

- Положај објеката на грађевинској парцели:

У смислу заштите суседних објеката, на грађевинским парцелама које се третирају Урбанистичким пројектом, није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте и њихову функцију на суседним парцелама, како у погледу минималних удаљења објеката, тако и у погледу планиране намене. Код грађења нових објеката или доградње на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле. Као што је наведено у поглављу 3.- Границе обухвата, предметна локација Урбанистичког пројекта се граничи са северо источне и југо западне стране са површинама јавне намене (улице), суседна кп бр.4619 је неизграђена, док је на суседној кп бр 4616/2 изграђен стамбени објекат на удаљености мањој од дозвољене од међе. Планирани пословни објекат намењен туризму бр.6 је планиран на удаљености од границе суседне кп бр.4616/2 (од 1,20-1,64м), а што је у складу са Планом вишег реда. Удаљење од суседног стамбеног објекта би требало да износи мин.4,00м, а предмети објекат бр.6 је на удаљености од 1,54-4,65м. Обзиром да није у потпуности испоштовано минимално удаљење Инвеститор је прибавио сагласност суседа да може изградити предметни објекат бр.6 на мањој удаљености од дозвољене (Сагласност је приложена у Документацији УП).

- Планирана намена објеката на грађевинској парцели:

Намена и карактер новопланираних пословних објеката намењених туризму са пратећим садржајима је таква да не угрожава околину буком и загађењима. Планирани комплекс изградиће се како би туристима превасходно пружио одмор у мирном природном окружењу Фрушке горе.

Урбанистичким пројектом је планирана изградња шест (6) пословних објеката намењених туризму-привремени смештај посетилаца (П+Пк), један (1) објекат намењен помоћним садржајима и смештају радника (одржавање комплекса и смештај радника) (П+Пк) и пратећи садржаји (базен на отвореном, игралиште за децу, паркинг простор са приступном саобраћајницом, пешачке комуникације и зеленило).

• Ограђивање грађевинске парцеле:

На основу План генералне регулације насеља Врдник ("Сл.лист општина Срема", број: 30/14, 9/15, 20/15, 23/18 и 21/22) и Информације о локацији грађевинске парцеле се ограђују, тако да ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Сваки власник грађевинске парцеле је дужан да направи уличну ограду, као и ограду своје бочне границе парцеле и половину стране границе у зачељу парцеле.

Улична ограда може бити зидана до висине од 0,9м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентна ограда висине до 2,0м. Врата и капије на уличној огради се не могу отворити ван регулационе линије. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном или зиданом до висине 2,0м 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 (разграничавање стамбеног од економског дела парцеле, стамбеног од пословног дела парцела и сл.) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољње ограде.

Урбанистичким пројектом је планирано ограђивање предметне локације за изградњу седам пословних објеката намењених туризму на следећи начин: ка Железничкој улици ограда ће бити зидана висине 0,9м са колском и пешачком капијом (рачунајући од коте тротоара), ка улици Саве Шумановића као и ка бочним границама суседних парцела планира се транспарентна ограда висине 0,9м од коте терена у комбинацији са живом зеленом оградом. Ограда и стубови ограде се постављају на земљишту власника.

4.8. Посебни услови:

Приликом пројектовања и извођења радова придржавати се свих важећих закона и прописа из области грађевинарства.

- Мере енергетске ефикасности изградње – приликом пројектовања примењивати услове дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл.гласник РС" бр. 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл.гласник РС" бр. 69/12).
- Заштита од пожара – заштиту од пожара спровести у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл.гласник РС" бр. 111/09, 20/15 и 87/18), Законом о ванредним ситуацијама ("Сл.гласник РС" бр. 111/09, 92/11, 93/12) и другим прописима везаним за потребне мере заштите од пожара.
- Заштита од елементарних непогода – ради заштите од елементарних непогода, проузрокованих дејством олујних ветрова, кише и снега, као заштита од поплава, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Законом о ванредним ситуацијама ("Сл.гласник РС" бр. 111/09, 92/11, 93/12), другим прописима и стандардима из ове области.

4.9. Енергетска ефикасност објеката и предвиђене мере за унапређење енергетске ефикасности

Изградњу објеката, планираних Урбанистичким пројектом, а у складу са врстом и наменом, вршити уз поштовање свих важећих прописа из области Енергетске ефикасност објеката.

При пројектовању и грађењу планираних објеката обавезно се придржавати одредби Закона о ефикасном коришћењу енергије ("Сл.гласник РС" 25/2013) и у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС" бр.61/11).

Мере енергетске ефикасности :

- На плану рационализације потрошње енергије предлажу се две основне мере: штедња и коришћење алтернативних, односно обновљивих извора енергије:
 - Основна мера штедње коју овај план предлаже је побољшање топлотне изолације просторија, која у летњем периоду не дозвољава прегревање док у зимском задржава топлоту. Осим одговарајуће термоизолације треба водити рачуна о адекватној величини отвора водећи рачуна о микроклиматским условима овог поднебља;
 - Препорука је да се бар 20% потребне енергије обезбеди из алтернативних извора енергије;
 - Климатски услови предметног простора су погодни за коришћење сунчеве енергије, поготово у виду пасивног соларног система;
 - Код обезбеђивања ефикасног коришћења енергије у зградама узима се у обзир век трајања зграде, климатски услови локације, положај и оријентација зграде, њена намена, услови комфора, материјали и елементи структуре зграде и омотача, уграђени технички системи и уређаји, као и извори енергије и когенерација и могућност за коришћење обновљивих извора енергије;

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ:

Табела-1: Приказ остварених површина у склопу грађевинских парцела:

Планирани пословни објекти намењени туризму	Бруто приземље (m ²)	Бруто поткровља (m ²)	БРГП (m ²)	Бруто изграђена (m ²)
Пословни објекат намењен туризму бр.1 (П+Пк)	89,07	55,87	144,94	144,94
Пословни објекат намењен туризму бр.2 (П+Пк)	134,89	73,53	208,42	208,42
Пословни објекат намењен туризму бр.3 (П+Пк)	89,07	55,87	144,94	144,94
Пословни објекат намењен туризму бр.4 (П+Пк)	134,89	73,53	208,42	208,42
Пословни објекат намењен туризму бр.5 (П+Пк)	89,07	55,87	144,94	144,94
Пословни објекат намењен туризму бр.6 (П+Пк)	134,89	73,53	208,42	208,42
Пословни објекат намењен туризму бр.7	90,39	103,66	194,05	194,05

*Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације
за потребе изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима
на к.п. бр.7238 и 7239 К.О. Врдник, Општина Ириг*

(помоћни садржаји и смештај радника) (П+Пк)			
Базен	73,03	73,03	73,03
УКУПНО ПОД ОБЈЕКТИМА:	835,30		1327,16
Колске површине			699,20
Паркинг простор			278,00
Пешачке површине			525,50
Зелене површине			2499,00
УКУПНО НЕИЗГРАЂЕНЕ ПОВРШИНЕ:			4001,70
УКУПНА ПОВРШИНА ОБУХВАТА УП-а :			4837,00m²

Табела 2: Упоредни приказ задатих параметара из ПГР-а и остварених у склопу грађ.парцела:

Планирани објекат	Задати параметри	Остварени параметри
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ НАМЕЊЕНИ ТУРИЗМУ		
Пословни објекат намењен туризму бр.1		
Удаљеност објекта од граница суседних парцела (бочно)	1,0m	32,39m (кп бр.4619) 52,95m (кп бр.4616/2)
Удаљеност објекта од регулационе линије (Ул.Саве Шумановића)	3,0m	44,20m
Удаљеност објекта од регулационе линије (Ул.Железничка)	3,0m	4,94-7,65m
Пословни објекат намењен туризму бр.2		
Удаљеност објекта од граница суседних парцела (бочно)	1,0m	34,10m (кп бр.4619) 51,78m (кп бр.4616/2)
Удаљеност објекта од регулационе линије (Ул.Саве Шумановића)	3,0m	23,14m
Удаљеност објекта од регулационе линије (Ул.Железничка)	3,0m	21,32m

*Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације
за потребе изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима
на к.п. бр.7238 и 7239 К.О. Врдник, Општина Ириг*

Пословни објекат намењен туризму бр.3		
Удаљеност објекта од граница суседних парцела (бочно)	1,0m	26,30m (кп бр.4619) 51,80m (кп бр.4616/2)
Удаљеност објекта од регулационе линије (Ул.Саве Шумановића)	3,0m	5,98-7,12m
Удаљеност објекта од регулационе линије (Ул.Железничка)	3,0m	41,33m
Пословни објекат намењен туризму бр.4		
Удаљеност објекта од граница суседних парцела (бочно)	1,0m	64,78m (кп бр.4619) 20,41m (кп бр.4616/2)
Удаљеност објекта од регулационе линије (Ул.Саве Шумановића)	3,0m	19,86m
Удаљеност објекта од регулационе линије (Ул.Железничка)	3,0m	8,02-8,86m
Пословни објекат намењен туризму бр.5		
Удаљеност објекта од граница суседних парцела (бочно)	1,0m	84,61m (кп бр.4619) 1,03-1,69m (кп бр.4616/2)
Удаљеност објекта од регулационе линије (Ул.Саве Шумановића)	3,0m	24,14m
Удаљеност објекта од регулационе линије (Ул.Железничка)	3,0m	6,71-7,50m
Пословни објекат намењен туризму бр.6		
Удаљеност објекта од граница суседних парцела (бочно)	1,0m	78,40m (кп бр.4619) 1,20-1,64m (кп бр.4616/2)
Удаљеност објекта од регулационе линије (Ул.Саве Шумановића)	3,0m	3,03-4,06m
Удаљеност објекта од регулационе линије (Ул.Железничка)	3,0m	20,43m

Пословни објекат намењен туризму бр.7 (помоћни садржаји и смештај радника)		
Удаљеност објекта од граница суседних парцела (бочно)	1,0m	53,77m (кп бр.4619) 20,85m (кп бр.4616/2)
Удаљеност објекта од регулационе линије (Ул.Саве Шумановића)	3,0m	3,00-3,29m
Удаљеност објекта од регулационе линије (Ул.Железничка)	3,0m	32,97m
Макс.спратност/висина објекта	П+1+Пк	П+Пк
Намена	Породично становање (могућа је градња и пословних, стамбено-пословних, туристичких)	Седам пословних објеката намењених туризму (објекти за смештај посетилаца и пословни објекат за смештај радника са помоћним садржајима за одржавање)
Макс.индекс заузетости (%)	50%	17,27%
Зелене површине (%)	30%	51,66%
Паркирање	На сопственој парцели	Паркинг простор за путничка возила и паркинг за доставно возило (20ПМ+1ПМ)

- Пројектовани степен (индекс) заузетости земљишта :

$P_z = P_{бр.об./Плок.} \times 100 = 835,30 / 4837,00 \times 100 = 17,27\% < \text{макс. доз } 50\%$

Урбанистичко-архитектонска разрада локације дата је на графичком прилогу:(В-II-4)-Ситуациони план са партерним уређењем R=1:250

6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Уређење неизграђених и зелених површина обухвата :

-уређење застртих површина

-уређење зелених површина

а) Начин обраде застртих површина

- Колски прилаз се састоји од приступне саобраћајнице са паркинг простором која се завршно обрађује бетоном или асфалтом на делу прикључка на јавни пут (Железничку улицу), док се у оквиру туристичког комплекса приступна саобраћајница завршно обрађује туцаником.

- Паркинг простор је планиран за путничка возила и он се обрађује шупљим бетонским растер елементима (зелени паркинг) .

- Пешачке комуникације у оквиру туристичког комплекса обрађују се попловавањем од бехатон призми;

- Пројектом за грађевинску дозволу објеката и евентуално пројектом спољњег уређења терена, детаљније ће се дефинисати начин попловавања, све то са јединственом обрадом и материјалима.

б) Озелењавање

- Урбанистичким пројектом дата су и правила озелењавања и пејзажног уређења, на нивоу предметних парцела.

Зеленило у оквиру предметне локације је планирано у облику зелене мреже која се надовезује на станиште и то комбиновањем дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско), искључиво аутохтоних биљака. Укупна површина зеленила на предметној локацији износи 2499,00м². Са циљем побољшања климатских услова предметног простора за озелењавање користиће се претежно лишћари, док се четинарске врсте (полегле и жбунасте врсте) планирају само на интезивно одржаваним зеленим површинама поред планираних објеката како би се нагласила естетска намена. Дуж паркинг простора и приступне саобраћајнице планира се садња високих лишћара како би се крошњама засенчио овај простор.

Минимални степен зелених површина на нивоу грађевинске парцеле дефинисан Планом је 30%.

Урбанистичким пројектом планира се зеленило у површини од 2499,0м² = 51,66%

7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА СПОЉЊУ МРЕЖУ ИНФРАСТРУКТУРЕ

• Постојеће стање

- Грађевинске парцеле које се третира Урбанистичким пројектом (к.п.бр. 7238 и 7239) су неизграђене и комунално неопремљене. Будући планирани пословни објекти намењени туризму се могу прикључи на постојећу мрежу инфраструктуре, уз претходну анализу потребних капацитета, а у складу са наменом планираних објеката и са Условима јавних предузећа, надлежних за прикључке на мрежу инфраструктуре.

• Општи услови изградње инфраструктуре

- Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница, са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајница се дозвољава и не сматра се изменом Плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код полагања и укрштања инфраструктурних водова.

7.1. Прикључак на водоводну мрежу

На основу Техничких података и услова за потребе израде Урбанистичког пројекта издатих од стране ЈП «Водовод» из Руме бр.1387/1 од 24.06.2025.год., наводи се следеће:

1. Источна граница УП-а пружа се уз трасу транзитног водовода ПВЦ Ø200 који води од бустер станице „Лола“ до резервоара на „Колонији“ – „Липовцу“
2. Да би се стекли услови за прикључење планираног Туристичког комплекса на водоводну мрежу, неопходно је свеобухватно побољшање водоснабдевања насеља Врдник.
3. У фази планирања/пројектовања, на лицу места, отварањем вертикалних шлицева, у присуству одговорног лица из ЈП „Водовод“ Рума мора се утврдити тачан положај водовода Ø200 на терену (није геодетски снимљен), како исти не би евентуално остао у границама планираног Туристичког комплекса.

4. По реализацији тачке 2., смештајни објекти у границама УП-а биће повезани на водоводну мрежу, преко једног централног и седам засебних водомера за сваки објекат посебно. Максимална димензија прикључка на водоводну мрежу је $\varnothing 3/4''$.
- Индивидуалне водомере $\varnothing 3/4''$ сместити у прописано водоводно окно изграђено од тврдог материјала, минималног светлог отвора у складу са бројем водомера у њему.
- Водомерни шахт са централним водомером $\varnothing 3/4''$ сместити на максимално 2,0м од регулационе линије и не ближе суседним парцелама од 1,5м.
- Инсталације унутар граница УП-а одржава власник, док одржавање водомера обавља ЈП „Водовод“ Рума.
- Евентуалне потребе за противпожарном водом морају се обезбедити на самој локацији УП-а (парцели инвеститора) у виду изградње резервоара и црпне станице.

Водоводна мрежа-планирано:

Урбанистичким пројектом, а за потребе прикључења планираних пословних објеката намењених туризму на водоводну мрежу, планира се прикључак на постојећи водовод $\varnothing 200$, који се налази са источне стране локације обухвата УП. Приликом изградње прикључка инвеститор ће у присуству одговорног лица из ЈП „Водовод“ Рума, на лицу места извршити отварање вертикалних шлицева како би се утврдио тачан положај водовода $\varnothing 200$. У оквиру обухвата УП-а планира се изградња два водоводна окна прописних димензија. Прво водоводно окно би било за централни водомер $\varnothing 3/4''$, димензије 1,2/1,2м на удаљености од 2,0м од регулационе линије Железничке улице, на кп бр.7238 КО Врдник. Друго водоводно окно би било за индивидуалне водомере $\varnothing 3/4''$ (7 водомера) за потребе појединачних објеката туристичког комплекса димензија 5,0/1,2м. Од другог водоводног окна би се водоводним цевима $\varnothing 3/4''$ дистрибуирала вода до планираних објеката туристичког комплекса.

Хидрантска мрежа-планирано:

Инвеститор планира изградњу резервоара за воду на предметној локацији за потребе противпожарне заштите објеката. Резервоар би био подземни, израђен од армираног бетона, корисне запремине 50м^3 , хидроизолован споља и изнутра.

Од резервоара би се водоводним цевима $\varnothing 100$ дистрибуирала вода до надземних хидраната. Инсталације хидрантске мреже се постављају на дубину од мин. 0,80м са притиском на прикључку од мин. 2,5бара. Траса хидрантске мреже се поставља у зеленим површинама и делом испод тротоара. Цеви хидрантске мреже су HDPE од полиетилена високе густине. На цевовод спољне хидрантске мреже поставиће се 7 надземна противпожарна хидранта.

При изради пројеката за грађевинску дозволу детаљније ће се обрадити водоводна инсталација као и капацитет резервоара за воду комплет са хидрантском водоводном мрежом, а све у складу са противпожарним условима.

7.2. Прикључак на канализациону мрежу

На основу Техничких података и услова за потребе израде Урбанистичког пројекта издатих од стране ЈП «Водовод» из Руме бр.1387/1 од 24.06.2025.год., наводи се следеће:

- Одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла извести ПВЦ цевима до водонепропусне септичке јаме док се не стекну услови за повезивање на месну канализациону мрежу.

Фекална канализациона мрежа-планирано:

Инвеститор планира изградњу водонепропусне септичке јаме на парцели у обухвату УП-а, која би се периодично празнила, у договору са надлежним јавним предузећем, све док се не стекну услови за повезивање на месну канализациону мрежу. Водонепропусна септичка јама је дим.7,2x3,6м и налази се на 3,0м од границе кп бр.7160/1 КО Врдник. Спољни прикључак од септичке јаме до новопланираних пословних објеката намењених туризму извршиће се PVC канализационим цевима

Ø160 притисне чврстоће SN8. Испред сваког објекта планира се изградња ревизионог окна прописних димензија.

При изради пројеката за грађевинску дозволу детаљније ће се обрадити канализационе инсталације.

Атмосферска канализациона мрежа-услови:

На основу Техничких података и услова за потребе израде Урбанистичког пројекта издатих од стране ЈП «Водовод» из Руме бр.1387/1 од 24.06.2025.год., наводи се да јавно предузеће не управља системом атмосферске канализације у насељу Врдник.

Атмосферска канализациона мрежа-планирано:

Одвођење атмосферских вода са парцела вршиће се нивелацијом површина, сакупљањем и њеним каналисањем и прикупљањем у понирјуће бунаре, на самим парцелама које су у обухвату УП-а.

Површинске воде се одводе са приступне саобраћајнице слободним падом од 2,5% према линијском каналу (ACO drain multiline) до упојног бунара (АШ1) са сепаратором нафтних деривата (ACO Oleopator P), са минималним падом од 1,5%.

ACO Oleopator P (сепаратор нафтних деривата) је пројектован за уградњу у земљу изван објекта за третман вода са површина (паркинг простора) где може доћи до појаве зауљених честица ради заштите околних површина. Унутрашњи елементи сепаратора су изграђени од PEHD-а или нерђајућег челика. Сепаратор поседује поклопац Ø600мм за класу носивости А15, В125 и D400 у складу са EN124. Дуж приступне саобраћајнице поставиће се ACO drain multiline-линијски систем канала од полимер бетона за одводњавање површинских вода са приступне саобраћајнице и паркинг простора до упојног бунара са сепаратором (АШ1). Овај систем је ширине светлог отвора 150мм и пројектован је за класе оптерећења А15-Е600кN. Преко канала поставља се покривна решетка од нерђајућег поцинкованог челика.

На делу платоа око базена је такође планиран систем линијских канала (ACO drain multiline) за одвод атмосферских падавина до упојног бунара (АШ9).

Атмосферске падавине са крова објеката се олучним вертикалама одводе према линијском каналу (ACO drain multiline), који се поставља око објеката, до упојних бунара (планирани су засебно за сваки објекат) лоцираних у оквиру зелене површине, са минималним падом од 1,5%.

Инвеститор ће пре извођења радова на изградњи прилазне рампе за колски приступ Железничкој улици, постојећи канал за прихват и евакуацију атмосферских вода, у дужини својих парцела, очистити и одмуљити и на делу испод прилазне рампе поставити цевасти, бетонски пропуст пречника Ø400мм са подужним падом у смеру обарања нивелета околног терена. На делу прилазне рампе ка предметној парцели поставиће се бетонска решетка за прихват и евакуацију атмосферских вода, а све у циљу спречавања отицања вода на коловоз тј. Железничку улицу.

7.3. Прикључак на електроенергетску мрежу

На основу Услова за потребе израде Урбанистичког пројекта Огранка Електродистрибуције Рума бр.88.1.1.0.-Д-07.17-247301-25 од 24.10.2025.год., а да би се омогућило прикључење предметних пословних објеката намењених туризму на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

- На постојећој СТС 20/0,4kV „9. Војвођанске бригаде“ извршити замену трансформатора снаге 160kVA са трансформатором снаге 250kVA, односно закључити са Електродистрибуцијом Уговор о реконструкцији СТС 20/0,4kV „9. Војвођанске бригаде“.

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

Намена објекта: објекти за привремени смештај посетилаца (куће за одмор)

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора за смештај прикључка објекта: орман мерног места ПОММ-4 са полуиндиректном мерном групом на слободностојећем армирано-бетонском постољу САБП-600 поставља се поред постојеће СТС 20/0,4кV „9. Војвођанске бригаде“.

Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона: Као заштиту од индиректног напона додиром 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. 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 мора се применити заштита помоћу заштитног уређаја диференцијалне струје (заштитна струјна склопка).

Електроенергетска мрежа-планирано:

За потребе прикључења седам пословних објеката намењених туризму, неопходно је на постојећој СТС 20/0,4кV „9. Војвођанске бригаде“ извршити замену трансформатора снаге 160кVA са трансформатором снаге 250кVA. Орман мерног места ПОММ-4 са полуиндиректном мерном групом на слободностојећем армирано-бетонском постољу САБП-600 поставиће се поред постојеће СТС 20/0,4кV „9. Војвођанске бригаде“ и од њега поставиће се нов прикључни 1кV кабловски вод типа РР00 4x95mm² до новог армирано-бетонског постоља САБП-600 на којем ће се налазити нов орман мерног места ПОММ-4. На почетној тачки кабловског вода у ТС поставиће се осигурачи називне струје 125А за заштиту кабла од кратког споја.

Инвеститор је у обавези да пре изградње недостајућих електроенергетских објеката закључи уговор са Електродистрибуцијом-Уговор о реконструкцији постојеће СТС 20/0,4кV „9. Војвођанске бригаде“.

7.4. Прикључак на телекомуникациону мрежу

На основу Техничких услова- информације за израду Урбанистичког пројекта, издатих од стране Телекома Србије а.д., Службе за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица бр. Д210-272843/1-2025 од 19.06.2025.год., наводи се да на предметним парцелама «Телеком Србија» нема изграђену подземну ЕКМ (електронску комуникациону мрежу) и да ће се место прикључења на ЕКМ одредити накнадно. Пре почетка извођења радова неопходно је у сарадњи са надлежном службом «Телеком Србија» извршити трасирање и обележавање трасе постојећих каблова како би се дефинисали тачан положај и дубина телекомуникационих каблова, да би се одредио начин заштите постојећих каблова у колико су угрожени. Неопходно је да се поштују важећи технички прописи у вези са дозвољеним растојањима планираних објеката од постојећих објеката електронских комуникација. Инвеститор је обавезан да о свом трошку предвиди заштиту или измештање подземних тк каблова који су угрожени приликом извођења радова.

Потребно је предвидети нове телекомуникационе коридоре како би се омогућило прикључење планираних објеката на постојећу мрежу Телекома и то полагањем цеви за накнадно провлачење тк каблова, од објеката ка уличном коридору-јавној површини.

Садњу високог растиња планирати на удаљености од планиране телекомуникационе трасе најмање 2м.

Изградња приводног кабла, опремање заједничких просторија објекта и прикључење објекта на мрежу је обавеза «Телекома Србије» а.д. Изградња коридора и унутрашњих ТК инсталација стана и пословних јединица обавеза је инвеститора.

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 и приводну канализацију 1x50mm од окна до планираних објеката. Од

места уласка цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова до места за опрему и завршавање приводног оптичког кабла по могућству у техничкој просторији у приземљу/сутерену објекта на сувом и приступачном месту са засебним напајањем са ЕД преко ГРО, те уземљењем и вентилацијом.

Телекомуникациона мрежа-планирано:

Обзиром да на предметним парцелама «Телеком Србија» нема изграђену подземну ЕКМ (електронску комуникациону мрежу) и да ће се место прикључења на ЕКМ одредити накнадно, инвеститор ће користити услуге мобилних мрежа.

Пре почетка извођења радова инвеститор ће у сарадњи са надлежном службом «Телеком Србија» извршити трасирање и обележавање трасе постојећих каблова (у колико постоје у обухвату УП-а) како би се дефинисали тачан положај и дубина телекомуникационих каблова, а све у циљу одређивања начина заштите постојећих каблова у колико су угрожени.

При озелењавању предметног комплекса водиће се рачуна о прописној удаљености садница високог растиња од трасе тк мреже.

7.5. Инсталације грејања

Урбанистичким пројектом изградње седам пословних објеката намењених туризму планира се грејање објеката путем инвентер клима уређаја или електро котла. Пројектом за грађевинску дозволу у пројекту машинских инсталација детаљније ће се разрадити систем грејања објеката.

8. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Подручје обухвата Урбанистичког пројекта се не налази у оквиру зона потенцијалних клизишта која су приказана у графичком делу План генералне регулације насеља Врдник ("Сл.лист општина Срема", број: 30/14, 9/15, 20/15, 23/18 и 21/22). При пројектовању и изградњи нових објеката посебно је значајно да пројектантска решења буду прилагођена условима терена како би се обезбедила потпуна сигурност и функционалност објеката у фази експлоатације. За потребе изградње пословних објекти намењених туризму инвеститор ће у поступку прибављања грађевинске дозволе израдити геотехничке елаборате како би се детаљније прикупили подаци о геотехничким, геомеханичким и хидролошким карактеристикама тла на предметној локацији, а у складу са законским прописима.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере заштите животне средине дате Урбанистичким пројектом у складу су са мерама датим кроз ПГР.

• Услови унапређења и заштите животне средине:

С обзиром да је анализом постојећег стања животне средине у насељу Врдник уочен одређени релативно мали степен деградације природних ресурса, као последице кумулативног дејства низа природних и антропогених фактора, Планом генералне регулације насеља Врдник су предвиђене мере и активности у циљу санације постојећег стања и даљег развоја насеља у складу са основним принципима одрживог развоја.

Мере заштите односе се на поштовање важећих закона из области заштите животне средине и других прописа, норматива и стандарда.

Кроз Урбанистички пројекат дефинишу се мере заштите животне средине за спречавање свих видова загађења и очување и унапређење квалитета животне средине у складу са Законом о заштити животне средине ("Сл.гласник РС" број:135/04; 36/09; 72/09; 43/11;-одлука УС и 14/16).

Планирани пословни објекти намењени туризму, својом наменом не могу угрозити животну средину у функционалном, еколошком или естетском смислу.

Обавеза инвеститора, односи се на опште мере заштите природе и животне средине од последица неадекватног коришћења. Ове мере уграђене су у даљем тексту Урбанистичког пројекта, а у даљем поступку и у будуће Пројекте за грађевинску дозволу.

• **Смернице за очување природних вредности-услови за заштиту природе:**

Подручје обухваћено Урбанистичким пројектом налази се у заштитној зони Националног парка «Фрушка гора» утврђеној Законом о националним парковима («Службени гласник РС», бр.84/2015 и 95/2018-др.закон). У зони посредног утицаја Плана налази се станиште строго заштићених и заштићених дивљих врста од националног значаја (у складу са Правилником о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива, «Сл.гласник РС, бр.5/2010, 47/2011, 32/2016, 98/2016, и чл.74.став 2. Тачка 3. Закона) са ознаком ИРИ15а, назива: «Врдничко шипражје». Поменуто подручје налази се у просторном обухвату еколошки значајног подручја «Фрушка Гора» (бр.14) еколошке мреже Републике Србије утврђеног Уредбом о еколошкој мрежи («Сл.гласник РС»,бр.102/2010), такође, преклапа се и са међународно значајним подручјем за биљке-IPA Important Plant Area, под називом Фрушка Гора и Ковиљско-Петроварадински рит. Уређење и изградња на подручју предметног УП-а дефинисано је важећим Планом генералне регулације насеља Врдник („Службени лист Општина Срема“, бр.30/2014, 9/2015, 20/2015).

Заштита вода

Вода и водотоци као добра од општег интереса за задовољење општих и појединачних интереса под посебном су заштитом и користе се под условима и на начин који одређује Закон о водама.

Заштита вода од загађивања спроводи се у складу са Планом за заштиту вода од загађивања. Планом за заштиту вода од загађивања утврђују се нарочито: мере за спречавање или ограничавање уношења у воде опасних и штетних материја, мере за спречавање и одлагање отпадних и других материја на подручјима на којима то може утицати на погоршање квалитета вода, мере за пречишћавање загађених вода, начин спровођења интервентних мера у одређеним случајевима загађивања, организације које су дужне спроводити поједине мере, рокови за смањење загађивања воде, као и одговорности и овлашћења у вези са спровођењем заштите.

Урбанистичким пројектом се поставља плански захтев да је у подземне и текуће воде забрањено испуштање отпадних вода. Планским решењем водовода, канализационих система, пречишћавањем отпадних вода пре него што се испусте у водене токове, изградњом објеката по прописима и њиховим редовним одржавањем треба постићи мере заштите воде, као део мера заштите животне средине.

Заштита земљишта - земљиште се такође мора заштитити од загађених вода, као и од непрописног одлагања чврстих отпадних материјала. Планирање заштите земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл.гласник РС“, бр.112/2015); У том циљу се Урбанистичким пројектом планира постављање контејнера и корпи за отпад као и одвоз комуналног опада са предметне локације. Обавеза инвеститора је да у поступку прибављања грађевинске дозволе изради План управљања отпадом од загађења, а након изградње предметних објеката, у договору са надлежним комуналним предузећем, обезбеди свакодневни одвоз комуналног отпада и његово складиштење на Планом предвиђеној локацији, а све у циљу заштите предметне локације.

Заштита ваздуха – Урбанистичким пројектом предвидети одговарајуће мере за очување квалитета ваздуха у складу са одредбама члана 40. Закона о заштити ваздуха („Сл.гласник РС“, бр.51/2025) који се односи на предузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог Закона које се односе на стационаре и покретне изворе загађења.

Планирани садржаји и објекти намењени туризму немају штетног утицаја на загађење ваздуха.

Заштита биљног и животињског света- Урбанистичким пројектом предвидети обавезу очувања постојеће вегетације у максимално могућем обиму. Поштовати учешће зелених површина предвиђено важећим планском документацијом вишег реда. Препорука је да учешће зеленила буде

најмање 30% површине предметног простора. Зелене површине планирати у облику зелене мреже која се надовезује на станиште. Планом предвидети комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета;

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

Планом обезбедити предност у коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста, а које по могућности не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста.

Урбанистичким пројектом се планира очувања постојеће вегетације, као и формирање зелених површина у облику зелене мреже која се надовезује на станиште, комбиновањем дрвећа и жбуња различитих висина, а све у циљу очувања и унапређења еколошких функција локалитета. Планирани садржаји и објекти намењени туризму немају штетног утицаја на биљни и животињски свет.

Планирани проценат зеленила на предметној локацији износи

Заштита од буке – За предметну локацију неопходна је примена мера заштите станишта заштићених и строго заштићених врста од утицаја буке, загађења и вештачког осветљења. Услов за изградњу објеката је да њихове граничне вредности индикатора буке на граници природног станишта заштићених врста са другим наменама простора не прелази 50dB(A) за дан и вече, односно 40dB(A) за ноћ, а њихово осветљење не делује на станиште или коридор;

Урбанистичким пројектом се на захваћеном подручју не предвиђају садржаји који би изазвали прекомерну буку. Планирани објекти су у намени туризма-смештајни капацитети за одмор и рекреацију у природном окружењу.

• Систем прикупљања и евакуација отпада:

Са циљем заштите земљишта и подземних вода од загађења потребно је решити систем прикупљања и евакуације отпада са предметне парцеле а све у складу са Законом о управљању отпадом ("Сл. Гласник РС" број: 36/09, 88/10, 14/16, 95/18-др.закон и 35/23).

На основу Техничких података и услова за потребе израде Урбанистичког пројекта издатих од стране ЈП «Водовод» из Руме бр.1387/1 од 24.06.2025.год., налаже се инвеститору да обезбеди локацију за безбедно одношење комуналног отпада на коју може несметано да приступи возило за одвожење комуналног отпада.

Евакуација отпада из пословних објеката намењених туризму вршиће се у контејнере у склопу предметних парцела. Планира се постављање 2 контејнера на предметној локацији на делу приступне саобраћајнице ка главном улазу на парцелу како би се омогућила несметана евакуација отпада, а све у складу са издатим условима.

• Енергетска ефикасност објеката и предвиђене мере за унапређење енергетске ефикасности:

Изградња објеката, планираних Урбанистичким пројектом, а у складу са врстом и наменом, вршити уз поштовање свих важећих прописа из области Енергетске ефикасност објеката.

При пројектовању и грађењу планираних пословних објеката намењених туризму обавезно се придржавати одредби Закона о ефикасном коришћењу енергије ("Сл.гласник РС" 25/13 и 40/21-др.закон) и у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС" бр.61/11).

Неопходно је радити на развоју и коришћењу нових и обновљивих облика енергије, и на подстицању градитеља и власника објеката да примене енергетски ефикасна решења и технологије у својим зградама, ради смањења текућих трошкова. Енергетски ефикасна градња подразумева изградњу објеката тако да се обезбеди удобан и комфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије.

10. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА

10.1. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Заштита од пожара се обезбеђује у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл.гласник РС, бр.111/10,20/15, 87/18 и 87/18-др.закон) и подзаконским прописима.

На основу издатог Обавештења Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одсека за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсека за превентивну заштиту од пожара и експлозија 07.29 број 217-4875/25 од 18.06.2025.године за предметни Урбанистички пројекат није потребно прибавити мишљење МУП-а у погледу услова заштите од пожара и експлозија.

Урбанистичким пројектом су предузете опште мере за заштиту од пожара које ће се остварити на више начина:

- Изградњом хидрантске мреже;
- Прекидом континуитета изграђености објекта и њиховом дисперзијом у простору комплекса.
- Стварањем већих слободних површина.
- Постављање противпожарних апарата у објектима.

Такође треба напоменути да на предметној локацији инвеститор планира изградњу резервоара за воду за потребе хидрантске мреже. Планира се изградња спољне противпожарне хидрантске мреже прстенастог система цевовода. Траса хидрантске мреже се поставља у зеленим површинама и делом испод тротоара. Цеви хидрантске мреже су HDPE од полиетилена високе густине. На цевовод спољне хидрантске мреже поставиће се 7 надземна противпожарна хидранта.

10.2. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Земљотреси, поплаве, пожари, ветрови, клизање терена су најчешћи вид елементарних непогода за које би требало обезбедити превентивну и оперативну заштиту. Један од основних циљева планирања будуће просторне организације насеља Врдник је смањење повредивости а повећање отпорности насеља у ванредним условима. Овај циљ се постиже кроз стриктно поштовање урбанистичких и других услова и норматива.

- **Услови заштите од земљотреса :**

За задовољавање услова за заштиту од земљотреса потребно је применити мере још током израде техничке документације у смислу примене важећих прописа и норматива.

Заштита од земљотреса обезбедиће се:

- Сви грађевински објекти морају бити прорачунати на отпорност на земљотрес јачине најмање 8^о MCS (према Привременој сеизмолошкој карти Врдник се налази у зони 8^о MCS) док објекти јавне намене морају бити прорачунати на отпорност на земљотрес јачине најмање 9^о MCS.
- Морају се испоштовати прописане минималне ширине саобраћајних коридора, како би се обезбедили слободни пролази у случају зарушавања.

Заштиту од потреса извести у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичним подручјима ("Сл.лист СФРЈ бр.31/81,49/82,29/83,21/88 и 52/90) .

- **Услови заштите од поплава:**

Заштита од поплава и подземних вода обезбедиће се:

- Поштовањем основне намене канала и природних водотока који пролазе кроз насеље и имају најважнију улогу у евакуацији атмосферских вода из насеља. Мора се сачувати интегритет детаљне каналске мреже и водотока, као и припадајућих објеката.

- Поштовањем важећих прописа приликом пројектовања и изградње хидротехничких објеката (карактеристике канала, мостова, пропуста и сл.).

- **Заштита од града и олујних ветрова:**

- Заштита од града обезбеђује се постојећом противградном станицом, са које се током сезоне одбране од града испаљују противградне ракете које спадају у 1. категорију експлозивних материја.

- При диспозицији објекта и улаза водити рачуна, да не буде изложен директном удару јаким ветрова. У циљу допунске заштите примењује се и систем заштитног зеленог појаса.

- **Заштита од клизишта:**

Подручје обухвата Урбанистичког пројекта се не налази у оквиру зона потенцијалних клизишта која су приказана у графичком делу План генералне регулације насеља Врдник ("Сл.лист општина Срема", број: 30/14, 9/15, 20/15, 23/18 и 21/22).

Санирање активних клизишта и спречавање појава нових извршиће се применом техничких и биолошких мера, и то:

- спречавањем продирања атмосферских и проточних вода кроз одређене геолошке слојеве, односно кроз постојеће клизне равни,

- одвођењем вода из водоносних слојева у паду у зони клизних равни, односно каптирањем свих вода које потхрањују клизишта,

- изградњом потпорних зидова, дренажних објеката и дренажних система на већим потезима појава клизишта,

- пошумљавањем угрожених подручја врстама са разгранатим кореновим системом.

При изради Пројекта за грађевинску дозволу за планиране пословне објекте намењене туризму, користити податке геомеханичких елебората и мере и услове који проистичу из њих.

Мере заштите у случају елементарних непогода углавном се свде на оперативне, а то су организација спашавања, раскрчавања, збрињавања и санације.

- **Услов заштите од ратних разарања:**

Према обавештењу ресорног министарства, у планском подручју нема посебних услова и захтева, за прилагођавање потребама одбране земље.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБРА

- **Мере заштите културних добра:**

Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица је издао Услове чувања, одржавања и коришћења и мере заштите за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребу изградње Туристичког комплекса-куће за одмор (П+Пк) са пратећим садржајима на кп бр.7238 и 7239 К.О. Врдник број 402-04/25-2 од 23.06.2025.године у којем се наводи следеће:

Подручје обухваћено Урбанистичким пројектом налази се у границама грађевинског подручја насеља Врдник, на око 600м јужно од цркве Рођења Св.Јована у Врднику, у зони породичног становања на катастарским парцелама број 7238 и 7239 К.О. Врдник. Парцеле се налазе у улици Железничкој у Врднику. Укупна површина обухвата урбанистичког пројекта (обе парцеле) је 0.48ha (4837m²).

Туристички комплекса-куће за одмор (П+Пк) са пратећим садржајима на кп бр.7238 и 7239 К.О. Врдник обухвата 7 засебних функционалних јединица од којих 6 објеката намењених за приватни смештај посетилаца, а један је намењен помоћним садржајима и смештају запослених, у средини комплекса је позициониран базен.

Комплексу се колски приступа из улице Железничке са источне стране, док је са западне стране помоћна саобраћајница земљани пут. Паркинг је планиран јужно, на кп бр.7239 К.О. Врдник.

У обухвату плана нема непокретних културних добара као ни евидентираних непокретности или непокретности под предходном заштитом. Увидом у документацију Завода можемо констатовати да у зони предметне локације нису констатовани археолошки локалитети, нити предмети археолошког садржаја те се стога утврђују услови, који између осталог подразумевају повремен археолошки надзор.

Услови и мере заштите:

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

- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не оштети и не уништи 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 предходну заштиту;

- Обавезна пријава земљаних радова Завод за заштиту културе у Сремској Митровици.

Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица достављен је предметни Урбанистички пројекат, стручна служба Завода констатовала је да је исти урађен у складу са издатим Условима и мерама техничке заштите бр.402-4/25-2 од 23.06.2025.године. Завод је издао позитивно мишљење на предметни Урбанистички пројекат, заведен под бројем 402-04/25-4 од 11.02.2026.године.

• **Мере заштите природних добра:**

Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, издао је 15.10.2025.године Решење о условима заштите природе бр.03020-2687/4 којим се наводи следеће:

1. Подручје обухваћено Урбанистичким пројектом налази се у заштитној зони Националног парка «Фрушка гора» утврђеној Законом о националним парковима («Службени гласник РС», бр.84/2015 и 95/2018-др.закон). У зони посредног утицаја Плана налази се станиште строго заштићених и заштићених дивљих врста од националног значаја (у складу са Правилником о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива, «Сл.гласник РС, бр.5/2010, 47/2011, 32/2016, 98/2016, и чл.74.став 2. Тачка 3. Закона) са ознаком ИРИ15а, назива: «Врдничко шипражје». Поменуто подручје налази се у просторном обухвату еколошки значајног подручја «Фрушка Гора» (бр.14) еколошке мреже Републике Србије утврђеног Уредбом о еколошкој мрежи («Сл.гласник РС»,бр.102/2010), такође, преклапа се и са међународно значајним подручјем за биљке-IPA Important Plant Area, под називом Фрушка Гора и Ковиљско-Петроварадински рит. Уређење и изградња на подручју предметног Плана дефинисано је важећим Планом генералне регулације насеља Врдник („Службени лист Општина Срема“, бр.30/2014, 9/2015, 20/2015). Наведене просторне целине графички су приказане у Прилогу бр.1, који представља саставни део Решења.

2. Услови заштите природе за подручје обухваћено Урбанистичким пројектом су следећи:

- 1) Израдом Урбанистичког пројекта обезбедити очување предеоне и биолошке разноврсности кроз уређење предметних парцела у оквиру грађевинског подручја насеља;
- 2) Применити сва важећа општа правила и услове парцелације, регулације и изградње којима се дефинишу границе парцела планираних површина јавне намене на којима се обрађују планирани улични коридори и заштитно зеленило.
- 3) Урбанистичким пројектом предвидети обавезу очувања постојеће вегетације у максимално могућем обиму. Поштовати учешће зелених површина предвиђено важећим планском документацијом вишег реда. Препорука је да учешће зеленила буде најмање 30% површине предметног простора.
- 4) Планирање ускладити са мерама заштите еколошке мреже Републике Србије и са мерама прописаним за заштитну зону НП „Фрушка гора“, утврђеним Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка Гора“, међу којима се ограничава:
 - 4.1) Изградња нових индустријских и прерађивачких погона, као и туристичких и других садржаја који су потенцијални извори повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљавањем, на удаљеност већу од 500м од границе Националног парка;
 - 4.2) Уношење алохтоних врста, на врсте које на основу стручне литературе нису инвазивне у Војводини (списак врста дат у подтачки 7.4.);
- 5) Мере заштите за заштитну зону станишта строго заштићених и заштићених врста:
 - 5.1) У појасу до 500м од станишта забрањују се планска решења којима се нарушавају карактеристике хидролошког режима од којих зависи опстанак врста и станишних типова;
 - 5.2) У појасу до 200м од станишта строго заштићених и заштићених врста:
 - Услови за изградњу укупаних складишта је примена грађевинско-техничких решења којима се обезбеђује спречавање емисије загађујућих материја у околни простор. Планским решењима мора се обезбедити:
 - Примена мера заштите станишта заштићених и строго заштићених врста од утицаја буке, загађења и вештачког осветљења.
 - Дефинисање посебних правила озелењавања уз забрану коришћења инвазивних врста (списак врста дат у подтачки 6.4.);
 - Услов за изградњу објеката је да њихове граничне вредности индикатора буке на граници природног станишта заштићених врста са другим наменама простора не прелази 50dB(A) за дан и вече, односно 40dB(A) за ноћ, а њихово осветљење не делује на станиште или коридор;
- 6) Архитектурне елементе усагласити са одредбама утврђеним Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка Гора“;
- 7) Концептом озелењавања унутар границе Плана:
 - 7.1) Зелене површине планирати у облику зелене мреже која се надовезује на станиште;
 - 7.2) Планом предвидети комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета;

7.3) Предвидети да избор биљних таксона буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања;

7.4) Планом обезбедити предност у коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста, а које по могућности не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis* spp.), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилваниски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљен (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea* aggr.), звездан (*Symphoricarpos* spp.), фалопија (*Fallopia* sp.), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

7.5) Са циљем побољшања климатских услова предметног простора (унапређење екоклиме) правила озелењавања треба да садрже и следеће мере:

- За озелењавање користити претежно лишћаре, а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интезивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом;
- Крошњама високих лишћара засенчити што већи проценат вештачких површина (нпр.паркинг простор, стазе);

8) Планирање заштите земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл.гласник РС“, бр.112/2015);

9) Планом дефинисати одговарајуће мере за очување водених ресурса у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама („Сл.гласник РС.“,бр.30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018-др.закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент, при чему квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предтретмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материјала у воде и роковима за њихово достизање („Сл.гласник РС“, бр.67/2011, 48/2012 и 1/20216);

10) Планом предвидети одговарајуће мере за очување квалитета ваздуха у складу са одредбама члана 40. Закона о заштити ваздуха („Сл.гласник РС“, бр.51/2025) који се односи на предузимање мера за спречавање и сањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог Закона које се односе на стационаре и покретне изворе загађења;

11) Планом предвидети да извођач радова, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка докумената која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријави Министарству заштите животне средине као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка одговорног лица.

Урбанистички пројекат представља урбанистичко-архитектонски документ на основу кога ће се изградити седам пословних објеката намењених туризму, од којих су шест објеката за привремени смештај посетилаца (П+Пк), док је један објекат намењен помоћним садржајима и приватном смештају (одржавање објеката и смештај радника) (П+Пк) и пратећи садржаји (базен на отвореном, игралиште за децу, пешачке комуникације, приступна саобраћајница са паркинг простором и зеленило) на к.п. бр. 7238 и 7239 КО Врдник. Планирани комплекс изградиће се како би туристима

превасходно пружио одмор у мирном природном окружењу Фрушке горе. Садржаји који су планирани да употпуне доживљај су базен, дечије игралиште, стазе за шетњу дуж којих се планира постављање клупа за одмор и зеленило. У циљу очувања предеоне и биолошке разноврсности а кроз уређење простора, предметним Урбанистичким пројектом планиран је колски прилаз који се састоји од приступне саобраћајнице са паркинг простором која се завршно обрађује бетоном или асфалтом на делу прикључка на јавни пут (Железничку улицу), док се у оквиру предметне локације приступна саобраћајница завршно обрађује туцаником. Паркинг простор је планиран за путничка возила и он се обрађује шупљим бетонским растер елементима (зелени паркинг) . Пешачке комуникације у оквиру комплекса обрађују се попличавањем од бехатон призми.

Зеленило у оквиру предметне локације је планирано у облику зелене мреже која се надовезује на станиште и то комбиновањем дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско), искључиво аутохтоних биљака. Укупна површина зеленила на предметној локацији износи 2499,00м². Са циљем побољшања климатских услова предметног простора за озелењавање користиће се претежно лишћари, док се четинарске врсте (полегле и жбунасте врсте) планирају само на интезивно одржаваним зеленим површинама поред планираних објеката како би се нагласила естетска намена. Дуж паркинг простора и приступне саобраћајнице планира се садња високих лишћара како би се крошњама засенчио овај простор.

Покрајинском заводу за заштиту природе Нови Сад достављен је предметни Урбанистички пројекат на сагласност. Након увида у исти Покрајински завод је утврдио да су мере из Улова заштите природе инкорпориране у оквиру одговарајућих поглавља УП-а са аспекта заштите природе и издао Мишљење бр.03020-366/2 од 03.03.2026.године у којем се наводи да се предметни Урбанистички пројекат прихвата као финална верзија планског документа.

12. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Урбанистичким пројектом није планирана фазна реализација радова.

13. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- Овај Урбанистички пројекат представља основ за подношење захтева за израду и издавање Локацијских услова, у складу са чл. 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 -УС, 24/11, 121/12, 42/13 –УС, 50/13 –УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон, 9/20 , 52/21, 62/23 и 91/25);
- Планираној изградњи, не може се приступити на основу издатих Локацијских услова, већ након добијене Грађевинске дозволе, издате на основу одговарајуће техничке и инвестиционе документације, и након пријаве радова.

Саставио:

Валентина Ђорђевић, дипл.инж.арх.

Број лиценце: 200 0545 03



V. Djordjevic

*Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације
за потребе изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима
на к.п. бр.7238 и 7239 К.О. Врдник, Општина Ириг*

В- II ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА

("Сл. лист општина Срема" број 30/14,9/15,20/15,23/18 и 21/22)

Извод из Плана генералне регулације насеља Врдник-Подела простора на функционалне зоне и целине са претежном наменом површина и заштитом простора

Легенда:

ПЛАНСКО-СПОРАЗУМНИ

ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

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

ЗОНЕ СТАНОВАЊА

- ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
- ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ПРОСТОРНО КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКИМ ЦЕЛИНАМА
- ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

ЗОНЕ ПОСЛОВАЊА У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА И УГОСТИТЕЉСТВА

- ПОСЛОВНО ТУРИСТИЧКО УГОСТИТЕЉСКИ КОМПЛЕКСИ

13 ХОТЕЛ

ЗОНЕ РЕКРЕАЦИЈЕ И ЕДУКАТИВНОГ ТУРИЗМА

- РЕКРЕАТИВНО ТУРИСТИЧКИ КОМПЛЕКСИ

РАДНЕ ЗОНЕ

- РАДНИ КОМПЛЕКСИ

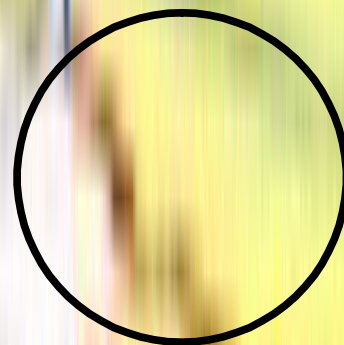
КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ САДРЖАЈИ

- | | | | |
|--|--------------------|-----|--------------------------------|
| | ПАРКОВСКЕ ПОВРШИНЕ | СЦГ | СТАНИЦА ЗА СНАДБЕВАЊЕМ ГОРИВОМ |
| | ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО | АС | АУТОБУСКА СТАНИЦА |

- КОМПЛЕКС НАЦИОНАЛНОГ ПАРКА ФРУШКА ГОРА У ОБУХВАТУ ПЛАНА-КОМПЛЕКС "ШУМАРИЈЕ"

ЗАШТИТА ПРИРОДЕ

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

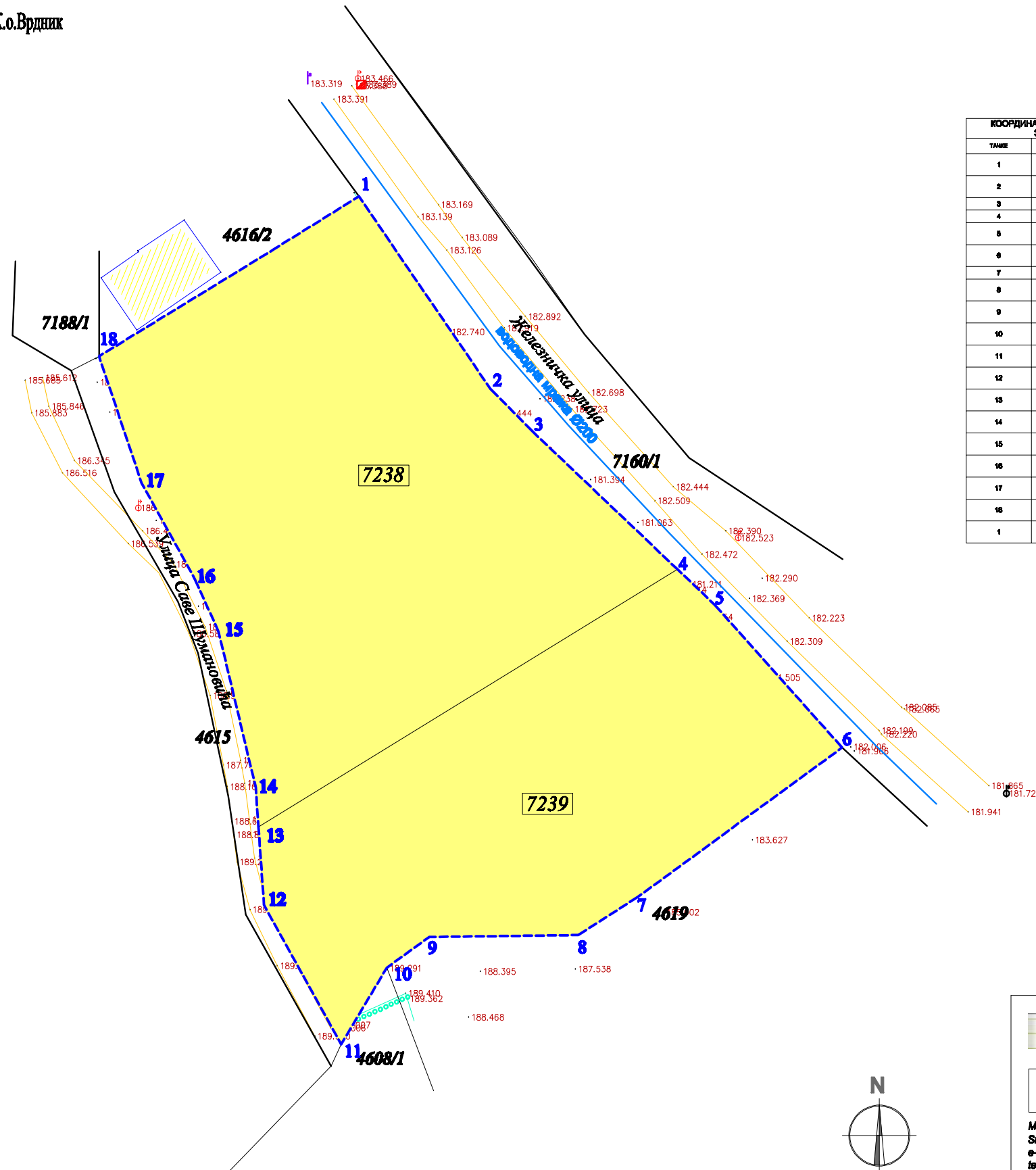


ЛОКАЦИЈА ПРЕДМЕТНОГ УП

	објавит и место градње: Пословни објекти намењени туризму (ТН+Т) са пратећим садржајима, к.л. бр. 7238 и 7239 К.О. Врдник	пројекатна документација: УП ремер: 1:500
Биро за Архитектуру и Урбанизам "Вукобратовић" Кијевац	одговорни урбаниста: Валентина ЂОРЂЕВИЋ дипл.инж.арх. број лиценце: 200 0545 03	намена објекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКИ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ СЕДМ ПЛОСНИХ ОБЈЕКАТА НАМЕЊЕНИХ ТУРИЗМУ (ТН+Т) СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА
Милан Цветковић дипл.инж.арх., власник Србија, Кијевац, Брвна Радечевова 2 e-mail: office@bgocevojvic.com.rs tel. 381 62 315 031	пројектант сарадник: Милан Цветковић дипл.инж.арх. број лиценце: 300 1785 12	намена пројекта: ИЗВОД ИЗ ПЛАНА
		инжењер: Лана Берма, Београд датум: април 2025.год.
		број листа: В-II-1

Катастарско-топографски план локације "Парцела број 7238 и 7239"

Општина Ириг
К.о.Врдник



КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА ЗАХВАТА УП-а		
ТАЧКА	X	Y
1	7405485,31	4007540,00
2	7405470,72	4007022,00
3	7405404,07	4007017,20
4	7405303,03	4007000,19
5	7405207,65	4007405,00
6	7405223,59	4007477,00
7	7405400,09	4007409,32
8	7405400,66	4007404,00
9	7405473,09	4007400,34
10	7405466,78	4007400,01
11	7405461,10	4007440,07
12	7405451,47	4007400,34
13	7405450,78	4007400,07
14	7405450,13	4007407,02
15	7405443,81	4007402,30
16	7405442,90	4007400,07
17	7405436,21	4007390,01
18	7405430,09	4007320,76
1	7405463,31	4007540,00

ЛЕГЕНДА:

- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- ГРАНИЦА ЗАХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ПРЕЛОМНЕ ТАЧКЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА
- ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА БР.7238 К.О. ВРДНИК
- 7239 ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА БР.7239 К.О. ВРДНИК
- 7160/1 КАТАСТАРСКИ БРОЈ СУСЕДНЕ ПАРЦЕЛЕ (Железничка улица)
- 4619 КАТАСТАРСКИ БРОЈ СУСЕДНЕ ПАРЦЕЛЕ
- 4608/1 КАТАСТАРСКИ БРОЈ СУСЕДНЕ ПАРЦЕЛЕ
- 4615 КАТАСТАРСКИ БРОЈ СУСЕДНЕ ПАРЦЕЛЕ (Ул.Саве Шумановића)
- 7188/1 КАТАСТАРСКИ БРОЈ СУСЕДНЕ ПАРЦЕЛЕ
- 4610/2 КАТАСТАРСКИ БРОЈ СУСЕДНЕ ПАРЦЕЛЕ
- ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЛОКАЦИЈЕ НА ОСНОВУ ПП-а: ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ (ПОСТОЈЕЋИ)

- ПРИМАРНИ ВОДОВОД Ø200

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ-ГРАНИЦА ЗАХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:					
ФОРМИРАНА УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	ПОСТОЈЕЋЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ	ВРСТА ЗЕМЉИШТА/ ОБЈЕКТА СВОЈИНЕ/ ВРСТА ПРАВА/ ИМАЦИЈА ПРАВА	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПАРЦЕЛА-НАМЕНА	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА	ПОВРШНА ПОСТОЈЕЋИХ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА
ПАРЦЕЛЕ ЗА ИЗГРАДЉИВУ СЕДИМ ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКТА НАМЕНЕНИХ ТУРИЗМУ (П+П) СА ПРАТЕНИМ САДРЖАЈИМА	7238 7239	- остало грађевинско земљиште у својини; - приватна својина; - имањска права; (Ј) Јелена Беронја, Београд	- породично становање; - Приватна парцела су инвентаризоване	Пословни објекти намењени туризму (7 објеката)	2637m² 2000m²
УКУПНА ПОВРШИНА ЗАХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:					4837m²

BIRO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM
"BIRO CVETKOVIĆ" DOO KNJAŽEVAC

Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh., visanik
Srbija, Knjaževac, Branika Radićevića 2
e-mail: office@birocvetkovic.co.rs
telefon: 381 62 315 031

Објект и место израде:
Седам пословних објеката намењени туризму (П+П) са пратећим садржајима на к.п.бр.7238 и 7239 К.О. Врдник, општина Ириг

Одговорни урбаниста:
Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх.
Број лиценце: 200 - 0545 - 03

Пројектант сарадник:
Милан Цветковић, дипл.инж.арх.
Број лиценце:300 L795 12

Врста техничке документације: **УП** Ресурс: **1 : 500**

Слика и назив даје пројекат: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

Назив цртежа:
КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ЗАХВАТА УП-а

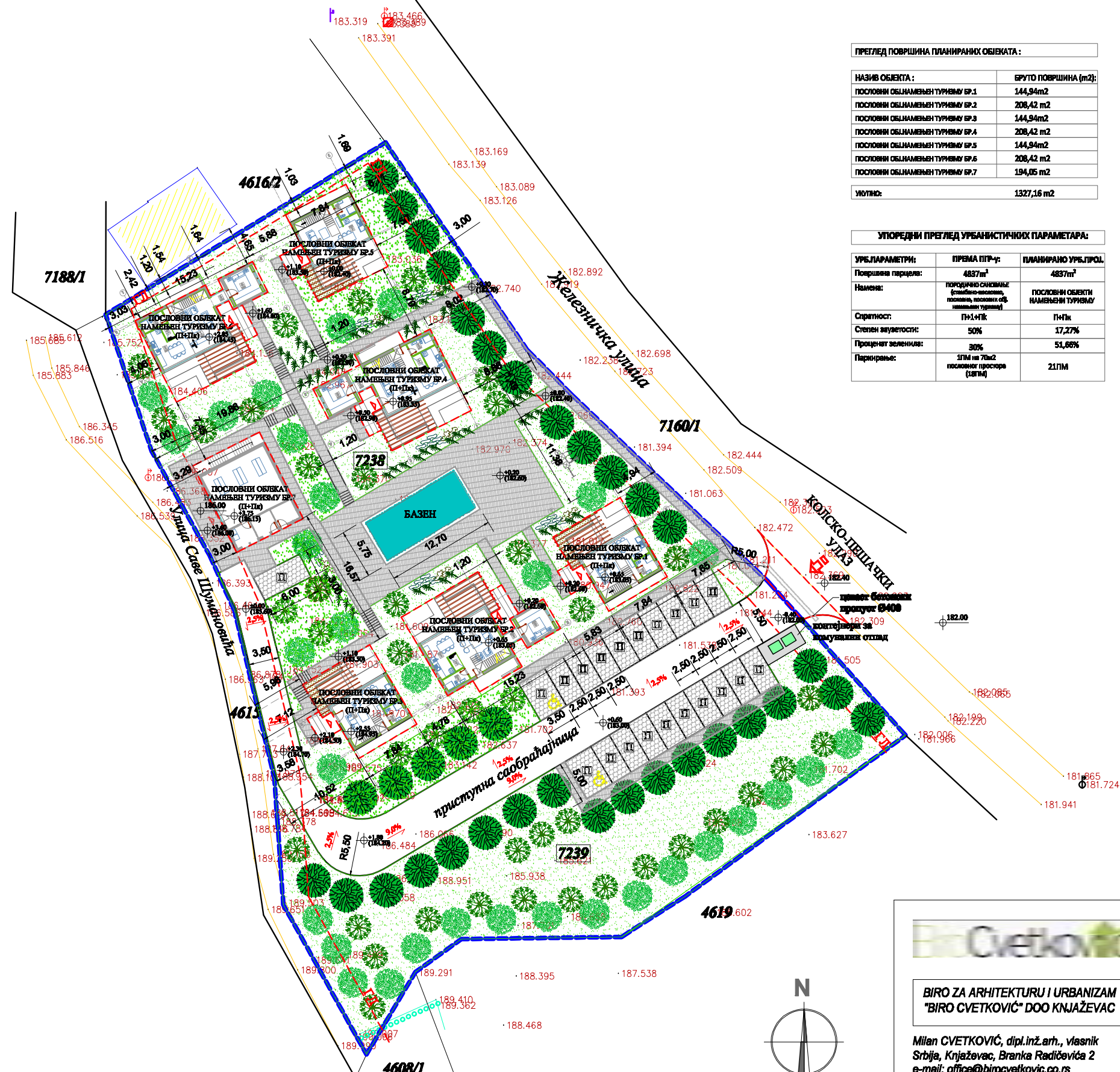
Инвеститор:
Јелена Беронја, Београд

Место и датум:
Књажевац, 2026. Број листа: **В-II-2**



Општина Ириг
К.о.Врдник

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
к.п. бр. 7238 и 7239 К.О. Врдник



ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА:

НАЗИВ ОБЈЕКТА:	БРУТО ПОВРШИНА (m ²):
ПОСЛОВНИ ОБЈАМЕЊЕН ТУРИЗМУ БР.1	144,94m ²
ПОСЛОВНИ ОБЈАМЕЊЕН ТУРИЗМУ БР.2	208,42 m ²
ПОСЛОВНИ ОБЈАМЕЊЕН ТУРИЗМУ БР.3	144,94m ²
ПОСЛОВНИ ОБЈАМЕЊЕН ТУРИЗМУ БР.4	208,42 m ²
ПОСЛОВНИ ОБЈАМЕЊЕН ТУРИЗМУ БР.5	144,94m ²
ПОСЛОВНИ ОБЈАМЕЊЕН ТУРИЗМУ БР.6	208,42 m ²
ПОСЛОВНИ ОБЈАМЕЊЕН ТУРИЗМУ БР.7	194,05 m ²
УКУПНО:	1327,16 m²

УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА:

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:	ПРЕМА ППР-у:	ПЛАНИРАНО УРБ.ПРОЈ.
Површина парцеле:	4837m ²	4837m ²
Намена:	ПОСЛОВНИ ОБЈАМЕЊЕН ТУРИЗМУ (П+Пк)	ПОСЛОВНИ ОБЈАМЕЊЕН ТУРИЗМУ (П+Пк)
Светлост:	П+Пк	П+Пк
Степен заузетости:	50%	17,27%
Процент зеленила:	30%	51,66%
Паркирање:	1ПМ на 70м ² пословног простора (18ПМ)	21ПМ

ЛЕГЕНДА:

- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- ГРАНИЦА ЗАХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- 1, 2, ..., 17, 18 ПРЕЛОМНЕ ТАЧКЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА
- ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА БР.7238 К.О. ВРДНИК
- ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА БР.7239 К.О. ВРДНИК
- КАТАСТАРСКИ БРОЈ СУСЕДНЕ ПАРЦЕЛЕ
- КАТАСТАРСКИ БРОЈ СУСЕДНЕ ПАРЦЕЛЕ (Ул.Саве Шумановића)
- КАТАСТАРСКИ БРОЈ СУСЕДНЕ ПАРЦЕЛЕ
- КАТАСТАРСКИ БРОЈ СУСЕДНЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ПЕШАЧКО-КОЛСКИ УЛАЗ
- ГРАДБЕНИСКА ЛИНИЈА
- УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- НАМЕНА ПОВРШИНА
- САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА-ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
- ПАРКИНГ ПРОСТОР- БЕТОНСКИ РАСТЕР ЕЛЕМЕНТИ
- ПЛАТО И ПЕШАЧКЕ КОМУНИКАЦИЈЕ - БЕХАТОН ПРИЗМЕ
- ПРОСТОР ЗА КОНТЕЈНЕРЕ-БЕТОН
- КОНТЕЈНЕР ЗА КОМУНАЛНИ ОТПАД
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- МУЛТИФУНКЦИОНАЛНИ РЕКВИЗИТ ЗА ИГРУ ДЕЦЕ
- БАЗЕН
- ЗЕЛЕНИЛО
- ВИСОКИ ЛИШЋАРИ
- СРЕДЊИ И НИСКИ ЛИШЋАРИ
- УКРАСНО ШИБЉЕ

BIRO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM
"BIRO CVETKOVIĆ" DOO KNJAŽEVAC

Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh., vlasnik
Srbija, Knjaževac, Branka Radičevića 2
e-mail: office@birocvetkovic.co.rs
telefon: 381 62 315 031

Објект и место градње:
Седам пословних објеката намењени туризму (П+Пк) са пратећим садржајима на к.п.бр.7238 и 7239 К.О. Врдник, општина Ириг

Одговорни урбаниста:
Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх.
Број лиценце: 200 - 0545 - 03

Пројектант сарадник:
Милан Цветковић, дипл.инж.арх.
Број лиценце:300 L795 12

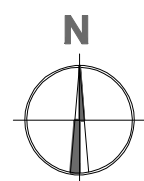
Врста техничке документације: **УП** Размера: **1 : 250**

Слика и назив дела пројекта: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

Назив цртежа: **РЕГУЛАЦИОНО, НИВЕЛАЦИОНО И САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНО СТАЊЕ**

Инвеститор: **Јелена Берића, Београд**

Место и датум: **Књажевац, 2026.** Број листа: **В-II-3**



Општина Ириг
К.о.Врдник

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН к.л. бр. 7238 и 7239 К.О. Врдник



ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА :

НАЗИВ ОБЈЕКТА :	БРУТО ПОВРШИНА (m2):
ПОСЛОВНИ ОБЈАМЕЊЕН ТУРИЗМУ БР.1	144,94m2
ПОСЛОВНИ ОБЈАМЕЊЕН ТУРИЗМУ БР.2	208,42 m2
ПОСЛОВНИ ОБЈАМЕЊЕН ТУРИЗМУ БР.3	144,94m2
ПОСЛОВНИ ОБЈАМЕЊЕН ТУРИЗМУ БР.4	208,42 m2
ПОСЛОВНИ ОБЈАМЕЊЕН ТУРИЗМУ БР.5	144,94m2
ПОСЛОВНИ ОБЈАМЕЊЕН ТУРИЗМУ БР.6	208,42 m2
ПОСЛОВНИ ОБЈАМЕЊЕН ТУРИЗМУ БР.7	194,05 m2
УКУПНО:	1327,16 m2

УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА:

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:	ПРЕМА ППР-У:	ПЛАНИРАНО УРБ.ПРОЛ.
Површина парцела:	4837m ²	4837m ²
Намена:	ПОСЛОВНО СТОЈБИШТЕ (стационарно, пословно, изложбени обј. пословног туризма)	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ НАМЕЊЕНИ ТУРИЗМУ
Спратност:	П+1+ПК	П+ПК
Степен аутогеносис:	50%	17,27%
Процент зеленила:	30%	51,66%
Паркирање:	1ПМ на 70м ² пословног простора (1ПМ)	21ПМ

ЛЕГЕНДА:

- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- ГРАНИЦА ЗАХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- 1, 2, ..., 17, 18 ПРЕЛОМНЕ ТАЧКЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА
- ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА БР.7238 К.О. ВРДНИК
- ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА БР.7239 К.О. ВРДНИК
- КАТАСТАРСКИ БРОЈ СУСЕДНЕ ПАРЦЕЛЕ
- КАТАСТАРСКИ БРОЈ СУСЕДНЕ ПАРЦЕЛЕ (Ул.Саве Шумановића)
- КАТАСТАРСКИ БРОЈ СУСЕДНЕ ПАРЦЕЛЕ
- КАТАСТАРСКИ БРОЈ СУСЕДНЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАВИСИЈАЛНИЈА
- ПЕШАЧКО-КОЛСКИ УЛАЗ
- УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- НАМЕНА ПОВРШИНА**
- САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА-ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
- ПАРКИНГ ПРОСТОР- БЕТОНСКИ РАСТЕР ЕЛЕМЕНТИ
- ПЛАТО И ПЕШАЧКЕ КОМУНИКАЦИЈЕ - БЕХАТОН ПРИЗМЕ
- ПРОСТОР ЗА КОНТЕЈНЕРЕ-БЕТОН
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- БАЗЕН
- КОНТЕЈНЕР ЗА КОМУНАЛНИ ОТПАД
- МУЛТИФУНКЦИОНАЛНИ РЕКВИЗИТ ЗА ИГРУ ДЕЦЕ
- ЗЕЛЕНИЛО**
- ВИСОКИ ЛИШЋАРИ
- СРЕДЊИ И НИСКИ ЛИШЋАРИ
- УКРАСНО ШИБЉЕ

BIRO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM
"BIRO CVETKOVIĆ" DOO KNJAŽEVAC

Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh., vlasnik
Srbija, Knjaževac, Branka Radičevića 2
e-mail: office@birocvetkovic.co.rs
telefon: 381 62 315 031

Објекат и место градње:
Седам пословних објеката намењени туризму (П+ПК)
са пратећим садржајима на к.л.бр.7238 и
7239 К.О. Врдник, општина Ириг

Одговорни урбаниста:
Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх.
Број лиценце: 200 - 0545 - 03

Пројектант сарадник:
Милан Цвекковић, дипл.инж.арх.
Број лиценце:300 L795 12

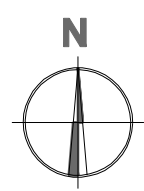
Врста техничке документације: **УП** Размер: **1 : 250**

Ознака и назив дела пројекта: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

Назив цртежа: **ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА СА ПАРТЕРНИМ УРЕЂЕЊЕМ**

Инвеститор: **Јелена Бероња, Београд**

Место и датум: **Књажевци, 2026.** Број листа: **В-II-4**



Општина Ириг
К.о. Врдник

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН к.п. бр. 7238 и 7239 К.О. Врдник



ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА:

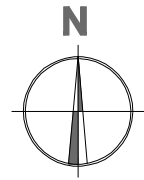
НАЗИВ ОБЈЕКТА:	БРУТО ПОВРШИНА (m2):
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ НАМЕЊЕН ТУРИЗМУ БР.1	144,94m2
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ НАМЕЊЕН ТУРИЗМУ БР.2	208,42 m2
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ НАМЕЊЕН ТУРИЗМУ БР.3	144,94m2
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ НАМЕЊЕН ТУРИЗМУ БР.4	208,42 m2
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ НАМЕЊЕН ТУРИЗМУ БР.5	144,94m2
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ НАМЕЊЕН ТУРИЗМУ БР.6	208,42 m2
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ НАМЕЊЕН ТУРИЗМУ БР.7	194,05 m2
УКУПНО:	1327,16 m2

УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА:

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:	ПРЕМА ПП-у:	ПЛАНИРАНО УРБ.ПРОЈ.
Површина парцела:	4837m ²	4837m ²
Намена:	ПОРОВИНО СЛОЈОВИТЕ (стајанско-поземно, пословни објекти, намењени туризму)	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ НАМЕЊЕНИ ТУРИЗМУ
Спретност:	П+1+ПК	П+ПК
Степен издигнутости:	50%	17,27%
Процент зеленила:	30%	51,68%
Паркирање:	1ПМ на 70м ² пословног простора (САПМ)	21ПМ

ЛЕГЕНДА:

- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- ГРАНИЦА ЗАХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- 1, 2, ..., 17, 18 ПРЕЛОМНЕ ТАЧКЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА
- ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА БР.7238 К.О. ВРДНИК
- ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛА БР.7239 К.О. ВРДНИК
- КАТАСТАРСКИ БРОЈ СУСЕДНЕ ПАРЦЕЛЕ
- КАТАСТАРСКИ БРОЈ СУСЕДНЕ ПАРЦЕЛЕ (Ул.Саве Шумановића)
- КАТАСТАРСКИ БРОЈ СУСЕДНЕ ПАРЦЕЛЕ
- КАТАСТАРСКИ БРОЈ СУСЕДНЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ПЕШАЧКО-КОЛСКИ УЛАЗ
- ГРАЂЕВИСКИ ЛИНИЈА
- УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- НАМЕНА ПОВРШИНА
- САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА-ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
- ПАРКИНГ ПРОСТОР- БЕТОНСКИ РАСТЕР ЕЛЕМЕНТИ
- ПЛАТО И ПЕШАЧКЕ КОМУНИКАЦИЈЕ - БЕХАТОН ПРИЗМЕ
- ПРОСТОР ЗА КОНТЕЈНЕРЕ-БЕТОН
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- БАЗЕН
- ВИСОКИ ЛИШЋАРИ
- СРЕДЊИ И НИСКИ ЛИШЋАРИ
- КОНТЕЈНЕР ЗА КОМУНАЛНИ ОТПАД
- МУЛТИФУНКЦИОНАЛНИ РЕКВИЗИТ ЗА ИГРУ ДЕЦЕ
- УКРАСНО ШИБЉЕ
- ИНФРАСТРУКТУРА
- ПРИМАРНА ВОДОВОДНА МРЕЖА Ø200
- СЕКУНДАРНА ВОДОВОДНА МРЕЖА Ø3/4"
- ВОДОВОДНО ОКНО-ШАХТА СА ВОДОМЕРОМ
- СЕКУНДАРНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА Ø160
- СЕПТИЧКА ЈАМА
- СЕКУНДАРНА АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА
- СЕПАРАТОР МАСНИХ ДЕРИВАТА
- ПОНИРУЈУЋИ БУНАР-АТМОСФЕРСКА ШАХТА
- ПРИКЉУЧНИ НН ЕЛЕКТРО ВОД РР00 4x95mm²
- ОРМАН МЕРНОГ МЕСТА-ГОММ-4
- ПРОТИВПОЖАРНА ВОДОВОДНА МРЕЖА РЕ90
- РЕЗЕРВОАР ЗА ПРОТИВПОЖАРНУ ВОДУ
- НАДЗЕМНИ ХИДРАНТ Ø80



**BIRO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM
"BIRO CVETKOVIĆ" DOO KNJAŽEVAC**

Milan CVETKOVIĆ, dipl.inž.arh., vlasnik
Srbija, Knjaževac, Branka Radičevića 2
e-mail: office@birocvetkovic.co.rs
telefon: 381 62 315 031

Објект и место градње:
Седам пословних објеката намењени туризму (П+ПК)
са пратећим садржајима на к.п.бр.7238 и
7239 К.О. Врдник, општина Ириг

Одговорни урбаниста:
Валентина ЂОРЂЕВИЋ, дипл.инж.арх.
Број лиценце: 200 - 0545 - 03

Пројектант сарадник:
Милан Цветковић, дипл.инж.арх.
Број лиценце:300 /795 12

Врста техничке документације: **УП** Размера: **1 : 250**

Ознака и назив дела пројекта: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

Назив цртежа: **СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ**

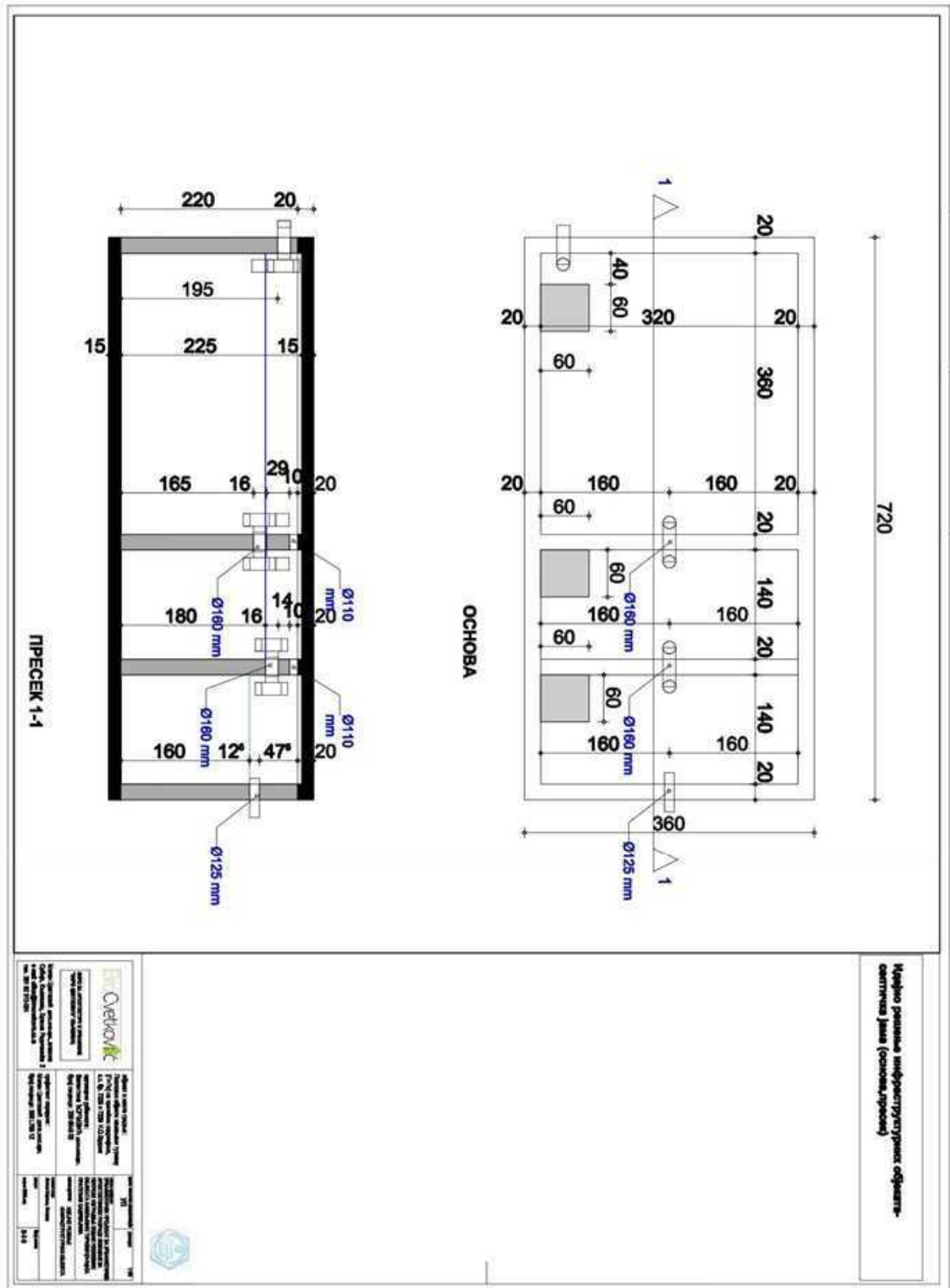
Инвеститор: **Јелена Бероња, Београд**

Место и датум: **Књажевац, 2026.** Број листа: **В-II-5**

Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације
за потребе изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима
на к.п. бр.7238 и 7239 К.О. Врдник, Општина Ириг

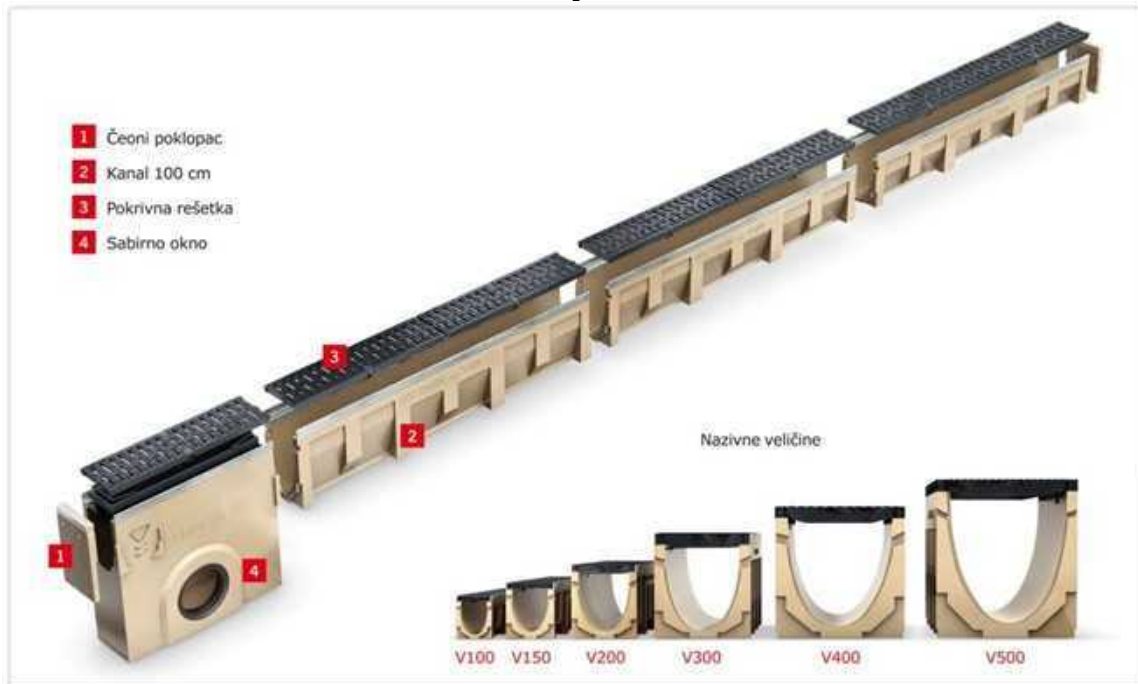
В - ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ИНФРАСТРУКТУРНИХ ОБЈЕКТА:

СЕКУНДАРНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА (септичка јама)



СЕКУНДАРНА АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА (ACO DRAIN SISTEM)

ACO DRAIN MULTILINE-систем линијских канала



АСО ОЛЕОРАТОР Р- сепаратор нафтних деривата



*Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације
за потребе изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима
на к.п. бр.7238 и 7239 К.О. Врдник, Општина Ириг*

С - ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

*Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације
за потребе изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима
на к.п. бр.7238 и 7239 К.О. Врдник, Општина Ириг*

С - I СТРУЧНИ ПРИЛОЗИ:

ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ
СЕДАМ ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКТА НАМЕЊЕНИХ ТУРИЗМУ (П+Пк) СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА
НА КП БР.7238 И 7239 КО ВРДНИК, ОПШТИНА ИРИГ

Изградити Урбанистички пројекат за изградњу седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима на кп бр.7238 и 7239 КО Врдник, Општина Ириг.

Урбанистички пројекат израдити у складу са Закона о планирању и изградњи чл.60,61,62,63 и 65 („Сл. Гласник РС“ број 72/09; 81/09 - исправке; 64/10 и одлуке УС, 24/2011, 121/2012, 42/2012 и 50/2013-одлука УС,98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 37/2019-др.закон и 9/2020,62/2023 и 91/2025), важећом планском документацијом и Информацијом о локацији.

ИНВЕСТИТОР:

Јелена Бероња, Београд



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

Одељак I

* Број листа непокретности: 3707
Позаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	80187
Општина:	ИРИГ
Матични број катастарске општине:	803421
Катастарска општина:	ВРДНИК
Датум ажуриности:	09.10.2025 14:14:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	МИЛИЦЕ СТОЈАДИНОВИЋ СРПКИЊЕ
Број парцеле:	7239
Површина м ² :	2000
Број листа непокретности:	3707
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ
Површина дела:	2000
Култура:	ВОЋЊАК 2. КЛАСЕ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ЈЕЛЕНА (ВАСО) БЕРОЊА
Адреса:	БЕОГРАД, ПАЛИЛУЛА, ДР НИКА МИЉАНИЋА 19/
Матични број лица:	1605989106476
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
Датум уписа:	04.05.2008
Опис терета:	ПАРЦЕЛА У БАЊСКОМ ПОДРУЧЈУ
Напомена (терет парцела):	*** Нема напомена ***

Одељак II



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ
ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха уписа: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: УОП-I:8136-2025, 10.10.2025.г у 11:12, од стране корисника: Драгана Црномарковић, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из

геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 10.10.2025 11:12:26

Датум ажурирања података: 09.10.2025 14:14:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одеља I односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одеља II.

ПАРЦЕЛЕ

Општина: ИРИГ
Катастарска општина: ВРДНИК

7239. Површина м²: 2000. Улица / Потес: МИЛИЦЕ СТОЈАДИНОВИЋ СРПКИЊЕ
 Бр.дела парцеле: 1, Површина м²: 2000, Начин коришћења земљишта: ВОЋЊАК 2. КЛАСЕ, Врста земљишта: ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗАБРАНОМ ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина м ² :	Начин коришћења објекта: Статус објекта:
ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА				
Одабрано посебних делова објеката 0 од 0				

2/2

Република Србија
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Алекса Вељић
ИНЂИЈА
Краља Петра Првог бр. 42/1

УОП-1:8136-2025
Страна 1 (један)

Потврђује се да подаци у овом изводу представљају одштампани истоветан визуелни приказ података из базе података Геодетског катастарског информационог система Републичког геодетског завода.

Трошкови за издавање једног примерка наплаћени су у укупном износу од 1.296,00 динара са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 14. став 3. Јавнобележничке тарифе.


ИНЂИЈА, 10.10.2025. (десетог октобра двехиљаддвдесетпете године), у 11:13 часова.

УОП-1:8136-2025



Краља Петра Првог бр. 42/1

За јавног бележника јавнобележнички приправник
Радојка Бистрицац број решења: 3373-2-IV-6/2023 од 02.10.2023. године
(попис) (печат)

 Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

Одељак I

* Број листа непокретности: 3707
Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	80187
Општина:	ИРИГ
Матични број катастарске општине:	803421
Катастарска општина:	ВРДНИК
Датум ажурности:	09.10.2025 14:14:00

Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	МИЛИЦЕ СТОЈАДИНОВИЋ СРПКИЊЕ
Број парцеле:	7238
Површина м ² :	2837
Број листа непокретности:	3707


Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЛИНИ
Површина дела:	484
Култура:	ЊИВА 4. КЛАСЕ

Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЛИНИ
Површина дела:	2353
Култура:	ВОЊЊАК 2. КЛАСЕ

Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ЈЕЛЕНА (ВАСО) БЕРОЊА
Адреса:	БЕОГРАД, ПАЛИЛУЛА, ДР НИКА МИЉАНИЋА 19/
Матични број лица:	1605989106476
Врста права:	СВОЛИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист	
Датум уписа:	04.05.2008
Опис терета:	ПАРЦЕЛА У БАЊСКОМ ПОДРУЧЈУ
Напомена (терет парцела):	*** Нема напомена ***

Одељак II

 РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ
ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод.

1/2

Титула: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: УОП-1:8135-2025, 10.10.2025.г.
 од стране корисника: Драгана Црномарковић, на основу: чл. 53 Закона о поступку
 у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и
 2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из
 одетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских
 организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 10.10.2025 11:12:01
 Датум ажурирања података: 09.10.2025 14:14:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру
 Одељка II

Општина: ИРИШ
 Катастарска Општина: ВРДНИК

ПАРЦЕЛЕ

Површина м²: 2837. Улица / Потес: МИЛИЦЕ СТОЈАДИНОВИЋ СРПКИЊЕ

Бр.дела парцеле: 1. Површина м²: 484. Начин коришћења земљишта: ЊИВА 4. КЛАСЕ, Врста
 земљишта: ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ

Бр.дела парцеле: 2. Површина м²: 2353. Начин коришћења земљишта: ВОЋЊАК 2. КЛАСЕ, Врста
 земљишта: ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗБРАНОМ
 ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина м ² :	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗБРАНОГ ОБЈЕКТА					
Одабрано посебних делова објеката 0 од 0					

2/2

Република Србија
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Алекса Вељић
ИНБИЈА
Краља Петра Првог бр. 42/1

УОП-1:8135-2025
Страна 1 (један)

Потврђује се да подаци у овом изводу представљају одштампани истоветан визуелни приказ података из базе података Геодетског катастарског информационог система Републичког геодетског завода.

Трошкови за издавање једног примерка наплаћени су у укупном износу од 1.296,00 динара са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 14. став 3. Јавнобележничке тарифе.

ИНБИЈА: 10.10.2025. (десетог октобра двехиљаддвдесетпете године), у 11:13 часова.

УОП-1:8135-2025

Јавни бележник
Алекса Вељић
ИНБИЈА
Краља Петра Првог бр. 42/1

За јавног бележника јавнобележнички приправник
Радојка Бистрицац број решења: 3373-IV-6/2023 од 02.10.2023. године
(потпис) (печат)



Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације
за потребе изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима
на к.п. бр.7238 и 7239 К.О. Врдник, Општина Ириџ



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Ириџ
Војводе Путника 1
Број: 953-208-16873/2026
КО: Врдник



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 5/18/2026 9:28:14 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
7238, 7239

Размера штампе: 1:500

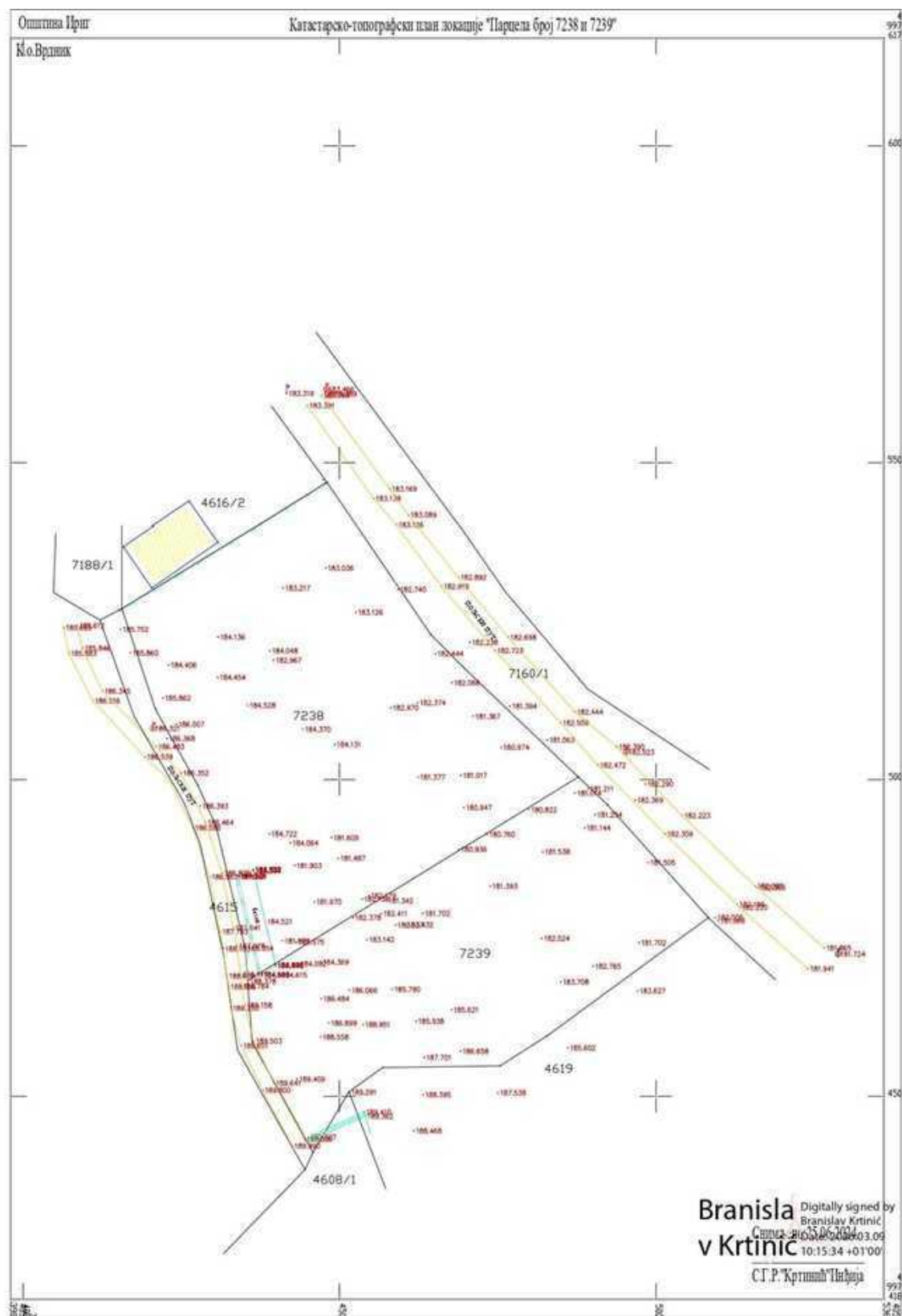


Датум и време издавања:
12.05.2026 године у 11:04

Овлашћено лице:
М.П. _____

Одштампани примерак оригиналног електронског документа

Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације
 за потребе изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима
 на к.п. бр.7238 и 7239 К.О. Врдник, Општина Ириг





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ИРИГ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање, урбанизам,
грађевинске и имовинско правне послове
Број: 004129020 2025 08464 004 003 353 018
Дана: 04.11.2025.године
И Р И Г, Војводе Путника 1
Тел. 022/ 400-623; факс: 462-035

Општинска управа општине Ириг, Одељење за просторно планирање, урбанизам, грађевинске и имовинско правне послове, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09 и 81/09- испр., 64/10- одлука УС, 24/11, 42/13- УС, 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019 - др. Закон, 9/20, 52/2021 и 62/2023), и члана 13. Одлуке о општинској управи општине Ириг ("Сл. лист општина Срема", бр. 42/2024), поступајући по захтеву **Бероња Јелена (ЈМБГ 1605989106476)** из Земуна, ул. Босанска бр. 37, издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
о могућностима и ограничењима изградње туристичког комплекса
на к.п. бр. 7238 и 7239 К.О. Врдник

Бероња Јелена (ЈМБГ 1605989106476) из Земуна, ул. Босанска бр. 37, поднео/ла је дана 10.10.2025.године, захтев овом органу, за издавање информације о локацији о могућностима изградње туристичког комплекса на к.п. бр. 7238 и 7239 К.О. Врдник, у Врдику, ул. Милице Стојадиновић Српкиње бб.

Уз захтев подносилац истога је приложио:

- Доказ о уплати републичке административне таксе.

Саставни део информације о локацији је:

- Урбанистичко мишљење, бр. 3/2-192/25 од 22.10.2025. године, издато од стране обрађивача услова ЈП Урбанизам и изградња Рума из Руме, ул. 27 Октобра 7а.

I ПЛАНСКИ ОСНОВ

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

Према подацима катастра непокретности:

Катастарска парцела бр. 7238 К.О. Врдник, површине 2.837 м², уписана у број листа непокретности 3707 К.О. Врдник, представља остало грађевинско земљиште у својини, у власништву Бероња (Васо) Јелене уделом 1/1 и састоји се из 2 дела:

1. Њива 4. класе површине 484 м²
2. Воћњак 2. класе површине 2.353 м²

Катастарска парцела бр. 7239 К.О. Врдник, површине 2.000 м², уписана у број листа непокретности 3707 К.О. Врдник, представља остало грађевинско земљиште у својини, у власништву Берића (Васо) Јелене уделом 1/1 и у катастру непокретности се води као култура – воћњак 2. класе.

Увидом у планску документацију – План генералне регулације насеља Врдник („Службени лист општина Срежа“, бр. 30/14, 9/15, 20/15, 23/18 и 21/22), констатовали смо да предметне парцеле представљају грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља у делу зоне намењене породичном становању.

Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат:

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

Правила грађења и парцелације за зону становања
Врста и намена објеката

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

Други објекти:

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

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

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

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

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

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

Врста објеката: објекти се граде као слободностојећи или двојни.

Закључак:

На основу Плана генералне регулације насеља Врдник („Службени лист општина Срема“, бр. 30/14, 9/15, 20/15, 23/18 и 21/22) на к.п. 7238 и 7239 К.О. Врдник није дозвољена изградња туристичког комплекса, већ чисто пословни објекти намењена туризму, и то уз обавезну израду урбанистичког пројекта архитектонске разраде.

НАПОМЕНА:

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

ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева,
2. Архиви.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ
УПРАВЕ,
Оливер Огњеновић

ОЛИВЕР
ОГЊЕН
ОВИЋ
0077978
15 Sign

Digitally signed
by ОЛИВЕР
ОГЊЕН ОВИЋ
007797815 Sign
Date: 2025.11.06
09:52:01 +01'00'

*Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације
за потребе изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима
на к.п. бр.7238 и 7239 К.О. Врдник, Општина Ириг*

С - II УСЛОВИ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА:

Помоћни објекти: гараже, летње кухиње, котларнице, оставе (за огрев, алат и сл.), приручни магацини, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, мини базени и спортско-рекреативни терени, бунари, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на несельску 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 сили јаме и сили тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеве) и др. објекти намењени пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, алат и опрему, пушнице, сушнице, стакленици, силоси и сл.).

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

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

Врста објеката: објекти се граде као слободностојећи или двојни.

Закључак:

На основу Плана генералне регулације насеља Врдник („Службени лист општина Срема“, бр. 30/14, 9/15, 20/15, 23/18 и 21/22) на к.п. 7238 и 7239 К.О. Врдник није дозвољена изградња туристичког комплекса, већ чисто пословни објекти намењена туризму, и то уз обавезну израду урбанистичког пројекта архитектонске разраде.

Обрадио:
Стефан Бошковић, маг. инж. арх.
Stefan Boskovic
200044870
Digitally signed by Stefan Boskovic
200044870
Date: 2025.10.27 11:33:56 +0200

ВД директорка:
Владислава Повић, дипл. инж. грађ.

Vladislava Povic
200038728
Digitally signed by Vladislava Povic
200038728
Date: 2025.10.27 11:31:54 +0100



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

ЈЕЛЕНА БЕРОЊА
НИКА МИЉАНИЋА БР. 19
БЕОГРАД

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"КОМУНАЛАЦ ИРИГ"
Бр. 1652
15.09.2025. год.
ИРИГ

Ириг,
15.09.2025. године.

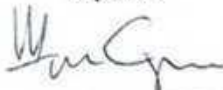
**ПРЕДМЕТ: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ
ПРОЈЕКТА**

Захтевом од 12.09.2025. године од стране Јелене Бериће из Београда, ул. Нике Миљанић бр. 19, а у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), траже се технички услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу туристичког комплекса - куће за одмор (П+Пк) са пратећим садржајима на к.п. бр. 7238 и 7239 КО Врдник.

Увидом у приложу 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. 7238 и 7239 КО Врдник. Саобраћајно повезивање парцеле, може се планирати преко прилазне рампе, на јавни пут, односно на Железничку улицу.
2. Прилазну рампу просторно оријентисати и димензионисати тако да омогући функционално и безбедно укључивање, односно искључивање меродавног теретног возила, уз поштовање свих важећих норматива;
3. Прилазна рампа мора бити позиционирана тако да не заузима јавну површину испред суседних парцела тј објеката и не сме да угрожава постојеће колске прилазе суседним објектима. Нивелета прилазне рампе мора бити усклађена са нивелетом постојећег тротоара, као и са нивелетом околног терена са попречним падом мин. 2,5% у смеру обарања нивелете околног терена;
4. Испод прилазне рампе поставити цевасти, бетонски пропуст пречника Ø400мм са подужним падом у смеру обарања нивелете околног терена, са одговарајућим надслојем и сливницима за одвођење атмосферске воде или бетонским решеткама како би се спречило отицање воде на коловоз.
5. Постојећи канал за прихват и евакуацију атмосферских вода је потребно очистити и одмуљити, односно ставити у функцију пре почетка извођења радова на изградњи колског прилаза;

6. Тротоар се може изградити - реконструисати тако да нивелете и ширина предметног тротоара буду усклађене са суседним.
7. Поплочавање тротоара се може извршити одговарајућим материјалом предвиђеним за овакве врсте подлога (бетонске плоче или бехатон);
8. Зелени појас у границама испред предметне парцеле може бити затрављен.
9. Девастиране зелене површине вратити у претходно исправно стање.
10. Урбанистичким пројектом неопходно је предвидети прописан број паркинг места за потребе паркирања будућих корисника предметних садржаја на локацији а у складу са планским документом који представља плански основ за израду урбанистичког пројекта.
11. Диспозицију објеката стационарног саобраћаја (паркинг простора), површине за транспорт, претовар и манипулацију као и прилаз истима планирати искључиво у оквиру предметног комплекса на предметној парцели (изван појаса регулације) тако да се обезбеди 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.


Стојан Шукунда
маст.инж.грађ.



ВД Директора


Драгана Кијачки,
дипл.екон.

Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације
за потребе изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима
на к.п. бр.7238 и 7239 К.О. Врдник, Општина Ириг



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ са потпуном одговорношћу
ул. Орловићева 66, 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. 1387/1
Дана, 24.06.2025.год.

Инвеститор:

Јелена Бороња
ул.Ника Миљанића бр.19
Београд (Палилула)

Предмет : Технички подаци и услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребу изградње Туристичког комплекса – куће за одмор (П+Пк) са пратећим садржајима на к.п.бр.7238 и 7239 КО Врдник

У вези Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу седам засебних функционалних јединица, намењених за приврени смештај посетилаца (шест, седма је намењена помоћним садржајима и смештају запослених) на катастарским парцелама 7238 и 7239 КО Врдник, увидом у постојећу документацију, степен изграђености и стање система водоснабдевања, 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 70.000 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 објеката 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 "Јола". 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"
- подстаница "Липовац"

Бустер станица код "Јоле" 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

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

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

У деловима мреже у насељу Врдник притисак у мрежи је већи него што то дозвољава стање постојећих цевовода како би потрошачи на вишим локацијама имали воде, што изазива честе кварове и велике губитке. Интензивна 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 често су проблеми са нелегалним потрошачима и немогућности приступа водоводној мрежи у случају кварова, пуцања мреже, јер власници објеката повремено бораве 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
- често 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 водоснабдевања на локацији "Фишеров салаш" и "Сава I" (изворишта формирана осамдесетих година, а динамика бушења нових бунара није пратила "старење" постојећих бунара и нарастале 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 ценовода, 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 шпичеве потрошње.
- **Што хитније**, а кроз планску документацију јединице локалне самоуправе, треба обезбедити реализацију изградње, реконструкције и побољшања услова сакупљања и одвојења отпадних вода насеља Врдник (садашњи систем је недовољног капацитета с обзиром на убрзану градњу туристичких објеката, објеката колективног становања..).

IV. Локација Урбанистичког пројекта

1. Источна граница Урбанистичког пројекта пружа се уз трасу транзитног водовода ПВЦ Ø200 који води од бустер станице „Лола“ до резервоара на „Колонији“ - „Липовцу“.
2. Да би се стекли услови за прикључење планираног Туристичког комплекса на водоводну мрежу, неопходно је свеобухватно побољшање водоснабдевања насеља Врдник, са активностима наведеним у тачки III и комунално опремање локације.
3. У фази планирања/пројектовања, на лицу места, отварањем вертикалних шпичева, у присуству одговорног лица из ЈП „Водовод“ Рума, мора се утврдити тачан положај водовода Ø200, на терену (није геодетски снимљен), како исти не би евентуално остао у границама планираног Туристичког комплекса.
4. По реализацији тачке 2., смештајни објекти у границама УПР-а, биће повезани на водоводну мрежу, преко једног централног и седам засебних водомера, за сваки објекат посебно. Максимална димензија прикључка на водоводну мрежу је Ø3/4“.
 - Индивидуалне водомере Ø3/4“, сместити у прописано водомерно окно изграђено од тврдог материјала, минималног светлог отвора у складу са бројем водомера у њему.
 - **Водомерни шахт са централним водомером Ø3/4“**, сместити на максимално 2,0 м од регулационе линије и не ближе суседним парцелама од 1,5м.

Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације
за потребе изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима
на к.п. бр.7238 и 7239 К.О. Врдник, Општина Ириг

- Инсталације унутар граница УПР-а (постављене до индивидуалних водомера за сваки објекат), одржава власник/корисник објекта. Одржавање самих водомера обавља ЈП „Водовод“ из Руме.
 - Евегтуалне потребе за противпожарном водом, морају се обезбедити на самој локацији УПР-а тј. парцели инвеститора (изградња резервоарског простора и црпне станице..и сл.)
5. Одвојење отпадних вода санитарно хигијенског порекла извести ПВЦ цевима до водонепропусне септичке јаме док се не стекну услови за повезивање на месну канализациону мрежу.
6. ЈП „Водовод“ из Руме, не управља системом атмосферске канализације у насељу Врдник.

У прилогу достављамо:

- o Шематски приказ напојних цеговода подсистема Ириг-Врдник
- o Шематски приказ зона водоснабдевања
- o Шематски приказ постојеће водоводне мреже у окружењу УПР-а

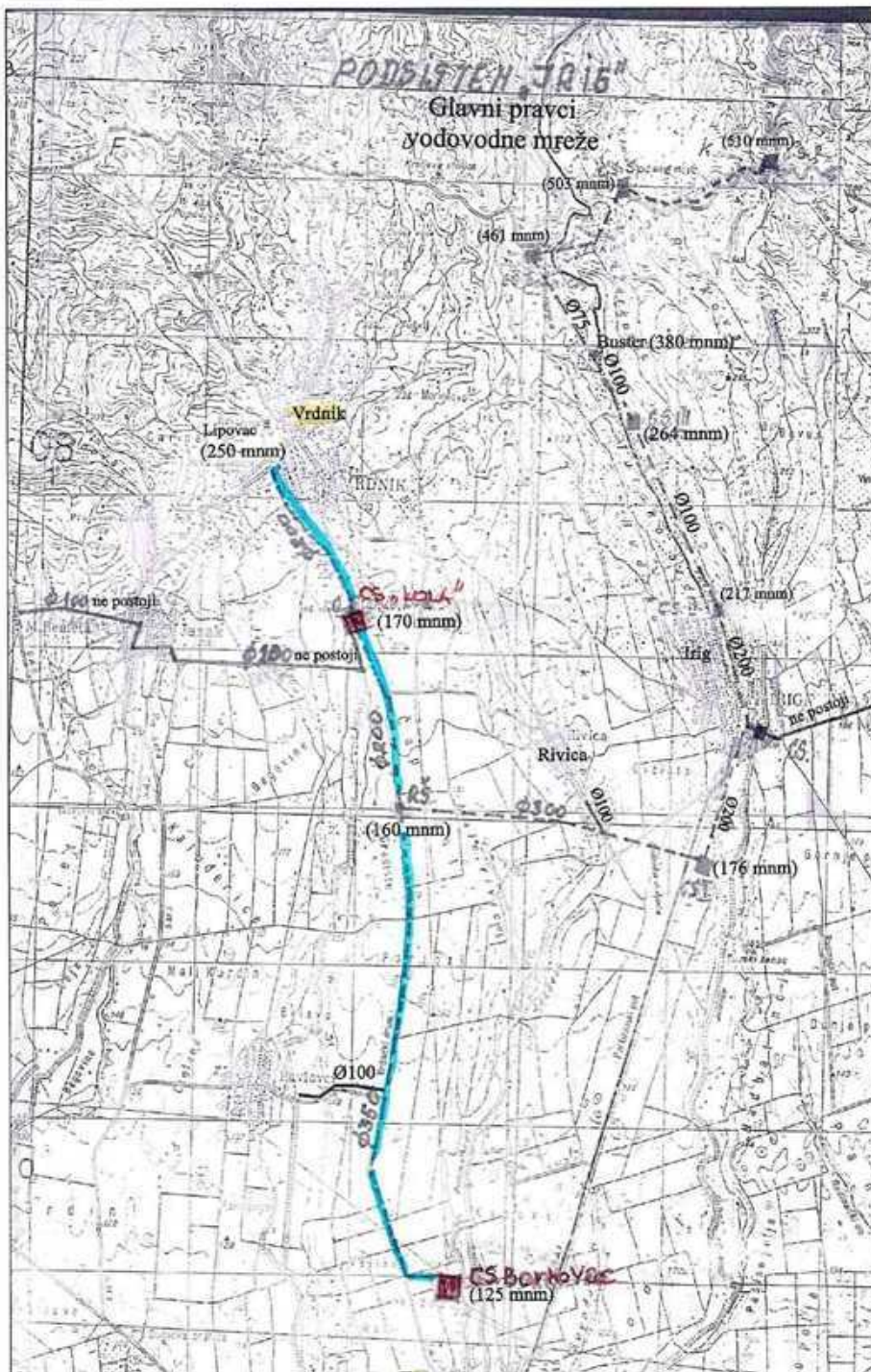
Обрадила

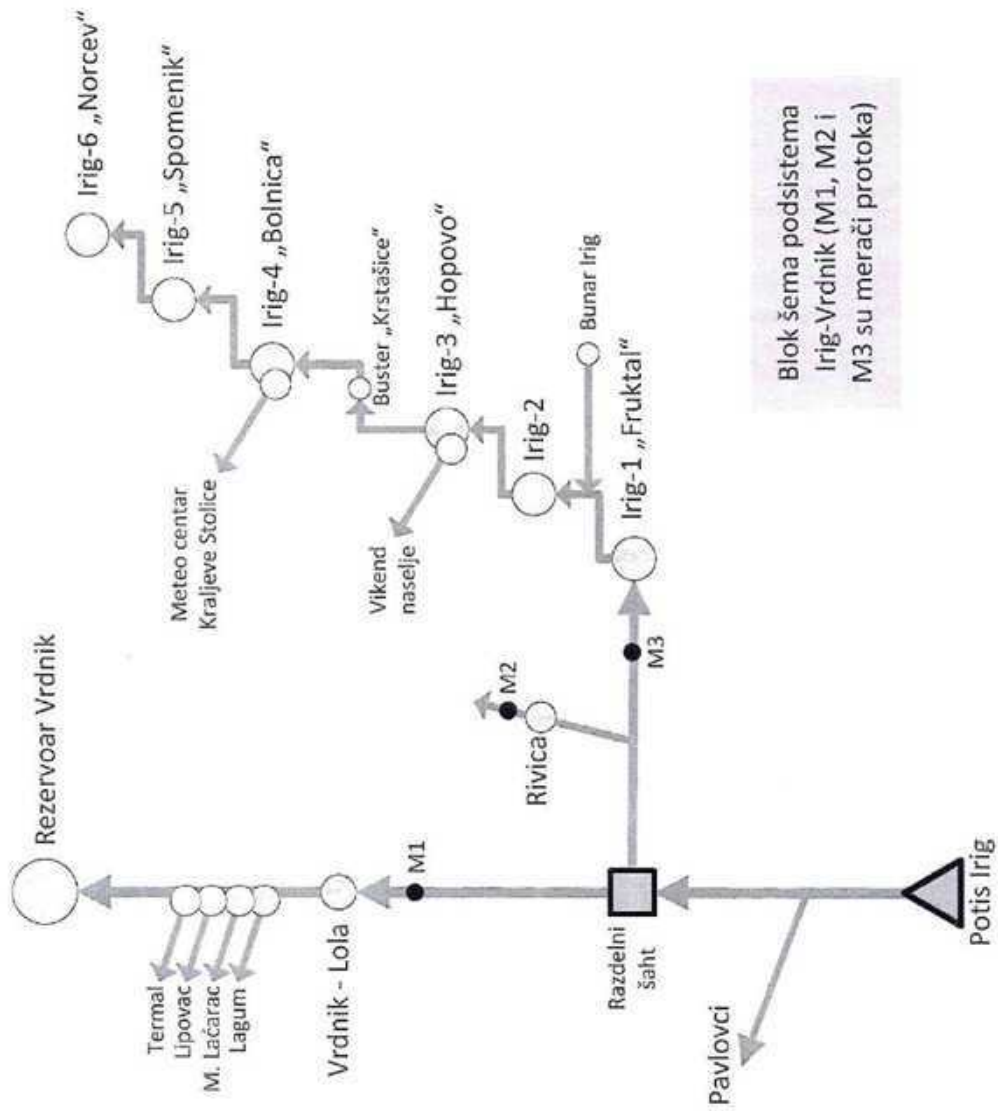
Н. Марђеловић
Неда Марђеловић, дипл.инж.грађ.



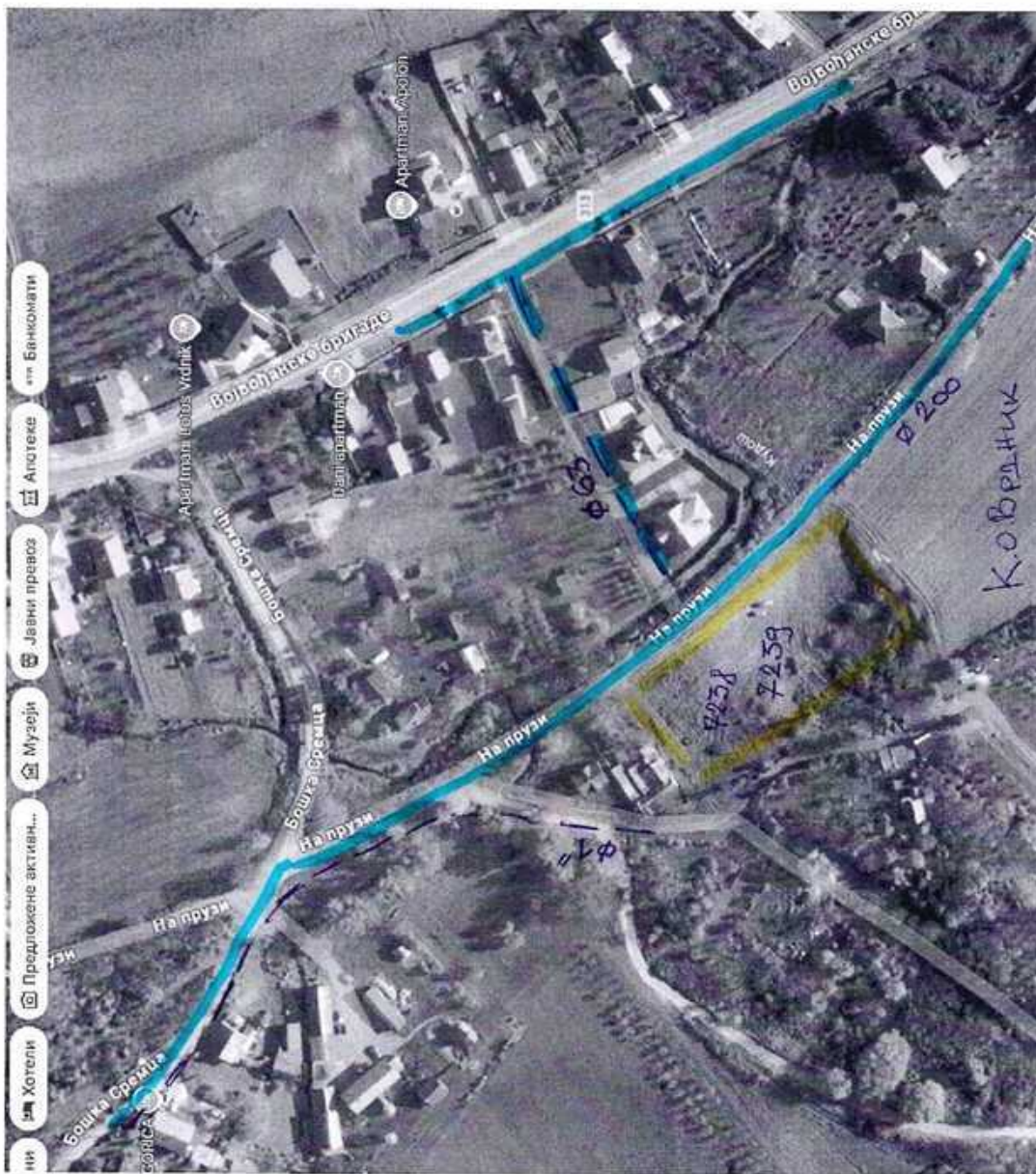
Директор

Снежана Бањац
Снежана Бањац, дипл.хемичар


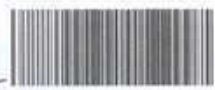




Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације
за потребе изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима
на к.п. бр.7238 и 7239 К.О. Врдник, Општина Ириш



Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације
за потребе изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима
на к.п. бр.7238 и 7239 К.О. Врдник, Општина Ириш

	ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ	Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд Бр. 2561200-1-07.17.-247301/2-25 24. 10. 2025	
		АААЕ6067323137700	ПР-ЕНГ-01.19/01
Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-247301-25	БЕРОЊА ЈЕЛЕНА		
Ваш број:	НИКА МИЉАНИЋА бр. 19		
Рума, 24.10.2025	БЕОГРАД-ПАЛИЛУЛА		
ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу бр. 7238, 7239 на К.О. ВРДНИК, ВРДНИК, за изградњу туристичког комплекса куће за одмор (П+Пк) са пратећим садржајима			

Поводом Вашег захтева, наш број 88.1.1.0.-D-07.17.-247301-25, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу бр. 7238, 7239 на К.О. ВРДНИК, ВРДНИК, за изградњу туристичког комплекса куће за одмор (П+Пк) са пратећим садржајима, увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове.

У складу са Законом о енергетици, Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд (у даљем тексту ЕДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења. Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Огранак Електродистрибуција Рума, у складу са чланом 141. Закона о енергетици (Сл. гласник РС" бр. 145/14).

Изградња недостајућих електроенергетских објеката (ЕЕО):

да би се омогућило прикључење предметних објеката на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

- на постојећој СТС 20/0,4 кV "9. Војвођанске бригаде" извршити замену трансформатора снаге 160кVА са трансформатором снаге 250кVА, односно закључити са Електродистрибуцијом Уговор о реконструкцији СТС 20/0,4кV "9. Војвођанске бригаде".

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

Намена објекта: куће за одмор

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 кV

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора за смештај прикључка објекта: орман мерног места ПОММ-4 са полуиндиректном мерном на слободнаостојећем армирано-бетонском постољу САБП-600 поставља се поред постојеће СТС 20/0,4кV "9. Војвођанске бригаде".

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).

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

070 Београд – Нови Београд
Гравар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378
Матички број: 07005466

Страна 1 од 3

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

Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним осигурачима у ТС и извести у складу са важећим техничким прописима. Као заштитне уређаје у инсталацијама објекта применити заштитне уређаје прекомерне струје (осигураче), који морају обезбедити искључење напајања у случају квара за мање од 0,4 секунде код унутрашњих инсталација, а за мање од 5 секунди код разводних ормана и кабловских прикључних кутија. Ако то није могуће постићи, применити заштитне уређаје диференцијалне струје (заштитне струјне склопке).

Обавеза странке је да од ормана мерног места до разводне табле (РТ) у објекту обезбедити вод одговарајућег пресека, одговарајућег типа, уважавајући Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53/88 и 54/88 - испр. и "Сл. лист СРЈ", бр. 28/95). У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника.

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

2. Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: увод проводника инсталације објекта у мерни орман.

Место везивања прикључка на систем: постојеће СТС 20/0,4кV "9. Војвођанске бригаде".

Опис прикључка до мерног места: напајање ормана мерног места ПОММ-4 са ПМГ, биће са слободног НН извода постојеће СТС 20/0,4кV "9. Војвођанске бригаде" од којег се полаже нов 1кV кабловски вод типа РР00 4x95mm² до новог слободностојећег армирано-бетонског постоља САБП-600 на којем ће се налазити нови орман мерног места типа ПОММ-4 за смештај полуиндиректне мерне групе. На почетној тачки кабловског вода у ТС поставити осигураче називне струје 125 А за заштиту кабла од кратког споја.

Опис мерног места: Мерно разводни ормани за полуиндиректно мерење изведени као ПОММ-4 (са 4 изолациона модула), у који се монтирају струјни мерни трансформатори, мерно-прикључна кутија (МПК-13) са три једнополна аутоматска прекидача типа Б, називне струје до 6А, у заштитном провидном кућишту од плексигласа са могућношћу plombирања, бакарне шине на потпорним изолаторима на које се везују прикључни каблови и одлазни каблови потрошача (мерена струја), нова полуиндиректна мерна група 5А, 3x230/400V са модулом за даљинско очитавање за мерење 15-минутне максималне активне снаге и активне енергије класе 1 и мерење реактивне енергије класе 2 или 3.

Мерни уређај: трофазно бројило активне и реактивне енергије за полуиндиректно прикључење - полуиндиректна мерна група, опремљено целуларним LTE комуникационим модемом у складу са документом "Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја" важећом верзијом.

Преносни однос струјних трансформатора за мерење до оптерећења од 80 (kW) мора да буде 150/5 А/А, при чему морају да задовоље прописану термичку и динамичку струју. Класа тачности мерних трансформатора за мерење количине енергије на једној мерној групи може да буде најмање класе 0,5.

Заштитни уређаји: НВ осигурачи одговарајуће називне струје

Управљачки уређај: Уређај за управљање тарифом у склопу мерног уређаја

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5 s,

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

Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације
за потребе изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима
на к.п. бр.7238 и 7239 К.О. Врдник, Општина Ириг

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

израду документације за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу бр. 7238, 7239 на К.О. ВРДНИК, ВРДНИК, за изградњу туристичког комплекса куће за одмор (П+Пк) са пратећим садржајима и у друге сврхе се не могу користити.

5. Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Рума ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.
6. Није дозвољена изградња прикључка на дистрибутивни електроенергетски систем, која је у супротности са Законом о енергетици, Правилима о раду дистрибутивног система и овим Условима.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

 Директор огранка
Богдан Чинку,
струк. вост. инж. електр. и рачунар.

Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације
за потребе изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима
на к.п. бр.7238 и 7239 К.О. Врдник, Општина Ириг



Јавно предузеће за дистрибуцију природног гаса ГАС-РУМА
Public Company for Natural Gas Distribution GAS-RUMA
22400 Рума, ЈНА 136

Матични број: 08593205 ПИБ: 102133040 Регистарски број: 22908593205 Шифра делатности: 3522

Наш знак / Our ref. : 20.66.1 од 16.6.2025.г.
Ваш знак / Your ref. : 66
Датум: бд
Телефони / Phones : 473 - 450
Телефакс / Fax : 471 - 484
Email: office@gasruma.rs

Јелена Берића
Нина Миљанића бр.19
Београд (Палилула)

Поштовани,

На основу Вашег захтева за издавање података о постојећем стању и услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребу изградње Туристичког комплекса-куће за одмор (П+Пк) са пратећим садржајима на к.п. бр.7238 и 7239 к.о. Врдник упућујемо Вас да се обратите предузећу "Нови Сад-Гас" доо из Новог Сада. Наведени потес није у надлежности ЈП Гас-Рума.

Срдачан поздрав!

обрадио

Дражић Горан, дипл. маш. инж.



вд директор

Зоран Неговановић, дипл.инж.ел.

Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације
за потребе изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима
на к.п. бр.7238 и 7239 К.О. Врдник, Општина Ириг

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија
07.29 Број 217-4875/25
Дана 18.06.2025. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Пројектни биро „ВУЛИЋ“ доо
Кладово, ул. Церска бб

ОБАВЕШТЕЊЕ

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу туристичког комплекса – куће за одмор, спратности П+Пк са пратећим садржајима на локацији Врдник, на кат. парц. бр. 7238 и 7239 к.о. Врдник.

Разматрајући Ваш захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу туристичког комплекса – куће за одмор, спратности П+Пк са пратећим садржајима на локацији Врдник, на кат. парц. бр. 7238 и 7239 к.о. Врдник, за потребе инвеститора Јелене Бероња из Београда (Палилула), ул. Ника Миљанића бр. 19, обавештавамо Вас да:

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

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

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

/ТН/

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



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
Број: 402-04/25-2
Датум: 23.06.2025. 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., 99. став 2. тачка 1., 100. став 1. (3.), 104., 109 и 110. 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 Јелене Берић, Ника Миљанића број 19 Београд, за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребу изградње Туристичког комплекса-куће за одмор (П+Пк) са пратећим садржајима на катастарској парцели број 7238 и 7239 к.о. Врдник, утврђује следеће

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ
ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗА
ПОТРЕБУ ИЗГРАДЊЕ ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА-КУЋЕ ЗА
ОДМОР (П+ПК) СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА НА
КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 7238 И 7239 К.О. ВРДНИК**

Подручје обухваћено Урбанистичким пројектом налази се у границама грађевинског подручја насеља Врдник, на око 600 метара јужно од цркве Рођења Св. Јована у Врднику, у зони породичног становања на катастарским парцелама број 7238 и 7239 к.о.Врдник. Парцеле се налазе у улици Железничкој у Врднику. Укупна површина обухвата урбанистичког пројекта (обе парцеле) је 0.48 ha (4837 m²).

Туристички комплекс -куће за одмор (П+Пк) са пратећим садржајима на катастарској парцели број 7238 и 7239 к.о. Врдник обухвата 7 засебних функционалних јединица од којих 6 објеката је намењено за привремени смештај посетилаца, а један је намењен помоћним садржајима и смештају запослених у средини комплекса је позициониран базен оквирних димензија 12/25м.

Комплексу се колски приступа из улице Железничка са источне стране, док је са западне стране помоћна саобраћајница земљани пут. Паркинг је планиран јужно на парцели 7239к.о. Врдник.

У обухвату Плана нема непокретних културних добара као ни евидентираних непокретности или непокретности под претходном заштитом. Увидом у документацију Завода можемо констатовати да у зони предметне локације нису констатовани археолошки локалитети, нити предмети археолошког садржаја те се стога утврђују услови, који између осталог подразумевају повремен археолошки надзор.

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

-обавезан константан 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.

в. д. Директора
Илија Недић



Достављено:

- Јелена Бeroња,
улица др Ника Миљанића
број 19 Београд,
- документацији;
- архиви.



Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, ул. Радничка бр. 20а (у даљем тексту: Завод), на основу чл. 9. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010–исправка, 14/2016 и 95/2018 - други закон, 71/2021 у даљем тексту: Закон), а у вези са чл. 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 – одлука УС), поступајући по захтеву Јелене Бороње, Ника Миљанића бр. 19 у Београду, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације за потребу изградње Туристичког комплекса – куће за одмор (П+Пк) са пратећим садржајима из к.п. бр. 7238 и 7239 КО Врдник, дана 15.10.2025. године под бр. 03020-2687/4, издаје:

РЕШЕЊЕ о условима заштите природе

1. Подручје Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације за потребу изградње Туристичког комплекса – куће за одмор (П+Пк) са пратећим садржајима на к.п. бр. 7238 и 7239 КО Врдник (у даљем тексту: урбанистички пројекат) налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ утврђеној Законом о националним парковима („Службени гласник РС“, бр. 84/2015 и 95/2018 – др. закон). У зони посредног утицаја Плана налази се станиште строго заштићених и заштићених дивљих врста од националног значаја (у складу са Правилником о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива, „Сл. гласник РС, бр. 5 /2010, 47/2011, 32/2016, 98/2016, и чл. 74. став 2. тачка 3. Закона) са ознаком: ИРИ15а, назива: „Врдничко шипрање“. Поменуто подручје налази се у просторном обухвату еколошког значајног подручја „Фрушка Гора“ (бр. 14) еколошке мреже Републике Србије утврђеног Уредбом о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/2010), такође, преклана се и са међународно значајним подручјем за биљке - IPA Important Plant Area, под називом Фрушка гора и Ковилско – Петроварадински рит. Уређење и изградња на подручју предметног Плана дефинисано је важећим Планом генералне регулације насеља Врдник („Службени лист Општина Срема“, бр. 30/2014, 9/2015, 20/2015). Наведене просторне целине графички су приказане у Прилогу бр. 1, који представља саставни део овог Решења. Сходно наведеном, издају се следећи услови заштите природе:

- 1) Израдом Урбанистичког пројекта обезбедити очување предеоне и биолошке разноврсности кроз уређење предметних парцела у оквиру грађевинског подручја насеља;
- 2) Применити сва важећа општа правила и услове парцелације, регулације и изградње којима се дефинишу границе парцела планираних површина јавне намене на којима се одређују планирани улични коридори и заштитно зеленило;
- 3) Урбанистичким пројектом предвидети обавезу очувања постојеће вегетације у максимално могућем обиму. Поштовати учешће зелених површина предвиђено важећом планском документацијом вишег реда. Препорука је да учешће зеленила буде најмање 30% површине предметног простора;
- 4) Планирање ускладити са мерама заштите еколошке мреже Републике Србије и са мерама прописаним за заштитну зону НП „Фрушка гора“, утврђеним Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“, међу којима се ограничава:
 - 4.1. Изградња нових индустријских и прерађивачких погона, као и туристичких и других садржаја који су потенцијални извори повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљавањем, на удаљеност већу од 500 m од границе Националног парка;

- 4.2. Уношење алохтоних врста, на врсте које на основу стручне литературе нису инвазивне у Војводини (списак врста дат у потачки 7.4.);
- 5) Мере заштите за заштитну зону станишта строго заштићених и заштићених врста:
- 5.1. У појасу до 500 m од станишта забрањују се планска решења којима се нарушавају карактеристике хидролошког режима од којих зависи опстанак врста и станишних типова;
- 5.2. У појасу до 200 m од станишта строго заштићених и заштићених врста:
- Услов за изградњу укопаних складишта је примена грађевинско – техничких решења којим се обезбеђује спречавање емисије загађујућих материја у околини простор. Планским решењима мора се обезбедити:
 - Примена мера заштите станишта строго заштићених и заштићених врста од утицаја буке загађења и вештачког осветљења (избегавати директно осветљење станишта строго заштићених и заштићених врста, спречавати расипање светлости према станишту - користити светлосна тела са светлосним сноповима усмереним према објектима и саобраћајницама, користити светлосни спектар који најмање привлачи дивље врсте, итд);
 - Дефинисање посебних правила озелењавања уз забрану коришћења инвазивних врста (списак врста дат у потачки 6.4.);
 - Услов за изградњу објеката је да њихове граничне вредности индикатора буке на граници природних станишта заштићених врста са другим наменама простора не прелази 50dB(A) за дан и вече, односно 40dB(A) за ноћ, а њихово осветљавање не делује на станиште или коридор;
- 6) Архитектурне елементе усагласити са одредбама утврђеним Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“;
- 7) Концептом озелењавања унутар граница Плана:
- 7.1. Зелене површине планирати у облику зелене мреже која се надовезује на станиште;
- 7.2. Планом предвидети комбинавање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско), у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета;
- 7.3. Предвидети да избор биљних таксона буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања;
- 7.4. Планом обезбедити предност у коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента екзотичних и других адекватних алохтоних врста, а које по могућности, не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривин (*Celtis spp.*), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), триовац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea aggr.*), звездан (*Symphotrichum spp.*), фалопа (*Fallopia sp.*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);

- 7.5. Са циљем побољшања климатских услова предметног простора (унапређење екоклиме), правила озелењавања треба да садрже и следеће мере:
- За озелењавање користити претежно лишћаре, а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом;
 - Крошњама високих лишћара засенчити што већи проценат вештачких површина (нпр. паркинг простори, стазе);
- 8) Планирање заштите земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015);
- 9) Планом дефинисати одговарајуће мере за очување водних ресурса у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 – др. закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент, при чему квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предtretмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016);
- 10) Планом предвидети одговарајуће мере за очување квалитета ваздуха у складу са одредбама члана 40. Закона о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 51/2025) који се односи на предузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог Закона које се односе на стационарне и покретне изворе загађивања;
- 11) Планом предвидети да извођач радова, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријави Министарству заштите животне средине као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка одговорног лица;
2. Ово Решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
3. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене техничке документације потребно је Заводу поднети нов захтев за издавање услова заштите природе.
4. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог Решења не отпочне радове и активности за које је ово Решење о условима заштите природе издато, дужан је да од Завода прибави ново решење о условима.
5. Пре усвајања плана потребно је Заводу доставити Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације за потребу изградње Туристичког комплекса – куће за одмор (П+Пк) са пратећим садржајима на к.п. бр. 7238 и 7239 КО Врдник на мишљење о испуњености услова из овог Решења.
6. Такса за издавање Решења у износу од 26.180,00 динара, одређена је у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о покрајинским административним таксама („Сл. лист АП Војводине“, бр. 40/2019, 59/2020 - усклађени дин. изн., 45/2021 - усклађени дин. изн., 54/2021, 52/2022 - усклађени дин. изн., 43/2023 - усклађени дин. изн. и 50/2024 - усклађени дин. изн.).
7. За изградњу у оквиру предметног комплекса потребно је прибавити услове за пројектовање и прикључење од стране имаоца јавних овлашћења, у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023).

Образложење

Покрајински завод за заштиту природе је примио дана 02.09.2025. године захтев заведен под бр. 03020 – 2687, од Јелене Бериће, Ника Миљанића бр. 19 у Београду, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације за потребу изградње Туристичког комплекса – куће за одмор (П+Пк) са пратећим садржајима на к.п. бр. 7238 и 7239 КО Врдник.

У захтев приложен је и Ситуациони план – план намењ. површина са партерним уређењем кп бр. 7238 и 7239 КО Врдник у штампаној форми.

На основу увида у Покрајински регистар заштићених природних добара и документацију Завода, утврђено је да подручје Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације за потребу изградње Туристичког комплекса – куће за одмор (П+Пк) са пратећим садржајима на к.п. бр. 7238 и 7239 КО Врдник се налази у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ утврђеној Законом о националним парковима („Службени гласник РС“, бр. 84/2015 и 95/2018 – др. закон). У зони посредног утицаја Плана налази се станиште строго заштићених и заштићених дивљих врста од националног значаја (у складу са Правилником о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива, „Сл. гласник РС, бр. 5 /2010, 47/2011, 32/2016, 98/2016, и чл. 74, став 2. тачка 3. Закона) са ознаком: НРИ15а, назива: „Врдничко шипрање“. Поменуто подручје налази се у просторном обухвату еколошки значајног подручја „Фрушка Гора“ (бр. 14) еколошке мреже Републике Србије утврђеног Уредбом о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/2010), такође, преклана се и са међународно значајним подручјем за биљке - РА Important Plant Area, под називом Фрушка гора и Ковиљско – Петроварадински рит. Одредбом члана 102. и члана 103. Закона о заштити природе („Сл. гласник РС“, број 36/09, 88/10, 91/10 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021), одређено је да организација за заштиту природе, тј. Покрајински завод за заштиту природе утврђује услове заштите и даје податке о заштићеним природним добрима у поступку израде просторних и других планова, односно основа (шумских, водоправних, ловних, риболовних и др.) и друге инвестиционо-техничке документације.

Чланом 5. став 1. тачка 7. Закона о заштити природе изражено је начело непосредне примене међународних закона којим „државни органи и органи аутономне покрајине и органи јединице локалне самоуправе, организације и институције, као и друга правна лица, предузетници и физичка лица, при вршењу својих послова и задатака непосредно примењују општеприхваћена правила међународног права и потврђене међународне уговоре као саставни део правног система“. Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001) у члану 8. указује на потребу регулисања или управљања „биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности у оквиру или ван заштићених подручја, у циљу њиховог очувања и одрживог коришћења“. У складу са Конвенцијом, постоји обавеза спречавања уношења, контролисања или искорењивања оних страних врста „које које угрожавају природне екосистеме, станишта или (аутохтоне) врсте“.

Услови прописани подтачкама 1) - 7) израђени су у складу са чланом 14. Закона о заштити природе, према коме се „заштита биолошке разноврсности остварује спровођењем мера заштите и унапређења врста, њихових популација, природних станишта и екосистема“. Наведене мере спроводе се, између осталог, очувањем биодиверзитета у њиховом непосредном и ширем окружењу.

Формирање система зелених површина веома доприноси повезивању природне средине са урбаним простором, а долази и до просторног разграничавања функција које могу негативно утицати једна на другу. Велике поплочане и/или бетонирани површине у грађевинском подручју као и сами грађевински објекти јачају ефекат неповољних климатских карактеристика околине (ниске вредности влажности ваздуха, повећан алbedo обрађених површина, присуство прашине у ваздуху и сл.). Повећањем индекса заузетости грађевинских парцела подручја Плана, смањује се проценат постојећег јавног зеленила што за последицу има погоршање квалитета ваздуха, а додатним озелењавањем побољшава се квалитет ваздуха, снижавају температуре у летњем делу године због способности биљака да апсорбују и рефлектују сунчево зрачење, спречавају се ерозија тла изазвана кишом и ветром и брзо отицање атмосферских падавина, смањује се бука од

саобраћаја. Инвазивне биљне врсте (наведене у подтачки 7.4. Решења, својим агресивним ширењем уништавају друге типове зелених површина и повећавају трошкове њиховог одржавања.

Услови прописани подтачкама 4) и 6) у складу су и са Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Сл. лист АПВ“, број 8/2019).

Услови прописани подтачкама 8) – 10) израђени су у складу са чланом 21. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 – др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 – др. закон) којим је дефинисан принцип интегрисане заштите природе и животне средине: „Заштита природних вредности остварује се спровођењем мера за очување њиховог квалитета, количина и резерви, као и природних процеса, односно њихове међузависности и природне равнотеже у целини“. Очување природних процеса и заштита природних вредности у антропогеном пределу захтева исте мере које су предуслов стварања здраве животне средине, а право на здраву средину обезбеђено је Уставом Републике Србије.

Услов прописан подтачком 11) су дефинисан је чланом 37. Закона о заштити природе, где је забрањено „сакупљање и/или уништавање покретних природних докумената као и уништавање или оштећивање њихових налазишта“, као и чланом 99. Закона који налаже да је „пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност налазач дужан да пријави Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе“.

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

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

Законски основ за доношење решења:

Закон о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021); Закон о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 – одлука УС); Закон о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015); Закон о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 – др. закон); Закон о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 10/2013 и 26/2021 – др. закон); Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 одлука – УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 - др. закон и 94/2024 – др. закон); Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001); Закон о Националним парковима („Службени гласник РС“, бр. 84/2015 и 95/2018 – др. закон); Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. Гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016); Уредба о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“ бр. 102/2010); Покрајинска скупштинска одлука о покрајинским административним таксама („Сл. лист АПВ“, бр. 40/2019, 59/2020 – усклађени дин. изн., 45/2021 – усклађени дин. изн., 54/2021 и 52/2022 – усклађени дин. изн.); Одлука о изради Плана детаљне регулације туристичке зоне кућа за одмор и рекреацију број 5 у КО Ердевик („Службени лист Општине Шид“, бр. 36/2022); Просторни план подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Сл. гласник АПВ“, бр. 8/2019); Просторни план Општине Шид („Службени лист Општина Шид“, бр. 09/2024);

Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације
за потребе изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима
на к.п. бр.7238 и 7239 К.О. Врдник, Општина Ириш

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

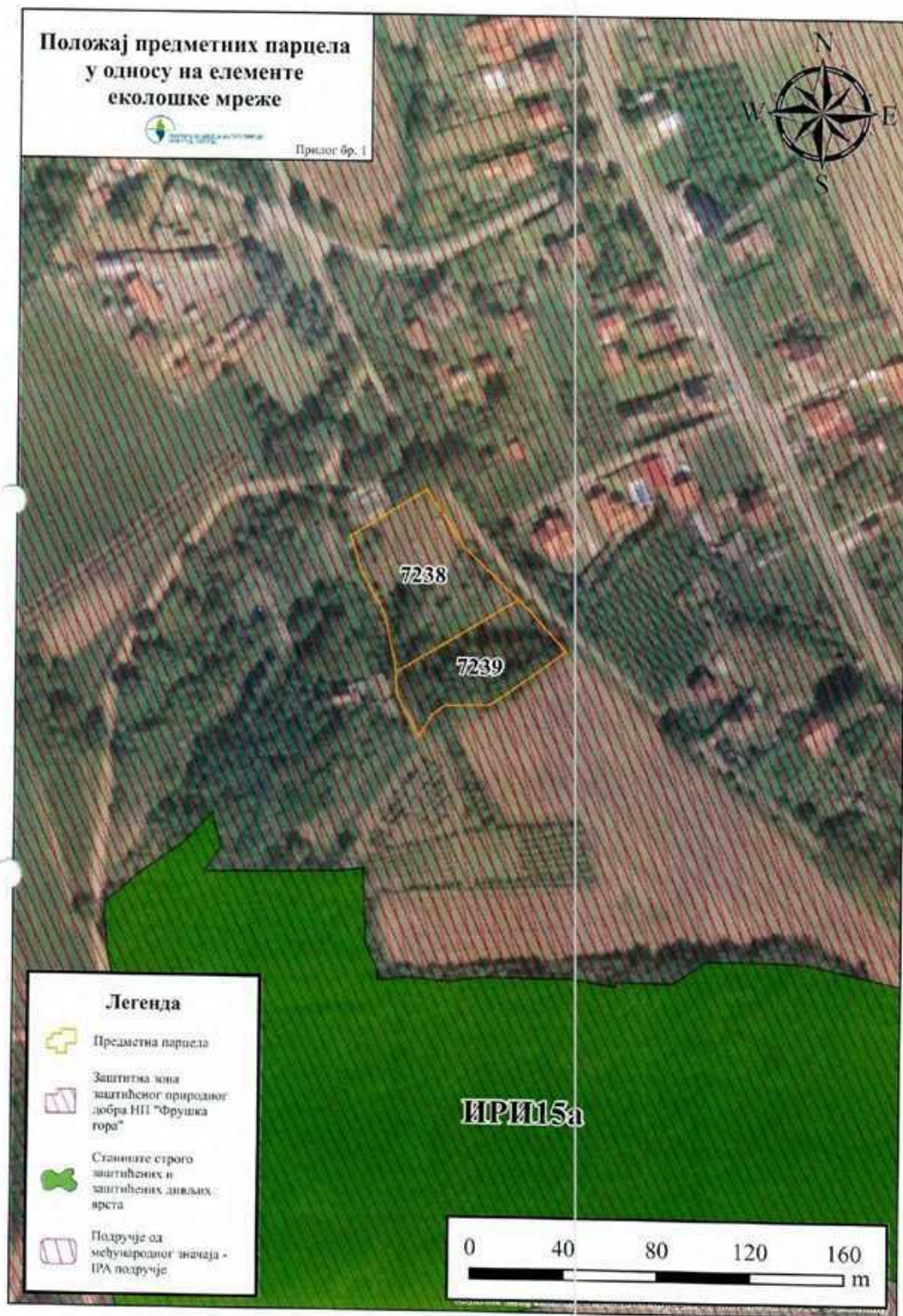
Такса на захтев и такса на за решење, по Тар. броју 1 и 5 наплаћене су у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о покрајинским административним таксама („Сл. лист АП Војводине“, бр. 40/2019, 59/2020 - усклађени дин. изн., 45/2021 - усклађени дин. изн., 54/2021, 52/2022 - усклађени дин. изн., 43/2023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

Упутство о правном средству: Против овог решења може се изјавити жалба Покрајинском секретаријату за урбанизам и заштиту животне средине у року од 15 дана од дана пријема решења. Уз доказ о уплати покрајинске административне таксе у износу од 470,00 динара на текући рачун 840-742231843-30, позив на број 252230941501 по моделу 97. Жалба се предаје писмено или издаје усмено на записник Покрајинског завода за заштиту природе.

Прилог бр. 1 – Положај предметног обухвата у односу на елементе еколошке мреже.

Достављено:
- наслову
- архиви





SAGLASNOST

Ja, SIMEUNOVIC SAVO, JMBG 0102452880028, LK
br. 013342759 izdate od strane PS. IRIG, iz
VRDNICA, ul. MILICE STOJADINOVIC vlasnik katastarske
parcele broj 4616/2 KO VRDNIK, dajem saglasnost Jeleni
Beronja, iz Beograda, ul. Dr Nika Miljkovića br.19, JMBG 1605989106476, LK
br.010926944 izdate od strane PU ZA GRAD BEOGRAD, vlasniku katastarskih
parcela broj 7238 i 7239 KO Vrdnik da može da postavi objekat na manjoj
udaljenosti od propisane u odnosu na moj postojeći izgrađen objekat.

Savo Simeunović
davalac saglasnosti

Република Србија
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Данијела Међедовић
Ириг
Рибарски трг 2

УОП - 1:2303-2025
Страна 1 (један)

Потврђује се да је, у присуству јавног бележника:-----
Саво Симеуновић, рођен/а дана 01.02.1952. (првог фебруара
хиљадудеветопедесетдруге) године, са пребивалиштем на адреси Врдник, Милице
Стојадиновић број 74 (седамдесетчетири), својеручно потписао/ла ову исправу.-----
Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту. Документ издат од
стране ПС Ириг, дана 19.02.2024. године са бројем 013342759.-----
Исправа странке написана је компјутерским штампачем.-----
Исправа садржи 1 (један) лист, односно 1 (једну) страну и оверена је у 1 (један)
примерак за потребе странке, а 1 (један) оверен примерак, остаје код поступајућег
јавног бележника.-----
Јавни бележник овером ове исправе потврђује потписе странке и не одговара за
садржину исправе.-----
Накнада за оверу 1 (један) примерак наплаћена је у укупном износу од 648,00
(шестстотиначетрдесетосам) динара са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 21,
тарифног броја 8 Јавнобележничке тарифе.-----

УОП - 1:2303-2025-----
Дана 04.11.2025. (четвртог новембра двехиљадедвдесетпете) године, у 12:28 (дванаест
часова и двадесетосам минута), у Ириг, оверено у 1 (један) примерак за потребе
странке.-----

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Данијела Међедовић
Ириг
Рибарски трг 2



(потпис)

Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације
за потребе изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима
на к.п. бр.7238 и 7239 К.О. Врдник, Општина Ириг

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Број: 402-04/25-4
Датум: 11.02.2026. године

ЈЕЛЕНА БЕРОЊА
Др Ника Миљанића број 19
Београд (Палилула),

Предмет: Мишљење на Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима на катастарским парцелама број 7238 и 7239 К.О. Врдник, Општина Ириг

Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица достављен је Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима на катастарским парцелама број 7238 и 7239 К.О. Врдник, Општина Ириг из 2025. године, инвеститора Јелена БEROЊА, Улица Др.Ника Миљанића 19, Београд(Палилула), који је изradio „Студио Живковић“ улице Ђуре Хорватовића број 33 Књажевац одговорног урбанисте Петра Живковића дипл. инж. арх. број лиценце ИКС 200 074304.

Након прегледа достављеног Урбанистичког пројекта, стручна служба овог Завода констатовала је да је исти урађен у складу са Условима и мерама техничке заштите овог Завода број 402-04/25-2 од 23.06.2025. године.

На основу наведеног, у складу са одредбом члана 107. став 4. 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), Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица *даје позитивно мишљење* на Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребе изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима на катастарским парцелама број 7238 и 7239 К.О. Врдник, Општина Ириг.

ИФ, ЛБ

Достављено:

- „ВУЛИЋ“ Д.О.О. ДАВИДОВАЦ
Улица Церска бб Кладово, irena.vulic@yahoo.com; (обрађивач плана, пуномоћник)
- Јелена БEROЊА, Улица Др.Ника Миљанића 19, Београд (Палилула),
-архиви.

в.д. Директора
Илија Недић


ПОКРАЈИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ

Собојер ■ 21101 Нови Сад ■ Радничка 20А
Тел: 0214896-301 ■ Факс: 02166-16-952
e-mail: novisad@pzzp.rs ■ www.pzzp.rs



INSTITUTE FOR NATURE CONSERVATION OF VOJVODINA PROVINCE

Serbia ■ 21101 Novi Sad ■ Radnicka 20A
Phone: +381214896301 ■ Fax: +381216616252
e-mail: novisad@pzzp.rs ■ www.pzzp.rs

Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, ул. Радничка бр. 20а (у даљем тексту: Завод), на основу чл. 9. Закона о заштити природе ("Службени гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – исправка, 14/2016, 95/2018 – други закон и 71/2021, у даљем тексту: Закон), поступајући по захтеву Јелене Бериће, Ника Миљанића бр. 19 у Београду, достављеном електронским путем дана 10.02.2026. године, запримљено дана 11.02.2026. године, од Јелене Бериће, Ника Миљанића бр. 19 у Београду, а који се односи на давање Мишљења о испуњености услова за заштиту природе за Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребу изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима на к.п бр.7238 и 7239 КО Врдник, дана 22.03.2026. године под бр. 03020 – 366/2 издаје:

МИШЉЕЊЕ

Увидом у документацију Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребу изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима на к.п бр.7238 и 7239 КО Врдник, достављену електронским путем (Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребу изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима на к.п бр.7238 и 7239 КО Врдник, општина Ириг), утврђено је следеће:

- За израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребу изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима на к.п бр.7238 и 7239 КО Врдник (у даљем тексту: Урбанистички пројекат), издати су услови заштите природе Решењем под бр. 03020 – 2687/4 од 15.10.2025. године (у даљем тексту: Решење), а на захтев Јелене Бериће, Ника Миљанића бр. 19 у Београду Увидом у достављену документацију утврђено је да су издати услови заштите природе интегрисани унутар Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за потребу изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима на к.п бр.7238 и 7239 КО Врдник.

Узевши у обзир чињеницу да су мере из услова заштите природе инкорпориране у оквиру одговарајућих поглавља Урбанистичког пројекта, са аспекта заштите природе Завод је сагласан да предмети Урбанистички пројекат може да буде прихваћен као финална верзија планског документа. Док за остале наводе из Урбанистичког пројекта Завод није надлежан. Наведене услове неопходно је испоштовати приликом радова на терену.

Достављено:

- наслову
- архиви



Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације
за потребе изградње седам пословних објеката намењених туризму (П+Пк) са пратећим садржајима
на к.п. бр.7238 и 7239 К.О. Врдник, Општина Ириг

С - III ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА:

Текстуални део извода из Плана генералне регулације насеља Врдник

Локација:

Увидом у планску документацију- План генералне регулације насеља Врдник ("Сл.лист општина Срема", број: 30/14, 9/15, 20/15, 23/18 и 21/22), предметна локација (к.п. бр.7238 и 7239 К.О. Врдник) се налази у грађевинском подручју насеља у делу **зоне намењене породичном становању**.

Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат

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

Правила грађења и парцелације за зону становања

Врста и намена објеката

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

Други објекти

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

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

Економски објекти: објекти за гајење животиња-стаје, штале и др. објекти (за коње, говеда, козе, овце, свиње, живину, голубове, кунџице, украсну живину и птице а према важећој Одлуци о држању домаћих животиња), затим испусти за стоку, ђубришта (бетонске писте за одлагање чистог 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, опрему, пушнице, сушнице, стакленици, силоси и сл.)

Пословне делатности које се могу дозволити у зони становања су из области: трговине на мало, пословног и услужног занатства, угоститељства, туризма, спорта и рекреације, као и из услужних делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите и бриге о деци и старим особама, културе, делатностима 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 (мањи погони за прераду пољопривредних производа, воћа, поврћа и др.) се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине.

У зони становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета (силоса капацитета преко 500т), 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 је грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењена за чисто пословање, потребно је за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације изградити урбанистички пројекат. Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони-становање.

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 м, а минимална површина парцеле је 300,0 м²;

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

Објекти се могу градити на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се може поклапати са регулационом линијом или је увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 м, односно 5,0 м у случају проширења постојећег или формирања новог уличног коридора. Слободностојећи објекат (основни габарит без испада), односно објекат постављен предњом фасадом на регулацији, се гради на минимално 1,0 м од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, на минимално 3,0 м од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације или на мин. растојању од пола висине објекта.

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

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

Највећа дозвољена спратност објеката

У зони породичног становања дозвољена спратност и висина објеката је:

- породични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат је спратности од П до макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 12,0 м;
- Самостални пословни објекат је спратности макс. П+2+Пк.

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

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

Пословни, економски и помоћни објекат на истој парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 м, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 м, ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта
Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0м од свих објеката и границе парцеле.

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

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.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

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.

Саставио:

Валентина Ђорђевић, дипл.инж.арх.

Број лиценце: 200 0545 03



V. Djordjevic